БАТЛАВ
СҮХБААТАР АЙМГИЙН ЗАСАГ ДАРГА М.ИДЭРБАТ

2025 оны....дүгээр сарын...

ГАЗРЫН ХАРИЛЦАА, БАРИЛГА ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ГАЗАР

Сүхбаатар аймгийн Түмэнцогт сумын төвийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах зургийн даалгавар

2025.04.16 Дугаар:009/ЗД-2025 Түмэнцогт сум

1	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл:	-Монгол Улс "Алсын хараа-2050" -Засгийн газрын 2024-2028 үйл ажиллагааны хөтөлбөр -Сүхбаатар аймгийн Хөгжлийн хэтийн зорилт 2020-2028 -"Хот байгуулалтын тухай" хуулийн 9.1.4 дэх заалт -Сүхбаатар аймгийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх 5 жилийн үндсэн чиглэл -Сүхбаатар аймгийн Засаг даргын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр - Түмэнцогт сумын Засаг даргын 2025-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр **Зорилго:** Монгол Улсын нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн чиг хандлага, бүс нутаг, хот байгуулалтын болон хөрш зэргэлдээ орших аймаг, сумын хөгжлийн бодлоготой уялдуулан хүн ам татахуйц хэмжээний сум болгон хөгжүүлэх стратеги, төлөвлөлт бүхий хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөл боловсруулахад оршино. Түмэнцогт сумын хөгжлийн тэргүүлэх чиглэлийг Аялал жуулчлал, дэд бүтэц, барилга, газар тариалан, малын гаралтай түүхий эдэд түшиглэсэн өндөр технологитой боловсруулах үйлдвэр байх ба хөгжлийн дагалдах чиглэлийг хөнгөн, хүнсний жижиг дунд үйлдвэрлэл, тээвэр логистик, хангамжийн бааз, газар, тариалан, барилгын материалын үйлдвэрлэлийн чиглэлээр хөгжүүлэхээр эдийн засгийг бэхжүүлэх зорилготой.
2	Байршил эдийн засаг, нийгэм хөгжлийн байдал	**Байршил:** Сүхбаатар аймгийн Түмэнцогт сум нь Баян овоон дэнж дээр, Хэрлэнгийн сав газарт, далайн түвшнээс дээш дунджаар 870-1380 м-т, Аймгийн төвөөс 140 км, Улаанбаатар хотоос 470 км зайд оршино. Урд, баруун урд, баруун хэсгээрээ Сүхбаатар аймгийн Мөнххаан сум, баруун хойд, хойд хэсгээрээ Хэнтий аймгийн Баян-Овоо сумтай, зүүн хойд болон зүүн хэсгээрээ Дорнод аймгийн Хөлөн буйр сумтай тус тус хиллэдэг. Лхүмбэ, Баянцагаан, Баян-Овоо, Баянцогт гэсэн 4 багийн 759 өрхтэй, нийт 2479 хүн амтай, 82752 толгой малтай байна.

Хот байгуулалтын түүхэн хөгжил: Түмэнцогт сумын хот байгуулалтын хөгжил 1978 оны ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хөгжиж ирсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийн явцад нэг төвтэй сум төвдөө гол барилга байгууламж буюу орон сууц олон нийт, үйлдвэрлэл үйлчилгээний зориулалттай барилгажсан зэргэлдээ сууцны зориулалттай гэр хороолтой, төвдөө цэцэрлэгт гудамж бүхий орон нутгийн чанартай гол гудамж түүнээс салбарласан хороллын чанартай гол гудамжтай. Түмэнцогт сум сум нь барилгажсан суурьшил, гэр хороолол, засаг захиргаа, орон сууц, олон нийтийн байгууламж бүхий сумын төв, САА-н барилга байгууламж бүхий үндсэн бүтэцтэй.

Хотын байгуулалтын хувьд түүхийн хөгжлийн явцад Түмэнцогт сум нь төв хэсэгт 1.4 км гаруй үргэлжлэх автозам бүхий гудамжтай бөгөөд гудамжны дагуу барилга байгууламжийн нягтрал ихтэй, төв хэсгээр барилгажсан. Сумын баруун болон баруун хойд, зүүн хэсгээр гэр хороолол нягтрал ихтэй суурьшиж, төв хэсэгтээ барилгажсан суурьшил, хуучны орон сууц олон нийтийн барилгууд байна.

