| БАТЛАВ: | ЗӨВШӨӨРСӨН: |
|---|---|
| ӨВӨРХАНГАЙ АЙМГИЙН БАРУУНБАЯН-УЛААН СУМЫН ЗАСАГ ДАРГА Т.ДАВААЖАРГАЛ | ӨВӨРХАНГАЙ АЙМГИЙН ГАЗРЫН ХАРИЛЦАА, БАРИЛГА ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН ДАРГА Т.АРИУНБОЛД |

# ӨВӨРХАНГАЙ АЙМГИЙН БАРУУНБАЯН-УЛААН СУМЫН ХОТ ТӨСГӨНИЙ ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ БОЛОВСРУУЛАХ ЗУРГИЙН ДААЛГАВАР

Дугаар ЕТ/2025

2025.04.29

Баруунбаян-Улаан сум

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах үндэслэл | - Хот байгуулалтын тухай хуулийн 7.1.8, 7.1.9, 9.1.4 дэх заалт;<br>- Монгол Улсын 2024 оны төсвийн тухай хууль;<br>- Монгол Улсын Их Хурлын 2016 оны 19 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Монгол Улсын тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлал-2030 он”-ын 2.1.5 дахь хэсгийн Зорилт 5.<br>- Сумын ИТХ 2024 оны 12 дугаар сарын 25-ны өдрийн 2/04 дүгээр тогтоол |
| 2 | Байршил, эдийн засаг, нийгмийн хөгжлийн байдал | Түүхэн хөгжил: Өвөрхангай аймгийн Баруунбаян-Улаан сум нь 1924 онд байгуулагдсан, хуучнаар Сайн ноён хан аймгийн Сайн ноёны хошуунд харьяалагдаж байсан. Засаг захиргааны шинэ зохион байгуулалт явагдсан 1931 онд Өвөрхангай аймаг байгуулахад Баян-Улаан, Хөх бүрд гэсэн 2 сумыг нэгтгэн Баруунбаян-Улаан сумыг шинээр байгуулж байсан түүхтэй. Баруунбаян-Улаан сум нь Өвөрхангай аймгийн нутгийн баруун урд хэсэгт орших ба өөрийн аймгийн Нарийн тээл, Хайрхандулаан, Гучин-Ус, Богд сумд, Баянхонгор аймгийн Богд сумдтай тус тус хиллэдэг. Далайн түвшнээс дээш 1260м өргөгдсөн, 394,1 мянган кв.м газар нутгийг эзлэн оршдог. Сумын төв нь Улаанбаатар хотоос 605 км, засмал замаар 520 км, шороон замаар 85 км, аймгийн төв Арвайхээрээс 175 км зайтай оршдог.<br><br>Физик газарзүйн : Монгол Алтайн нурууны үргэлжлэл Бага Богд, Арц Богдын уулсын завсар хөндий дагуу, урд болон баруун талаараа дов, толгод гүвээгээр хүрээлэгдсэн, ерөнхийдөө урдаасаа хойш чиглэгдсэн налуу гадаргуутай, уулсын хоорондох хөндий, хоолойн салхины нөлөө ихтэй, хойд уртрагийн 101 градус 26 минут, өмнөд өргөрөгийн 45 |

| | | |
|---|---|---|
| | | градус 12 минутын солбицолд оршдог. Сумын нутаг дэвсгэр нь мал аж ахуй, аялал жуулчлал, газар тариалан эрхлэхэд тохиромжтой. Нийт газар нутгийн хэмжээ 394111 га. Нийт газар нутгийн 98 хувийг хөдөө аж ахуйн газар, 0,42 хувийг ойн сан бүхий газар, 0,78 хувийг усан сан бүхий газар, 0,0002 хувийг тусгай хэрэгцээний газар, 0,14 хувийг суурин газар эзэлж байна.<br><br>Цаг уур: хуурай халуун зунтай, өвөлдөө хүйтэн, говь хээрийн уур амьсгалтай. ♣ 1 дүгээр сарын дундаж температур -18,1 градус ♣ 7 дугаар сарын дундаж температур +21,5 градус ♣ жилийн дундаж салхины хурд 3,3м/с ♣ жилийн хур тундасны нийлбэр 50,3 м/с байна. |
| 3 | Хамрах хүрээ, газар нутгийн хэмжээ (га) | Төлөвлөлт хийх газрын хэмжээ 150 га. /Төлөвлөлт хийх газрын хил, хязгаарыг захиалагч, орон нутагтай харилцан тохирно/<br>Шинэ ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн шийдэлд тулгуурлан талбайн хэмжээг нарийвчлан тогтоож **(50 хүртэл га)** орон нутагтай хэлэлцэж боломжит байршилд Орон сууцны болон Амины орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах. |
| 4 | Боловсруулах ажлын үе шат | - Хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа хийх;<br>- Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах;<br>- Инженерийн бэлтгэл ажлын төлөвлөгөөг нарийвчлан боловсруулах;<br>- Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг хэлэлцүүлэх, санал авах, зөвшөөрөлцөх; /үе шат бүрт/<br>- Зураг төсөл /ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, инженер геологийн судалгаа, өндөржилт/-д улсын экспертизийн нэгдсэн дүгнэлт гаргуулах;<br>- Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг Сумын ИТХ-аар батлуулах. |
| 5 | Ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулахад ашиглах материал | **<u>Монгол Улсын хуулиуд:</u>**<br>- Хот байгуулалтын тухай хууль;<br>- Орон сууцны тухай хууль;<br>- Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль;<br>- Барилгын тухай хууль;<br>- Газрын тухай хууль;<br>- Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль;<br>- Геодези, зураг зүйн тухай;<br>- Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай;<br>- Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль;<br>- Усны тухай хууль;<br>- Хот суурин газрын ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль;<br>- Эрчим хүчний тухай хууль; |

