



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

2025.11.12 № 01/7276
танай _____-ны № _____-т

НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭДИЙН
ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН
ДАРГА А.БАЯР ТАНАА

Тогтоолын төсөл өргөн
мэдүүлэх тухай

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт заасны дагуу нийслэлийн Налайх дүүргийн гэр хорооллыг дахин төлөвлөх зорилгоор боловсруулсан “Налайх хотын орчин үеийн жишиг хорооллын техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө”-ний төслийг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцүүлэхээр өргөн мэдүүлж байна.

Тогтоолын төслийг зохих журмын дагуу хэлэлцэн шийдвэрлэж өгнө үү.

Хавсралт 4/1 хуудастай.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР ХОТЫН
ЗАХИРАГЧ



Х.НЯМБААТАР

1725112983



۰۳/۰۵/۱۴۰۳
۲۲.۰۲.۱۳۹۹
۰۳/۰۵/۱۴۰۳
۲۲.۰۲.۱۳۹۹
۰۳/۰۵/۱۴۰۳
۲۲.۰۲.۱۳۹۹

تکثیر سے مراد جن سے مراد مصلحتیں ہیں جن سے مراد
 مصلحت سے مراد مصلحتیں ہیں، یہ وہ ہیں جن سے

مستند من مستند رقم
بشماره مستند

[illegible]

مفتی محمد رفیع الرحمن صاحب مدظلہ العالی

سورۃ المائدہ ۱۱۰

۵-۰۰ نایب رئیس

تخلص من الحرس (مستمر) والذين هم
مستسلمون في هذا الحرس المستمر



ХЯНАЛТЫН ДАГАЛДАХ ХУУДАС

Олгосон:

2025 оны 10 дугаар сарын 22

Дугаар 2027

Төслийн нэр: **Налайх хотын орчин үеийн жишиг хорооллын техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлах тухай**

Боловсруулсан байгууллага, ажилтны албан тушаал, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, албан тушаал: **Хот байгуулалт, хотын стандартын газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч Г.Баярсайхан**

Дэд төв, дагуул хотын хөгжлийн хэлтсийн Ахлах мэргэжилтэн М.Амарзаяа

№	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	—	А.Дугаар	2/27	2/28
2	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын дарга Д.Амгалан	Чуул	Засаг даргын захираагчын захирамж		2/24	2/24
3	Нийслэлийн бодлого, төлөвлөлтийн газрын дарга П.Хадбаатар	Чуул	Санал уусав		2/28	2/28
4	Төрийн захиргааны удирдлагын газрын дарга Ү.Ганболд	Чуул	—			2/22
5	Хууль тогтоомж, гэрээ эрх зүйн газрын дарга М.Үнэнбат	Чуул	Санал уусав			2/22

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.

ТӨСӨЛ
2025.10.17

НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН
ДАРГА А.БАЯР ТАНАА

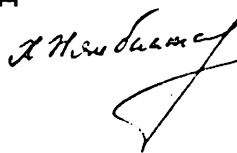
Тогтоолын төсөл өргөн мэдүүлэх тухай

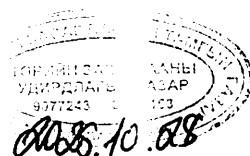
Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт заасны дагуу нийслэлийн Налайх дүүргийн гэр хорооллыг дахин төлөвлөх зорилгоор боловруулсан "Налайх хотын орчин үеийн жишиг хорооллын техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө"-ний төслийг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцүүлэхээр өргөн мэдүүлж байна.

Тогтоолын төслийг зохих журмын дагуу хэлэлцэн шийдвэрлэж өгнө үү.

Хавсралт ... хуудастай.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА БӨГӨӨД
УЛААНБААТАР ХОТЫН ЗАХИРАГЧ

 Х.НЯМБААТАР





НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ЗӨВЛӨЛИЙН ХУРАЛДААНЫ ТЭМДЭГЛЭЛ

2025 оны 10 сарын 30 өдөр

Дугаар 18

Улаанбаатар хот

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАРТ

Нийслэлийн Засаг даргын зөвлөлийн 2025 оны 10 дугаар сарын 30-ны өдрийн 18 дугаар хуралдааны тэмдэглэлд:

“9.ХЭЛЭЛЦСЭН нь: “Налайх хотын орчин үеийн жишиг хорооллын техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө”

“Улаанбаатар хотын Налайх дүүргийн одоогийн гэр хорооллыг дахин төлөвлөж нягтрал ихтэй суурьшлын бүсийг бий болгох зорилгоор боловруулсан “Налайх хотын орчин үеийн жишиг хороолол /гудамж/-ны техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө” боловсруулах ажлын талаарх танилцуулгыг Нийслэлийн Ерөнхий архитектор Ч.Төгсдэлгэр танилцуулав.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН нь:

“Налайх хотын орчин үеийн жишиг хорооллын техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө”-ний төслийг хэлэлцэн дэмжиж Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн мэдүүлж, хэлэлцүүлэхийг Нийслэлийн Ерөнхий архитектор (Ч.Төгсдэлгэр)-т үүрэг болгов.” гэжээ.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР



1725270731

**НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ЗӨВЛӨЛИЙН
ХУРАЛДААНЫ ТЭМДЭГЛЭЛЭЭС**

Нийслэлийн Засаг даргын зөвлөлийн хурлын 2025 оны ... дугаар сарын ...-ны өдрийн ... дугаар хуралдааны тэмдэглэлд:

“...ХЭЛЭЛЦСЭН нь:

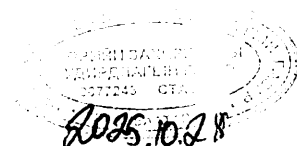
“Налайх хотын орчин үеийн жишиг хорооллын техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө”

“Нийслэлийн Налайх дүүргийн одоогийн гэр хорооллыг дахин төлөвлөж нягтрал ихтэй суурьшлын бүсийг бий болгох зорилгоор боловруулсан “Налайх хотын орчин үеийн жишиг хороолол /гудамж/-ны техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө” боловсруулах ажлын талаарх танилцуулгыг Нийслэлийн Ерөнхий архитектор Ч.Төгсдэлгэр танилцуулав.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН нь:

“Налайх хотын орчин үеийн жишиг хорооллын техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө”-ний төслийг хэлэлцэн дэмжиж Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн мэдүүлж, хэлэлцүүлэх ажлыг зохион байгуулахыг Нийслэлийн Ерөнхий архитектор (Ч.Төгсдэлгэр)-т үүрэг болгов.” гэжээ.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР



НИЙСЛЭЛИЙН
ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН
ТОГТООЛ

Налайх хотын орчин үеийн жишиг хорооллын техник эдийн
засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлах тухай

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх хэсэг, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.3.5 дахь заалт, 21 дүгээр зүйлийн 21.1.2 дахь заалт, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1, 8.1.6 дахь заалтыг тус тус үндэслэн Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас ТОГТООХ нь:

1. “Налайх хотын орчин үеийн жишиг хорооллын техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө”-г хавсралтаар баталсугай.

2. Энэ тогтоолоор баталсан техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийн хэрэгжилтийг ханган ажиллахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч (Х.Нямбаатар)-д, тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хурлын Засаглал, эрх зүйн хороо (Б.Сэмжидмаа)-нд; Бүсчилсэн хөгжлийн хороо (Л.Ариунтуяа)-нд тус тус даалгасугай.

ДАРГА

А.БАЯР



ТАНИЛЦУУЛГА

“Налайх хотын орчин үеийн жишиг хорооллын техник эдийн засгийн үндэслэл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлах тухай” тогтоолын төслийн талаар

Нэг. Тогтоолын төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 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 заасан.

Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.3 дахь хэсэгт “Нийслэл хот нь дараах бусад чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:” гэж, 8.3.5 дахь заалтад “нийслэлийн нутаг дэвсгэрээр дамжин өнгөрөх олон улсын чанартай авто зам барих, түүний арчлалт, засвар, холбогдох үйл ажиллагаа;” гэж, 21 дүгээр зүйлийн 21.1 дэх хэсэгт “Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль болон бусад хуульд зааснаас гадна дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:” гэж, 21.1.2 дахь заалтад “энэ хуулийн 8.3-т заасан бусад чиг үүрэгт хамаарах асуудлыг хэлэлцэн шийдвэрлэх, хэрэгжилтийн талаарх нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчийн тайланг дүгнэх;” гэж тус тус заасан.

Хот байгуулалтын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1 дэх хэсэгт “Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:” гэж, 8.1.1 дэх заалтад “хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн хот, тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж батлах;” гэж, мөн хэсгийн 8.1.6 дахь заалтад “нийслэл, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөг хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн батлах;” гэж тус тус заасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралтаар баталсан ““Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого”-ын 3.2 -т “Өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлнэ.” гэж, 9.2-т “Иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлж, экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хангасан, хүлэмжийн хийн ялгарал багатай ногоон технологи бүхий амьдралын таатай орчинтой хот болно.” гэж, Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 21 дүгээр тогтоолын 1 дүгээр хавсралтаар баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2024–2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 1.1.3.7-д “Гэр хорооллын бүсэд эрчим хүчний хэмнэлттэй, ногоон, пассив барилгын стандарт болон ногоон санхүүжилтийн шаардлага хангахуйц бие даасан инженерийн шийдэлтэй загвар хорооллыг төр, хувийн хэвшил, олон улсын байгууллагын түншлэлд үндэслэн барьж байгуулна.” гэж заасан.

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2024 оны 24/08 дугаар тогтоолын хавсралтаар баталсан “Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчийн 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 1.2.12-д “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулж, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцээр бүрэн хангагдсан орон сууцны хорооллыг барьж байгуулна.” гэж заасан.

1.2.Практик шаардлага

Налайх хотын орон зайн төлөвлөлт, инженерийн дэд бүтцийн өнөөгийн байдал нь хот байгуулалтын бодлогын зорилт, нийгмийн хэрэгцээ шаардлагыг хангахгүй байгаа нь

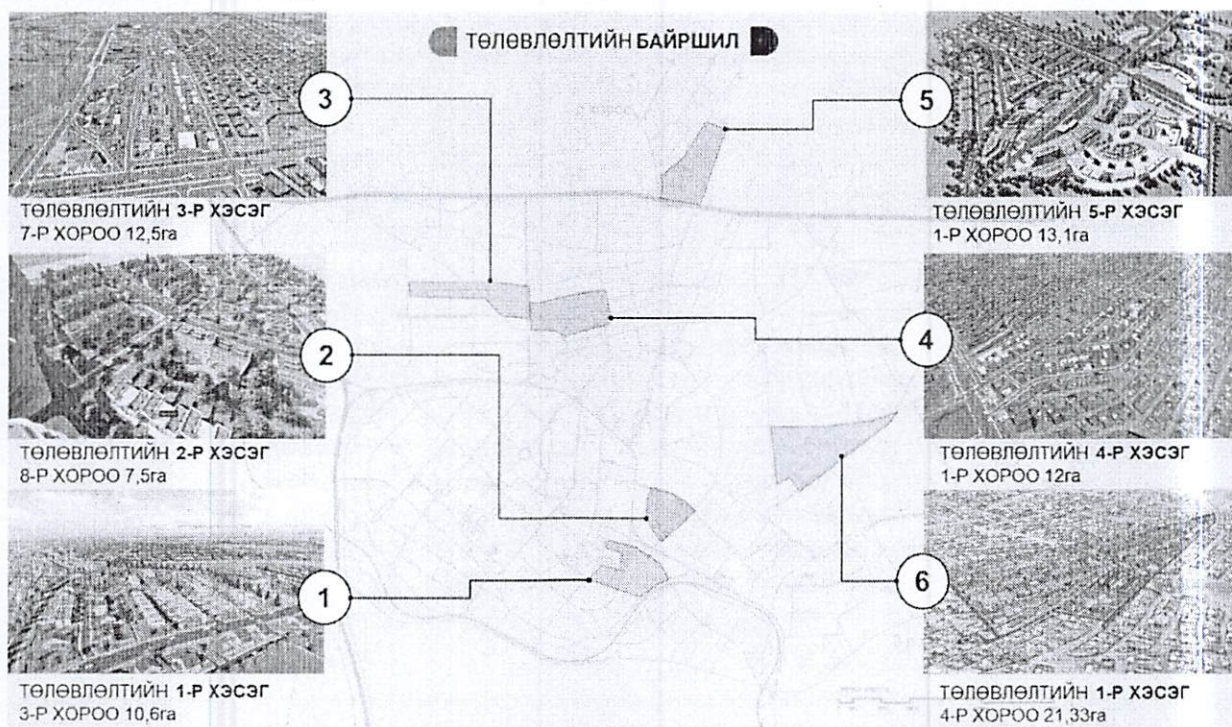


энэхүү гэр хорооллын жишиг төсөл боловсруулах практик шаардлагыг бий болгож байна. Налайх хот нь 2024 оны байдлаар нийт өрхийн 74 хувь нь инженерийн дэд бүтцэд холбогдоогүй гэр хороололд амьдарч байгаа бөгөөд үлдсэн 26 хувь нь төвлөрсөн инженерийн дэд бүтэцтэй орон сууцад амьдарч байгаа нь дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг эрчимжүүлэх, дахин төлөвлөлтийн загвар төлөвлөлтүүдийг сайжруулах шаардлага үүсэж байна.

Одоогийн нөхцөлд, гэр хорооллын өрхийн ихэнх нь түүхий нүүрс, шахмал түлш хэрэглэж байгаагаас үүдэн агаарын бохирдол хүйтний улиралд зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээнээс 2.5–3 дахин давж, тоосонцрын агууламж дунджаар 90–120 микрограмм/м³ хүрдэг. Хөрсний бохирдол аюулгүй түвшнээс 1.8–2.2 дахин давсан үзүүлэлттэй байгаа нь амьдрах орчны чанарт сөргөөр нөлөөлж байна. Газар ашиглалтын хувьд, гэр хороолол нь тархан байрласан бөгөөд дундаж эзэмшлийн хэмжээ 500–800 м², замын сүлжээ муу ашиглалтын бүтээмж 25–30 хувьтай байна.

Иймд энэхүү жишиг төлөвлөгөөг боловсруулж хэрэгжүүлснээр Налайх хотын амьдрах орчныг сайжруулж, хүн амын эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэхийн зэрэгцээ Улаанбаатар хотын дагуул хотуудыг бие даан хөгжүүлэх боломж бүрдэнэ.