Хуучин САА-н төвлөрсөн гүний 2 худагаас ус хангамжийг шийдэж даралтад цамхаг, төвлөрсөн ариутгах татуурын шугамтай, ердийн аргаар цэвэрлэх байгууламж, шинээр 2013 онд 80м3 биологийн цэвэрлэх байгууламж барьж ашиглалтад оруулсан. Төвлөрсөн уурын зуухтай, тусгай зөвшөөрөл бүхий Ус дулаан ААТҮГазар үйл ажиллагаа явуулдаг.

Түмэнцогт сумын Засаг даргын Тамгын газар, Соёлын төв, Сургууль, ОБГ-ын тасаг, Цэцэрлэг, Музей, спорт заал, сумын Эрүүл мэндийн төв болон төсөвт байгууллагууд, хуучны 2 давхар нийтийн орон сууцнууд төвлөрсөн байдаг.

Баруун-Урт-Түмэнцогт чиглэлд Баруун-Урт-Мөнххаан-Түмэнцогт хатуу хучилттай авто замаар 50 км, Баруун-Урт-Түмэнцогт сумын чиглэлд 90 км ердийн шороон замаар зорчино. Хүн, ачаа тэвээр Улаанбаатар хотоос Чингэс хот дамжин улсын чанартай авто замаар хийгддэг.

МУ "Багануур зүүн бүсийн эрчим хүчний систем" Хэнтий салбар ТӨХК-ийн түгээх сүлжээнээс тэжээгддэг. 2004 онд Хэнтий аймгийн Баян-Овоо сумын төвөөс 34.5 км, 10 кВт ЦДАШ-аар холбогдсон.

2012 оноос эхлэн Бэрхээс 103 км 35кВ ЦДАШ-ыг шинээр холбон ашиглаж байна.

Сумын төвд төсөвт 8 байгууллага, орон сууцны 11 барилга зэрэг байгууламж төвлөрсөн шугам сүлжээнд холбогдсон. ЗДТГазар, Ерөнхий боловсролын сургуулийн 300 хүүхдийн 2 барилга, дотуур байр 80 хүүхэд , цэцэрлэгийн 2 барилга, Эрүүл мэндийн төвийн 2 барилга ,Соёлын төв, ахмадын барилга, Орон нутаг судлах музей, Ус дулаан ААТҮГазар, гудамж талбайн гэрэлтүүлэг, тоглоомын талбай, цагдаагийн кабоны барилга, үйлдвэр үйлчилгээ, худалдааны барилга байгууламжтай /Төрийн банк, Хаан банк, Мэдээлэл холбооны салбар, дэлгүүр, гандан хийд/ зэрэг барилга байгууламжтай.

		Нийгэм-эдийн засгийн хөгжил, улс, бүс нутгийн хөгжилд эзлэх байр суурь: Сүхбаатар аймаг нь 66155 хүн амтай, боловсролын байгууллагын суралцагчид цэвэрлэг 5.6, ерөнхий боловсролын сургуульд 14.5, мэргэжил сургалт үйлдвэрлэлийн төв 0.4, 18 хүртэлх насны хүүхэдтэй өрх толгойлсон эхийн тоо 738, бүтэн өнчин 36, Эцэг эхийн нэгэнтэй амьдарч байгаа 1199, өрх үүсгэн амьдарч байгаа 1439, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн 2978, аймгийн төсвийн орлого 103.3, төсвийн зарлага 83.8, инфлячийн түвшин хувь жилийн 7.6, сарын 0.5 байна. **Хүн ам:** Сүхбаатар аймаг 2024 оны эцэст 69187 хүн амтай байгаа нь 2014-2024 оны хооронд буюу 10 жилийн хугацаанд 7873 хүнээр өсжээ. Нийт хүн амын 50.1 хувь буюу 34653 эрэгтэйчүүд, 49.9 хувь буюу 34534 эмэгтэйчүүд эзэлж байна. Хүн амын насны бүтцийн хувьд 0-14 насны хүүхэд 31.9 хувь, 15-64 насны хүн амын хувь 64.3 хувь 65 түүнээс дээш хүн ам 3.8 хувийг эзэлж байна. Түмэнцогт сумын хувьд 2479 хүн амтай.
3	Хамрах хүрээ, газар нутгийн хэмжээ (га)	Төлөвлөлтөд хийх газрын хэмжээ 400га. /Төлөвлөлт хийх газрын хил, хязгаарыг захиалагч, орон нутагтай харилцан тохирч баталгаажуулна/
4	Боловсруулах ажлын үе шат	• Хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа хийнэ, • Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг шинээр боловсруулна, • Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг хэлэлцүүлэх, санал авах, зөвшөөрөлцөх, /үе шат бүрд/ • Зураг төсөл /ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, инженер геологийн судалгаа, өндөржилт/-д улсын экспертиз болон бусад зөвлөлийн нэгдсэн дүгнэлт гаргуулах, • Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг Сүхбаатар аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал /ИТХ/-р батлуулна.
5	Зураг төсөл боловсруулахад ашиглах материал	<u>Монгол улсын хуулиуд:</u> -“Хот байгуулалтын тухай” -“Хот тосгоны эрх зүйн байдлын тухай” -“Барилгын тухай” -“Орон сууцны тухай” -“Газрын тухай” -“Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай” -“Геодези, зураг зүйн тухай” -“Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай” -“Байгаль орчны хамгаалах” -“Усны тухай” -“Авто замын тухай” -“Эрчим хүчний тухай” -“Харилцаа холбооны тухай” -“Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” -“Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай” болон бусад хууль тогтоомж; <u>Бодлогын баримт бичиг, төсөл, хөтөлбөрүүд:</u> -Монгол Улс “Алсын хараа-2050 ” -МУ-ын Засгийн газрын Засаг даргын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр

