



**ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА,  
ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМ**

**ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН  
ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭНИЙ  
ТАЙЛАН**

**Улаанбаатар хот  
2025 он**

## Гарчиг

<b>НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ .....</b>	<b>3</b>
1.1. Үнэлгээ хийх үндэслэл, шаардлага .....	3
1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр.....	4
1.3. Үнэлгээний арга зүй, мэдээлэл цуглуулах арга.....	5
1.4. Судлагдсан байдал, судалгааны түүвэр .....	7
<b>ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ .....</b>	<b>8</b>
2.1. Төрийн байгууллагуудын бүрэн эрх: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал .....	8
2.2. Хот байгуулалтын баримт бичиг, түүнд тавигдах үндсэн шаардлага: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал.....	21
2.3.Бүсчлэлийн талаарх зохицуулалт: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал.....	29
2.4. Хот байгуулалтын тухай хуулийн зохицуулах харилцаа: “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал .....	37
<b>ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ, САНАЛ, ЗӨВЛӨМЖ .....</b>	<b>42</b>
<b>АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛЫН ЖАГСААЛТ .....</b>	<b>47</b>
<b>ХАВСРАЛТ.....</b>	<b>51</b>

## **Шигтгээний жагсаалт**

Шигтгээ 1. Монголын архитекторуудын эвлэлийн ерөнхийлөгчийн ярилцлагаас .....	16
Шигтгээ 2. Хот төлөвлөлтийн компанийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас .....	17
Шигтгээ 3. Барилгын хөгжлийн төвийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас .....	26
Шигтгээ 4. Эрдэм шинжилгээний байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас .....	31
Шигтгээ 5. Эрдэм шинжилгээний байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас .....	32
Шигтгээ 6. Норвег улсын Төлөвлөлт, барилгын тухай хуулиас .....	34
Шигтгээ 7. Норвег улсын бүсчлэлийн төлөвлөгөөний туршлага .....	35
Шигтгээ 10. Тандан судалгааны тайлангаас .....	38
Шигтгээ 8. Хот төлөвлөлтийн компанийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас .....	38
Шигтгээ 9. УИХ-ын гишүүн Г.Лувсанжамцын ярилцлагаас .....	38
Шигтгээ 11. (Монголын архитекторуудын эвлэлийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас, 2025) .....	39

## **Хүснэгтийн жагсаалт**

Хүснэгт 1. Хотуудын хүн амын түвшин .....	3
Хүснэгт 2. Үнэлгээний хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр .....	5
Хүснэгт 3. Үнэлгээний аргачлалын үе шат .....	6
Хүснэгт 4. Судалгааны мэдээлэл цуглуулах арга .....	6
Хүснэгт 5. Захиргааны ерөнхий хууль, Хот байгуулалтын тухай хуулийн уялдаа .....	10
Хүснэгт 6. Хуулийн 8 дугаар зүйлийн зохицуулалтын хэрэгжилт, бусад хуультай уялдах байдал .....	13
Хүснэгт 7. Хуулийн 10 дугаар зүйлийн зохицуулалтын хэрэгжилт, бусад хуультай уялдах байдал .....	18
Хүснэгт 8. Хот байгуулалтын баримт бичгийг захиалах, батлах эрх бүхий субъект .....	24
Хүснэгт 9. Бүсчлэлийн талаарх хуулиудын давхардал .....	33

## НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

### 1.1. Үнэлгээ хийх үндэслэл, шаардлага

Монгол Улсын хот байгуулалтад холбогдох харилцааг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Засаг захиргаа нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай, Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай, Хот байгуулалтын тухай, Барилгын тухай хууль, төрийн бодлогын баримт бичгүүд, Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм зэрэг хууль тогтоомж, хэм хэмжээний актын хүрээнд зохицуулагдаж байна.

Өнөөдөр дэлхийн хүн ам өсөхийн хэрээр хотжилтын үйл явц эрс эрчимжиж, дэлхийн хүн ам 7 тэрбум гаруй болсны 50% нь хот сууринд амьдарч байгаа бол 2050 он гэхэд дэлхийн хүн ам 9 тэрбум хүрэхэд 90% нь хот суурины иргэд байхаар байна. Манай орны хувьд Монгол Улсын засаг захиргаа өнөөгийн байдлаар 21 аймаг, 330 сум, 1615 багт хуваагдсан бүтэцтэй байгаа бөгөөд 2013-2015 оны дунджаар 21 аймагт 1568358 хүн амьдарч байгаагаас 38,2% нь аймгийн төвд, 0,3% нь хот тосгонд, 22,1% нь сумын төвд, 39,4% нь хөдөөд байна.

2020 оны байдлаар 21 аймгийн төв болон бүсийн тулгуур төв нь орон нутаг, бүс нутгийн хэмжээнд төдийгүй улсын нийгэм, эдийн засгийн хөгжилд тодорхой үүрэг гүйцэтгэдэг үйлдвэр, үйлчилгээ, дэд бүтцээр хангагдсан, хүн ам төвлөрөн суурьшсан томоохон хот, Замын-Үүд, Зүүнхараа нь манай орны босоо тэнхлэгийн олон улсын чанартай авто болон төмөр зам дайран өнгөрдөг тээвэр, логистикийн зангилаа суурин газрууд болон хөгжиж байна. Манай улсад 1 саяас дээш хүн амтай хот **1**, 50.0-100.0 мянган хүн амтай хот **2**, 20.0-50.0 мянган хүн амтай хот **14**, 10.0-20.0 мянган хүн амтай хот **8**, нийтдээ 10,0 мянгаас дээш хүн амтай төвлөрсөн хот, суурин газрууд **25** болж, хотжилтын түвшин **68,0** хувьд хүрээд байна.<sup>1</sup>

#### Хүснэгт 1. Хотуудын хүн амын түвшин

д/д	Хотжилтын түвшин	Хотын тоо	Хотын нэр (хүн ам-мян.хүн) 2017 оны жилийн эцсийн байдлаар
1.	1.000.000-с дээш	1	Улаанбаатар (1 417.4)
	100.000-1.000.000	-	-
2.	50.000-100.000	2	Дархан (84,3), Эрдэнэт (97,8)
3.	20.000-50.000	14	Чойбалсан (45,3), Мөрөн (39,4), Өлгий (35,1), Ховд (29,8), Өндөрхаан (23,0), Баянхонгор (30,9), Арвайхээр (31,5), Зүүнхараа (27,2), Сайншанд (24,8), Сүхбаатар (22,9), Улаангом (30,9), Даланзадгад (24,9), Цэцэрлэг (21,6), Баруун-Урт (21,0)
4.	10.000-20.000	8	Алтай (18,5), Улиастай (16,3), Булган (12,6), Зуунмод (16,9), Мандалговь (15,5), Хархорин (12,5), Замын-Үүд (18,2), Чойр (12,7)
	Нийт	25	Хотын хүн ам 2 131,1 мян.хүн буюу нийт хүн амын 68.0 %

Харин сүүлийн 20 гаруй жил хотжих үйл явц эрчимтэй явагдаж, хөдөөгөөс хот, суурин газрыг чиглэсэн хүн амын шилжилт хөдөлгөөний нөлөөгөөр хотжилтын түвшин хурдацтай нэмэгдэж 67.6 хувьд хүрээд байна. Тухайлбал, нийслэл, бүсийн

<sup>1</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

тулгуур төв болон аймгийн төв болох 25 хотод манай орны нийт хүн амын 68 хувь нь оршин сууж, ажил, хөдөлмөр, бизнесийн үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа бөгөөд үүнээс зөвхөн нийслэл Улаанбаатар хотод оршин суугчдын тоо нэг сая дөрвөн зуун мянгад хүрч, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудын 70 орчим хувь нь байршин дотоодын нийт бүтээгдэхүүний 60 гаруй хувийг үйлдвэрлэж байна.

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлийн 51.3-т "... хуульд өөрөөр заагаагүй бол хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийх үнэлгээг тухайн хууль тогтоомжийг дагаж мөрдсөнөөс хойш 5 жил тутамд хийнэ" гэж заасан.

Энэхүү үндэслэл, шаардлагын хүрээнд Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамнаас ирүүлсэн захиалгын дагуу Хот байгуулалтын тухай хуульд Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан "Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал"-ын дагуу үнэлгээг хийж, гүйцэтгэлээ.

Монгол Улсын Их Хурлаас Хот байгуулалтын тухай хуулийг анх 1998 онд батлан мөрдүүлсэн бөгөөд хот байгуулалтын салбарын хөгжлийн чиг хандлагад үүссэн цаг үеийн шаардлагаар уг хуулийг 2008 онд шинэчлэн найруулж, баталснаас хойш хэд хэдэн удаа нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан байна.

Энэхүү хууль нь хэдийгээр тухайн цаг үеийн хөгжлийн шаардлагыг хангаж байсан боловч өнөөгийн нийгмийн хөгжилд нийцэхгүй, хэрэгцээ, шаардлагыг тэр бүр хангахгүй болсон байна. 2018 онд хийсэн судалгаагаар уг хуультай холбоотой нийт 56 давхардал, хийдэл, зөрчил байна гэсэн дүгнэлт гарсан байна.<sup>2</sup>

Тус хууль нь хот байгуулалт, төлөвлөлийн салбарт бодит хувь нэмэр оруулсан бөгөөд тодорхой асуудлуудын хүрээнд мэдэгдэхүйц дэвшилт авчирсан. Гэсэн хэдий ч хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд энэ хуулийн хэрэгжилтийн үр нөлөө харьцангуй тодорхой болж, практик асуудлууд нь ил гарч, дараагийн үе шатанд орох, хэрэгжилт хангалтгүй байгаа асуудлаа эргэж харах, улмаар хуулиа дахин нягтлан сайжруулах үе болсон гэж үзэж байна.

Энэхүү судалгаагаар Хот байгуулалтын тухай хуулийг хэрэгжүүлэхэд тулгамдаж буй асуудал, хэрэгжилтийн хувьд үр нөлөө хангалтгүй байгаа зүйл, заалтыг илрүүлэх зорилгоор судлагдсан байдлыг тандах хүрээнд илэрсэн үндсэн асуудлуудын талаар судалж, тохирох шалгуур үзүүлэлтээр үнэлгээ хийх болно.

## **1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр**

Судалгааны баг үнэлгээний хүрээг тогтоохдоо энэ хуулийн хэрэгжилтийн талаар өмнө хийгдэж байсан судалгаанаас гадна салбарын мэргэжилтнүүдийн байр суурийг харгалзан үзэж, үнэлгээг дараах 4 үндсэн асуудлын хүрээнд, холбогдох зүйл заалтыг сонгон гүйцэтгэв. Үүнд:

Судалгааны баг үнэлгээний хүрээг тогтоохдоо энэ хуулийн хэрэгжилтийн талаар өмнө хийгдэж байсан судалгаанаас гадна захиалагчийн санал, салбарын

---

<sup>2</sup>(БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хууль: Хийдэл, зөрчил, давхардлын судалгаа, 2018)

мэргэжилтэн, байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн уулзалт, ярилцлага зэргийг харгалзан үзэж, үнэлгээг хуулийн дараах 4 асуудлын хүрээнд гүйцэтгэж, асуудал тус бүрд ач холбогдол, практик хэрэгцээ, мөн үнэлэх боломжийг харгалзан хэд хэдэн зүйл, хэсэг, заалтыг сонгон үнэллээ. Үүнд:

1. Хот байгуулалтын үйл ажиллагааны талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрх
2. Хот байгуулалтын баримт бичиг, түүнд тавигдах үндсэн шаардлага
3. Бүсчлэлийн талаарх зохицуулалт
4. Хуулийн зохицуулах харилцаа

Улмаар тухайн асуудалд хамаарах хэрэгжилтийг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийн хувьд хүндрэл үүсэж байгаа болон зохицуулалтын хувьд асуудалтай байгаа шалтгаан нөхцөл, судлагдсан байдал, үнэлгээний хүрээнд салбарын мэргэжилтнүүдтэй хийсэн уулзалт, ярилцлага, зохицуулж буй харилцааны хүрээ зэргийг харгалзан бүлэг тус бүрд тохирох шалгуур үзүүлэлтийг Аргачлалын дагуу сонгосон.

Мөн Аргачлалд зааснаар хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэхдээ түүний хэрэгжилттэй холбоотой үүссэн асуудал буюу үнэлэх болсон шалтгаан, тогтоосон хүрээ, шалгуур үзүүлэлтээс хамааран аль тохиромжтой харьцуулах хэлбэрийг сонгох бөгөөд тогтоосон үнэлгээ хийх хүрээ, шалгуур үзүүлэлтийг харгалзан дараах харьцуулах хэлбэрүүдийг урьдчилан сонголоо. Үүнд:

## **Хүснэгт 2. Үнэлгээний хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр**

<b>№</b>	<b>Үнэлгээний хүрээ</b>	<b>Шалгуур үзүүлэлт</b>	<b>Харьцуулах хэлбэр</b>
1	Хоёрдугаар бүлэг. Хот байгуулалтын үйл ажиллагааны талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрх	Практикт нийцэж байгаа байдал	Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш
2	Гуравдугаар бүлэг. Хот байгуулалтын баримт бичиг, түүнд тавигдах үндсэн шаардлага	Практикт нийцэж байгаа байдал	Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш
3	Бүсчлэлийн талаарх зохицуулалт	Практикт нийцэж байгаа байдал	Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш
4	Хот байгуулалтын тухай хуулийн зохицуулах харилцаа	Зорилгод хүрсэн түвшин	Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш

### **1.3. Үнэлгээний арга зүй, мэдээлэл цуглуулах арга**

Үнэлгээг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ыг баримтлан хийж, дараах үе шатуудын дагуу гүйцэтгэв. Үүнд:

### Хүснэгт 3. Үнэлгээний аргачлалын үе шат



#### Төлөвлөх үе шат

- Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох
- Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох
- Харьцуулах хэлбэрийг сонгох
- Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох
- Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох



#### Хэрэгжүүлэх үе шат

- Баримт бичгийн судалгаа хийх, судлагдсан байдлыг тодорхойлох
- Тоон болон чанарын мэдээлэл цуглуулах
- Цуглуулсан мэдээллийг нэгтгэн боловсруулах, холбогдох программд өгөгдөл оруулах



#### Үнэлэх үе шат

- Цуглуулсан мэдээлэлд үндэслэн дүн шинжилгээ хийх
- Чанарын судалгааг хэв загвар, бүлэглэл хийх, шигтгээ, кейс сонгох, дүн шинжилгээ хийх
- Тоон болон чанарын судалгааг нэгтгэн тогтоосон шалгуур үзүүлэлтээр үнэлэх
- Судалгааны тайлан боловсруулах

Судалгааг гүйцэтгэхдээ мэдээлэл цуглуулах тоон болон чанарын аргыг ашиглах бөгөөд судалгааны аргын хувьд баримт бичгийн судалгааны арга, харьцуулалтын арга, задлан шинжлэх, нэгтгэн дүгнэх аргыг тус тус ашиглан судалгааны дүгнэлтийг гаргав. Үүнд:

### Хүснэгт 4. Судалгааны мэдээлэл цуглуулах арга

Мэдээлэл цуглуулах арга	Эх сурвалж
Тоон болон хагас чанарын аргаар мэдээлэл цуглуулах	Холбогдох статистик тоон мэдээлэл
Чанарын аргаар мэдээлэл цуглуулах	Баримт бичгийн судалгаа Ярилцлагын судалгаа

#### ✓ Баримт бичгийн судалгаа

Судалгааны бэлтгэл шатанд болон гүйцэтгэх явцад холбогдох хууль тогтоомж, баримт бичиг, тоон мэдээлэлд баримт бичгийн судалгаа хийх буюу нөхцөл байдлын судалгаа хийх бөгөөд тус дүн шинжилгээг судалгаагаар цуглуулсан мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийх, судалгааны тайлан боловсруулахад мөн гүнзгийрүүлсэн дүн шинжилгээ хийх байдлаар ашиглана.

#### ✓ Ярилцлагын арга

Ганцаарчилсан болон бүлгийн байдлаар явуулах нүүр тулсан ярилцлага нь тухайн ярилцлага өгөгчийн бодол, үнэмшил, ойлголт мэдрэмж, туршлага, уг асуудлаарх байр суурь, санал бодлыг тодруулахад төвлөрөх бөгөөд судалгааны судлах асуудлын хүрээнд дүн шинжилгээ хийхэд зориулсан мэдээлэл цуглуулах үндсэн зорилгыг агуулна.

#### ✓ Статистик тоон мэдээ

Судалгааны хэрэгжүүлэх үе шатанд холбогдох байгууллагаас тоон мэдээ авах, статистик баримт бичгийн шинжилгээ хийж нөхцөл байдлыг тандан судалж, хуулийн холбогдох хэсгүүдийг үнэлэхэд ашигласан.

#### **1.4. Судлагдсан байдал, судалгааны түүвэр**

Судалгаанд практикт тулгамдаж буй асуудлыг илрүүлэхийн тулд өмнө хийгдэж байсан судалгаануудаар илэрсэн үр дүнг ашиглахаас гадна хуулийн төсөл шинэчлэн боловсруулах Ажлын хэсгийн гишүүд, холбогдох байгууллагын төлөөллөөс холбогдох материал, эх сурвалжийг мөн авч асуудлыг гүнзгийрүүлэн тодруулсан.

Түүнчлэн үнэлгээг хийхдээ энэ судалгааны хүрээнд тухайлан авсан Асуулгын үр дүн, Ярилцлагын үр дүнг ашиглах бөгөөд эдгээрт дараах түүвэр буюу оролцогчдыг хамруулсан болно. Үүнд:

#### **Ярилцлага**

- Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам: 2 оролцогч
- Нийслэлийн Засаг даргын тамгын газар: 2 оролцогч
- Барилгын хөгжлийн төв: 3 оролцогч
- Салбарын эрдэмтэн судлаач: 1 оролцогч
- Салбарын хувийн хэвшлийн төлөөлөл: 1 оролцогч

Үнэлгээг хийхдээ дараах судалгааны үр дүнг ашиглах болно. Үүнд:

БХБЯ. (2018). *Хот байгуулалтын тухай хууль: Хийдэл, зөрчил, давхардлын судалгаа.*

БХБЯ, М. (2017). *Дэлхийн улс орнуудын хот төлөвлөлт болон хот байгуулалтын чиг хандлага, хууль тогтоомжийн харьцуулсан судалгаа.*

БХБЯ, М. (2017). *Монгол Улсын хот байгуулалтын хууль, эрх зүйн орчны тойм судалгаа.*

БХБЯ. (2020). *Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан.*

Үндэсний хөгжлийн газар, Д. (2018). *Хот байгуулалт, газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн судалгаа.*

ADB. (2016). *Urban Planning Manual.*

*Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм БНБД 30.01.04.* (2004).

ХББОСЯ. (2025). *Гадаадын зарим орны хот байгуулалт, төлөвлөлтийн эрх зүйн зохицуулалтын тойм судалгаа.*

ХББОСЯ. (2025). *Хот байгуулалтын тухай хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийн судалгаа.*

БХБЯ. (2021). *Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрмийн төсөл.*

## ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

### 2.1. Төрийн байгууллагуудын бүрэн эрх: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

Судалгааны энэ хэсэгт Хот байгуулалтын талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрхтэй холбогдон үүсэж буй хүндрэл, бэрхшээлийг практикт нийцэж байгаа байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тодруулан, холбогдох зүйл, заалтын хэрэгжилтийг үнэлэв.

**Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Хуулийн 7 дугаар зүйлд заасан төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрхийн талаар зохицуулалт практикт нийцэж байгаа эсэх**

#### **7 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх**

7.1. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

7.1.1. хот байгуулалтын төрийн бодлогыг хэрэгжүүлж, хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл, бүсийн хөгжлийн төсөл, чөлөөт бүс, хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний харилцан уялдааг зохицуулж, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

7.1.2. аймаг, нийслэлийн Хот байгуулалт, барилга захиалагчийн албаны үлгэрчилсэн дүрмийг баталж, мөрдүүлэх;

7.1.3. хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журам батлах;

7.1.4. аж ахуйн нэгж, байгууллагад хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах эрх олгох;

**Хуулийн 7.1.1 дэх заалтын хэрэгжилт.** Хуулийн 7.1.1-д “хот байгуулалтын төрийн бодлогыг хэрэгжүүлж, хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл, бүсийн хөгжлийн төсөл, чөлөөт бүс, хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний харилцан уялдааг зохицуулж, хэрэгжилтэд хяналт тавих” бүрэн эрхийг салбарын яам хэрэгжүүлэхээр заажээ. Яам бүсийн хөгжлийн төсөл, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг уялдуулахдаа Хуулийн 7.1.4-д зааснаар хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журам батлах, 7.1.5-д заасан улсын экспертизийн дүгнэлт гаргах, 7.1.5-д заасан хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах, 8.1.1, 8.1.2-т заасан санал гаргах зэрэг эрхийн хүрээнд ажиллахаар байна.

Хуулийн дээрх заалт болон 7.1 дэх хэсгийн зохицуулалтаас харахад салбарын яам нь хот төлөвлөлтийн дээд байгууллагын эрхийг хэрэгжүүлэх механизм хуульд бүрэн хэмжээгээр тусгагдаагүй гэж үзэхээр байна. Тухайлбал, Хуулийн 8.1.1, 8.1.2-т аймаг, нийслэлийн ИТХ нь хот, тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, нийслэл, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөг хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн батлахаар заажээ. Гэтэл “санал”-ыг үндэслэн гэдэг нь зөвшилцөх биш санал авах байдлаар хязгаарлагдах байдлаар практикт хэрэгжих боломжтой юм. Бүсийн хөгжлийн төсөл, хот, тосгоны ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөө, тэдгээрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төслийг уялдуулахад

салбарын яам, аймаг, нийслэлийн бүрэн эрхийн уялдааг сайтар хангаж өгснөөр хот байгуулалтын үйл ажиллагаа зүй зохистой хэрэгжинэ гэж үзэж байна.

Гадаад улсын туршлагаас үзэхэд, тухайлбал Норвег улсын Төлөвлөлт, барилгын тухай хуульд салбарын яамыг төлөвлөлтийн дээд байгууллага болохыг зааж, тус яам нь хот, орон нутгийн захиргааны боловсруулж буй хот төлөвлөлтийн стратеги, мастер төлөвлөгөө, бүсчлэлийн төлөвлөгөөний төсөл нь үндэсний төлөвлөлтөд нийцээгүй бол эсэргүүцэл гаргах, эсхүл хувийн хэвшлийн гомдлын дагуу тэдгээрийг хянаж үзэж шийдвэр гаргах бөгөөд уг шийдвэр нь эцсийн шийдвэр болох тухай хуулиараа зохицуулсныг өөрийн орны онцлогт нийцүүлэн нутагшуулж болох юм.<sup>3</sup>

Тус хуулийн 7.1.1-д хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд хяналт тавих эрхийг салбарын яаманд, 8.1.4-т аймаг, нийслэлийн ИТХ тус тус хяналт тавихаар давхардуулан тусгасан байгааг залруулах нь шаардлагатай.

**Хуулийн 7.1.3 дахь заалтын хэрэгжилт.** Хуулийн уг заалтад салбарын яам “хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журам батлах;” эрхийг хэрэгжүүлэхээр заасан. Хот байгуулалтын норм, дүрэм нь Барилгын тухай хуульд заасан барилга байгууламжийн норм, нормативын нэг хэсэг бөгөөд 2025 оны байдлаар 637 барилга байгууламжийн норм, норматив мөрдөгдөж байгаагаас 9 норм нь хот байгуулалтын салбарын норм юм. Салбарын яамнаас (мөн 7.1 дэх хэсгийн холбогдох заалтын дагуу) дараах норм ба дүрэм, журам батлагджээ. Үүнд:

1. “Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм” БНБд 30.01.0, Дэд бүтцийн хөгжлийн сайдын 2004 оны 130 дугаар тушаал, /БХБС-ын 2021 оны 230 дугаар тушаалаар өөрчлөлт оруулсан/
2. Хот суурины дэвсгэр газарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгөх аргачилсан заавар УББ 30-201-03; /Сайдын тушаал 2009/
3. Хот, суурины гудамж, зам төлөвлөлт - БНБД-32-01-04;
4. Бүс нутгийн хөгжлийн төсөл боловсруулах аргачилсан заавар” УББ-11-202-00;
5. “Хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар” УББ-11-201-00;
6. “Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах аргачилсан заавар” БД 30-103-21;
7. “Аймаг, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар” /Барилга, хот байгуулалтын сайдын тушаал-2001 он, 2008 оны 157/;
8. Сумын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөө боловсруулах арга зүй, 2018 он;
9. Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдын 2011 оны 226 дугаар тушаалын хавсралт, "Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, экспертиз хийх дүрэм"
10. Барилга, хот байгуулалтын Сайдын 2021 оны 1 дүгээр тушаал, “Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах заавар” БД 30-103-21 ,

---

<sup>3</sup> (ХББОСЯ, 2025, р. 22)

11. Засгийн газрын 2009 оны 204 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм”
12. Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдын 2010 оны 155 дугаар тушаалын хавсралт, "Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитекторын дүрэм"
13. Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдын 2012 оны 6 дугаар сарын 13-ны өдрийн 183 дугаар тушаалын хавсралт, Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам,
14. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2021 оны 245 дугаар тушаал, Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах эрхийг аж ахуйн нэгж байгууллагад олгох, хяналт тавих журам,
15. Бусад.

Батлагдсан норм ба дүрмээс үзэхэд хуулийн уг заалт практикт хэрэгжиж байна.

### Хүснэгт 5. Захиргааны ерөнхий хууль, Хот байгуулалтын тухай хуулийн уялдаа

Д/д	Хот байгуулалтын тухай хууль	Захиргааны ерөнхий хууль
1	<p><b>3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт</b> 3.1.6."хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журам" гэж хот байгуулалт, хот төлөвлөлтөд мөрдөх нийтлэг шаардлагын хэм хэмжээг тусгасан техникийн норматив баримт бичгийг;</p> <p><b>7 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх</b> 7.1.3.хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журам батлах;</p> <p><b>22 дугаар зүйл.Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэний эрх, үүрэг</b> 22.1.Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэн дараахь эрх, үүрэгтэй: 22.1.1.хот байгуулалтын тухай хууль тогтоомж, норм ба дүрэм, журам, стандартыг дагаж мөрдөх;</p>	<p><b>59 дүгээр зүйл.Захиргааны хэм хэмжээний акт</b> 59.1.Захиргааны хэм хэмжээний акт гэж хуулиар тусгайлан эрх олгогдсон захиргааны байгууллагаас нийтээр заавал дагаж мөрдүүлэхээр гаргасан, гадагш чиглэсэн, үйлчлэл нь байнга давтагдах шинжтэй шийдвэрийг ойлгоно.</p> <p><b>60 дугаар зүйл.Захиргааны хэм хэмжээний актад тавих шаардлага</b> 60.1.Захиргааны хэм хэмжээний акт дараах шаардлагыг хангасан байна: 60.1.1.Монгол Улсын Үндсэн хууль, энэ хууль болон бусад хуульд нийцсэн байх; 60.1.2.тусгайлан эрх олгосон тухайн хуулийн агуулга, зорилго, хүрээнд нийцсэн байх; 60.1.6.хуулиар эрх олгосноос бусад тохиолдолд хуулиар хориглоогүй асуудлаар хориглосон зохицуулалт тогтоохгүй байх;</p> <p><b>69 дүгээр зүйл.Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ</b> 69.1.Хуулиар тусгайлан эрх олгогдсон захиргааны байгууллага өөрийн эрхлэх асуудлын хүрээнд хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа захиргааны хэм хэмжээний актад жил бүр хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ хийж, хэрэгжилтийн явц, үр дүнгийн тайланг цаашид авах арга хэмжээний талаарх саналын хамт хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад хүргүүлнэ</p>
<p><b>Дүгнэлт.</b> Хот байгуулалтын тухай хуульд норм ба дүрэм батлах эрхийг салбарын яаманд олгосон боловч Захиргааны ерөнхий хуульд заасан хэм хэмжээний актад тавигдах шаардлага, норм ба дүрэмд хяналт шинжилгээ, үнэлгээ хийх харилцааг уялдуулан зохицуулаагүй байна.</p> <p><b>Санал.</b> Хот байгуулалтын тухай хуульд норм ба дүрэм гаргах үндэслэл, норм ба дүрмийн нэр, үндэслэл, тавигдах шаардлага, хяналт шинжилгээ, үнэлгээ хийх харилцааг Захиргааны ерөнхий хуулийг эшлэх болон салбарын онцлогт нийцүүлэн нарийвчлан зохицуулах замаар хуулийн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлагатай.</p>		

Гэвч Хуулийн 7.1.3-т норм ба дүрэм батална гэсэн боловч тэдгээрийн тодорхой заагаагүй байгаа нь хууль тогтоох байгууллагаас гүйцэтгэх эрх мэдлийн байгууллагад захиргааны хэм хэмжээний акт гаргах зорилго, цар хүрээг тодорхой зааж өгөөгүй эрх мэдэл шилжүүлсэн гэж үзэх үндэстэй. Энэ утгаараа Захиргааны

ерөнхий хуулийн 59.1-т “хуулиар тусгайлан эрх олгогдсон” бол захиргааны байгууллагаас хэм хэмжээний акт гаргах хуулийн шаардлагатай Хуулийн уг заалт нийцэхгүй байна. Цаашид хуулийн уг заалтыг Захиргааны ерөнхий хуулийн 6 дугаар бүлэгт заасан захиргааны хэм хэмжээний акт гаргах зохицуулалттай нийцүүлж, батлан гаргах норм ба дүрэм, журмын нэрийг хуульд заах шаардлагатай.

Мөн Захиргааны ерөнхий хуулийн 69.1-д “Хуулиар тусгайлан эрх олгогдсон захиргааны байгууллага өөрийн эрхлэх асуудлын хүрээнд хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа захиргааны хэм хэмжээний актад жил бүр хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ хийж, хэрэгжилтийн явц, үр дүнгийн тайланг цаашид авах арга хэмжээний талаарх саналын хамт хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад хүргүүлнэ” гэж заасны дагуу хот байгуулалтын норм ба дүрмийн хэрэгжилтэд хяналт шинжилгээ хийж сайжруулах журмыг хуулиар нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай.

**Хуулийн 7.1.4 дэх заалтын хэрэгжилт.** Энэхүү тусгай зөвшөөрлийг Хот байгуулалтын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.4 дэх хэсэгт заасны дагуу Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага буюу Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамнаас олгодог. Зөвшөөрөл олгох процессын журмыг тус байгууллагаас батлан мөрдүүлэхээр хуульчилсны дагуу Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2021 оны 11 сарын 18-ны өдрийн 245 дугаар тушаалын хавсралтаар батлагдсан Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах эрхийг аж ахуйн нэгж, байгууллагад олгох, түүнд хяналт тавих журмаар зохицуулж байна. Уг журамд 3.8 дахь хэсэгт заасан дээрх тусгай зөвшөөрлийг олгох, сунгах, дахин олгох, нэмэлт ажлын төрөл олгох, хүчингүй олгох, мэдээлэлд өөрчлөлт оруулах, түүнд хяналт тавих асуудлын талаар дэлгэрэнгүй зохицуулж, бүрдүүлэх баримт бичгийн жагсаалтыг мөн тодорхойлжээ. Иймд дээрх журмаар холбогдох хуулийн зохицуулалтууд нь практикт бодитой хэрэгжиж байгаа гэж дүгнэхээр байна.

Тусгай зөвшөөрөл хүсэгч этгээд нь Барилгын нэгдсэн зөвшөөрлийн систем болох <https://license.mcis.gov.mn/mn/grants> сайтад хандан цахимаар хүсэлт гаргах боломжтой байна.

2025 оны хагас жилийн байдлаар 23 аж ахуйн нэгж, байгууллага хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах тусгай зөвшөөрлийг авсан байна.<sup>4</sup>

**Хуулийн 7.1.6 дахь заалтын хэрэгжилт.** Хот байгуулалтын тухай хуулийн 7.1.6-д хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах ажлын гүйцэтгэчийг сонгон шалгаруулахтай холбогдсон журам баталж, мөрдүүлэх эрхийг Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад олгосон нь Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн 3.1-д “Улс, орон нутгийн төсөв болон захиалагчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авахад энэ хуулийг дагаж мөрдөнө.” нийцэхгүй байна. Өөрөөр хэлбэл хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах үйл ажиллагаа төрөөс худалдан авах үйлчилгээнд хамаарах тул Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулиар зохицуулагдах ёстой.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> ХББОСЯ-наас авсан мэдээлэл

<sup>5</sup> (ХББОСЯ, 2025)

Иймд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 7.1.6-г хүчингүй болгох буюу Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуульд холбогдох өөрчлөлтийг тусгах нь зүйтэй.

**Дүн шинжилгээ 1. Хуулийн 7 дугаар зүйлийн хэрэгжилтийг ерөнхийлөн дүгнэхэд уг зүйл практикт тодорхой хэмжээнд хэрэгжиж байгаа боловч бусад хуультай уялдаагүй, зарим зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байгаа тул практикт нийцэж байгаа байдал бүрэн хангалттай биш гэж дүгнэв.**

**Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 2. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрхийг хуульчлах шаардлагатай юу?**

Засгийн газрын агентлагийн эрх зүйн байдлын тухай хуульд зааснаар агентлаг нь тухайн салбарын бодлогын хэрэгжилтийг хангах үүрэг бүхий төрийн байгууллага юм. Хот байгуулалтын тухай хуульд хот байгуулалтын тухай асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага буюу агентлаг, түүний эрх, үүргийн талаар зохицуулаагүй. Харин 2015 онд батлагдсан Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлд Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага буюу агентлагийн хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаар хэрэгжүүлэх бүрэн эрхийг тусгажээ.

Одоогийн байдлаар Засгийн газрын 2018 оны 51 дүгээр тогтоолоор Барилгын тухай хууль болон Хот байгуулалтын тухай хуульд заасан төрийн зарим чиг үүргийг хэрэгжүүлэх ажлыг Барилгын хөгжлийн төвд даалгаж, магадлал, хот байгуулалттай холбоотой хэлтсүүд, бодлогын хэрэгжүүлэлтийг тус байгууллага хэрэгжүүлж байна.

Салбарын байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагад “Агентлаг шаардлагагүй” бөгөөд Барилгын хөгжлийн төв уг үүргийг гүйцэтгэх боломжтой гэж зарим төлөөлөл<sup>6</sup> үзсэн байхад зарим байгууллага “Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага байгуулахаар байгаа. Хуучин байсан чухал агентлаг байх ёстой. Барилгын хөгжлийн төв агентлагийн үүргийг гүйцэтгэж байгааг эргэж харах байх”<sup>7</sup> гэж зөрүүтэй байр суурийг илэрхийлж байна.

2020 онд гүйцэтгэсэн судалгаанд “Хот байгуулалт, төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх, зохицуулах субъектийн нэг болох “Төрийн захиргааны байгууллагын гүйцэтгэх үүрэг, эдлэх эрх, хүлээх хариуцлага, хяналтын ажлын зааг ялгаа”-г тодорхой тусгаагүй орхигдуулснаас бодлогыг хэрэгжүүлэх, төрийн үйлчилгээг хүргэх, салбарын тулгамдсан асуудлуудыг цаг алдалгүй шийдвэрлэх, мэргэжлийн удирдлага, зохицуулалтаар хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд оролцогч талуудыг хангах зэрэг асуудал зохицуулалтгүй байгаа нь эрх зүйн хийдэл үүсгэж байна”<sup>8</sup> гэж дүгнэсэн байна.

<sup>6</sup> (Барилгын хөгжлийн төвийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас, 2025)

<sup>7</sup> (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

<sup>8</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

Хот байгуулалтын салбар манай улсын нийгэм, эдийн засаг, иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах чухал салбар болохын хувьд салбар агентлаггүйн улмаас хот байгуулалтын бодлогын хэрэгжилтийг хангах, төрийн үйлчилгээг тасралтгүй хүргэх, холбогдох хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичгийг нийтээр мөрдүүлэх, хот төлөвлөлт, байгуулалтын үйл ажиллагаанд тавих хяналтыг хэрэгжүүлэх, орон нутаг дахь хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн албыг мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангах зэрэг үйл ажиллагаанд хүндрэл үүсэж байна.<sup>9</sup> Иймд цаашид хот байгуулалтын асуудал хариуцсан агентлагийн бүрэн эрхийг хуульчлах нь зүйтэй.

**Дүн шинжилгээ 2. Хот байгуулалтын асуудал хариуцсан агентлагийн бүрэн эрхийг хуульчлах нь зүйтэй.**

**Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 3. Хуулийн 8, 9 дүгээр зүйлийн зарим зохицуулалт практикт нийцэж байгаа эсэх**

Аймаг, нийслэлийн ИТХ, Засаг дарга нь хотын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөө, хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөг боловсруулж, батлах, хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах чиг үүргийг хэрэгжүүлж байна. Хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан бүрэн эрхийн хэрэгжилтийн байдлаар дараах хүснэгтээр хураангуйлан үзүүлэв.