Энэхүү хэсэгчилсэн төлөвлөгөө нь Налайх дүүргийн төв хэсэгт орших гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн хөгжлийн загвар төсөл бөгөөд 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хорооны 6 байршлын нийт 75.5 га талбайд хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн. Төлөвлөлтөд дахин төлөвлөлтийн хувилбарт аргачлалуудыг тусгасан бөгөөд төр, хувийн хэвшил, иргэдийн оролцоог бүрэн хангах хэрэгжүүлэх арга хэмжээний бүтэц зохион байгуулалтыг тусгаж ажилласан болно. Мөн сонгосон зургаан байршлуудын онцлогт тохирсон гудамж, зам талбай, инженерийн дэд бүтцийн төлөвлөлтийг хувилбарт байдлаар төлөвлөсөн нь богино, дунд, урт хугацааны хэрэгжүүлэх явцад үр ашигтай байх, иргэдийн хэрэглээнд тохирсон сонголттой байх давуу талтай.



Зураг 1. Төлөвлөлтийн байршил, талбайн хэмжээ

Хоёр. Тогтоолын төслийн бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

“Налайх хотын орчин үеийн жишиг хорооллын техник эдийн засгийн үндэслэл хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө” батлах тухай Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төсөл нь 2 заалттай бөгөөд хавсралтаар техник эдийн засгийн үндэслэл бүхий хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг батлуулахаар тусгалаа.



Тогтоолын хавсралтаар батлах техник эдийн засгийн үндэслэл нь удиртгал, одоогийн байдлын судалгаа, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөлт, жишиг суурьшлын бүсүүдийн төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалт ба хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөг хамруулсан 5 бүлэг бүхий 249 хуудас тайлбар бичиг, жишиг 6 гудамжны 96 төлөвлөлтийн зураг бүхий Зураглалын альбомоос бүрдэнэ.

Гурав.Тогтоолын төсөл батлагдсаны дараа үүсч болох нийгэм, эдийн засгийн үр дагавар

Энэхүү тогтоолын төсөл батлагдаж, хэрэгжсэнээр иргэдийн амьдрах орчин сайжирч, инженерийн дэд бүтцийн хэмнэлт үр ашиггүй зардал буурч, байгаль орчин, уур амьсгалын өөрчлөлтөд эергээр нөлөөлөх үр ашигтай. Мөн Нийслэлийн зүүн бүсийн дагуул хот болох Налайх хотын хүн амын өсөлт, эдийн засаг, ажлын байрыг нэмэгдүүлэх боломж бүрдэнэ.

Түүнчлэн гэр хорооллын яндангийн тоо 2800-аар, агаарын бохирдлын агууламж 30–35 хувиар буурч, хөрсний бохирдлын тархалт, гэр хорооллын хог хаягдлын ил задгай талбай 70 га-аар багасна. Энэ нь Налайх хотын амьдрах орчныг сайжруулж, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэхийн зэрэгцээ Улаанбаатар хотын төвийн хэт төвлөрлийг бууруулж, хот байгуулалтын сөрөг үр дагаврыг багасгах чухал ач холбогдолтой юм.

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

“Налайх дүүргийн гэр хорооллыг дахин төлөвлөх, орчин үеийн жишиг хороолол байгуулах тухай төсөл нь Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хуультай тус тус нийцэж байгаа бөгөөд энэхүү тогтоолын шийдвэрийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдуулан Налайх хотын гэр хорооллын жишиг төслийг хэрэгжүүлэх нэгж байгуулах, инженерийн дэд бүтцийн мастер төлөвлөгөө, байгаль орчны нарийвчилсан үнэлгээ (БОНУ), нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээ хийх зэрэг цаашид хийх ажлыг зохион байгуулна.

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН
ГАЗРЫН ДАРГА



Г.БАЯРСАЙХАН





ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА,
ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМ
БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВ
БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ ТӨСЛИЙН
МАГАДЛАЛЫН ДҮГНЭЛТИЙН НЭГТГЭЛ

2025 оны 9 дугаар сарын 4

Дугаар 1573/2025

Улаанбаатар хот

Барилга байгууламжийн байршил:	Улаанбаатар хотын Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо
Барилга байгууламжийн нэр, зориулалт:	Орчин үеийн жишиг хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө бүхий ТЭЗҮ
Зураг төслийн шифр:	Art-02/2025, MAD-01/2025
Хамрагдах газрын хэмжээ:	75,5га
Төлөвлөлтийн хугацаа:	2025-2035 он
Захиалагч:	- "Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний төв" УТҮГ - Налайх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар
Санхүүжилтийн эх үүсвэр:	Улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар
Зураг төслийн ерөнхий гүйцэтгэгчийн нэр:	"Арт констракшн" ХХК
Регистрийн дугаар:	2806541
Тусгай зөвшөөрлийн хүчинтэй хугацаа:	2026.06.25
Ажлын төрөл:	ЗТ-3.1, ЗТ-4.1, ЗТ-4.4, ЗТ-4.5, ЗТ-4.6, ЗТ-6.1, ЗТ-6.2, ЗТ-6.3, ЗТ-6.4, ЗТ-7.1, ЗТ-7.2, ЗТ-7.3, ЗТ-7.4, ЗТ-8.1, ЗТ-11.1, ЗТ-11.2, ХБ-1.1, ХБ1.2 заалтын дагуу
Зураг төсөл боловсруулах даалгавар баталсан албан тушаалтан, огноо, дугаар:	Налайх дүүргийн Засаг даргын баталсан 2024 оны 11 дүгээр сарын 001/2024 дугаартай хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах ажлын даалгавар мөн 2025 оны 12 дугаар сарын 10-ны өдрийн техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах нэмэлт ажлын даалгавар
Зураг төсөл боловсруулах ажлын гэрээ, баталсан албан тушаалтан, огноо, дугаар:	Налайх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар, Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний хүрээлэн УТҮГ, "Арт констракшн" ХХК нарын хооронд байгуулсан 2024 оны 12 дугаар сарын 27-ны өдрийн УТ2400900259070/МУШС/20240103064 дугаартай хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө бүхий ТЭЗҮ боловсруулах гэрээ
Зөвшилцсон байгууллагууд:	
Налайх дүүргийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын дарга	Н.Мандуул
Нийслэлийн Налайх дүүргийн Засаг дарга	Д.Наянбаяр
Байгаль орчны газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч	Д.Бат-Өлзий
Нийслэлийн Замын хөгжлийн газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч	Б.Одбаяр

Геозеи, Усны барилга байгууламжийн газар ОНӨААТҮГ-ын инженер			Х.Батбаяр
Барилга байгууламжийн зураг төслийн бүрдэл:			
Зураг төслийн бүрдэл:	Зураг төсөл		Магадлал хийсэн экспертийн нэр
	Гүйцэтгэсэн байгууллага:	Шалгасан архитектор, инженер	
Ерөнхий төлөвлөгөө ТЭЗҮ:	"Арт констракшн" ХХК	Я.Шархүү С.Очир-Эрдэнэ Д.Энхтүвшин	П.Батчимэг
Ерөнхий төлөвлөгөө, өндөржилт:	"Арт констракшн" ХХК	А.Түвшинбаяр	Я.Амарсайхан
Гадна дулаан:	"Арт констракшн" ХХК	Б.Лхагвасүрэн	П.Өлзийбат
Гадна ус хангамж, ариутгах татуурга:	"Арт констракшн" ХХК	Б.Цэрэннадмид	Р.Нямжав
Гадна цахилгаан:	"Арт констракшн" ХХК	Б.Оргил	Г.Гантуяа
Гадна холбоо, дохиолол:	"Арт констракшн" ХХК	И.Мягмарсүрэн	Ж.Зоригт
Инженер геологи:	"Инженер геологи номт" ХХК	Ж.Болортуяа	Г.Тунгалаг
Архивын дугаар:	№25/018		
Зураг төслийн бүрдэл:			
Д/д	Зургийн нэр:		Маштаб:
1	Товч тайлбар бичиг, нэгдсэн зургийн жагсаалт		
2	Төлөвлөлтийн шийдэл, концепц		
3	Дэвсгэр зураг		М1:10000
4	Орчны тойм		
5	Үүрэг зориулалтын бүсчлэл		М1:10000
6	Гудамж замын сүлжээ		М1:10000
7	Газар зохион байгуулалт		М1:10000
8	Нийтийн тээврийн сүлжээ, төрөл		М1:10000
9	Нийгмийн дэд бүтцийн үйлчилгээ хамрах хүрээ		М1:10000
10	Сургууль, цэцэрлэг, эмнэлгийн байгууллагын хамрах		М1:10000
11	Түүх соёл, аялал жуулчлал		М1:10000
12	Хог хаягдлын менежмент		М1:10000
13	Гамшгаас хамгаалах арга хэмжээ		М1:10000
14	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ		М1:10000
15	Инженерийн хангамж, эх үүсвэр, шугам сүлжээний нэгдсэн зураг		М1:10000
16	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Байр зүйн зураг, орто фото		М1:2000
17	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэл		М1:2000

18	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Архитектур орон зайн төлөвлөлт, барилгажилт	M1:2000
19	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Хөдөлгөөний схем	M1:2000
20	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Гудамж замын сүлжээ, авто зогсоол	M1:2000
21	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Дахин төлөвлөлт, газар шинэчлэн зохион байгуулалт	M1:2000
22	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Нүүлгэн шилжүүлэх эдэлбэр газрын судалгаа	M1:2000
23	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Өндөржилт төлөвлөлт	M1:2000
24	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Нийтийн тээврийн сүлжээ	M1:2000
25	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Унадаг дугуйн зам, явган зам талбай	M1:2000
26	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Цэцэрлэгжүүлэлт, ногоон байгууламж	M1:2000
27	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Түүх соёл, аялал жуулчлал	M1:3000
28	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Хог хаягдлын менежмент	M1:2000
29	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Гамшгаас хамгаалах арга хэмжээ	M1:2000
30	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ	M1:2000
31	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэл	M1:2000
32	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Дулаан хангамж	M1:2000
33	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Ус хангамж, ариутгах татуурга	M1:2000
34	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Цахилгаан хангаж	M1:2000
35	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Мэдээлэл холбооны сүлжээ	M1:2000
36	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Орчны тойм, хэтийн төлөв	M1:2000
37	Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороо: Харагдах байдал	M1:2000
Зураг төсөлд магадлал хийсэн экспертүүдээс зөвшөөрсөн 6 эксперт байна.		

ОДООГИЙН БАЙДАЛ

Налайх дүүрэг нь Улаанбаатар хотоос зүүн урагш 36км зайд оршдог Нийслэлийн 9 дүүргийн нэг юм. Дахин төлөвлөхөөр төлөвлөж буй Налайх хотын гэр хорооллын бүс нь 1000га талбайг эзлэн оршиж байна. Дүүргийн хойд хэсэг буюу 6 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт Горхи Тэрэлжийн байгалийн цогцолбор газар, түүнийг тойрон даган байршсан амралт, аялал жуулчлалын баазууд ихэнх газар ашиглалтыг эзэлж байна. Харин дүүргийн урд хэсгээр иргэн, аж ахуй нэгж байгууллагын эзэмшил

ашиглалтад буй ХАА, үйлдвэрлэл, уурхайн олборлолтын зориулалт бүхий газрууд тархан байршсан. Гэр хороолол, орон сууц, суурьшлын бүс бүхий газар ашиглалтын зориулалттай газар нь Налайх дүүргийн 2, 4, 5, 7, 8 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрийн өргөргийн дагуу сунаж тогтсон байна. Суурьшлын бүсийн зориулалттай газар олголтыг дагаад 2, 7, 8 дугаар хороонд барилгажилт эрчимтэй явагдсан байгаа ба Налайх дүүргийн 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хорооны нийт 25.2га талбай барилгажсан.

Зам тээвэр: Нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хэвтээ чиглэлээр баруун болон зүүн аймгуудыг холбосон олон улсын АН32, улсын чанартай А0301, А0501 авто зам Улаанбаатар хотын дундуур гарах ба босоо чиглэлээр Алтанбулаг-Замын-Үүд чиглэлийн олон улсын чанартай АН-32, улсын чанартай А0401, А0101 зам дайран өнгөрнө. Улаанбаатар хот нь Налайх дүүрэгтэй улсын чанартай А27 замаар, Багануур дүүрэгтэй олон улсын чанартай АН32 буюу улсын чанартай А0501 замаар, Багахангай дүүрэгтэй олон улсын А27 буюу улсын чанартай А01010 авто замуудаар тус тус холбогдоно.

Төлөвлөлт хийгдэж байгаа талбай: Улаанбаатар хотын Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хорооны "Орчин үеийн жишиг хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө" хийгдэх нутаг дэвсгэр нь 75,5га талбайд хийгдсэн байна.

Дулаан хангамж: Налайх хот нь Улаанбаатар хотоос зүүн урагш 36 км-т, өвөлдөө - 39 хэм, зундаа (+23) - (+26) хэмийн дундажтай, ойт хээрийн бүсэнд оршдог. 2024 оны байдлаар 4194 га нутаг дэвсгэрт 10144 өрхийн 38 543 хүн ам амьдарч байна. Нийт хүн амын 73.28% нь орон сууц, нийтийн сууц, амины орон сууцанд, 26.7% нь гэр хороололд амьдарч, өөрийн бие даасан дулааны эх үүсвэртэй байна.

Дулааны станц нь ОХУ-ын халаалтын KBTC-20-150 маркийн 3 зуух, хэрэгцээний халуун усны DBTC-10-150 маркийн 2 зуух зөвхөн зуны улиралд ажилладаг, нийт 5 зуухтай ба дулааны станцын суурилагдсан хүчин чадал нь 60Гкал/цаг, дулаан хуваарилах 7 төв, Ø400- Ø250мм-ын 3.4км дулааны төв шугамаар хэрэглэгчдэд дулааны эрчим хүч түгээж байгаа хэдий ч шугамын нэвтрүүлэх чадвар муудаж байгаагаас дулаан түгээлт хүрэлцэхгүй байна. 2024 оны байдлаар халаалтын улиралд хэрэглэгчийн дулааны ачаалал 42.3Гкал/цаг байна. Үүнээс халаалтын ачаалал 25.3Гкал/цаг, хэрэгцээний халуун усны ачаалал 17.0Гкал/цаг. Дулаан хуваарилах 6 төвөөр дамжуулан халаалтад 19.03Гкал/цаг, хэрэгцээний халуун усанд 5.65Гкал/цаг, дулааны эрчим хүчээр хангадаг. Үлдсэн халаалтын 23.27Гкал/цаг, хэрэгцээний халуун усны 11.35Гкал/цаг дулааны эрчим хүчийг дулааны станцаас шууд хамааралтай схемээр дулаан хангамжаар хангадаг.