		-Сүхбаатар аймгийн Хөгжлийн хэтийн зорилт 2020-2028 -Сүхбаатар аймгийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх 5 жилийн үндсэн чиглэл -Сүхбаатар аймгийн Засаг даргын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр -Тухайн бүс нутаг, аймаг, сум болон хотод хэрэгжиж буй бусад төсөл хөтөлбөрүүд -Салбаруудын хэмжээнд хэрэгжиж буй бусад төсөл хөтөлбөрүүд <u>Норм, нормативууд:</u> -Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм /БНбД 30-01-04/ -Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах заавар /БД 30-103-21/ -Хот, суурин хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах аргачлал заавар /УББ 30-201-09/ -Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, экспертиз хийх дүрэм, -Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн таних тэмдэг, -Хот тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам /ЗТБХБын сайдын 183 дугаар тушаал/, -Ерөнхий төлөвлөгөө, Зам тээврийн таних тэмдэг, дүрслэл, -Барилгын зураг, Ерөнхий төлөвлөгөөний ажлын зургийн таних тэмдэглэгээ, -Барилгын зураг, ландшафтны зураг боловсруулах, -Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар, -Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орон зайн төлөвлөлт, барилгын дүрэм, -Барилгын инженер-геологийн ажил /БНбД 11-03-02/, -Авто зогсоол төлөвлөлт болон бусад холбогдох норматив баримт бичиг, стандартууд;
6	Баримт бичгийн бүрдэл	**1. Хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа:** "Хот байгуулалтын тухай" хуулийн 12.9 дэх заалтын дагуу (газар нутаг, хүн ам, нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчин, дэд бүтцийн судалгаа болон бусад судалгаа) -Байр зүйн зургийг дараах зориулалтын дагуу боловсруулна. -Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө М1:5000 -Инженер-геологийн судалгаа (төлөвлөлтөд хамрагдах нийт талбайн хэмжээнд) -Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ -Инженерийн хангамжийн эх үүсвэр, шугам сүлжээний судалгаа -Газар ашиглалтын өнөөгийн байдлын судалгаа -Нийгэм эдийн засгийн судалгаа -Өмнөх ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэнд үнэлэлт, дүгнэлт өгөх, -Сумын төвийн барилга байгууламжийн нарийвчилсан судалгаа, **2. Хөгжлийн стратеги, хэтийн чиглэл:** Хотын нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн чиг хандлага, хот байгуулалт, газрын бодлоготой уялдуулан стратеги тодорхойлох, **3. Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө:** *Зураглал:*

Төлөвлөлтөөр тогтоосон талбайд байр зүйн зураг боловсруулна. /дэвсгэр зураг/
-Хот орчмын бүсийн хөгжлийн тойм, нутаг дэвсгэрийн байршлын схем М1:25000
-Одоогийн байдал, орчны тойм М1:2000
-Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ М1:5000
-Газар нутгийн үүргийн зориулалт, бүсчлэлийн төрөл М1:5000
-Ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зураг М1:2000
-Дэвсгэр зураг, эдэлбэр газрын хуваарилалт М1:5000
-Гудамж, зам, тээврийн М1:5000
-Инженерийн шугам сүлжээний нэгдсэн зураг М1:5000
-Сумын төвд эхний ээлжинд баригдах 48 айлын орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн төлөвлөгөө М1:1000
-Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, өндержилт, улаан шугам М1:5000
-Дулаан хангамж М1:5000
-Ус хангамж, ариутгах татуурга М1:5000
-Цахилгаан хангамж М1:5000
-Холбоожуулалт М1:5000
-Ногоон байгууламж, цэцэрлэгжүүлэлт М1:5000
-Түүх, соёлын дурсгалт барилга, цогцолборын зэрэглэл, байршил М1:5000
-Макет М1:2000 байхаас гадна 3D хэмжээст график болон хөдөлгөөнт зураглал, мөн файлаар /видео анимейшн/