**Хүснэгт 6. Хуулийн 8 дугаар зүйлийн зохицуулалтын хэрэгжилт, бусад хуультай уялдах байдал**

Аймаг, нийслэлийн ИТХ-ын бүрэн эрх	Хэрэгжилт, уялдаа холбоо
<p>8.1.1.хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн хот, тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж батлах;</p>	<p>1. Хуулийн 8.1.1, 8.1.2-д аймаг, нийслэлийн ИТХ хот, тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж батлах, улмаар уг өөрийн баталсан төсөл төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хөрөнгийн эх үүсвэрийг орон нутгийн төсөвт тусган шийдвэрлүүлэх эрхтэй байхаар зохицуулсан нь ИТХ-ын гишүүн өөрийн дураар, хаана ч, ямар ч барилга байгууламж барих өргөн эрхийг хяналтгүйгээр олгосон байгаа нь одоогийн хүндрэлтэй асуудлуудын нэг гол шалтгаан гэж үзэхээр байна.<sup>10</sup></p> <p>2.Салбарын яамны <b>саналыг</b> үндэслэн хот, тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж батлах эрхийг Аймаг, нийслэлийн ИТХ-д олгосон боловч энэхүү процесс хэрхэн хэрэгжих нь тодорхойгүй зохицуулалт болсон байна. Өөрөөр хэлбэл салбарын яамны саналыг үндэслээгүй бол хэрхэх, уг саналыг яам хэрхэн гаргах зэрэг институци хоорондын зохицуулалт ойлгомжгүй байна.</p>
<p>8.1.2.хот байгуулалтын баримт бичигт тусгагдсан төсөл, төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хөрөнгийн эх</p>	<p>Төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн тухай хууль, Хөрөнгө оруулалтын тухай хуулийн зохицуулалттай уялдуулж, хувийн хэвшил, хөрөнгө оруулагчдын хөрөнгийг хот байгуулалтад татан оролцуулах, хувийн хэвшлийн оролцоог нэмэгдүүлэх зохицуулалтыг шинээр тусгах</p>

<sup>9</sup> Хот байгуулалтын тухай хуулийн үзэл баримтлал, 2020

<sup>10</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

үүсвэрийг орон нутгийн төсөвт тусган шийдвэрлүүлэх;	шаардлагатай.
8.1.3.хот байгуулалтын баримт бичигт тусгагдсан төсөл, төлөвлөгөөний <b>хэрэгжилтэд хяналт</b> тавих, шаардлагатай гэж үзвэл энэ талаархи Засаг даргын тайланг хэлэлцэх;	Хуулийн 8.1.3, 8.1.4-т заасан хэрэгжилтэд хяналт тавих эрх нь агуулгын хувьд давхацсан байхын зэрэгцээ хуулийн 7.1.1, 7.1.13-д заасан яамнаас хяналт тавих бүрэн эрхтэй давхацсан шинжтэй байх тул зааг ялгааг тодруулж хуульчлах нь зүйтэй.
8.1.4.хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний <b>хэрэгжилт</b> , барилга байгууламжийн газар олголт, техникийн нөхцлийн үндэслэл, бүрдэл, <b>гүйцэтгэлд хяналт тавих</b> ;	
8.1.5.бүс нутгийн хөгжлийн төслийн үндсэн шийдэлтэй уялдуулан орон нутгийн зэрэглэлтэй хот болон тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах;	Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө батлах бүрэн эрхийг хууль зүйн техник, системчлэлийн хувьд түүний хэрэгжилт, хяналт тавих бүрэн эрхийн өмнө оруулж хуульчлах нь зохистой.
8.1.6.нийслэл, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөг хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн батлах;	Мөн тус хуульд заасан “нийслэл, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний <b>үе шатны төсөл</b> ” гэдгийг хэрхэн ойлгох нь тодорхойгүй байна. Учир нь Газрын тухай хуулийн 21.2.1-д зааснаар <b>Нийслэлийн Засаг дарга хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл</b> болон нийслэлийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний төслийг дүүрэг бүрээр боловсруулж, дүүргийн Засаг даргын санал, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын дүгнэлтийн хамт нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн мэдүүлэх, улмаар энэ төлөвлөгөөний дагуу газар олголтын ажлыг зохион байгуулахаар хуульчилсан байна. <sup>11</sup>
8.1.7.шинэ хороолол, хотхон, гэр хороолол, хотын хуучин хэсгийг шинэчлэн барилгажуулах шийдвэр гаргах.	Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 10.1.1-т Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг баримтлан төсөл хэрэгжүүлэх талбайн байршил, хэмжээ, хил зааг, зориулалтыг тогтоож, шийдвэр гаргах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэхээр заасантай агуулгын хувьд давхцаж байгаа тул хууль хоорондын уялдааг сайжруулах шаардлагатай.

Хуулийн 8, 9 дүгээр зүйлд зөвхөн Аймаг, нийслэлийн ИТХ, Засаг даргын хот байгуулалтын талаарх бүрэн эрхийг тусгажээ. Хот суурины газарт тэдгээрийн их, багаас хамаарахгүйгээр, хот байгуулалтын бүхий л үйл ажиллагаа явагдаж байдаг тул дүүрэг, сумын Засаг дарга, иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, хот, тосгоны

<sup>11</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хууль: Хийдэл, зөрчил, давхардлын судалгаа, 2018)

захирагч, зөвлөл, түүнчлэн орон нутгийн хот байгуулалтын асуудал хариуцсан албаны хот байгуулалтын талаар хэрэгжүүлэх эрх, үүрэг, хариуцлагыг холбогдох хуулиудтай уялдуулан тодорхойлох шаардлагатай байна.<sup>12</sup>

Хот байгуулалтын тухай хуулийн 9.1.3-т аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь ерөнхий архитектороор удирдуулсан Хот байгуулалт, барилга захиалагчийн албыг байгуулахаар заасан боловч уг заалт бүрэн хэрэгжихгүй байна. 2025 оны байдлаар 21 аймгийн Ерөнхий архитекторын 12 нь аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газарт, 9 нь аймгийн Засаг даргын тамгын газарт харьяалагдсан газар, хэлтсийн дарга, мэргэжилтэн зэрэг өөр албан тушаалын ангилал, зэрэглэл дээр ажиллаж байна.

Аймаг, Нийслэл, хотын ерөнхий архитекторуудын эзэмшсэн мэргэжил, мэргэшлийн түвшингээр судалгаа хийхэд Хот төлөвлөлтийн архитектор -1, Хот ба бүс нутаг төлөвлөлт -2, Хот төлөвлөгч -1, Архитектор -9, Ландшафтын архитектор -4, Барилгын инженер -3, Дулаан сан техникийн инженер -1, Газар зохион байгуулагч -1 байгаа бөгөөд мэргэшсэн инженер -3, мэргэшсэн архитектор -8, хот төлөвлөлтийн мэргэшсэн архитектор -2, доктор -1 байна.<sup>13</sup>

### АЙМАГ, НИЙСЛЭЛ, ХОТЫН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРУУДЫН ЭРХЭЛЖ БУЙ АЛБАН ТУШААЛ

№	Харьяа газар	Алтан тушаал	Тоо	Аймгийн нэр
1	Аймгийн Засаг Даргын Тамгын газар	Ерөнхий архитектор	3	Говьсүмбэр, Завхан, Хөвсгөл
		АЗДТГ-ын мэргэжилтэн бөгөөд Ерөнхий архитектор	1	Булган
		БОНХОБТХ-ийн дарга бөгөөд Ерөнхий архитектор	1	Өмнөговь
		БОНХОБТХ-ийн мэргэжилтэн бөгөөд Ерөнхий архитектор	4	Дорнод, Ховд, Баян-Өлгий, Сэлэнгэ
2	Аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар	АГХБХБГ-ын дарга бөгөөд Ерөнхий архитектор	1	Сүхбаатар
		АГХБХБГ-ын мэргэжилтэн бөгөөд Ерөнхий архитектор	3	Дархан-Уул, Дорноговь, Хэнтий
		БХБХ-ийн дарга бөгөөд Ерөнхий архитектор	6	Архангай, Говь-Алтай, Дундговь, Төв, Увс, Баянхонгор
		БХБХ-ийн мэргэжилтэн бөгөөд Ерөнхий архитектор	1	Өвөрхангай
3	“Хот байгуулалт, барилга захиалагчийн алба” ОНӨААТҮГ	Хот байгуулалт барилга захиалагчийн албаны захирлын үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч бөгөөд Ерөнхий архитектор	1	Орхон
4	Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар	Нийслэлийн Ерөнхий архитектор	1	Улаанбаатар
<b>Нийт</b>			<b>22</b>	

**Дүн шинжилгээ 3. Хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан аймаг, нийслэлийн ИТХ-ын бүрэн эрх нь тодорхой хэмжээнд хэрэгжиж байгаа боловч уг зүйлийн зохицуулалт**

<sup>12</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

<sup>13</sup> ХББОСЯ-аас авсан мэдээлэл, 2025 оны 03 дугаар сарын байдлаар

хоорондоо болон бусад хуультай уялдаагүй, зөрчилтэй, зохицуулах шаардлагатай зарим харилцааг зохицуулаагүй, мөн энэ зүйлийн хэрэгжилт практикт зарим талаараа бүрэн нийцэхгүй байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 4. Хуулийн 9.1.2, 9.3, 9.4 дэх хэсэгт заасан Ерөнхий архитекторт тавигдах шаардлага, сонгон шалгаруулах журам практикт нийцэж байгаа эсэх

#### **9 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх**

9.1. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

9.1.1. хот, тосгоны батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө болон барилгажилтын төслийг үндэслэн газар олгох, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

9.1.2. аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектурыг 4 жилийн хугацаагаар нээлттэй сонгон шалгаруулалт, нээлттэй сонголын үндсэн дээр томилох;

9.1.3. ерөнхий архитектороор удирдуулсан Хот байгуулалт, барилга захиалагчийн албыг байгуулах;

9.1.4. аймаг, нийслэлийн хөгжлийн төсөл, хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, тодотгол, шинэчлэл хийх асуудлыг санаачлан зохион байгуулах;

Хуулийн хэрэгжилтийн судалгааг хийх явцад аймаг, нийслэл, хотын Ерөнхий архитекторт тавигдах шаардлага, сонгон шалгаруулах журам, томилгооны асуудалд салбарын төлөөллүүд шүүмжлэлтэй хандаж буй нийтлэг дүр зураг байна. Тухайлбал, зарим төлөөлөл “Хуульд зааснаар Улаанбаатар хотын Ерөнхий архитектурыг 4 жилийн хугацаатай томилдог. Сүүлийн үед энэ томилгоо нь улс төрийн шинжтэй болж, тусгай шалгуургүйгээр хэн дуртай нь хүнээ хүссэн үедээ өөрийн хүнээ томилдог болсон байна. Тиймээс хууль, эрх зүйгээ шинэчилж, энэ албан тушаалыг улс төрийн нөлөөллөөс ангид байлгах ёстой”<sup>14</sup> гэсэн бол зарим судлаачид “Хот байгуулалтын тухай хууль дээр хотын ерөнхий архитектурыг хотын Засаг дарга 4 жилээр томилно. Газрын тухай хууль дээр нийслэлийн Газрын албаны даргыг нийслэлийн Засаг дарга томилно. Улс төрийн албан тушаалууд болгосон заалт нь салбарын хуулиуд дээр нь байгаа”<sup>15</sup> гэж мөн адил байр суурийг илэрхийлжээ.

#### **Шигтгээ 1. Монголын архитекторуудын эвлэлийн ерөнхийлөгчийн ярилцлагаас**

- Архитекторчид өөрийн хийсэн төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх явцад хяналтаа мөн тавих учиртай. Иймээс бүтцээрээ аймаг, нийслэлд зайлшгүй Ерөнхий архитекторч байдаг. Энэ хүмүүс Ерөнхий төлөвлөгөөний манаач байх ёстой. Гэхдээ өнөөдөр хууль, эрх зүйн орчин дутагдалтай байгаагаас зарим хүндрэлүүд байна. Тухайлбал, Хот байгуулалтын тухай хуулинд зааснаар Улаанбаатар хотын Ерөнхий архитекторчийг 4 жилийн хугацаатай томилдог. Сүүлийн үед энэ томилгоо нь улс төрийн шинжтэй болж, тусгай шалгуургүйгээр хэн дуртай нь хүнээ хүссэн үедээ өөрийн хүнээ томилдог болсон байна. Тиймээс хууль, эрх зүйгээ шинэчилж, энэ албан тушаалыг улс төрийн нөлөөллөөс ангид байлгах ёстой. Улс төрөөс хараат, төрийн эрх баригч нэг намын харъяанд байгаа нөхцөлд хотын ерөнхий төлөвлөгөө хэрэгжихэд хүндрэлтэй. Аймгийн Ерөнхий архитекторчийг Засаг дарга нь томилдог биш ИТХ-

<sup>14</sup> Монголын архитекторуудын эвлэлийн ерөнхийлөгчийн ярилцлагаас, <https://www.barilga.mn/n/5151/>

<sup>15</sup> Салбарын эрдэм шинжилгээний байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас

аас хэлэлцэж 6 жилийн хугацаатай сонгодог байя. Гэтэл өнөөдөр аймгуудын Ерөнхий архитектороор томилогдсон хүмүүс нь газрын албаны мэргэжилтэн ч юмуу эсвэл хот байгуулалтын хэлтсийн ажилтан, үгүй бол тамгын газрын нэг мэргэжилтэн байх жишээтэй. Зарим аймагт мэргэжлийн бус хүн ажиллаж байна. Тэгэхээр хуулиараа мэргэжлийн хүмүүсийг тогтвор суурьшилтай ажиллуулах нөхцөлийг бүрдүүлээд өгмөөр байна.

## **Шигтгээ 2. Хот төлөвлөлтийн компанийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас**

Хот төлөвлөлтийн компанийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас

Ерөнхий архитектор гэж заасан байгаа. Тэр хэрэггүй. Яг яривал ерөнхий архитектор төрийн захиргааны байгууллагын бүтцэд орж ирээгүй байгаа. Нэгжийг нь төдийлөн байгуулсан зүйл байхгүй. Хаана захиалагчтай орон нутгууд байна судлаад үзээрэй. Эрдэнэтэд барилга захиалагчийн газар байгаа. Орон нутагт бүгдэд нь байхгүй. Нийслэлд ажлын алба гэж байгуулсан ч тэр албан тушаалаар бүгдийг шийдэхгүй. Нэг хүнд нааж өгч болохгүй. Сонгуульгүйгээр сонгогддог албан тушаал байдаг. Ерөнхий архитектор гэдэг нэртэй газрын дарга болсон.

Монгол улсын нийт хот, суурин газрыг тэнцвэртэй хөгжүүлэх, хот байгуулалтын үйл ажиллагааны мэргэжлийн удирдлага, зохицуулалтыг бүх түвшинд жигд хангах нөхцөлийг бүрдүүлэхэд чиглэсэн өөрчлөлтийг оруулах бөгөөд үүнд аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитекторыг салбарын асуудал эрхэлсэн сайд, эс бөгөөс мэргэжлийн зөвлөл, төрийн бус байгууллагатай зөвшилцөж томилон ажиллуулах, мөн эрх, үүргийг нарийвчлан тодорхойлсон эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх шаардлагатай гэж өмнө хийгдсэн судалгаанд онцолжээ.<sup>16</sup>

Хуулийн 9.3-т аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор (ЕА) нь мэргэшлийн зэрэгтэй архитектор, хот төлөвлөлтийн мэргэжилтэн байх шаардлагыг тавьсан байна. Мөн ЕА-ийн эрх, үүргийг хувь хүнээс гадна мэргэжлийн байгууллага, хуулийн этгээд хэрэгжүүлж болохоор заажээ. Гэвч мэргэжлийн байгууллага гэдэгт ямар шаардлага хангасан хуулийн этгээд байхыг хуулиар тодорхойлоогүй тул тавигдах шаардлагын хувьд зөрүүтэй байдал үүсжээ. Түүнчлэн ЕА нь аймаг, орон нутаг төрийн захиргааны албан хаагчийн статустай, зарим тохиолдолд улс төрийн албан хаагчтай төстэй статустай байгаа нь хуулийн хэрэгжилт хангалтгүй байгааг илтгэж байна. Иймд Хот байгуулалтын тухай хуулиар ЕА-д тавигдах шаардлага, түүний эрх зүйн байдал, сонгон шалгаруулах журмыг нарийвчлан зохицуулах шаардлага байна.

Улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй (Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хуулиар тодорхойлсон) хотын ерөнхий архитекторыг хэрхэн томилж ажиллуулах нь тодорхойгүй үлдсэн байна. Мөн бүсийн хөгжлийн төсөл нь хот байгуулалтын баримт бичиг боловч бүсийн архитектортай байх шаардлагатай эсэхийг цаашид судалж, шийдвэрлэх хэрэгтэй.

<sup>16</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

Дүн шинжилгээ 4. Аймаг, нийслэл, хотын Ерөнхий архитектурт тавигдах шаардлага, эрх зүйн байдал, сонгон шалгаруулах арга, журмын талаарх хуулийн зохицуулалт практикт нийцэхгүй байна. Иймд Хот байгуулалтын тухай хуулиар ЕА-д тавигдах шаардлага, түүний эрх зүйн байдал, сонгон шалгаруулах журмыг нарийвчлан зохицуулах шаардлага байна.

**Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 5. Хуулийн 10 дугаар зүйлд заасан Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитекторын бүрэн эрх практикт хэрэгжиж байна уу?**

Хуулийн 10 дугаар зүйлд заасан Ерөнхий архитекторын бүрэн эрхийн хэрэгжилтийг салбарын мэргэжилтэнтэй хийсэн ярилцлагад (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025) үндэслэн дараах хүснэгтээр тоймлон авч үзэв.

**Хүснэгт 7. Хуулийн 10 дугаар зүйлийн зохицуулалтын хэрэгжилт, бусад хуультай уялдах байдал**

Аймаг, нийслэл, хотын ЕА-ын бүрэн эрх	Хэрэгжилт, уялдаа холбоо
10.1.1.хот байгуулалтын салбарын норматив, эрх зүйн бусад актын төсөл болон тэдгээрийг боловсруулах, өөрчлөх тухай санал оруулах;	<p>Хуулийн энэ зохицуулалт ерөнхий шинжтэй. Манайх байнга санал өгдөг. Одоо хэрэгжиж байгаа норм, дүрмүүд хатуугаар хэлэхэд Оросынхыг хуулаад тавьчихсан. Нийгмийн хөгжлөө дагаад норм, дүрмүүд байнга өөрчлөгдөж байх ёстой. Санал оруулаад цааш төдийлөн хэрэгжихгүй байгаа. Барилгын норм, дүрмийг батлах эрх нь сайдад олгогдсон. Зөвхөн санал оруулахаас илүү ямар арга, механизм байхыг тодорхойлж өгөх хэрэгтэй. Яагаад гэвэл амьдрал дээр болохгүй, болж байгааг мэдэж байгаа нь ерөнхий архитектор байдаг.</p> <p>Хуулийн 10.1.1 дэх заалт дээр хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө заавал байх ёстой гэдгийг анхаарах шаардлагатай.<sup>17</sup></p> <p><b>Санал:</b> ЕА санал гаргах, түүнийг тусгах эсэхийг шийдвэрлэх механизм, эргэх холбоог хуулиар зохицуулах нь зүйтэй.</p>
10.1.2.орон нутаг дахь хот байгуулалтын бодлого боловсруулахад ерөнхий төлөвлөгөө, тохижилт, барилга байгууламжийн архитектур төлөвлөлтөд үндэсний хэв маяг, дүр төрхийг илэрхийлсэн шийдэл тусгах санал гаргах, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;	Энэ заалтын хэрэгжилт хангалттай байна. Томъёоллын хувьд томоос нь жижиг рүү нь эрэмбэлж найруулах хэрэгтэй. (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)
10.1.3.зураг төсөл, хайгуул, шинжилгээний ажлыг орон нутагт хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах, зохицуулах;	Уг нь газар дээр геологийн судалгаа хийгээд ийм хөрстэй газар, ийм зүйл байж болно гэсэн судалгаа гарсны дагуу түүн дээр төлөвлөлтөө хийгээд бүтээн байгуулалт нь явах ёстой. Хөрс нь ямар байна вэ гэдэг нь төлөвлөлт дээр хамгийн чухал асуудал тэгэхээр энэ нэлээн дээгүүр байх ёстой эрх хэмжээ

<sup>17</sup> (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

	юм. Бүрэн эрх нь шат дараалалтай хэрэгжих ёстой.
10.1.4.хот суурины нутаг дэвсгэрт хот байгуулалтын кадастр хөтлөх, хот байгуулалтын архивын санг бүрдүүлэх;	Санг манай байгууллага бүрдүүлээд өдөр тутам баяжуулаад явж байгаа. Хот байгуулалтын дундын мэдээллийн санг түргэн тусламж, шуурхай удирдлагын төв хүртэл хэрэглэж байгаа. Цааш хаягийн мэдээллийн сантай нэгдэнэ. Хаягийн тухай хуулиар хаягийн мэдээллийн сан бол тухайн барилга байгууламжид өгч байгаа тодорхойлолт юм. Хот байгуулалтын тухай хууль Хаягийн тухай хуультай уялдана.
10.1.5.орон нутгийн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохицуулж, Хот байгуулалт, барилга захиалагчийн албыг өдөр тутмын мэргэжил арга зүйн удирдлагаар хангах;	Энэ заалт хэрэгжих боломжтой юм шиг харагдаж байгаа хэр нь амьдрал дээр хэрэгждэггүй. 2007, 2008 оны үед Зураг төслийн институти, Хөрөнгө оруулалтын газар, манай байгууллага гурав нэг газар байсан. Зургаа захиалаад, төлөвлөлтөө хийгээд, хөрөнгө оруулалтаас хяналт тавиад явж байсан.  Бүтээн байгуулалтын ажил хувийн хэвшил хийж байгаа. Захиалагчийн хяналт тавих эрх зүйн орчин бүрдсэн боловч түүнийг хувийн аж ахуйн нэгжүүд хэзээ ч хийдэггүй. Захиалагчийн техник хяналтын хөрөнгө, мөнгөтэй холбоотой асуудлууд цаана нь байдаг. Ерөнхий архитекторын тухайд төлөвлөлтөө нийслэлийн хэмжээнд хариуцаад улс, нийслэлийн төсөл, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр хийгдэж байгаа ажил дээр захиалагчийн техник хяналтыг хийе гэвэл зураг зурдаг хүрээлэн, боловсруулалт хийж, баталж байгаа Хот байгуулалт, хотын стандартын газар, Барилгын хөгжлийн төв магадлал хийгээд манай дээр барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ өгнө. Техник хяналт Хөрөнгө оруулалтын газар хариуцна. Энэ багууд Ерөнхий архитекторын өдөр тутмын үйл ажиллагаа байх ёстой. <sup>18</sup>  <b>Санал.</b> Хуулийн энэ заалтыг хэрэгжилт бүрэн хангалттай биш байгаа тул нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай.
10.1.6.барилга байгууламжийг барьж байгуулахаас өмнө тухайн газрын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу гудамжны нэр, барилгын дугаарыг тогтоож, газрын кадастрын бүртгэлд оруулах ажлыг зохион байгуулах;	Энэ заалт хаягийн бүртгэлтэй холбогдоно. Е-барилга дээр архитектур төлөвлөлтийн даалгавраасаа эхлээд бүх төлөвлөлт ордог. Хуучин дөрвөн цэгээр нь өгдөг байсан. Одоо бол барилгажих талбайгаар нь өгч байгаа. Зураг төсөл зохиогч 60 хувьд нь барилгаа төлөвлөнө. Үлдсэн 40 хувь нь тоглоомын талбай, зогсоол, бусад орон зай байна. Энэ 60 хувийг яаж хэрэглэх вэ гэдэг нь зураг төсөл зохиогч буюу авторын урам сэтгэмж байдаг. Газарт норм, дүрэм, зай хэмжээ, орчин зэрэг бүх зүйлийг харгалзаж барилгаа төлөвлөдөг. Барилгаа төлөвлөж ирээд загвар зургаа хийлгэдэг. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар бол загвар зураг зохиоход зураг төсөл өгч байгаа мэдээлэл, даалгавар юм. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар барилга бүрхцийн харьцаа зэрэг бүх зүйлийг тооцоод ийм дээд хэмжээ байх ёстой гэдгийг өгдөг. Түүнд үндэслэж загвар зургаа зохиож ирдэг. Загвар зургийг нь буцаад норм, дүрэмд нийцэж байна

<sup>18</sup> (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

	уу гэдгийг хянадаг. (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)
10.1.7.хот, тосгоны хөгжлийн төлөвлөгөө хэсэгчилсэн төлөвлөгөөтэй жил бүрийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг эрхэлсэн захиргааны байгууллагад гаргаж өгөх;	<p>Энэ зохицуулалт байгаа хэрнээ газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө тусдаа явж байгаа. Энэ төлөвлөгөө, төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг нутгийн өөрөө удирдах байгууллага иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал жил бүр баталж байгаа. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө нь хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэх ёстой. Нийслэлийн нутаг дэвсгэрийг 42 нэгж хороолол болгож хуваасан. Энэ бүрэн эрх нэлээн дээр байх ёстой боловч доор орсон.</p> <p>Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, бүсчлэл нь барих гэж байгаа барилга дээр өөр өөр болчихдог. Хот төлөвлөлт худалдаа байна гэж төлөвлөсөн байхад газраа өөр зориулалтаар олгосноос болоод энд ийм зүйл барихгүй гэх үндэслэл нь гарч ирэхгүй болчихдог. Энэ бол олон улсад бол нэг л байдаг. Төсөл дээр бүсчлэлийг нарийн оруулж өгсөн байна гэж харсан. 2040 дээр өөрчилж байгаа зүйл бий. Тэгэхгүй бол үг хэллэгээс эхлээд ойлгомжгүй байдал үүсгэх зүйл ихтэй.</p>
10.1.8.инженерийн бэлтгэл ажилд хяналт тавих.	<p>Талбай зохион байгуулалт, аюулгүй байдал гэх мэтээр барилга захиалагчтайгаа уялддаг заалт юм. Захиалагчийн техник хяналт тавьж байгаа этгээд мэргэжил аргазүйгээр удирдагдаад, нэг газар байсан бол хэрэгжээд явах талтай. Одоо бол өөрсдөө нэг этгээдийг хяналтын инженер гэж авдаг. Барилга бүр хөдөлмөр аюулгүй ажиллагааг биелүүлж байх ёстой. Талбай зохион байгуулалтын зурагтай байх ёстой.</p> <p>Инженерийн бэлтгэл ажил бол аюулгүй ажиллагаа талын зүйл. Барилга баригдахад гуравдагч этгээд хохирохгүй, бусад этгээдэд аюул учруулахгүй байх ёстой гэдэг зохицуулалт юм. Одоо хэрэгжиж байгаа зүйл нь манайх барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ өгөхдөө талбай зохион байгуулалтын зураг хийлгэж батлуулсан уу гэдгийг л харж байгаа. Талбай зохион байгуулалтын зургийг хуучин мэргэжлийн хяналтын газар баталдаг байсан.</p>

Нийслэлийн Ерөнхий архитектор, Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаар хуулийн 10 дугаар зүйлийн зохицуулалтыг “Хуулийн 10.1.7 дахь чухал заалт байгаа боловч хэрэгждэггүйн улмаас өнөөдрийн төлөвлөлтийн алдаанууд гарсан. Хуулийн 10.1.5 дахь заалт бүтэцтэй хамааралтай боловч эргэх холбоо нь гарч ирэхгүй байгаа. Хуулийн 10.1.1 дэх заалт хэрэгжихгүй байгаагаас болоод норм, дүрэм зөрчих зүйлүүд гарч байна”<sup>19</sup> гэж нэгтгэн дүгнэж үзсэнээс харахад хуулийн уг зохицуулалт практикт хангалттай хэрэгжиж чадахгүй байна гэж дүгнэж байна.

<sup>19</sup> (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

Тухайлбал, хуулийн 10.1.5 дахь заалтын хэрэгжилтийг Хөрөнгө оруулалтын газар нь барилга захиалагчийн хяналтыг талбай дээр нь хийдэг. ОНӨҮГазар гэсэн статустай явдаг. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, загвар зургийг нь баталж байгаа ерөнхий архитекторын бүрэн эрх байгаа. Хот байгуулалт, хотын стандартын газар ерөнхий архитекторт үйлчилж байгаа. Төрийн албаны хуулиар төрийн захиргааны гүйцэтгэх албан тушаалын хүмүүс байгаа. Хөрөнгө оруулалтын газар нь орон нутгийн өмчит үйлдвэрийн газрын статустай. Манай байгууллага төрийн захиргааны статустай. Институти мөн орон нутгийн өмчит үйлдвэрийн газар статустай. Институти хэдий нээлттэй тендерт ороод хувь компанийн зургийг хийж болдог ч гэсэн түлхүү нийслэлийн ажлыг хийхээр эрмэлздэг. Одоо ерөнхий архитекторын удирдлагад байгаа боловч чимхлүүр ажил хийе гэхээр болдоггүй<sup>20</sup> гэж хэрэгжилтэд тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлжээ.

Түүнчлэн хуулийн 10.1.7-д “хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулан жил бүрийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөг хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад гаргаж өгөх” үүргийг Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитекторын чиг үүрэгт хамааруулсан хэдий ч Газрын тухай хуулийн 56.1-д “хот, тосгон, бусад суурины харьяалах засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг үндэслэн боловсрогдож батлагдсан хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө” гэж заасан байна.

Өөрөөр хэлбэл Хот байгуулалтын тухай хуульд Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг уялдуулна гэсэн байхад Газрын тухай хуульд газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд үндэслэн хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батална гэж эсрэгээр нь тодорхойлсон байна. Үүнээс үзэхэд хот байгуулалтын төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө хэрхэн уялдах асуудал тодорхойгүй байна.<sup>21</sup>

**Дүн шинжилгээ 5. Хуулийн 10 дугаар зүйлийн хэрэгжилт практикт нийцээгүй, Ерөнхий архитекторын бүрэн эрхийн хэрэгжилтэд тодорхой асуудлууд тулгамдаж байгаа тул түүний чиг үүрэг, бүрэн эрхийг хуулиар эрэмблэн тодорхойлж, хэрэгжилт хангалтгүй байгаа заалтуудыг боловсронгуй болгох шаардлагатай юм.**

## **2.2. Хот байгуулалтын баримт бичиг, түүнд тавигдах үндсэн шаардлага: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал**

Хот байгуулалтын баримт бичиг, түүнд тавигдах үндсэн шаардлагын холбогдох дараах зүйл, заалтын хэрэгжилтийг практикт нийцэж байгаа байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлэв.

### **11 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын баримт бичиг**

<sup>20</sup> (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

<sup>21</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

<p>11.1.Хот байгуулалтын баримт бичиг нь дараахь зүйлээс бүрдэнэ:</p> <p>11.1.1.хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл;</p> <p>11.1.2. бүсийн хөгжлийн төсөл;</p> <p>11.1.3.чөлөөт бүс, аялал, жуулчлал, дэд бүтцийн хөгжлийн төсөл, ерөнхий төлөвлөгөө;</p> <p>11.1.4.хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө;</p> <p>11.1.5.хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө;</p> <p>11.1.6.хот, тосгоныг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө;</p> <p>11.1.7.барилга байгууламжийн зураг төсөл;</p> <p>11.1.8.хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа.</p> <p>11.1.9.хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл;</p>
---

Хот байгуулалтын тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлд хот байгуулалтын баримт бичигт 9 төрлийн баримт бичиг хамаарахаар заасан. Эдгээр баримт бичгийн суурь баримт бичиг болох Хүн ам амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл нь 2008 оноос хойш одоог хүртэл батлагдаагүй байна. 2025 оны хагас жилийн байдлаар Монгол Улсын 330 сумын төв, суурин газраас хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөтэй 146, төлөвлөгөө боловсруулж байгаа 97, ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулаагүй буюу хэрэгжүүлэх хугацаа нь дууссан нь 87 газар байна.<sup>22</sup> Зарим суурин газар хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө батлаагүй байгаа нь орон нутгийн төсвийн хүндрэлээс шалтгаалж байна. Ийнхүү хуулийн хэрэгжилтийг сайжруулах хүрээнд хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, батлах ажлыг гүйцэтгэх хугацаа, хяналт шинжилгээ хийх, тодотгол хийх, хэрэгжүүлэх журам, ажлын дараалал, хэрэгжилтийн үе шатыг зааглах, тэдгээрийн санхүүжилтийг шийдвэрлэх зэрэг харилцааг хуулиар нарийвчлан зохицуулах шаардлага үүсэж байна.

Хуулийн 11 дүгээр зүйлд заасан хот байгуулалтын баримт бичгийн уялдааг судлахад дараах зөрчил, хийдэл байгааг цаашид залруулах шаардлагатай. Үүнд:

- Хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл өдийг хүртэл батлагдаагүй байна. Хуулийн хүчин чадал нь заавал дагаж мөрдөх шинж чанартай байдаг тул уг баримт бичгийг батлах, батлах боломжгүй бол хуулиас хасах нь зүйтэй. Хуулийг шинэчлэн баталсан тохиолдолд ХАНСХЕТ-ийг батлах гаргах хугацааг дагаж мөрдөх зохицуулалт, тогтоолоор шийдвэрлэх шаардлагатай.
- Хот байгуулалтын баримт бичгүүдийг хэрэгжүүлэх хугацааг нийтлэг байдлаар хуульд заагаагүй байгааг залруулах шаардлагатай.
- Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөтэй холбоотойгоор
  - o Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө нь холбогдох хуульд зааснаар 5 дэд хэлбэртэй байх тул эдгээр хэлбэрийн хоорондын уялдаа, бүрдэл, тавигдах шаардлагыг нэгдсэн зохион байгуулалтад оруулж зохицуулах нь зүйтэй.
  - o Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль, УИХ-ын 2024 оны 72 дугаар тогтоолоор улсын зэрэглэлтэй хот байгуулж 2026 оноос дагаж мөрдөхөөр болсонтой холбоотойгоор Улсын зэрэглэлтэй хотын

<sup>22</sup> Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны танилцуулга

хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах субъектийг хуулиар зохицуулаагүй байгааг тодорхой болгох;

- Нийслэлийн дагуул хот, тусгай бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө гэсэн ойлголтыг шинээр баталсан хуулиудад оруулсан байх тул эдгээр баримт бичгийг Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний нэг хэлбэр мөн эсэхийг энэ хуулиар тодорхойлох шаардлагатай.
- Хуульд хот байгуулалтын баримт бичгийн хэрэгжилтэд хяналт тавих субъектийг давхардуулсан байдлаар томъёолсон буюу хоорондын зааг ялгааг ойлгомжтой байдлаар зохицуулаагүй байгааг анхаарч залруулах нь зүйтэй.
- Хот байгуулалтын баримт бичгийн бүрдэл, түүнд тавигдах үндсэн шаардлагуудыг багтаасан ч тэдгээр баримт бичгүүдийг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, магадлал хийх, баталгаажуулах үе шатны ажлын дараалал, бүрдэл, агуулга зэрэгт тавигдах шаардлагуудыг ямар эрх зүйн актаар тогтоох, түүнийг нь батлах субъектийн талаар зохицуулалтгүй орхигдуулсан нь төлөвлөлтийн бодлого, зарчим алдагдах, норм дүрэм зөрчигдөх, хяналт, зөвшөөрөл олгох шат дамжлага ихсэх зэрэг сөрөг үзэгдлүүдийг үүсгэх нөхцөлийг практикт бүрдүүлж байна.<sup>23</sup>

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулиар нэгжийн чиг үүргийг хотод шилжүүлж болохоор, Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль болон нийслэлтэй холбоотой шинээр батлагдсан хуулиудад хотын чиг үүрэг, хотын зөвлөл, хотын захирагч, хотын ерөнхий архитекторын эрх, үүргийг шинэчлэн тогтоосон зохицуулалт шинээр батлагдсантай холбогдуулан хот байгуулалтын талаарх төрийн байгууллагын эрх хэмжээ, хот, нэгжийн чиг үүргийн харилцан уялдааг Хот байгуулалтын тухай хуулиар нэгдмэл хэлбэрээр зөрчилгүй байдлаар зохицуулах шаардлага үүссэн байна. Иймд Хот байгуулалтын тухай хууль нь Монгол улсын хот байгуулалтын эрх зүйн харилцааны суурь хууль болохын хувьд уг харилцааг нэгдмэл байдлаар зохицуулах, шаардлагатай тохиолдолд хуулийн үйлчлэх хүрээнд хамаарахгүй, тусгайлсан хуулиар зохицуулах харилцааг Хот байгуулалтын тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд тусгайлан зааж, хууль хоорондын нэгдмэл байдлыг хангах шаардлагатай юм.

---

<sup>23</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

**Хүснэгт 8. Хот байгуулалтын баримт бичгийг захиалах, батлах эрх бүхий субъект**

д/д	Баримт бичгийн нэр	Жил	Захиалагч	Батлах субъект	Хэрэгжилтийг зохион байгуулах	Биелэлтэд хяналт тавих	Тайлбар
1.	Хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл;	-	Салбарын яам	УИХ (ХБТХ &5.1.3)		-ХБ асуудал эрхэлсэн яам (ХБТХ-ийн &7.1.1)	Батлагдаагүй
2.	Бүсийн хөгжлийн төсөл; /бүсийн хөгжлийн хөтөлбөр/	-	Салбарын яам	Засгийн газар (ХБТХ &6.1.1)		-ХБ асуудал эрхэлсэн яам (ХБТХ-ийн &7.1.1) -Бүсийн асуудал эрхэлсэн сайд /тогтоолоор/	
3.	Чөлөөт бүс, аялал, жуулчлал, дэд бүтцийн хөгжлийн төсөл, ерөнхий төлөвлөгөө;	-	Салбарын яам	Засгийн газар (ЧБТХ &24.1)		--ХБ асуудал эрхэлсэн яам (ХБТХ-ийн &7.1.1) -	
-	Аймаг, орон нутгийг хөгжүүлэх төсөл	-	тухайн шатны Засаг дарга	Тодорхой заагаагүй (ХБТТХ)			Хот байгуулалтын ББ-т хамаарахгүй.
4.	<b>Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө;</b>						
4.1.	- Нийслэл хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө	-		УИХ (ХБТХ &5.1.5)	-Засгийн газар (МУҮХ) -тухайн шатны ЗД	-УИХ (МУҮХ) --ХБ асуудал эрхэлсэн яам (ХБТХ-ийн &7.1.1) -ИТХ	
4.2.	-Бүсийн хөгжлийн тулгуур төв хот, түүнчлэн томоохон уул уурхайн орд газар, үйлдвэр, нисэх онгоцны буудлыг даган бий болсон хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө	-	тухайн шатны Засаг дарга, Хот, тосгоны захирагч (ХБТХ 9.1.4)	Засгийн газар (ХБТХ &6.1.4) (БХУЗТХ &12.1.4)		-ХБ асуудал эрхэлсэн яам (ХБТХ-ийн &7.1.1)	
4.3.	-Улсын зэрэглэлтэй хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө	-		Тодорхой заагаагүй		-ХБ асуудал эрхэлсэн яам (ХБТХ-ийн &7.1.1)	Хархорум хот

							ба бусад <sup>24</sup>
4.4.	- Орон нутгийн зэрэглэлтэй хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө	-		Аймаг, нийслэлийн ИТХ (ХБТХ &8.1.5)		-ХБ асуудал эрхэлсэн яам (ХБТХ-ийн &7.1.1, 7.1.9)	
4.5.	-Нийслэлийн дагуул хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө			Засгийн газар (ШЗХЭЗБТХ &7.2)		-ХБ асуудал эрхэлсэн яам (ХБТХ-ийн &7.1.1)	Шинэ Зуунмод хот
4.6.	-Нийслэлийн тусгай бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө	-		Нийслэлийн ИТХ (МУНУБХЭЗБТХ &40.2)		-ХБ асуудал эрхэлсэн яам (ХБТХ-ийн &7.1.1)	
5.	<b>Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө;</b>						
5.1.	Нийслэл хотын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	-		Аймаг, нийслэлийн ИТХ (ХБТХ &8.1.1)			
5.2.	Улсын зэрэглэлтэй хотын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө			Тодорхой заагаагүй			УИХ-ын 2024 оны 72-р тогтоол
5.3.	Нийслэлд харьяалагдах орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	-		- Аймаг, нийслэлийн ИТХ (ХБТХ &8.1.1)			
5.4.	Нийслэлд харьяалагдахаас бусад орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	-		- Аймаг, нийслэлийн ИТХ (ХБТХ &8.1.1) -Хотын зөвлөл (ХТЭЗБТХ, 2024 &16.1.2)			
6.	<b>Хот, тосгоныг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө;</b>						
6.1.	Нийслэл хотыг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө			- Аймаг, нийслэлийн ИТХ (ХБТХ &8.1.6)			
6.2.	Улсын зэрэглэлтэй хотыг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө			Тодорхой заагаагүй			
6.3.	Орон нутгийн зэрэглэлтэй хот, тосгоныг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө	4 жил	хотын захирагч	-Аймгийн ИТХ (ХБТХ &12.7)			-Нийслэлийн ИТХ-ийг дурдаагүй

<sup>24</sup> УИХ-ын 2024 оны 72 дугаар тогтоол, <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=17140840711681>

Судалгааны энэ хэсэгт хуулийн 11.1.1, 11.1.4-д заасан баримт баримт бичгийн талаарх зохицуулалтын хэрэгжилтийг тойм байдлаар үнэлэв.

**Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 6. Хуулийн 11.1.1-т заасан Хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төслийн талаарх зохицуулалт практикт нийцсэн эсэх**

Хуулийн 5.1.3-т Улсын Их Хурал Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл (ХАНСХЕТ) батлах, түүнд, нэмэлт, өөрчлөлт оруулах эрхтэй байхаар зохицуулсан хэдий ч 2008 онд хууль шинэчлэн батлагдсанаас хойш ХАНСХЕТ батлагдаагүй байна. Барилгын хөгжлийн төвийн Бүс нутаг, судалгаа, төлөвлөлтийн хэлтэс ХАНСХЕТ боловсруулах ажлыг хариуцаж байгаа бөгөөд ажлын явцын талаарх мэдээллийг доорх хүснэгтээр үзүүлэв.

**Шигтгээ 3. Барилгын хөгжлийн төвийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас**

Бүс нутаг, судалгаа, төлөвлөлтийн хэлтэс маань ХАНСХЕТ гэдэг баримт бичгийг боловсруулж байна. Энэ нь бүс нутгийн хэмжээнд буюу Монгол Улсын хүн ам, нутаг дэвсгэрийг зөв зохистой төлөвлөх бодлогын баримт бичиг бөгөөд 2018 оноос хойш боловсруулж байна. Энэ нь богино, дунд хугацаа гэх мэт хэрэгждэг бодлогын баримт бичиг бөгөөд бид энэ удаад 2040 он хүртэлх салбарын бодлогын баримт бичгийг боловсруулж байна. Энэ нь салбарын суурь баримт бичиг болно. Аль аймаг, бүс нутагт хэдэн хүн амтай ямар суурьшлын бүс байгуулах вэ, эдийн засгийн ямар боломж байна, дэд бүтцийг хааш нь чиглүүлэх, ажлын байрыг хаана гаргах, байгаль орчин, мал аж ахуй, бэлчээрийн даацыг яаж тооцох зэрэг бүх л судалгааг, 21 аймаг, 330 сумаар бүрэн судалж дуусгаад, түүн дээрээ дүн шинжилгээ, анализ хийж, төлөвлөлтийн үе шат руугаа ороод явж байна.

Улмаар хуулийн 7.1.1-д заасан хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл, бүсийн хөгжлийн төсөл, чөлөөт бүс, хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний харилцан уялдааг зохицуулж, хэрэгжилтэд хяналт тавих бүрэн эрхээ хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хэрэгжүүлэх нөхцөл бүрдээгүй байна.

Мөн уг баримт бичиг батлагдаагүйгээс хуулийн 12.1-д “Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл нь Монгол Улсын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд байгалийн нөхцөл, нөөц, экологийн тэнцвэрт байдал, хот байгуулалтын сөрөг үр дагаварт иж бүрэн үнэлгээ өгсний үндсэн дээр хүн амын нийгмийн хөгжлийг хангах зорилгод нийцүүлэн нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийг дэмжих дэд бүтцийн үндсэн сүлжээний үйлчлэлийн зохистой хүрээнд тулгуурласан бүс нутгийн оновчтой бүтэц, хот, тосгоны тогтолцоог бүрдүүлэх шаардлагыг хангасан байна” зэрэг заалтыг хэрэгжилтийг үнэлэх боломжгүй байна.

Хуулийн 11.1-д заасан хот байгуулалтын баримт бичиг нь хуульд дээд эрэмбийн баримт бичигтээ нийцэж батлагдахаар зохицуулагдсан байх боловч хамгийн чухал энэхүү баримт бичиг батлагдаагүйгээс үүдэн хот байгуулалтын баримт бичгүүд хоорондоо уялдаа алдагдсан тухай салбарын мэргэжилтнүүд онцолж байв.

## **Дүн шинжилгээ 6. Хуулийн 11.1.1 дэх заалт хэрэгжээгүй байна.**

### **Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 7. Хуулийн 11.1.4-т заасан Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний талаарх зохицуулалт практикт нийцэж байгаа эсэх**

Нийслэл, хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө буюу master plan нь хотын хөгжлийг төлөвлөх гол баримт бичиг юм. Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө болон Газрын тухай хуульд заасан Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө хоорондын уялдаа холбоо, зааг ялгаар хууль тогтоомжоор ойлгомжтой байдлаар зохицуулаагүйн зэрэгцээ практикт хэрэгжилт нь ялгаатай байдлаар явагдаж байна. Мөн хот төлөвлөлт, газар ашиглалтын талаарх төрийн байгууллагын бүтэц тогтолцоо салангид байгаагийн зэрэгцээ дээрх хоёр мэргэжлийн салбарын ойлголтын зөрүү, нэгдмэл ойлголтгүйгээс хот байгуулалтын харилцаанд хүндрэл үүсэж буйг салбарын мэргэжилтэн, төрийн эрх бүхий байгууллагын албан хаагчид энэхүү судалгааг гүйцэтгэх явцад нэгэн зэрэг хүлээн зөвшөөрч байна.

Мөн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хот байгуулалтын төлөвлөгөө нь тусдаа хийгддэг, холбогдох хуулиудаар нэг нь нөгөөдөө нийцсэн уялдсан байх шаардлага тавьж байгаа боловч уялдаа холбоо нь 29 хувьтай байгаа гэсэн судалгааны үр дүн гарчээ.<sup>25</sup>

Салбарын төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлага судалгаагаар газар олголт нь хот төлөвлөлтөөсөө түрүүлж явдаг, Засаг дарга газрын зөвшөөрлийг эхлээд олгодог байдал нь хот байгуулалтыг төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлэх гол хүндрэл гэж үзэж байна. Иймд Газрын тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль хоорондын уялдаа, зааг ялгааг тодорхой болгох нь зүйтэй.

Тухайлбал, 2020 онд БХБЯ-наас хийгдсэн судалгаанд “нийслэл Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг УИХ-аас батлахаар хуульчилсан боловч бусад улс орны хувьд төлөвлөлтийн үндсэн баримт бичигт тооцогддог Газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөг аймаг нийслэлийн ИТХ хэлэлцэн баталж байгаа, тухайн төлөвлөгөөнд холбогдох яам зөвхөн дүгнэлт өгөх эрхтэй оролцдог ба хот төлөвлөлтийн баримт бичиг, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний уялдааг хуульд тусгаж чадаагүй, хууль зүйн шаардлагыг зөв тодорхойлоогүй зэргээс Улаанбаатар хотын замбараагүй төлөвлөлт, тэлэлт шууд холбоотой байна” хэмээн дүгнэжээ.<sup>26</sup>

Үндэсний хөгжлийн газраас 2018 онд хийлгэсэн судалгаанд “Ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгасан сул хоосон талбай болгоныг төлөвлөлтөд тусгасан зориулалтыг нь харгалзахгүйгээр Барилга хот байгуулалтын хуулийг зөрчин

<sup>25</sup> Жайкагийн хийсэн судалгаа. (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

<sup>26</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

барилгажуулах үйл явц ихээхэн явагдаж байна”<sup>27</sup> гэж дүгнэснээс үзэхэд Ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт зарим талаараа хангалтгүй байна.

**Уг судалгаанд энэ байдлыг дараах шалтгаанаар тайлбарласан байна.**

- Улаанбаатар бусад хот суурины барилгажих нутаг дэвсгэрийн хэмжээ, хил хязгаар өнөөг хүртэл тодорхойгүй;
- Гэр хорооллын хяналтгүй тэлэлт, түүнийг хязгаарлах хууль зүйн орчин бүрдээгүй;
- Хотын барилгажилтын үйл явцыг хянах зохицуулах тодорхой хууль эрх зүйн орчин бүрдээгүй;
- Одоо мөрдөгдөж буй хот төлөвлөлтийн баримт бичгийг хатуу баримтлахгүй байгаагаас мэргэжлийн байгууллагууд хот байгуулалтыг хянаж, зохицуулах үүргээ гүйцэтгэж чадахгүй байгаа;
- Ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх талаар дорвитой арга хэмжээ авагдахгүй байна
- Хот байгуулалт, газар зохион байгуулалтын харилцааны шүтэлцээний уялдаа холбоо муу байдаг.
- Барилга барих газрыг зонхилон төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллага аж ахуйн нэгжийн санаачилгаар тэдний санал болгосон газарт олгодог боловч энэ үйл ажиллагаа хэт хаалттай явагддаг. Хот төлөвлөлт, түүнийг хэрэгжүүлэх үйл явц тасралтгүй явагдах үйл ажиллагаа тул түүнд зориулсан санхүүжилтийн эх үүсвэрийг жил болгоны хотуудын төсөвт тусгаж гүйцэтгэлийн тайлан жил болгоноор гаргуулах ажил тогтмол хийдэггүй.
- Аливаа хотын барилгажих нутаг дэвсгэрийн хил хязгаарын тодорхойгүй байдал нь хотын нутаг дэвсгэрийн багтаамжийг тодорхойлох, хот төлөвлөлт хийхэд бэрхшээл үүсгэхээс гадна иргэдийн дур зоргоор хашаа хатгаж нутаг дэвсгэрийг тэлэх, үүнийг даган хотын үйлчилгээг хүргэхэд хүндрэл учруулж, оршин суугч иргэдийн амьдралын чанарыг муутгаж буй нэг хүчин зүйл болж байна.
- Аливаа хотод шилжин ирэгсдийн 60-70% нь гэр хороололд суурьшиж, гэр хороолол хяналтгүй тэлж байна.
- Хотын байгаль экологийн байдал муудаж, хөрс агаар, гүний усны бохирдол, мэдэгдэхүйц нэмэгдэж байна.<sup>28</sup>

Хот байгуулалтын тухай хуульд хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт, тэдгээрийн санхүүжилт, хэрэгжүүлэх арга хэмжээний боловсруулалт, ажлын эрэмблэл, хэрэгжилтийн үе шат, тэдгээрийн санхүүжилтийн зэрэг асуудлуудыг нарийвчлан тогтоогоогүй байна.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> (Үндэсний хөгжлийн газар, 2018, р. 9)

<sup>28</sup> (Үндэсний хөгжлийн газар, 2018)

<sup>29</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

Түүнчлэн Хот байгуулалтын бодлогыг тууштай, зөв зохион байгуулах зорилгоор хот байгуулалтын баримт бичгийн бүрдэлд багтах “Хот, тосгоныг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө”-г, батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөөтэй бүх хот, суурин газарт боловсруулан хэрэгжүүлэх, түүндээ хяналт шинжилгээ, үнэлгээ өгч, биелэлтийг тайлагнах тогтолцоог хуулиар хангалттай зохицуулаагүй байна. Хот байгуулалтын тухай хуульд “Нийслэл болон бүсийн тулгуур төв хотыг хөгжүүлэх арга хэмжээний 4 жилийн төлөвлөгөө”-г Засгийн газар, орон нутгийн зэрэглэлтэй хот, тосгоныг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөг аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тус тус батлахаар заасан байгаа тул бусад хот (улсын болон аймгийн зэрэглэлтэй г.м), тосгоны хувьд мөн адил төлөвлөгөөтэй байх эсэх, түүнийг ямар субъект батлах нь мөн тодорхойгүй байна.<sup>30</sup>

**Дүн шинжилгээ 7. Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний зохицуулалт практикт хангалттай хэрэгждэггүй, Газрын тухай хууль, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөтэй уялдаа хангагдаагүй, мөн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх арга, журам хуульд нарийвчлан зохицуулагдаагүй, хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний биелэлтийг хянах, хариуцлага тооцох тогтолцоо сул байгаа тул хуулийн дээрх зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлагатай юм.**

### **2.3.Бүсчлэлийн талаарх зохицуулалт: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал**

**Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 8. Хуулийн 13, 14 зүйлд заасан нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн талаарх зохицуулалт практикт хэр нийцэж байна вэ?**

#### **13 дугаар зүйл. Хот, тосгоны нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл**

13.1.Хот, тосгоны нутаг дэвсгэрт дараахь бүсчлэлийг хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журмын дагуу төлөвлөж тогтооно:

- 13.1.1.орон сууц, олон нийтийн бүс;
- 13.1.2.үйлдвэрлэлийн бүс;
- 13.1.3.инженерийн шугам сүлжээ болон зам тээврийн бүс;
- 13.1.4.ногоон байгууламж, амралт, аялал жуулчлалын бүс;
- 13.1.5.хөдөө аж ахуйн бүс;
- 13.1.6.зуслангийн бүс;
- 13.1.7.тусгай зориулалтын бүс.

#### **14 дүгээр зүйл. Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлд тавигдах шаардлага**

Хуулийн 3.1.5-т "бүсчлэл" гэж хот, тосгоныг хөгжүүлэх төлөвлөлтийн үе шатанд нутаг дэвсгэрийг ашиглалтын үүрэг, зориулалтаар бүсчлэн хувааж, ашиглалтын төрлийн хязгаарлалт тогтоохыг ойлгоно гэж тодорхойлж, хуулийн 13, 14 дүгээр зүйлд хот, тосгоны нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл, түүнд тавигдах шаардлагыг зохицуулжээ.

Бүсчлэлийн тогтолцоо нь хувь этгээдийн эрхийг нийтийн ашиг сонирхлын үүднээс хязгаарлах замаар газар ашиглалтыг төлөвлөлтийн дагуу хэрэгжүүлэх механизм бөгөөд энэ хүрээнд мөн газар ашиглалтыг хянах, газар дээр барилга

<sup>30</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

байгууламж барих зөвшөөрөл олгох үндэс болдог. Азийн хөгжлийн банкнаас 2016 онд хийсэн судалгаагаар манай улсыг газар ашиглах бүсчлэлийг тогтолцоо хөгжөөгүй, барилга бүрхцийн харьцаа, барилга талбайн харьцаа зэрэг барилгажилтыг хянах механизмгүй, батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг хангалттай хэрэгжүүлдэггүй гэж дүгнэсэн байдаг.<sup>31</sup>

Азийн хөгжлийн банкны төслийн хүрээнд хийгдсэн “Хот төлөвлөлтийн гарын авлага”-д газар ашиглалтын бүсчлэл ба газар ашиглалтын бүсчлэлийн бусад хяналтын механизмын уялдаа холбоог дараах байдлаар авч үзсэн байна.<sup>32</sup>

Тухайлбал, газар ашиглалтын хяналтын дараах тогтолцоог улс орнууд хэрэгжүүлж байна.<sup>33</sup> Үүнд:

1. Газар ашиглалтын бүсчлэл
2. Бодлогын бүсчлэл, тусгай бүсчлэл
3. Хэсэгчилсэн төлөвлөгөө /district plan/<sup>34</sup>

Газар ашиглалтын бүсчлэлээр дараах зохицуулалтыг хийдэг.

- Зөвшөөрөгдөх газар ашиглалтын төрөл
- Зөвшөөрөгдөх барилгын төрөл
- Барилгажилт, хөгжүүлэлтийн нягтрал
- Барилгын бүрхцийн харьцаа, Давхар, талбайн харьцаа зэрэг.

Тухайлбал, барилга нь барилгажих талбай ба газрын талбайд харьцуулагдаж зохицуулагддаг бөгөөд барилгын хэмжээ, байршлыг хянах дараах индикаторыг олон улсад ашиглаж байна.

- Барилгын бүрхцийн харьцаа /Building Coverage Ratio - BCR/
- Давхар, талбайн харьцаа /Floor area ratio - FAR/

Бүсчлэлийн хувьд “суурьшлын”, “худалдааны”, “үйлдвэрийн” гэсэн 3 үндсэн бүсчлэл байдаг бөгөөд улс бүр өөрийн онцлогт нийцүүлэн дээрх ерөнхий бүсчлэлийг дэд бүсчлэлд хуваасан байдаг. Тухайлбал, Япон улс нь суурьшлын 6, худалдааны 3, үйлдвэрийн 3 нийт 12 бүсчлэлтэй бол АНУ-ын хувьд хотоосоо

---

<sup>31</sup> (Urban Planning Manual, 2016) p. 3-17.

<sup>32</sup> (Urban Planning Manual, 2016)

<sup>33</sup> (Urban Planning Manual, 2016) (Urban Planning Manual, 2016)

<sup>34</sup> **Хэсэгчилсэн төлөвлөгөө /district plan/**

Хэсэгчилсэн төлөвлөгөө нь газар ашиглалтын хяналтын нэг механизм болно. Герман улсад хоёр шатлалт газар ашиглалтын тогтолцоо хэрэгждэг байна. Тухайлбал, энгийн газар ашиглалтын төлөвлөгөө /F plan/, түүнд үндэслэсэн хэсэгчилсэн төлөвлөгөө /B plan/ баталдаг байна. B plan нь газар, ашиглахын ашиглалтын төрлийг зааж, барилгажих боломжтой газар болон дэд бүтцэд зориулж нөөцлөх газрыг заана. Мөн тус төлөвлөгөөгөөр нэгж талбайн хэмжээ, барилгын төлөвлөлт, өндөр, дээврийн хэлбэр, нийтийн хэрэгцээний барилгад зориулсан газар, халамжийн орон сууцад зориулсан газрын байршлыг заана.

Япон улсын хувьд тухайн дүүргийн нөхцлөөс хамаарч хотын захиргаа нь Хэсэгчилсэн төлөвлөгөө баталдаг. Тус төлөвлөгөө нь хотын бодлогын зорилтыг заахын зэрэгцээ зарим дүрэм журмыг (District Improvement Plan) зааж өгдөг. Үүнд, нэгж талбай, ашиглалтын зорилго, барилгажилт зэргийг тусгайлан заадаг байна.

хамаарч, тухайлбал, Нью-Йорк хот нь суурьшлын 10, худалдааны 8, үйлдвэрлэлийн 3 бүсчлэлтэй байна.<sup>35</sup>

Дээрх энгийн бүсчлэлээс гадна тусгай бүсчлэлийн /special zoning/ тогтолцоо мөн мөрдөгддөг байна. Тухайлбал, Япон улсад дараах тусгай бүсчлэл байдаг. Үүнд:

1. Галаас сэргийлэх бүс
2. Нягтрал ихтэй бүс
3. Тусгай блокчилсон хөгжүүлэлтийн бүс
4. Ногоон орчныг хамгаалах бүс
5. Ногоон байгууламжийг хөгжүүлэх бүс
6. Байгалийн унаган төрхийг хамгаалах бүс
7. Түүх, соёлын өвийг хамгаалах бүс
8. Ногоон бүтээмжийн бүс,
9. Автозогсоолын хөгжүүлэлтийн бүс,
10. Логистикийн бүс.

Үүнтэй төстэйгөөр АНУ нь давхцалын бүсийг мөн хэрэглэдэг байна.

Манай улсын хувьд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 13.1-д 7 бүсчлэлтэй байхаар заасан бөгөөд эдгээр бүсийн ерөнхийд нь суурьшлын, худалдааны, үйлдвэрлэлийн бүсийн алинд хамаарах, тусгай бүс нь аль вэ гэдгийг хуулиар зохицуулж болох юм. Өөрөөр хэлбэл, суурьшлын бүс, худалдааны бүсэд тавигдах ерөнхий шаардлагыг тодорхойлох замаар тэдгээрийн дэд ангиллыг хөгжүүлж болох юм. Тухайлбал, “хөдөө аж ахуйн бүс” гэдэгт хотын суурьшлыг дэмжих хэсэгт хамаарах уу, эсхүл манай улсын аж ахуйн онцлогт тохирсон бүс болох уу зэргийг цаашид нягтлах нь зүйтэй. Мөн “орон сууц, олон нийтийн бүс”, “зуслангийн бүс” нь суурьшлын зориулалттай гэж үзвэл хуулийн бичвэрийн хувьд тэдгээрийг дараалсан байдлаар томъёолох шаардлагатай.

Мөн “орон сууцны бүсийг” “олон нийтийн бүстэй” нийлүүлж нэг бүс болгосон, дэд бүтцийн бүс гэсэн ойлголт гарч ирсэн нь зөв эсэхийг нягтлах шаардлагатайг салбарын зарим судлаачид хөндөж байв.<sup>36</sup>

#### **Шигтгээ 4. Эрдэм шинжилгээний байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас**

МУИС-ийн багштай хийсэн ярилцлагаас

Хот төлөвлөлттэй холбоотой нарийн зүйл ярихад одоогийн хуулийн 13 дугаар зүйл дээр байгаа бүсчлэлийн асуудал байна. Энэ бүсчлэл бол нэр томъёогоор ч олон улсын биш. Бүсчлэлийн ангиллынхаа хувьд бас орон сууц, олон нийтийн бүс гэж хаана ч байхгүй. Хуулиа барьж төлөвлөлт хийж байгаа гээд дандаа хольсон ерөнхий бүсээ хийгээд байгаа. Олон улсад авч үзвэл дэд бүтцийн бүс гэж байдаг эсэх нь эргэлзээтэй. Бүсчлэлийг нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл гээд байгаа. Манай салбарын архитекторуудын гаргаж байгаа нэр томъёо. Олон улсад бол зөвхөн

<sup>35</sup> (Urban Planning Manual, 2016)

<sup>36</sup> (Эрдэм шинжилгээний байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас, 2025)

бүсчлэлийн хуультай. Тэр нь хот байгуулалт, газрын харилцааных нь олон асуудлыг шийддэг. Бүсчлэлийн код гээд хот болгон манайхаар норм, дүрэм маягийн зүйл баталсан байдаг. Хэрэгжүүлэхгүй байвал яах юм, хэн хэрэгжүүлэх вэ, хяналт хэрэгжүүлэх бүсчлэлийн комисс юм уу зөвлөл нь ямар статустай байх вэ гэдэг бодлогын юмнуудаа оруулж өгч чадаагүй. Танин мэдэхүйн чанартай л явж байгаа. Тунхагласан заалтууд яваад байгаа.

Хот байгуулалтын тухай хуульд хотууд нь өөрийн онцлогт нийцсэн бүсчлэлийн дүрэм баталж,<sup>37</sup> бүсчлэлийг практикт хэрэгжүүлэх харилцааг орхигдуулсан, түүнчлэн хяналт хэрэгжүүлэх Бүсчлэлийн зөвлөл зэрэг механизмыг тусгаагүй дутагдалтай тал байна.<sup>38</sup> Дээрхээс гадна Шинэ Зуунмод хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 8.1-д заасан хотын эдэлбэр газрын 9 бүс нь Хот байгуулалтын тухай хуулийн бүсчлэлтэй зөрүүтэй байдал их байна.

Түүнчлэн Хот байгуулалтын тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд заасан хот, тосгоны нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн зохицуулалт, Газрын тухай хуулийн 12 дугаар зүйлд “Нийслэл хот, хот, тосгон, бусад суурины газар нь бүсчлэлтэй байна” гэж заасан зохицуулалт нь нэг ойлголтыг “нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл”, “газрын бүсчлэл” гэсэн өөр нэр томъёогоор илэрхийлж, хоёр хуулиар зохицуулсан байна. Үүнийг хууль тогтоомжийн шинэчлэлийн хүрээнд Хот байгуулалтын тухай хуулиар нэг мөр зохицуулж, хууль хоорондын уялдаа холбоог сайжруулах нь зүйтэй. Мөн Шинэ Зуунмод хотын эрх зүйн байдлын тухай хуульд эдэлбэр газрын бүсчлэлийг Хот байгуулалтын тухай хуулиас өөрөөр, бүсчлэлийн дүрмийг батлах субъектийг Газрын тухай хуульд зааснаас өөр этгээд<sup>39</sup> батлахаар тусгажээ.

#### **Шигтгээ 5. Эрдэм шинжилгээний байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас**

Бүсчлэл нь газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлттэй уялдуулах гол зам нь. Даанч нэр томъёо нь бүгд өөр байгаа. Одоогийн хуулиуд дээр бүсчлэл гэсэн үг орсон гурван хууль байгаа. Хот байгуулалтын тухай хууль, Газрын тухай хууль, Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай хууль шинэчлэн батлагдаад бүсчлэлтэй байх заалт орж ирсэн. Гэхдээ энэ гурван хууль дээр гурван өөр нэр томъёо болж орсон. Алинаар нь нэрлэх нь чухал биш зохицуулах зүйл, зорилго нь нэг учраас нэг л ойлголт байх ёстой. Газар ашиглалтын бүсчлэлийг архитекторууд хэрэглэхгүй гэдэг. Газрынхан болохоор хот байгуулалт, нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг олон улсад байдаггүй гээд зөрчилддөг. Хот байгуулалтын тухай хууль дээр энэ асуудлыг оруулж өгөөд Газрын тухай хуульд нэр томъёогоор оруулж өгөхгүй бол төлөвлөлтөөрөө хоёр өөр бүс хийгээд батлуулчихна. Хил зааг, бүх зүйл нь зөрдөг. Нэг нь газар олгохгүй гэсэн байхад нөгөө нь тэнд нь өндөр барилга төлөвлөчихдөг. Нэг нь цэвдэгтэй газар байна ногоон байгууламж барина гээд судалсан байхад нөгөө нь өөр төлөвлөлт хийдэг. Бүсчлэлийн нэр томъёо нэг байх ёстой.

<sup>37</sup> Бүсчлэлийн дүрэмтэй байх зохицуулалтыг Газрын тухай хуульд нэмэлтээр оруулжээ.

<sup>38</sup> (Эрдэм шинжилгээний байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас, 2025)

<sup>39</sup> Нэгжийн чиг үүргийг хотод шилжүүлсэн тохиолдолд.

## Хүснэгт 9. Бүсчлэлийн талаарх хуулиудын давхардал

Хот байгуулалтын тухай хууль	Газрын тухай хууль	МУНУБХЭЗБТХ
<p><b>13 дугаар зүйл. Хот, тосгоны нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл</b>                      13.1.Хот, тосгоны нутаг дэвсгэрт дараахь бүсчлэлийг <b>хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журмын</b> дагуу төлөвлөж тогтооно:                      13.1.1.орон сууц, олон нийтийн бүс;                      13.1.2.үйлдвэрлэлийн бүс;                      13.1.3.инженерийн шугам сүлжээ болон зам тээврийн бүс;                      13.1.4.ногоон байгууламж, амралт, аялал жуулчлалын бүс;                      13.1.5.хөдөө аж ахуйн бүс;                      13.1.6.зуслангийн бүс;                      13.1.7.тусгай зориулалтын бүс.</p> <p><b>14 дүгээр зүйл. Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлд тавигдах шаардлага</b></p>	<p><b>12 дугаар зүйл.Хот, тосгон, бусад суурин, нийслэл хотын эдэлбэр газар</b></p> <p>12.3.Нийслэл хот, хот, тосгон, бусад суурин газар нь эдэлбэр газартай байх ба хуульд өөрөөр заагаагүй бол түүний хэмжээ, байршил, заагийг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тогтооно. Нийслэл хот, хот, тосгон, бусад суурины газар нь <b>бүсчлэлтэй</b> байна.</p> <p>12.4.Бүсчлэлд тавигдах шаардлагыг хот, тосгон, бусад суурины эдэлбэр газарт <b>дүрмээр</b> зохицуулах бөгөөд бүсчлэлийн дүрмийг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална.</p> <p>12.5.<b>Бүсчлэл тогтоох</b> шалгуур үзүүлэлтийг Засгийн газар тогтооно.</p>	<p><b>6 дугаар зүйл.Нийслэлийн нутаг дэвсгэр болон нийслэл хотын эдэлбэр газар, бүсчлэл</b></p> <p>6.3.Энэ хуулийн 6.2-т заасан эдэлбэр газар нь бүсчлэлтэй байх бөгөөд эдэлбэр газрын бүсчлэл тогтоох шалгуур үзүүлэлтийг нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчийн санал болгосноор Засгийн газар тогтооно.</p> <p>6.4.Энэ хуулийн 6.3-т заасан шалгуур үзүүлэлтэд нийцүүлэн эдэлбэр газрын бүсчлэл, бүсчлэлийн дүрмийг нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тогтооно.</p> <p>6.5.Хотын төлөвлөлт, барилгажилтын норм, дүрэмд заасан хүн ам, барилгажилтын нягтралын хязгаарыг давсан газарт инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламж, нийтийн эзэмшлийн зам, талбай, ногоон байгууламж барихаас бусад зориулалтаар шинээр газар эзэмших, ашиглах эрх, барилга байгууламж барих зөвшөөрөл олгохгүй.</p>
<p><b>Шинэ Зуунмод хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль</b>  <b>8 дугаар зүйл.Хотын бүсчлэл</b>                      8.1.Хотын эдэлбэр газар дараах бүсчлэлтэй байна:                      8.1.1.эдийн засгийн чөлөөт бүс;                      8.1.2.амралт, аялал жуулчлалын бүс;                      8.1.3.олон нийт, худалдаа, үйлчилгээний бүс;                      8.1.4.засаг захиргааны бүс;                      8.1.5.оюутны хотхон, сургалт, эрдэм шинжилгээ, үйлдвэрлэлийн цогцолборын бүс;                      8.1.6.зах, худалдаа, бөөний төвийн бүс;                      8.1.7.тээвэр, логистик, үйлдвэрлэлийн бүс;                      8.1.8.олон улсын нисэх онгоцны буудал, агаарын каргоны бүс;                      8.1.9.аж ахуй, нөөц бүс.                      8.2.Энэ хуулийн 8.1-д заасан бүсчлэлийн хуваарийг хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөгөөр тодорхойлно.</p>		

### 8.3. Хотын бүсчлэлийн дүрмийг хотын Зөвлөл батална

**Санал.** Газар ашиглалтын бүсчлэл, түүний дүрэм нь хот төлөвлөлтийн харилцаа тул Хот байгуулалтын тухай хуулиар уг харилцааг нэгдмэл байдлаар зохицуулж, Газрын тухай хууль, Монгол Улсын Нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуульд Хот байгуулалтын тухай хуулийг эшлэх.

Мөн Хот, суурин газарт оршин суугаа иргэд, аж ахуйн, нэгж байгууллагууд нь зарим нөхцөлд санаатайгаар холбогдох норм дүрмийг зөрчин тухайн нутаг дэвсгэрт зориулалтын бус барилга байгууламж барьж, хотын өнгө үзэмжийг доройтуулж улмаар иргэдийн эрүүл мэнд, амь насанд хохирол учруулж болзошгүй нөхцөл байгаа тул хуулиар тогтоогдсон хот, тосгоны нутаг дэвсгэрийн бүс бүрд тухайлан хот байгуулалтын талаас баримтлах онцгой нөхцөл, үйлчлэх хүрээ, мөрдөх журам (Газар ашиглалт, барилгажилтын журам, Хот байгуулалтын дүрэм г.м) зэрэг эрх зүйн зохицуулалтыг олон улсын хот байгуулалт, төлөвлөлтийн нийтлэг зарчимд тулгуурлан илүү тодорхой болгон хуульчлах шаардлагатай байна.<sup>40</sup>

Цаашид хууль тогтоомжийг боловсронгуй болгох хүрээнд бүсчлэлийн харилцааг олон улсын нийтлэг жишигт нийцүүлэн хуулиар нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай. Тухайлбал, Норвег улсын Төлөвлөлт, барилгын тухай хуульд бүсчлэлийг дараах байдлаар зохицуулжээ.

#### **Шигтгээ 6. Норвег улсын Төлөвлөлт, барилгын тухай хуулиас**

##### **Бүлэг 12. Бүсчлэлийн төлөвлөгөө**

12-1-р зүйл. Бүсчлэлийн төлөвлөгөө

12-2-р зүйл. Бүс нутгийн төлөвлөлт

12-3-р зүйл. Нарийвчилсан бүсчлэлийн төлөвлөгөө

12-4-р зүйл. Бүсчлэлийн төлөвлөгөөний эрх зүйн үр нөлөө

12-5-р зүйл. Бүсчлэлийн төлөвлөгөөнд газар ашиглалтын зорилтууд

12-6-р зүйл. Бүсчлэлийн төлөвлөгөөнд тусгайлан авч үзэх шаардлагатай бүсүүд

12-7-р зүйл. Бүсчлэлийн төлөвлөгөөнд тусгагдсан заалтууд

12-8-р зүйл. Бүсчлэлийн төлөвлөгөөний ажлын эхлэл

12-9-р зүйл. Төлөвлөлтийн хөтөлбөрүүдийг ихээхэн үр дүнтэй төлөвлөгөөний хувьд авч үзэх

12-10-р зүйл. Бүсчлэлийн төлөвлөгөөний саналыг авч үзэх

12-11-р зүйл. Хувийн хэвшлийн бүсчлэлийн төлөвлөгөөний саналыг авч үзэх

12-12-р зүйл. Бүсчлэлийн төлөвлөгөөг батлах

12-13-р зүйл. Яамны эсэргүүцэл, шийдвэр

12-14-р зүйл. Бүсчлэлийн төлөвлөгөөнд өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болгох

12-15-р зүйл. Бүсчлэлийн төлөвлөгөөний санал, барилгын өргөдлийг хамтран авч үзэх

<sup>40</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

## Шигтгээ 7. Норвег улсын бүсчлэлийн төлөвлөгөөний туршлага

### Бүсчлэлийн төлөвлөгөө /Zoning plans/

Бүсчлэлийн төлөвлөгөөнд газар, физик орчныг ашиглах, хамгаалах, төлөвлөх зэргийг тодорхойлдог. Энэ нь холбогдох төлөвлөлтийн тогтоол /planning provisions/ бүхий газар ашиглалтын нарийвчилсан төлөвлөгөөний зураг, төлөвлөгөөний тайлбараас бүрдэнэ. Төлөвлөгөөний нарийвчилсан түвшин нь төлөвлөгөөний зорилго, мөн тус тусдаа газар нутгийг цаашид нарийвчилсан төлөвлөлт хийх хэрэгцээ байгаа эсэхээс хамаарна. Бүсчлэлийн төлөвлөгөөг **хотын зөвлөл** баталдаг ч төлөвлөлтийн саналыг бусад төрийн байгууллагууд эсвэл хувийн хэвшлийнхэн гаргаж болно.

**Бүсчлэлийн төлөвлөгөөний хууль зүйн үр дагавар.** Батлагдсан бүсчлэлийн төлөвлөгөө нь тухайн бүс нутагт ирээдүйд газар ашиглахад заавал байх ёстой, өөрөөр хэлбэл алийг ашиглахыг зөвшөөрөх, эсвэл хориглохыг бүсчлэлийн төлөвлөгөө шийддэг. Энэ нь төлөвлөгөөтэй зөрчилдөж буй төсөл, үйл ажиллагааг зөвшөөрөхгүй гэсэн үг юм. Бүсчлэлийн төлөвлөгөө нь тухайн бүс нутгийн одоо байгаа үйл ажиллагаанд зарчмын хувьд саад болохгүй. Бүсчлэлийн төлөвлөгөө нь буцаж үйлчлэх үр дагаваргүй. Төлөвлөгөөний хууль эрх зүйн үр нөлөө нь шинэ төслүүдийг хэрэгжүүлэхэд хамаарах боловч төлөвлөлтийн заалтууд нь зарим тохиолдолд одоо байгаа үйл ажиллагаанд илүү хатуу шаардлага, тухайлбал, дуу чимээний хатуу шаардлага тавьж болно. Бүсчлэлийн төлөвлөгөөний дагуу ирүүлсэн барилгын өргөдлийг батална. Бүсчлэлийн төлөвлөгөө нь хөрөнгийг дайчлан авах үндэс болно.

Өмнө дурдсанчлан газар ашиглалтын бүсчлэлд тохируулан барилгын хэмжээ, байршлыг хянах барилгын бүрхцийн харьцаа, давхар, талбайн харьцаа зэрэг барилгажилтын нягтралын норматив үзүүлэлтийг тогтоож хууль тогтоомж, бүсчлэлийн дүрэмд тусгаж өгснөөр бүсчлэлийн талаарх хуулийн зохицуулалт үр нөлөөтэй хэрэгжих нөхцөл бүрдэх юм.

Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрмийн төсөлд (2021)<sup>41</sup> Хот, суурины төлөвлөлтийн шалгуур үзүүлэлтийг энэхүү нормын зургаадугаар хавсралтын дагуу тооцно. Олон улсын хэмжээнд барилгажилтын шалгуур үзүүлэлтийг тооцдог эдэлбэр газар, барилгын шалны талбайн нийлбэрийн харьцаа /FAR/ болон барилгын шалны талбай, эдэлбэр газрын харьцаа /BCR/-г хот, суурины төлөвлөлтийн норматив үзүүлэлтүүдийн харьцуулалтад нийцүүлэн тооцож болно гэж заажээ.

Уг төслийн заавал мөрдөх 6 дугаар хавсралтад барилгажилтын нягтралын норматив үзүүлэлтийг тогтоож, хот, суурины барилгажилтын нягтралыг хүснэгт 6.1 дэх үзүүлэлтээс хэтрүүлэхгүйгээр тооцно<sup>42</sup> гэж заажээ. Гэвч Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн сангаас үзэхэд уг норм ба дүрмийн төсөл энэ хэлбэрээрээ батлагдаагүй байна. Цаашид BCR, FAR зэрэг үзүүлэлт, шаардлагыг хууль, дүрэмд нэг хэлбэрээр оруулж, мөрдүүлэх шаардлагатай юм.

<sup>41</sup> (Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм БНБД 30.01.04, 2004)

<sup>42</sup> Барилгын нягтралын үндсэн үзүүлэлт нь:

Барилгажилтын коэффициент FAR – барилга байгууламж барьсан талбайн хэмжээг эзэмшил газрын талбай (квартал)-д харьцуулсан үзүүлэлт;  
Барилгажилтын нягтралын коэффициент BCR – бүх барилга, байгууламжийн давхруудын талбайг эзэмшил газрын талбайд харьцуулсан үзүүлэлт.

## Зураг 1. BCR, FAR

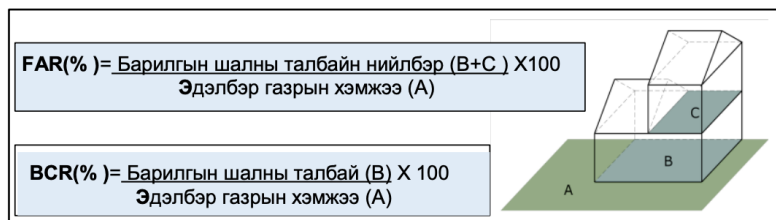
- Барилгажилтын нягтралын коэффициент FAR (Floor Area Ratio) нь—барилгын давхруудын талбайн нийлбэрийг (га) эзэмшил газрын хэмжээнд (га) харьцуулсан үзүүлэлт;

Давхар, талбайн харьцаа нь FAR нь барилгын нийт талбай, эдэлбэр газрын харьцаагаар илэрхийлэгдэнэ.