Ус хангамж: Цэвэр усны станц нь 1974 онд ашиглалтад орсон бөгөөд $V=2 \times 500 \text{ м}^3$ усан сантай. Улаанбаатар хотын ундны усны дээд эх үүсвэрийн шугамд 1995 онд холбож Ø200-ын 1.8км урт шугамаар ус авч байгаад 2012 онд төв шугамыг хос болгон ашиглаж байна. Грундфос загварын 2 насосыг 2012 онд шинээр суурилуулсан. 25км орчим шугамаар хоногт 4000 м^3 усыг дүүргийн хүн ам, аж ахуйн нэгжид түгээж байна. Дүүргийн хэмжээнд цэвэр ус түгээх Ø80-200мм голчтой 6.8км шугам, бохир усны Ф150-200мм голчтой 21.1км шугам сүлжээтэй. Гэр хорооллын айл өрхүүдэд 41 ус түгээх байраар дамжуулан усаар хангадаг.

Ариутгах татуурга: 5 дугаар хорооны цэвэрлэх байгууламж 1959 онд ашиглалтад орж, ашиглалтын хугацаа дууссан цэвэрлэх байгууламжийг буулгаж, 2015 онд концессын гэрээгээр “Набсан” ХХК хоногт 1000м³ усыг цэвэрлэх хүчин чадалтай бага оврын цэвэрлэх байгууламжийг ашиглалтад оруулж, “Чандмань-Налайх” ОНӨААТҮГ-т хүлээлгэн өгсөн. Тус цэвэрлэх байгууламж 5 дугаар хорооны орон сууцны 11 байрны 420 өрхийн 720 хүн ам, 10 жилийн 1 сургууль, 2 цэцэрлэг, 15 аж ахуйн нэгжийн хэрэглэсэн хоногийн 398м³ бохир усыг 85-90%-тай цэвэршүүлж, байгаль орчинд нийлүүлж байна. Налайх дүүрэг нь 2018 оноос хойш бохир усны 250-350мм голчтой шугам сүлжээгээр Улаанбаатар хотын төвлөрсөн бохир усны шугамд холбогдсон.

Цахилгаан хангамж: Налайх дүүргийн цахилгаан хангамж нь 220/110/35кВ-ын Улаанбаатар дэд станцаас 110кВ-ын 101,102 дугаар цахилгаан дамжуулах агаарын шугамаар 110/35/10кВ-ын Налайх дэд станцаас хангагдаж байна. Тус дэд станц нь 2024 оны 12 сарын байдлаар 84%-ийн ачаалалтайгаар цахилгаан эрчим хүчээр хангадаг. 110/35/10кВ-ын Налайх дэд станцаас УБЦТС ТӨХК-ийн 10, 35кВ-ын цахилгаан дамжуулах агаарын шугам, кабель шугам болон 10/0.4кВ; 35/10кВ; 35/0.4кВ-ийн дэд станцуудаар хэрэглэгчдийг цахилгаан эрчим хүчээр хангаж байна.

Холбоо мэдээлэл: Монголын Цахилгаан Холбоо ХХК болон үүрэн холбооны Мобиком ХХК, Скайтел ХХК, Юнител ХХК, Жи-мобайл ХХК операторууд нь хэрэглэгчдэд IPTV, интернэт суурин утас зэрэг харилцаа холбооны үйлчилгээг үзүүлж байна. МХС ХХК-ийн 18.9км шилэн кабель, 3.8км физик кабель, 475 телефон хэрэглэгч байна.

ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

Монгол улсын хүн амын 50 орчим хувь нь ажиллаж, амьдарч буй Улаанбаатар хотод 2024 оны 6 сард засаг захиргааны шинэчлэл хийн, иргэдэд ээлтэй “20 минутын хот” болох том зорилт тавьсан.

Орчин үеийн жишиг хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө бүхий ТЭЗҮ /Улаанбаатар, Налайх дүүрэг/ боловсруулах ажлын төлөвлөлтийн байршил сонгох асуудлаар 2025 оны 04 дүгээр сарын 08, 2025 оны 05 дугаар сарын 08-ны өдрийн тус тус хуралдсан хурлын тэмдэглэлээр тухайн байршлуудыг сонгож, зургийн даалгаврын дагуу хийж гүйцэтгэсэн байна.

Налайх дүүргийн гэр хорооллын бүсэд хүн амын тоо нэмэгдэж байгаа ч инженерийн дэд бүтцийн хүртээмж хангалтгүй хэвээр байна. Ундны ус болон ариун цэврийн байгууламжийн хангамж муу, нүхэн жорлон өргөн хэрэглэгдэж байгаа нь хөрс, орчны бохирдлыг нэмэгдүүлж байна. Хог хаягдлын менежмент ангилан ялгалт сул, авто замын чанар хангалтгүй тул иргэдийн өдөр тутмын амьдралд сөргөөр нөлөөлж байна. Төвлөрсөн дулаан хангамж хүрэлцээгүйгээс олон өрх хатуу түлш хэрэглэж, улмаар агаарын бохирдлыг үүсгэж байна. Барилгын төлөвлөлт эмх цэгцгүй, хашаа хороодын зааг, зам талбай тодорхой бус байгаа нь хот төлөвлөлтийн хувьд хүндрэл үүсгэж байна. Мөн нийтийн тээвэр, боловсролын байгууллагын хүртээмжид иргэд хол зайд үйлчлүүлдэг. Иймд инженерийн шугам сүлжээний өргөтгөл, газар ашиглалтын шинэчлэл зайлшгүй шаардлагатай. Цаашид нэгдсэн

төлөвлөлттэйгөөр гэр хорооллыг хөгжүүлж, орчны чанарыг сайжруулах нь тулгамдсан зорилт болоод байна.

Налайх дүүргийн гэр хорооллын бүсийг хөгжүүлэх жишиг гудамжны төлөвлөлтийн шийдлээ одоогийн хотын төвийн хэсгийг тойрон бий болсон тус тусдаа гэр сууцны бүсүүдийг хоорондоо холбогдсон худалдаа үйлчилгээ бүхий ажлын байр, аялал жуулчлал дэмжсэн Налайх хотын хөгжлийн шинэ дүр төрхийг бий болгосон “Гэрэлт гудамж”-ийг хот төлөвлөлтийн ухаалаг, ногоон хотын зарчимд тулгуурлан 20 минутын хотын үзэл баримтлалаар хөгжүүлэхээр төлөвлөлтийн онцлог шийдлийг гаргасан. Тус гэрэлт гудамжны төлөвлөлтийн бүтэц нь одоогийн гэр суурьшлын онцлог байршлуудыг дайран өнгөрөх бөгөөд 2015 онд батлагдсан Дүүргийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөлт, одоо хийгдсэн гудамж авто замтай уялдуулан тасралтгүй үргэлжлэх цагариг хэлбэртэй нийт 10,0км үргэлжилсэн 2 эгнээ авто зам түүний дагуу унадаг дугуйн зам, явган замыг тасралтгүй үргэлжлэх нэгдсэн системээр төлөвлөсөн бөгөөд төвийн болон нарны хосолмол эрчим хүчээр хангагдах тод гэрэлтүүлэгтэй хяналт, удирдлагын цогц системтэй байх шаардлагыг хангуулна. Мөн дүүргийн нутаг дэвсгэрт одоо хийгдсэн болон төлөвлөгдсөн инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэртэй ойр эсвэл бүр хол байгаа байршлуудад хэрхэн жишиг гудамж болгон цогцоор хөгжүүлэх загвар төлөвлөлтийг орон нутгийн удирдлагын баг, иргэд оршин суугчдын оролцоог хангуулан 1-7 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт өөр хоорондоо онцлогтой 6 байршлыг сонгон нарийвчилсан төлөвлөлт боловсруулахдаа гэр сууцны бүсийн хэсэгт авто замын сүлжээг блокийн /ГРИД/ схемээр хот төлөвлөлтийн норм дүрмийг баримтлан хамгийн бага газар чөлөөлөлттэй байхаар төлөвлөлтийн шийдлийг гаргасан.

Гудамж замын сүлжээ: Налайх хотын замын сүлжээ нь ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу Улаанбаатар-Налайх -Багануур чиглэлийн авто замыг өөрийн нутаг дэвсгэрээр өнгөрүүлэх ба тойрог хэлбэрээр замууд холбогдож сүлжээ үүсгэнэ. Төлөвлөж буй хотын хэмжээнд нийт 15.1 км авто зам байх ба түүнийг дагасан 55.5 км явган зам, 19.3 км дугуйн замтай байхаар төлөвлөсөн. Тус авто замууд нь хотын төлөвлөлтийн дагуу нийтийн тээврийн зогсоолууд болон иргэдэд зориулсан авто зогсоолтой байна. Нутаг дэвсгэрийн зам дагуу, зорчих хэсгийн хоёр талаар борооны ус зайлуулах далд хоолой байрлуулсан байна.

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ: Хотын үерийн аюулгүй байдлыг хангах байгалийн болзошгүй аюулаас хамгаалах зорилгоор гуу жалгыг засаж сайжруулан суваг болгон өөрчилж, эргийн бэхэлгээ, далан, ус зайлуулах хоолой зэрэг усны байгууламжийг тооцоо судалгаа үндэслэн байгуулна. Автозам дагуу уулын налуугаар ирэх усыг, гудамж замын дагуу борооны ус зайлуулах шугамаас ирэх гадаргын усыг хүлээн авч хотын төвлөрсөн борооны ус зайлуулах шугам руу хаях үерийн усны газар доорх далд шугам байгуулна.

Дулаан хангамжийн төлөвлөлт: Төлөвлөж буй суурьшлын бүсийн барилгуудын дулааны нийт ачаалал 11.5 Гкал/цаг болж өсөн нэмэгдэнэ.

Төлөвлөж буй барилгууд нь эрчим хүчний хэмнэлтийн А, В ангилалд багтсан эрчим хүчний хэмнэлттэй барилгууд байна. Шинээр төлөвлөж барилгуудын дулаан эрчим хүчний хэрэглээний 71%-ыг дулааны насос, 20%-ыг нарны эрчим хүчний системээс,

9%-ыг дулааны станцаас хангахаар төлөвлөж байна. Төлөвлөж буй амины орон сууцны барилгад 3.5-19 кВт хүчин чадалтай дулааны насос, дээврийн талбайд 2.5-10 кВт-ын нарны систем суурилагдах ба төвлөрсөн дулаан хангамжийн системээс олон нийтийн барилгуудыг хангахаар тооцсон.

Ус хангамж, ариутгах татуургын систем: Төлөвлөлтийн хугацаанд буюу 2040 он хүртэл дахин төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт 667 өрхийн 2268 хүн ам оршин суухаар төлөвлөж байгаа ба эдгээр хүн амын унд ахуйн усны хэрэглээг тооцохдоо “Ус хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж” БНБД 40-02-16-ийн хүснэгт 3-д заасны дагуу орон сууцны нэг хүний хоногийн усны хэрэглээг орон сууцанд 180л, дамжин хэрэглэгчид 80л байхаар тооцож, төлөвлөлтийн хугацаанд унд ахуйн усны хэрэглээ $944.64\text{м}^3/\text{хон}$, $39.36\text{ м}^3/\text{цаг}$, 10.93л/сек болон өсөн нэмэгдэх ба уг хэрэглээг төвлөрсөн ус хангамжийн системээс хангахаар төлөвлөсөн байна.

Төлөвлөлтийн бүсийн барилгуудын бохир усны зарцуулалт нийт $944.6\text{м}^3/\text{хон}$, $39.4\text{м}^3/\text{цаг}$, 10.93л/сек байхаар тооцож, хэрэглэгчдээс гарах бохир усыг $\varnothing 100\text{-}200\text{мм}$ голчтой шугам сүлжээгээр дамжуулан налайх дүүргийн бохир усны $\varnothing 300\text{мм}$ голчтой коллекторт холбон зайлуулна. Нийт бохир усны $\varnothing 150\text{-}100\text{ мм}$ голчтой нийт 9030м урт бохир усны шугам сүлжээ төлөвлөсөн байна.

Цахилгаан хангамжийн төлөвлөлт: Төлөвлөж буй суурьшлын бүсийн барилгуудын дулааны нийт ачаалал 7.37 Гкал/цаг болж өсөн нэмэгдэнэ.

“Налайх цахилгаан түгээх”-ын 2025 оны 5-р сарын №25/1025 тоот саналын дагуу Төлөвлөлтийн бүсийн шинээр төлөвлөж байгаа болон одоо байгаа барилгуудын цахилгаан хангамжийг одоо байгаа 10кВ-ын Зах фидерийн 10/0,4кВ-ын 250кВА чадалтай АТП-7500-ийг буулгаж одоогийн холболтоор 630кВА КТПН шинээр барих болон 10кВ-н Зах фидерийн тулгуур №40-өөс кабель шугам татаж 10/0,4кВ-ын 630кВа дэд өртөө барих, 10кВ-ын Туул фидерийн 10/0,4кВ-ын АТП-7013-ын 630кВа чадал бүхий 2ш КТПН дэд өртөө барих, одоо байгаа 10кВ-ын Аврах фидерийн 10/0,4кВ-ын 250кВА чадалтай АТП-7501, 160кВА чадалтай 7201 дэд өртөөнүүдийг буулгаж одоогийн холболтоор 400кВА КТПН-ууд шинээр барих, 10кВ-н Тосгон фидерийн одоо байгаа 10кВ-ын 10/0,4 кВ-ын АТП-7036 дэд өртөөг буулгаж Тосгон фидерийн тулгуур №22-оос 10кВ-ын YJLY23 8.7/10kv $3\times 240\text{мм}^2$ кабель шугам татаж 800кВа чадалтай КТПН дэд өртөө барьж тус дэд өртөөнүүдээс 0,4кВ-ын АВВБ $3\times 185+1\times 95\text{мм}^2$ маркийн цахилгаан дамжуулах кабель шугам татаж хангахаар төлөвлөгдсөн.