| | | |
|---|---|---|
| | | - Байгаль орчныг хамгаалах тухай болон бусад хууль тогтоомж;<br>**<u>Бодлогын баримт бичиг, төсөл, хөтөлбөрүүд:</u>**<br>- Монгол Улсын Засгийн газрын 2016-2020, 2021-2025 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;<br>- Монгол Улсын эдийн засаг, нийгмийг 2018 онд хөгжүүлэх үндсэн чиглэл;<br>- Салбаруудын хэмжээнд хэрэгжиж буй дотоодын болон олон улсын төсөл, хөтөлбөрүүд;<br>**<u>Норм норматив, стандарт</u>:**<br>- Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм (БНбД 30-01-04);<br>- Хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар (УББ 11-202-00);<br>- Хот, суурины дэвсгэр газарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгөх аргачилсан заавар (УББ 30-201-09);<br>- Барилга байгууламжийн инженер-экологийн судалгаа (БД 11-102-07);<br>- Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, экспертиз хийх дүрэм; (ЗТБХБ-ын сайдын 2011 оны 226 дугаар тушаал)<br>- Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм;<br>- "Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам" /ЗТБХБ-ын сайдын 183 дугаар тушаал/;<br>- MNS 3237:1989 Ерөнхий төлөвлөгөө. Зам тээврийн таних тэмдэг, дүрслэл;<br>- MNS 5873:2008 Барилгын зураг. Ерөнхий төлөвлөгөөний ажлын зургийн таних тэмдэглэгээ;<br>- Усны барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох үндсэн журам БНбД 33-01-03<br>- MNS ISO 11091: 2007 Барилгын зураг. Ландшафтын зураг боловсруулах;<br>- MNS 6055: 2009", Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар<br>- MNS 6056:2009, Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан зам<br>- "Авто зогсоол" БНбД 21-05-10<br>- Бусад холбогдох норматив баримт бичиг, стандартууд;<br>- Геодезийн байнгын цэг тэмдэгт байгуулах ажил БД 11-104-06<br>- 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000-ны масштабтай байр зүйн дэвсгэр зураглалын ажил БД 11-106-08<br>- Агаарын зураглалын ажлын заавар БД 11-113-13 |
| 6 | Баримт бичгийн бүрдэл | ***1. Хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа***<br>"Хот байгуулалтын тухай" хуулийн 12.9 дэх заалтын дагуу газар нутаг, хүн ам, нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчин, дэд бүтцийн судалгаа болон бусад судалгаа)<br>- Байр зүйн зургийг дараах зориулалтын дагуу боловсруулна:<br>o Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө М1:5000<br>o Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө М1:1000<br>o Инженер-геологийн судалгаа /төлөвлөлтөд хамрагдах нийт талбайн хэмжээнд/<br>- Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ |

| | | |
|---|---|---|
| | | - 1:1000-ны масштабын байр зургийн нарийвчлал хангасан нисгэгчгүй нисэх төхөөрөмжөөр авсан ортофото зураг, (нарийвчлал нь GSD 0.01-0.05)<br>***6. Тайлбар бичиг**: Дараах асуудлуудыг судалгаа, тооцоонд тулгуурлан тодорхой тусгасан байна. Үүнд:*<br>· Ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулсан үндэслэл, аргачлал;<br>· Хот байгуулалтын суурь судалгаа, дүгнэлт, хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ, харьцангуй давуу, сул талуудын харьцуулалт, хөгжилд нөлөөлөх хүчин зүйлүүдийн тодорхойлолт, эдийн засгийн тооцоо;<br>· Төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл, хөгжлийн стратеги;<br>· Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөг боловсруулах /Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөг боловсруулахдаа төлөвлөлтийн үе шатны дагуу эрэмбэлж, хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хөрөнгө оруулалт, санхүүжилтийн тооцоог бодитойгоор хийнэ/.<br>· Хотын маркетинг төлөвлөгөө, санхүүжилтийн эх үүсвэр;<br>· Хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрүүдийн жагсаалт;<br>· Эхний ээлжинд хэрэгжүүлэх инженерийн дэд бүтэц, нийгмийн дэд бүтэц, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, байгаль хамгаалалд шаардагдах хөрөнгө оруулалтын тооцоо, хэрэгжүүлэх арга хэмжээ;<br>· Техник-эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт;<br>· Барилгажих арга хэмжээ, ээлж дараалал;<br>· Техникийн нөхцөлүүд;<br>Батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө (зураг, тайлбар бичиг)-г хэвлэмэл болон файл байдлаар (CD-нд бичиж) 4 хувь бэлтгэж, захиалагч сумын ЗДТГ-т эх хувь 2 хувийг, Барилгын хөгжлийн төвийн архивт 1 хувийг, Аймгийн ГХБХБГ-т 1 хувийг хүлээлгэж өгнө. |
| 7 | Төлөвлөлтөөр шийдвэрлэх үндсэн асуудлууд | - **Төлөвлөлтийн хугацаа**: 2025-2045 он. Төлөвлөлтийн дунд хугацаа 2032-2040 он, үүнээс: эхний ээлжийн төлөвлөлт 2025-2031 он, Хөгжлийн хэтийн төлөв 2040-2045 он)<br>- Баруунбаян-Улаан сумын төвийн ирээдүйн хөгжлийн /2030-2050 он/ хүртэлх ерөнхий төлөвлөгөөний нөөц нутаг дэвсгэрийг сонгон төлөвлөлтийн хувилбарыг санал болгох.<br>**Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахдаа:**<br>o Хот, түүний орчмын нутаг дэвсгэрийн хувиарлалт, ашиглалтыг байгаль, экологийн хүчин зүйлстэй уялдуулан шийдэх;<br>o Хотын гудамж, зам тээврийн сүлжээг эрүүл, аюулгүй, тав тухтай орчныг бүрдүүлэх зарчмаар төлөвлөх;<br>o Хотын нийгмийн дэд бүтэц, соёл, ахуйн үйлчилгээг хүн амд тэгш хүртээмжтэй, шуурхай, дөт байх зарчмаар төлөвлөх;<br>o Инженерийн дэд бүтэц, барилга байгууламжийг иж бүрэн оновчтой шийднэ. /Төвлөрсөн дулаан хангамж, дулааны станц, цэвэрлэх байгууламж / |