4. Тайлбар бичиг:

Дараах асуудлуудыг судалгаа, тооцоонд тулгуурлан тодорхой тусгасан байна. Үүнд:

- Ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулсан үндэслэл, аргачлал;
- Хот байгуулалтын суурь судалгаа, дүгнэлт, хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ, харьцангуй давуу, сул талуудын харьцуулалт, хөгжилд нөлөөлөх хүчин зүйлүүдийн тодорхойлолт, эдийн засгийн тооцоо;
- Төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл, хөгжлийн стратеги;
- 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/.
- Хотын маркетинг төлөвлөгөө, санхүүжилтийн эх үүсвэр;
- Хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрүүдийн жагсаалт; -Эхний ээлжинд хэрэгжүүлэх инженерийн дэд бүтэц, нийгмийн дэд бүтэц, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, байгаль орчны менежментэд шаардагдах хөрөнгө оруулалтын томосгосон тооцоо, хэрэгжүүлэх арга хэмжээ;
- Техник-эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт;
- Уул уурхай дагасан хотыг байгуулах стратеги төлөвлөгөө боловсруулах;
- Техникийн нөхцөлүүд;

Батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө (зураг, тайлбар бичиг)-г хэвлэмэл болон файл байдлаар (CD-нд бичиж)

		5 хувь, А-0 хэмжээтэй-10ш самбар бэлтгэж, захиалагчид эх хувь 1, хуулбар 1 хувийг, аймаг, сумын ЗДТГ-т тус бүр 1 хувийг, Аймгийн Архив-т 1 хувь хүлээлгэж өгнө.
7	Төлөвлөлтөөр шийдвэрлэх үндсэн асуудал	Төлөвлөлтийн хугацаа: 2025-2045 он төлөвлөлтийн эхний ээлжийн төлөвлөлт 2025-2035 он, Хөгжлийн хэтийн төлөв 2035-2045 он • Сүхбаатар аймгийн Түмэнцогт сумын ирээдүйн хөгжлийн /2045-2055 он/ хүртэлх ерөнхий төлөвлөгөөний нөөц нутаг дэвсгэрийг сонгон төлөвлөлтийн хувилбарыг санал болгох. • Өмнөх ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд үнэлэлт, дүгнэлт өгөх. **Сумын төвийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахдаа:** • Сум, түүний орчмын нутаг дэвсгэрийн хуваарилалт, ашиглалтыг байгаль, экологийн хүчин зүйлстэй уялдуулан шийдэх; • Гудамж, зам тээврийн сүлжээг эрүүл, аюулгүй, тав тухтай орчныг бүрдүүлэх зарчмаар төлөвлөх; • Нийгмийн дэд бүтэц, соёл, ахуйн үйлчилгээг хүн амд тэгш хүртээмжтэй, шуурхай, дөт байх зарчмаар төлөвлөх; • Инженерийн дэд бүтэц, барилга байгууламжийг иж бүрэн оновчтой шийднэ. • Одоогийн мөрдөгдөж буй хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг судлан дүгнэлт өгнө. • Нар, салхи, Биомассыг сэргээгдэх эрчим хүчний нөөцөд ашиглах саналыг дэвшүүлэх; • Гадна инженерийн төв шугамаас салбарлах шугам сүлжээний чиглэлийг тогтоож, төлөвлөх • Сумын төлөвлөлтийг улсын нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн чиг хандлага, бүс нутаг болон хөрш зэргэлдээ орших аймаг, сум, хотын хөгжлийн бодлоготой харилцан уялдаатайгаар авч үзэж тодорхойлно. • Аймаг, сумын газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөтэй танилцаж, газар өмчлөл, эзэмшилт, ашиглалтын байдлыг судлан цаашид хот төлөвлөлттэй уялдуулан хэрэгжүүлэх чиглэлийг тогтооно. • Газар ашиглалт, барилгажилтын бүсчлэлийг шинэчлэн тогтоож төлөвлөнө. • Хөгжлийн чиг хандлагад нийцүүлэн шинэ суурьшлын бүсүүдийг төлөвлөх, одоогийн суурьшлыг шинэчлэн зохион байгуулж, дахин төлөвлөлтөд хамруулна. • Хотын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд барилгажилт, газар ашиглалт, ногоон байгууламж, усан оргилуур, гудамж, зам, талбайн зохистой харьцааг хадгалсан орон зай, орчныг бий болгох төлөвлөлтийг боловсруулна. • Сумын дүр төрхийг хот төлөвлөлтийн үүднээс тодорхойлох, үндэсний архитектурын онцлогийг илэрхийлсэн дизайныг бий болгоно.