-Барилгажилтын коэффициент BCR (Building Coverage Ratio) нь – барилга барьсан талбайн хэмжээг (га) эзэмшил газрын талбай (квартал) –д (га) харьцуулсан үзүүлэлт;

Барилгын бүрхэцийн харьцаа BCR нь барилгын талбай, эдэлбэр газрын харьцаагаар илэрхийлэгдэнэ.

Зураг 2



**Дүн шинжилгээ 8. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 13, 14 дүгээр зүйлд бүсчлэлийн төрөл, бүсчлэлд тавигдах шаардлагыг ерөнхий хэлбэрээр зааж өгсөн боловч хуулийн хэрэгжилтэд дараах хүндрэл үүсэж байна.**

- Бүсчлэлийн төрлийг тогтоохдоо “орон сууц, олон нийтийн бүс” зэргээр бусад улсад байдаггүй бүсийн төрлийг тогтоосныг анхаарч үзэх. Мөн дэд бүтцийн бүс зэрэг өвөрмөц бүсийг тогтоосныг салбарын зарим төлөөлөл шүүмжилж буйг анхаарах.
- Хуульд “бүсчлэлийн дүрэм”-ийн нийтлэг дүрмийг батлах, мөн хотын бүсчлэлийн тухайлсан дүрмийг баталж мөрдүүлэх субъектийг хуульчлаагүй нь хэрэгжилт хангалтгүй байгаагийн нэг шалтгаан мөн гэж үзэв. Газрын тухай хуульд оруулсан өөрчлөлтийн дагуу аймаг, нийслэлийн ИТХ бүсчлэлийн дүрмийг батлахаар заасан нь батлах эрх бүхий этгээдийг тодорхойлсон оновчтой зохицуулалт мөн боловч уг зохицуулалт Хот байгуулалтын тухай хуульд нэгдсэн байдлаар орох эсэх, бүсчлэлийн нийтлэг дүрмийг холбогдох яамнаас батлах зэрэг харилцааг хуулиар зохицуулах шаардлагатай.
- Хуулийн 13.1-т бүсчлэлийг хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журмын дагуу төлөвлөж тогтооно гэж заасан нь хууль, нормын дүрмийн эрх зүйн хүчин чадлын эрэмбийг алдагдуулсан шинжтэй томъёолол байгаа тул уг зохицуулалтыг боловсронгуй болгох.
- Бүсчлэлийн Зөвлөл зэрэг бүсчлэлийн тогтолцоог хэрэгжүүлэх механизмыг хуулиар зохицуулах шаардлагатай.

- Газар ашиглалтын бүсчлэлд тохируулан барилгын хэмжээ, байршлыг хянах барилгын бүрхцийн харьцаа, давхар, талбайн харьцаа зэрэг барилгажилтын нягтралын норматив үзүүлэлтийг тогтоож хууль тогтоомж, бүсчлэлийн дүрэмд тусгаж өгснөөр бүсчлэлийн талаарх хуулийн зохицуулалт үр нөлөөтэй хэрэгжих нөхцөл бүрдэх юм.

#### **2.4. Хот байгуулалтын тухай хуулийн зохицуулах харилцаа: “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал**

**Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 9. Хот байгуулалтын тухай хуулиар зохицуулах харилцааг тодорхойлсон байдал зорилгодоо хүрсэн үү?**

##### **1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт**

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь Монгол улсын хот байгуулалтын бодлогын хүрээнд хүн амын нутагшилт, суурьшил болон харьцангуй бие даан хөгжих бүс нутгийн хөгжлийн зохистой бүтэц бүрдүүлэх, хот, тосгоныг хот төлөвлөлтийн дагуу барьж байгуулахад төр, аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэний хооронд үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.

##### **3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт**

3.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараахь нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:

3.1.1.“хот байгуулалт” гэж түүх, соёл иргэншлийн уламжлал, бүсчилсэн хөгжлийн бодлого, хүрээлэн буй орчныг хамгаалах шаардлагад нийцүүлэн хүн амын эрүүл, аюулгүй амьдрах тааламжтай орон зайн орчныг бүрдүүлэхийн тулд бүс нутаг, хот, тосгоны хөгжлийн төлөвлөлтийн зураг төсөл боловсруулах, барьж байгуулах, иж бүрэн тохижуулах цогцолбор үйл ажиллагааг;

3.1.2.“хот төлөвлөлт” гэж тухайн хот, тосгоны ирээдүйн хөгжил, эдийн засаг, нийгэм, дэд бүтцийн зөв зохистой үйлчилгээг бий болгохын тулд газар ашиглалт, хотын барилгажилт болон хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд чиглэсэн үе шат бүхий төлөвлөлтийн мэргэжлийн үйл ажиллагааг;

Хот байгуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үнэлгээг хийх явцад салбарын эрдэмтэд, мэргэжилтний зүгээс хот төлөвлөлт, хот байгуулалтын харилцааг хуулиар нарийвчлан зааглах, төлөвлөлтийн харилцааг хуулиар түлхүү зохицуулах, хот байгуулалтын асуудал нь Хот байгуулалтын тухай хуулиар зохицуулагдаагүй харин аймаг, нийслэл зэрэг орон нутгийн байгууллагын бүрэн эрхийг зохицуулсан хуулиудаар зохицуулагдаж байгаа, хуулийн нэрийг Архитектор, хот цогцлоох тухай хууль болгон өөрчлөх<sup>43</sup> зэрэг тал талын байр суурийг илэрхийлж байсан болно.

2020 онд БХБЯ-аас хийсэн санал асуулгаар хот байгуулалт, хот төлөвлөлтийн ойлголтыг салбарын мэргэжлийн хүмүүс дараах байдлаар тодорхойлжээ.<sup>44</sup>

<sup>43</sup> (Монголын архитекторуудын эвлэлийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас, 2025)

<sup>44</sup> (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

## Шигтгээ 8. Тандан судалгааны тайлангаас

### Таны бодлоор хот төлөвлөлт болон хот байгуулалт хоёр юугаар ялгагдах вэ?

Санал асуулгад хамрагсдын дийлэнх хувь нь *хот төлөвлөлт, хот байгуулалт* нь хоёр өөр ойлголт гэжээ. Үүнд дараах тодорхойлолтуудыг өгсөн байна.

#### **Хот төлөвлөлт гэдэг нь:**

- судалгаа шинжилгээний үндсэн дээр боловсруулагдсан архитектурын зураг төсөл, тайлбар бичиг бүхий баримт бичиг;
- тухайн оршин буй хотын нийгэм, эдийн засаг, дэд бүтэц, түүх соёл, хүрээлэн байгаа орчны онцлогт тохируулан тухайн чиглэл бүрийн мэргэжлийн хүмүүсийг нэгтгэн зохион байгуулж, хамгийн оновчтой байдлаар төлөвлөхийг хэлнэ;
- зураг төслийн үйл ажиллагаа.

#### **Хот байгуулалт гэдэг нь:**

- төлөвлөлтөөр боловсруулагдсан баримт бичгийг бодит байдлаар хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны цогц үйл явц;
- мэргэжлийн, чанарын өндөр түвшинд хэрэгжүүлэхэд оршино;
- хот төлөвлөлтөөс шууд хамаарна;
- өргөн хүрээтэй цогцолбор үйл ажиллагаа.

## Шигтгээ 9. Хот төлөвлөлтийн компанийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас

### **Хот төлөвлөлтийн компанийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас**

Хот байгуулалтын тухай хууль “байгуулалтын тухай хууль” боловч төлөвлөлтийн асуудал түлхүү явагдаж байгаа. Байгуулах үйл ажиллагаа чиглэлээр явагдахгүй байгаа. Хот байгуулалтын асуудал бусад хууль тогтоомжоор Засаг дарга, иргэдийн хурлын эрх мэдэл байдаг. Байгуулах үйл ажиллагааг Засаг дарга нар яаж зохицуулж байх вэ гэдэг нь тухайн байгууллагын дотоод зохион байгуулалтаар явагдаад байдаг. Барилга байгууламжтай холбоотой хуулиуд үйлчлээд байдаг. Газраа яаж зохион байгуулах вэ гэдэг нэг ширхэг ч зохион байгуулалтын асуудал байхгүй.

Байгуулах үйл ажиллагаа гэдэг бол дэд бүтцийг яаж байгуулах, байгуулахдаа яах ёстой вэ гээд газар, орон зайнаас эхлээд зохицуулалт орж ирж байх ёстой. Тийм дүрэм, журамтай байдаг. Оролцогч нарынхаа үйл ажиллагааг өөр хуулиар зохицуулаад байгаа мөртөө байгуулалтын хуульдаа яг яах ёстой вэ гэдгийг нь зааж өгөөгүй. Төлөвлөлтийн бичиг баримт гэх мэт зүйлүүд байдаг ч яг үнэндээ байгуулах процедурын зохицуулалт байхгүй.

Хот байгуулалтын тухай хуульд байгуулалт гэдэг үгийг байлгах гэж байгаа бол байгуулах процессыг оруулах ёстой. Байгуулах процессыг бий болгоход хотын захирагчийн ажлын албаны үүрэг орж ирнэ. Бүх бий болсон үл хөдлөх хөрөнгө, шугам сүлжээ, түүний ашиглалт, ногоон байгууламж, хог хаягдал бүх асуудлыг захирагчийн ажлын алба хариуцаж байна. Аж ахуй, ашиглалтын байгууллагуудтайгаа хамт авч явж байгаа. Бид нар процессын хувьд бүтэн болгож чадаагүй.

## Шигтгээ 10. УИХ-ын гишүүн Г.Лувсанжамцын ярилцлагаас

Хот байгуулалтын биш Хот төлөвлөлтийн хууль болгон нэрийг нь өөрчилнө. Одоогийн хуульд төр хот байгуулах мэтээр бичжээ. **Төр хот байгуулах боломжгүй, хувийн хэвшилтэй хамтран ажиллах шаардлагатай.**

Энэ хүрээнд судалгааны энэ хэсэгт “Хот байгуулалтын тухай хуулиар зохицуулах харилцааг тодорхойлсон байдал нь зорилгодоо хүрсэн үү” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг томъёолж, үнэлгээ хийхийг зорив.

Хуулийн зорилтыг тодорхойлсон 1 дүгээр зүйлд “хүн амын нутагшилт, суурьшил болон харьцангуй бие даан хөгжих бүс нутгийн хөгжлийн зохистой бүтэц

бүрдүүлэх”, “хот, тосгоныг төлөвлөх”, “хот, тосгоныг төлөвлөлтийн дагуу барьж байгуулах” “эдгээр үйл ажиллагаанд төр, иргэн, аж ахуйн нэгжийн хооронд үүсэх харилцааны эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэх” зорилтыг дэвшүүлснээс үзэхэд уг хууль нь дан ганц хот, тосгоныг төлөвлөх, барьж байгуулах бус хүний амын суурьшил, бүс нутгийн төлөвлөлт, хөгжүүлэлт, түүнчлэн чөлөөт бүс, зарим салбарыг хөгжүүлэх зэрэг өргөн харилцаанд хамаарч байна. Энэ утгаараа бусад улсын хууль тогтоомжид нийтлэг байдаг “Төлөвлөлт”-ийн үйл ажиллагааг үндэсний, бүс нутгийн, засаг захиргааны нэгжийн болон хот, тосгоны түвшинд төлөвлөх, түүгээр зогсохгүй барьж байгуулах харилцааг хамруулсан “байгуулалтын” хууль хэлбэрээр хуулийн зохицуулах харилцааг тодорхойлжээ.

**Шигтгээ 11. (Монголын архитекторуудын эвлэлийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас, 2025)**

Хот байгуулалтын тухай хууль бол салбарын парадигмын малгай хууль. Энэ хуулийг үндэслэж 50 гаруй хууль мөрдөгдөж байна. Манай хууль их өрөөсгөл болчихсон. Өнөөдрийн бидний амьдарч байгаа орчныг бий болгосон. Яагаад гэвэл хуулиудын органик холбоо алдагдсан. Энэ бол архитектурын системийн орон зайн төлөвлөлтийн хууль. Архитектур гэдэг түүх, хот байгуулалт, инженерийн байгууламж, шугам сүлжээ зэрэг салбарын 10 гаран асуудлыг нэгтгэсэн систем.

Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн удирдлагын тухай хуулиар бичиг баримт гэдэг бол зөвхөн бичиг баримтаар тодорхойлогддог субъектийн тухай юм. Энэ чинь урлаг, төсөл, зураг төсөв. Үүнийг бичиг баримт гэж болохгүй. Шинэ Зуунмод хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө баталсан УИХ-ын тогтоолыг харахаар тэнд дандаа зургийн жагсаалт байгаа. Хоёрхон зүйлийг тайлбарласан байдаг. Гэтэл энэ хуулийг тэр чигээр бичиг баримт болгосон. Бичвэрийн зарчим бол шал өөр зүйл. Одоо батлагдсан хуулийн дагуу энэ зүйлүүдээ эргэж харахгүй бол 30 жил үйлчилсэн хууль дахиж бичигдэх гээд байна.

Төлөвлөлт, байгуулалт хоёр бол хоёр өөр процессын ажил. Болдог бол хот төлөвлөлтийн тухай хууль гэж шинээр хийх ёстой. Эсвэл үүнийгээ сайжруулъя гэвэл төлөвлөлтийн тухай маш том бүлэг орох ёстой. Дараа нь хот байгуулалтын бүлэг, хяналтын бүлэг байх ёстой. Хяналт хэрэгжүүлэх зүйл ховор байгаа. Зөрчлийн тухай хууль л байгаа.

Нэр нь маш чухал. Бидний саналаар бол архитектур, хот цогцлоох тухай хууль байх ёстой. Цогцлооно гэдэг нь төлөвлөх, барьж байгуулах гэдэгт урлаг, уран сайхан нь багтсан. Тэгж байж толгой хууль болно. Үүнийг дагаад Зохиогчийн эрхийн хууль дээр манай ажил салчихдаг. Зохиогчид бол бичвэрээ хамгаалаад байдаг. Манайх бол урлаг талаасаа Европын архитектурын шинжлэх ухаан хөгжсөн бүхэл бүтэн соёлын урсгалыг илэрхийлдэг. Энэ хуулийг тэр багцаас нь толгой хууль болгоод салбар салбараас нь Барилгын тухай хууль, Эрчим хүчний тухай хууль, замын төлөвлөгөөнүүд явах ёстой. Энэ тухай нэг ч дурдаагүй.

Гадаадын зарим улсын хот төлөвлөлтийн харилцааг зохицуулж буй хуулийн үйлчлэх хүрээг судлан үзэхэд дараах үр дүн гарсан. Үүнд:<sup>45</sup>

1.Норвег улсын хувьд Төлөвлөлт, барилгын тухай хууль буюу нэг хуулиар хот төлөвлөлтийн харилцааг нарийвчлан зохицуулсан байх бөгөөд хот байгуулалтын талаарх харилцааг тусгайлсан хуулиар зохицуулаагүй онцлогтой байна.

<sup>45</sup> (ХББОСЯ, 2025)

2. Япон улсын тухайд Хот төлөвлөлтийн тухай хуулиар хот төлөвлөлтийн суурь харилцаа, бүсчлэлийн тогтолцоог зохицуулахын зэрэгцээ бүсчлэлд тавигдах зарим нарийвчилсан шаардлагыг Барилгын стандартын тухай хуулиар зохицуулж байна. Харин газар, хотыг дахин хөгжүүлэх, хот байгуулах төсөл хэрэгжүүлэх харилцааг тусгайлсан хэд хэдэн хуулиар зохицуулж буй онцлогтой байна.

3. Казахстан улсын хувьд хот төлөвлөлтийн харилцааг зохицуулж буй гол хууль нь 2001 оны Архитектур, хот төлөвлөлт, барилгын үйл ажиллагааны тухай хууль юм.<sup>46</sup> Тус хууль нь Төрийн зохицуулалт; архитектур, хот төлөвлөлт; барилга гэсэн 3 хэсэг зохицуулалтаас бүрдэх бөгөөд улсын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, суурин газрын ерөнхий төлөвлөгөө зэрэг харилцааг нэгтгэн уг хуулиар зохицуулсан онцлогтой байна.

Эндээс үзэхэд Норвег улсын Төлөвлөлтийн хууль нь үндэсний, бүс нутгийн, хотын түвшний төлөвлөлтийг зохицуулж буй бол Казахстан улсын хууль нь улсын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, суурин газрын ерөнхий төлөвлөгөө зэргийг нэг хуулиар зохицуулж буй талаараа манай улсын хуультай төстэй байна.

**Дүн шинжилгээ.** Хэдийгээр салбарын мэргэжилтнүүдийн онцолж буйгаар төлөвлөлтийн харилцааг тусгайлсан хуулиар зохицуулах нь төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг үр нөлөөтэй хэрэгжүүлэх, хууль тогтоомжийн хөгжлийг дээшлүүлэх эерэг үр дүнтэй ч манай улсын өнөөгийн түвшинд Хот байгуулалтын тухай хуулиар 3 түвшний төлөвлөлт, байгуулалтын харилцааг нэгтгэн зохицуулахаар хуулийн зохицуулах харилцааг тодорхойлсон байдал нь зорилгодоо зарим талаар хүрсэн хувилбар гэж үзэж байна. Учир нь дан ганц хот төлөвлөлтийн харилцааг салгаж зохицуулах нь улсын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөө, бүсийн хөгжлийн төлөвлөгөө зэрэг нийгмийн ач холбогдол өндөр харилцааг эрх зүйн суурь зохицуулалтгүй болгох эрсдэлийг үүсгэхээр байна. Мөн манай улсын хувьд шинээр хот суурин барьж байгуулахдаа тусгайлсан хуулиар байгуулалтын асуудлыг зохицуулах бодлого баримталж эхэлсэн өнөө үед суурь хуулийн хэрэгцээ шаардлага өндөр хэвээр байх юм.<sup>47</sup> Мөн хот байгуулалтын харилцаа нь олон салбарын зааг дээр оршиж буй олон талт харилцаа тул эрх зүйн нэгдмэл байдлыг нэг хуулиар зохицуулах хэрэгцээ шаардлагыг энэ судалгааны хавсралт болох “Хот байгуулалтын тухай хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийн судалгаа”-наас харж болно.

Гэхдээ Хот байгуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийг үр нөлөөг дээшлүүлэхийн тулд 3 түвшний төлөвлөлт, байгуулалтын харилцааны системчлэлийг сайжруулах байдлаар зохицуулах нь зүйтэй. Үүнд:

2008 оны Хот байгуулалтын тухай хууль, 2020 онд УИХ-д өргөн мэдүүлсэн тус хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн зохицуулалтаас үзэхэд хот төлөвлөлтийн түвшнийг харгалзан хуулийн бүтцийг гаргалгүйгээр “хот байгуулалтын баримт бичиг”-г төвлөрсөн байдлаар хуулийн бичвэрийг гаргасан нь хууль тогтоомж ойлгомжтой байх, хэрэгжилтийг хангахад хүндрэл

<sup>46</sup> Law on On Architectural, Town-planning and Construction Activity in the Republic of Kazakhstan

<sup>47</sup> Шинэ Зуунмод, Шинэ Хархорумын хотын харилцааг зохицуулсан хуулиуд.

учруулж болзошгүй юм. Норвег улсын хувьд Төлөвлөлт, барилгын тухай хуулийн ерөнхий бүтцийг дараах байдлаар гаргажээ. Үүнд:

- Улсын хэмжээний төлөвлөлт,
  - Бүс нутгийн төлөвлөлт,
  - Хотын төлөвлөлт.
- Дээрхээс үндэслэн Хот байгуулалтын тухай хуулийн ерөнхий бүтцийг дараах байдлаар тодорхойлж болох юм.
- Нийтлэг үндэслэл
  - Хот байгуулалтын талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрх
  - Улсын хэмжээний төлөвлөлт
  - Бүс нутаг, аймгийн хэмжээний төлөвлөлт
  - Нийслэл, хот, суурин газрын хэмжээний төлөвлөлт
  - Бусад.

**Дүн шинжилгээ.** Хот байгуулалтын тухай хуулийн зохицуулах харилцааг тодорхойлсон зүйл заалтын хэрэгжилт тодорхой хэмжээнд зорилгодоо хүрч байгаа боловч цаашид шинэчлэн сайжруулах шаардлагатай гэж үзэж байна.

## ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ, САНАЛ, ЗӨВЛӨМЖ

### Үнэлгээний дүгнэлт:

Үнэлгээ хийхээр сонгосон хуулийн хэсгүүдийг урьдчилан тогтоосон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу дараах байдлаар үнэлэн дүгнэлтийг хүргүүлж байна. Үүнд:

### **Нэг.Төрийн байгууллагуудын бүрэн эрх: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал**

Төрийн байгууллагын бүрэн эрхийг талаарх сонгож авсан хуулийн зохицуулалт практикт тодорхой хэмжээнд хэрэгжиж байгаа боловч хэрэгжилт бүрэн хангалтгүй, цаашид зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлага үүссэн байна. Энэ хүрээнд үнэлгээний дараах үр дүн гарсан болно. Үүнд:

1. Салбарын яамны бүрэн эрхийн талаарх зохицуулалтын хэрэгжилтийг ерөнхийлөн дүгнэхэд уг зүйл практикт тодорхой хэмжээнд хэрэгжиж байгаа боловч бусад хуультай уялдаагүй, зарим зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байгаа тул практикт нийцэж байгаа байдал бүрэн хангалттай биш гэж дүгнэв. Үүнд дараах асуудлыг анхаарч үзэх нь зүйтэй.

- Хуулийн дээрх заалт болон 7.1 дэх хэсгийн зохицуулалтаас харахад салбарын яам нь хот төлөвлөлтийн дээд байгууллагын эрхийг хэрэгжүүлэх механизм хуульд бүрэн хэмжээгээр тусгагдаагүй гэж үзэхээр байна. Тухайлбал, Хуулийн 8.1.1, 8.1.2-т аймаг, нийслэлийн ИТХ нь хот, тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, нийслэл, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөг хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн батлахаар заажээ. Гэтэл “санал”-ыг үндэслэн гэдэг нь зөвшилцөх биш санал авах байдлаар хязгаарлагдах байдлаар практикт хэрэгжих боломжтой юм.

Гадаад улсын туршлагаас үзэхэд, тухайлбал Норвег улсын Төлөвлөлт, барилгын тухай хуульд салбарын яамыг төлөвлөлтийн дээд байгууллага болохыг зааж, тус яам нь хот, орон нутгийн захиргааны боловсруулж буй хот төлөвлөлтийн стратеги, мастер төлөвлөгөө, бүсчлэлийн төлөвлөгөөний төсөл нь үндэсний төлөвлөлтөд нийцээгүй бол эсэргүүцэл гаргах, эсхүл хувийн хэвшлийн гомдлын дагуу тэдгээрийг хянаж үзэж шийдвэр гаргах бөгөөд уг шийдвэр нь эцсийн шийдвэр болох тухай хуулиараа зохицуулсныг өөрийн орны онцлогт нийцүүлэн нутагшуулж болох юм.

-Хот байгуулалтын тухай хуульд норм ба дүрэм батлах эрхийг салбарын яаманд олгосон боловч Захиргааны ерөнхий хуульд заасан хэм хэмжээний актад тавигдах шаардлага, норм ба дүрэмд хяналт шинжилгээ, үнэлгээ хийх харилцааг уялдуулан зохицуулаагүй байна.

Тухайлбал, Хуулийн 7.1.3-т норм ба дүрэм батална гэсэн боловч тэдгээрийн тодорхой заагаагүй байгаа нь хууль тогтоох байгууллагаас гүйцэтгэх эрх мэдлийн байгууллагад захиргааны хэм хэмжээний акт гаргах зорилго, цар хүрээг тодорхой зааж өгөөгүй эрх мэдэл шилжүүлсэн гэж үзэх үндэстэй.

Хот байгуулалтын тухай хуульд норм ба дүрэм гаргах үндэслэл, норм ба дүрмийн нэр, үндэслэл, тавигдах шаардлага, хяналт шинжилгээ, үнэлгээ хийх харилцааг Захиргааны ерөнхий хуулийг эшлэх болон салбарын онцлогт нийцүүлэн нарийвчлан зохицуулах замаар хуулийн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлагатай.

2. Хот байгуулалтын салбар нь агентлаггүйн улмаас хот байгуулалтын бодлогын хэрэгжилтийг хангах, төрийн үйлчилгээг тасралтгүй хүргэх, холбогдох хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичгийг нийтээр мөрдүүлэх, хот төлөвлөлт, байгуулалтын үйл ажиллагаанд тавих хяналтыг хэрэгжүүлэх, орон нутаг дахь хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн албыг мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангах зэрэг үйл ажиллагаанд хүндрэл үүсэж байна. Иймд цаашид хот байгуулалтын асуудал хариуцсан агентлагийн бүрэн эрхийг хуульчлах нь зүйтэй.

3. Хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан аймаг, нийслэлийн ИТХ-ын бүрэн эрх нь тодорхой хэмжээнд хэрэгжиж байгаа боловч уг зүйлийн зохицуулалт хоорондоо болон бусад хуультай уялдаагүй, зөрчилтэй, зохицуулах шаардлагатай зарим харилцааг зохицуулаагүй, мөн энэ зүйлийн хэрэгжилт практикт зарим талаараа бүрэн нийцэхгүй байна.

4. Аймаг, нийслэл, хотын Ерөнхий архитекторт тавигдах шаардлага, эрх зүйн байдал, сонгон шалгаруулах арга, журмын талаарх хуулийн зохицуулалт практикт нийцэхгүй байна. Иймд Хот байгуулалтын тухай хуулиар ЕА-д тавигдах шаардлага, түүний эрх зүйн байдал, сонгон шалгаруулах журмыг нарийвчлан зохицуулах шаардлага байна. Мөн Ерөнхий архитекторын бүрэн эрхийн хэрэгжилтэд тодорхой асуудлууд тулгамдаж байгаа тул түүний чиг үүрэг, бүрэн эрхийг хуулиар эрэмбэлэн тодорхойлж, хэрэгжилт хангалтгүй байгаа заалтуудыг боловсронгуй болгох шаардлагатай юм.

**Хоёр. Хот байгуулалтын баримт бичиг, түүнд тавигдах үндсэн шаардлага: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал**

Хуулийн 3 дугаар бүлэгт зохицуулсан хот байгуулалтын баримт бичгийн уялдааг судлахад дараах зөрчил, хийдэл байгааг цаашид залруулах шаардлагатай. Үүнд:

- Хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл өдийг хүртэл батлагдаагүй байна. Хуулийн хүчин чадал нь заавал дагаж мөрдөх шинж чанартай байдаг тул уг баримт бичгийг батлах, батлах боломжгүй бол хуулиас хасах нь зүйтэй. Хуулийг шинэчлэн баталсан тохиолдолд ХАНСХЕТ-ийг батлах гаргах хугацааг дагаж мөрдөх зохицуулалт, тогтоолоор шийдвэрлэх шаардлагатай.
- Бүсийн хөгжлийн төсөл гэсэн ойлголт нь Бүсчилсэн хөгжлийн удирдлага зохицуулалтын тухай хуульд заасан Бүсийн хөгжлийн хөтөлбөртэй нэр томъёоны хувьд зөрчилтэй байгааг анхаарах нь зүйтэй.
- Хуульд заасан “аймаг, орон нутгийг хөгжүүлэх төсөл” гэх ойлголт нь хот байгуулалтын баримт бичигт хамаарахгүй байгаа боловч хуулийн зохицуулах зүйлд хамаарч байна. Уг ойлголт нь Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хуульд заасан хөгжлийн бодлогын баримт бичигтэй хэрхэн

уялдах, Хот байгуулалтын тухай хуулийн зохицуулах харилцаанд хамаарах эсэхийг тодруулах шаардлагатай.

- Хот байгуулалтын баримт бичгүүдийг хэрэгжүүлэх хугацааг нийтлэг байдлаар хуульд заагаагүй байгааг залруулах шаардлагатай.
- Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөтэй холбоотойгоор
  - Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө нь холбогдох хуульд зааснаар 5 дэд хэлбэртэй байх тул эдгээр хэлбэрийн хоорондын уялдаа, бүрдэл, тавигдах шаардлагыг нэгдсэн зохион байгуулалтад оруулж зохицуулах нь зүйтэй.
  - Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль, УИХ-ын 2024 оны 72 дугаар тогтоолоор улсын зэрэглэлтэй хот байгуулж 2026 оноос дагаж мөрдөхөөр болсонтой холбоотойгоор Улсын зэрэглэлтэй хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах субъектийг хуулиар зохицуулаагүй байгааг тодорхой болгох;
  - Нийслэлийн дагуул хот, тусгай бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө гэсэн ойлголтыг шинээр баталсан хуулиудад оруулсан байх тул эдгээр баримт бичгийг Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний нэг хэлбэр мөн эсэхийг энэ хуулиар тодорхойлох шаардлагатай.
- Хуульд хот байгуулалтын баримт бичгийн хэрэгжилтэд хяналт тавих субъектийг давхардуулсан байдлаар томъёолсон буюу хоорондын зааг ялгааг ойлгомжтой байдлаар зохицуулаагүй байгааг анхаарч залруулах нь зүйтэй.

Түүнчлэн Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулиар нэгжийн чиг үүргийг хотод шилжүүлж болохоор, Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль болон нийслэлтэй холбоотой шинээр батлагдсан хуулиудад хотын чиг үүрэг, хотын зөвлөл, хотын захирагч, хотын ерөнхий архитекторын эрх, үүргийг шинэчлэн тогтоосон зохицуулалт шинээр батлагдсантай холбогдуулан хот байгуулалтын талаарх төрийн байгууллагын эрх хэмжээ, хот, нэгжийн чиг үүргийн харилцан уялдааг Хот байгуулалтын тухай хуулиар нэгдмэл хэлбэрээр зөрчилгүй байдлаар зохицуулах шаардлага үүссэн байна. Иймд Хот байгуулалтын тухай хууль нь Монгол улсын хот байгуулалтын эрх зүйн харилцааны суурь хууль болохын хувьд уг харилцааг нэгдмэл байдлаар зохицуулах, шаардлагатай тохиолдолд хуулийн үйлчлэх хүрээнд хамаарахгүй, тусгайлсан хуулиар зохицуулах харилцааг Хот байгуулалтын тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд тусгайлан зааж, хууль хоорондын нэгдмэл байдлыг хангах шаардлагатай юм.

### **Гурав. Бүсчлэлийн талаарх зохицуулалтыг “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал**

**Хот байгуулалтын тухай хуулийн 13, 14 дүгээр зүйлд бүсчлэлийн төрөл, бүсчлэлд тавигдах шаардлагыг ерөнхий хэлбэрээр зааж өгсөн боловч хуулийн хэрэгжилтэд дараах хүндрэл үүсэж байна.**

- Бүсчлэлийн төрлийг тогтоохдоо “орон сууц, олон нийтийн бүс” зэргээр бусад улсад байдаггүй бүсийн төрлийг тогтоосныг анхаарч үзэх. Мөн дэд бүтцийн

бүс зэрэг өвөрмөц бүсийг тогтоосныг салбарын зарим төлөөлөл шүүмжилж буйг анхаарах.

- Хуульд “бүсчлэлийн дүрэм”-ийн нийтлэг дүрмийг батлах, мөн хотын бүсчлэлийн тухайлсан дүрмийг баталж мөрдүүлэх субъектийг хуульчлаагүй нь хэрэгжилт хангалтгүй байгаагийн нэг шалтгаан мөн гэж үзэв. Газрын тухай хуульд оруулсан өөрчлөлтийн дагуу аймаг, нийслэлийн ИТХ бүсчлэлийн дүрмийг батлахаар заасан нь батлах эрх бүхий этгээдийг тодорхойлсон оновчтой зохицуулалт мөн боловч уг зохицуулалт Хот байгуулалтын тухай хуульд нэгдсэн байдлаар орох эсэх, бүсчлэлийн нийтлэг дүрмийг холбогдох яамнаас батлах зэрэг харилцааг хуулиар зохицуулах шаардлагатай.
- Хуулийн 13.1-т бүсчлэлийг хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журмын дагуу төлөвлөж тогтооно гэж заасан нь хууль, нормын дүрмийн эрх зүйн хүчин чадлын эрэмбийг алдагдуулсан шинжтэй томъёолол байгаа тул уг зохицуулалтыг боловсронгуй болгох.
- Бүсчлэлийн Зөвлөл зэрэг бүсчлэлийн тогтолцоог хэрэгжүүлэх механизмыг хуулиар зохицуулах шаардлагатай.
- Газар ашиглалтын бүсчлэлд тохируулан барилгын хэмжээ, байршлыг хянах барилгын бүрхцийн харьцаа, давхар, талбайн харьцаа зэрэг барилгажилтын нягтралын норматив үзүүлэлтийг тогтоож хууль тогтоомж, бүсчлэлийн дүрэмд тусгаж өгснөөр бүсчлэлийн талаарх хуулийн зохицуулалт үр нөлөөтэй хэрэгжих нөхцөл бүрдэх юм.

**Дөрөв. Хот байгуулалтын тухай хуулийн зохицуулах харилцаа: “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал**

Хот байгуулалтын тухай хуулийн зохицуулах харилцааг тодорхойлсон зүйл заалтын хэрэгжилт тодорхой хэмжээнд зорилгодоо хүрч байгаа боловч цаашид шинэчлэн сайжруулах шаардлагатай гэж үзэж байна.

Хэдийгээр салбарын мэргэжилтнүүдийн онцолж буйгаар төлөвлөлтийн харилцааг тусгайлсан хуулиар зохицуулах нь төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг үр нөлөөтэй хэрэгжүүлэх, хууль тогтоомжийн хөгжлийг дээшлүүлэх эерэг үр дүнтэй ч манай улсын өнөөгийн түвшинд Хот байгуулалтын тухай хуулиар 3 түвшний төлөвлөлт, байгуулалтын харилцааг нэгтгэн зохицуулахаар хуулийн зохицуулах харилцааг тодорхойлсон байдал нь зорилгодоо зарим талаар хүрсэн хувилбар гэж үзэж байна. Учир нь дан ганц хот төлөвлөлтийн харилцааг салгаж зохицуулах нь улсын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөө, бүсийн хөгжлийн төлөвлөгөө зэрэг нийгмийн ач холбогдол өндөр харилцааг эрх зүйн суурь зохицуулалтгүй болгох эрсдэлийг үүсгэхээр байна. Мөн манай улсын хувьд шинээр хот суурин барьж байгуулахдаа тусгайлсан хуулиар байгуулалтын асуудлыг зохицуулах бодлого баримталж эхэлсэн өнөө үед суурь хуулийн хэрэгцээ шаардлага өндөр хэвээр байх юм. Мөн хот байгуулалтын харилцаа нь олон салбарын зааг дээр оршиж буй олон талт харилцаа тул эрх зүйн нэгдмэл байдлыг нэг хуулиар зохицуулах хэрэгцээ шаардлагыг энэ судалгааны хавсралт болох “Хот байгуулалтын тухай хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийн судалгаа”-наас харж болно.

Гэхдээ Хот байгуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийг үр нөлөөг дээшлүүлэхийн тулд 3 түвшний төлөвлөлт, байгуулалтын харилцааны системчлэлийг сайжруулах байдлаар зохицуулах нь зүйтэй. Үүнд:

2008 оны Хот байгуулалтын тухай хууль, 2020 онд УИХ-д өргөн мэдүүлсэн тус хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн зохицуулалтаас үзэхэд хот төлөвлөлтийн түвшин харгалзан хуулийн бүтцийг гаргалгүйгээр “хот байгуулалтын баримт бичиг”-т төвлөрсөн байдлаар хуулийн бичвэрийг гаргасан нь хууль тогтоомж ойлгомжтой байх, хэрэгжилтийг хангахад хүндрэл учруулж болзошгүй юм. Норвег улсын хувьд Төлөвлөлт, барилгын тухай хуулийн ерөнхий бүтцийг дараах байдлаар гаргажээ. Үүнд:

- Улсын хэмжээний төлөвлөлт,
  - Бүс нутгийн төлөвлөлт,
  - Хотын төлөвлөлт.
- Дээрхээс үндэслэн Хот байгуулалтын тухай хуулийн ерөнхий бүтцийг дараах байдлаар тодорхойлж болох юм.
- Нийтлэг үндэслэл
  - Хот байгуулалтын талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрх
  - Улсын хэмжээний төлөвлөлт
  - Бүс нутаг, аймгийн хэмжээний төлөвлөлт
  - Нийслэл, хот, суурин газрын хэмжээний төлөвлөлт
  - Бусад.

#### **Санал, зөвлөмж:**

Хот байгуулалтын тухай хууль 2008 онд шинэчлэн батлагдаж, мөрдөж эхэлснээс хойш хуулийн зохицуулалт нь ерөнхий байгаагаас үүдэлтэйгээр зарим хэрэгжилт хангалтгүй байна. Мөн хот төлөвлөлт, байгуулалтын харилцааны гол субъектүүд болох аймаг, нийслэл, хотын эрх зүйн байдлын хууль тогтоомжууд саяхан шинэчлэн батлагдсантай холбоотойгоор хууль тогтоомж хоорондын уялдааг сайжруулах хэрэгцээ байна. Иймд эдгээр үндэслэл, хуулийн хэрэгжилтийн үнэлгээний үр дүнд үндэслэн Хот байгуулалтын тухай хуулийг шинэчлэн батлах шаардлагатай гэж үзэж байна.

## АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛЫН ЖАГСААЛТ

### Хууль тогтоомж

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992
2. Хот байгуулалтын тухай хууль, 2016
3. Хархорум хотын бүтээн байгуулалт, хөгжлийг дэмжих тухай хууль, 2025
4. Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль, 2024
5. Шинэ Зуунмод хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль, 2024
6. Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль, 2023
7. Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль, 2023
8. Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хууль, 2023
9. Үйлдвэрлэл, технологийн паркийн эрх зүйн байдлын тухай хууль, 2022
10. Зөвшөөрлийн тухай хууль, 2022
11. Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хууль, 2020
12. Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль, 2020
13. Зөрчлийн тухай хууль, 2017
14. Барилгын тухай хууль 2016
15. Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний эрхийн тухай хууль, 2016
16. Монгол Улсын хилийн тухай хууль, 2016
17. Чөлөөт бүсийн тухай хууль, 2015
18. Захиргааны ерөнхий хууль, 2015
19. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, 2015
20. Хөрөнгө оруулалтын тухай хууль, 2013
21. Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хууль, 2012
22. Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль, 2011
23. Бүсчилсэн хөгжлийн удирдлага, зохицуулалтын тухай хууль, 2003
24. Газрын тухай хууль, 2002
25. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, 2002
26. Эрчим хүчний тухай хууль, 2001
27. Харилцаа холбооны тухай хууль, 2001
28. Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хууль, 1999
29. Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль, 1995

### Бодлогын баримт бичиг, тогтоол

1. Монгол Улсын Их Хурлын 2010 оны 48 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”;
2. Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 05 дугаар сарын 13-ны өдрийн 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого;
3. Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны “Хот байгуулах тухай” 72, 76 дугаар тогтоол;
4. Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны “Шинэ сэргэлтийн бодлого батлах тухай” 106 дугаар тогтоол;

5. Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны “Монгол Улсын Үндэсний бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал батлах тухай” 64 дүгээр тогтоол;
6. Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны “Монгол Улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл батлах тухай” 23 дугаар тогтоол;
7. Засгийн газрын 2020-2024, 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр; Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчийн 2020-2024, 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”;
8. Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал /концепци/-г дэмжих тухай НИТХ-ын 2019 оны 28/26 дугаар тогтоол;
9. НИТХ-ын 2020 оны 32/04 дүгээр тогтоолоор баталсан “Нийслэл хотыг хөгжүүлэх хэтийн төлөв”;
10. Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар “Төвлөрлийг сааруулах, түгжрэлийг бууруулах чиглэлээр хэрэгжүүлэх арга хэмжээний баримт бичиг” 2022 он,
11. Нийслэл Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө батлах тухай УИХ-ын тогтоолын төсөл, холбогдох судалгаа

### **Хот байгуулалтын салбарын норм ба дүрэм, журам**

1. “Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм” БНбд 30.01.0, Дэд бүтцийн хөгжлийн сайдын 2004 оны 130 дугаар тушаал, /БХБС-ын 2021 оны 230 дугаар тушаалаар өөрчлөлт оруулсан/  
<https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=11867>
2. Хот суурины дэвсгэр газарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгөх аргачилсан заавар УББ 30-201-03; /Сайдын тушаал 2009/
3. Хот, суурины гудамж, зам төлөвлөлт - БНБД-32-01-04;
4. Бүс нутгийн хөгжлийн төсөл боловсруулах аргачилсан заавар” УББ-11-202-00;
5. “Хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар” УББ-11-201-00;
6. “Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах аргачилсан заавар” БД 30-103-21;
7. “Аймаг, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар” /Барилга, хот байгуулалтын сайдын тушаал-2001 он, 2008 оны 157/;
8. Сумын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөө боловсруулах арга зүй, 2018 он;
9. Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдын 2011 оны 226 дугаар тушаалын хавсралт, "Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, экспертиз хийх дүрэм"  
<https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=7639>
10. Барилга, хот байгуулалтын Сайдын 2021 оны 1 дүгээр тушаал, “Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах заавар” БД 30-103-21 ,  
<https://mcis.gov.mn/storage/uploads/watermarkedPdf/2022061654160793180100.pdf>
11. “Зураг төсөл боловсруулах жишиг үнэ” 2014
12. Засгийн газрын 2009 оны 204 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм”
13. Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдын 2010 оны 155 дугаар тушаалын хавсралт, "Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитекторын дүрэм"  
<https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=7647>

1. Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдын 2012 оны 6 дугаар сарын 13-ны өдрийн 183 дугаар тушаалын хавсралт, Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам, <https://legalinfo.mn/mn/detail/9418/2/205979>
2. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2021 оны 245 дугаар тушаал, Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах эрхийг аж ахуйн нэгж байгууллагад олгох, хяналт тавих журам, <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16388710543891>

## Судалгааны материал

1. БХБЯ, МЛЕ, Дэлхийн улс орнуудын хот төлөвлөлт болон хот байгуулалтын чиг хандлага, хууль тогтоомжийн харьцуулсан судалгаа, 2017.
2. БХБЯ, МЛЕ, Монгол Улсын хот байгуулалтын хууль, эрх зүйн орчны тойм судалгаа, 2017.
3. БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хууль: Хийдэл, зөрчил, давхардлын судалгаа, 2018.
4. Хот байгуулалтын тухай хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан; 2020.
5. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 2020 оны шинэчилсэн найруулгын төсөл, холбогдох судалгаа мэдээлэл
6. Монгол Улсын хот байгуулалтын тайлан (НҮБ, Хабитат-III), 2022
7. “Нийслэл Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө”-г батлах тухай УИХ-ын тогтоолын төсөл, <https://d.parliament.mn/tusul/27b4cbb8-03ea-409e-b006-d2b758a60b88>
8. Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө-Суурь судалгаа, дүгнэлт, <https://sudalгаа.gov.mn/AKW7rC>
9. ABD, Mongolia: Ulaanbaatar Urban Planning Improvement (Financed by the Japan Fund for Poverty Reduction)
10. Жайка, 2019, Монгол Улсын Хот байгуулалтын салбарын чадавхыг бэхжүүлэх төслийн 2 дугаар үе шат (MUGCUP2) төслийн төгсгөлийн тайлан.
11. Жайка, Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа
12. Жайка, Зам, Тээвэр, Барилга, Хот Байгуулалтын Яам, Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа, 2009
13. UN-Habitat, Benchmarking case studies on planning laws in five countries
14. НҮБ-ын Хабитат III хурал, “Хотжилтын шинэ хөтөлбөр”
15. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Гадаадын зарим орны хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтын харьцуулсан судалгаа, Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 14, 2012.
16. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Хотжилтын бодлогын эрх зүйн орчны шинжилгээ СТ-10/407 Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 4, 2010.
17. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Хотын талаар баримтлах бодлогын олон улсын туршлагаас СТ-10/410, 2010.
18. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Газар өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, дундын өмчлөлийн газартай холбогдох эрх зүйн зохицуулалт, бусад орны туршлага, Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 23,
19. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Хотыг дахин хөгжүүлэх чиглэлээр Казахстан Улсын эрх зүйн орчны судалгаа СТ-14/429, 2014.

20. Хотын стандарт, хяналтын газар, Шинэ хотжилтын шалгуур үзүүлэлт тооцох судалгаа
21. БХБЯ, Хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн хөтөлбөр-Улаанбаатар хот, Төв аймгийн хөгжлийн чиг баримжаа.
22. Үндэсний хөгжлийн газар, Д.Хайсамбуу, Хот байгуулалт, газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн судалгаа, 2018.
23. Н.Баярмаа, БХБЯ, Газрын тухай ерөнхий хуулийн үзэл баримтлалын зарим асуудал: Иргэний хууль ба Газрын тухай хууль, 2018

## Гадаад хэлээр

1. Jinwon Jeon, 2023, Methodology and framework of comparative urban planning law, *Journal of Property, Planning and Environmental Law*
2. Buitelaar, E., Galle, M. and Sorel, N. (2011), “Plan-led planning systems in development-led practices: an empirical analysis into the (lack of) institutionalisation of planning law”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, Vol. 43 No. 4, pp. 928-941, doi: 10.1068/a43400.
3. Burke, B. (2013), *Understanding the Law of Zoning and Land Use Controls*, LexisNexis, New York, NY. Newman P, Thornley A, 1996 *Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects* (Routledge, London).
4. James A. Kushner, 2003, *Comparative Urban Planning Law*
5. *Planning Cultures in Europe: Decoding Cultural Phenomena in Urban and Regional Planning*

## Норвег

1. Planning and Building Act (2008)  
<https://www.regjeringen.no/en/dokumenter/planning-building-act/id570450/>
2. Regulations on impact assessments <https://www.regjeringen.no/en/dokumenter/regulations-on-impact-assessments/id2573435/>
3. Ministry of Local Government and Regional Development's website
4. Үндэсний хэмжээний төлөвлөлт [https://www.regjeringen.no/en/topics/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planning/introduction-to-the-planning-system-and-the-processes/national-guidelines-and-planning-functions/id2835787/](https://www.regjeringen.no/en/topics/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planning/introduction-to-the-planning-system-and-the-processes/national-guidelines-and-planning-functions/id2835787/)
5. Бүсийн төлөвлөлтийн чиг үүрэг
6. Хотын захиргааны төлөвлөлтийн чиг үүрэг

## ХАВСРАЛТ

### Хавсралт 1. Уулзалтын тэмдэглэл

#### “БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВ” ТӨҮГАЗРЫН ТӨЛӨӨЛӨЛТЭЙ ХИЙСЭН УУЛЗАЛТЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

Огноо:	2024.12.23
Оролцогч:	1. “Барилгын хөгжлийн төв” ТӨҮГ-ын Хот байгуулалт, бүсчилсэн хөгжлийн ерөнхий менежер Б.Ганболд 2. Бүс нутаг, хот суурины судалгаа төлөвлөлтийн хэлтэс Н.Батжилмаа 3. Зураг төслийн хяналтын хэлтэс Г.Мөнхболд
Зохион байгуулагч:	Хууль зүйн бичигт хүрээлэн ТББ
Зорилго:	Хот байгуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх

**Б.Ганболд:** Барилгын хөгжлийн төв нь засаглалын хувьд төрийн өмчит үйлдвэрийн газар, чиг үүргийн хувьд Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамнаас чиг үүрэг авч хэрэгжүүлж агентлагийн түвшинд ажилладаг боловч ТӨҮГазар байгаа.

Монгол Улсын хэмжээнд хийгдэж байгаа барилга байгууламж, хот байгуулалтын бүхий л зураг төслийн ажлыг Барилгын хөгжлийн төвийн Зураг төсөл, магадлалын хэлтэс магадалж, дүгнэлт гаргаснаар барилга барих зөвшөөрөл гардаг. Мөн улсын төсвийн хөрөнгө оруулалт болон гадаадын зээл тусламжийн хөрөнгөөр барьж байгаа барилга байгууламжийн захиалагчийн хяналтыг Барилга байгууламжийн захиалагчийн хяналтын хэлтэс хэрэгжүүлдэг. Ойролцоогоор жилд 400-500 объект хянадаг.

Хот байгуулалтын хувьд гэвэл би Хот байгуулалт, бүсчилсэн хөгжлийн ерөнхий менежер албан тушаалд ажилладаг. Бүс нутаг төлөвлөлт, судалгаа, төлөвлөлтийн хэлтэс гэж мөн бий, төлөөлөөд Н.Батжилмаа ахлах ирсэн. Зураг төсөл, хяналтын хэлтсийн дарга Г.Мөнхболд ирсэн байна. Мөн норм, нормативын хэлтэс гэж бий. Энэ нь Монгол Улсын хот байгуулалт, барилгын салбарын бүхий л норм, норматив, стандартыг боловсруулдаг.

Манай харьяанд Сургалт, судалгаа, мэдээллийн хэлтэс ажилладаг. Хот байгуулалтын болон барилгын салбарын мэргэжилтнүүдийг бэлтгэж, сургадаг. Эдгээрийн мэргэшсэн болон зөвлөх инженерийн гэх мэт мэргэшүүлэх шалгалтыг зохион байгуулдаг. Инженер, техникийн ажилтнуудын тусгай зөвшөөрлийн болон бусад мэдээллийн сан манайд байрладаг.

Бидний зорилго бол ирэх 4 жилд багтаагаад хот байгуулалт, барилгын салбарыг цахимжуулна, дижитал шилжилт хийнэ гэсэн төлөвлөгөөтэй ажиллаж байна. Тэгэхээр Хот байгуулалтын тухай хуульд дижитал шилжилтийг яаж зөв, зохистой оруулах вэ гэдэг асуулт гарч ирэх байх.

Зураг төсөл, хяналтын хэлтсийн чиг үүрэг бол хот байгуулалтын баримт бичиг болон дэд бүтцийн, улсын төсвийн хөрөнгө оруулалттай зураг төсөл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, ерөнхий төлөвлөгөө, орон нутаг болон сум, дүүрэг, аймаг, нийслэлийн бүх шатны зураг төслийн захиалагчийн хяналтыг хийж хэрэгжүүлдэг. Улс захиалагч учраас улс хянах ёстой. Манай хэлтэс энэ чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг.

Бүс нутаг, судалгаа, төлөвлөлтийн хэлтэс маань ХАНСХЕТ гэдэг баримт бичгийг боловсруулж байна. Энэ нь бүс нутгийн хэмжээнд буюу Монгол Улсын хүн ам, нутаг дэвсгэрийг зөв зохистой төлөвлөх бодлогын баримт бичиг бөгөөд 2018 оноос хойш боловсруулж байна. Энэ нь богино, дунд хугацаа гэх мэт хэрэгждэг бодлогын баримт бичиг бөгөөд бид энэ удаад 2040 он хүртэлх салбарын бодлогын баримт бичгийг боловсруулж байна. Энэ нь салбарын суурь баримт бичиг болно. Аль аймаг, бүс нутагт хэдэн хүн амтай ямар суурьшлийн бүс байгуулах вэ, эдийн засгийн ямар боломж байна, дэд бүтцийг хааш нь чиглүүлэх, ажлын байрыг хаана гаргах, байгаль орчин, мал аж ахуй, бэлчээрийн даацыг яаж тооцох зэрэг бүх л судалгааг, 21 аймаг, 330 сумаар бүрэн судалж дуусгаад, түүн дээрээ дүн шинжилгээ, анализ хийж, төлөвлөлтийн үе шат руугаа ороод явж байна.

Хот байгуулалтын тухай хуулийн хүрээнд бүх л чухал чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг газар юм. Мөн Урбан лоу гээд Монгол Улсын хот байгуулалтын институт ажиллаж байна. Энэ институтээрээ улсын чанартай хот төлөвлөлтийн ажлыг хийдэг.

**Б.Хосжаргал:** Хот төлөвлөлтийн баримт бичгийн сүүлийн 4 жилийн статистик мэдээлэл гарах боломжтой юу? Мөн орон сууцны хорооллын төлөвлөгөө Хот байгуулалтын тухай хуультай хэрхэн уялдаж хэрэгждэг вэ?

**Б.Ганболд:** Статистик мэдээлэл гарах боломжтой.

**Г.Мөнхболд:** Аймгуудын мэдээлэл гарах боломжгүй. Зөвхөн Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам болон Эдийн засаг, хөгжлийн яамны захиалгатай барилгын статистик гарна.

**Н.Батжилмаа:** 2020 онд өргөн мэдүүлсэн Хот байгуулалтын тухай хуулийн төсөл дээр санал байна. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага гэж өөр яам байгуулахаар, мөн төрийн захиргааны байгууллага буюу өөр агентлаг байхаар статус гарсан байна. Мөн Хот байгуулалтын хүрээлэн гээд ТӨААТҮГазартай байхаар, өөр асуудлуудыг зохицуулсан байсан.

**Б.Хосжаргал:** Одоо байгаа тогтолцоогоо юу гэж харж байна вэ?

**Н.Батжилмаа:** Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгыг харахад хуулийн бичвэр, үг хэллэгийг нилээд харах зүйл байна. Хуулийн зорилтод Монгол Улсын хүн амын нутагшил, суурьшлын зохистой тогтолцоо гэсэн байна. Энэ үг хэллэг хаанаас гарч ирэв, зохистой тогтолцоо гэж юу вэ, хэн боловсруулж, баталгаажуулах вэ гээд асуултууд гарч ирж байна.

**Б.Хосжаргал:** Агентлагийн хэрэгцээ, шаардлага бий юу, та бүхэн юу гэж үзэж байна вэ?

**Н.Батжилмаа:** Яам хот байгуулалтын асуудлаа хариуцаж байгаа. Газар зохиоон байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар сая Ерөнхий сайдын мэдэлд очсон. Хот байгуулалтын асуудлыг энэ байгууллага хот байгуулалтын асуудлыг хариуцаж чадахгүй гэж харж байна. Яамны хүрээнд Засгийн газрын 2018 оны 51 дүгээр тогтоолоор Барилгын тухай хууль болон Хот байгуулалтын тухай хуульд заасан төрийн зарим чиг үүргийг хэрэгжүүлэх ажлыг Барилгын хөгжлийн төвд даалгасан. Тэгэхээр дахиад тусдаа агентлаг байх шаардлагагүй гэж үзэж байна. Яагаад гэвэл магадлал, хот байгуулалттай холбоотой хэлтсүүд, бодлогын хэрэгжүүлэлт нь манай байгууллагад байгаа учраас дахиад агентлаг шаардлагагүй. Барилгын хөгжлийн төв 2012 онд байгуулагдсан. 2019 онд төрийн зарим чиг үүргийг шилжүүлсэн.

Мөн хуулийн төслийн 4.1.20-д “хот, суурин газар” гэдгийг тодорхойлсон. Энэ нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн “суурин газар”, Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хуулийн “хот” гэсэн тодорхойлолтуудтай зөрчилдсэн. Зарим үгнүүд давхацсан учраас тухайн хуулиудаас нь эшилж авсан зөв байх. Хуулиуд орхигдох эрсдэл байгаа учраас одоо үйлчилж байгаа хуулийн 2.1 дэх заалтыг авч хэрэглэсэн нь зөв гэж харсан.

Төслийн 3.1-д хуулийн зорилтдоо үндсэн агуулгыг нь тусгасан байхад дахиад хуулийн үйлчлэх хүрээг багасгасан байна. Хууль тогтоомжийн хуульд үйлчлэх хүрээ гэснийг хүчингүй болгосон байгаа учраас энэ заалт хэрэггүй гэж харж байна.

ХАНСХЕТөлөвлөгөө, бүсийн хөгжлийн төлөвлөгөө, салбарын хөгжлийн төлөвлөгөө, чөлөөт бүсийн хөгжлийн төлөвлөгөө зэрэг бүх тодорхойлолтууд тусгагдсан байгаа.

Төслийн 11.2-т хот, суурин газрын хөгжлийн төлөвлөгөөнд ногоон байгууламж, авто зогсоолын төлөвлөлтийг энэ хуулийн 11.1.11-д заасан үндэслэн дараах байдлаар тогтооно гэж байгаа. Нийт газар нутгийн 20 хувиас доошгүй нь цэцэрлэг, ногоон байгууламж, барилгажих газар нь тухайн газрын 70 хувиас илүүгүй байна гэсэн. “Нийт газар”, “тухайн газар” хоёр ижил ойлголт уу, ялгаатай юу гэдэг нь тодорхойгүй байна. Дээрх зохицуулалтаар 10 хувь нь авто зогсоол байх ёстой байтал норм, дүрмээр зохицуулна гээд зөрүүтэй зохицуулсан байна. Энэ заалт дээр нилээд ажиллахгүй бол хувь зөрсөн асуудал байна. Эсвэл тухайн газар нутаг, эдэлбэр газар, олгогдсон талбай гэх мэт тодорхойлолтуудыг оруулах хэрэгтэй.

Төслийн 11.1.3 дахь заалтыг анхаарах шаардлагатай. Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн 3.1.4-т нэгж талбар гэдэгт хилээр хязгаарлагдсан ашиглалтын зориулалт адил, эзэмшигч, ашиглагч, өмчлөгч нь нэг оноосон дугаартай кадастрт тусгавал зохих эдлэн газар объект буюу гэж зохицуулсан. Гэтэл энэ заалт дээр “тухайн нэгж талбарт” гэхээр ганцхан эзэмшигч, ашиглагчтай байх асуудал яригдаж байгаа учраас эргэж харах шаардлагатай.

Төслийн 18.3-д орон сууцны бүсийг дараах байдлаар төлөвлөнө гээд Засгийн газрын 2020 оны 212 дугаар тогтоолоор батлагдсан барилга байгууламжийн төвөгшилийн ангилалтай зөрчилдсэн зохицуулалт орсныг эргэж харах нь зүйтэй. Давхрын тоо, хэллэг зөрүүтэй байгаа.

Төслийн 26.2-т шинээр барилга байгууламж барих, баригдсан барилга, байгууламжид өргөтгөл хийх асуудал байна. Барилгын тухай хуулийн 2 дугаар бүлэгт барилгын ажлын зөвшөөрлийн хүсэлт гаргах гэсэнтэй зөрчилдсэн.

Төслийн 32.1.2-т яам хот байгуулалтын баримт бичгийг боловсруулах уу, хэрэгжилтийн үйл ажиллагааг хийхээр зохицуулсан байна. Яамны чиг үүрэгт хамаарах асуудал мөн үү гэдгийг тодруулах нь зүйтэй. Мөн Төслийн 32.1.3-т агентлагийн хийх ажлыг яам хийхээр харагдаж байна.

Төслийн 32.1.3, 33.1.4-тэй давхацсан байгаа. Агентлаг, яам хоёрын чиг үүрэг давхцаж орсон байна.

Төслийн 32.3-т Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах эрх олгохтой холбоотой асуудал яригдаж байгаа учраас эрх олгох нь яам уу, агентлаг уу гэдгийг ялгах шаардлагатай. Бусад асуудлыг барилгын инженер учраас мэдэхгүй байна. Хууль хоорондын зөрчилтэй холбоотой ийм асуудлууд байсан.

**Б.Ганболд:** Асуултуудын хүрээнд бодлогын хувьд ерөнхийд нь ярья.

Аймгуудын хувьд Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар гэж байгаа. Газрын харилцаа Ерөнхий сайдын мэдэлд гэтэл барилга нь яаманд харьяалагдаж байгаа. Хөдөө, орон нутагт хэрэгжилт дээр цэгцлэх шаардлагатай. Газрын харилцаа нь Ерөнхий сайдын мэдэлд, барилга, хот байгуулалтын асуудал нь тусдаа байвал нэгдсэн бодлогын хувьд чиг үүрэг нь хариуцах эзэнтэй байх шаардлагатай.

2 дугаар асуудал хэрэгжиж чаддаггүй. Яагаад гэвэл хот төлөвлөдөг боловч эргээд харахад газрыг нь олгочихсон байдаг. Ингээд хот байгуулалтын шатандаа хэрэгжихээ больдог. Яармаг маш том жишээ байна. Хот төлөвлөлтийг нь харахаар маш олон гол болон туслах замууд байдаг. Газрыг нь хувийн эзэмшилд олгочихсон байдаг. Тэгэхээр хот төлөвлөлт хийгдсэний дараа бүсчлэлд нь үндэслэж газрыг олгох ёстой. Хот төлөвлөлт хийгээгүй байхад газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнийхөө дагуу газар олгож байна.

Хот төлөвлөлт, хот байгуулалт гэсэн ойлголтыг ялгаж зохицуулах хэрэгтэй. Салгаж ойлгох маш сайн тодорхойлолт хэрэгтэй.

Хот төлөвлөлтийн автор буюу архитектор, зөвлөх компани нь хот байгуулах үе шатанд оролцох оролцоог нь тодорхойлж, хариуцлагыг нь нэмэгдүүлэхгүй бол асуудал үүсч байна. Төлөвлөлтөө хамгаалах ёстой. Төлөвлөлт нь хот байгуулалтын шатанд очихоор газрын асуудал хариуцаж байгаа нь газар олгоод Засаг дарга нь байгуулалт дээр нь өөрчлөөд байна. Хот төлөвлөгчтэй заавал зөвшилцөж байх уялдааг хийх хэрэгтэй. Олон жил хэрэгжээд хамгийн зөв хувилбар энэ юм байна гэдэг нь тодорхой болсон. Япон улс гэхэд автор нь бүх зүйлээ хариуцаж шийдвэр гаргах түвшинд ажиллаж байж чанартай юм хийдэг. Ажлын хэсэг, шийдвэр гаргах түвшинд оролцох оролцоотой байх ёстой.

Бодлогын баримт бичгийн шат дараалал алдагдаж байгаа. ХАНСХЕТ – бүсчилсэн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө - аймаг, нийслэлийн ерөнхий төлөвлөгөө – дүүрэг, сумын төлөвлөгөө – хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө/ орон сууцны хотхон төлөвлөлт гэсэн дарааллаар явагдах ёстой. Гэтэл энэ шат дарааллын тогтолцоо алдагдсан. Үүнийг тодорхойлох, нэгдсэн ойлголттой болох ёстой.

ХАНСХЕТөлөвлөгөөг УИХ-аар ирэх жил батлуулна. Батлагдсаны дараа заавал дагаж мөрдөгдөж бодлогын баримт бичиг болно. Үүний дагуу бүсчилсэн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө гарна. Бүсчлэл бодлогын хувьд нийцсэн байгаа. Хот байгуулалтын салбарын шат дарааллын тогтолцоо хамгийн чухал байгаа. Үүнийг хийчихвэл нилээд цэгцэрнэ.

Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулдаг зөвлөх компани тендерийн дагуу ажил хийхэд юуг баримталж хийх вэ гэдэг нь тодорхой болно. Дүүрэг, сум нь аймаг, нийслэлийн ерөнхий төлөвлөгөөгөө баримтална. Аймаг, нийслэл бол бүсчилсэн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөгөө баримтална. Бүсчилсэн хөгжлийн төлөвлөгөө хийх гэж байгаа бол ХАНСХЕТөлөвлөгөөг баримтална.

ХАНСХЕТөлөвлөгөөгөөр Монгол Улсын засаг захиргааны нэгжийн өөрчлөлт хүртэл орж байгаа. Хэдэн сум байх вэ гэдэг төлөвлөлт гарч байгаа. Үүнийг дижитал хэлбэр лүү шилжүүлнэ. Ингэснээр үйлчилгээний бүсэд орон сууцны хотхон барих зөвшөөрлийг өгөх боломжгүй систем хийгдэнэ.

**Н.Батжилмаа:** Засгийн газрын 2019 оны 106 дугаар тогтоолоор Барилга байгууламжийн норм, нормативын ерөнхий тогтолцоо батлагдсан. Энэ дотор Хот байгуулалтын тухай хууль, эзлэхүүн төлөвлөлт, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн асуудал бүгд орсон. Хоорондоо уялдахгүй зохицуулалтууд ороод байна. Одоо хот байгуулалт, барилга байгууламжийн норм нэг байхаар тогтолцоо явж байгаа. Түүнийгээ хадгалвал уялдаа нь зөв байна.

**Б.Ганболд:** Барилгаас гадна дэд бүтэц, хүн ам, нийгмийн дэд бүтэц гэх мэт бүх л юм хамрагдана.

**Н.Батжилмаа:** Нэг л тогтолцоотой байх нь зөв.

**Б.Ганболд:** Хот байгуулалтын хүрээлэн нь ямар статустай байх вэ гэдгээс шалтгаалж, чиг үүрэг шилжих асуудал яригдах байх.

**Н.Батжилмаа:** Салбар хоорондын уялдааг хангахгүй бол цаашид болохгүй.

**Г.Мөнхболд:** Манай хэлтэс байгуулагдсанаас хойш хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө 18 хянагдсан. Батлагдах шатанд байгаа төлөвлөгөөнүүд байгаа.

**Б.Ганболд:** ХАНСХЕТ хууль үйлчилж эхэлснээс хойш батлагдаагүй байгаа. Хэсэгчилж батлагдаж байсан зүйл байгаа.

**Н.Батжилмаа:** Тусгай зөвшөөрөлтэй холбоотой мэдээлэл яамнаас гарна.

Ярилцсанд баярлалаа.

### МОНГОЛ УЛСЫН ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ЗӨВЛӨХ АРХИТЕКТОР З.ТУЯАТАЙ ХИЙСЭН УУЛЗАЛТЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

Огноо:	2024.12.25
Оролцогч:	1. Нью Урбанизм ХХК-ийн З.Туяа
Зохион байгуулагч:	Хууль зүйн бичигт хүрээлэн ТББ
Зорилго:	Хот байгуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх

**З.Туяа:** Би өөрөө хот төлөвлөгч, архитектор. Манай байгууллага 2008 онд байгуулагдсан. Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, барилга, архитектурын зураг төсөл боловсруулах чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг компани байгаа.

Хот байгуулалтын тухай хууль байгуулалтын тухай хууль боловч төлөвлөлтийн асуудал түлхүү явагдаж байгаа. Байгуулах үйл ажиллагаа чиглэлээр явагдахгүй байгаа. Хот байгуулалтын асуудал бусад хууль тогтоомжоор Засаг дарга, иргэдийн хурлын эрх мэдэл байдаг. Байгуулах үйл ажиллагааг Засаг дарга нар яаж зохицуулж байх вэ гэдэг нь тухайн байгууллагын дотоод зохион байгуулалтаар явагдаад байдаг. Барилга, байгууламжтай холбоотой хуулиуд үйлчлээд байдаг. Газраа яаж зохион байгуулах вэ гэдэг нэг ширхэг ч зохион байгуулалтын асуудал байхгүй.

Байгуулах үйл ажиллагаа гэдэг бол дэд бүтцийг яаж байгуулах, байгуулахдаа яах ёстой вэ гээд газар, орон зайгаас эхлээд зохицуулалт орж ирж байх ёстой. Тийм дүрэм, журамтай байдаг. Оролцогч нарынхаа үйл ажиллагааг өөр хуулиар зохицуулаад байгаа мөртлөө байгуулалтын хуульдаа яг яах ёстой вэ гэдгийг нь зааж өгөөгүй. Төлөвлөлтийн бичиг баримт гэх мэт зүйлүүд байдаг ч яг үнэндээ байгуулах процедурын зохицуулалт байхгүй.

Энэ бол төлөвлөлтийн тухай хууль боловч дутуу төлөвлөлтийн тухай хууль. Яагаад гэвэл энэ дотор хөрөнгө оруулалтын асуудал нь суугаагүй. Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн

тухай хуульд хөрөнгө оруулалтыг яаж тусгах вэ гэдэг нь байхгүй. Ийм доголлон, дутуу хууль гэж боддог. Одоо шинэчилнэ гэвэл бүр шинэчлэх хэрэгтэй.

Төлөвлөлтийн тухай хууль гэдгээр нь гаргаж ирэх хэрэгтэй. Төлөвлөгөөгөө бид нар хийж чаддаггүй. Яагаад гэвэл төлөвлөлтөд улс төрийнхний шийдвэр гарч ирдэг. Хөрөнгө оруулалтаа бүс нутгийн хэмжээнд зарласан нь сайн. Монгол Улсыг яаж хөгжүүлэх вэ гэдэг төлөвлөгөөг хаана хэлэлцэж байх вэ? Бүс нутгуудыг хөгжүүлэх төлөвлөгөөг хаана хэлэлцэж байх вэ? Орон нутаг, хот суурин гэх мэт хэд хэдэн үе шаттай төлөвлөлтүүд гарч ирж байгаа. Энэ процесс дотор хот төлөвлөлтийн хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөө шууд уялдаж, зангидагдана. Орон зай гэдэг бол орон нутгийн мэдлийн юм. Тэгэхээр энэ хууль эрх, үүргийг нь газар дээр байшин барьж байгаа этгээдэд, байгуулаад байгаа нэг орон зай дотор тодорхойлоогүй. Орон нутагт ямар ч эрх мэдэл, зохион байгуулалт байхгүй. Түүнийг нь яг тухайн үйл ажиллагааг хийж байгаа, барилга барих гэж байгаа, шугам сүлжээ тавих гэж байгаа тухайн байгууллагын дотоод үйл ажиллагааны журмаар зохицуулаад байгаа. Энэ нь хэнд ч нээлттэй биш тийм үйл ажиллагаа болсон.

Хотын дийлэнх нь хүний өмч. Тийм учраас бүгд тодорхой байх ёстой. Хашааны доод талыг зохицуулах ёсгүй. Төлөвлөгөөнд яаж хүрэх вэ гэдэг нь хөрөнгө оруулалттай л холбоотой. Гэхдээ төлөвлөөд ороод ирсэн зүйлийг газар дээр буулгах нь байгуулах процесс. Байгуулах процесс чинь Засаг дарга гарч ирж шийддэг зүйл биш орон нутгийн дүрмээрээ зохицуулагдаад явж байх ёстой. Хэрэв тийм дүрэм байсан бол хэн ч тэрнээс гажихгүй. Тэрнийг мөрдүүлдэг, хянадаг процесс байсан бол хэзээ ч тийм зүйл болохгүй. Тухайн тохиолдолд зохицуулах гээд гудамжинд зогсох хэрэг байхгүй.

Зураг төсөл боловсруулдаг хүмүүс орон нутагт төлөвлөгөө боловсруулж өгч байна. Төлөвлөлтөөрөө бол бид нар орон зай зохицуулах гээд байдаг. Тэрийг яаж зохицуулах вэ гэдэг чиглэлийг нь бичиж өгөхгүй болохоор төлөвлөгөө боловсруулж байгаа хүмүүс толгой дотроо нэг төсөөлөлтэй, хэрэгжүүлэх процесст нь зөвлөмж юм уу, үйл ажиллагааны төлөвлөгөө шиг юм, байгуулах процесс нь юу болох вэ гэдэг зүйл байхгүй байгаа учраас би одоогийн байгаа дүрмээр нэг төлөвлөгөө боловсруулаад өгчөөр дарга, сонгуулиар гарч ирээд бүгдийг нь уншихгүйгээр газар дээрээ тухайн архитектор зохицуулж байгаа. Нөгөө дүрэм байхгүй. Тэгэхээр дарга юуг, яаж газар дээр буулгах гээд байгаагаа ойлгохгүй байгаа.

Төлөвлөгөөг юунд ашиглаж байна вэ гэхээр бүсчлэлийг нь мөрдүүлж байгаа болохоос өмч зөв болох талд нь ашиглаж байгаа зүйл байхгүй. Манай төлөвлөгөө бол хүн бүр өөрийн аргаар хийнэ. Гэхдээ ийм төлөвлөгөөнд энэ шатанд ингэж оролцож байх ёстой гэсэн салбаруудын хоорондын уялдааг хангаж ажиллаж байх ёстой байтал ерөнхий чигийг нь зааж өгсөн болохоор байгуулах процесст хэрэглэгдэхгүй байна.

Төлөвлөгөөг хот байгуулалт дээр хэрэглэх хэрэглээг нь хангадаг дүрмүүд байхгүй, дутуу байгаа.

Хот байгуулалтад архитектор ганцаараа оролцдоггүй. Бүх хүн оролцож байгаа. Өмчийн эзэн оролцох ёстой. Төлөвлөлтийн процесст өөрийн саналаа хэлэх орон зайг нь гаргаж өгч байх ёстой. Олон жил хотыг зах зээлийн нийгэмд хөгжүүлсэн улсын ойлголт байдаг. Манайх болохоор төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгийн улсаас мөнгө гаргана гэдэг ойлголт хоёр холилдсон. Хувийн хэвшил, хөрөнгөтөнгүүд үүссэн, өмчийн эзэд үүссэн гэдэг ойлголт төлөвлөлтийн процесс дотор орж ирэхгүй. Байгуулах процесс дотор зөвшөөрлийн дагуу юм аа явуулж байгаагаас цааш хэтрэхгүй болчихоод байна.

Зөвхөн архитектор биш бүх хүмүүс оролцож байгаа. Ерөнхий архитектор гэж заасан байгаа. Тэр хэрэггүй. Яг ярьвал ерөнхий архитектор төрийн захиргааны байгууллагын бүтцэд орж

ирээгүй байгаа. Нэгжийг нь төдийлөн байгуулсан зүйл байхгүй. Хаана захиалагчтай орон нутгууд байна судлаад үзээрэй. Эрдэнэтэд барилга захиалагчийн газар байгаа. Орон нутагт бүгдэд нь байхгүй. Нийслэлд ажлын алба гэж байгуулсан ч тэр албан тушаалаар бүгдийг шийдэхгүй. Нэг хүнд нааж өгч болохгүй. Сонгуульгүйгээр сонгогддог албан тушаал байдаг. Ерөнхий архитектор гэдэг нэртэй газрын дарга болсон.

Төлөвлөх процесс дотор өмчийн эздийг яаж оруулж ирэх вэ гэдэг процесс нь байхгүй. Ерөнхийдөө бол хоёр янзын бичиг баримт байдаг. Хот төлөвлөлтийн баримт бичиг гэж юу гэдгийг тодорхойлох шаардлагатай. Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг чиглүүлдэг баримт бичиг гэж ойлговол хот байгуулалтын үйл ажиллагааг чиглүүлдэг дүрэм дахиад байх ёстой. Тэр нь байхгүй байна. Өмнөх хууль дээр дүрэмтэй байлгана гэсэн ойлголт суусан. Хот болгон өөрийн гэсэн дүрэмтэй буюу газар ашиглалтын үүргийн бүсийн дүрэм гэж суусан. Уг нь ганцхан газар ашиглалтын үүргийн бүсийн дүрэм биш хот дотор болж байгаа бүх үйл ажиллагааг дүрэмжүүлсэн байдаг. Зам сэтэллээ гэхэд яаж хийх вэ, гэр хороололд газрын өмчийн эзэн жорлон барьлаа гэхэд зөвшөөрлөө хаанаас авах вэ, түүнийг нь яаж хянах вэ гээд нийтийн эрх ашигт асуудал үүсгэх бүх зүйлийг хянадаг. Энэ нь тусдаа дүрэм байдаг. Манайд байхгүй учраас хот байгуулалтыг зохион байгуулах хот төлөвлөлтийн бичиг баримтыг мөрдөхгүй байна гэж байгаа ч түүнийг мөрдүүлэх процедур нь байхгүй.

Уг нь энэ орон нутгийн асуудал. Орон нутагт энэ эрхийг өгсөн гэж байгаа ч хэр хэмжээнд байдгийг нь мэдэхгүй байна.

Хот байгуулалтын тухай хуульд байгуулалт гэдэг үгийг байлгах гэж байгаа бол байгуулах процессыг оруулах ёстой. Байгуулах процессыг бий болгоход хотын захирагчийн ажлын албаны үүрэг орж ирнэ. Бүх бий болсон үл хөдлөх хөрөнгө, шугам сүлжээ, түүний ашиглалт, ногоон байгууламж, хог хаягдал бүх асуудлыг захирагчийн ажлын алба хариуцаж байна. Аж ахуй, ашиглалтын байгууллагуудтайгаа хамт авч явж байгаа. Тэд нар төлөвлөлтөд яаж оролцож байна вэ, ямар стандарт мөрдөх вэ энэ хотод, ямар тоног төхөөрөмжийг хүлээн зөвшөөрч байгаа вэ гэдэг нь тодорхойгүй. Уг нь бол оруулж байгаа хөрөнгө болгоны үр ашиг нь бүгдэд хамаатай. Бүгд хоорондоо уялдаатай байх ёстой. Хөдөлгөөнгүй шоо шиг орж ирсэн зүйлийн нэг нь л асуудалд орвол бүгд хэлэлцэж байдаг зарчимтай. Гэтэл тэр зарчим байхгүй. Бид нар процессын хувьд бүтэн болгож чадаагүй.

Хотыг байгуулаад, ашиглаад явж байхад дундын нийт орон зай, шугам сүлжээний бүрэн бүтэн байдал, ашиглалт, хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх асуудал. Барилга, байгууламж урт настай, үнэтэй байх ёстой. Гудамж, замын сүлжээг сайн гаргасан байх ёстой. Газар дээрээ өмчтэй бүх хүмүүс өөрийн өмчөө яаж ашиглах ёстой вэ гэдэг дүрэм болох ёстой. Тэр бидэнд байхгүй. Энэ үйл ажиллагаа циклээрээ ажиллах ёстой. Тэгж чадахгүй байна.

