



**МОНГОЛ УЛС
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА**

Наадамчдын зам 1200, Арцатын ам,
23 дугаар хороо, Хан-Уул дүүрэг,
Улаанбаатар хот, 17100
Утас: (976-11) 32 39 77, 32 71 99
Цахим хуудас: www.ulaanbaatar.mn

2025.09.11 № 01/5766
танай _____-ны № _____-т

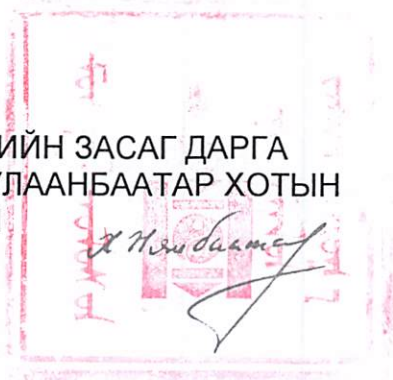
**Тогтоолын төсөл өргөн
мэдүүлэх тухай**

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсгийг үндэслэн “Бага тойруу хэсгийн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах тухай” Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төслийг өргөн мэдүүлж байна.

Тогтоолын төслийг зохих журмын дагуу Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын хуралдаанаар хэлэлцүүлж өгнө үү.

Хавсралт 14 хуудастай.

**НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР ХОТЫН
ЗАХИРАГЧ**



Х.НЯМБААТАР

1725062358

[illegible]

مستشرق من مصر مصر
مصر مصر

[illegible]

مصدقته من مديره ن املكو الحزم من مستحق انكرين من الحزم من مديرين من مدير من
مديره من حسن (بسمير) مو ..

سورۃ المائدہ

تکثیر از سر (تکثیر) و از سر
تکثیر از سر (تکثیر) و از سر

۵۔ نکاح و تنہا

ХЯНАЛТЫН ДАГАЛДАХ ХУУДАС
/Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн
хурлын тогтоолын төсөл/

Олгосон:

2025 оны 09 дүгээр сарын 08

Дугаар 1708

Төслийн нэр: **Бага тойруу хэсгийн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах тухай**

Боловсруулсан байгууллага, ажилтны албан тушаал, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, албан тушаал: **Нийслэлийн Ерөнхий Архитектор Ч.Төгсдэлгэр**

Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт хариуцсан мэргэжилтэн Э.Эрдэнэбулган

№	Санал өгөх газар, хэлтэс	Сонирхлын зөрчилтэй эсэх	Санал*	Гарын үсэг	Он, сар, өдөр	
					Хүлээн авсан	Хүлээлгэж өгсөн
1	Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засгийн хөгжил, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогч Т.Даваадалай		—		10/08	15/08
2	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын Д.Амгалан		—			15/08
3	Нийслэлийн бодлого, төлөвлөлтийн газрын дарга П.Хадбаатар		—		9/08	9/08
4	Төрийн захиргааны удирдлагын газрын дарга Ү.Ганболд		—			15/08
5	Санхүү, хөрөнгө оруулалтын газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч Л.Эрдэнэбадрах		—			2/08
6	Хууль тогтоомж, гэрээ эрх зүйн газрын дарга М.Үнэнбат		—			15/08

Тайлбар: Сонирхлын зөрчилтэй эсэх гэсэн хэсэгт "Тийм" гэсэн тэмдэглэгээ хийсэн албан тушаалтан захирамжийн төсөлд санал өгөх үүргээ гүйцэтгэхээс татгалзана.

Хэрэв ашиг сонирхлын зөрчилтэйгөө мэдүүлээгүй, эсхүл Засаг даргыг шийдвэр гаргахад нь хуульд нийцсэн, бодит баримт нотолгоонд тулгуурласан, үндэслэл бүхий үнэн зөв мэдээлэл, мэргэшлийн зөвлөгөөгөөр хангаж ажиллаагүй бол Төрийн албаны тухай хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.

Хяналтын дагалдах хуудас нь захиргааны актын төслийн хамт хүчинтэй.

Санамж: Төсөл боловсруулагч нь "Захирамжлалын баримт бичиг гаргах ажиллагааны журам"-ын 4.11-д заасны дагуу саналыг эрх бүхий албан тушаалтнуудаас ажлын 10 хоногт багтаан авч дуусгана. Эрх бүхий албан тушаалтан бүр журмын 4.8-д заасан хугацааг баримтлан баримт бичгийн төсөлд санал өгнө.

ХЯНАЛТЫН ДАГАЛДАХ ХУУДАС
/Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн
хурлын тогтоолын төсөл/

Олгосон:

2025 оны 08 дугаар сарын 20

Дугаар 1592

Төслийн нэр: **Бага тойруу хэсгийн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах тухай**

Боловсруулсан байгууллага, ажилтны албан тушаал, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, албан тушаал: **Нийслэлийн Ерөнхий Архитектор Ч.Төгсдэлгэр**

Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт хариуцсан мэргэжилтэн Э.Эрдэнэбулган