| | | |
|---|---|---|
| | | - Одоогийн мөрдөгдөж буй хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг судлан дүгнэлт өгнө.<br>- "Ухаалаг-Ногоон хот" /Smart & Green city/-ыг байгуулж, хөгжүүлэх олон улсын үзэл баримтлалын дагуу төлөвлөлтийн санал, үндсэн шийдлийг боловсруулна. /2018-2030-2050/<br>- Нар, салхи, Биомассыг сэргээгдэх эрчим хүчний нөөцөд ашиглах саналыг дэвшүүлэх<br>- Инженерийн хангамжийн гол шугам сүлжээг /магистраль/ хонгилын системээр төлөвлөх<br>- Хотын төлөвлөлтийг Монгол улсын нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн чиг хандлага, бүс нутаг болон хөрш зэргэлдээ орших аймаг, сум, хотын хөгжлийн бодлоготой харилцан уялдаатайгаар авч үзэж тодорхойлно.<br>- Аймаг, сумын газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөтэй танилцаж, газар өмчлөл, эзэмшилт, ашиглалтын байдлыг судлан цаашид хот төлөвлөлттэй уялдуулан хэрэгжүүлэх чиглэлийг тогтооно.<br>- Хотын газар ашиглалт, барилгажилтын бүсчлэлийг шинэчлэн тогтоож төлөвлөнө.<br>- Хотын хөгжлийн чиг хандлагад нийцүүлэн шинэ суурьшлын бүсүүдийг төлөвлөх, одоогийн суурьшлыг шинэчлэн зохион байгуулж, дахин төлөвлөлтөд хамруулна.<br>- Хотын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд барилгажилт, газар ашиглалт, ногоон байгууламж, усан оргилуур, гудамж, зам, талбайн зохистой харьцааг хадгалсан орон зай, орчныг бий болгох төлөвлөлтийг боловсруулна.<br>- Хотын дүр төрхийг хот төлөвлөлтийн үүднээс тодорхойлох, үндэсний архитектурын онцлогыг илэрхийлсэн дизайныг бий болгоно.<br>- Хотын эдийн засгийн салбарын бүтцийг тогтоох, ажиллах хүчний төсөөлөл, хөдөлмөр эрхлэлтийн үндсэн үзүүлэлтүүдийг 2035 он хүртэл хугацаанд тооцож тогтооно.<br>- Ерөнхий төлөвлөгөөг үе шаттайгаар хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө /action plan/-г боловсруулна.<br>- Хотын маркетинг төлөвлөгөөг боловсруулан, хөрөнгө оруулалт, эдийн засгийн тооцооллыг хийж, санхүүжилтийн эх үүсвэр, арга замыг тодорхойлно.<br>- Аймгийн төв хотыг Монгол Улсын эдийн засгийн төвийн бүсийн тулгуур төв бие даасан хот болгон хөгжүүлэх, хотын менежментийг сайжруулах, оновчтой удирдлага зохион байгуулалтын бүтцийн саналыг боловсруулна.<br>- Хот байгуулалтын чиглэлээр хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн жагсаалтыг бэлтгэнэ.<br>- Гамшгийн менежментийг тодорхойлох.<br>***Гэр хороолол:***<br>- Хотын гэр хорооллын газрыг шинэчлэн зохион байгуулж, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцээр хангана.<br>- Дахин төлөвлөлтөнд хамрагдах гэр хорооллын байршлыг судлан тогтоож, инженерийн бүрэн хангамжтай амины болон нийтийн орон сууцны |

| | | |
|---|---|---|
| | | хороолол болгон хөгжүүлнэ. Бие даасан инженерийн дэд бүтцийг санал болгох.<br>***Нийгмийн дэд бүтэц:***<br>- Нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийг гудамж замын сүлжээ, цэцэрлэгжилт, суурьшил, үйлдвэрийн бүсүүдтэй уялдуулан зохистой үйлчилгээний хүрээнд байхаар тооцож төлөвлөнө.<br>- Хотын одоогийн нийгмийн дэд бүтцийн хангамжид хийсэн дүн шинжилгээ, цаашдын өсөн нэмэгдэх эрэлт, хэрэгцээнд үндэслэн үйлдвэр,үйлчилгээ, эмнэлэг, сургууль, цэцэрлэг зэрэг нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийн үйлчлэх хүрээ, хүчин чадлыг хот төлөвлөлтийн норм ба дүрмийн дагуу тооцон төлөвлөнө.<br>- Хотод оршуулгын газар, буян ном, өргөл, зан заншлын төв, хүндэтгэлийн цэцэрлэгт хүрээлэн бүхий цогцолборыг байгуулна.<br>***Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ:***<br>- Инженерийн бэлтгэл ажлын арга хэмжээг хотын нутаг дэвсгэрийн инженер-геологи, гидрогеологийн нөхцөлийн өөрчлөлт, газар зохион байгуулалт, ашиглалтын байдлаас хамааруулан төлөвлөнө.<br>- Хотын төлөвлөлтийг боловсруулахдаа гадаргуугийн усыг зайлуулах, хөрсний ус доошлуулах, үерийн аюул, уруй, цасны нуралт, хөрсний гулгалт, нуралтаас хамгаалсан инженерийн барилга байгууламжийг тусгана.<br>- Суурьшлын бүсийн хөрсний усны түвшин өндөр, намгархаг газрын барилгажих хэсэгт хөрсний усны түвшинг бууруулах далд хэлбэрийн ус шүүрүүлэгч (дренаж)-ийг төхөөрөмжлөхөөр төлөвлөнө.<br>- Уруйн (шар усны аюул, үер) аюултай бүсэд барих барилга байгууламжийг хамгаалахын тулд ой модыг хамгаалах, мод сөөг тарьж ургуулах, хиймэл нуурын байгууламж барих, голын эрэгт далан хаалт хийж бэхлэх, уруйн урсгалыг тогтоох инженерийн барилга байгууламжуудыг зайлшгүй төлөвлөнө.<br>- Эрозийн үйлчлэлийн явцад гуу, жалга үүссэн газарт гадаргын усны урсгалыг зохион байгуулалттай урсгах, жалганы суурь ёроолыг бэхжүүлэх, энгэр газрыг тэгшлэх, ойжуулахаар төлөвлөнө.<br>- Хөрсний нүүлт, гулсалтаас хамгаалах арга хэмжээг тухайн газрын геологи-гидрогеологийн нөхцөлийг иж бүрэн судалсаны үндсэн дээр авна.<br>***Хог хаягдал:***<br>- Хотын хог хаягдлыг цуглуулах, тээвэрлэх, зайлуулах, дахин ашиглах, устгах, тусгай цэг, үйлдвэрийн газар (хогийн төвлөрсөн цэгт хог хаягдлыг өндөр хэмд боловсруулж, эрчим хүч үйлдвэрлэх шинэ технологийн үйлдвэр)-ийг байгуулахаар төлөвлөлтөнд тусгана.<br>- Ногоон химид суурилсан хаягдалгүй, цэвэршүүлэх, өндөр технологийг нэвтрүүлэх хог хаягдлын шинэ менежментийг бий болгох хувилбарыг боловсруулна.<br>***Өндөржилт, улаан шугам:***<br>- Талбайн өндөржилтийн төлөвлөлтийг боловсруулахдаа: |

