



НИЙСЛЭЛИЙН ГАЗАР ЗОХИОН  
БАЙГУУЛАЛТЫН АЛБАНД

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ АГЕНТЛАГ  
**ХОТ БАЙГУУЛАЛТ,  
ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР**

Гаадамчдын зам 1201, Арцатын ам,  
23 дугаар хороо, Хан-Уул дүүрэг,  
Улаанбаатар хот, 17100  
Утас: (976) 7270 7700  
Цахим хуудас: [www.uda.ub.gov.mn](http://www.uda.ub.gov.mn)

2024.11.13 № 01/437

ганай \_\_\_\_\_-ны № \_\_\_\_\_-т

Төлөвлөгөөний биелэлт хүргүүлэх тухай

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2023 оны 125 дугаар тогтоол, 2024 оны 86 дугаар тогтоол, мөн 2024 оны 130 дугаар тогтоолоор тус тус батлагдсан Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний биелэлтийг хүргүүлж байна.

Хавсралт 5 хуудастай.



Хот байгуулалт хотын стандартын газар  
Удирдлага  
Газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч  
Чинбат ТӨГСДЭЛГЭР  
2024.11.13 11:45

НИЙСЛЭЛИЙН 2024 ОНЫ ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ БИЕЛЭЛТ

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР

2024.11.07

Нэг. Газрын менежментийг хэрэгжүүлэх талаар

д/д	Хэрэгжүүлэх ажил	Хэрэгжилт
1	<p>2</p> <p>Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулиар тусгайлан зохицуулаагүй асуудлыг Улаанбаатар хотын эдэлбэр газар, түүнтэй холбоотой дүрэм, журмын төсөл боловсруулах, батлуулах</p>	<p>3</p> <p>Монгол улсын Нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.2-д "Нийслэл хот нь хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөгөөр тодорхойлогдож, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар баталсан тэг гортйг бүхий эдэлбэр газартай байна". 6.3-д "Энэ хуулийн 6.2-т заасан эдэлбэр газар нь бүсчлэлтэй байх бөгөөд эдэлбэр газрын бүсчлэл тогтоож шалгуур үзүүлэлтийг нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчийн санал болгосноор Засгийн газар тогтооно" гэж тус тус заасан байдаг. Уг ажлыг УБ хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлагдсны дараа холбогдох ажлын хэсгийг байгуулан НИТХ-аар шийдвэрлүүлэхээр ажиллаж байна. "Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө"-ний төслийг 2024 оны 09 дүгээр сарын 18-ны өдрийн Засгийн газраар хэлэлцүүлсэн бөгөөд МУ-н Засгийн газрын 2024 оны 33 дугаар тогтоолоор "Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө"-ний төслийг Хот тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийн шинэчлэлд нийцүүлэн боловсруулахад дэмжлэг үзүүлж, салбарын оролцоог хангаж ажиллахыг Засгийн газрын гишүүдэд, төлөөлөлтийг "Алсын хараа-2050", МУ-н урт хугацааны хөгжлийн бодлого, МУ-н Засгийн газрын 2024-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт нийцүүлэхэд амхаар ажиллахыг МУ-н Тэргүүн шадар сайд бөгөөд Эдийн заса, хөгжлийн сайд Л.Гантөмөр, мөн НЗД бөгөөд УБ хотын захирагч Х.Нямбаатар нарт даалгасан. Монгол Улсын Засгийн газрын 2023 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн 28 дугаар хуралдаанаар Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг хэлэлцүүлж тус хуралдаанаар Монгол Улсын хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, бүс-жилсэн бодлоготой уялдуулан олон улсын байгууллагаас зөвлөгөө, зөвлөмж авч ажиллахыг даалгасан. Нийслэлийн Засаг даргын 2023 оны А/1307 дугаар захирамжаар "Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө"-г боловсруулах зөвлөх үйлчилгээний гүйцэтгэчийг сонгон шалгаруулах нээлттэй тендерийг нийслэлийн Худалдан авах ажиллагааны газраас зохион байгуулж, "Дэхан консалтент" ХХК шалгарсан. Гүйцэтгэгч "Дэхан консалтент" ХХК-тай 2024 оны 05 дугаар сарын 24-ний өдрийн НХААГ/20240103147 дугаартай "Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө"-г боловсруулах зөвлөх</p>
		4