№	Санал өгөх газар, хэлтэс	Сонирхлын зөрчилтэй эсэх	Санал*	Гарын үсэг	Он, сар, өдөр	
					Хүлээн авсан	Хүлээлгэж өгсөн
1	Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засгийн хөгжил, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогч Т.Даваадалай	Чуул	—			20/20
2	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын дарга Д.Амгалан	Чуул	—			20/20
3	Төрийн захиргааны удирдлагын газрын дарга Ү.Ганболд	Чуул	-ЗАА-наас санал авах -Төрийн захиргааны удирдлагын газрын дарга Ү.Ганболд 1;2-дахи Засаг дарга Ч.Төгсдэлгэр сүлжээгээр ЗАА, ХХХС-2 уламж			20/20
4	Санхүү, хөрөнгө оруулалтын газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч Л.Эрдэнэбадрах	Чуул	—			20/20
5	Хууль тогтоомж, гэрээ эрх зүйн газрын дарга М.Үнэнбат	Чуул	Таниуулгаар Засаг даргаг таниуулах			20/20

Тайлбар: Сонирхлын зөрчилтэй эсэх гэсэн хэсэгт "Тийм" гэсэн тэмдэглэгээ хийсэн албан тушаалтан захирамжийн төсөлд санал өгөх үүргээ гүйцэтгэхээс татгалзана.

Хэрэв ашиг сонирхлын зөрчилтэйгөө мэдүүлээгүй, эсхүл Засаг даргыг шийдвэр гаргахад нь хуульд нийцсэн, бодит баримт нотолгоонд тулгуурласан, үндэслэл бүхий үнэн зөв мэдээлэл, мэргэшлийн зөвлөгөөгөөр хангаж ажиллаагүй бол Төрийн албаны тухай хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.

Хяналтын дагалдах хуудас нь захиргааны актын төслийн хамт хүчинтэй.

Санамж: Төсөл боловсруулагч нь "Захирамжлалын баримт бичиг гаргах ажиллагааны журам"-ын 4.11-д заасны дагуу саналыг эрх бүхий албан тушаалтнуудаас ажлын 10 хоногт багтаан авч дуусгана. Эрх бүхий албан тушаалтан бүр журмын 4.8-д заасан хугацааг баримтлан баримт бичгийн төсөлд санал өгнө.



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ЗӨВЛӨЛИЙН ХУРАЛДААНЫ ТЭМДЭГЛЭЛ

2025 оны 08 сарын 20 өдөр

Дугаар 14

Улаанбаатар хот

Нийслэлийн Засаг даргын зөвлөлийн 2025 оны 08 дугаар сарын 20-ны өдрийн 14 дүгээр хуралдааны тэмдэглэлд:

“6.ХЭЛЭЛЦСЭН нь: “Бага тойруу хэсгийн хот байгуулалтын
үйл ажиллагааг зохион байгуулах тухай”

“Нийслэл Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүргийн 4, 5, 6, 8 дугаар хороо, Чингэлтэй дүүргийн 1, 2, 3, 4, 5, 6 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах Бага тойруугийн хэсгийн 253.3 га талбайд хотын түүхэн хэсэг, соёл, архитектурын үнэт өвийг хамгаалах, иргэдийн ая тухтай орчныг бүрдүүлэх, Улаанбаатар хотыг “20 минутын хот” болгон хөгжүүлэх зорилгоор хэрэгжүүлэх хот байгуулалтын үйл ажиллагааны Нийслэлийн Ерөнхий архитектор Ч.Төгсдэлгэр танилцуулав.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН нь:

“Бага тойруу хэсэг”-ийн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах тухай” асуудлыг хэлэлцэн, доорх арга хэмжээг боловсруулсны дараа Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн барихаар тогтов.

1.Сүхбаатар дүүргийн 4, 5, 6, 7, 8 дугаар хороо, Чингэлтэй дүүргийн 1, 2, 3, 4, 5, 6 дугаар хороодын нутаг дэвсгэрт байрлах Бага тойруу хэсэгт ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгын өндрийн дээд хязгаарыг 7 давхар хүртэл байхаар тогтоож, уг бүсэд хот байгуулалтын талаар хэрэгжүүлэх арга хэмжээний дэлгэрэнгүй танилцуулгыг боловсруулан танилцуулахыг Нийслэлийн Ерөнхий архитектор (Ч.Төгсдэлгэр)-т;

2.Бага тойруу хэсэгт хамаарах асуудлаар олон нийтийн санал асуулга авч, хэлэлцүүлэг зохион байгуулахыг Нийслэлийн Ерөнхий архитектор (Ч.Төгсдэлгэр)-т;

3.Бага тойруу хэсэгт хүчин төгөлдөр байгаа барилгын үе шатны зөвшөөрлийн судалгааг гаргаж, цуцалснаас үүсэх үр дагаврын талаар тайлан боловсруулж, архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, загвар зураг болон бусад зураг төслийн баримт бичгийн хэрэгжилттэй уялдуулан танилцуулахыг Нийслэлийн Ерөнхий архитектор (Ч.Төгсдэлгэр)-т;

4.Түүх, соёлын ач холбогдол бүхий барилга, байгууламжийн дэлгэрэнгүй судалгааг гаргаж ажиллахыг Хот төлөвлөлт, судалгааны институт ОНӨААТҮГ (Р.Амартүвшин)-т, зөвшөөрөлгүй хийгдсэн өргөтгөлийн байршлын судалгааг гарган, газар чөлөөлөх санал боловсруулж, танилцуулахыг Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба (Г.Мөнхбаатар)-нд;

5.Сүхбаатар дүүргийн 4, 5, 6, 7, 8 дугаар хороо, Чингэлтэй дүүргийн 1, 2, 3, 4, 5, 6 дугаар хороодын нутаг дэвсгэрт ашиглалтын шаардлага хангахгүй төслийн ажлын