Хот төлөвлөлтийн норм, дүрмийг бид нар уншаад хийчихнэ. Төлөвлөгөөг хийж байгаа хүмүүс ойлгоно, байгуулж байгаа хүмүүс ойлгоход маш хэцүү. Бид хотын төв хэсгээ л яриад байдаг. Гэр хороолол ямар ч хяналтгүй байгаа. Маш их хяналттай нэг хэсэг, огт хяналтгүй нэг хэсэгтэй болчихоод байна. Уг нь бүгдийг нь харж байх ёстой. Баруунд бол бүгдийг нь хянаж байгаа. Юуг хянаж байна вэ гэвэл 700 м.кв өмчийн эзэн газраа хэрхэн ашиглах вэ, байшин хаана байх вэ, ямар байдлаар аж төрөх, яаж хөрс, агаарыг бохирдуулахгүй байх вэ, яаж хөршийнхөө амьдралд нөлөөлөхгүй байх вэ гэдгийг нь газар ашиглалтын үүргийн бүсчлэлийн дүрмээр зааж өгсөн байдаг.

Газрыг дахиад хэтэрхий жижиг болон томоор зохион байгуулж болохгүй. Зохион байгуулалтыг яаж хийх вэ гэдэг зүйл орж ирдэг. Төлөвлөгөөний бичиг баримт эхлээд гарсан. Одоо болтол газрынхан төлөвлөгөөний дагуу газрыг яаж олгох вэ гэдэг дүрэм хийх ёстой боловч хийж чадахгүй байна. Газар нутгийг яаж олгох вэ гэдэг төлөвлөлтийн хайрцгууд байх

ёстой. Тэр зураг манайд байхгүй. Газар ашиглалтын үүргийн бүсчлэлийн дүрэм байхгүй. Газрыг яаж хуваах вэ гэдэг дүрэм байхгүй. Тийм учраас газрын албаныхан дөрвөлжингөөр хуваадаг. Тэр бол газрын дөрвөн булан өгөөд байгаа болохоос төлөвлөлт биш. Тэр уул нь төлөвлөлт байх ёстой, өмч үүсгэж байна гэдгээ ойлгохгүй байна гэж бодож байгаа. Эргээд эдийн засагт нь нөлөөлж байгаа.

Хэрэв газрыг эдэлбэр газрын парсалаар нь яаж ашиглах вэ гэдэг чиглэлийг нь гаргаж өгсөн байхад хотын эрх үүрэг аль хүртэл байх, хувь хүний асуудал аль хүртэл үргэлжлэх вэ гэдэг хэмжээ хязгаарыг нь заагаад, бүх нийтийн мэдээлэл болгоод бүгд мөрдвөл болно. Хот төлөвлөлтийн нормоос маш олон зүйлүүд өмчийн эзэн мэдэж байх ёстой байдаг. Байшин барихын тулд хашааныхаа хэдэн хувиас хэтрүүлж болохгүй. Газар дээрээ ийм зүйлтэй байх ёстой гэсэн шахалт нь дүрмээр зохицуулагддаг. Гэтэл хашаа авчхаад яаж ч байсан хамаагүй гэж болохгүй.

Өмч олгож байгаа бол дагаад ямар үүрэг байх вэ гэдэг нь тодорхой байх ёстой. Энэ 2 дүрмээр дэлхийн хотууд хөгжиж ирсэн. Тэр 2 дүрмийг бид нар авч чадахгүй социализмын зохицуулалтаар явж байна. Бүгд өмчийн эзэн учраас хөрөнгө оруулалтын янз бүрийн шийдвэр явж байгаа боловч бүгдийг нь хянахгүй байна.

Барилгажсан хэсэг доторх асуудлуудаа анхаарч байгаа боловч гэр хорооллоор нэг асуудал байна.

Зарим газар ерөнхий архитектор байдаг. Байвал төрийн юм уу статустай байх ёстой. Төр, захиргааны байгууллагын албан тушаалтан болгож хувиргах эсвэл газрын даргаараа байх ёстой. Төлөвлөгч байх ёстой гэдгийг заачихвал болно. Төлөвлөлтийн хүн хийх ёстой. Төлөвлөгч, архитектор хоёр өөр юм. Сая ярьсан дүрмүүд байх юм бол архитектор энэ дотроо л ажилладаг.

Архитектор, хот төлөвлөгч хоёрын уулзах цэг нь газар зохион байгуулалт. Газар зохион байгуулалтыг хот төлөвлөлтийн баримт бичгийн нэг хэсэг болгох боломж байгаа. Тэгж хийвэл зүгээр. Газрынхан дүрэм хийж өгөхгүй байгаа учраас бид нар төлөвлөлтийнхөн хийж авахгүй бол болохгүй.

Манайх хоёр хуваагдчхаад байна. Манайх социализмын үеэс хот төлөвлөлтийн орон зайн мэдрэмж нь илүү дэд бүтэц, инженер талаасаа холбогддог учраас хот төлөвлөлтийн баримт бичигт дутаад байгаа нэмэлт зургийг хийх ёстой. Өөрөө би хийж явж байгаа. Одоо байгаа зохицуулалтад зөвшөөрөгдөөгүй, бас хориглоогүй. Тийм учраас би хийж байгаа. Яагаад гэвэл энэ ажлыг хийх нь тэнд байгаа ерөнхий архитектор, газрын албанд хэрэгтэй.

Бид нарын уулзах цэг байхгүй бичиг баримтууд гараад байгаа нь хэцүү учраас хийж байна. Улс хийх ёстой. Манай компани нэг аргаар, өөр компани өөр аргаар хийнэ. Хэрэгжүүлж байгаа нь нэг болчхоод байна.

Төлөвлөгөө гаргалаа гэхэд алианаас нь эхлэх вэ, алинд нь хөрөнгө оруулалт эхэлж орох вэ гэдэг нь тодорхойгүй.

2020 оны төсөлд оролцоод бүсчлэлийг нь ялгаж өгсөн. Одоо бол 7 бүс байгаа. Бүсүүд нь зөндөө ангилагдаж байгаа. Дэд ангиллуудыг хэрхэн хийх вэ гэдгийг нь заагаагүй. 2020 оны төсөлд хийж өгсөн. 20 минутын хот гэж ярьж байгаа нь газрын холимог байдлын асуудал. Манайх бол холимог. Баруунд яаж задлах вэ гэдэг асуудал үүсч байна. Яг юуг минутаар хязгаарлаж байна вэ гэдэг нь өөр асуудал. Холимог байлгана гэдэг нь нормоор өгөгдсөн.

Зөвхөн орон сууц гэвэл тэнд үйлчилгээ байж болохгүй болно. Тийм зүйл бид нар хүсээгүй. Дагалдаж явдаг зүйл нь төлөвлөлтөөр орж ирдэг. Бид нар юу хэдэн метрийн зайд байх вэ гэдгийг нормоор хийж өгсөн. Хотын үйл ажиллагааны формат ямар байх вэ гэдгийг бид нар нормчилж болно.

Социализмаас орж ирсэн нормууд амьдрал дээр ямар хэрэгтэй байна вэ гэж судалж нийцүүлэхгүй байгаа учраас асуудлууд үүсч байгаа. Хэн ч ойлгохгүй, хэрэгжүүлж болохгүй заалтууд их байдаг. Эдэлбэр газрын хилээс бүх зүйлийг зохицуулдаг соёл байгаагүй, одоог хүртэл орж ирэхгүй байна.

Газрын хилээс зохицуулалт хийж болно гэдгийг ойлгохгүй яваад байна. Нормативын хүмүүст ойлгомжтой заалтууд нь хотын дүрэм болж хувираад, зарим нь төрийн байгууллагын бүтээмжтэй байдлыг хангахын төлөө, шийдвэр гаргахад нь хэрэгтэй заалтууд байгаа. Тийм учраас норм өөрөө 2 хуваагдах ёстой. Төрийн зүгээс амьдралын чанарыг хангахад ямар байх ёстой юм. Бусдыг нь яг хүмүүс мөрдөх ёстой заалтууд байдаг.

Эдэлбэр газартай хүмүүсийн газрыг яаж зохион байгуулах талаар стандарт гарсан боловч хэн ч үзэхгүй. Уг нь хашаандаа ийм байх ёстой гэдгийг баталж өгсөн боловч сурталчилгаа явагдахгүй. Хүрч ажиллах систем ч байхгүй байна.

Цоо шинэ хотууд бол зорилго өөр байж магадгүй. Бид нар төлөвлөлтөөрөө 6 давхраас дээш байж болохгүй гэж оруулчихсан. Гэтэл энэ нь өөрөө дүрэм байх ёстой. 9 давхар болгох гээд орж ирлээ гэхэд иргэдийн хурал шийдвэрээ өөрчлөх гээд процедур эхлэх ёстой. Тэрийг төлөвлөгөө анх яаж боловсруулж байснаараа иргэд ярьж байх ёстой. Гэтэл төлөвлөгөөгөөр байхгүй мөртлөө хийгээд байна. Хотын ерөнхий төлөвлөгөө УИХ баталж байгаа, өөрчлөх боллоо гэхэд УИХ өөрчлөх гээд байна. Тийм учраас орон нутгийн зохицуулалт байх ёстой.

2020 оны төсөл 50 хувиас хэтэрч болохгүй гээд хумьсан. Төлөвлөлт, байгуулалт хоёр тусдаа байх ёстой. Хөрөнгө оруулалт, зөвшөөрөл, процедураа хийх ёстой. Төлөвлөлт бол тусдаа яамдууд, сайд нар хийж байгаа. Төлөвлөгөөг хийх процедур байхгүй. Сангийн яамны зарах мөнгө баримт бичгүүдэд суугаад байдаг. Түүнийг эрэмбэлэх хэлэлцүүлэг байхгүй. Шийдэгдэх газар байхгүй.

Одоогийн хуульд орсон нутагшилтын асуудлыг халах саналтай байдаг. Бүс нутгийн асуудал яамдын асуудал болчихоод байна. Нутагшилтыг Засгийн газарт үлдээчих, хотууд өөрийн хил хязгаар дотроо өөрийн хэв маягтай амьдармаар байгаа. Нутагшилтын бодлого бол тусдаа. Хот төлөвлөлт тэндээс чиглэлээ авч байгаа.

Ховдыг бүсийн төв гээд байгаа боловч эдийн засаг нь Баян-Өлгий, Увсаас ялгарахгүй. Төв гэж хичнээн заасан ч ялгарахгүй. Хот төлөвлөлт, байгуулалтын хууль бол хотын хил доторх асуудал. Тэнд амьдарч байгаа хүмүүсийн л амьдрал. Тэр хил доторх газрыг л зөв ашиглах асуудал.

Хотын захиргаа, өмчийн эзэд нийлээд тэнд гарах бүх зардлыг өөрсдөө дааж чадвал хот байгуулж болно. Манайд хүн байхгүй мөртлөө улсын зэрэглэлтэй хотууд байгуулаад байна. Гэтэл Эрдэнэт, Дархан зуун мянган хүнтэй хотууд мөртлөө улсын зэрэглэлээ авч чадахгүй байна. Засаг захиргааны хувьд удирдах нутагшилтын асуудал өөр асуудал юм.

Бүх газрыг зэрэг хөгжүүлж чадахгүй. Хот бол өөрийн хил доторх хүмүүс нь өөрсдийн амьдралыг зохицуулах гээд байгаа. Асуудлаа яаж зохицуулах, эрх ашгаа яаж хамгаалах тухай нь энэ хууль гэж би боддог. Нутагшилтын асуудлыг Засгийн газрын түвшинд үлдээгээд өмчийн эздийн оролцоог яаж байлгах вэ гэдэг нь өөр түвшний асуудал.

Хуульд нутагшилтын асуудал орж ирсэн нь илүүц. Зорилго нь тусдаа өөр асуудал. Нэг хууль дотор хийж хэрэггүй.

Улсын хөрөнгөөр байгуулах гэж байгаа газрын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг улсын зардлаар даахаас биш хүнд олгосон газрын төлөвлөгөөнд улс мөнгө өгөх шаардлагагүй. Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө хийлээ гэхэд тэнд хөрөнгө зарах гэж байгаа хүмүүс тэр төлөвлөгөөний дагуу хийхгүй. Яагаад гэвэл зах зээлийн судалгаа хийгээд бид нараас илүү төлөвлөгөө гаргадаг. Юуг төр зохицуулах вэ гэдгийг тодорхойлоод явж байх ёстой.

Хөрөнгө оруулалтын урсгалтай, өмчийн эздийн балансыг тавихгүйгээр байгуулалт гэдэг үгийг энэ хуульд хэрэглэх үү, үгүй юу гэдгийг шийдэх хэрэгтэй юм шиг санагддаг.

Төлөвлөлт нь хэт том нормоор явдаг. Нормд нь нийцүүлж бүгдийг нь хийдэг. Боловсруулж байгаа төлөвлөлт, зарцуулах мөнгө хоёрын хооронд маш их ялгаа гардаг. Манай төлөвлөлтийн нормууд социализмын үед шинэ хотууд байгуулж байх үед хийгдсэн. Төлөвлөгөө гаргаад мөнгө нь байхгүй, яаж шийдэх нь тодорхойгүй учраас мөрөөдөл болж үлддэг.

Төлөвлөлтийн нормыг дахиж боловсруулах, хүлээж авах ёстой. Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн хуульд нь харин хот төлөвлөлтийн бичиг баримтад суулгасан ажлуудыг эрэмбэлэх ёстой гэсэн үг байсныг нь 2015 онд байхгүй болгосон. Одоо Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн тухай хуультай уялдаагүй болсон.

Хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөөгөө боловсруулах, эрэмбэлэлт, дараалал гэх мэт яаж хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөө нь байхгүй. Бичиг баримтын нэр дотор, Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн хуульд ч байхгүй. Гэхдээ тийм хэрэгцээ байдаг. Ямар аргаар хүрэх вэ гэдэг арга замаа заалгах гээд байдаг. Тийм юм байхгүй.

Ямар хэмжээний хотыг засаг захиргааны нэгж болгох вэ гэдгийг шийдээгүй яваад байгаа. Нийслэлийн Засаг захиргаа л гэж байгаа. Хот өөрөө сая таван зуун мянган хүнтэй мөртлөө засаг захиргааны нэгж биш. Ямар нь татаасаар юм уу, бүсийн харьяанд явах вэ гэдэг ялгаа гаргавал хэрэгтэй. Улсын зэрэглэлтэй хотын эрх нь юу байх вэ, статусаар нь дамжуулж улсаас төсөв гаргана гэдэг утгаар ойлгоод байна уу гэж хараад байгаа. Яагаад гэвэл Майдар хотыг байгуулахад төсөв хэрэгтэй тэр нь хувь компаниас гарахгүй. Дэд бүтцийг нь улсаас хийх гэж байна. Гэхдээ Эрдэнэт зуун мянган хүнтэй хот ямар эрхтэй байх вэ? Дийлэнх нь гэр хороолол болчихсон, тэлж чадахгүй, хог нь, оршуулга, онгоц буудал нь өөр өөр сумын газар дээр байдаг. Нийслэлийн Засаг дарга уг нь захирагчийнхаа ажлыг хийх гээд байдаг. Засаг дарга нь өөр ажил байдаг. Ялгаа нь харагддаггүй.

Зэрэглэж байгаа, засаг захиргааны нэгж болгох юм бол өөрөө төсөвтэй, дүрэмтэй, асуудлаа шийддэг болвол өөр болно. Өөрөө амьдралаа аваад явчихна. Аймгууд татаастай байдаг учраас юу ч хийе гэж бодохгүй байна. Санхүүгийн урсгал нь буруу болчихоод байна. Уг нь бид өмчийн болон газрын татварыг нь цуглуулаад хөрөнгө оруулалт хийгээд тэлээд, сайжруулаад явж байх ёстой.

Эрдэнэт өөрөө орон нутгийн өмчгүй, бүгд үйлдвэрийнх, тэндээ түрээсэлж байж байна. Тэгсэн мөртлөө улсын зэрэглэлтэй хот байхаар болчихсон. Хот өөрөө аж ахуй ярих боломжийг нь өгөхгүй байна. Өөрөө бүх асуудлаа шийддэг аж ахуйтай байх ёстой.

Өмчийн бүртгэл, газрын бүртгэлийг зөв хийдэг системийг нь хийгээд өгвөл хот төлөвлөлтийн баримт бичгүүд өөрөөр гарч эхэлнэ. Төсвөөс мөнгө авахдаа өөрсдийн чармайлтаар авдаг болгох хэрэгтэй. Тэгэхгүй бүгдэд нь хувааж өгдөг.

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээг нь жил болгон хийгээд татварыг нь тогтоож өгдөг. Хот тэгэхээр тогтмол тийм орлоготой болоод тэр байшингийнхаа үнэлгээг буулгахгүйн төлөө ажилладаг. Манай барилгын ашиглалт яаж явагдаж байна вэ гэвэл лифтны засварыг хотын захиргаа хийж өгч байна.

Нэг хэсэг захиргааны хийсэн алдаа, хуулийн зөрчлийг дараагийн шатны төлөвлөгөө дээр засаж зөв болгож байгаа. Тогтмол зүйл нэг ч байхгүй. Төлөвлөлтөө зөрчсөнийг нь дараагийн төлөвлөгөөгөөр хүлээн зөвшөөрөөд өөрчлөөд явчихдаг.

Адилхан газарт 25 айл, 100 айлтай орон сууц барьчихдаг. 30 хувьд нь бүх зүйл байна гээд зохицуулчихсан. Гэтэл хүүхдийн тоглоомын талбай, ногоон байгууламжийн оронд авто зогсоол барьчихдаг. Ингээд бетонон ширэнгэ үүссэн. Газрын тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль, норм гээд өөр өөр заалттай байдгаас болоод хэний буруу нь мэдэгдэхгүй ийм асуудал үүссэн. Газрыг хөгжүүлэх эрхийг ямар хэмжээний газарт өгөх вэ гэдэг дээд хязгаар, доод хэмжээг нь мөн зааж өгөөгүйгээс болсон.

700 м.кв газрыг хуваагаад байгаа. Тэр хэмжээгээр нягтрал, хөдөлгөөн нэмэгдэж байна. Тэгэхээр бид нар юу ч зохицуулахгүй байна гэсэн үг. Энэ асуудал бол хотын дүрмээр зохицуулагдах ёстой. Нутагшилтын асуудал дээр дэс дараалал байх ёстой. Тэрийг хууль дээр ялгаж чадаагүй.

Ярилцсанд баярлалаа.

## МОНГОЛЫН АРХИТЕКТОРУУДЫН ЭВЛЭЛИЙН ТӨЛӨӨЛӨЛТЭЙ ХИЙСЭН УУЛЗАЛТЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

Огноо:	2024.12.25
Оролцогч:	1. Монголын Архитекторуудын Эвлэлийн дэд ерөнхийлөгч М.Нямбаяр 2. Монголын Архитекторуудын Эвлэлийн гүйцэтгэх захирал Ш.Уртнасан 3. Монголын Архитекторуудын Эвлэлийн удирдах зөвлөлийн гишүүн Ж.Алтансүх
Зохион байгуулагч:	Хууль зүйн бичигт хүрээлэн ТББ
Зорилго:	Хот байгуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх

**Ж.Алтансүх:** Хот байгуулалтын тухай хууль бол салбарын парадигмын малгай хууль. Энэ хуулийг үндэслэж 50 гаруй хууль мөрдөгдөж байна.

Анх 1954 онд байгуулагдсан. Анхны төрийн бус байгууллагуудын нэг. 800 гаруй гишүүнтэй.

Манай хууль их өрөөсгөл болчихсон. Өнөөдрийн бидний амьдарч байгаа орчныг бий болгосон. Яагаад гэвэл хуулиудын органик холбоо алдагдсан.

Энэ бол архитектурын системийн орон зайн төлөвлөлтийн хууль. Архитектур гэдэг түүх, хот байгуулалт, инженерийн байгууламж, шугам сүлжээ зэрэг салбарын 10 гаран асуудлыг нэгтгэсэн систем. Бидний ажил дижитал болсон.

Үндсэн хуульд энэ хуулийн гол агуулгууд тусгагдсан. Тухайлбал, хот, нийслэл, суурьшил, амьдрах орчин, байгаль зэрэг зарчмууд тусгагдсан. Энэ зарчмуудыг хуульдаа суулгалгүй. Ерөнхий төлөвлөгөө, бүсчлэл зэрэг асуудлыг яриад байдаг. Тэгэхээр энэ толгой хууль биш болоод бусад салбарын хуулиуд Эрчим хүчний, Хотын эрх зүйн байдлын тухай, Усан хангамжийн тухай, Ариутгах татуургын тухай, Газрын тухай хууль зэрэг бүгд салсан.

**Б.Хосжаргал:** 2020 оны төслийн хувьд та бүхэн ямар байр суурьтай байсан бэ?

**Ж.Алтансүх:** Хуучин хууль бичсэн бичвэрийн хэмжээнд зарчмын асуудал оруулахгүйгээр явья гэсэн нэг байр суурь байсан. Гэтэл нөгөө хэсэг нь энэ бол нэрийн талаас болохгүй байна гэж үзсэн. Энэ бол уг нь Архитектур хот төлөвлөлтийн тухай хууль. Бид нэрнээсээ эхлээд өөрчлөх хэрэгтэй гэж үзэж байна. Үүнээс салбарлаж гарсан хуулиуд дээр хот байгуулах болгонд эрх зүйг нь ярьж байна. Гэтэл үндсэн энэ хуулиндаа архитектур, хот байгуулалтын эрх зүй нь байхгүй болсон.

Дэлхийн чиг хандлага, үгийн томъёогоор архитектур гэдэг бол шинжлэх ухааны хэллэгээрээ шинжлэх ухаан. Архитектурт түүх, архилеог, хот төлөвлөлт, орон зайн бүх төлөвлөлт, хөгжлийн төлөвлөлт, бүсчилсэн хөгжил, эрчим хүчний орон зайн төлөвлөлт, усны, байгаль орчны төлөвлөлт зэрэг орж байж систем болдог. Энэ бол зураг төсөл. Гэтэл хуулиндаа бичиг баримт гэж явсан.

Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн удирдлагын тухай хуулиар бичиг баримт гэдэг бол зөвхөн бичиг баримтаар тодорхойлогддог субъектын тухай юм. Энэ чинь урлаг, төсөл, зураг төсөв. Үүнийг бичиг баримт гэж болохгүй. Шинэ Зуунмод хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө баталсан УИХ-ын тогтоолыг харахаар тэнд дандаа зургийн жагсаалт байгаа. Хоёрхон зүйлийг тайлбарласан байдаг. Гэтэл энэ хуулийг тэр чигээр бичиг баримт болгосон. Бичвэрийн зарчим бол шал өөр зүйл. Одоо батлагдсан хуулийн дагуу энэ зүйлүүдээ эргэж харахгүй бол 30 жил үйлчилсэн хууль дахиж бичигдэх гээд байна.

**М.Нямбаяр:** Төлөвлөлт, байгуулалт хоёр бол хоёр өөр процессын ажил. Болдог бол хот төлөвлөлтийн тухай хууль гэж шинээр хийх ёстой. Эсвэл үүнийгээ сайжруулья гэвэл төлөвлөлтийн тухай маш том бүлэг орох ёстой. Дараа нь хот байгуулалтын бүлэг, хяналтын бүлэг байх ёстой. Хяналт хэрэгжүүлэх зүйл ховор байгаа. Зөрчлийн тухай хууль л байгаа.

**Ж.Алтансүх:** Нэр нь маш чухал. Бидний саналаар бол архитектур, хот цогцлоох тухай хууль байх ёстой. Цогцлооно гэдэг нь төлөвлөх, барьж байгуулах гэдэгт урлаг, уран сайхан нь багтсан. Тэгж байж толгой хууль болно. Үүнийг дагаад Зохиогчийн эрхийн хууль дээр манай ажил салчихдаг. Зохиогчид бол бичвэрээ хамгаалаад байдаг. Манайх бол урлаг талаасаа Европын архитектурын шинжлэх ухаан хөгжсөн бүхэл бүтэн соёлын урсгалыг илэрхийлдэг. Энэ хуулийг тэр багцаас нь толгой хууль болгоод салбар салбараас нь Барилгын тухай хууль, Эрчим хүчний тухай хууль, замын төлөвлөгөөнүүд явах ёстой. Энэ тухай нэг ч дурдаагүй. Энэ чиглэлээр ажиллаагүй хүмүүс янз бүрийн түвшингийн архитекторуудаас зөвлөгөө аваад бичээд байдаг. Бид нар бичье гэхээр хуулийн бичилт нь зөрчилдөөд байдаг.

Бусад орны хуулиудыг судлахаар манайхаас бусад нь төр их толгойлж оролцдог. Өөрөөр хэлбэл, институци маягаар хот төлөвлөлтөө хийдэг. Архитектур гэдэг үг нь бусад салбарын зураг төсөл хийдэг зүйлүүдийн төсвийг хийж, эдийн засгийн хувьд санхүүжүүлдэг баримтыг бүрдүүлдэг төсвийн тухай хуулиудтай холбогддог. Хуучин бол манайх төлөвлөгөөний комисст захирагддаг байсан.

Архитектор болгон архитектур, хот төлөвлөлтийн талаар, бусад салбарын инженерийн байгууламж, манайх хийж чадахгүй гадны хөрөнгө оруулалт, тусламжаар хийж байгаа зураг төсөл нь энэ хуульд тусгагдаагүй учраас одоо болтол манай салбар гадны хараат байгаа. Боловсон хүчнийг нь эвлэлд орхихсон. Бусад эрчим хүч, ус, дулаан зэрэг салбарууд дандаа улсаас тэтгэлэгтэй байгаа. Манай салбар болохоор барилгын нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний хийдэг бичиг баримтын ажлыг нь төрийн үйлдвэрийн газар болгочихсон. Үүнийг бол хуулиараа цогцоор нь архитектур гэдэг системийнх нь хувьд, менежментийнх нь хувьд хуульчилж оруулахгүй бол 50 гаран хууль болж салбарлаад байна.

Архитектураар тодорхойлогддог зүйлүүдийг хуульчлаад байна. Гэтэл үүнийгээ яам хот байгуулах баримт бичиг боловсруулах аргачлал, заавар гээд баталчихдаг. Аргачлал, зааврыг хуульд оруулж болохгүй. Аргачлал, заавар нь бичиг баримт биш. Энэ нь Хөгжлийн бодлого төлөвлөлт, удирдлагын тухай хуульд байгаа. Тэндээ архитектур төлөвлөлт, орон зайн ерөнхий төлөвлөлт гэдэг зүйл байна шүү гэдгийг оруулдаггүй. Бичиг баримтаа, төлөвлөлт, төлөвлөгөөгөө үе шатаар нь хуульчилчихсан. Нийгмийн шинжлэх ухааны ойлголтоор хийчихсэн. Төлөвлөлтийн хууль маш чухал боловч бидний тухай үг, өгүүлбэр байдаггүй. Бичиг баримтаас өөр зураг төсөл, төсвөөр багцлагдаж хийдэг ажлыг архитектур, орон зай, хот байгуулалтын төлөвлөлт, иж бүрдэл ч гэдэг юм уу орох ёстой. Бичиг баримт гээд хольчихоор хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө гэж гаргаад байгаа.

**Б.Хосжаргал:** Хот байгуулалтын баримт бичиг гээд зохицуулсан байгаа.

**Ж.Алтансүх:** Тэгэхээр буруу болчихож байгаа. Бидний хийж байгаа хот байгуулалт, хот төлөвлөлт, архитектур гэдэг юм уу, энэ чинь бүх бичиг баримтыг бичсэн бодлогыг газрын зураг, төсөв, төсөл болгодог. Өөрөөр хэлбэл, менежментийн тухай хууль, орчин үеийн шинжлэх ухаанаар төсөл байхгүй юу. Төсөл нь дотроо олон янз. Эскиз, хуулиуд, концепц гэж байж, төсөл нь батлагдаж байж, дараа нь ажлын зураг гээд Барилгын тухай хуулиараа явах ёстой. 2020 оны төслийг шинэчилсэн агуулгаар нь бичих ёстой. Архитектур, хот цогцлоох гэж орох нь чухал. Архитектур гэдэг чинь уурхайн ерөнхий төлөвлөгөө, гадаргуугийн төлөвлөө хүртэл ордог. Суурьшлын төлөвлөгөө ордог. Үүнийг хуулийн үйлчлэх хүрээгээр нь одоо бичиж ойлгуулахгүй бол 30 жил хоцорчихоод байна.

**Б.Хосжаргал:** Та гадаад улсын хууль тогтоомж судалж байсан гэлээ. Манайтай хууль тогтоомжийн хувьд төстэй ямар улс байсан бэ?

**Ж.Алтансүх:** Хууль эрх зүйн хувьд бичилт, нэр томъёо, агуулга, эрх зүйн хувьд гээд шинжлэх ухаан талаасаа та нар болно. Ямар заалт байхыг нь бид нар сурсан, одоо хөгжиж байгаа шинэ ойлголтуудыг тусгахгүй бол болохгүй.

**Б.Хосжаргал:** Одоогийн хуульд байгаа архитекторуудын чиг үүрэг, эрх хэмжээ ямар түвшинд байна гэж үзэж байна вэ?

**Ж.Алтансүх:** Ямар нэг суурьшлын болон орон нутгийн эрх зүйн асуудлаар дээрээс нь хуваарилчихдаг. Энэ бол төлөвлөлтөд хамааралгүй. Зургаан бүсчлэл гэж байгаа. Бүсийг хариуцсан ерөнхий архитектор гэж гарах ёстой. Гэхдээ мэргэжлийн байгууллагаас сонгогдох ёстой. Одоо хуулиараа захирагчид сонгох эрхийг өгөөд байгаа. Захирагч нь зөвшилцөж томилно гэж байгаа. Томилдог субъект нь МАЭвлэлээс зөвшөөрөл авах ёстой. Хот байгуулалтын хууль, засаг захиргаа, нэгжийн хууль, Үндсэн хуульд хүртэл манай эрх зүйн байдлын ерөнхий агуулга байдаг. Манай эвлэл дороо хот байгуулалт, төлөвлөлтийн мэргэжлийн нэгдсэн холбоо байгуулна. Хуучин явж ирсэн тогтолцоогоор бол манайхаас бүгд томилогдож байсан. Тэр уламжлал нь юуг хэлж байна вэ гэвэл архитектурын системийн эрх зүйн байдал бол бичиг баримт биш зураг төслөөр тодорхойлогддог. Тэр

зургийг уншиж чаддаг хүн хотын ерөнхий төлөвлөгөө, зам, утаа, усны асуудлыг зохицуулна. Тэр хэмжээний мэдлэгтэй хүмүүс бол архитекторууд. Хуучин энэ эрх зүйн актууд бүгд байсан нь байхгүй болсон.

Ерөнхий төлөвлөгөө гээд Хот байгуулалтын тухай хуулийн асуудлыг салбар болгон хариуцаад хийчихдэг. Зам, тээврийн яам бол хотын замын мастер төлөвлөгөө, эрчим хүч нь Монгол Улсын эрчим хүчний нэгдсэн зураглалаа, байгаль орчин нь усны бүх зураглалаа хийдэг гээд бүгд салчихдаг. Ногоон төлөвлөлт гэх мэт бүх зүйлийг бид толгойлж хийдэг. Хуулиар нь энэ бүгдийг салгачихсан.

Ямар нэг хотыг шинээр байгуулах эрх зүйн акт, хууль, ямар нэгэн чөлөөт бүс, шинэ хотын эрх зүйн акт болоод яваад байна. Гэтэл энэ хууль дээр эрх зүйн акт гэж байхгүй. Тийм учраас үүнийг архитектур, хот цогцлоох нэгсэн хууль ч гэдэг юм уу, тийм цогц байдлаар нь эхлээд илэрхийлбэл, системийн хувьд нь оруулмаар байна. Салбарын хуулиудаараа задарч болно.

Бодлого, төлөвлөлтийн хуульд энэ агуулгыг оруулах гэсэн боловч ороогүй. Энд хот байгуулалтын буюу хотын төлөвлөлтийн ерөнхий төлөвлөгөө гэж байхгүй. Дандаа хөгжлийн төлөвлөлт, төлөвлөгөөний тухай байгаа. Энэ бол бичиг баримт биш төсөл, зураг, төсөв юм.

**Ш.Уртнасан:** Хүнээр ярих юм бол тархин дотор байгаа нь төлөвлөлт, архитекторуудын хийдэг ажил. Судас, шөрмөс бүх зүйлийг салгаад зам, ус, эрчим хүчийг тус тусад нь хуультай болгоод толгой хуулиа байхгүй болгосон. Үүнийг нэгдсэн нэг ойлголтод оруулах хэрэгтэй. Толгойгүй бие яваад байна гэсэн үг. Газрын хууль нь том болчихсон. Эдийн засгийн эргэлтэд холбогдоод хэрэгжчихсэн. Тэгээгүй бол учиртай. Хот байгуулалтын энэ хууль бол хот төлөвлөлтийн хууль байх ёстой.

**М.Нямбаяр:** Газрын хууль Хот байгуулалтын хуулийнхаа дор байх ёстой байтал тусдаа хууль болоод газрын мэргэжилтэнгүүд хот төлөвлөөд хэдэн жил боллоо.

**Ж.Алтансүх:** Хот байгуулалтын хууль гээд хуучин нэрээр нь явбал эрх зүй нь байхгүй болно. Зөвхөн байгуулах тухай ойлголт. Архитектур гэдэг бол хот байгуулалт, түүх дурсгал, урлаг, гоо сайхан нь ч ордог систем. Энэ системийг төвлөрүүлж хууль хийхгүй бол болохгүй.

**Ш.Уртнасан:** Яагаад энэ хот байгуулалт, төлөвлөлтийн талаар явагдахгүй байна вэ гэвэл тэд компаниудын лоббид орчихдог. Цаасан дээр өөр юм бичигдээд гараад ирдэг. Бусад салбарын хуулиуд дээр ч компаниуд өөр өөрсдийнхөө эрх ашгийг түлхүү оруулаад салбарын хуулиад нь томорчихдог. Архитекторууд зовлонгоо мэддэг боловч илэрхийлж чадахгүй байна. Өмнө нь бол зураг төслийн институци гэж байсан. Хуульч, эдийн засагч, төлөвлөгч гээд бүх салбарыг хамарсан том институци байгаад Монгол Улсын хэмжээнд хот төлөвлөлтийг харж чадаж байсан учраас бодлого нь хэрэгжиж байсан. Тэр нь алдагдсан.

**Ж.Алтансүх:** Жишээлбэл манай хамгийн ойр хоёр хөрш байна. Тэр нь маш том байгууллагатай. Хот төлөвлөлт, архитектур, ногоон байгууламж, түүх дурсгал, инновацийн төв гэх мэт байдаг. Төсвийн хөрөнгөөр хийгддэг бүх зүйлийг эцсийн дүндээ архитекторууд хийдэг.

**Б.Хосжаргал:** 2020 оны төсөл дээр хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага гарахаар явж байгаа. Үүн дээр та бүхэн ямар байр суурьтай байна вэ?

**Ж.Алтансүх:** Хот байгуулалтын яам эрх зүйн хувьд чадамжгүй болсон. Хотын захиргаатай эн зэрэгцэж чадахгүй байна. Хот төлөвлөлт, архитектур төлөвлөлт, дэд бүтцийн төлөвлөлтүүд хот дээр хийгдээд байдаг. Гэтэл бодлогын яам дээр байхгүй байна. Үүнийг

харсан Ерөнхий сайд салбар хоорондыг нэгтгэсэн институциуд байгуулсан. Бид төрийн зарж байгаа энэ мөнгийг архитекторын төрийн бус толгойлох байгууллагатай яриач ээ л гэж хэлж байгаа. Ойлгохгүй 30 жил явсан тогтолцоо ингэж сарниулаад байна. Хажуудаа институци байгуулах гээд байдаг. Байгуулсан боловч яамны бодлогын ойлголтын хүрээнд тэр нь явагдаад байна. Малгай хууль нь буруу учраас бидний хийдэг ажил захиргааны ажил болоод байна. Усан цахилгаан станц барья гэвэл хамгийн эхэнд зургийн даалгаврын дагуу архитекторт ханддаг. Архитектор нь урьчдилсан төсвийг нь гаргаж өгдөг. Нийт хэдэн төгрөгийн зардал гарахыг нь тооцож өгдөг. Үүний дагуу хийе гэвэл холбогдох мэргэжлийнхэнд биднээс даалгавар өгдөг. Энэ процесс мэргэжлийнх учраас захиргааны байдлаар зохицуулчихаар төрийн институци нь хийдэг байгууллага шиг буруу ажиллаад байна.

**Ш.Уртнасан:** Ерөнхий сайд сая үүн дээр ойлголт аваад малгай хууль байхгүй байгаагийн улмаас дэргэдээ хот байгуулалтын агентлаг, газрын агентлаг хоёрыг авья гэж ярьсан. Газрын тухай хууль байгаа учраас Геодези, зураг зүйн газрыг дэргэдээ агентлаг болгоод авсан. Хот байгуулалтынхан болохоор эрх зүй байхгүй. Хот байгуулалт нь очоод тэр дотор газрын агентлаг нь судас шөрмөс болж явах ёстой. Ийм зохицуулалттай очсон бол зөв болох байсан. Гэхдээ Ерөнхий сайдын хэмжээнд ойлголт авсан байгаа. Түүнийг нь та нар яаж томъёолж өгөх вэ гэдгийг бодох ёстой. Архитекторуудын эвлэлийн ерөнхийлөгч Үндэсний хороонд орсон. Үндсэн хуулийн дараа орох хэмжээний хууль байх ёстой.

**М.Нямбаяр:** Аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитекторыг сонгон шалгаруулалтаар томилно гэж өөрчлөлт оруулсан боловч мэргэжилтний статустай байгаа. Хүн байхгүй гээд өөр мэргэжлийн хүн томилдог болсон.

**Ж.Алтансүх:** Энэ хуулийг хуулийн системээр нь бичих хэрэгтэй. Жижиг зүйл рүү анхаарал хандуулвал төөрөөд явчихна. Агентлаг бол Засгийн газрын тухай хуулиараа хэрэгжүүлэгч, тохируулагч байдаг. Ерөнхий зураглалуудыг хийж өгдөг. Энэ бол судалгааны ажил нь эхэлж явдаг тийм агентлаг байх ёстой. Түүндээ суурилоод судалгаа, шинжилгээ, зураг төсвийн институци ажилладаг.

**Б.Хосжаргал:** Хуулийн төсөлд бүс нутаг, хот төлөвлөлтийн хүрээлэн байхаар тусгагдсан. Үүнд та бүхэн ямар байр суурьтай байсан бэ?

**Ж.Алтансүх:** Архитектур, хот цогцлоох систем гэдгийг ойлгох ёстой. Түүнээс хэн нэгний захиалгаар хүрээлэн байгуулж болохгүй. Хийж байгаа ажлынхаа дарааллаар улсаас төсөв авч хийдэг нэг байгууллага байж болно. Юуны ч хүрээлэн байгуулж болно. Салбар хоорондыг судалдаг, эдийн засгийн хувьд төлөвлөдөг. Төсвийн тухай хуулийн дагуу чиг үүрэгтэй, санхүүждэг байх ёстой. Хийдэг процессоо системтэй харахгүй бол задарчхаад байна. Эрх зүйн хувьд ямар ч зохицуулалт байхгүй. Салбар хоорондын харилцааг зургаар зангидах ажлыг хувь хүн, компани хийж болохгүй. Үүнийг судалгааны байгууллага хийх ёстой.