үйлчилгээний ажлын гэрээг байгуулан ажиллаж, 2024 оны 08 дугаар сарын 26-ны өдөр нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газарт "Дэхан консалтент" ХХК-иас Зөвлөх үйлчилгээний эцсийн тайланг ирүүлж, нийслэлийн Ерөнхий архитекторын дэргэдэх Хот төлөвлөлтийн асуудал хэлэлцэх Зөвлөлийн 2024 оны 09 дүгээр сарын 02-ны өдрийн 22 дугаар хурлаар хэлэлцүүлсэн. Монгол Улсын Их Хурлаас 2024 оны 06 дугаар сарын 05-ны өдөр Хот, тосгоны эрхзүйн байдлын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга, Шинэ Зуунмод хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулиудыг батлагдаж эдгээр хуулиудаар нийслэл дэх хотууд болон бусад засаг захиргааны нэгж дэх нийслэлийн дагуул хотын эрх зүйн байдал, удирдлага зохион байгуулалт, тэдгэрийг хэрхэн байгуулах асуудлыг нарийвчлан зохицуулсан. Улсын Их Хурлын 2024 оны 06 дугаар сарын 05-ны өдрийн 72 дугаар тогтоолоор Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт улсын зэрэглэлтэй 2 хот /Багануур хот, Налайх хот/, орон нутгийн зэрэглэлтэй 14 хот /Хан-Уул, Яармаг, Буянт-Ухаа, Сонгинохайрхан, Толгойт, Баянхошуу, Өнөр, Баянгол, Чингэлтэй, Сэлбэ, Сүхбаатар, Дарь-эх, Баянзүрх, Амгалан хот/, нийслэлийн дагуул 3 хот /Багахангай хот, Агросити хот, Шарга морьт хот/-ыг тус тус байгуулсан бол УИХ-ын 2024 оны 06 сарын 05-ны өдрийн 76 дугаар тогтоолоор Төв аймгийн нутаг дэвсгэрт нийслэлийн дагуул хот "Шинэ Зуунмод хот"-ыг байгуулсан. Засгийн газрын 2024 оны 05 дугаар сарын 22-ны өдрийн 220 дугаар тогтоолоор Сонгинохайрхан дүүргийн 21 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт Агросити, Налайх дүүргийн 3, 5 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт Налуу-Ухаа эдийн засгийн тусгай бүсийг тус тус байгуулсан. Мөн Засгийн газрын 2024 оны 07 дугаар сарын 24-ний өдрийн 08 дугаар тогтоолоор "20 минутын хот Үндэсний хорооны бүрэлдэхүүн", "20 минутын хот Үндэсний хорооны дүрэм"-ийг тус тус баталсан. Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн дагуу дэд төв хөгжүүлэх, метро, тунел, авто зогсоол, гүүрэн, байгууламж барих төсөл хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлж эхлээд байна. Дээр дурдсан хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх ажлын болон Зөвлөх үйлчилгээний хүрээнд гарсан санал зөвлөмжүүдийг тусган "Нийслэл Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний, 2050 оны чиг хандлага" хот байгуулалтын баримт бичгийг шинэчлэн боловсруулж, 2025 оны нэгдүгээр улиралд багтаан Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцүүлэхийг Засгийн газрын 2024 оны 09 дүгээр сарын 18-ны өдрийн ээлжит хуралдаанаар Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайд Ж.Батсуурь, Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч Х.Нямбаатар нарт даалгаж, мэргэжил, арга зүйн дэмжлэг үзүүлэх чиг үүрэг бүхий Ажлын хэсгийг Засгийн газрын холбогдох гишүүдийн бүрэлдэхүүнтэй байгуулж, удирдлага, зохион байгуулалтаар хангаж ажиллахыг Монгол Улсын сайд, Засгийн газрын Хэрэг эрхлэх газрын дарга Н.Учралд үүрэг болгосон.