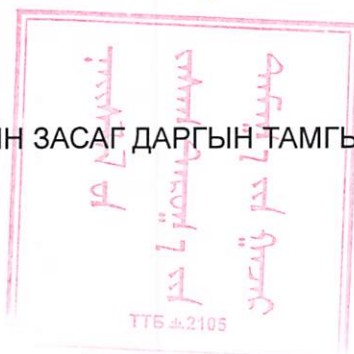
1725160601

дэлгэрэнгүй тайланг боловсруулж, Нийслэлийн Ерөнхий архитекторт хүргүүлэн ажиллахыг Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газар (Ж.Болортуяа)-т;

6.Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгад мэргэжлийн эрх бүхий байгууллагаас гарсан дүгнэлтийг шинэчлэх ажлыг зохион байгуулж ажиллахыг Хяналт шалгалтын газарт (Г.Энхбаяр)-т;

7.Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2015 оны "Бага тойруу хуучин барилгыг буулгах, оновчтой төлөвлөлтийн техник, эдийн засгийн үндэслэлийг батлах тухай" 28/13 дугаартай тогтоолыг үндэслэн боловсруулсан тогтоолын төслийг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн мэдүүлж, хэлэлцүүлэхийг Нийслэлийн Ерөнхий архитектор (Ч.Төгсдэлгэр)-т тус тус үүрэг болгов." гэжээ.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР



**НИЙСЛЭЛИЙН
ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН
ТОГТООЛ**

___оны___сарын___өдөр

Дугаар___

Улаанбаатар хот

**“Бага тойруу хэсгийн хот байгуулалтын
үйл ажиллагааг зохион байгуулах тухай”**

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.3 дахь хэсэг, 20 дугаар зүйлийн 20.1.18 дахь заалт, 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх хэсэг, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 7¹ дугаар зүйлийн 7¹.3.3 дахь заалт, Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 64 дүгээр тогтоолоор баталсан "Монгол Улсын бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал"-ын 3.7.3 дахь заалтыг тус тус үндэслэн ТОГТООХ нь:

1.Нийслэл Улаанбаатар хотын Чингэлтэй дүүргийн 1,2,3,4,5,6 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүргийн 4,5,6,8 дугаар хороодын нутаг дэвсгэрт байрлах Бага тойруугийн хэсгийн 243,3 га талбайг хотын түүхэн хэсэг, соёл, архитектурын дүр төрхийг хамгаалан хадгалах, иргэдийн амьдрах таатай орчныг бүрдүүлэх, Улаанбаатар хотыг “20 минутын хот” болгон хөгжүүлэх зорилгоор хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх нутаг дэвсгэрийн байршлыг хавсралтаар баталсугай.

2.Тогтоолын хавсралтаар баталсан нутаг дэвсгэрийн ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулгаж, шинээр барих төслийн барилгын өндрийг 7 давхар хүртэл байхаар төлөвлөж, ажиллахыг Нийслэлийн Ерөнхий архитектор (Ч.Төгсдэлгэр)-т, түүхэн барилгад зөвшөөрөлгүй хийсэн өргөтгөлийг буулгаж газар чөлөөлөх арга хэмжээ авахыг Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба (Г.Мөнхбаатар)-нд, түүхэн ач холбогдол бүхий барилга, байгууламжийг хадгалан, хамгаалах, сэргээн засварлах ажлыг зохион байгуулахыг Нийслэлийн Соёл, Урлагийн газар (Д.Мөнхчулуун)-т тус тус үүрэг болгосугай.

3.Улаанбаатар хотын хэмжээнд ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулгаж, шинээр барих төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбоотой төсвийн эх үүсвэрийг тодорхойлж, хот байгуулалтын төсөл хэрэгжүүлэх боломжтой шинэ суурьшлын газрын байршлыг тогтоон, барилга, байгууламжийг сэргээн засварлах шийдлийг боловсруулж, 2025 оны дөрөвдүгээр улиралд танилцуулахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч (Х.Нямбаатар)-д даалгасугай.

4.Тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Ажлын алба (М.Халтар)-нд үүрэг болгосугай.

ДАРГА

А.БАЯР

ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙН ҮНДЭСЛЭЛ

- *Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль:*

20.3. Нутгийн өөрөө удирдах байгууллага энэ хуулийн 20.1-д заасан чиг үүргээс гадна Монгол Улсын Үндсэн хуулийн жаран хоёрдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасныг баримтлан нутаг дэвсгэрийнхээ тодорхой асуудлыг бие даан шийдвэрлэж болно.

20.1.18. төрийн болон орон нутгийн өмчийн боловсрол, эрүүл мэнд, нийгэм, соёлын байгууллагын барилга байгууламж, хөдлөх хөрөнгийн ашиглалт, засвар;

35 дугаар зүйл. Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх

35.1.5. Засаг даргын үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг батлах, тайланг хэлэлцэж, үйл ажиллагаанд нь үнэлэлт, дүгнэлт өгөх;

48 дугаар зүйл. Хурлын шийдвэр

48.1. Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал хэлэлцсэн асуудлаар тогтоол гаргах бөгөөд түүнийг тухайн Хурлын хуралдаанд оролцсон төлөөлөгчдийн, баг, хорооны Хурлын хуралдаанд оролцсон иргэдийн олонхын саналаар батална.