- Эдийн засгийн салбарын бүтцийг тогтоох, ажиллах хүчний төсөөлөл, хөдөлмөр эрхлэлтийн үндсэн үзүүлэлтүүдийг 2030 он хүртэл хугацаанд тооцож тогтооно.
- Ерөнхий төлөвлөгөөг үе шаттайгаар хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө /action plan/-г боловсруулна.
- Маркетинг төлөвлөгөөг боловсруулан, хөрөнгө оруулалт, эдийн засгийн тооцооллыг хийж, санхүүжилтийн эх үүсвэр, арга замыг тодорхойлно.
- Хот байгуулалтын чиглэлээр хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн жагсаалтыг бэлтгэнэ.
- Хог хаягдлын менежментийг боловсруулах;
- Гамшгийн эрсдэлийн үнэлгээ дээр суурилсан менежментийг тодорхойлж, гамшгийн бэлэн байдлын төлөвлөгөө боловсруулах.

Гэр хороолол:

- Сумын төвийн гэр хорооллын газрыг шинэчлэн зохион байгуулж, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцээр хангана.
- Дахин төлөвлөлтөд хамрагдах гэр хорооллын байршлыг судлан тогтоож, инженерийн бүрэн хангамжтай амины болон нийтийн орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлнэ. Бие даасан инженерийн дэд бүтцийг санал болгох.

Нийгмийн дэд бүтэц:

- Нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийг гудамж замын сүлжээ, цэцэрлэгжилт, суурьшил, үйлдвэрийн бүсүүдтэй уялдуулан зохистой үйлчилгээний хүрээнд байхаар тооцож төлөвлөнө.
- 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.
- Оршуулгын газар, буян ном, өргөл, зан заншлын төв, хүндэтгэлийн цэцэрлэгт хүрээлэн бүхий цогцолборыг байгуулна.

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ:

- Инженерийн бэлтгэл ажлын арга хэмжээг нутаг дэвсгэрийн инженер-геологи, гидрогеологийн нөхцөлийн өөрчлөлт, газар зохион байгуулалт, ашиглалтын байдлаас хамааруулан төлөвлөнө.
- Төлөвлөлтийг боловсруулахдаа гадаргуугийн усыг зайлуулах, үерийн аюул, уруй, цасны нуралт хөрсний гулгалт, нуралтаас хамгаалсан инженерийн барилга байгууламжийг тусгана.
- 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.
- Эрозийн үйлчлэлийн явцад гуу, жалга үүссэн

газарт гадаргын усны урсгалыг зохион байгуулалттай урсгах, жалганы суурь ёроолыг бэхжүүлэх, энгэр газрыг тэгшлэх, ойжуулахаар төлөвлөнө.

- Хөрсний нүүлт, гулсалтаас хамгаалах арга хэмжээг тухайн газрын геологи-гидрогеологийн нөхцөлийг иж бүрэн судалсны үндсэн дээр авна.

Хог хаягдал:

- 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 төлөвлөлтөд тусгана.
- Ногоон химид суурилсан хаягдалгүй, цэвэрлэх, өндөр технологийг нэвтрүүлэх хог хаягдлын шинэ менежментийг бий болгох хувилбарыг боловсруулна.

Өндөржилт, улаан шугам:

- Талбайн өндөржилтийн төлөвлөлтий 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 суурьшлын бүсийн гол гудамж, замын зорчих хэсгийн ирмэгээс барилгажилтын улаан шугам хүртэлх зай 25 м-ээс багагүй байна.

Зам, тээврийн сүлжээ:

- Одоогийн тээвэрлэлтийн болон замын хөдөлгөөний нөхцөл байдлыг судлан тодорхойлж, мэдээллийг нэгтгэн дүгнэнэ. Энэ хүрээнд зам /авто замын 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.
- Сумын гадна ба дотор гудамж, замын сүлжээг нэгдсэн систем байхаар төлөвлөнө. Төлөвлөлтийг боловсруулахдаа 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.
- Доторх 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.
- Замын хөдөлгөөний менежментийн төлөвлөгөө, хувилбаруудыг шинээр боловсруулна.