Мэдээлэл холбоо:

Налайх дүүргийн 8-р хороонд төлөвлөж буй 7.5га талбайн хүрээнд нийт 137 өрхийн орон сууцны байр, 3-р хороонд төлөвлөж буй 10.6га талбайн хүрээнд нийт 175 өрхийн сууц, цэцэрлэгийн барилга төлөвлөгдсөн. Хорооны хүн амд мэдээлэл холбооны үйлчилгээг хүргэхийн тулд 4+0 сувагчлалын байгууламж, өргөн зурвасын шилэн кабелийн сүлжээг байгуулан Магнай трейд ХХК-ийн урд сувагчлал, ЦММОБ ХХК-ийн урд сувагчлал, Уурхайчдын 1-р гудамж гэсэн гурван эх үүсвэрт холбон цагариг сүлжээг үүсгэхээр төлөвлөв. Төлөвлөж буй авто замын дагууд (4+0) багтаамжтай худаг сувагчлал, 48 корын шилэн кабелийн сүлжээг байгуулах бөгөөд авто замын бүтээн байгуулалтын ажилтай уялдуулан хийх нь эдийн засгийн ач

холбогдолтой. Шинээр төлөвлөж буй барилга байгууламжийн оролтын салбар сувагчлал нь (2+0) багтаамжтай байх бөгөөд хэсэгчилсэн төлөвлөлт болон барилгажилтын төсөлд нарийвчлан тусгах шаардлагатай. Гамшгийн аюулын тухай зарлан мэдээлэх дуут цамхгийг 500 метр радиустайгаар төлөвлөлтийн талбайг бүрэн хамрахаар тооцож төлөвлөв. Налайх дүүргийн 8-р хорооны төлөвлөлтийн талбайн хүрээнд нийт 1.02км, 3-р хорооны төлөвлөлтийн талбайн хүрээнд нийт 1.0км худаг сувагчлалын байгууламж, шилэн кабелийн сүлжээг байгуулахаар төлөвлөсөн байна.

Гэмт хэрэг зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх, замын хөдөлгөөний хяналт хийж зохицуулах болон гал түймэр, ослын тохиолдлыг илрүүлэн мэдээлэх аюулгүй байдлын хяналт, дата анализ хийхэд зориулан 3 байршилд хөдөлгөөнт камерын систем суурилуулахаар төлөвлөсөн.

Монгол улсын хууль “Барилгын тухай” /шинэчилсэн найруулга 2016 он/ 38.1.2-т “барилга байгууламжийн зураг төслийн холбогдох хэсгийг боловсруулсан зохиогч тухайн зураг төслийг баталгаажуулан, мэргэжлийн хариуцлага хүлээх”, 38.1.3-т “зураг төсөл зохиогч хуулийн этгээд барилга байгууламжийн зураг төслийг хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагад нийцсэн эсэхэд хяналт хийж баталгаажуулан, хариуцлага хүлээх”, 39.4-т “Эксперт барилга байгууламжийн зураг төслийн холбогдох хэсэгт магадлалын дүгнэлт гаргаж, мэргэжлийн хариуцлага хүлээнэ”, 39.5-д “Экспертийн эрх бүхий хуулийн этгээд барилга байгууламжийн зураг төслийг хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагад нийцсэнийг нотолж, техникийн шийдлийн талаарх дүгнэлт гаргаж, хариуцлага хүлээнэ”.

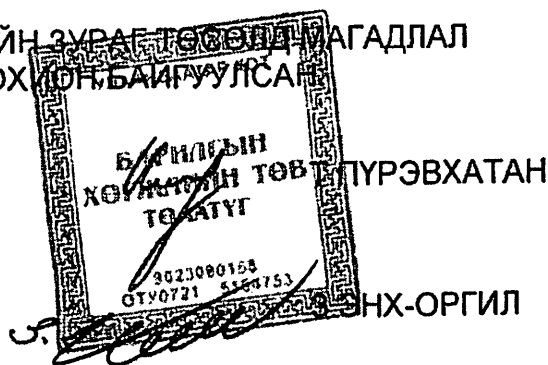
Улаанбаатар хотын Налайх дүүргийн 1, 3, 4, 5, 7, 8 дугаар хороонд хэрэгжих “Орчин үеийн жишиг хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө бүхий ТЭЗҮ”-ийн тайланд “Барилгын тухай хууль”-ийн 34.1.4, 34.2 дахь хэсэг, Монгол Улсын Засгийн газрын 2018 оны “Төрийн зарим чиг үүргийг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх тухай” 51 дүгээр тогтоол, 2019 оны 108 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, магадлал хийх дүрэм” болон тус төвийн дэргэдэх “Архитектур, хот төлөвлөлтийн орон тооны бус мэргэжлийн зөвлөл”-ийн 2025 оны 07 дугаар сарын 28-ны өдрийн 2025/05-02 дугаартай хурлын тэмдэглэлийг тус тус үндэслэн магадлал хийх ажлыг зохион байгуулж, нэгтгэн бүртгэлийн дугаар олгов.

Дүгнэлтийн нэгтгэл нь экспертүүдийн 14 хуудас магадлалын дүгнэлтийн хамт хүчинтэй.

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ ТӨСӨЛД МАГАДЛАЛ
ХИЙХ АЖЛЫГ ЗОХИОН БАЙГУУЛСАН

БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВИЙН
ЗАХИРАЛ

БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВИЙН
ЕРӨНХИЙ ИНЖЕНЕР



БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ
ТӨСЛИЙН МАГАДЛАЛЫН ХЭЛТСИЙН
ДАРГА

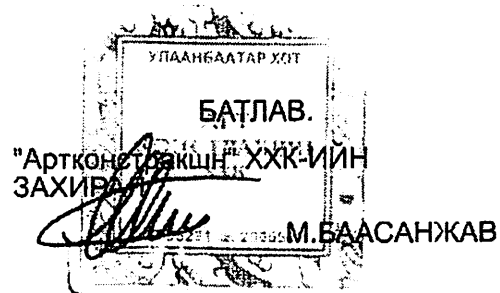
Г.МӨНХБОЛД

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ
ТӨСЛИЙН МАГАДЛАЛЫН ХЭЛТСИЙН
АЛБАНЫ ДАРГА

М.ЭРДЭНЭБАЯР

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ
ТӨСЛИЙН МАГАДЛАЛЫН ХЭЛТСИЙН
МЭРГЭЖИЛТЭН

Б.УЯНГА



Улаанбаатар хот

НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1.3. Зураг төсөл зохиогч нь дараах ерөнхий мэдээллийг үнэн зөв бөглөнө. Үүнд:

Art-02/2025

ГУРАВ. ГЭРЭЭНИЙ ХУГАЦАА

3.3. Энэхүү гэрээний 5.1.1-д заасан нөхцөл байдал үүсч, экспертийг дахин томилсон тохиолдолд хугацаа алдсан хоногийг гэрээний нийт хугацаанд нэмж тооцно.

3.4. Талууд гэрээг цуцалснаар, эсвэл гэрээний нөхцөл бүрэн биелэгдсэнээр, гэрээний хугацаа дууссанаар талуудын гэрээгээр хүлээсэн эрх, үүрэг дуусгавар болно.

ДӨРӨВ. ЗОХИОН БАЙГУУЛАГЧИЙН ЭРХ, ҮҮРЭГ

4.1. Зохион байгуулагч нь дараах эрхийг эдэлж, үүргийг хүлээнэ. Үүнд:

4.1.1. "Барилгын хөгжлийн төв" ТӨҮГ-ын захирлын 2019 оны А/19 дүгээр тушаалаар батлагдсан "Барилга байгууламжийн ажлын зураг төсөлд тавигдах шаардлага, иж бүрдлийг хангуулах шалгах хуудас"-ны дагуу Зураг төсөл зохиогчоос магадлалын ажилд шаардагдах баримт материалын иж бүрдлийг гаргуулах;

4.1.2. Эксперт зураг төслийн баримт бичгийг хянаж, засвар өөрчлөлт оруулахаар зөвлөмж чиглэл өгсөн тохиолдолд зураг төсөл зохиогчоос засвар өөрчлөлтийг тогтоосон хугацаанд хийж гүйцэтгэхийг шаардах;

4.1.3. Магадлал хийлгэхэд шаардагдах зураг төслийн баримт бичгийн иж бүрдэл хангагдаагүй тохиолдолд магадлал хийлгэх хүсэлтийг хүлээн авахаас татгалзах;

4.1.4. Зураг төслийн баримт бичгийн иж бүрдэлд тусгагдаагүй боловч магадлал хийх ажлыг зохион байгуулахад зайлшгүй шаардлагатай баримт материалыг зураг төсөл зохиогчоос шаардах;

4.1.5. Зураг төслийн баримт бичигт магадлал хийх экспертийг зураг төслийн цахим системээс санамсаргүй түүврийн аргаар томилох;

4.1.6. Эксперт томилсон томилгооны хуудсыг зураг төсөл зохиогчид хүлээлгэн өгөх;

4.1.7. Томилогдсон эксперттэй холбогдож, зураг төсөлд магадлал хийхээр томилогдсон тухай нэн даруй мэдэгдэх;

4.1.8. Эксперт хүндэтгэн үзэх шалтгааны улмаас магадлал хийх боломжгүй болсон тухайгаа мэдэгдсэн тохиолдолд өөр экспертээр солих;

4.1.9. Экспертийн гаргасан магадлалын дүгнэлтэд техникийн шинжтэй алдаа /үг үсэг, нэршил, байршил... г/м/ гарсан тохиолдолд зураг төсөл зохиогчийн санаачилгаар нягтлан үзэж залруулга хийж ажиллана.

ТАВ. ЗУРАГ ТӨСӨЛ ЗОХИОГЧИЙН ЭРХ, ҮҮРЭГ

5.1. Зураг төсөл зохиогч нь дараах эрхийг эдэлж, үүргийг хүлээнэ. Үүнд:

5.1.1. Эксперт зураг төсөлд магадлал хийхээр томилогдсон өдрөөс хойш ажлын 2 хоногийн хугацаанд утсаа аваагүй, утас нь холбогдох боломжгүй байсан бол дахин эксперт томилуулах хүсэлт гаргах;

5.1.2. "Барилгын хөгжлийн төв" ТӨҮГ-ын захирлын 2019 оны А/19 дүгээр тушаалаар батлагдсан "Барилга байгууламжийн ажлын зураг төсөлд тавигдах шаардлага, иж бүрдлийг хангуулах шалгах хуудас"-ны дагуу магадлалын ажилд шаардагдах баримт материалын иж бүрдлийг хангах;

5.1.3. Зураг төслийн баримт бичгийн иж бүрдэлд тусгагдаагүй боловч магадлал хийх ажлыг зохион байгуулахад зайлшгүй шаардлагатай баримт материалыг гаргаж өгөх;

5.1.4. Эксперт зураг төслийн баримт бичгийг хянаж, засвар өөрчлөлт оруулахаар зөвлөмж чиглэл өгсөн тохиолдолд засвар өөрчлөлтийг тогтоосон хугацаанд хийж гүйцэтгэх;

5.1.5. Зохион байгуулагчид гаргаж өгсөн баримт материалын үнэн зөвийг хариуцах;

5.1.6. Зураг төслийн цахим мэдээллийн санд нэвтэрч, өөрийн байгуулсан гэрээт ажлын явцад өдөр тутмын хяналт хэрэгжүүлэх;

5.1.7. Гэрээний хугацаанд гэрээний нөхцөл бүрэн биелэгдэх боломжгүй болсон тохиолдолд шалтгаан, тайлбарыг тодорхой дурдаж хугацаа сунгуулах тухай албан бичгээр хандах;

5.1.8. Эксперт зураг төслийг хянасан, засвар өөрчлөлт оруулахаар зөвлөмж чиглэл өгсөн, эсвэл магадлалын дүгнэлт гаргасны дараа зайлшгүй шалтгааны улмаас өөр экспертээр сольсон тохиолдолд анх үзсэн экспертийн цалинд тооцох хөлсийг зохион байгуулагчид үл маргах журмаар төлнө. /магадлалын ажлын төлбөр дээр нэмж тооцно/

ЗУРГАА. ГЭРЭЭ ДУУСГАВАР БОЛОХ, ЦУЦЛАХ

6.1. Гэрээний нөхцөл бүрэн биелэгдсэнээр, гэрээний хугацаа дууссанаар талуудын гэрээгээр хүлээсэн эрх, үүрэг дуусгавар болно. /гэрээ дуусгавар болно/

6.2. Гэрээг хугацаанаас өмнө цуцлах тохиолдолд дараах зарчмыг баримтална. Үүнд:

6.2.1. Талууд харилцан тохиролцсоноор гэрээг хугацаанаас өмнө цуцалж болох бөгөөд энэ тохиолдолд гэрээ дүгнэсэн акт үйлдэнэ.

6.2.2. Гэрээг дараах тохиолдолд нэг талын санаачилгаар хугацаанаас өмнө цуцална. Энэ тохиолдолд мөн гэрээ дүгнэсэн акт үйлдэнэ.

6.2.2.1. Гэрээний аль нэг тал гэрээгээр хүлээсэн үүргээ 2 буюу түүнээс дээш удаа биелүүлээгүй, зохих ёсоор биелүүлээгүй тохиолдолд;

6.2.2.2. Гэрээний аль нэг тал итгэл эвдэж, төөрөгдөлд оруулсан нь нөгөө талын гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхэд саад учруулсан тохиолдолд;

6.3. Зураг төсөл зохиогч энэхүү гэрээний 5.1.4-т заасан үүргээ удаа дараа /2 ба түүнээс дээш/ биелүүлээгүй тохиолдолд зохион байгуулагч байгууллагын санаачилгаар гэрээг цуцална.

ДОЛОО. ГЭРЭЭНИЙ ХАРИУЦЛАГА

7.1. Гэрээг биелүүлэхтэй холбогдон гарсан аливаа маргааныг Талууд харилцан зөвшилцөх замаар шийдвэрлэхийг эрмэлзэх бөгөөд зөвшилцөлд хүрч чадаагүй тохиолдолд Монгол Улсын шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

7.2. Гэрээ дуусгавар болох, цуцлахтай холбогдон гарсан үр дагавар /магадлалын ажлын төлбөр/-ыг талууд дараах байдлаар зохицуулна. Үүнд:

7.2.1. Гэрээний нөхцөл бүрэн биелэгдээгүй байхад гэрээний хугацаа дуусч /цаашид сунгаагдахгүй болсон/, гэрээ дуусгавар болсон тохиолдолд магадлалын ажлын төлбөрөөс зураг төслийг хянасан, засвар өөрчлөлт оруулахаар зөвлөмж чиглэл өгсөн, дүгнэлт гаргасан экспертүүдийн цалинд тооцох хөлс болон зохион байгуулагч талын хөлсийг буцаан олгохгүй. Харин магадлалын ажлын төлбөрөөс зураг төслийг хянаагүй, засвар өөрчлөлт оруулахаар зөвлөмж чиглэл өгөөгүй, дүгнэлт гаргаагүй экспертүүдийн цалинд тооцох хөлсийг зураг төсөл зохиогчид буцаан олгоно.