- *Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль:*

71 дүгээр зүйл. Газрыг дахин төлөвлөх, гэр хорооллын хөгжлийн сан

71.3.3. ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулгах, шинээр барих;

- *Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 64 дугаар тогтоолын 01 дүгээр хавсралт*

- Монгол улсын бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал. 3.7 Улаанбаатарын бүс

3.7.3. Иргэд оршин суугаа газраасаа бүх төрлийн суурь үйлчилгээг авах төлөвлөлтийг хэрэгжүүлж, нийслэлийг "20 минутын хот" болгон хөгжүүлнэ.

ТАНИЛЦУУЛГА

*Бага тойруу хэсгийн хот
байгуулалтын үйл ажиллагаа
зохион байгуулах тухай
тогтоолын төслийн талаар*

Нэг.Тогтоолын төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Жаран хоёрдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Нутгийн өөрөө удирдах байгууллагын эрх хэмжээний асуудлыг дээд шатны байгууллага нь шийдвэрлэж үл болно. Хэрэв нутаг дэвсгэрийн амьдралын тодорхой асуудлыг шийдвэрлэх талаар хууль, төрийн зохих дээд байгууллагын шийдвэрт тухайлан заагаагүй бол нутгийн өөрөө удирдах байгууллага Үндсэн хуульд нийцүүлэн бие даан шийдвэрлэж болно.” гэж заасан.

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1 дэх хэсэгт “Орон нутгийн чиг үүрэгт дараах асуудал хамаарна.” гэж, 20.1.18 дахь заалтад “төрийн болон орон нутгийн өмчийн боловсрол, эрүүл мэнд, нийгэм, соёлын байгууллагын барилга байгууламж, хөдлөх хөрөнгийн ашиглалт, засвар,” гэж, мөн зүйлийн 20.3 дахь хэсэгт “Нутгийн өөрөө удирдах байгууллага энэ хуулийн 20.1-д заасан чиг үүргээс гадна Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Жаран хоёрдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасныг баримтлан нутаг дэвсгэрийнхээ тодорхой асуудлыг бие даан шийдвэрлэж болно.” гэж, 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх хэсэгт “Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал хэлэлцсэн асуудлаар тогтоол гаргах бөгөөд түүнийг тухайн Хурлын хуралдаанд оролцсон төлөөлөгчдийн, баг, хорооны Хурлын хуралдаанд оролцсон иргэдийн олонхын саналаар батална.” гэж тус тус заасан.

Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 7¹ дугаар зүйлийн 7^{1.3} дахь хэсэгт “Газрыг дахин төлөвлөх, гэр хорооллын хөгжлийн сангийн хөрөнгийг доор дурдсан арга хэмжээг санхүүжүүлэхэд зарцуулна.” гэж, 7^{1.3.3} дахь заалтад “ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулгах, шинээр барих,” гэж заасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 64 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал”-ын 3.7.3 дахь заалтад “Иргэд оршин суугаа газраасаа бүх төрлийн суурь үйлчилгээг авах төлөвлөлтийг хэрэгжүүлж, нийслэлийг “20 минутын хот” болгон хөгжүүлнэ.” гэж заасныг тус тус үндэслэв.

1.2.Практик шаардлага

Улаанбаатар хотын үндэс суурь болох “Хүрээ” буюу “Өргөө”-ийн түүх нь 1639 оноос эхтэй бөгөөд Орхон, Тамир, Туул голуудын хөндий дагуу 29 удаа нүүдэллэсний эцэст “Алтан тэвш”-ийн хөндийн “Хүн чулууны хонхор”-т 1778 онд суурьшсанаар өнөөгийн нийслэл хотын суурь тавигдсан гэж үздэг.

Монгол Улсын нийслэлийн нэр дараах байдлаар таван удаа өөрчлөгдөж ирсэн байдаг.



- Өргөө (1639-1654 он)
- Номын хүрээ (1654-1706 он)
- Их хүрээ (1706-1911 он)
- Нийслэл хүрээ (1912-1924)
- Улаанбаатар хот (1924 оноос одоо хүртэл)

Түүхэндээ Монгол Улсын нийслэлийн нэр таван удаа өөрчлөгдсөн байдаг. Өргөө, Номын хүрээ, Их хүрээ, Нийслэл хүрээ, Улаанбаатар хот гэж. Бага тойруу нь 1960-аад оны эхээр буюу Зөвлөлтийн тусламжтайгаар хотын төвд баригдсан анхны орон сууцны хороолол бөгөөд энэ нь тухайн үеийн нийгмийн болон хот байгуулалтын шинэ чиг хандлагын илэрхийлэл юм.

Энэхүү бүс нь хотын үүсэл хөгжил, соёлын ул мөрийг хамгийн их хадгалсан газар бөгөөд Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн төвийн хэсгээр дамжин оршихоос гадна Чойжин ламын сүм, Дашчойлин хийд, 1-р 40 мянгат, Төв цэцэрлэг зэрэг түүх, соёлын үнэт барилга байгууламжийг багтаасан түүхэн дурсгалт гудамж, барилгын гол төвлөрөл бүхий нутаг дэвсгэр юм. “Монгол Улсын анхны шинжлэх ухаан, хот байгуулалтын онолын дагуу боловсруулсан Анхдугаар ерөнхий төлөвлөгөөг 20–25 жилийн хугацаатай хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж, Улаанбаатар хотын хүн ам 130 мянга хүрнэ гэж тооцоолж байжээ. “Зураг төслийн салбарын түүхэн замнал бүтээл”-д дурдсанаар Бага тойрууг “Монгол түмний итгэлт орон сууц–өргөө” гэр хэлбэртэйгээр төлөвлөсөн нь Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөөг бусад хотоос онцгой ялгаруулсан онцлогтой юм. Гэвч сүүлийн жилүүдэд уг төлөвлөлтийн хүрээнд бий болсон түүх, соёлын үнэт барилга, байгууламжууд зүй зохисгүй ашиглагдаж, эх төрхөө алдах, сүр бараа нь дарагдах, улмаар нураагдан дахин төлөвлөгдөх нөхцөл байдал бий болсон байна.”