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, сумын төв, буудлуудын хооронд, суурьшлын болон үйлдвэрийн бүстэй тээврийн сүлжээгээр холбох;
- Нийтийн тээврийн сүлжээний оновчтой шийдэл, (цахилгаан болон бусад) менежментий 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.
- Сумын хэмжээнд авто тээврийн хөгжингүй системий нэвтрүүлэх, тусгай зориулалтын авто бааз, хот хоорондын тээврийн бааз, автобус, такси бааз, техникийн үйлчилгээний төв, засварын газар, хөлсөөр үйлчлүүлэх автомашины бааз, автомашины төвлөрсөн ил болон далд, /давхар/ зогсоол, дулаан зогсоолуудыг байгуулахаар тооцно.
- 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.
- Гудамж замын сүлжээг одоо байгаа болон, шинээр төлөвлөж буй замыг зураг төсөлд ялган тэмдэглэж, ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх үе шат бүрд тусгана.
- Зам, нийтийн тээврийн төлөвлөлт нь хот байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөний нэг хэсэг бөгөөд хоорондоо уялдаа холбоо бүхий байна.

Ногоон байгууламж:

- Цэцэрлэгжүүлэлтийг хүн амын ажиллаж амьдрахад тохиромжтой гоо зүй, ариун цэвэр – эрүүл ахуйн нөхцөлийг хангасан, орон зайн бичил уур амьсгалын тааламжтай орчныг бий болгож хүний үйл ажиллагааны элдэв хортой нөлөөллөөс хамгаалах, барилгажсан нутаг дэвсгэрийн архитектур-орон зайн зохиомжийг сайжруулсан байхаар тооцож төлөвлөнө.
- Цэцэрлэгжүүлэлтийг төлөвлөхдөө *нийтийн хэрэгцээний*, *хязгаарлагдмал зориулалттай*, *тусгай зориулалттай* гэсэн үндсэн ангиллыг

		баримтална. • 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:** • Төлөвлөлтөд түүх-соёлын дурсгалт газрыг сэргээн засварлах, шинэчлэн сайжруулах, шинээр барьж байгуулах болон инженерийн тоног төхөөрөмжийн хангамжийн асуудлыг тусгана. • Төслөөр сум, 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:** • Хот байгуулалтын тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд заасны дагуу нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг тогтооно; • 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. • Ашиглах үүрэг зориулалт тодорхой бус талбайг нөөц талбайн бүсэд тооцож төлөвлөнө.
8	Инженерийн байгууламж, шугам сүлжээний эх үүсвэр хангамж	**Инженерийн дэд бүтэц:** • Усны эх үүсвэрийн нөөц, эрэлт хэрэгцээний судалгаанд үндэслэн түгээх, дамжуулах, хадгалах, цэвэршүүлэх нэгдсэн сүлжээний төлөвлөлтийг боловсруулна. • Усны дахин ашиглалт /саарал ус/-ыг нэмэгдүүлэх, хур тунадасны ус хуримтлуулах, газрын гадарга дээрх цэвэр усны нөөцийг ашиглах, усны хэрэглээг багасгах боломжит хувилбаруудыг боловсруулна. • 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.