7.2.2. Энэхүү гэрээний 6.2.1-д зааснаар талууд харилцан тохиролцож, гэрээг хугацаанаас өмнө дуусгавар болгох тохиолдолд энэхүү гэрээний 7.2.1-д заасан зарчмыг баримтална.

7.2.3. Зураг төсөл зохиогчийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас гэрээг хугацааны өмнө цуцлах тохиолдолд магадлалын ажлын төлбөрийг буцаан олгохгүй.

7.2.4. Зохион байгуулагчийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас гэрээг хугацааны өмнө цуцлах тохиолдолд магадлалын ажлын төлбөрөөс зураг төслийг хянасан, засвар өөрчлөлт оруулахаар зөвлөмж чиглэл өгсөн, дүгнэлт гаргасан экспертүүдийн цалинд тооцох хөлсийг хэвээр үлдээн, үлдэх төлбөрийг зураг төсөл зохиогчид буцаан олгоно.

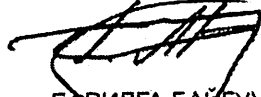
НАЙМ. БУСАД

8.1. Гэрээг хоёр хувь үйлдэж, Талууд тус бүр нэг хувийг хадгалсан нь хуулийн адил хүчинтэй байна.

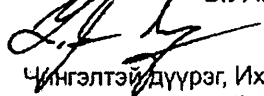
8.2. Гэрээг хугацааны өмнө цуцлах саналаа нөгөө талдаа ажлын 5 хоногийн өмнө бичгээр мэдэгдэх бөгөөд мэдэгдсэнээс хойш ажлын 5 хоногийн дотор хариу ирүүлээгүй тохиолдолд гэрээ цуцлагдсанд тооцно.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

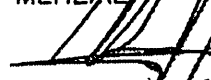
БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН
ЗУРАГ ТӨСЛИЙН МАГАДЛАЛЫН
ХЭЛТСИЙН ДАРГА

 Г.МӨНХБОЛД

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН
ЗУРАГ ТӨСЛИЙН МАГАДЛАЛЫН
ХЭЛТСИЙН МЭРГЭЖИЛТЭН
Б.УЯНГА


Чингэлтэй дүүрэг, Их тойруу 1,
"Барилгын хөгжлийн төв" ТӨҮГ
Утас: 7011-5255

Захиалагчийг төлөөлж:
"АРТКОНСТРАКШН" ХХК-ЫН
МЕНЕЖЕР

 С.ОЧИР-ЭРДЭНЭ
Захиалагчийн утас: 70233382
Гүйцэтгэгчийн утас: 99903091

БАТЛАВ: НАЛАЙХ ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ
ДАРГА Д.НАЯНБАЯР

НАЛАЙХ ХОТЫН ОРЧИН ҮЕИЙН ЖИШИГ ХОРООЛОЛ (ГУДАМЖ)-НЫ ХЭСЭГЧИЛСЭН
ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ БОЛОВСРУУЛАХ ЗҮРГИЙН ДААЛГАВАР

2024 оны 11 дүгээр сарын ...-ны өдөр

001/2024

Улаанбаатар хот

Д/д	Зорилго	
1	Боловсруулах үндэслэл	Хууль, эрх зүйн үндэслэл: - Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль; - Хот байгуулалтын тухай хууль; - Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт түүний удирдлагын тухай хууль; - Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрхзүйн байдлын тухай хууль; - Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль; - Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль; - Барилгын тухай хууль; - Геодези, зураг зүйн тухай хууль; - Газрын тухай хууль; - Усны тухай хууль; - Эрчим хүчний тухай хууль; - Инновацын тухай хууль; - Газрын хэвлийн тухай хууль; - Хот байгуулах тухай Монгол Улсын Их хурлын 2024 оны 72 дугаар тогтоол Үндэслэл: - Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан "Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага"; - Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан "Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого; - Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр; - Монгол Улсын Засгийн газрын 2020 оны 35 дугаар хурлаар дэмжигдсэн "Улаанбаатар хотын 2040 хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний /концепц/ үзэл баримтлал"; - Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2020 оны 02/09 дүгээр тогтоолоор батлагдсан "Нийслэлийг 2021- 2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл"; - Нийслэлийн эдийн засаг, нийгмийг 2024 онд хөгжүүлэх үндсэн чиглэл; - Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2012 оны 04 дүгээр сарын 12-ны өдрийн "Зуслангийн ерөнхий төлөвлөгөө" батлах тухай 25 дугаар тогтоол. - Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2012 оны 05 дугаар сарын 17-ны өдрийн "Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, техник эдийн засгийн үндэслэл,

		барилгажилтын зураг төсөл" батлах тухай 72 дугаар тогтоол. - Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2022 оны 09 дүгээр сарын 29-ний өдрийн 95 дугаар тогтоол; - Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2023 оны 12 дугаар сарын 05-ны өдрийн 125 дугаар тогтоол; - Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2023 оны 12 дугаар сарын 05-ны өдрийн 122 дугаар тогтоол; - Барилга, Хот байгуулалтын сайдын 2019 оны 04 дүгээр сарын 12-ны өдрийн 74 дүгээр тушаал; - Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны 01 дүгээр сарын 18-ны өдрийн А/64 дүгээр Захирамж - НИТХ-ын 2019 оны 21/06 дугаар тогтоол "Мал аж ахуй эрхлэхийг зөвшөөрөх буюу хориглох бүсийн хил хязгаарыг шинэчлэн батлах тухай". - НИТХТ-ийн 2015 оны 85-р тогтоол "Нийслэлд мал аж ахуй эрхлэх журам", - НИТХ-ын 2023 оны 109-р тогтоол. "Орон нутгийн хамгаалалтад авах тухай"
2	Төлөвлөлтийн хязгаар, хамрах хүрээ, хүн ам	Төлөвлөлтийн хязгаар, хамрах хүрээ - Налайх дүүргийн 1,3,4,5,7,8 дугаар хорооны гэр суурьшлын бүс - Нийт ... га талбай хамарна. - Төлөвлөлтийн хязгаараас эргэн тойрон 1 км зайд төлөвлөлтийг хамруулан уялдуулах Хүн ам: Налайх дүүргийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд. Дүүргийн хүн амын өсөлтийг дараах байдлаар төлөвлөсөн Үүнд: 2020 оны төвшинд 8.9 мянган өрх буюу 29.8 мянган хүн төвшинд 8.4 мянган өрх буюу 30.0 мянган хүн 2040 оны төвшинд 9.58 мянган өрх буюу 30.0 мянган хүн амаас хэтрүүлэхгүй байхаар зуслангийн бүсийн газар нутгийг тэлэхгүйгээр хүн ам, өрхийн тоог тодорхой түвшинд барих бодлогыг баримтална. - Амьтны тухай хууль, Ойн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйл, Усны тухай хуулийн 22 дугаар зүйл, Байгаль орчин, ногоон хөгжил, аялал жуулчлалын сайд, Барилга хот, байгуулалтын сайдын 2015 оны А- 230/127 дугаартай хамтарсан тушаалаар батлагдсан хамгаалалтын бүсийн дэглэмийг мөрдлөг болгох. - Ойн түймрээс хамгаалах халз зурвас, амьтан нүүдлэх зурвас газар, ой, усны сан бүхий газрыг төлөвлөлтийн хязгаар хамрах хүрээнд оруулахгүй байх.
3	Боловсруулах байгууллага	- Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулиар - Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2021 оны 245 дугаар тушаалаар батлагдсан "Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах эрхийг аж ахуйн нэгж, байгууллагад олгох, түүнд хяналт тавих журам"-д нийцсэн хуулийн этгээд байх
4	Захиалагч байгууллага	"Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний хүрээлэн" УТҮГ
5	Боловсруулах үе шат	- Судалгаа, үнэлгээ, дүгнэлт, дүн шинжилгээ, хөгжлийн төсөөлөл - Хөгжлийн хүчин зүйлүүдийн үнэлгээ, хөгжлийн төсөөлөл, төлөвлөлтийн хувилбар боловсруулах

		- Хөгжлийн төсөөлөл, төлөвлөлтийн хувилбаруудад харьцуулалт хийж үр ашигтай хувилбарыг сонгох, иргэд, олон нийтийн санал авах, зөвшөөрөлцөх - Төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл боловсруулах - Мэргэжлийн байгууллагуудтай зөвшөөрөлцөх - Салбарын байгууллагуудтай зөвшөөрөлцөх - Улсын магадлал хийлгэх - Баталгаажуулах
6	Боловсруулах хугацаа, тайлангийн бүрдэл	Гүйцэтгэгч болон гүйцэтгүүлэгч талуудын байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэнэ.
7	Одоогийн судалгаа, үнэлгээ, тооцооллын үе шатанд тавигдах шаардлага	Хот, суурины дэвсгэрт газарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгөх аргачилсан заавар УББ 30-201-09 дагуу боловсруулах
8	Төлөвлөлтийн үе шатанд тавигдах шаардлага	- БНБД 30-01-04 Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрмийг мөрдөх - БД 30-201-21 Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах зааврыг баримтлах - БНБД 32-04-06 Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт /БХБСайдын 2022 оны 222 дугаар тушаалын 2.20 дахь заалт/ - ЗЗБНБД 22-04-2016 Авто зам төсөллөх норм ба дүрмийг мөрдөх - БНБД 21-05-10 Авто зогсоолын норм ба дүрмийг мөрдөх - БД 30-102-11 Хот тосгон ба суурин газрын гудамж талбай, зам талбайн гэрэлтүүлгийг төлөвлөх дүрмийг мөрдөх - БНБД 23-05-10 Дуу чимээ тусгаарлал норм ба дүрмийг мөрдөх - БД 30-101-05 Цөөн давхар сууц барих газрын төлөвлөлт-зохион байгуулалт, барилгажилтын дүрмийг мөрдөх - УББ 30-202-11 Хот, тосгонд улаан шугам төсөллөх ба тогтоох заавар баримт бичгийг баримтлах
9	Онцгой нөхцөл	- Төлөвлөлтийн талбайд газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийг хамруулсан чанарын болон тоо (анкетын судалгаа)-н судалгааг хийж, төлөвлөгөө боловсруулах ажилд иргэн аж ахуйн нэгжийн оролцоог хангасан байх - Иргэд олон нийтийн оролцоо, судалгааны үндсэн дээр шаардлагатай үйлчилгээний зориулалт, хүртээмжийг тодорхойлох - Хөдөлгөөнд оролцогчдын бүрэлдэхүүн, тэдгээрийн онцлог, хэтийн төлөвт дүн шинжилгээ хийх; - Нутаг дэвсгэрт оршин суугчдын орц гарцыг нэгдсэн байдлаар төлөвлөх; - Тухайн нутаг дэвсгэрт одоо байгаа болон төлөвлөж буй авто замын ангилал, зэрэглэлийн шинж чанарыг алдагдуулахгүй байх;
10	Ашиглах материал	- Монгол Улсын Засгийн газрын 2018 оны 12 дугаар сарын 09-ний өдрийн 384 дүгээр тогтоолоор шинэчлэн баталсан “Улсын газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө”;

		- Алсын хараа 2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичиг; - "Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл"-ийн төсөл; - "Алсын хараа 2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичиг - Монгол Улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл - Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл - "Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр" - "Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл"-ийн тайлан, төсөл - Улсын газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө - Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний суурь судалгаа - Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төсөл - Тэрэлж тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө - Налайх дүүргийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө - Нийслэл, дүүргийн Засаг даргын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн төсөл - Нийслэл, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө - Нийслэлийн хүн амын ус хангамжийн аюулгүй байдлыг хангах, ариун цэврийн байгууламжийн ашиглалтыг сайжруулах дэд хөтөлбөр - Ногоон бүсийн ашиглалт, хамгаалалтын журам Норм, дүрэм, стандарт - Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм (БНБД 30-01-04) - Хот, суурины дэвсгэр газарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгөх аргачилсан заавар (УББ 30-201-09) - Хот суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар (УБ11-202-00) - Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах аргачилсан заавар (УБ 30-202-11) - Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахдаа 1:500, 1000, 2000, 5000-ны масштабтай байр зүйн дэвсгэр зураглалын ажил (БД 11-106-08) - Инженерийн шугам сүлжээний зураглалын ажил (БД 11- 105-06)-ыг үндэслэн байр зүйн зургийн тодруулалт хийсэн дэвсгэр зураг ашиглах - Барилга байгууламжийн инженер-экологийн судалгаа (БД 11-102-07) - Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, экспертиз хийх дүрэм (ЗТБХБ-ын сайдын 2011 оны 226 дугаар тушаал) - Барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээ (БД 81-106-16) - Барилга угсралтын ажлын үнийн өсөлтийн индекс; - Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт (БНБД 32-01-04)
--	--	---