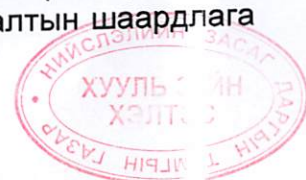
Нэр томьёоны ойлголтын тухайд, Түүхэн дурсгалт газар нь Соёлын өвийг хамгаалах тухай хуульд:

- “Соёлын өв” гэж түүхэн тодорхой орон зай, цаг үеийн аль нэг хэсгийг төлөөлж чадах байгаль, нийгэм, түүх, соёл, урлаг, шинжлэх ухааны үнэ цэнэ, ач холбогдол бүхий өвийг ойлгоно. (3.1.1)
- “Соёлын биет өв” гэж түүхэн тодорхой орон зай, цаг үеийг төлөөлөх биетээр оршин байгаа дурсгалыг ойлгоно. (3.1.2)
- “Түүх, соёлын үл хөдлөх дурсгал” гэж унаган газартаа хүрээлэн буй орчны хамт үнэ цэнэ, ач холбогдол нь илэрхийлэгдэх дангаар болон цогцолбор байдлаар орших дурсгалыг хэлнэ. (3.1.3)

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууц нь Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд:

- “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламж” гэж барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагын дүгнэлтээр ашиглахыг хориглосон барилга байгууламжийг ойлгоно. (4.1.1)

Одоогийн байдлаар, Монгол Улсын Их Хурлын 2015 оны 28 дугаар тогтоолоор “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хууль батлагдсан. Нийслэлийн хэмжээнд мэргэжлийн хяналтын газрын Улсын байцаагчийн дүгнэлтээр 2014-2025 онд 385 ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууц барилгад ашиглахыг хориглож, 179 барилгад төсөл хэрэгжүүлэх захирамж гарсан. Бага тойруу хэсэгт нийт 72 ашиглалтын шаардлага



хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууц байгаагаас үүнээс төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарсан 12, сонгон шалгаруулалт хийгдсэн 5, иргэдийн санал хүрэхгүй байгаа 55, татгалзсан 1 орон сууц байна.

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2015 оны “Бага тойруугийн хуучин барилгыг буулгах, оновчтой төлөвлөлтийн техник, эдийн засгийн үндэслэл”-ийг батлах тухай 28/13 тоот тогтоолоор нутаг дэвсгэрийн 5 бүс байхаар тогтоосон. Үүнд, орон сууц, олон нийтийн бүс, үйлдвэрийн бүс, ногоон байгууламж, амралт зугаалгын бүс, инженерийн шугам сүлжээ болон зам тээврийн бүс, тусгай зориулалтын бүс Нийслэлийн ерөнхий архитекторын орон тооны бус мэргэжлийн зөвлөлийн хурлаар хамгаалалтад авах 75 дурсгалт барилгын асуудлыг хэлэлцүүлэн, 27 барилгыг дурсгалт газраар, 48 барилгын дүр төрхийг хамгаалалтад авахаар шийдвэрлэсэн.

Нийслэлийн Ерөнхий архитекторын санаачлагчаар ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийн дахин төлөвлөлтийн асуудал, түүх соёлын үл хөдлөх дурсгал, өв бүхий газруудыг хадгалан хамгаалах чиглэлээр тодорхой ажлуудыг зохион байгуулан ажилласан. Тухайлбал:

Мэргэжлийн эрдэмтэн, судлаач, архитекторуудын дунд “Улаанбаатар хотын төвийн хэсгийн барилгажилт дүр, төр, өндрийн асуудал” сэдэвт уулзалт хэлэлцүүлгийг 2025 оны 04 дүгээр сарын 25-ны өдөр амжилттай зохион байгуулж ажилласан. Хэлэлцүүлэгт тухайн байршилд амьдарч, ажиллаж буй иргэдийн гомдол санал, мэргэжлийн архитектор, судлаачид санал шүүмжийг хэлж, мөн цаашид хэрэгжүүлэх шаардлагатай ажлуудыг хэлэлцсэн үр дүнтэй уулзалт болсон.

Нийслэлийн Ерөнхий Архитекторын зөвлөлийн 2025 оны 07 дугаар сарын 04-ний өдрийн 02 дугаар хурлаар “Хотын төвийн ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцуудыг буулган шинээр барих төсөл болон түүх соёлын дурсгалт барилга байгууламж, гудамж талбай, соёлын өвийг хадгалан хамгаалах асуудал”-ыг хэлэлцэж, шийдэл, зөвлөмжийг гаргасан.

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2015 оны 28/13 тогтоолоор “Бага тойруугийн хуучин барилгыг буулгах, оновчтой төлөвлөлтийн техник, эдийн засгийн үндэслэл”-ийг баталсан боловч хэрэгжилт хангалтгүй байгаа тул дараах тулгамдаж буй асуудлууд нь хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах зайлшгүй шаардлагыг бий болгож байна. Түүнчлэн сүүлийн жилүүдэд хотын төвийн түүх, соёл, архитектурын барилга, байгууламжуудын эх төрх, бүрэн бүтэн байдлыг алдагдуулах, сүр барааг дарах барилга байгууламж ихээхэн баригдаж, зохих зөвшөөрөлгүй барьсан өргөтгөл, түр байгууламжууд их байна. Эдгээр нөхцөл байдлууд нь дараах сөрөг үр дагавруудыг бий болгож байна.