**Б.Хосжаргал:** Одоо нийслэлд болон яаманд байгаа хүрээлэн, институциудын талаар ямар байр суурьтай байна вэ?

**Ж.Алтансүх:** Хотод болон хотын эрх зүйн байдлын тухай хуульд ямар нэгэн зураг төслийг шинээр хийх тухай ойлголт байж болохгүй. Өөрөөр хэлбэл, ачаалалд нь тааруулж тодотгол хийх зүйл байж болно. Шинээр хийж байгаа объект заавал судалгааны хүрээлэн юм уу, институциэр хийгдэх ёстой. Хотын захиргаа үйлчилдэг байгууллага байх ёстой. Харилцан уялдаа, эсрэг тэсрэг түвшинг хуулийн хэллэгээр гаргаж ирэхгүй бол өмнөх хууль шиг явчихвал буруу болно. Ерөнхий архитекторыг сонгодог субъект нь засаг захиргааны

нэгжээрээ орон нутагт оччихсон. Тэд нар бол зөвхөн мэргэжлийн нэгдсэн холбоотой зөвшилцөж байж мэргэжлийн хүн томилох ёстой. Өөрийнх нь хэлснээр байдаг хүнийг тавиад мэргэжлийн хүмүүсийг ажилгүй болгож байна.

Салбар болгоны эдийн засгийн төлөвлөлт чухал. Цогцоороо бол нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчин, урлаг, соёл иргэншлийн тухай нэгтгэж төлөвлөдөг зүйл бол архитектурын систем. Нийгмийн бүтэц тусдаа, тусгай хуультай гэх мэт бүгд тусдаа хуультай. Зураг төсөл, төсвийн хэмжээнд зангидах зүйл нь архитектур, хот цогцлоох тухай хууль байна.

**Б.Хосжаргал:** ХАНСХЕТ гэдэг баримт бичиг таны ярьж байгаатай хэр уялдаж байна вэ?

**Ж.Алтансүх:** Системээрээ харвал хоёр дахь чухал баримт бичиг. Түүний дээр улсын аюулгүй байдлын үзэл баримтлал, Үндсэн хууль, түүнийг дагасан зураглалын хуулиуд байдаг. Хил, хотуудын байршил гэх мэтийг архитектурын газар зүйн зураглал гэдэг. Монгол Улсын нутаг дэвсгэрийн орон зай бол нэг. Агаар, газрын орон зайн бичиг баримтыг дүрслэн зурагласан иж бүрдлийг бид хийдэг. Систем, шинжлэх ухаан байдаг гэдгийг ойлгох хүн алга. Салбар хоорондын үгийн агуулгыг дагаж явж болохгүй. Архитектур бол тусгай шинжлэх ухаан. Тийм ч учраас их, дээд сургуулиуд байдаг. Системийн хувьд үүнийг ойлгож загварыг нь хийх хэрэгтэй. Хуучин хуулийг гаргасан бүрэлдэхүүнээр энэ ажлыг битгий хийгээч гэдгийг зориуд хэлмээр байна. Санал авдаг боловч тусгадаггүй. Тэгээд бидний хийж буй ажил болгоноос нормчиллын сан гэж мөнгө авдаг. Хийж байгаа хүнд нь зарцуулдаггүй. Яам зарцуулдаг байж болохгүй. Тэд нар бол хайрцаглагдсан байгаа.

Хуульд оролцоог хангахад харагдаж байгаа салбарууд бол байна. Гэхдээ үндсэн нь архитекторуудын эвлэл байх ёстой. Аж ахуйн үйл ажиллагааг барьж байгуулахтай холбоод байгаа. Бид окуны бүтээл гэдгээрээ зураг төсөл хийж мөнгө олох ёстой. Энэ хууль дээр орох ёстой. Эрх зүй, эдийн засгийн хувьд гол байгууллагатай нь зөвшилцөж энэ хуулийг хийх ёстой. Бусад холбоод бол төслөөс гадуур байдаг ажлын зураг хийдэг салбарын байгууллагууд юм. Эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй гэдэг бол бидний хийдэг ажил юм.

Ярилцсанд баярлалаа.

### МУИС ГАЗАРЗҮЙН СУРГУУЛИЙН БАГШ Г.ГАНТУЛГАТАЙ ХИЙСЭН УУЛЗАЛТЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

Огноо:	2024.12.30
Оролцогч:	1. МУИС Газар зүйн сургуулийн багш Г.Гантулга
Зохион байгуулагч:	Хууль зүйн бичигт хүрээлэн ТББ
Зорилго:	Хот байгуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх

**Г.Гантулга:** Газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлтийн профессорын багт ажилладаг.

Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний ажлуудад оролцож ажилладаг. Хот байгуулалтын хууль хот төлөвлөлт хийхэд, хот байгуулалт хийхэд цаг үеэсээ хоцрогдсон байгаа. Цаг үеийн асуудлаа зохицуулж чадахаа больсон. Ойлголтын хувьд хольсон асуудлууд хууль дээр их байдаг. Хот байгуулалт, төлөвлөлт, зураг төсөл, хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг авч үзэхээр олон улсын үндсэн агуулгуудаасаа зөрдөг.

Хууль дээр байгаа зүйлийг хичээл дээр заахаас өөр аргагүй. Норм, дүрмийн дагуу явдаг ажил. Гэхдээ явцуу тайлбарлагдсан. Хэт физик төлөвлөлтийн үйл ажиллагаа мэтээр хот байгуулалт, төлөвлөлтийг тайлбарласан. Инженер, техникийн ажилтнуудын хийх ажил мэтээр дүрсэлсэн. Хот төлөвлөлт бол олон улсад маш өргөн агуулгатай болсон. Хүний эрх, эдийн засгийн нөхцөл байдал, бизнесийн таатай орчин, жендерийн тэгш байдал гэх мэт асар олон салбарыг хот төлөвлөлт хамруулдаг болсон. Манайх бол хэмжээ ярьсан хот төлөвлөлтийн хууль, норм дүрмээр зүтгэж байгаа. Хийж байгаа төлөвлөлтийн ажил маань ажлын даалгавар, эрх зүйн орчноо зөрчиж болохгүй учраас түүнд нийцсэн хэдэн зургууд, зургийг дагалдаж байгаа хэдэн тайлбарууд болж хувираад байгаа.

Хот төлөвлөлттэй холбоотой нарийн зүйл ярихад одоогийн хуулийн 13 дугаар зүйл дээр байгаа бүсчлэлийн асуудал байна. Энэ бүсчлэл бол нэр томъёогоор ч олон улсын биш. Бүсчлэлийн ангиллынхаа хувьд бас орон сууц, олон нийтийн бүс гэж хаана ч байхгүй. Хуулиа барьж төлөвлөлт хийж байгаа гээд дандаа хольсон ерөнхий бүсээ хийгээд байгаа. Олон улсад авч үзвэл дэд бүтцийн бүс гэж байдаг эсэх нь эргэлзээтэй. Бүсчлэлийг нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл гээд байгаа. Манай салбарын архитекторуудын гаргаж байгаа нэр томъёо. Олон улсад бол зөвхөн бүсчлэлийн хуультай. Тэр нь хот байгуулалт, газрын харилцааных нь олон асуудлыг шийддэг. Бүсчлэлийн код гээд хот болгон манайхаар норм, дүрэм маягийн зүйл баталсан байдаг. Хэрэгжүүлэхгүй байвал яах юм, хэн хэрэгжүүлэх вэ, хяналт хэрэгжүүлэх бүсчлэлийн комисс юм уу зөвлөл нь ямар статустай байх вэ гэдэг бодлогын юмнуудаа оруулж өгч чадаагүй. Танин мэдэхүйн чанартай л явж байгаа. Тунхагласан заалтууд яваад байгаа.

30 хувь нь ногоон байгууламж байна гэж бичсэн. Байхгүй бол яах юм бэ? Байлгахын тулд яах ёстой юм гэдэг нь тодорхойгүй. Мөн бүсчлэлээр дамжуулж хэрэгждэг давхар талбайн харьцаа, барилгын бүрхэцийн харьцаа гэдэг ойлголтууд бүсчлэл нь өөрөө тодорхой бус болохоор дагаж хэмжиж чадахгүй байгаа. Барилгын бүрхэцийн харьцаа /floor area ratio/, манайх шал талбайн харьцаа гээд янз бүрээр орчуулдаг. /building coverage ratio/ гэдэг хоёр ойлголт бүсчлэлээр дамжуулж хэрэгждэг. Эдгээр нь байхгүй болохоор дэд бүтэц, зогсоол, ногоон байгууламжийн бодлогогүйгээр өндөр нягтаршилтай барилгууд барьдаг. Нягтаршлаа хардаг. Газрыг 100 хувь гэж үзвэл 50 хувь барилгын бүрхэц хүргээд үүнээс цааш газар олголт барилгын зориулалтаар өгөхгүй гэдгийг нь бүс болгоны онцлогт тохирсноор нь гаргаж ирдэг. Эд нар байхгүй болохоор газар олголтыг хянаж чадахгүй байгаа. Барилгажилтын нягтаршил, давхаржилт, өндөржилт нь ямар нэг логикгүйгээр үзэмжээр явагдаж байгаа. Одоогийн хот байгуулалтын хууль дээр байхгүй ч журмаар бага тойрогт өндөр байшин барьж болохгүй төлөвлөлттэй. Тэрийг хүмүүс өөрчилж болох боломжууд байгаа байна. Норм, дүрмүүд нь асар хүчгүй байна.

Тэгэнгүүт төлөвлөлт өөрөө эрх зүйн чадамжгүй. Нийслэлийн төлөвлөлт УИХ-ын тогтоолоор, аймгуудынх аймгийн ИТХ-ын тогтоолоор батлагдаж байгаа. Түүнийг нь хүмүүс хэдэн ч удаа тодотгол хийж болдог. Ялангуяа орон нутагт. Заримд нь тодотгол хийлгэх гээд төсөв хүртэл тавиулсан байдаг. Улаанбаатар хотыг үзэмжээрээ шийдэх боломж хууль дээр их байна. Бага тойрог орчмын өндөр барилгууд төлөвлөлт дээр байхгүй. Хууль нь өөрөө болно, болохгүй гэдгийг нь тодорхой заагаагүй байдаг.

Норм, дүрэм юм уу стандартуу нэг тийш нь шийдэх хэрэгтэй. Би Шинжлэх ухаан, технологийн зөвлөлд байдаг. Барилгын норм, дүрэм л баталдаг. Тэд нарыг нь зөрчиж болдог. Зөрчлийн хуулиар тавьсан торгуулийг нэг метр квадратаасаа төлчихдөг. Хариуцлагын систем нь норм, дүрэм дээр сул байдаг.

Орос норм, дүрмээ больчихсон. Стандарт руу шилжсэн. Стандарт бариулна гэвэл эрх зүйн чадамж нь дээшилнэ.

Тэр болгоныг зөрчүүлэхгүй байх толгой хууль нь Хот байгуулалтын хууль байх ёстой. Эрх зүйн баримт бичгүүдийн уялдааг энэ хуулиар сайн суурийг нь зохицуулж өгөх хэрэгтэй. Норм, дүрмийг дараа нь хэн ч өөрчилчихдөг. Барилгын хууль, Хот тосгоныг дахин хөгжүүлэх тухай хууль зэргийн дээр энэ хууль байх ёстой.

Газрын хуультай огт уялдахгүй байгаа. Салбарын хувьд газрын харилцаа болон хот байгуулалт, архитекторын салбар гэсэн хоёр салбар тусдаа хөгжөөд явчихсан. Хуулиуд нь өөр. Хамгийн гол нь Хот байгуулалтын тухай хууль дээр хотын ерөнхий архитекторыг хотын Засаг дарга 4 жилээр томилно. Газрын тухай хууль дээр нийслэлийн Газрын албаны даргыг нийслэлийн Засаг дарга томилно. Улс төрийн албан тушаалууд болгосон заалт нь салбарын хуулиуд дээр нь байгаа.

Орон нутгийн болон Улсын Их Хурлын сонгуулийн үеэр хотын төлөвлөлтийн баримт бичгүүд тэр чигээрээ өөрчлөгдөөд байгаа. Д.Сумъяабазар даргын үед Нацагдорж архитектор Сонсголон хот гэж байсан. Одоо тэрийг хэн ч ярихгүй. Нямбаатарын үед 14 хот болсон. Нямбаатар больчихвол хэн нэгэн дураараа аашилж болохыг энэ хууль зөвшөөрөөд байгаа. Эрх мэдлийг нь ч хуулиар өгөөд байна. Засаг дарга, ИТХ-ын эрх гэх мэтээр өгсөн. Тэр эрхүүдийг нь мэргэжлийн үйл ажиллагаа тал руу нь оруулахгүй бол сонгуулиар бүх төлөвлөлтүүд мөрийн хөтөлбөртэй хольж, хутгагдаад тодотгол болж өөрчлөгдөөд хэрэгжихээ больж байгаа.

Хууль дээр болохгүй, зөвшөөрөлгүй гэдэг үг байхад зөвшөөрөл нэмж өгөөд тойргоо нэмж байгаа. Сүүлийн 20-иод жилийн хот төлөвлөлт бол УИХ-ын гишүүд өөрсдөө хотыг тэлж өгөөд байгаа.

Хот төлөвлөлтийг хот төлөвлөгч, архитектор, газар зохион байгуулагчийн хэн нь хийх вэ гэдэг мэргэжил хоорондын амбицын өрсөлдөөн болсон.

Монголд хот төлөвлөгч гэдэг мэргэжил цэл залуу байгаа. Монголд болохоор архитекторууд хийж байгаа. Архитекторууд барилгын асуудлыг л ярьдаг болохоос нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд төлөвлөлтүүд дээр оролцоход мэргэжлийн онцлог нь бол тохирохгүй. Хот төлөвлөлт, архитектор, газар зохион байгуулагч, байгаль орчны мэргэжилтэн, социологи, антропологи, инженер, ус сувгийн ажилтан, ариутгах татуурга, цахилгааны инженер гэх мэтийн оролцоог хууль дээр зохист харьцаагаар оруулж өгөхгүй бол архитектор гэдэг мэргэжил давамгайлдаг, бусдаас өмчилж, харамладаг салбар болсон.

Гадаадад хот төлөвлөлтөөр төгссөн олон хүн ирээд хот төлөвлөгч нь хот төлөвлөх ёстой гэдгийг хөндөж эхэлсэн. Хууль дээр байхгүй учраас хот төлөвлөгч ажилд авна гэсэн зар дээр мэргэжлийг нь архитектор гэж заасан байдаг. Уг нь хоёр өөр мэргэжил юм.

Хууль дээр 2018 онд би санал өгч байсан. Хууль дээр салбарын мэргэжилтнүүдийн эрх зүйн байдлыг зохицуулсан бүлэг зохицуулалт хэрэгтэй. Харьцангуй либералчлах хэрэгтэй. Хотын эдийн засагч гэх мэтээр оролцоог нь нэмэх хэрэгтэй. Нэг хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний тайлан үзэхээр архитекторууд хийсэн нь мэдэгддэг. 400 хуудас байлаа гэхэд 300 нь зураг, төсөл явж байдаг. Тогтвортой хөгжлийн зарчмаар бол гурван тэнцүү төлөвлөх ёстой. Хотын ногоон байгууламж, хөрсний асуудал орж ирэх ёстой. Байх ёстой гээд хэдэн хуудас л байдаг.

Бүсчлэлээ зөв хийгээгүй тохиолдолд суурь нь буруу болно. Бүсчлэл нь газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлттэй уялдуулах гол зам нь. Даанч нэр томъёо нь бүгд өөр байгаа. Одоогийн хуулиуд дээр бүсчлэл гэсэн үг орсон гурван хууль байгаа. Хот байгуулалтын тухай хууль, Газрын тухай хууль, нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай хууль шинэчлэн

батлагдаад бүсчлэлтэй байх заалт орж ирсэн. Гэхдээ энэ гурван хууль дээр гурван өөр нэр томъёо болж орсон. Алинаар нь нэрлэх нь чухал биш зохицуулах зүйл, зорилго нь нэг учраас нэг л ойлголт байх ёстой.

Газар ашиглалтын бүсчлэлийг архитекторууд хэрэглэхгүй гэдэг. Газрынхан болохор хот байгуулалт, нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг олон улсад байдаггүй гээд зөрчилддөг. Хот байгуулалтын тухай хууль дээр энэ асуудлыг оруулж өгөөд Газрын тухай хуульд нэр томъёогоор оруулж өгөхгүй бол төлөвлөлтөөрөө хоёр өөр бүс хийгээд батлуулчихна. Хил зааг, бүх зүйл нь зөрдөг. Нэг нь газар олгохгүй гэсэн байхад нөгөө нь тэнд нь өндөр барилга төлөвлөчихдөг. Нэг нь цэвдэгтэй газар байна ногоон байгууламж барина гээд судалсан байхад нөгөө нь өөр төлөвлөлт хийдэг. Бүсчлэлийн нэр томъёо нэг байх ёстой.

Төлөвлөлт гайгүй хэрэгжиж байгаа. Хот байгуулах үед алдаа гардаг. Төсөвтэй уялдуулж төлөвлөдөггүй. Тухайн үеийн аль дарга, ямар хүчтэй байна гэдгээс шалтгаалаад төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх эсэхийг шийднэ. Төлөвлөлт зөрчих нь эрх зүйн хариуцлагын хувьд сул байгаа. Улс төрийн оролцоог нэмчихсэн учраас төлөвлөлтийг төрөл бүрийн мөрийн хөтөлбөрүүд дур зоргоороо өөрчилдөг. Ямар ч төлөвлөлт дээр оюутны хотхон, 14 хот гэж байхгүй. Одоо өөрсдөд нь зориулж жижиг, жижгээр хийж байгаа.

Төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх хүн нь тухайн газрынхаа ерөнхий архитектор байгаа. Орон нутагт ерөнхий архитекторуудын эрх, үүрэг суларсан гэдгээ хэлж байгаа. Хот төлөвлөлгч төлөвлөлтийг нэгтгэн зангидаж байх ёстой.

Газар зохион байгуулалт бол төлөвлөлтөө харж байгаад олголт, хамгаалалтаа хийх ёстой. Барилгын бүрхэц, нягтаршил гарах юм бол аль аль нь тэрийг бариад төлөвлөлт хийнэ. Одоо бол ямар ч хамаагүй хоёр салбар шиг явж байгаа. Хот байгуулалтын кадастр, хотын барилгын зураг төслийн мэдээлэл, газрын мэдээллийн сан нь тус тусдаа байгаа.

Төлөвлөлт өөрөө эрх зүйн чадамжтай байх ёстой. Төлөвлөлт жил болгон хийгдэхгүй учраас ерөнхий төлөвлөгөөгөө хуулийн түвшинд хийвэл эрх зүйн чадамж нь дээрдэх ёстой. Баримт бичгүүдийн уялдаа, заавал хийх, хийхгүй хэсгүүдийг хууль нь өөрөө шийддэг байхгүй бол болохгүй. Нэг сум төсөв тавиулж чадсан жилээ л төлөвлөлт хийж байгаа. Төлөвлөлт нь байхгүй, таван жил төсөв тавиулж чадахгүй бол тэр хугацаанд нь барилгажилт, газар олголт нь хийгдээд байдаг. Хэрэв төлөвлөлт байхгүй бол газар олголт хийгдэхгүй гэдгийг нь хуулиар гаргаж өгөх хэрэгтэй. Төлөвлөлт байхгүй учраас хяналтгүй болоод тэр нь ашигтай болж хувираад байгаа. Үзэмжээрээ шийддэг, хүнээс хамааралтай байж болох зүйлүүдийг хуулиар хаах ёстой.

Барилгын зөвшөөрөл олгочоод дараа нь улс төрчид цуцалж попордог. Хаана хөрөнгө оруулалт хийвэл эрсдэлтэй вэ гэдгийг бүсчлэл, төлөвлөлтөөрөө дамжуулаад ил болгохгүй бол, далд байдаг. Танил талтай нь газар аваад барилга барьчихдаг. Үүний ард олон хүний ажлын байр, хөрөнгө мөнгө явж байгаа. Үүнийг бас тодорхой болгож өгөх хэрэгтэй.

Газрын багц хуулийн төслийг харахад одоогийн Хот байгуулалтын тухай хууль болон цаашид өөрчлөхөөр зэхэж байгаа асуудлуудтай зөрчилтэй хэвээр байна лээ. Юуг харгалзаж үзэх, хэдэн хувьтай харгалзсаныг шаардлага хангасанд тооцохыг тодорхой оруулж өгөөгүй. Нийцэж явбал цаашдаа хэрэгтэй. Тэгэхгүй бол ажил их гацдаг.

Засаг дарга ерөнхий архитекторыг томилох шаардлагагүй.

Төсөвтэй уялдахгүй төлөвлөлтүүд хийдэг. Төлөвлөлтөд шаардлагатай хөрөнгө, амьдарч буй иргэдээс гарах хөрөнгө оруулалт зэргийг төлөвлөлтөд тооцохгүй байж болж байна.

Тооц гэсэн заалт хууль дээр байхгүй байгаад байгаа. Барилгын норм, дүрмийн 400 гаруй баримт бичиг байдаг гэдэг. Эдгээр нь хоцрогдчихсон, эрх зүйн чадамж сул байна. Норм, дүрмүүдийг эргэж харж шинэчлэх ёстой.

Сумын хөгжлийн төлөвлөгөө хийчихдэг. Гэтэл аймгийнх нь төлөвлөгөө хийгдээгүй байдаг. Ингээд аймгийн төлөвлөгөө хийгдвэл сум нь дахиад төлөвлөгөө тодотгох шаардлагатай эсвэл хэрэгжих чадамжгүй болж хувирдаг. Аль төлөвлөлт нь алиныхаа дээр байх ёстой юм бэ, ямар эрх зүйн чадамж, үр дагавартай байх вэ гэдгийг нь зохицуулж өгөхгүй бол аль төсөвтэй, сэргэлэн Засаг даргатай нь төлөвлөлтөө хийгээд бусад нь хийхгүй байгаа. Дараа нь түүнийг нь дээд шат нь өөрчилчихдөг.

ХАНСХЕТ батлагдах юм бол бүх төлөвлөлт өөрчлөгдөх ёстой. Улсын хэмжээний хамгийн том баримт бичиг боловч одоо болтол батлагдаагүй. Тэр хооронд нь бусад төлөвлөлтүүд батлагдчихдаг. Ийм зүйлүүдийг яаж уялдуулах вэ гэсэн асуудал байгаа. Бичиг баримтын хэсгийг тодорхой схемчлэх хэрэгтэй.

Гол нь төсөвтэй, хэрэгжүүлэх субьекттэй, хариуцлагын тогтолцоо, дагалдаж гарах эрх зүйн баримт бичгүүдийн бүрдлүүдээ зөв тооцоолвол гайгүй болно.

Хот байгуулалтын тухай хуулийг Улаанбаатар хотын хэмжээнд хэрэгжүүлж гэхээр багадаад байдаг. Аймаг, суманд болохоор томдоод байдаг. Тэгэхээр Улаанбаатар хотын түвшинд ямар онцлог тохируулгууд хийж болох вэ гэсэн зүйлүүд байж болох байх. Зарим хотуудад хүн амын тооноос шалтгаалж, итгэлцүүр оруулаад хийх зүйлүүдийг нь тусгаж болно.

Салбарын гаднаас нь харж хийвэл зүгээр, дотроос болохоор хэт нэг талыг барих гээд байдаг.

Төлөвлөлт хэрэгжихгүй байгаа шалтгаан, хот байгуулалт, газрын харилцаа уялдахгүй байгаа талаар олон удаа бичсэн.

Салбарын компаниудыг дэмжих хэрэгтэй. Хорин хэдэн компани хот төлөвлөлт хийж байгаа. Хот төлөвлөлт хийхээр ашиггүй гээд больж байгаа. Барилгын нэг зураг төсөл таван зуун сая төгрөг гэдэг. Сумын төлөвлөгөө 50-60 сая төгрөгөөр зарлагддаг. Түүнд нь инженер, геологийн ажлууд орж ирээд маш олон экспертүүд орж ирдэг. Маш олон хурлаар ордог. Шат дамжлагууд маш ихтэй. Хот төлөвлөлтийн ажил руу ордог салбарын хэдхэн компани байгаа. Барилгын салбар руу орчихсон компани хот төлөвлөлтийн салбар луу орж ирэхгүй. Хот төлөвлөлтийн компаниуд улам бүр цөөрөөд хот төлөвлөлтийн тендер зарлахаар орохгүй нөхцөл үүсээд байна. Зайсан орчмын төлөвлөлтийн тендер 7 удаа зарлагдахад хэн ч орж ирэхгүй байна. Иргэдийн хурал, олон нийтийн зөвлөл, мэргэжлийн зөвлөл, эксперт, магадлан хийнэ, архитекторуудын эвлэлээр орно, шинжлэх ухаан, технологийн зөвлөлөөр орно, нийслэлийн ИТХ-ын намын бүлгүүдээр хэлэлцүүлнэ гэх мэт маш олон шат дамжиж хугацаа алдаад нэг компани муу нэртэй болж үлддэг.

Салбарынхан зураг төслийн институтитэй болно гэсэн маш буруу зүйл ярьж байгаа. Судалгааны байгууллагаа Барилгын хөгжлийн төв юм уу хийх ёстой. Тогтолцооны хувьд төрд чиг үүргүүд өгч данхайлгах дэмий. Эрдэм шинжилгээний хүрээлэнг хуулиар бий болгож, тэр нь улсын төлөвлөлт бүх зүйлийг хийнэ гэсэн коммунист үзэл байж болохгүй. Нийслэлд жижигрүүлсэн хувилбар нь нийслэлийн зураг төслийн хүрээлэн гээд байдаг. Төрөөс хувийн хэвшилтэй өрсөлдөх данхар бүтэц оруулж ирж болохгүй. Төр хянаж, хэрэгжүүлэх гэж байгаа газар байж төлөвлөлтөө өөрөө хийж болохгүй. Хүрээлэн юм уу, институтитэй болохоор улсын хэмжээний бүх асуудлаа шийдэх юм шиг ойлгоод байгаа

боловч ажиллах боловсон хүчин ч байхгүй. Социалист үед зураг төслийн институти гэж байснаа санагалзаад байдаг. Тэр бол чөлөөт өрсөлдөөн биш.

МУИС хот ба бүс нутаг төлөвлөгч гэж 2009 оноос хойш бэлтгэж эхэлсэн, ШУТИС өмнө нь хот төлөвлөлтийн архитектор гэж бэлддэг байж байгаад хот төлөвлөгч бэлдэж эхэлсэн. МУИС-ийн бэлдсэн мэргэжилтнүүд 300 орчим байсан. Гадаадад хот төлөвлөлтөөр сурч байгаа хүмүүс маш их байгаа. Дэлхийн шилдэг 100 сургуулийн бараг 80-д нь хот төлөвлөлтийн тэнхимүүд байдаг. Дэлхийн нийтийн тулгамдсан асуудал учраас эрэлттэй мэргэжлийн тоонд ордог. Хотын уур амьсгал, тогтвортой хөгжил гээд олон зүйлтэй уялдах ёстой. Одоо хиймэл оюун ухаан, загварчлал, технологи орж ирж байна. Манайд болохоор барилга хоорондын зайг л яриад байдаг.

2014, 2015 оны үед Хот байгуулалтын бүсчлэлийн хуулийн төсөл, Хотын авто зогсоолын хуулийн төсөл, Ногоон байгууламжийн хууль гээд яригдаж байсан. Бүсчлэлийн дүрэм хийх ажил 2012-2016 онд идэвхитэй явж байсан. Гадаадын 100 орчим норм, дүрмийг орчуулж монголчлох ажил явж байсан боловч яасан нь мэдэгдэхгүй байна.

Одоо хот байгуулалт ярих гэж байгаа бол дахин төлөвлөлт тал руу анхаарах хэрэгтэй. Яагаад гэвэл шинээр хот байгуулах процесс бол бага. Дандаа хуучин хотын нөхцөл байдал дээр хот төлөвлөлтийн асуудал яригдах учраас дахин төлөвлөлт, хүний амьжиргаа, эд хөрөнгө, аюулгүй байдалтай харьцах ойлголтуудыг хууль дээр оруулж өгөх ёстой. Тусдаа хуулиуд байгаа боловч Хот байгуулалтын хууль нь тэд нарын толгой хууль байх ёстой.

Одоогийн хууль дээр гамшгийн эрсдэлийн тухай заалтууд байдаггүй санагдаж байна. Тэр асуудлуудыг яаж зохицуулах вэ. Хүний өмч, хөрөнгө байгаа гэдгийг огт ойлгохгүйгээр төлөвлөж байгаа. Байшин барихад хүний эрүүл мэнд, өмч, хөрөнгийн үнэ цэнэд яаж нөлөөлөх вэ гэдгийг тооцохгүйгээр төлөвлөлтийг хийж, шийдвэр гаргаж байгаа.

Төлөвлөлтийн хэрэгжилтийн өөрсдөө үнэлдэггүй байх хэрэгтэй. Хөндлөнгийн үнэлгээний тогтолцоог жил бүр хийдэг байх ёстой байх. Гадаадын хөрөнгөөр хэрэгжиж байгаа төслүүд давхар мониторинг нь явагдаж байдаг. Тэр загвар их зүгээр байгаа. Олон жилийн дараа өмнөх үеийн хэн нэгнийг буруутгаад дуусдаг.

Ярилцсанд баярлалаа.

### **НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР, ХОТ, БАЙГУУЛАЛТ, СТАНДАРТЫН ГАЗРЫН ТӨЛӨӨЛӨЛТЭЙ ХИЙСЭН УУЛЗАЛТЫН ТЭМДЭГЛЭЛ**

Огноо:	2025.01.07
Оролцогч:	1. Нийслэлийн ерөнхий архитектор Ч.Төгсдэлгэр 2. Хот байгуулалт, стандартын газрын Хуулийн хэлтсийн дарга Я.Болор
Зохион байгуулагч:	Хууль зүйн бичигт хүрээлэн ТББ
Зорилго:	Хот байгуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх

**Ч.Төгсдэлгэр:** Чиглүүлэх асуултын хүрээнд бичгээр хариу өгье.

**Я.Болор:** Хот байгуулалтын тухай хууль кодекс байх ёстой гэж боддог. Барилгын хууль, Газрын хууль, Хот байгуулалтын хууль гэх мэт бүгд хоорондоо уялдаа холбоотой. Газар

өмчлөх, эзэмших гэх мэт бусад харилцаа задарна. Ерөнхий архитектор байгаа учраас томилгоо уялдах ёстой. Одоо хэрэгжиж байгаа Хот байгуулалтын тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд ерөнхий архитекторын бүрэн эрхийг зааж өгсөн зохицуулалтууд хэт өргөн харагддаг боловч хэрэгжүүлж ажиллах үед уялдаа шаардлагатай болдог.

Жишээ нь: Ерөнхий архитекторын бүрэн эрх дээр орон нутгийн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохицуулж, Хот байгуулалт, барилга захиалагчийн албыг өдөр тутмын мэргэжил арга зүйн удирдлагаар хангана гэсэн заалт байгаа. Бүтээн байгуулалтын ажил хувийн хэвшил хийж байгаа. Захиалагчийн хяналт тавих эрх зүйн орчин бүрдсэн боловч түүнийг хувийн аж ахуйн нэгжүүд хэзээ ч хийдэггүй. Захиалагчийн техник хяналтын хөрөнгө, мөнгөтэй холбоотой асуудлууд цаана нь байдаг. Ерөнхий архитекторын тухайд төлөвлөлтөө нийслэлийн хэмжээнд хариуцаад улс, нийслэлийн төсөл, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр хийгдэж байгаа ажил дээр захиалагчийн техник хяналтыг хийе гэвэл зураг зурдаг хүрээлэн, боловсруулалт хийж, баталж байгаа Хот байгуулалт, хотын стандартын газар, Барилгын хөгжлийн төв магадлал хийгээд манай дээр барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ өгнө. Техник хяналт Хөрөнгө оруулалтын газар хариуцна. Энэ багууд Ерөнхий архитекторын өдөр тутмын үйл ажиллагаа байх ёстой. Бүтээн байгуулалтын тухай ярихад ийм байгаа.

Төлөвлөлттэй холбоотой мэдээллийн сан үүсгэх, бүрдүүлэх чиг үүргүүд Хот байгуулалт, хотын стандартын газарт байгаа. Одоо дундын мэдээллийн сан гэж бид хэрэглэдэг болсон. Энэ нь нийслэлийн хэмжээнд байгаа бүх шугам сүлжээ, хэрэглэгч байгууллагууд дундын мэдээллийн санд мэдээллээ хийдэг. Тэр мэдээллийн сан дээр хаана, ямар шугам явж байгааг хараад төлөвлөлт, өргөтгөл шинэчлэл, эдгээр нь бүгд өөр өөрийн салбарын хуулиар хамгаалалтын зурвастай байдаг. Хот байгуулалтын мэдээллийн сан хөтлөх гэж үг хуульд байгаа. Хөтлөхийн тулд хангагч байгууллагуудын мэдээллийг цуглуулж, үнэн бодит мэдээллээр хангах чиг үүрэг ерөнхий архитекторт байдаг.

**Ч.Төгсдэлгэр:** Энэ ажил хот байгуулалт дээр дутуу хийгдэж байгаа

**Б.Хосжаргал:** Ямар шалтгаанаас болж байгаа вэ?

**Я.Болор:** Манай байгууллага дулаан, цахилгаан, 4 техникийн нөхцөл өг байгаа. Цахилгааны асуудал улсад байж болно. Дулааныг орон нутагт хэзээ ч өгдөггүй. Зөвхөн нийслэлийн хэмжээнд юм чинь нийслэлд байх ёстой. Орон сууцны конторууд салбарлаад байгаа боловч хэзээ ч орон нутагт үйлчилгээ үзүүлдэггүй. Зөвхөн нийслэлд үйлчилгээ үзүүлж байгаа. Мөн харилцаа, холбоотой техникийн нөхцөлүүд, ус сувгийн цэвэр, бохир ус гэсэн нөхцөлүүд өгч байгаа. Үүн дээр дурдагддаггүй нэг аюултай асуудал бол борооны усны шугамын асуудал байгаа.

Геодезийн асуудал хариуцсан агентлаг байгаа. Тэр агентлаг техникийн нөхцөлийн хурлаа хийгээд энэ барилга баригдсанаар борооны ус ингэж явна гэдэг техникийн нөхцөл өгөх ёстой. Одоо бодит байдал техникийн нөхцөл өгөгддөггүй. Түүнээс болоод борооны, үерийн ус хаашаа цутгах вэ гэдэг асуудал үүсдэг. Уг нь борооны ус зайлуулах шугам замаа дагаад хийгдэх ёстой. Гэтэл барьж байгаа барилга, байгууламжууд тэрэнтэй яаж уялдаж баригдах юм, зайлуулга нь ямар байх юм гэдэг техникийн нөхцөл, шийдэл байхгүй.

Эд нар мэдээллийн сангийн өдөр тутмын хөтлөлттэй уялдана.

**Ч.Төгсдэлгэр:** Хамгийн гол нь эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд ч байхгүй байгаа. Сая хэлсэн эхний асуудлууд бол хуулийн зохицуулалт байгаа хэрнээ хэрэгждэггүй.

**Я.Болор:** Хуулийн 10.1.1-д “хот байгуулалтын салбарын норматив, эрх зүйн бусад актын төсөл болон тэдгээрийг боловсруулах, өөрчлөх тухай санал оруулах” гэсэн нь ерөнхий заалт. Манайх байнга санал өгдөг. Одоо хэрэгжиж байгаа норм, дүрмүүд хатуугаар хэлэхэд Оросынхыг хуулаад тавьчихсан. Нийгмийн хөгжлөө дагаад норм, дүрмүүд байнга өөрчлөгдөж байх ёстой. Санал оруулаад цааш төдийлөн хэрэгжихгүй байгаа. Барилгын норм, дүрмийг батлах эрх нь сайдад олгогдсон. Зөвхөн санал оруулахаас илүү ямар арга, механизм байхыг тодорхойлж өгөх хэрэгтэй. Яагаад гэвэл амьдрал дээр болохгүй, болж байгааг мэдэж байгаа нь ерөнхий архитектор байдаг.

Салбарын норм, норматив дээрээ хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг заавал тусгаж өгөх хэрэгтэй. Энэ хууль дээр хот байгуулалтын баримт бичгүүдийг зааж өгсөн. ХАНСХЕТ нэг ч удаа баталж байгаагүй. Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө нийслэлийн хэмжээнд тогтоолоор батлагдаж байгаа. Газар олголт нь түрүүлж явах уу, хот байгуулалт нь түрүүлж явах уу гэсэн асуудал байгаа. Манайд хамгийн буруу зүйл нь газар олголт нь түрүүлж явсан, хот байгуулалт нь хойноос нь гүйцдэггүй.

Барилгын ажлын зөвшөөрлүүд бүгд үе шатаар олгогддог. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, загвар зураг, барилгын ажлын зураг, магадлал хийгдээд, барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгогддог. Эд нар хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, барилгажилтын төсөлтэйгөө уялдаж явах ёстой. Манайх бол Газрын хуулиар газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө гэж тусдаа, Хот байгуулалтын тухай хуулиар тусдаа төлөвлөлт хийгээд байдаг.

ЖАЙКА-ийн хийсэн судалгаагаар газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө хоёрын нийцлийг 29.3 хувь гэж гарсан.

Уг нь газар дээр геологийн судалгаа хийгээд ийм хөрстэй газар, ийм зүйл байж болно гэсэн судалгаа гарсны дагуу түүн дээр төлөвлөлтөө хийгээд бүтээн байгуулалт нь явах ёстой. Тэгэхээр хуулийн 10.1.1 дэх заалт дээр хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө заавал байх ёстой гэдгийг анхаарах шаардлагатай.

Хуулийн 10.1.2-т “орон нутаг дахь хот байгуулалтын бодлого боловсруулахад ерөнхий төлөвлөгөө, тохижилт, барилга байгууламжийн архитектур төлөвлөлтөд үндэсний хэв маяг, дүр төрхийг илэрхийлсэн шийдэл тусгах санал гаргах, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах” гэж заасан нь яг хийгддэг ажил. Томъёоллын хувьд томоос нь жижиг рүү нь эрэмбэлж найруулах хэрэгтэй.

Хуулийн 10.1.3-т “зураг төсөл, хайгуул, шинжилгээний ажлыг орон нутагт хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах, зохицуулах” түрүүн дээр дурдсан хөрс нь ямар байна вэ гэдэг нь төлөвлөлт дээр хамгийн чухал асуудал тэгэхээр энэ нилээн дээгүүр байх ёстой эрх хэмжээ юм. Бүрэн эрх нь шат дараалалтай хэрэгжих ёстой.