		- Барилгад хэрэглэх уур амьсгал ба геофизикийн үзүүлэлт (БНБД 23-01-09) - Гадна дулаан хангамж (БНБД 41-02-13) - Зуухны тоног төхөөрөмж (БНБД 41-03-13) - Ариутгах татуурга, Гадна сүлжээ ба байгууламж (БНБД 40-01-14) - Барилга байгууламжийн инженер-экологийн судалгаа (БД 11-102-07) - Усан хангамж, ариутгах татуургын сүлжээний хуванцар хоолойг төлөвлөх ба угсрах. Үндсэн журам (БД 40-102- 06) - Цахилгаан байгууламжийн зураг төсөл, угсралтын дүрэм (БД 43-101-03) - Барилга байгууламжийн галын аюулгүйн байдал (БНБД 21-01-02) - Барилга байгууламжийн гал унтраах автомат төхөөрөмж дохиоллын хэрэгсэл (БНБД 21-04-05) - Авто зам төсөллөх (БНБД 32-01-07) - Усан хангамж. бохир ус, гадна шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламж (БНБД 3.05.04-90) - Барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүйн норм (БНБД 21-02-02) - Усан хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж (БНБД 40-02-06) - Усны барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох үндсэн журам /БНБД 33-01-03/ - Түймрийн тархалтаас сэргийлэх халз зурвас чанарын ерөнхий шалгуур, үнэлгээ (MNS 6530:2015) - Усны барилга байгууламжийн ачаалал ба үйлчлэл (БНБД 33- 05-09) - Усны барилга байгууламжийн хайгуул судалгааны ажлын жишиг норм /БД 81-33-10/; - Хот тосгон нутаг дэвсгэр, зам талбайгаас бороо, цасны усыг зайлуулах ажлын зураг төсөл, тооцооны норм (БД 40-302-13); - Дулааны сүлжээ (БНБД 41-02-13); - Зуухны тоног төхөөрөмж (БНБД 41-03-13); - Дулааны шугам сүлжээ (БНБД 3-05-03-95); - Дулааны хуваарилах төв (БНБД 41-103-11); - Дулааны бие даасан эх үүсвэрийн төлөвлөлт (БНБД 41- 102-11); - Цэвэрлэгээний технологи сонголт, бохир усны (БНБД 40-01-14); - Усан хангамж, бохир ус, гадна шугам сүлжээ түүний барилга байгууламж (БНБД 3.05.04.90); - Усан хангамж, ариутгах татуургын сүлжээний хуванцар хоолойг төлөвлөх ба угсрах. Үндсэн журам (БД 40-102- 06); - Саарал усны стандарт - (MNS BS 8525-1:2015); - Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам; (ЗТБХБ-ын сайдын 183 дугаар тушаал); - MNS 3237:1989 Ерөнхий төлөвлөгөө. Зам тээврийн таних тэмдэг, дүрслэл; - MNS 5873:2008 Барилгын зураг. Ерөнхий төлөвлөгөөний ажлын зургийн таних тэмдэглэгээ; - MNS 6055:2009 Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд
--	--	---

		зориулсан замыг төлөвлөх заавар; - Барилга байгууламжийн галын аюулгүйн байдал (БНБД 21.01.02); - Барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүйн норм (БНБД 21.02.02) - Цахилгаан байгууламжийн зураг төсөл, угсралтын дүрэм (БД 43-101-03); - Цахилгаан тоног төхөөрөмжийн байгууламжийн дүрэм (БД 43.101.03); - Эрчим хүчний шугам сүлжээг хамгаалах дүрэм; - Холбооны кабель шугамын ажлын зураг төсөв хийх стандарт (MNS 6305:2012); - Шилэн кабелийн угсралт суурилуулалтын стандарт (MNS 5278:2012); - Холбооны кабелийн суурилуулалт, ерөнхий шаардлага (MNS 5276:2003); - Техникийн зурагт телефон сүлжээний тэмдэглэгээ, тэмдэглэгээний хэмжээ (MNS-4908:2000); - Стандартчилал, хэмжил зүйн газрын 2015 оны "Нүхэн жорлон, угаадасны нүх техникийн шаардлага (MNS-5924:2015) - Хашаа, хайс, хашлаганд тавих ерөнхий шаардлага UCS 1410B - "Холбооны кабелийн суурилуулалт, ерөнхий шаардлага MNS 5276:2013, Шилэн кабелийг шалгах аргачлал (MNS 6544:2015) - Мэдээлэл холбооны сүлжээний гадна холбооны зургийн тэмдэглэгээ (MNS 4908:2017) - Мэдээлэл холбооны суурин сүлжээнд шилэн кабелийн бичил хоолойн сувагчлал суурилуулах ерөнхий шаардлага, (MNS 6589:2016) - Бусад хот байгуулалт, барилга байгууламжийн норматив баримт бичиг, норм, дүрэм, заавар. - "Газар хөдлөлтийн бүс нутагт барилга төлөвлөх (БНБД 22-02-21*/22) - Авто замын гүүр ба хоолой төсөллөх" (БНБД 32-02- 12) - "Явган хүний зам, талбай төсөллөлт, техникийн шаардлага" (MNS 6808:2019) - "Авто зам, замын байгууламж. Унадаг дугуйн замыг төлөвлөхөд тавих ерөнхий шаардлага" (MNS 5683:2022) - "Авто зам, замын байгууламж болон инженерийн шугам сүлжээний ажлын төсөвт өртгийг хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй төсвийн жишиг нормын дагуу тооцох, магадлалаар оруулан баталгаажуулах; - ЗТХ-ийн Сайдын 2018 оны 08 дугаар сарын 08-ны өдрийн 168 дугаар тушаалаар батлагдсан "Авто зам, замын байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийж, дүгнэлт гаргах журам"
11	Судалгаа хийх аргачлал	- Шинжилгээ судалгааны хийхэд баримтлах арга зүйн нийтлэг зөвлөмж (Үндэсний Статистикийн)

12	Ажлын бүрдэл	ИЖ	Бичиглэлийн иж бүрдэл: - Шинжилгээ судалгааны ажил хийхэд баримтлах арга зүйн нийтлэг зөвлөмж /Үндэсний статистикийн хорооны даргын 2010 оны 01/96 тоот тушаал-ийг баримтлах; - Одоогийн байдал, судалгаа, үнэлгээ, дүгнэлт тооцооллын тайлбар бичиг <u>/Хавсралт 1-ийн дагуу хийх/</u>; - Байр зүйн дэвсгэр зургийн тодотгол, тайлбар бичиг; - Иргэдээс авсан судалгаа болон нийтээр хэлэлцүүлсэн судалгаа, судалгааны хуудас, дүгнэлт тайлан; - Холбогдох байгууллагуудаас авсан санал, зөвшилцсөн хуудас болон албан бичгийг нэгтгэсэн тайлан; - Төлөвлөлтийн тайлбар бичиг - Цөөн давхар орон сууц барих газар төлөвлөлт ба барилгажилт, Барилгын норм дүрмийн 30-101-05 ЗУРАГЛАЛЫН ИЖ БҮРДЭЛ: Судалгаа, үнэлгээ тооцооллын зураглал - Одоогийн байдал, судалгааны танилцуулга - Байршлын схем М 1:25000; - Орчны тойм М1:10000, М1:25000; - Байр зүйн дэвсгэр зураг М1:2000; - Авто зам тээврийн сүлжээ М1:5000; /Одоогийн байдал Ortho/ - Барилгажилт М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Хүн амын нягтрал М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Барилгажилтын нягтрал М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Газар ашиглалтын судалгаа М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Газар ашиглалтын бүсчлэл М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Нийгмийн дэд бүтцийн үйлчлэх хүрээ М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Түүх соёл, аялал жуулчлал М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Гамшгийн менежмент М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Ногоон байгууламж, явган хүний зам, спорт талбай амрах бүс М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Инженерийн дэд бүтцийн нэгдсэн зураг М1:2000; /Одоогийн байдал/ - Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, өндөржилт, улаан шугам М 1:2000; /Одоогийн байдал/ - Үерийн хамгаалалт, далангийн зураг М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Инженерийн дэд бүтцийн хамгаалалтын зурвас М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Дулаан хангамж М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Ус хангамж, ариутгах татуурга М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Цахилгаан хангамж М1:5000; /Одоогийн байдал/ - Холбоожуулалт М1:5000; /Одоогийн байдал/ Төлөвлөлтийн зураглал - Төлөвлөлтийн танилцуулга; - Гудамж, замын сүлжээ М1:2000; /батлагдах хуудас/ - Ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэл М1:2000; /батлагдах хуудас/ - Ерөнхий төлөвлөгөө М1:2000; /батлагдах хуудас - Архитектур орон зайн төлөвлөлт, барилгажилт М1:2000; - Хөдөлгөөний схем М1:10000;
----	-----------------	----	--

- Дахин төлөвлөлт, газар шинэчлэн зохион байгуулалт M1:5000;
 - Сургууль, үйлчлэх хүрээ M1:5000;
 - Цэцэрлэг, үйлчлэх хүрээ M1:5000;
 - Эмнэлэг, эмийн сан, үйлчлэх хүрээ M1:5000;
 - Гамшгийн менежмент, үйлчлэх хүрээ M1:5000;
 - Авто машины ил зогсоол, гараашийн барилга M1:5000;
 - Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт M1:5000;
 - Төлөвлөлтийн дагуу нүүлгэн шилжүүлэх эдэлбэр газрын судалгаа M1:2000;
 - Төлөвлөлтийн үе шат M1:5000;
 - Нийтийн тээврийн төлөвлөлт M1:5000;
 - Дугуйн зам, явган замын төлөвлөлт M1:5000;
 - Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ M1:5000;
 - Өндөржилт M1:5000;
 - Улаан шугам M1:5000;
 - Үерийн хамгаалалт, далангийн зураг M1:5000;
 - Инженерийн дэд бүтцийн хамгаалалтын зурвас M1:5000;
 - Инженерийн дэд бүтцийн нэгдсэн зураг M1:2000; /батлагдах хуудас/
 - Дулаан хангамж M1:2000;
 - Ус хангамж, ариутгах татуурга M1:2000;
 - Цахилгаан хангамж M1:2000;
 - Холбоожуулалт M 1:2000;
 - Түүх соёл, аялал жуулчлал M1:2000;
 - Хорооллын хог хаягдлыг төвлөрүүлж тээвэрлэх, зөөвөрлөх цэгүүдийн схем M1:5000;
 - Ерөнхий харагдах байдал /3D зураг/
 - Төлөвлөлтийн онцлогийг харуулсан анимэйшн 3 минут;
- ХЭВЛЭМЭЛ МАТЕРИАЛ**
- Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах ажлын эхлэл, дундын тайлангийн бичиглэлийн баримт бичгийг A4, зураглалын баримт бичгийг A2 форматаар 1% хүлээлгэн өгөх;
 - Эцсийн тайлангийн бичиглэлийн баримт бичгийг A4, зураглалын баримт бичгийг A1 форматаар 1% хүлээлгэн өгөх;
 - Магадлалын нэгтгэсэн дүгнэлт гаргуулж эрх бүхий байгууллагаар батлуулсан бичиглэлийн баримт бичгийг A4, зураглалын баримт бичгийг A1 форматаар тус бүр 5%, цаасан хэлбэрээр хүлээлгэн өгөх.
- ТООН БАРИМТ БИЧИГ**
- Бичиглэлийн баримт бичиг**
- Ажлын файл /*.doc, *.pdf, *.xlsx /
 - Батлагдсан баримт бичиг скайнер /*.pdf, *.jpg/
- Зураглалын баримт бичиг**
- Ажлын файл/*.dwg, *.shp, *.skp, lumion, *.max, *.cdr, *.jpg/
 - E-barilga цахим системд оруулан хүлээлгэж өгөх
 - Батлагдсан баримт бичиг скайнер /*.jpg, *.pdf/

13	Зөвшөөрөлцөх байгууллага	- Хот байгуулалт, хотын стандартын газар - "Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний хүрээлэн" УТҮГ - "Улаанбаатар Цахилгаан түгээх сүлжээ" ТӨХК - Геодези, усны барилга байгууламжын газар - Нийслэлийн Онцгой байдлын газар - Нийслэлийн Байгаль орчны газар - Нийслэлийн Замын хөгжлийн газар БАТЛУУЛАХ: - Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал
----	-----------------------------	--

ХЯНАСАН:

НАЛАЙХ ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН

ГАЗРЫН ДАРГА

Г.БАТ-ОЧИР

2024 оны ... сарын ... өдөр

БОЛОВСРУУЛСАН:

НАЛАЙХ ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН

ГАЗРЫН ТОХИЖИЛТ, НИЙТИЙН АЖ АХУЙН

ХЭЛТСИЙН ДАРГА

Д.ОЮУНБИЛЭГ

ТАНИЛЦСАН
БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВИЙН
ЗАХИРАЛ Т.ПҮРЭВХАТАН

АРХИТЕКТУР, ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ОРОН ТООНЫ БУС
МЭРГЭЖЛИЙН ЗӨВЛӨЛИЙН ХУРЛЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

2025 оны 07 дугаар сарын 28-ны өдөр

Дугаар 2025/05-02

Улаанбаатар хот

"Архитектур, хот төлөвлөлтийн орон тооны бус мэргэжлийн зөвлөл"-ийн 2025 оны 07 дугаар сарын 28-ны өдрийн 5 дугаар хуралдаанаар Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний хүрээлэнгийн захиалгатай Улаанбаатар, Налайх дүүргийн "Орчин үеийн жишиг хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө бүхий ТЭЗҮ"-ийн дундын тайланг хэлэлцэнэ.

Хурал 14 цаг 00 мин-д эхэллээ.

Хурлын гишүүдийн ирц: 88.5 хувь

Хуралд оролцсон зөвлөлийн гишүүд:

1. Г.Цовоодаваа	Мэргэжлийн зөвлөлийн дарга	/Зөвлөх архитектор/
2. Д.Цэвэлмаа	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх архитектор/
3. Г.Алдарсайхан	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх архитектор/
4. Л.Нямсүрэн	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх архитектор/
5. Ж.Алтансүх	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх архитектор/
6. Д.Жагар	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх архитектор/
7. М.Уянга	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх архитектор/
8. Б.Мөнхжаргал	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Мэргэшсэн архитектор/
9. З.Оюунбилэг	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх архитектор/
10. С.Минжин	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Мэргэшсэн архитектор/
11. Д.Энх-Амгалан	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Мэргэшсэн архитектор/
12. Ц.Мэндбаяр	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх архитектор/
13. Э.Отгонтуяа	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх архитектор/
14. Д.Дорлигжав	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Мэргэшсэн архитектор/
15. А.Мөнхболд	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/PhD, доктор/
16. С.Болормаа	Нарийн бичгийн дарга	/Зөвлөх архитектор/

Хуралд оролцсон хамтарсан зөвлөлийн гишүүд /3.1.2, 3.1.3, 3.1.6/:

1. А.Энхпүрэв	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх инженер/
2. Ч.Цэцэг	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх инженер/
3. Ж.Наранцэцэг	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх инженер/
4. Ц.Оюун	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх инженер/
5. Д.Оюунцэцэг	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Тэргүүлэх төсөвчин/
6. С.Нямаа	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх эдийн засагч/
7. С.Нямдорж	Мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүн	/Зөвлөх инженер/

ХЭЛЭЛЦСЭН АСУУДАЛ:

Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний хүрээлэнгийн захиалгатай Улаанбаатар, Налайх дүүргийн "Орчин үеийн жишиг хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө бүхий ТЭЗҮ"-ийн дундын тайланг "Арт констракшн" ХХК, С.Очир-Эрдэнэ танилцууллаа.