Тулгамдаж буй асуудал

- Бага тойруу орчимд ашиглалтын шаардлага хангахгүй 72 орон сууц, түүхэн, соёлын барилга, дурсгалын хадгалалт хамгаалалт муудсан;
- Зөвшөөрөлгүй өргөтгөл, түр барилга олширч, явган зам, авто зогсоол, ногоон байгууламжийн хүртээмж буурсан;
- “20 минутын хот” үзэл баримтлалын хэрэгжилтэд сөргөөр нөлөөлж, нийтийн үйлчилгээний хүртээмж буурсан;
- Иргэдийн эрүүл, аюулгүй, тав тухтай амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх шаардлагатай болсон.



- Хотын төвийн 40–50 мянгат, Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн нийт 135 барилгад газар хөдлөлтөд тэсвэргүй дүгнэлт гарсан ч иргэдийн зүгээс төсөлд хамрагдах сонирхол бага, оршин суугчидтай гэрээ хийхэд хүндрэлтэй, дэд бүтцийн шийдэл төвөгтэй байна.
- Хүн ам, барилгын талбай, өндөр нэмэгдсэнээр сургуулийн, цэцэрлэгийн, эмнэлгийн ачаалал нэмэгдэж, барилга хоорондын зай ойртож, сүүдэрлэлтийн хэмжээ ихэссэн.

Иймд уг тогтоолыг хэрэгжүүлснээр нийслэлийн төвийн хэсгийн хэт төвлөрлийг сааруулж, замын түгжрэлийг бууруулахад чухал нөлөө үзүүлэх бөгөөд нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжийг сайжруулж, иргэдийн амьдрах орчны аюулгүй байдал, тав тухыг хангах нөхцөл бүрдэх юм.

Хоёр. Тогтоолын төслийн бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Бага тойруу хэсгийн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах тухай” Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төсөл нь 4 заалттай бөгөөд хавсралтаар “Хот байгуулалтын үйл ажиллагаа зохион байгуулах нутаг дэвсгэрийн байршил”-ыг батлахаар тусгасан.

Тогтоолын хавсралтаар баталсан нутаг дэвсгэрийн “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцыг буулгах, шинээр барих төслийн барилгын өндрийг 7 давхар хүртэл байхаар төлөвлөж, түүхэн ач холбогдох бүхий барилга, байгууламжид зөвшөөрөлгүй өргөтгөл хийсэн хэсгийг буулгаж, хүчитгэх, сэргээн засварлах” зэрэг арга хэмжээг зохион байгуулахаар тусгасан болно. Сүхбаатар дүүргийн 4,5,6,8 хороо, Чингэлтэй дүүргийн 1, 2, 3, 4, 5, 6 дугаар хорооны газар нутаг дэвсгэр бүхий нийт 243.3 га талбайг хамарна.

Гурав. Тогтоол батлагдсаны дараа гарах нийгэм, эдийн засгийн үр дүн, ач холбогдол

- **Хүн амын нягтрал тогтворжино:**
 - Нийслэл Улаанбаатар хотыг “20 минутын хот”-ын хот болгон хөгжүүлэх зорилт бүрдэж нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжтэй хот болон хөгжих
 - Нэг төвт хотоос олон төвт болон хөгжих, хүн амын хэт төвлөрлийг сааруулж амьдрахад таатай орчин бүрдсэн хот болох боломж бүрдэнэ.
- **Хотын түүхэн хэсэг болсон бага тойруу орчмын хэв шинжийг хадгалж үлдэнэ:**
 - Хотын хуучин төрхийг хадгалах нь тухайн хотын соёл, түүхэн өвийг хойч үедээ өвлүүлэх үндсэн зорилготой. Энэ нь хотын өвөрмөц төрх, онцлогийг илэрхийлж, иргэдийн түүхээр бахархах мэдрэмжийг нэмэгдүүлнэ.
 - Түүхэн төвүүд нь аялал жуулчлалыг хөгжүүлж, эдийн засгийн идэвхтэй урсгалыг бий болгодог. Үүгээр дамжуулан орон нутгийн бизнесүүд хөгжиж, ажлын байр нэмэгдэх зэрэг олон талын ашиг тусыг авчирна.
- **Инженерийн дэд бүтцийн талаас хэрэглэгчийн ачааллыг бууруулна:**
 - Шугам сүлжээний хүрэлцээ, хангамж жигд хүртээмжтэй хангагдах боломж бүрдэнэ.
 - Шинээр холбогдох хэрэглэгчид төвлөрсөн шугам сүлжээнд горим тооцооны хувьд хүндрэлгүй холбогдох боломж бүрдэнэ.



○ **Зөвшөөрөлгүй газар ашиглалтыг хязгаарлан зогсооно:**

- Хувийн хэвшилд шилжсэн түүхэн ач холбогдол бүхий олон нийтийн барилгуудын өргөтгөлийн асуудал хийгдсэнээр анхны дүр төрхөө алдаж, барилгын насжилт богиносж, явган зам, ногоон байгууламжийн хэмжээг багасах зэрэг эрсдэлтэй асуудлууд үүсч байна.