- Байгалийн рельеф, ургамлын өнгөн давхарга хөрс, мод ургамлын онгон байдлыг дээд зэргээр хадгалан хэвээр үлдээх;
- Гадаргуугийн усыг хөрсний эвдрэлд нөлөөлөхгүйгээр зайлуулах нөхцөлийг тооцно.
- Хотын шинээр болон дахин төлөвлөлт хийгдэх суурьшлийн бүсийн гол гудамж, замын зорчих хэсгийн ирмэгээс барилгажилтын улаан шугам хүртлэх зай 25 м-ээс багагүй байна.

***Зам, тээврийн сүлжээ:***

- Сумын төвийн одоогийн тээвэрлэлтийн болон замын хөдөлгөөний нөхцөл байдлыг судлан тодорхойлж, мэдээллийг нэгтгэн дүгнэнэ. Энэ хүрээнд зам /автозамын бүх төрөл, унадаг дугуй, явган зам г.м/, тээвэр /агаарын болон бусад г.м/-ийн хөдөлгөөний болон тээвэрлэлтийн эрэлт, нийлүүлэлт, авто машины зогсоолын хангамжийн судалгаа, үнэлгээ дүгнэлтийг хийнэ.
- Хотын гадна ба доторх гудамж, замын сүлжээг нэгдсэн систем байхаар төлөвлөнө. Төлөвлөлтийг боловсруулахдаа хотын орон зайн тогтолцоо, хүн амын өсөлт, дугуйтай болон явган зорчигч, тээврийн хөдөлгөөний эрчим, тэдгээрийн байнга өсөн тэлж байх явцтай уялдуулна.
- Гудамж, замын сүлжээний төлөвлөлтийг тээврийн хэрэгслийн хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг хангаж, иргэд богино хугацаанд тохь тухтай зорчих шаардлагад нийцүүлсэн байна.
- Хотын доторхи гудамж, замын сүлжээ нь нутаг дэвсгэрийн үүргийн бүсүүдийн хоорондын уялдаа, тэдгээрийн харилцан таталцлын үндсэн тэнхлэг болж, орон зайн зохион байгуулалтын нэгдсэн системийн салшгүй хэсэг байхаар тооцож төлөвлөнө.
- Гол гудамж, замыг хотын ирээдүйн хөгжилтэй уялдуулан цаашид иж бүрэн өргөтгөн хөгжүүлэхээр тооцож, төлөвлөнө.
- Хотын замын хөдөлгөөний менежментийн төлөвлөгөө, хувилбаруудыг шинээр боловсруулна.

**Хотын тээврийн сүлжээг шинэчлэн боловсронгуй болгоно. Үүнд:**

- Орчин үеийн зорчигч тээврийн авто болон төмөр зам, агаарын тээврийг хот байгуулалтын бодлоготой уялдуулан хөгжүүлэх саналыг ерөнхий төлөвлөгөөнд тусган төлөвлөж, хотын төв, буудлуудын хооронд, суурьшлын болон үйлдвэрийн бүстэй тээврийн сүлжээгээр холбох;
- Нийтийн тээврийн сүлжээний оновчтой шийдэл, (цахилгаан болон бусад) менежментийг боловсруулах;
- Нийтийн тээвэрт эдийн засгийн үр ашигтай, хүрээлэн буй орчинд сөрөг нөлөөгүй төрлийг сонгон нэвтрүүлэх боломжит хувилбар болон ирээдүйн төлөвлөлтийн өөрчлөлтийг боловсруулах;
- Нийтийн үйлчилгээний тээврийн хэрэгслийн багтаамж, хүчин чадал, төрлийг зорчигчдын тоо, хэрэгцээ шаардлага, зорчих орон зайн хэмжээг үндэслэн тогтооно.