2.	Улаанбаатар хотын хэмжээнд ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулгаж дахин барилгажуулах ажлыг зохион байгуулах	Баянзүрх дүүргийн 10 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт Нийслэлийн Засаг даргын А/800 дугаар захирамжаар төсөл хэрэгжүүлэх эрх өлгөсөн Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК-ийн Хангамжийн ажилчдын 27 айлын байрны буулган дахин барилгажуулах МЭХ2023/30-014 дугаартай архитектор төлөвлөлтийн даалгаврын дагуу 16 давхар орон сууцны барилгын загвар зургийг баталсан.	100
3.	Шинээр баригдаж буй орон сууцны хороолол орчимд "Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм"-ийг зөрчин олгосон барилга барих зөвшөөрөл болон газрын эрхийг холбогдох хууль, журмын дагуу цуцлах, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг зохион байгуулах	Зөрчил арилгуулах ажлын хүрээнд Чингэлтэй дүүргийн 03 дугаар хороо, Урт цагаан орчимд байрлах Эдкс ХХК-ны барилгын ажлын зөвшөөрлийн хугацаа дууссан, зөвшөөрөгдсөн хэмжээнээс хэтрүүлэн барилга барьсан зөрчлийг илрүүлэн, тус хуулийн этгээдэд сонсох ажиллагааг хийж, олгосон зөвшөөрлүүдийг цуцлах тусгаарлагч төслийг боловсруулан, хянагдаж байна.	100
4.	Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн ажлыг үргэлжлүүлэн зохион байгуулах	Баянзүрх дүүргийн 2, 12, 14 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар төсөл хэрэгжүүлэх эрх авсан Магма-Од ХХК, Бүргэд Констракшн ХХК, Моннис Урбан ХХК-ийн гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төслүүдийг шинэчлэн баталсан. Мөн Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2024 оны 09 дүгээр сарын 19-ний өдрийн 107 дугаар "Гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагаа хэрэгжүүлэх байршил тогтоох тухай" тогтоолоор Сүхбаатар дүүргийн 12,13 дугаар хороо, Чингэлтэй дүүргийн 11,12,13,14,15,16,18,22 дугаар хороо, Сэлбэ дэд төв орчмын хоёрдугаар ээлжийн 733.0 га, Сүхбаатар дүүргийн 15,17 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр, Дамбадаржаа дэд төв орчмын 71.8 га, Сонгинохайрхан дүүргийн 1,2,34 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэр Төлгойт дэд төв орчмын 133.3 талбайг тус тус гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх байршлаар тогтоох шийдвэрийг гаргуулсан.	100
5.	Авто замын түгжрэлийг бууруулах ажлын хүрээнд нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх нийтийн эзэмшлийн гудамж, зам талбайд авто зогсоол төлөвлөх, барих ажлыг иргэн, хуулийн этгээдийн оролцоотойгоор хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах	Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны 07 дугаар 09-ний өдрийн А/853 дугаар захирамжаар Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, зогсоолын хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор "Зогсоол нэгдсэн хөтөлбөр"-ийг боловсруулах үүрэг бүхий ажил хэсэг байгуулсан. Ажлын хэсгийн бүрэлдэхүүнийг Нийслэлийн Ерөнхий архитектор Ч.Төгсдалгэр ахлан ажиллаж байгаа бөгөөд холбогдох газар, төслийн нэгжүүдийг ажлын хэсэгт оролцуулан, хөтөлбөрийг боловсруулах ажлыг зохион байгуулан ажиллаж байна.	100
6.	Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт явган зам болон дугуйн зам, нийтийн эзэмшлийн гудамж, зам талбайн тохижилт, ногоон байгууламжийн газрын байршлын судалгааг гаргаж, холбогдох ажлыг зохион байгуулах	Тохижилтын ажлын төлөвлөлтийн даалгавар авах тухай хүсэлтийг ХУД-57, БЗД-77, СХД-63, СБД-65, ЧД-23, БГД-54, НД-5, БХД-4, БНД-5 зэрэг нийт 371 тохижилт хийх хүсэлт ирүүлснийг судлан үзээд 2024 оноос өмнө батлагдсан төлөвлөлтийн даалгавартай болон тохижилт төлөвлөх боломжгүй 181 байршилд холбогдох хариуг хүргүүлсэн. Мөн 194 байршилд тохижилтын ажлын төлөвлөлтийн даалгавар боловсруулж батлуулсан бөгөөд үүнээс ХУД-25, БЗД-58, СХД-37, СБД-33, ЧД-18, БГД-10, НД-4, БХД-4, БНД-5 байршлыг батлуулсан.	100
7.	Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн эзэмшлийн зам талбай, нийгмийн хангамжийн барилга байгууламж, инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын бус, хориглолтын бүсүүдэд газар эзэмших, ашиглах эрх өлгөсөн шийдвэрийг судлан, дүн шинжилгээ хийж Нийслэл, дүүргийн Засаг даргын захирамжаар цуцлах, тухайн байршилд хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд уялдуулан тохижилт, ногоон байгууламж, биеийн тамирын талбайг байгуулах ажлыг зохион байгуулах	Иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагаас Барилга, байгууламж, тохижилтын загвар зураг батлах, хүчинтэй хугацааг шийдвэрлүүлэх нийт \$97 хүсэлт хүсэлтийг судлан үзэж Барилга, байгууламжийн загвар зураг баталсан 301, Тохижилтын ажлын загвар зураг баталсан 135 хүсэлтийг тус бүр шийдвэрлэсэн.	100