		• Инженерийн хангамжийн гол шугам сүлжээ, байгууламжийг шинэ техник технологоор шинэчлэх газар доорх туннел (хонгил)-ын системд байршуулах судалгаа, төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо, хувилбарыг боловсруулна. • Нам давхрын орон сууцны хороолол болон гэр хороолол, зуслангийн бүс нь ус хангамж, ариутгах татуурга, дулаан хангамжийн бие даасан системтэй байх хувилбарыг тооцож төлөвлөлтөд тусгана. • Цэвэрлэх байгууламжийг орчин үеийн өндөр технологи /био-нано г.м/-иор шинэчлэх, шинээр байгуулах буюу одоогийн хүчин чадлыг хэтийн төлөвтэй уялдуулан нэмэгдүүлэхээр тооцно. • Биомасс, нарны болон бусад сэргээгдэх эрчим хүч (усан сан, салхин парк г.м)-ний эх үүсвэрийг ашиглах технологийн шийдэл, тооцоог боловсруулан төлөвлөлтөд тусгана. • Үйлдвэрийн районд дэвшилтэт технологитой, саарал ус ашиглах боломжтой бие даасан цэвэрлэх байгууламжийг төлөвлөх, • Гэр хороололд шинээр ИШС-ээгээр хангах судалгаа хийж трассыг тогтоох.
9	Орон сууцны хангамж	**Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө;** • Орон сууцны хангамж, хэрэгцээг өнөөгийн болон хэтийн эрэлт, нийлүүлэлтийн харьцаанд үндэслэн тооцож төлөвлөлтөд тусгана. • Орон сууцны хороллуудыг 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 төлөвлөлтөд тусгана. • Эдлэн газартай, нам давхар бүхий орон сууцны хороллыг гудамж үүсгэх зарчмаар төлөвлөнө. • Одоогийн орон сууцны хэсэг, хороллуудын дэвсгэр газрын ашиглалтыг сайжруулах, нийгмийн дэд бүтэц, үйлдвэрлэл үйлчилгээний хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ. • Газар хөдлөлтийн эсрэг арга хэмжээ тусгагдаагүй, ашиглалтын хугацаа дуусан орон сууцны хуучин барилга байгууламжийг буулгаж, шинэчлэн барилгажуулна. • Орон сууцны хороллын ногоон бүсийн нэг хүнд ногдох талбай 10 м^2-аас багагүй байхаар тооцно.
10	Онцгой нөхцөл	• Олон улс, улсын чанартай авто замыг хотын гадуур төлөвлөнө. • Нисэх онгоцны буудлыг төвөлөх, хатуу хучилттай авто замаар хэрхэн холбох, төлөвлөх талаар холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн судалж, тусгах • Үерийн гамшгийн байгууламжийн өнөөгийн байдалд үнэлгээ хийх • Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг тогтоож, хотжилтыг хязгаарлах нутаг дэвсгэрийг тодорхойлох; /үйлдвэрийн бүс, орон сууц

		хороолол, төвийн бүс, амралт зугаалгын бүс г.м/ • Инженерийн шугам сүлжээ болон зам тээврийн, усны эрүүл ахуйн, эрчим хүчний хамгаалалтын зурвас газрыг тогтоох; • Инженерийн дэд бүтцийг баруун байгаль цаг уурын онцлогт тохируулан дэвшилтэт техник, технологийн дагуу оновчтой төлөвлөх; • Гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээг авто замын төлөвлөлттэй хамт шийдвэрлэх; • Ногоон байгууламж, цэцэрлэгт хүрээлэн, спорт амралт, хүүхдийн тоглоомын талбай, авто зогсоолын талбайн хэмжээг нэмэгдүүлэх; • Төлөвлөлтийн шийдлийг үе шатаар хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тодорхойлон, хөрөнгө оруулалтын тооцоог гаргаж, хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх санал боловсруулах; • Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, хэрэгжүүлэх арга зүй, аргачлалын талаар аймаг, сумын ЗДТГ, Ерөнхий архитектор, ГХБХБГ–ын мэргэжилтнүүд, инженерийн шугам сүлжээгээр хангагч байгууллагуудад зориулсан сургалтыг гүйцэтгэгчээс хариуцан 2-3 удаа зохион байгуулах; • Төлөвлөлтийг тухайн аймаг, суманд хэрэгжиж буй болон хэрэгжихээр төлөвлөж буй дотоодын болон олон улсын төсөл, хөтөлбөрүүдтэй уялдуулан боловсруулах; • Төлөвлөлтийг боловсруулахдаа орчин үеийн хот төлөвлөлтийн арга аргачлал, техник технологийг ашиглах; • Шинээр төлөвлөх суурьшлын хэсгийн байршил, хэмжээг тогтоож, орон нутгийн холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөх; • "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	Баримт бичиг боловсруулах хугацаа	Гэрээ байгуулснаас хойш 6 сарын хугацаанд хийж гүйцэтгэнэ. **Эхлэлийн тайлан /2 сар/:** - Ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд үнэлгээ, дүгнэлт өгөх; - Одоогийн байдлын судалгаа, байр зүйн зураглал, инженер геологийн судалгаа дуусан байх, одоогийн байдалд үнэлэлт дүгнэлт хийх, судалгааны түвшинд харьцуулсан хувилбар дэвшүүлж төлөвлөлтийн тооцоолол боловсруулах; - Олон нийтээс санал авах /Төлөвлөлтийн хязгаарт хамрагдаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагаас санал авах/.