АСУУЛТ, ХАРИАЛТ

- Г.ЦОВООДАВАА:** Танилцуулга хийсэнд баярлалаа. Хамтарсан хуралдааны гишүүд асуултаа асууна уу.
- Д.ЦЭВЭЛМАА:** Нийгмийн дэд бүтэц, сургууль, цэцэрлэг хамрах хүрээ хүртээмжийг яаж тооцсон бэ?
- ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:** Манай ажил зургийн даалгаврын дагуу Налайх хотын гэр хорооллын жишиг гудамжны жишиг төлөвлөлт гэсэн агуулгын хүрээн хийгдэж байгаа бөгөөд Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжийг тооцож зураглалын материалд тусгасан байгаа.
- Л.НЯМСҮРЭН:** Ямар, ямар ерөнхий төлөвлөгөө бодлогын бичиг баримттай уялдуулан ажилласан бэ?
- ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:** Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, 2015 онд батлагдсан Налайх хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулсан мөн нийслэлийн хангагч байгууллагуудаас албан бичгээр саналуудыг авч тусгаж ажилласан, налайх дүүргийн хэрэгжүүлж буй төсөл хөтөлбөрүүдтэй уялдуулан ажилласан.
- Ц.МЭНДБАЯР:** Батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөөнд давхрын хязгаар, бүсчлэлд яаж тусгасан байгаа вэ? УБХЕТ 2040-тэй яаж уялдаж байгаа вэ? УБХТЕТ 2040-ийн ногоон байгууламжтай яаж уялдаж байгаа вэ? Шинэлэг инновацтай юу хийсэн бэ? Онцгой шинэ шийдэл яаж тусгаж ажилласан бэ? Барилгын улаан шугам, дэд бүтцийн хамгаалалтын улаан шугамыг тооцсон байгаа юу?
- ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:** Улаанбаатар хотыг 2040 он хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, болон 2015 онд хийгдсэн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан дүүргийн чанартай ногоон байгууламж, цэцэрлэгт хүрээлэнгүүдийг холбосон "ГЭРЭЛТ ТОЙРОГ" буюу тасралтгүй үргэлжлэх ногоон өргөн чөлөө болох явган зам талбай, авто зам, ногоон байгууламж, худалдаа үйлчилгээний гудамж байхаар төлөвлөсөн бөгөөд тус гудамжны дагуу зургаан байршил сонгож жишиг гудамж болгон төлөвлөсөн болно. Үүнд: 1-р байршил нь Тайжийн хэсэг буюу Улаанбаатар хотоос ирэх масс тээврийн эцсийн зогсоол байх байршлын хажууд төлөвлөсөн бөгөөд харьцангуй төвийн шугам сүлжээнд холбогдох боломжтой байршил сонгосон. 2-р байршин нь 8-р хорооны дэнж хэсэгт сонгосон бөгөөд инженерийн шугам сүлжээ хүрэх боломж харьцангуй хязгаарлагдмал байршил сонгосон нь гэр хорооллын арын гудамжны айл өрхийн хүртээмжтэй байдлыг хангуулах үүднээс сонгосон болно. 3,4-р

байршлын нь 1,7-р хорооны газар нутаг хамрагдаж байгаа бөгөөд Налайх дүүргийн одоо хөгжүүлж буй төлөвлөлттэй ойролцоо бойшил гэдгээрээ онцлог болгон сонгосон. 5-р байршил нь 1-р хорооны нутаг дэвсгэр буюу Улаанбаатар хотоос зүүн аймаг явах чиглэлд үйлчилгээний барилгын зам дагуу гэр хорооллын байршлыг сонгосон. 6-р байршил нь 4-р хорооны нутаг дэвсгэрт инженерийн шугам сүлжээний хүртээмж багатай хэсэгт төлөвлөлт хийсэн болно.

Ж.АЛТАНСҮХ:

Налайх дүүргийн орчин үеийн жишиг хорооллын төслийг бэст шинжилгээ хийж гэр хорооллын иргэдийн амьжиргааны түвшин хэрхэн тооцсон бэ? Байгаль орчин, газрын ашигт малтмалын нөлөөллийн тооцоолол хэрхэн хийсэн бэ? Мөн орчин үеийн жишиг хорооллын төсөлд ямар инновацтай шийдэл оруулан төлөвлөлт хийсэн бэ?

ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:

Төлөвлөлт хийх явцад сонгосон байршилд гэр хорооллын иргэдээс цаасан хэлбэрээр судалгаа авч 591 өрхийн 1800 орчим хүн ам хамруулсан судалгаа хийснээс гэр хорооллын иргэдийн 90 хувь нь гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийг дэмжихээ илэрхийлсэн. Нийт иргэдийн ихэнх хувь нь амьжиргааны түвшин доогуур өрх айлууд байгаа нь судалгаанаас харагдсан. Үүнтэй холбоотойгоор өрхийн орлого худалдан авах чадамжийг нэмэгдүүлэх шийдлийг боловсруулсан бөгөөд Налайх хотын их тойруу буюу тасралтгүй үргэлжлэх ногоон коридорыг төлөвлөн түүнийг дагасан худалдаа үйлчилгээ аялал жуулчлалын гудамж өргөн чөлөө байхаар төлөвлөсөн. Мөн байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ, инженер геологийн судалгааны ажил хийсэн бөгөөд төлөвлөлтийн талбайд уурхайн цооног илрээгүй болно.

Төлөвлөлтийн онцлог инновацтай шийдэл нь гудамж замыг цэгцлэн авто зам шугам сүлжээгээр хангах боломжийг бүрдүүлэн төлөвлөсөн. Ингэснээрээ айл өрхүүдийн газрын үнэ цэнэ өсөн нэмэгдэж хөрөнгө оруулагчтай хамтран ажиллах тохиролцох боломж бүрдэн загвар болгон төлөвлөж өгсөн. Барилгын эскиз зураг төслөөс санаа авч олон хувилбарт барилга бүтээн байгуулалт хийх боломж бүрдүүлснээрээ онцлог давуу талтай юм. Загвар барилга нь эрчим хүчний хэмнэлттэй барилга болон ногоон барилгын тооцооллоор хийсэн бөгөөд +B - -A үнэлгээтэй төлөвлөлт хийсэн болно.

Ж.АЛТАНСҮХ:

Орчин үеийн жишиг төлөвлөлт сууцны асуудал, концепцийг яаж төлөвлөж тусгасан талаараа илүү тодруулж өгнө үү.

ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:

Манай төлөвлөлтийн концепц орчин үеийн сууцны чиг хандлагын дотоод болон гаднын судалгаа хийсэн бөгөөд ирээдүйн чиг хандлагын төлөв байдал нь гэр сууцнаас хашаандаа байшин барьж амьдрах, үүний дараа орон сууцанд орох дээрээс нь зуслангийн байшинтай болох, үүний дараа

- тансаг зэрэглэлийн эдэлбэр газартай том м2-тай хаустай болох, үүний дараа айлын хэрэгцээнд тохирсон м2 тай эрчим хүчний хэмнэлттэй ногоон орон сууцтай болох чиг хандлага ажиглагдаж байна. Тэхээр манай төлөвлөлт нь үе шатуудыг алагсан эрчим хүчний хэмнэлттэй ногоон орон сууцны төлөвлөлт рүү илүү анхааран хувилбарт байдлаар төлөвлөсөн болно.
- Ж.АЛТАНСҮХ:** 272 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө оруулалт хэрэгтэй гэж заасан байна. Нэг өрхөд хэдэн төгрөг ноогдож байгаа вэ?
- ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:** Санхүүжилтийн 30 орчим хувийг айл өрхөөс хөрөнгө оруулалт хийх бөгөөд үлдсэн хэсгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар шийдвэрлэхээр тооцсон болно. Нэгж талбарт 406 саяын сайжруулалт хийнэ 120 саяыг айл өрх гаргана гэж тооцож байгаа бөгөөд 120 саяг гаргах боломжит айл нь 60 орчим хувь байгаа бөгөөд үлдсэн айл нь газраараа орон сууц солих боломжтой харагдаж байна.
- Ж.АЛТАНСҮХ:** Судалгааны ажлаа яаж хийсэн бэ газар доогуур уул уурхайн судлууд байвал яах вэ?
- ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:** Инженер геологийн судалгаа 63 цэгт хийлгэж экспертээр баталгаажуулсан бөгөөд төлөвлөлтийн 6 байршилд уурхайн судал илрээгүй болно.
- А.ЭНХПҮРЭВ:** 5-р байршил дээр бохир усны нэгдсэн шугам байгаа яагаад бие даасан байдлаар төлөвлөсөн бэ?
- ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:** 5-р байршлын хувьд нэгдсэн шугамтай холбох байдлаар төлөвлөсөн 6-р байршил дээр Хувилбарт байдлаар төлөвлөж харьцуулалт хийж харуулья.
- А.ЭНХПҮРЭВ:** Барилга барих барилгуудыг яаж барих вэ? ямар материал ямар өртгөөр барих вэ? Цэвэрлэх байгууламжаас гарсан усаа яаж шийдэх вэ?
- ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:** Барилга барих тооцооллыг нормын дагуу тооцож томсгосон тооцооллоор тооцсон болно.
Цэвэрлэх байгууламжаас гарж байгаа усыг 97-98 хувийн цэвэрлэж гарах бөгөөд цэвэрлэсэн усаа дахин ашиглах болон үерийн сувгаар зайлуулна.
- Ч.ЦЭЦЭГ:** Дулааны шийдлүүдийг хувьчилсан байна эдгээр хувийг яаж тооцсон бэ? ТЭЗҮ, Ерөнхий төлөвлөгөө гэсэн байна харьцуулан тооцоо хийсэн зүйл байна уу?
- ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:** Дулаан хангамжийн системийн хэрэглээний графикийг тооцохдоо нийт хэрэглээний 9 хувийг төвлөрсөн шугамаас, 71 хувийн цахилгаан болон дулааны насосоор, 20 хувийг нарны эрчим хүчний эх үүсвэрээс хангахаар төлөвлөж байна. Одоо байгаа ус дулаан дамжуулах төвүүдтэй ойр байрлаж байгаа олон нийтийн барилгуудыг төвийн эрчим хүчний системд холбож, амины сууцнуудыг бие даасан эх үүсвэрээс шийдэхээр төлөвлөсөн. Хөрөнгө оруулалтын хувьд нийт хөрөнгө

- оруулалтын задаргааг тайлбар бичигт тусгасан тул тусгайлан танилцуулъя.
- Ц.ОЮУН:** ХЕТ-д УБ хотын дэд төв байгуулах хувилбарт байдлаар тооцсон байгаа юу? Харьцуулсан тооцоо байгаа юу?
- ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:** Манай төлөвлөлтийн хувьд тойрог хэлбэрийн их тойруу үүсгэж түүний дагасан суурьшил үүсгэн хөгжүүлэхээр концепт төлөвлөлт гаргаж төлөвлөсөн бөгөөд түүнийг дагасан зургаан байршлыг сонгон загвар төсөл болгон төлөвлөлт хийсэн байгаа. Байршил сонгох үе шат буюу судалгааны үе шатанд хувилбар байдлаар судлан тойрог хэлбэрийн дэд төвийн саналыг тохиромжтой гэж үзэн энэ 6 байршилд төлөвлөлт хийсэн байгаа.
- Улаанбаатар хот төвлөрлийг задлах процесс явагдаж байгаа болохоор дэд төвүүд байгуулах задлах төлөвлөлт хийж байгаа. Харин Налайх хот маань хүн амаа нэмэгдүүлэх төвлөрлийг нэмэгдүүлэх зорилготой байгаа учраас бид налайх дүүрэгт их тойруу хэлбэрийг концепцийг тусган төлөвлөсөн. Налайх дүүргийн хөгжил нь 3 байршил дээр төвлөрч байгаа Налайх хотын төвийн хэсэг, Барилгын материалын үйлдвэрлэлийн төв, Гордокийн хэсэг гэж хуваагдаж байгаа тул төвийн хэсгийг дахин задлах шаардлагагүй гэж үзэж байна.
- С.МИНЖИН:** Жишиг 6 байршлын онцлог ялгаа нь юу вэ? Ажлын байрыг ямар байдлаар нэмэгдүүлж байгаа вэ? Эрчим хүчний хэмнэлтийг тоон үзүүлэлтээр гаргасан уу? Амьжиргааны түвшин доогуур байна гэж тайлбарласан ажлын барыг яаж нэмэгдүүлж байгаа вэ? Барилгын өртөг ямар өртгөөр баригдана гэж тооцсон бэ?
- ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:** 1-р байршил нь Тайжийн хэсэг буюу Улаанбаатар хотоос ирэх масс тээврийн эцсийн зогсоол байх байршлын хажууд төлөвлөсөн бөгөөд харьцангуй төвийн шугам сүлжээнд холбогдох боломжтой байршил сонгосон. 2-р байршин нь 8-р хорооны дэнж хэсэгт сонгосон бөгөөд инженерийн шугам сүлжээ хүрэх боломж харьцангуй хязгаарлагдмал байршил сонгосон нь гэр хорооллын арын гудамжны айл өрхийн хүртээмжтэй байдлыг хангуулах үүднээс сонгосон болно. 3, 4-р байршлын нь 1, 7-р хорооны газар нутаг хамрагдаж байгаа бөгөөд Налайх дүүргийн одоо хөгжүүлж буй төлөвлөлттэй ойролцоо байршил гэдгээрээ онцлог болгон сонгосон. 5-р байршил нь 1-р хорооны нутаг дэвсгэр буюу Улаанбаатар хотоос зүүн аймаг явах чиглэлд үйлчилгээний барилгын зам дагуу гэр хорооллын байршлыг сонгосон. 6-р байршил нь 4-р хорооны нутаг дэвсгэрт инженерийн шугам сүлжээний хүртээмж багатай хэсэгт төлөвлөлт хийсэн болно. Ажлын байрыг нэмэгдүүлэх үүднээс их тойруу худалдаа үйлчилгээний гудамжтай байхаар төлөвлөсөн. Төсөөллийн

зураг төсөлд аялал жуулчлалыг хөгжүүлэх төсөөллүүдийг төлөвлөн харьцуулсан. Мөн орон сууцны барилгуудын цоклийн давхар болон 1-р давхарт худалдаа үйлчилгээ болон жижиг дунд үйлдвэрлэлийн үйл ажиллагаа явуулах боломжтойгоор төлөвлөсөн. Барилгын өртгийн хувьд мэдээж энгийн барилгаас 20-30 хувийн өртөг өндөртэй гарна тийм үүднээс өрхийн орлогыг нэмэгдүүлэх арга замыг сонгон хэрэглээний зардлыг бууруулах төлөвлөлт хийсэн болно. Энгийн барилга жишиг үнэлгээгээр 2-2.5 саяд баригдаж байгаа бол эрчим хүчний хэмнэлттэй барилга ойролцоогоор 3.8 сая орчимд баригдана гэж тооцсон болно.