8.	Хөшигтийн хөндийн эдийн засгийн чөлөөт бүсийн нутаг дэвсгэрт газрын эрхийн нээлттэй дуудлага худалдаа, төсөл сонгон шалгаруулалтийг зохион байгуулах /1000га/	Чөлөөт бүсийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөлөөг 2024 оны 05 дугаар сарын 30-ны өдөр Барилга хот байгуулалтын яамны Шинжлэх Ухаан технологийн Зөвлөлийн хурлаар хэлэлцүүлэн дэмжигдсэн бөгөөд магадлал хийгдэж байна. Магадлалын дүгнэлт хийгдэж дууссны дараа тус яамнаас Засгийн газарт өргөн барина.	80
9.	Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулахаар хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө нь батлагдсан байршлуудад иргэдийн газрыг орон сууцаар солих, газрыг дүйчүүлэн олгох, шинэчлэн зохион байгуулах ажлыг зохион байгуулж холбогдох байгууллагатай хамтарч ажиллах	Нийслэлийн Засаг даргын 2023 оны А/1309 дугаартай захирамжийн дагуу "Сэлбэ дэд төв" орчмын гэр хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулах төслийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл, олон улсын зөвлөх үйлчилгээ, зураг төсөл боловсруулахаар "ББСМО" ХХК-тай 2024 оны 04 дүгээр сарын 08-ны өдрийн НХААГ/2023/1392/01 дугаартай гэрээ байгуулан ажиллан байна. 2024 оны 05 дугаар сарын 30-ны өдрийн 1/80 дугаар албан бичгээр эхний тайлан ТЗЗУ ирүүлснийг Нийслэлийн ерөнхий архитекторын дэргэдэх хот төлөвлөлтийн асуудал хэлэлцэх зөвлөлийн 2024 оны 05 дугаар сарын 31-ний өдрийн 6 дугаар хурлаар хэлэлцүүлэн хурлаас гарсан шийдвэрийг ТЗЗУ-д тусгуулан, засвар хийж авахаар дэмжигдсэн. Гүйцэтгэгч компанид 2024 оны 06 дугаар сарын 06-ны өдрийн 01-02/291 дугаартай албан бичгээр хурлаас гарсан саналын дагуу зөвлөлийн гишүүдийн санал зөвлөмжийг тусган, батлагдсан ажлын даалгаварт тусгагдсан боловсруулах ажлын үе шат, ажлын иж бүрдэл /Техник эдийн засгийн үндэслэлийн суурь судалгаа, төлөвлөлт тооцоолол, төлөвлөлтийн зураглал/-ийг хангуулан ажлын гүйцэтгэлийг сайжруулж, яаралтай ирүүлэх тухай хургуулсан. Гүйцэтгэгч компани нь эхний ээлжийн 13 га болон хоёр дахь ээлжийн 10 га газарт тус тус барилгажилтын төсөл ирүүлснийг 2024 оны Зөвлөлийн 09, 17 дугаар хурлаар хэлэлцүүлж, хурлын гишүүдээс гарсан саналыг тусган, засвар хийн хүлээн авахаар дэмжигдсэн. Гүйцэтгэгч компани нь эхний ээлжийн 13 га, хоёр дахь ээлжийн 10 га газарт тус тус барилгажилтын төсөл ирүүлснийг 2024 оны Зөвлөлийн 09 дүгээр хурлаар хэлэлцүүлж, хурлын