○ **Гудамжны улаан шугам тогтоно:**

- Төслийн хүрээнд Бага тойруу гудамжийн орон зайн зохион байгуулалтын хязгаарыг тодорхойлж, барилга байгууламж, зам талбайн байрлалыг нарийвчлан тогтоохын тулд гудамжны улаан шугамыг тогтооно.

○ **Гудамжны өнгө төрхийг тодорхойлно:**

- Барилга, фасад, гэрэлтүүлэг, нийтийн эзэмшлийн талбайн өнгө төрхийг түүхэн хэв шинж, нийтийн үзэмжид нийцүүлэн зохион байгуулахын тулд гудамжны өнгө төрхийг тодорхойлно.

Дөрөв. Тогтоолын төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, цаашид холбогдуулан боловсруулах баримт бичгийн санал

“Бага тойруу хэсгийн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах тухай” Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль, Соёлын өвийг хамгаалах тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль болон холбогдох хууль тогтоомжид нийцэж байгаа бөгөөд тогтоолын төсөл батлагдсанаар Бага тойруу хэсгийн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулж эхэлнэ.

Тогтоолын төсөл батлагдсанаар цаашид Түүх, соёлын дурсгалт барилга байгууламжийг үнэлэх журам, Түүх, соёлын дурсгалт барилга байгууламжийг тодорхойлох заавар, Түүх, соёлын дурсгалт барилга, байгууламжийг тодорхойлох үйл ажиллагааны журам, Хөрөнгө оруулалтын сангийн журам, Бага тойруу бүсийн улаан шугам, өнгө төрхийн стандартын баримт бичиг боловсруулна.

Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэл хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан түүхэн ач холбогдол бүхий барилга, байгууламж болон гудамжинд зэрэглэл тогтоож, улс, нийслэлийн тусгай хэрэгцээнд авах ажлыг шат дараатай зохион байгуулах шаардлагатай байна. Иймд Тогтоолын хүрээнд дараах арга хэмжээг авч, хэрэгжүүлэх саналтай. Үүнд:

✚ Нийслэл Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүргийн 4, 5, 6, 8 дугаар хороо, Чингэлтэй дүүргийн 1, 2, 3, 4, 5, 6 дугаар хорооны Бага тойруугын хэсгийн 243.3 га талбайд Хотын түүхэн хэсэг, соёл, архитектурын дүр төрхийг хамгаалж авч үлдэх, иргэд оршин суугчдын амьдрахад таатай орчныг хамгаалах, нийслэлийг “20 минутын хот” болгон хөгжүүлэх зорилгоор хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах нутаг дэвсгэрийн байршлыг батлах.

✚ **Бага тойрууд барилгажих нутаг дэвсгэрийг тогтооно:**

- Түүхэн хэв шинжийг хадгалан, зохицсон хэмжээнд барилгажилт хийх боломжтой “Бага тойруу”-ын нутаг дэвсгэрийг тодорхойлж, зохион байгуулалтын хязгаарлалт тогтооно.



- Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах нутаг дэвсгэрийн байршлыг тогтоож, батлуулах.

✚ **Давхрын өндрийг тогтоож, түүхэн барилгын эх дүр төрхийг сэргээнэ:**

- Хотын төвийн түүх, соёлын үнэт барилга байгууламж, орон зайд зохистой уялдаатай байхаар давхрын өндөр, барилгын хэмжээг тогтооно.
- Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууц барилгыг буулгах, нийтийн зориулалттай орон сууц барилгыг буулгах, шинээр барих төслийн барилгын өндрийг дээд тал нь 7 давхар хүртэл тогтоож, хүн амын нягтралыг нэмэгдүүлэхгүй байхаар төлөвлөн, түүхэн ач холбогдол бүхий барилга, байгууламжид зөвшөөрөлгүй хийсэн өргөтгөлүүдийг буулгаж, хүчитгэх, эх төрийг сэргээн засварлана.

✚ **Барилгажих шинэ суурьшил үүсгэх нутаг дэвсгэрийг тодорхойлно:**

Улаанбаатар хотын хэмжээнд Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууц барилгыг буулгах, шинээр барих төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбоотой төсвийн эх үүсвэр, хот байгуулалтын төсөл хэрэгжүүлэх боломжтой шинэ суурьшлын газрын байршлыг тогтоож, барилга, байгууламжийг хүчитгэх шийдлийг боловсруулах зэрэг ажлуудыг үе шаттай хэрэгжүүлнэ.

НИЙСЛЭЛИЙН
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР



Ч.ТӨГСДЭЛГЭР





НИЙСЛЭЛИЙН
ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН
ТОГТООЛ

2015 оны 06 сарын 25 өдөр

Дугаар 28/13

Улаанбаатар хот

"Бага тойруугийн хуучин барилгыг буулгах,
оновчтой төлөвлөлтийн техник, эдийн засгийн
үндэслэл"-ийг батлах тухай

"Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай" хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.1.4, "Хот байгуулалтын тухай" хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1 дэх заалт, Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 02 дугаар сарын 08-ны өдрийн 23 дугаар тогтоол, Нийслэлийн Засаг даргын өргөн мэдүүлсэн саналыг тус тус үндэслэн Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас ТОГТООХ нь:

1. "Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага"-д нийцүүлэн Багатайруу буюу Чингэлтэй дүүргийн 1,2,3,4,5,6 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүргийн 4,5,6,8 дугаар хороодын 243,3 га нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд боловсруулсан "Бага тойруугийн хуучин барилгыг буулгах, оновчтой төлөвлөлтийн техник, эдийн засгийн үндэслэл"-ийг хавсралтаар баталсугай.