С.НЯМАА:

ХЕТ-нд техник эдийн засгийн нэгдсэн үзүүлэлт гаргана гэсэн байгаа. ЕТ-ний ажлын үе шат бүрт хөрөнгө оруулалтын тооцоо хийнэ гэсэн байгаа, энэ хийгдсэн үү.

Дахин төлөвлөлтийг 90 хувь дэмжсэн гэсэн судалгааны хариу гарсан байна. Иргэд өөрөөс гарах зардлыг мэдэж дэмжсэн үү мэдээгүй дэмжсэн үү. Барилгад 277 тэрбумыг гаргана гэсэн байна, энийг хэрхэн тооцож гаргасан. Энэ төсөвт нөхөн олговор орсон уу.

ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:

Судалгаа хийхийн өмнө хороодын сонгосон байршлын иргэдтэй уулзалт зохион байгуулан энэхүү танилцуулгыг танилцуулсны дараа судалгаа авсан. Төлөвлөлтийн онцлог нь төрөөс иргэдийн хашаа гудамжийг цэгцлэн инженерийн дэд бүтцэд холбож өгөх юм ингэснээрээ газрын үнэ цэнэ өсөж иргэд хөрөнгө оруулагчтай хамтран ажиллах боломж бүрдэх юм. Ингэснээрээ иргэд үнэ цэнтэй газраараа хөрөнгө оруулалт хийж зардал гаргахгүй орон сууцтай болох боломж бүрдэх юм. Судалгаанд өөрийн хөрөнгөө гаргаж хашаандаа сайхан амьдрах боломжтой иргэд гэдэг утгатай асуулга явагдсан. 40 орчим хувь нь боломжтой гэсэн.

Д.ОЮУНЦЭЦЭГ:

Та бүхний төлөвлөсөн төлөвлөлтийг бодит хэрэгжүүлэхэд өгсөн зураг төслийн дагуу барих уу бодит амьдрал дээр өөр өөрийн дур сонирхлоороо бариад эхлэх юм биш үү?

ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХХК:

Төр иргэдийг сайхан амьдруулахын тулд гудамж зам инженерийн шугам сүлжээг татаж өгч байхад иргэд төрөөс тавьсан шаардлагыг биелүүлэх үүрэгтэй бөгөөд тавьсан шаардлагын дагуу бүтээн байгуулалтаа хийнэ.

САНАЛ

Г.ЦОВООДАВАА:

Гишүүд саналаа хэлнэ үү.

Ц.МЭНДБАЯР:

Энэ ажлыг бүхэлд нь дэмжиж байна. УБХХЕТ 2040 дээр байгаа цэцэрлэгт хүрээлэнгүүдийг ногоон коридороор холбох боломжийг хайгаарай. Барилгын төрлүүдээ холимог байдлаар төлөвлөх боломжийг судалж үзээрэй. Гадна шугам сүлжээг аль болох авто замын улаан шугаманд оруулах, зайлшгүй гадна

- татагдах талбайд шугамын хамгаалалтын зурвас татсан зураг хийх.
- Д.ЦЭВЭЛМАА:** Энэ төлөвлөлт нь маш гоё органикаар төлөвлөсөн нь таалагдаж байна төслийг бүхэлд нь дэмжиж байна. Нийгмийн дэд бүтэц төлөвлөлтөд өртсөн байвал кадастрыг нь зааж өгөөд налайх дүүргийн ЗДТГ-т зөвлөмж өгөөрэй.
- Ж.АЛТАНСҮХ:** Жишиг төлөвлөлтөд газрын харилцаагаа сайн тооцох хэрэгтэй, айл өрхүүдийн амьдралын чадамжийг дээшлүүлэх боломжийг судлах хэрэгтэй. Мөн дэд бүтцийн шинэлэг санааг тусгах хэрэгтэй.
- Л.НЯМСҮРЭН:** Энэ зургийн даалгаврыг уншаад үзэхээр ерөөсөө ойлгомжгүй байна энэ нь ажил хийхэд хүндрэлтэй байсан байхаа гэж харж байна. Миний санал бол энэ төлөвлөлтөө одоо хийгдэх гэж байгаа ерөнхий төлөвлөгөөнд саналаа өгч тусгуулаарай. Мөн давхрын хязгаарыг тухайлан зааж өгөөрэй.
- А.МӨНХБОЛД:** Зургаан жишиг байршил дээрээ ногоон коридор өвөл зуны халуун хүйтэнд зорчих хэсгийг зөвлөмж болгоод бичээд өгөөрэй. Нийтийн тээврийн хэсгийг мөн зөвлөмж болгоод тайлбар бичиг дээр бичээд оруулаад өгөөрэй.
- Г.АЛДАРСАЙХАН:** Төслийг бүхэлд нь дэмжиж байна. Налайх хотын иргэд орлого тааруу учраас ажлын байрыг нэмэгдүүлж байгаа төлөвлөлтийн онцлог болон харагдаж байна. Мөн зүүн аймгаас ирэх иргэд зорчигчдоос олох орлогыг нэмж олох боломжийг судалж үзэх нь зүйтэй болов уу. Мөн хаягжилтыг дурдаад тайлбар бичиг оруулах нь зүйтэй гэж үзэж байна. Зах зээлийн судалгааг хийх шаардлагатай.
- Д.ДОРЛИГЖАВ:** Газрын харилцааг дахин төлөвлөлт хэрэгжих үе шатанд яаж хэрэгжих талаар нарийвчлан тайлбар бичээд оруулаарай. Энэ төлөвлөлт магадгүй эдийн засгийн үр ашиг талаасаа ашиггүй байж магадгүй хэдий ч бусад үр ашиг маш ихтэй учир тэр талаас нь сайн тайлбарлаж үр ашгийг нь ойлгуулах танилцуулга бэлдэж оруулах нь зүйтэй.
- Д.ОЮУНЦЭЦЭГ:** Барилга тус бүрийн 1м²-ын үнэ тооцох. Айл өрхийн барих барилгын загвар.
- С.НЯМАА:** Хөрөнгө оруулалтын тооцоог дүрмийн дагуу боловсруулан гаргах. Ашиглалтын төлбөр тооцоог тусгах. Хөрөнгө оруулалтыг хийх цаг хугацааг тооцох санал дүгнэлт бүлэг нэмэх. Хөрөнгө оруулалтын хэмжээг төсөвт тусгах талаар санал боловсруулах нийгмийн үр ашгийн талаар тусгах.
- С.МИНЖИН:** Жишиг 6 байршлыг хооронд ялгаатай байдлаар онцлог бүхий дахин ашиглах боломжтой байдлаар төлөвлөх шаардлагатай. Нэршил: хороолол, гудамж энэ 2-ын ялгааг тодорхойлох. Өртөг, хөрөнгө оруулалтын тооцоог нарийвчлах, ногоон орон сууцны талаарх мэдээллийг оруулах нарийвчилсан тооцоолол, харьцуулсан хувилбар боловсруулах. Мөн хэмнэлт, эрчим

хүчний тооцоо нэмж оруулах. Төлөвлөлтийн хугацаа 6 байршилд тодорхойгүй. Хэрэгжилтийн үе шат, хугацааг тодорхойлж, хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөө гаргах. ТЭЗҮ найруулга бүтцийн хувьд сайжруулалт хийх, логик утгын алдаатай байна.

Г.ЦЭЦЭГ:

Дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн ачааллаа ЕТ-ний төлөвлөлтийн хугацаагаар салгаж тооцох. Дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн нийт ачааллаа ерөнхий тайлбарт бичигдсэн үзүүлэлттэй уялдуулан хүснэгтээр тодорхой үзүүлэх.

Ж.НАРАНЦЭЦЭГ:

Мэдээлэл, харилцаа холбооны эх үүсвэр хаанаас хангахыг ТЭЗҮ-д тодорхой оруулж тооцох хэрэгтэй. ТЭЗҮ-г харьцуулсан тооцоо хийж, хувилбарыг сонгосон төлөвлөлтийн тооцоог оруулж өгөх нь зүйтэй..

Хурал 16 цаг 00 минут хүртэл үргэлжилсэн.

Мэргэжлийн зөвлөлийн хамтарсан хурлаас ШИЙДВЭРЛЭСЭН НЬ:

Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний хүрээлэнгийн захиалгатай Улаанбаатар, Налайх дүүргийн “Орчин үеийн жишиг хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө бүхий ТЭЗҮ”-ийн дундын тайланг хэлэлцэж, гишүүдийн саналаар дэмжлээ.

Мэргэжлийн зөвлөлийн хамтарсан хурлаас гарсан гишүүдийн санал, зөвлөмжийг тусган, саналын товчоо хийх шаардлагатай.

Хурлын тэмдэглэлийг баталгаажуулсан:
Мэргэжлийн зөвлөлийн дарга



Г.ЦОВОДАВАА

Хурлын тэмдэглэлийг хянан нэгтгэсэн:
Мэргэжлийн зөвлөлийн нарийн бичгийн дарга



С.БОЛОРМАА



**МОНГОЛ УЛСЫН
БҮСЧИЛСЭН ХӨГЖЛИЙН
ҮНДЭСНИЙ ХҮРЭЭЛЭН**

Блю Скай цамхаг, Энхтайваны өргөн чөлөө-17,
Сүхбаатар дүүрэг, Улаанбаатар хот - 14240,
Утас: (976-51) 26 27 99, (976-51) 26 27 98
Цахим шуудан: info@regional.gov.mn
Цахим хаяг: www.regional.gov.mn

2025.09.01 № 25/415
танай _____-ны № _____-т

Хамтран ажиллах тухай

Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний хүрээлэнгийн захиалгаар “Орчин үеийн жишиг хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө бүхий ТЭЗҮ (Улаанбаатар, Налайх дүүрэг)” зөвлөх үйлчилгээний ажлыг “Арт констракшн” ХХК гүйцэтгэж байна. Ажлын даалгаварт заасны дагуу тус ажлыг Нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хуралд хэлэлцүүлж, батлуулахаар заасан тул зохих журмын дагуу Нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаар хэлэлцүүлж өгнө үү.

Хувийг “Арт констракшн” ХХК-д.

ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ

Д.ЭРДЭНЭБАЯР



**“ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН
СТАНДАРТЫН ГАЗАР”-Т**

БҮС НУТАГ, ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТ, БАРИЛГЫН
ЗУРАГ ТОСЛИЙН

“АРТКОНСТРАКШН” ХХК

13380, Баянзүрх дүүрг, 1-р хороо, Токмогийн гудамж 8,
“Налашио” төв, 205 тоот. Утас: 8808-8800, 9992-2262
E-mail: Artconstruction1991@gmail.com

2025.08.20	№	133
танай	-ны №	

Төслийн ажил хуралд танилцуулах тахай.

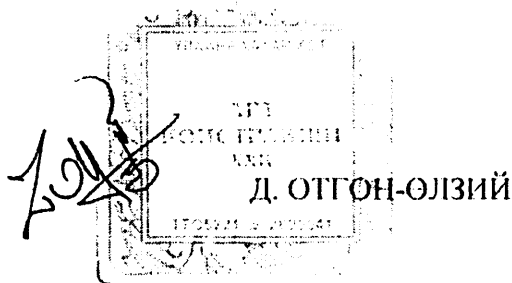
Тус “Артконстракшн” ХХК нь ТЭЗҮ, бүс нутаг, хот төлөвлөлт, барилгын зураг төсөл боловсруулах чиглэлээр үйл ажиллагаа эрхлэн явуулдаг бөгөөд “Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний хүрээлэн”-ээс зарласан МУШС/20240103064/01/01 урилгын дугаартай “Орчин үеийн жишиг хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө бүхий ТЭЗҮ” /Улаанбаатар, Налайх дүүрэг/ зөвлөх үйлчилгээний ажлыг боловсруулан дуусаж дүүргийн иргэд, иргэдийн төлөөлөгчдийн хуралд танилцуулан дэмжсэн болно. Төслийн ажлын хүрээнд холбогдох мэргэжлийн байгууллага болон Нийслэлийн ИТХурлаар хэлэлцүүлэн батлуулах шаардалагтай байгаа тул ИТХурлын товд оруулан хэлэлцүүлж өгнө үү.

ИТХурлын тов болон хэлэлцүүлэх ажлын жагсаалтыг бидэнд урьдчилан мэдэгдэж бидний ажилд тулалцаа үзүүлнэ үү.

Хавсралтаар: Налайх дүүргийн ИТХурлын албан тоот.

Хүндэтгэсэн:

Гүйцэтгэх захирал





**НАЛАЙХ ДҮҮРГИЙН
ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН
ХУРАЛ**

Засаг даргын Тамгын газрын байр,
Найрамдлын гудамж, 2 дугаар хороо,
Налайх дүүрэг, Улаанбаатар хот, 12790
Утас: (976) 7023 2231, Факс: (976) 7023 2545
Цахим шуудан: khural.nalaikh.ub@gmail.com
Цахим хуудас: www.nalaikh-ith.ub.gov.mn

2025.07.12

№

01/177

талай

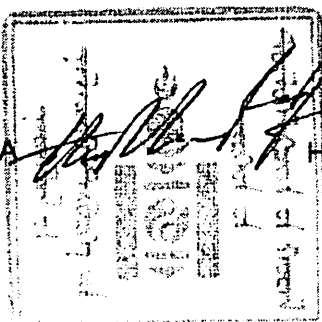
талай №

**НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭДИЙН
ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРАЛД**

"Арт констракшн" ХХК-ийн хийж гүйцэтгэсэн
"Налайх хотын орчин үеийн жишиг хороолол
/гудамж/-ын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө"-г
дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
Зөвлөлийн 8 дугаар хуралдаанаар хэлэлцүүлээ.
Дээрх төлөвлөгөөг иргэдийн Төлөөлөгчдийн
Хурлын Зөвлөлийн гишүүд дэмжсэн тул
нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
хуралдаанаар хэлэлцүүлэхээр уламжилж байна.

ДАРГА

Н.МАНДУУЛ



1227016023