- Хотын хэмжээнд авто тээврийн хөгжингүй системийг нэвтрүүлэх, тусгай зориулалтын автобааз, хот хоорондын тээврийн бааз, автобус, такси бааз, техникийн үйлчилгээний төв, засварын газар, хөлсөөр үйлчлүүлэх автомашины бааз, автомашины төвлөрсөн ил болон далд, /давхар/ зогсоол, дулаан гаражуудыг байгуулахаар тооцно.
- Хотын гол гудамж, замын дагуу дугуйтай хүн зорчих тусгай зурвас зам төлөвлөнө. Мөн нийтийн амралтын бүс болон цэцэрлэгт хүрээлэнд, явган хүний замаас тусдаа дугуйтай хүн зорчих зам төлөвлөнө.
- Хотын гудамж замын сүлжээг одоо байгаа болон, шинээр төлөвлөж буй замыг зураг төсөлд ялган тэмдэглэж, ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх үе шат бүрт тусгана.
- Зам, нийтийн тээврийн төлөвлөлт нь хот байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөний нэг хэсэг бөгөөд хоорондоо уялдаа холбоо бүхий байна.

***Ногоон байгууламж:***

Хотын цэцэрлэгжүүлэлтийг хүн амын ажиллаж амьдрахад тохиромжтой гоо зүй, ариун цэвэр – эрүүл ахуйн нөхцөлийг хангасан, хотын орон зайн бичил уур амьсгалын тааламжтай орчинг бий болгож хүний үйл ажиллагааны элдэв хортой нөлөөллөөс хамгаалах, барилгажсан нутаг дэвсгэрийн архитектур-орон зайн зохиомжийг сайжруулсан байхаар тооцож төлөвлөнө.

- Хотын цэцэрлэгжүүлэлтийг төлөвлөхдөө *нийтийн хэрэгцээний*, *хязгаарлагдмал зориулалттай*, *тусгай зориулалттай* гэсэн үндсэн ангиллыг баримтлана.
- Хотын цэцэрлэгт хүрээлэнг хүүхдийн, биеийн тамирын, спортын, үзэсгэлэнгийн ба бусад хүрээлэн, ботаникийн цэцэрлэг гэсэн төрөлжсөн байдлаар төлөвлөнө.
- Хот, тосгоны нутаг дэвсгэрт байгалийн ландшафт (тухайлбал усан сан, мод ургамал зэрэг)-ыг ашиглан цэцэрлэгт хүрээлэнг байгуулахаар тооцно.
- Хараа голын ландшафттай хотын ногоон байгууламжийг холбон чөлөөт орон зайн нэгдсэн системийг үүсгэн хотын ногоон байгууламжийн талбайг нэмэгдүүлэх.

***Түүхийн ба соёлын дурсгалт зүйлсийг хамгаалах төлөвлөлт:***

- Хотын төлөвлөлтөнд түүх-соёлын дурсгалт газрыг сэргээн засварлах, шинэчлэн сайжруулах, шинээр барьж байгуулах болон инженерийн тоног төхөөрөмжийн хангамжийн асуудлыг тусгана.
- Теслеер хот, түүний орчмын эдэлбэр газар дахь түүх-соёлын дурсгалт газрууд, дархан цаазат, байгалийн тусгай хамгаалалттай нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг тогтооно.
- Бүсчлэлийг тогтоохдоо барилга байгууламж, уран барилгын чуулга, хөшөө дурсгал, нутаг дэвсгэрийн ландшафтын онцлог, түүх, археологи, архитектурын ховор үнэт зүйлсийг хамруулан авч үзнэ.