гишүүдээс гарсан саналыг тусган, засвар хийн хүлээн авахаар дэмжигдсэн. Нэг маягийн 9 давхар 70 айлын орон сууц, 9 давхар 87 айлын орон сууц, 5 давхар 48 айлын орон сууц, 240 хүүхдийн цэцэрлэгийн барилгын зургуудад Барилгын хөгжлийн төвийн магадлал хийгдэж Магадлалын нэгтгэл 08 дугаар сарын 06-нд гарсан байна. Зургийн хуулбар хувийг тус газарт ирүүлсэн. 2024 оны 09 дүгээр сарын 19-ны өдрийн 1/192 дугаартай албан бичгээр гэрээний хугацаа сунгах хүсэлт ирүүлсний дагуу нийслэлийн Ерөнхий архитекторын дэргэдэх Хот төлөвлөлтийн асуудал хэлэлцэх Зөвлөлийн 2024 оны 09 дүгээр сарын 09-ны өдрийн 24 дугаар хурлаар хэлэлцэгдэж, гэрээний хугацаа сунгахаар дэмжигдсэн. 2024 оны 09 дүгээр сарын 19-ны өдрийн 1/192 дугаартай албан бичгээр зураг төсөл боловсруулах ажлын графикайг ирүүлсний дагуу гэрээний сунгалтыг хийж байна.	80
10.	Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө, Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөөний бүсчлэлийн дагуу дүүргийн Засаг даргын захирамжаар газар эзэмших, ашиглах эрх олгогдсон иргэн, хуулийн этгээдийг өөрийн эзэмшил газартаа барилга байшин барих, архитектур төлөвлөлтийн даалгавар авах зорилгоор хүсэлт гаргасныг нийслэлийн газар зохион байгуулалтын болон хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, үе шатны төсөл, газар ашиглалтын бүсчлэлтэй уялдаж байгаа тохиолдолд нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар баталгаажуулах	Газар барилгажилтын Зөвлөлийн 38 удаагийн хуралд тус газраас биечлэн оролцож, Хот байгуулалтын чиглэлээр санал, зөвлөмж өгч ажилласан.	100

ажлыг зохион байгуулах	
------------------------	--

**ХОЁР. ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН ЧИГЛЭЛЭЭР ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГ А ХЭМЖЭЭ**

3.3 Инженерийн шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламжийн газрын чөлөөлөх						
№	Дүүрэг, хороо	Газрын байршил	Чөлөөлөх нэгж талбар, газрын хэмжээ /га/	Зориулалт	Биелэлт	Хувь
1.	Хан-Уул дүүргийн 8,21 дүгээр хороо	Жаргалантын амны үерийн хамгаалалтын байгууламж	12	Үерийн хамгаалалтын байгууламж	Өлзийтийн зам доорх ус гаргуураас одоо байгаа нисэхийн үерийн хамгаалалтын зурвас хүртэл барилга угсралтын ажил 90%-тай явж байгаа. 2 нэгж талбарын орц, гарцны асуудлыг шийдвэрлэсэн. Шүүх шинжилгээний ерөнхий газар /1781310591/, Бямсрим хаус ХХК /1781311086/.	90