2. Төлөвлөлтийн техник эдийн засгийн үндэслэлийн хэрэгжилтийг хангаж ажиллахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч /Э.Бат-Үүл/-д, хэрэгжилтэнд хяналт тавьж ажиллахыг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдэд тус тус даалгасугай.

ДАРГА

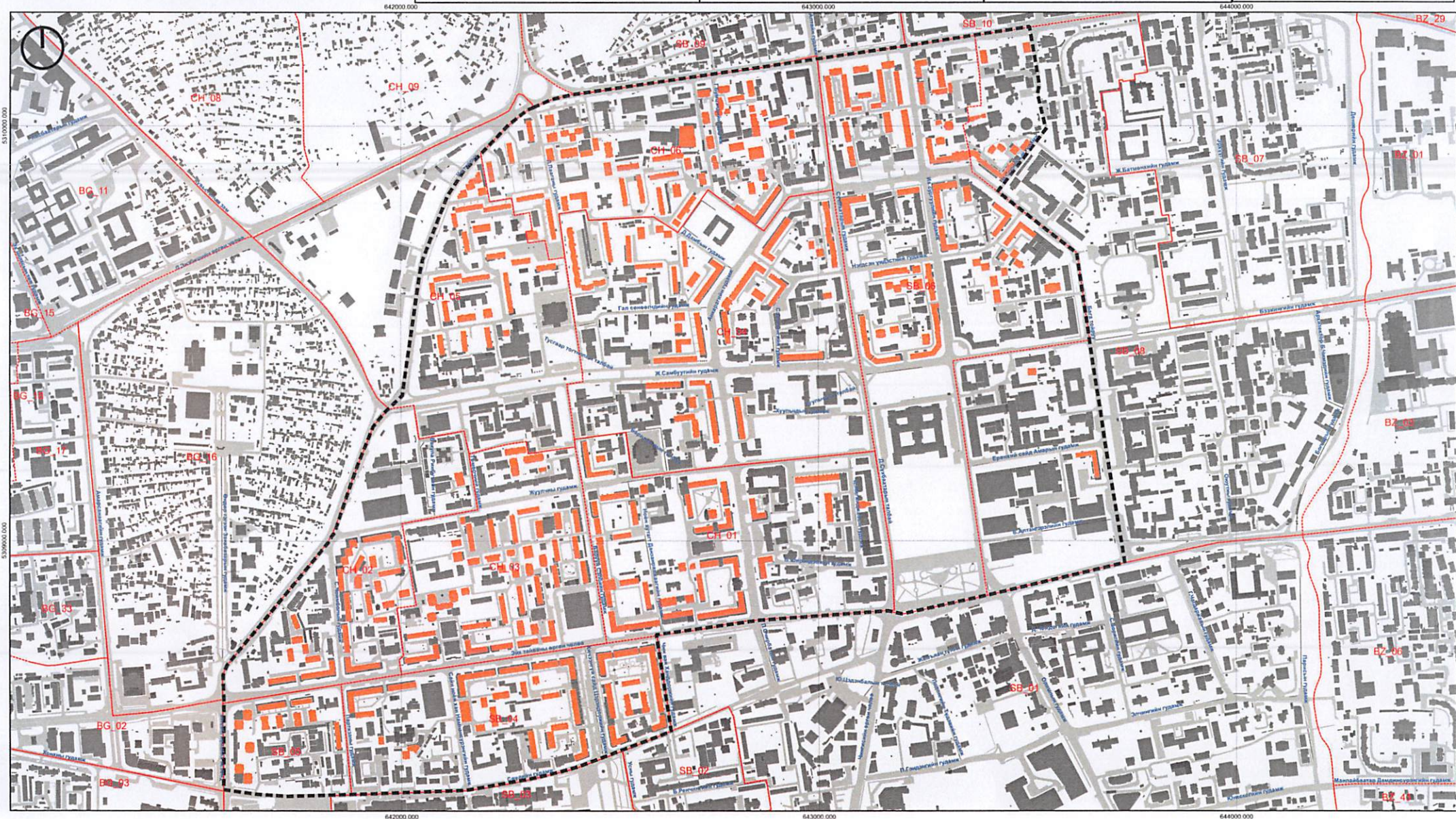


Д.БАТТУЛГА

1117101434

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн
Хурлын 202 оны дугаар сарын -ний
өдрийн дугаар тогтоолын хавсралт

ГАЗРЫН БАЙРШИЛ	ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ТАЛБАЙН НЭР	ТАЛБАЙН ХЭМЖЭЭ	Байршлын схем
Улаанбаатар хот Сүхбаатар дүүрэг 5, 6, 8 дугаар хороо Чингэлтэй дүүрэг 1, 2, 3, 4, 5, 6 дугаар хороо Бага тойруу орчим	Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн орон сууц	243.3 га	Бага тойруу



Тусрар: WGS 1984 UTM Zone 48N

Таних тэмдэг

Масштаб: 1:8500

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ,
ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА

Бага тойруу

Хороодын зааг Баригдсан барилга Авто зам Нэгж талбар

Орон сууц

Барилгын зориулалт

ТӨРИЙН ЗАХИРГААНЫ
УДИРДЛАГЫН ГАЗАР
2077243 СТА6163

2025.08.00