| | | |
|---|---|---|
| | | ***Бүсчлэл:***<br>- Хот байгуулалтын тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд заасны дагуу нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг тогтооно;<br>- Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл тус бүрээр тавигдах үндсэн шаардлага, газар ашиглалтын үүрэг, зориулалт, зөвшөөрөгдөх барилгын төрөл, барилгажих талбайн харьцаа, барилгын өндрийн дээд доод хязгаар буюу нягтаршлыг тодорхойлно.<br>- Ашиглах үүрэг зориулалт тодорхой бус талбайг нөөц талбайн бүсэд тооцож төлөвлөнө. |
| 8 | Инженерийн байгууламж, шугам сүлжээний эх үүсвэр, хангамж | ***Инженерийн дэд бүтэц:***<br>- Усны эх үүсвэрийн нөөц, эрэлт хэрэгцээний судалгаанд үндэслэн түгээх, дамжуулах, хадгалах, цэвэршүүлэлтийн нэгдсэн сүлжээний төлөвлөлтийг боловсруулна.<br>- Усны дахин ашиглалт /саарал ус/-ыг нэмэгдүүлэх, хур тунадасны ус хуримтлуулах, газрын гадарга дээрх цэвэр усны нөөцийг ашиглах, усны хэрэглээг багасгах боломжит хувилбаруудыг боловсруулна.<br>- Одоогийн инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн эх үүсвэрүүд болон сэргээгдэх эрчим хүч, байгалийн өөрийнх нь нөөцийг ашигласан орчин үеийн дэвшилтэт технологийн дагуу инженерийн шугам сүлжээний төлөвлөлтийн шийдлийг боловсруулна.<br>- Хотын инженерийн хангамжийн гол шугам сүлжээ, байгууламжийг газар доорх туннель (хонгил)-ын системд байршуулах судалгаа, төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо, хувилбарыг боловсруулна.<br>- Нам давхрын орон сууцны хороолол болон гэр хороолол, зуслангийн бүс нь ус хангамж, ариутгах татуургa, дулаан хангамжийн бие даасан системтэй байх хувилбарыг тооцож төлөвлөлтөнд тусгана.<br>- Хотын цэвэрлэх байгууламжийг орчин үеийн өндөр технологи /био-нано г.м/-иор шинэчлэх, шинээр байгуулах буюу одоогийн хүчин чадлыг хэтийн төлөвтэй уялдуулан нэмэгдүүлэхээр тооцно.<br>- Биомасс, нарны болон бусад сэргээгдэх эрчим хүч (усан сан, салхин парк г.м)-ний эх үүсвэрийг ашиглах технологийн шийдэл, тооцоог боловсруулан төлөвлөлтөнд тусгана.<br>- Үйлдвэрийн районд дэвшилтэт технологитой, саарал ус ашиглах боломжтой бие даасан цэвэрлэх байгууламжийг төлөвлөх<br>- Гэр хорооллыг ИШС-р хангах судалгаа хийж трассыг тогтоох. |
| 9 | Орон сууцны хангамж | ***Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө***<br>- Хотын орон сууцны хангамж, хэрэгцээг өнөөгийн болон хэтийн эрэлт, нийлүүлэлтийн харьцаанд үндэслэн тооцож төлөвлөлтөнд тусгана.<br>- Орон сууцны хорооллыг хотын архитектур-орон зайн зохиомж, дүр төрх, орчинтой нь уялдуулан сууцны олон төрөл /шууд худалдан борлуулах, түрээслэх г.м/, хэлбэр /олон айлын болон нэг айлын нам, дундаж давхартай г.м/-ийг сонгон төлөвлөлтөнд тусгана.<br>- Эдлэн газартай, нам давхар бүхий орон сууцны хорооллыг гудамж үүсгэх зарчмаар төлөвлөнө. |