		Дундын тайлан /2 сар/: - Эхлэлийн тайланд өгсөн саналыг тусгаж төлөвлөлтийн үе шатанд тавигдах шаардлагын дагуу төлөвлөлтийг гүйцэтгэсэн байх; - Төлөвлөлтийн шийдлийг олон нийтэд танилцуулж хэлэлцүүлэг хийх /төлөвлөлтийн хязгаарт хамрагдаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, төр захиргааны байгууллагуудад танилцуулж хэлэлцүүлэг хийх/. **Эцсийн тайлан /2 сар/:** - Төлөвлөлтийн шийдлийг эцэслэн боловсруулсан байх; - Ерөнхий төлөвлөгөөнд мэргэжлийн байгууллагаас өгсөн санал, дүгнэлтийг тусгаж эцсийн байдлаар хүлээлгэн өгөх; - Улсын экспертизийн дүгнэлтийг гаргуулан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг Аймгийн ИТХ-аар хэлэлцүүлэн, батлуулах.
12	Захиалагч байгууллага	Сүхбаатар аймгийн Засаг дарга, Сүхбаатар аймгийн Засаг даргын Тамгын газар,
13	Гүйцэтгэгч байгууллага	Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах тусгай зөвшөөрөл бүхий аж ахуйн нэгж
14	Зөвшөөрөлцөх байгууллага	• Төлөвлөлтийн үндсэн шийдлийг эскизийн шатанд аймгийн Засаг дарга, ХБТХОХ, "Сүхбаатар хот байгуулалт, орон сууц, барилга захиалагч" ОНӨААТҮГ-т, иргэд, аж ахуйн нэгж байгууллага, сумын Засаг дарга, аймгийн Ерөнхий архитектор, Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар болон бусад холбогдох байгууллагуудтай харилцан тохиролцож, зөвшөөрөлцөх. • "Хот байгуулалтын тухай" хуулийн 17 дугаар зүйл, "Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам"-ын дагуу ерөнхий төлөвлөгөөг олон нийтэд танилцуулах, төлөвлөлтийн шийдлийг иргэд, аж ахуйн нэгж байгууллага, аймаг, сумын ИТХ, Засаг дарга, Тамгын газар, Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар болон бусад холбогдох байгууллагуудтай хэлэлцэх; • Ерөнхий төлөвлөгөөг Барилга, хот байгуулалтын яамны дэргэдэх хот төлөвлөлт, архитектурын мэргэжлийн зөвлөлийн хурлаар хэлэлцүүлэн эх агвар зургийн шатанд зөвшилцөх; • Ерөнхий төлөвлөгөөний төсөлд эксперт хийлгэх; • Ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг салбарын Шинжлэх ухаан технологийн зөвлөлийн хуралдаан, Сайдын зөвлөлийн хуралдаанаар тус тус хэлэлцүүлэх. • Ерөнхий төлөвлөгөөг хот байгуулалтын тухай хуулийн хуулийн 8.1.5-д заасны дагуу Аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хуралдаанаар

		хэлэлцүүлж батлуулна.

ТАНИЛЦСАН:

СҮХБААТАР АЙМГИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН ХӨГЖЛИЙН БОДЛОГО ТӨЛӨВЛӨЛТ, ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ХЭЛТСИЙН ДАРГА

Г.МӨНХЗАЯА

СҮХБААТАР АЙМГИЙН ГАЗРЫН ХАРИЛЦАА, БАРИЛГА ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН ДАРГА БӨГӨӨД АЙМГИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР

Э.ТӨГӨЛДӨР

ТҮМЭНЦОГТ СУМЫН ЗАСАГ ДАРГЫН ОРЛОГЧ

Э.ШҮРЭНЦЭЦЭГ

ХЯНАСАН:

СҮХБААТАР АЙМГИЙН ГАЗРЫН ХАРИЛЦАА, БАРИЛГА ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ХЭЛТСИЙН ДАРГА

С.НАРАНЧУЛУУН

СҮХБААТАР ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ОРОН СУУЦ, БАРИЛГА ЗАХИАЛАГЧ ОНӨААТҮГ-ЫН ЗАХИРАЛ

Э.МЯГМАРДОРЖ

БОЛОВСРУУЛСАН:

СҮХБААТАР АЙМГИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН ХӨГЖЛИЙН БОДЛОГО ТӨЛӨВЛӨЛТ, ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ХЭЛТСИЙН АХЛАХ МЭРГЭЖИЛТЭН

З.МӨНХБАЯР

СҮХБААТАР АЙМГИЙН ГАЗРЫН ХАРИЛЦАА, БАРИЛГА ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН МЭРГЭЖИЛТЭН

Б.ЛХАМДУЛАМ

СҮХБААТАР ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ОРОН СУУЦ, БАРИЛГА ЗАХИАЛАГЧ ОНӨААТҮГ-ЫН АРХИТЕКТУР, ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН МЭРГЭЖИЛТЭН

Ж.БАТСУУРЬ