| | | |
|---|---|---|
| | | - Орон сууцны хорооллын ногоон бүсийн нэг хүнд ногдох талбай 8 м$^2$-аас багагүй байхаар тооцно.<br>***Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө***<br><br>Тухайн орон нутгийн орон сууцны хангамжийн эрэлт нийлүүлэлт болон онцлогийг харгалзан бага, дунд орлоготой болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцүүлэн нам (1-2) ба дундаж (3-4), өндөр (5 ба түүнээс дээш) давхартай нийтийн, амины орон сууцны төрлүүдийг сонгон төлөвлөнө. (түрээсийн, ахмадын, залуу гэр бүлүүдэд зориулсан гэх мэт) |
| 10 | Төслийн онцгой нөхцөл | - Нисэх онгоцны буудлыг байгуулах төлөвлөлтийг төлөвлөх талаар холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн судлах<br>- Үерийн гамшгийн байгууламжийн өнөөгийн байдалд үнэлгээ хийх<br>- Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах<br>- Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг тогтоож, хотжилтыг хязгаарлах нутаг дэвсгэрийг тодорхойлох; /үйлдвэрийн бүс, орон сууц хороолол, төвийн бүс, амралт зугаалгын бүс г.м/<br>- Инженерийн шугам сүлжээ болон зам тээврийн, усны эрүүл ахуйн, эрчим хүчний хамгаалалтын зурвас газрыг тогтоох;<br>- Инженерийн дэд бүтцийг баруун байгаль цаг уурын онцлогт тохируулан дэвшилтэт техник, технологийн дагуу оновчтой төлөвлөх;<br>- Гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээг авто замын төлөвлөлттэй хамт шийдвэрлэх;<br>- Ногоон байгууламж, цэцэрлэгт хүрээлэн, спорт амралт, хүүхдийн тоглоомын талбай, авто зогсоолын талбайн хэмжээг нэмэгдүүлэх;<br>- Төлөвлөлтийн шийдлийг үе шатаар хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тодорхойлон, хөрөнгө оруулалтын тооцоог гаргаж, хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх санал боловсруулах;<br>- Төлөвлөлтийг тухайн аймагт хэрэгжиж буй болон хэрэгжихээр төлөвлөж буй дотоодын болон олон улсын төсөл, хөтөлбөрүүдтэй уялдуулан боловсруулах;<br>- Төлөвлөлтийг боловсруулахдаа орчин үеийн хот төлөвлөлтийн арга аргачлал, техник технологийг ашиглах;<br>- Шинээр төлөвлөх суурьшлын хэсгийн байршил, хэмжээг тогтоож, орон нутгийн холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөх;<br>- Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, хэрэгжүүлэх арга зүй, аргачлалын талаар аймаг, сумын ЗДТГ, ГХБХБГ –ны мэргэжилтэнгүүд болон ерөнхий архитекторуудад зориулсан сургалтыг гүйцэтгэгчээс хариуцан хийх;<br>- "Хот байгуулалтын тухай" хуулийн 17 дугаар зүйл, "Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам"-ын дагуу эх загвар зураг /эскиз/, ерөнхий төлөвлөгөөг хотын иргэд, аж ахуйн нэгж байгууллага, аймаг, сумын захиргаа, Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар |

| | | |
|---|---|---|
| | | болон бусад холбогдох байгууллагуудад танилцуулах, хэлэлцүүлэх, санал хүсэлтийг авч тусгана. |
| 11 | Боловсруулах хугацаа | 1 үе шаттай –ХТХЕТ-ХЕТ-ний зураг хийх<br>Захиалагч гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно. |
| 12 | Шаардагдах хөрөнгийн хэмжээ, эх үүсвэр | Орон нутгийн хөгжлийн сангийн төсөв. |
| 13 | Захиалагч байгууллага | - Сумын Засаг даргын тамгын газар |
| 14 | Гүйцэтгэгч байгууллага | Нээлттэй тендерээр сонгон шалгаруулна.<br>Гүйцэтгэгч "....." **ХХК** нь ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж эхлэх үеэс дуусах хүртэл хугацаанд тус суманд өөрийн оффис /Pop-up/-ыг байгуулж ажиллуулна. |
| 15 | Зөвшөөрөлцөх байгууллага | -Төлөвлөлтийн үндсэн шийдлийг эскизийн шатанд ХБББОСЯ, ГЗБГЗЗЕГ, "Барилгын хөгжлийн төв" ТӨААТҮГ, сумын ЗДТГ, Аймгийн Ерөнхий архитектор, ГХБХБГ, бусад холбогдох байгууллагуудтай харилцан тохиролцож, зөвшөөрөлцөх;<br>-Ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг ХБББОСС-ын сайдын зөвлөл болон архитектур, хот төлөвлөлт, инженерийн чиглэлийн орон тооны бус зөвлөлүүдийн хуралдаанаар хэлэлцүүлэх;<br>-"Хот байгуулалтын тухай" хуулийн 8.1.5-д заасны дагуу ерөнхий төлөвлөгөөг сумын Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлаар хэлэлцүүлж батлуулна. |

**ХЯНАСАН:**

ӨВӨРХАНГАЙ АЙМГИЙН БАРУУНБАЯН-УЛААН
СУМЫН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН ДАРГА Б.ДОРЖНЯМБУУ

**БОЛОВСРУУЛСАН:**
ӨВӨРХАНГАЙ АЙМГИЙН ЕРӨНХИЙ
АРХИТЕКТОР Г.ТҮВШИНТӨР

ӨВӨРХАНГАЙ АЙМГИЙН БАРУУНБАЯН-УЛААН
СУМЫН ГАЗРЫН ДААМЛЫН ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН
ГҮЙЦЭТГЭГЧ Ц.ЗАГАРСҮРЭН