Хуулийн 10.1.4-т “хот суурины нутаг дэвсгэрт хот байгуулалтын кадастр хөтлөх, хот байгуулалтын архивын санг бүрдүүлэх” гэж заасан. Санг манай байгууллага бүрдүүлээд өдөр тутам баяжуулаад явж байгаа. Хот байгуулалтын дундын мэдээллийн санг түргэн тусламж, шуурхай удирдлагын төв хүртэл хэрэглэж байгаа. Цааш хаягийн мэдээллийн сантай нэгдэнэ. Хаягийн тухай хуулиар хаягийн мэдээллийн сан бол тухайн барилга байгууламжид өгч байгаа тодорхойлолт юм. Хот байгуулалтын тухай хууль хаягийн тухай хуультай уялдана.

Хуулийн 10.1.5-д “орон нутгийн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохицуулж, Хот байгуулалт, барилга захиалагчийн албыг өдөр тутмын мэргэжил арга зүйн удирдлагаар

хангах” гэж заасан. Энэ заалт хэрэгжих боломжтой юм шиг харагдаж байгаа хэрнээ амьдрал дээр хэрэгждэггүй. 2007, 2008 оны үед Зураг төслийн институти, Хөрөнгө оруулалтын газар, манай байгууллага гурав нэг газар байсан. Зургаа захиалаад, төлөвлөлтөө хийгээд, хөрөнгө оруулалтаас хяналт тавиад явж байсан.

**Б.Хосжаргал:** Чиг үүргүүд тусдаа байсан нь зөв үү, хамт байсан нь зөв гэж үзэж байна уу?

**Я.Болор:** Хөрөнгө оруулалтын газар нь барилга захиалагчийн хяналтыг талбай дээр нь хийдэг. ОНӨҮГазар гэсэн статустай явдаг. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, загвар зургийг нь баталж байгаа ерөнхий архитекторын бүрэн эрх байгаа. Хот байгуулалт, хотын стандартын газар ерөнхий архитекторт үйлчилж байгаа. Төрийн албаны хуулиар төрийн захиргааны гүйцэтгэх албан тушаалын хүмүүс байгаа. Хөрөнгө оруулалтын газар нь орон нутгийн өмчит үйлдвэрийн газрын статустай. Манай байгууллага төрийн захиргааны статустай. Институти мөн орон нутгийн өмчит үйлдвэрийн газар статустай. Институти хэдий нээлттэй тендерт ороод хувь компанийн зургийг хийж болдог ч гэсэн түлхүү нийслэлийн ажлыг хийхээр эрмэлздэг. Одоо ерөнхий архитекторын удирдлагад байгаа боловч чимхлүүр ажил хийе гэхээр болдоггүй.

Хуулийн 10.1.6-д “барилга байгууламжийг барьж байгуулахаас өмнө тухайн газрын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу гудамжны нэр, барилгын дугаарыг тогтоож, газрын кадастрын бүртгэлд оруулах ажлыг зохион байгуулах” гэх заалт хаягийн бүртгэлрүү орно. Е-барилга дээр архитектур төлөвлөлтийн даалгавраасаа эхлээд бүх төлөвлөлт ордог. Хуучин дөрвөн цэгээр нь өгдөг байсан. Одоо бол барилгажих талбайгаар нь өгч байгаа. Зураг төсөл зохиогч 60 хувьд нь барилгаа төлөвлөнө. Үлдсэн 40 хувь нь тоглоомын талбай, зогсоол, бусад орон зай байна. Энэ 60 хувийг яаж хэрэглэх вэ гэдэг нь зураг төсөл зохиогч буюу авторын урам сэтгэмж байдаг. Газарт норм, дүрэм, зай хэмжээ, орчин зэрэг бүх зүйлийг харгалзаж барилгаа төлөвлөдөг. Барилгаа төлөвлөж ирээд загвар зургаа хийлгэдэг. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар бол загвар зураг зохиоход зураг төсөл өгч байгаа мэдээлэл, даалгавар юм. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар барилга бүрхэцийн харьцаа зэрэг бүх зүйлийг тооцоод ийм дээд хэмжээ байх ёстой гэдгийг өгдөг. Түүнд үндэслэж загвар зургаа зохиож ирдэг. Загвар зургийг нь буцаад норм, дүрэмд нийцэж байна уу гэдгийг хянадаг. Загвар зургийг батлагдсаны дараа, үндэслээд барилгын ажлын зураг хийгдэнэ. Барилгын ажлын зураг бол баригдах барилга, байгууламжийнхаа хууль гэсэн үг. Барилгын ажлын зураг иж бүрэн болсны дараа Барилгын хөгжлийн төв дээр очиж магадлалын ерөнхий дүгнэлт хийгдэнэ. Барилгын хөгжлийн төв бол магадлалын ерөнхий дүгнэлтийг зөвхөн зохион байгуулах газар. Тэнд томилогдсон экспертүүд байгаа. Бүгд чиглэл, чиглэлээрээ зургийг хувааж, бүгд энэ зургийн дагуу барилга баригдаж болно гэдэг дүгнэлтээ тус тусдаа гаргадаг. Эксперт нь аж ахуйн нэгж, хуулийн этгээд, хувь хүн байж болно. Тэр экспертний дүгнэлтүүдийг нийлүүлээд нэгдсэн дүгнэлт гэж гардгийг Барилгын хөгжлийн төв зохион байгуулж байгаа. Энэ дунд хоёр зүйл байгаа. Мэргэжлийн хяналт байхад ажлын байрны дүгнэлт гэж ярьдаг байсан. Зураг дээр эрүүл ахуйн дүгнэлт, Онцгой байдлын зүгээс өөрийн чиг үүргийн хүрээнд хянадаг. Ингээд иж бүрэн зураг манайд ирнэ. Барилгын тухай хуулийн 28 дугаар зүйлд заасан иж бүрдэл бүрдсэн байна уу гэдгийг хянаад барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ олгодог. Барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээг барилга буулгах, угсралт буюу шинээр барьж байгуулах, засвар, шинэчлэлтийн ажилд гэсэн гурван тохиолдолд өгч байгаа.

Барилга угсралтын явцад хэн захиалагчийн хяналт тавих вэ гэвэл эрх зүйн орчин бүрдсэн учраас хувийн аж ахуйн нэгжүүд очиж техник хяналт тавих эрхтэй. Гэтэл одоо амьдрал дээр барилга захиалагчийн дүрэм дээр 1,8-2 хувьтай тэнцэх хөрөнгө гарахаар байдаг учраас хувийн аж ахуйн нэгжүүд үүнийгээ хэмнээд инженер аваад ажиллуулчихдаг.

Барилга барьж дуусаад комисс ашиглалтад хүлээж авдаг. Гудамжны нэр ИТХ-ын тогтоолоор манайх хийдэг. Барилга нь газар дотроо төлөвлөлтөөс эргэлтийн цэг өөрчилж болдог. Гүйцэтгэлийн зургийг үндэслэж хаягийн тухай хуулиар бүх материал бүрдсэн тохиолдолд тухайн барилга, байгууламжид дугаар, хаяг олгодог. Энэ хаягийн үйл ажиллагаа цааш бүртгэлийн үйл ажиллагаатай уялдана. Кадастрын бүртгэлд оруулах гэдэг нь газрын кадастр гэсэн үг.

Хуулийн 10.1.7-д “хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулан жил бүрийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөг хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад гаргаж өгөх” гэж заасан.

**Ч.Төгсдэлгэр:** Энэ зохицуулалт байгаа хэрнээ газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө тусдаа явж байгаа.

**Я.Болор:** Энэ төлөвлөгөө, төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг нутгийн өөрөө удирдах байгууллага иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал жил бүр баталж байгаа. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө нь хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэх ёстой. Нийслэлийн нутаг дэвсгэрийг 42 нэгж хороолол болгож хуваасан. Одоо хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө хийгдээгүйг нь хийх ажил явж байгаа. Газрын алба боловсруулаад агентлагтаа хянуулаад иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал баталж байгаа. Энэ бүрэн эрх нилээн дээр байх ёстой боловч доор орсон.

**Ч.Төгсдэлгэр:** Аймгийн хувьд ерөнхий архитектор нь боловсруулаад батлуулах ёстой.

**Я.Болор:** Хуулийн 10.1.8-д “инженерийн бэлтгэл ажилд хяналт тавих” гэж байгаа. Талбай зохион байгуулалт, аюулгүй байдал гэх мэтээр барилга захиалагчтайгаа уялддаг заалт юм. Захиалагчийн техник хяналт тавьж байгаа этгээд мэргэжил аргазүйгээр удирдагдаад, нэг газар байсан бол хэрэгжээд явах талтай. Одоо бол өөрсдөө нэг этгээдийг хяналтын инженер гэж авдаг. Барилга бүр хөдөлмөр аюулгүй ажиллагааг биелүүлж байх ёстой. Талбай зохион байгуулалтын зурагтай байх ёстой.

Барилга, байгууламжийг ашиглалтад хүлээж авч байгаа процессыг одоо нийслэлийн хяналт шалгалтын газар буюу хуучнаар мэргэжлийн хяналтын газар хийж байгаа. Төрийн хяналтыг хэрэгжүүлж буюу хөндлөнгөөс тухайн барилга, байгууламж дээр төлөвлөгөөт болон төлөвлөгөөт бус удирдамжийн дагуу хяналт шалгалт хийж байсан этгээд өөрөө очиж хүлээж авч байгаа нь буруу гээд нэг удаа 2013.01-2020.09 хүртэл манай байгууллага хийж байсан. Одоо бол буцаад хяналтдаа оччихсон. Барилга, байгууламжийг ашиглалтад хүлээж авахад төрөөс нүсэр аппарат очих ямар ч шаардлагагүй. Төр хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагаагаар хувьд өгч болох асуудал юм. Яагаад гэвэл хэн ч очоод цементийн марк хангагдсан уу гэдгийг мэдэхгүй. Захиалагчийн хяналт хийж байгаа этгээд буюу автор зурсан зургийнх нь дагуу баригдаж байгаа эсэхийг очиж хянаж байх ёстой. Комисс хүлээж авч байгаа үйлдэл дээр төрөөс зохион байгуулна, захиргааны баримт бичиг хариуцах зэрэг 3 хүн л очиход болно.

**Ч.Төгсдэлгэр:** Төр нь төрийнхөө ажлыг хянамаар байгаа. Орц гарц, стандартууд хангагдсан уу гэдэг талыг л хянах болохоос биш дотор нь ороод барилгын дотор орж чанар хянах зүйл байх шаардлагагүй. Инженерийн бэлтгэл ажил дээр хяналт тавигдахгүй байгаа.

**Я.Болор:** Инженерийн бэлтгэл ажил бол аюулгүй ажиллагаа талын зүйл. Барилга баригдахад гуравдагч этгээд хохирохгүй, бусад этгээдэд аюул учруулахгүй байх ёстой гэдэг зохицуулалт юм. Одоо хэрэгжиж байгаа зүйл нь манайх барилгын ажлын зөвшөөрлийн

гэрчилгээ өгөхдөө талбай зохион байгуулалтын зураг хийлгэж батлуулсан уу гэдгийг л харж байгаа. Талбай зохион байгуулалтын зургийг хуучин мэргэжлийн хяналтын газар баталдаг байсан.

**Б.Хосжаргал:** Аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитекторын чиг үүргийн талаар одоо байгаа зохицуулалтууд олон улсын чиг хандлагатай нийцсэн байдаг уу?

**Ч.Төгсдэлгэр:** Хуулийн 10.1.7 дахь заалт бол байдаг. Гэтэл энэ нь салчихсан. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, бүсчлэл нь барих гэж байгаа барилга дээр өөр өөр болчихдог. Хот төлөвлөлт худалдаа байна гэж төлөвлөсөн байхад газраа өөр зориулалтаар олгосноос болоод энд ийм зүйл барихгүй гэх үндэслэл нь гарч ирэхгүй болчихдог. Энэ бол олон улсад бол нэг л байдаг. Төсөл дээр бүсчлэлийг нарийн оруулж өгсөн байна гэж харсан. 2040 дээр өөрчилж байгаа зүйл бий. Тэгэхгүй бол үг хэллэгээс эхлээд ойлгомжгүй байдал үүсгэх зүйл ихтэй.

Гол нь ямар нэг чиг үүрэг байлаа гэхэд ерөнхий архитектор нь харна, аппаратууд нь дүн шинжилгээ хийнэ, төлөвлөлт болно, болохгүй гэдгийг хэлж чиг, үүргийнх нь газарт өгөөд боловсруулсны дараа Засаг даргадаа болно, болохгүй гэдгийг нь хэлдэг эргэх холбоотой зохицуулалтууд байхгүй. Энэ уул нь 10.1.5 дахь заалттай хамаатай.

**Я.Болор:** Энэ хууль дээр хот байгуулалтын баримт бичгийн хэрэгжилт дээр хяналт тавих зохицуулалт байхгүй.

**Б.Хосжаргал:** Бүсчлэлийн дүрэм батлагдсан уу?

**Ч.Төгсдэлгэр:** Батлагдаагүй.

**Я.Болор:** 2040 энэ бүсчлэлтэй яв цав таарах ёстой. Тэгж байж асуудалгүй хэрэгжинэ. Бүс болгонд дүрэм батлана. Дүрэм батлана гэдгийг нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 6.5-д заасан байдаг.

**Ч.Төгсдэлгэр:** Олон улсад бүсчлэлийг үндэслэж газар олголт, барилгажилтаа хийнэ гэдэг.

**Я.Болор:** Гэтэл манайд хот байгуулалтын бүсчлэл, газар зохион байгуулалтын бүсчлэл тус тусдаа байгаа. Түрүүлээд газар олгочихоор газар нь өөрөө төлөвлөлтөө шийдээд байгаа юм шиг болсон.

**Б.Хосжаргал:** Газар олгох асуудал гадаад улсуудад хэний чиг үүрэг байдаг вэ?

**Ч.Төгсдэлгэр:** Хамт байх ёстой. Зарим нэг газрын бүтцийг харахад хот байгуулалтын нэг хэлтэс нь газрын асуудал хариуцдаг. Газраа олгоод бүсчлэлийн төлбөрөө авдаг.

**Б.Хосжаргал:** Бүсчлэлийн асуудлыг аль улсын хууль тогтоомжийг харж боловсруулсан бэ?

**Я.Болор:** 42 нэгж хороолол болгоход хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэж хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлагдана. Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд бүсчлэлээ оруулна. Тэр бүс дээр бүс болгоны дүрмийг баталж өгнө.

**Ч.Төгсдэлгэр:** Олон улсад бүсчлэл яг хууль шиг зохицуулалттай байдаг. Улаанбаатар хотынх Японы бүсчлэлтэй дүйцдэг. Хууль шиг хатуу зохицуулахаар давуу болон сул талууд бий. Америкт жишээ нь маш нарийн хатуу хуульчлагдсан. Тэгэхээр хувийн хэвшилдээ хатуу болдог. Японых бол зааг тавьчихсан байдаг. 2040 боловсруулахдаа бүсчлэлийг хуулийн одоо байгаа нэршлээс өөрчилсөн.

Хуулийн 10.1.7 дахь чухал заалт байгаа боловч хэрэгждэггүйн улмаас өнөөдрийн төлөвлөлтийн алдаанууд гарсан. 10.1.5 дахь заалт бүтэцтэй хамааралтай боловч эргэх холбоо нь гарч ирэхгүй байгаа. 10.1.1 дэх заалт хэрэгжихгүй байгаагаас болоод норм, дүрэм зөрчих зүйлүүд гарч байна.

**Я.Болор:** Хот байгуулалт бол нийгмийн хөгжлийнхөө араас явж байгаа. Үүнд хамгийн саад болж байгаа зүйл нь газар олголт.

**Б.Хосжаргал:** Төрийн байгууллагуудын уялдаа холбоог хэрхэн харж байна вэ?

**Я.Болор:** Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага байгуулахаар байгаа. Хуучин байсан чухал агентлаг байх ёстой. Барилгын хөгжлийн төв агентлагын хэмжээнд ажиллаж чаддаггүй.

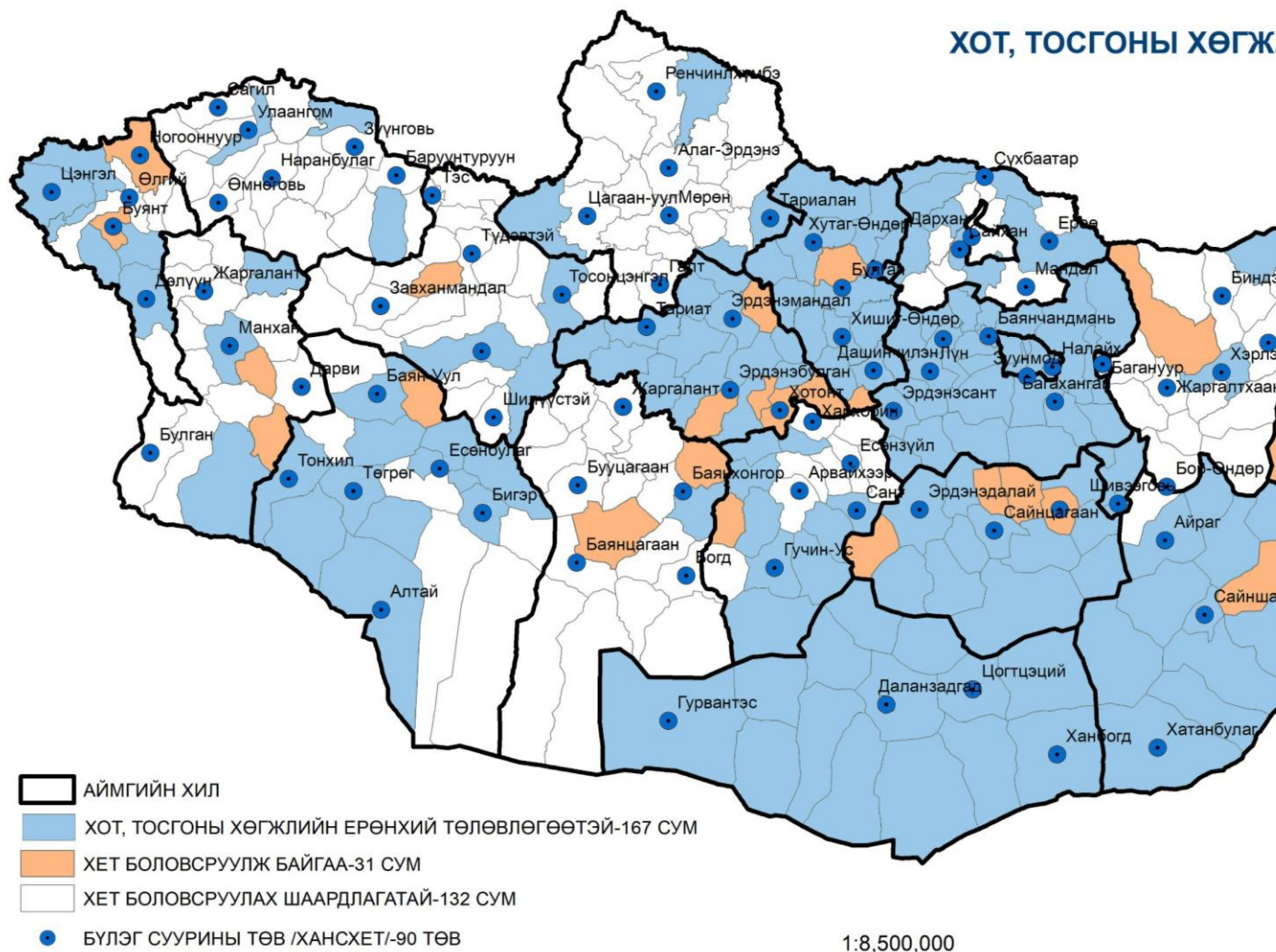
Орон нутгийн чиг үүрэг ямар агуулгаар хэрэгжих ёстой вэ гэдэг асуудал энэ дүн шинжилгээгээр гарч ирэх байх.

**Ч.Төгсдэлгэр:** Бүтэц зохион байгуулалтын хувьд яам юу хийх вэ, улс юу хийх вэ, хот юу хийх вэ гэдэг ялгаа зааг гарч ирэхгүй байна.

Улсын хэмжээний бодлогыг яам гаргаад түүнд уялдуулж хот төлөвлөгөөгөө гаргана. Ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлж төсөл хийнэ. Ерөнхий төлөвлөгөөнд хот төлөвлөлттэй холбоотой бусад бүх салбарын төлөвлөгөөнүүд орж таарна. Хөгжингүй орон маш их төсөл хэрэгжүүлдэг. Төсөл хэрэгжсэний дараа хяналт, арчилгаа ажиллаж байх ёстой байтал төлөвлөлт олон газар гардаг. Яам бодлогоо гаргадаггүй, заримдаа төлөвлөлт хийдэг. Эсхүл төсөл хэрэгжүүлээд аж ахуйн ажил руу ордог асуудлууд байгаа. Одоо байгаа төсөл нь сая ярьсан зүйлүүдийг шийдэж чадсан уу гэдэг нь эргэлзээтэй.

Ярилцсанд баярлалаа.

## Хавсралт 2. Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө батлагдсан байдал



## Хавсралт 3. Хот байгуулалтын тухай хуультай холбогдох шүүхийн шийдвэрийн тойм

Д/д	Хэргийн оролцогч	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Маргаж буй шийдвэрийн агуулга
1	Нэхэмжлэгч: Б.Солонго, Ж.Булганмаа нар Хариуцагч: Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Нийслэлийн хот байгуулалт, хөгжлийн газрын ерөнхий архитектор	Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 4 дүгээр сарын 18-ны өдрийн 63 дугаар Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлах тухай тогтоолын 5 дугаар хавсралт Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн 14 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө 220.0 га талбай, Нийслэлийн ерөнхий архитекторын 2019 оны 6 дугаар сарын 21-ний өдрийн	Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн 14 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн 14 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө

		МЗХ2019/11-018 дугаартай архитектор төлөвлөлтийн даалгаврын 29027 м.кв талбайгаас тус тус нэхэмжлэгч нарын эзэмшлийн газартай давхацсан 4866 м.кв талбайд холбогдох хэсгийг хүчингүй болгуулах		
2	Нэхэмжлэгч: Б***** ХХК /РД:2061899/  Хариуцагч: Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал  Харивцагч: Нийслэлийн <b>ОРОН НУТГИЙН ХӨГЖЛИЙН ТӨВ</b>  Хариуцагч: Нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг Хот байгуулалт, хөгжлийн газар	Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2016 оны 04 дүгээр сарын 05-ны өдрийн 52 дугаар тогтоолын[5] дүгээр ийн 1.1 дүгээр заалтад хамаа Б***** ХХК-д эзэмшсэн эр олгосон Хан-Уул ар хорооны нутаг х ***** төвийн баруун талд байрлах нэгж талбарын 17***** дугаар бүхий 20,428 м.кв талбай бүхий газарт холбогдох хэсгийг хууль бус болохыг тогтоолгож, хүчингүй болгох	Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдээс ...хот байгуулалтын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1-д хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төсвийн саналыг үйсэлтэй эсгоны Хэргийн үндэслэл ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж батлах бүрэн эрхээ хэрэгжүүлэн Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоол, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2015 оны 28/17 дугаар тогтоол, Нийслэлийн Засаг даргын өргөн мэдүүлсэн саналыг тус тус үндэслэн Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага-д нийцүүлэн боловсруулагдсан төлөвлөгөөний дагуу ...Хан- Уул дүүргийн 2, 3, 15 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр дэх Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн баруун-2 бүсийн Үйлдвэр-1 нэгж хорооллын ерөнхий төлөвлөгөө, 514.0 га талбайд баталсан	Ни ша 20 № 1. дэ тух 19 Ир Тэ 05 дү Б* Ха ну ба 17 бу бо тух хэ 2. зүй хуу ба 20 А/5 бо 3. ду ба хэ хө са тоо бу төл Ни аг да

<sup>48</sup> [https://shuukh.mn/single\\_case/12948?start\\_date=&end\\_date=&id=1&court\\_cat=3&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/12948?start_date=&end_date=&id=1&court_cat=3&bb=1)

3	<p>Нэхэмжлэгч: Ё.Ш, /РД:*****/</p> <p>Хариуцагч: НХБХГ,</p> <p>Гуравдагч этгээд: “М” ХХК, /РД:*****/,</p>	<p>НХТЕТГ-ын БЗД-ийн орон сууцны 14 дүгээр хорооллын Б талбайд баталсан “М” ХХК-ийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө болон уг төлөвлөгөөний дагуу хийгдсэн барилгын зураг төслийг баталсан шийдвэрийн Ё.Ш-т холбогдох хэсгийг хүчингүй болгуулах</p>	<p>Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газраас 2019 оны 03 дугаар сарын 13-ны өдөр шүүхэд ирүүлсэн НИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 63 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх чиг хандлага”-ын баримт бичигт нийцүүлэн боловсруулсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний мэдээллийг БЗД-ийн 14 дүгээр хороо, Консулын 20 дугаар гудамжны *****/нэгж талбарын 1864*****/ дугаар бүхий/ болон *****/ нэгж талбарын 1864*****/ дугаар бүхий/ тоот хаягт байрлах газрын кадастрын зурагтай давхцуулсан байдлаар ирүүлснийг үзвэл *****, *****/ тоот байршилтай газар нь хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөлтийн авто зам, ногоон байгууламжтай давхацсан болон нь тогтоогдож байна.</p>	<p>Ни ша 20 № 1.Б зүй за хо. ша ын хо ий бо ба ши хү</p>
4	<p>Нэхэмжлэгч: Б.Ч. Нэхэмжлэгч: Ч.М. Нэхэмжлэгч: Ч.Б. Хариуцагч: НЗД, Хариуцагч: НГЗБА, Хариуцагч: ХБХГ, Хариуцагч: “НЗТХ” ОНӨААТҮГ</p>	<p>ХБХГын 2020 оны 01 дүгээр сарын 29-ний өдрийн 09/345 тоот албан хариу, НЗДын Тамгын газрын 2020 оны 02 дугаар сарын 05-ны өдрийн 07/587 тоот албан хариу, НГЗБАны 2020 оны 02 дугаар сарын 07-ны өдрийн 01-04/540 тоот албан хариунд дурдсан нэхэмжлэгч нарт газар өмчлүүлэх шийдвэр гаргахаас татгалзсан шийдвэр нь хууль бус болохыг тогтоолгох, Сүхбаатар дүүргийн 15 дугаар хороо, *****/ зусланд нэхэмжлэгч иргэдийн одоогийн эзэмшлийн буюу Б.Чд 700 м.кв, Ч.Мд 636 м.кв, Ч.Бад 624 м.кв газрыг тус бүр өмчлүүлэх тухай захиргааны акт гаргахыг НЗДд даалгах</p>	<p>Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар 2020 оны 02 дугаар сарын 05-ны өдрийн 07/587 болон Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба 2020 оны 02 дугаар сарын 07-ны өдрийн 01-04/540 зэрэг албан бичгүүдээр тус тус Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөнд тодотгол хийж, 2030 он хүртэл хэрэгжүүлэхээр шийдвэрлэгдсэн талаар дурдаж, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2012 оны 25 дугаар тогтоолоор батлагдсан Зуслангийн ерөнхий төлөвлөгөө, 2014 оны 101 дүгээр тогтоолоор батлагдсан хаягийн зурагт авто зам, дугуйн болон явган хүний зам байхаар төлөвлөгдсөн.</p>	<p>Ни ша 20 № Мо ту за Ч.Б хү Ни ху на то Ни ши</p>
5	<p>Нэхэмжлэгч: П овгийн П.А //,</p>	<p>Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын</p>	<p>Нийслэлийн Засаг дарга 2016 оны 12 дугаар сарын 09-ний</p>	<p>Ни ша</p>

	<p>Нэхэмжлэгч: Х овгийн Д Д //,</p> <p>Хариуцагч: Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчид,</p> <p>Хариуцагч: Нийслэлийн хот байгуулалт хөгжлийн газар,</p> <p>Хариуцагч: Нийслэлийн Засаг дарга</p>	<p>Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 4 дүгээр сарын 18-ны өдрийн 63 дугаар тогтоолын 1.10 дахь заалтаар батлагдсан Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн Үйлдвэр-4 нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний нэхэмжлэгч нарын өмчлөлийн газартай давхцуулан автозамын трасс төлөвлөсөн хэсгийг хүчингүй болгуулах</p>	<p>өдрийн 01/4179 дугаартай албан бичгээр ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлах тухай тогтоолын төслийг боловсруулан асуудлыг хэлэлцүүлэхээр өргөн мэдүүлснээр Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 4 дүгээр сарын 18-ны өдрийн 63 дугаар тогтоолоор Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагад нийцүүлэн 18 талбайд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө баталсан, үүний 10 дахь заалтаар Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн Үйлдвэр-4 нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлагдсан, Нийслэлийн автозамын хөгжлийн газраас нэхэмжлэгчид хариу өгсөн 2021 оны 2 дугаар сарын 03-ны 2/139 тоотод хавсаргасан дээрх хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний авто замын трассын батлагдсан зурагт нэхэмжлэгч нарын өмчлөлийн нэгж талбарын 18652310337570, 18652310325532, 18652310320555 дугаартай газруудыг давхцуулсан зургаас үзвэл Гачууртын автозамаас хойшоо Шар хадны автобусны эцсийн зогсоол хүртэлх 4.27 км одоо байгаа замыг өргөсгөх, шинээр хажуугийн туслах зам тавих, уг замаас зүүн тийш Гачууртын автозам руу холбох туслах замын уулзвар хэсгийн трасс нь нэхэмжлэгч нарын өмчлөлийн нэгж талбарын 18652310337570, 18652310325532, 18652310320555 дугаартай газартай бүхэлдээ болон хэсэгчлэн давхцаж буюу дээгүүр нь төлөвлөгджээ.</p>	<p>20 № За зүй зүй ду 74 ба зүй 11 Ул хуу ду за П.Л нэ ха Тө 20 ба тө хо тө нэ та 18 ду ав ав од ха зүй ту тө ши</p>
6	<p>Нэхэмжлэгч: Д.Б нар Хариуцагч: Булган</p>	<p>Булган аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2022 оны</p>		<p>Бу ан</p>

	аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал	03 дугаар сарын 29-ний өдрийн Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө батлах тухай IX/19 дугаартай тогтоолоор батлагдсан “Булган хот хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө 2040 оны” нэхэмжлэгч нарын эзэмшиж буй газартай давхцуулан авто зам дайран өнгөрөх, мөн авто машины зогсоол баригдахаар төлөвлөгдсөн хэсгийг хүчингүй болгуулах		20 № За зүй 75 ай Д.Н бу ав төл эср аж төл тал түү өд төл ба төл хэ түд хян ду ай нь хул хөл өө хэ үй тух ши он ду ба Бу 20 хү
7	Нэхэмжлэгч: Ж***** ХХК Хариуцагч: Х ХХК Хариуцагч: Нийслэлийн Засаг дарга Хариуцагч: Нийслэлийн Ерөнхий төлөвлөгөөний газар Гуравдагч этгээд: С А*****	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нийслэлийн Засаг даргын 2013 оны 9 дүгээр сарын 05-ны өдрийн А/828 тоот захирамжийн С.А*****д холбогдох хэсгийг хүчингүй болгуулах. Гуравдагч этгээдийн бие даасан шаардлага: Гэгээнтэн хотхоны ерөнхий төлөвлөгөөг иргэн С.А*****д эзэмшүүлсэн газартай давхцалгүй болгож, өөрчлөхийг Нийслэлийн Ерөнхий төлөвлөгөөний газарт даалгуулах.	Нийслэлийн Засаг дарга 2013 оны 9 дүгээр сарын 05-ны өдрийн А/828 дугаар захирамжаар[9] Хан-Уул дүүргийн 15 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт (Гэгээнтэн хотхоны чанх ард) үйлчилгээ, конторын зориулалтаар 400 м.кв газрыг эзэмшүүлсэн. Нийслэлийн Ерөнхий төлөвлөгөөний газраас баталсан Гэгээнтэн цогцолборын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу автомашины зогсоол, орц, гарц, төлөвлөгөөнд тусгагдаагүй сагсан бөмбөгийн талбай болон Гэгээнтэн цогцолбор хотхон гэх хаяг байрлуулсан хана	Ни ша 20 № 1. дэ тух Га 27 ду ту ХХ 20 А/8 хо нэ хэ 2.

			зэрэгтэй давхацсан.	ду за этг ша ер ээ та да Ни газ
8	Нэхэмжлэгч: Ц.Д  Хариуцагч: Архангай аймгийн Засаг дарга	Архангай аймгийн Засаг даргын 2024 оны 7 дугаар сарын 24-ний өдрийн “Газар эзэмших эрхийг хүчингүй болгох тухай” А/569 дугаартай захирамжийн Ц.Д-д холбогдох хэсгийг хүчингүй болгуулах тухай	Архангай аймгийн Засаг дарга 2024 оны 7 дугаар сарын 24-ний өдрийн А/569 дүгээр захирамжаар нэр бүхий иргэдэд газар эзэмших эрх олгосон аймгийн Засаг даргын захирамжийг холбогдох хэсгийг хүчингүй болгосны хавсралт 45 дугаарт иргэн Ц.Д-ы газар эзэмших эрхийг “Цэцэрлэг хотын хөгжлийн болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө зөрчсөн” гэх үндэслэлээр хүчингүй болгосон	Ар ан 20 № 1. дэ ху ту дү ту хэ За зүй 48 нэ За “Ар 7 ээ А/5 хо. ту бү ши
9	Нэхэмжлэгч: Иргэн Б.Э, Т.Б, Х.П, Г.М, Н.Э, Ч.А, Ч.Б, Ц.Б, П.Б, П.Ц, Ц.С, Г.Б, Б.Б, Т.Н, Б.Б  Хариуцагч: Архангай аймгийн Засаг дарга	Архангай аймгийн Засаг даргын 2024 оны 7 дугаар сарын 24-ний өдрийн “Газар эзэмших эрхийг хүчингүй болгох тухай” А/569 дугаартай захирамжийн Б.Э, Т.Б, Х.П, Г.М, Н.Э, Ч.А, Ч.Б, Ц.Б, П.Б, П.Ц, Ц.С, Г.Б, Б.Б, Т.Н, С.Б нарт холбогдох хэсгийг хүчингүй болгуулах	Архангай аймгийн төв Цэцэрлэг хотын 2018-2038 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, үүний дагуу Цэцэрлэг хотын шинэ Наран хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлагдсан байх бөгөөд уг ерөнхий болон хэсэгчилсэн /ерөнхий/ төлөвлөгөөнд нийцүүлэн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг баталж, хэрэгжүүлэх учиртай.  4.11. Гэтэл маргаан бүхий энэ нөхцөлд, дээрх ерөнхий төлөвлөгөө, уг төлөвлөгөөний дагуу батлагдсан хэсэгчилсэн төлөвлөгөөг зөрчиж 2022 онд иргэдэд газар эзэмшүүлэхээр шийдвэрлэсэн нь хууль зүйн үндэслэлгүй.	Ар ан 20 № 1. зүй дү ба ай гар 20 “Га ту хо. ша хар на ту за П.И зүй

			Улмаар 2024 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдрийн шинжээчийн дүгнэлт, мөн 2024 оны 11 дүгээр сарын 21-ний өдөр ирүүлсэн шинжээчийн дүгнэлтэд нэр бүхий 15 иргэний эзэмшиж байсан газар нь Цэцэрлэг хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний ногоон байгууламж, явган зам, авто зам, бусад төлөвлөсөн газартай дараах байдлаар давхцаж байна. 1. Иргэн Г.Б, Г.М, Б.Б, Б.Б (2 хэсэг газартай), Б.Э нарын эзэмшиж байсан газар нь ногоон байгууламжийн төлөвлөлттэй давхцсан, 2. Иргэн Т.Н, Г.Б, Ч.А, П.Ц, Т.Б, Ч.Б, Ц.С, Б.Б нарын эзэмшиж байсан газар нь Авто зам, явган хүний замын төлөвлөлттэй давхцсан, 3. Иргэн Н. Эгийн эзэмшиж байсан газар нь авто зам ногоон байгууламжийн газартай давхцсан, 4. Иргэн Х.П-ын эзэмшиж байсан газар нь төлөвлөлтийн улаан шугамын хил дамнасан, иргэн П.Б /П.Б гэж засаж ирүүлсэн/ -ийн эзэмшиж байсан газар нь ямар нэгэн төлөвлөлттэй давхцаагүй байна” гэж дүгнэлт гаргаж, холбогдох зурган мэдээллийг ирүүлжээ.	Хо зүй За зүй дэ нэ Ч.Г на хо. За ни хү за Ч.Г хо. ша хэ
10	Нэхэмжлэгч: “Артконстракшн” ХХК /РД: 2706849/-ийн нэхэмжлэлтэй,  Хариуцагч: Барилга хот, байгуулалтын яам,  Хариуцагч: Барилга хот, байгуулалтын сайд  Хариуцагч: Төрийн өмчийн бодлого зохицуулалтын газар	Барилга, хот байгуулалтын яамны 2014 оны 8 дугаар сарын 08-ны өдрийн 3/2536 дугаар мэдэгдлийг хууль бус болохыг тогтоож, хүчингүй болгуулах, “Дархан хотыг жишиг хот болгон хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах гэрээ”-г хуульд заасан журмын дагуу сунгахыг Барилга, хот байгуулалтын яаманд даалгуулах, Дархан-Уул аймгийн төв, Дархан хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах зургийн даалгаврыг зохих журмын дагуу хянаж, баталсан шийдвэр гаргахыг Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдад даалгуулах, Худалдан авах ажиллагааны газрын 2014 оны 9 дүгээр сарын 03-ны өдрийн А/173 дугаар тушаалыг хүчингүй	Барилга, хот байгуулалтын яам болон “Артконстракшн” ХХК нар 320 дугаар гэрээгээр Дархан-Уул аймгийн төв Дархан хотыг хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөл боловсруулахад оршиж байсан бөгөөд хууль тогтоомжид заагаагүй буюу орон нутагтай зөвшилцөөгүй гэдэг үндэслэл зааж гэрээг цуцлахаар шийдвэрлэсэн	Ни ша 20 № 1. ду ба ХХ ша ба сар мэ газ өд хү ба үй. тог хө бо жу

		болгуулах, 2013 оны 320 дугаар гэрээний дагуу олгогдох ёстой байсан 231.452.160,00 төгрөг гаргуулах		ба ай ер зур хя тэ ту "20 ол тө бо
11		Нэхэмжлэлийн тодруулсан шаардлага: "Нийслэлийн Засаг даргын 2015 оны А/611 тоот захирамжийн Хан-Уул дүүргийн 4 дүгээр хороонд "Э" ХХК-ийн хууль ёсоор ашиглаж буй газарт давхцуулан газар олгосон хэсгийг илт хууль бус болохыг тогтоолгох, Нийслэлийн Засаг даргын 2015 оны А/611 тоот захирамжийн Хан-Уул дүүргийн дүгээр хороонд "Э" ХХК-нд хамаарах хэсгийг хүчингүй болгох, Нийслэлийн ерөнхий төлөвлөгөөний газар нь "Э" ХХК-ийн хийж гүйцэтгэх төслийн эскиз зургийг /төлөвлөгөө/ батлахгүй байгаа эс үйлдэхүй нь хууль бус болохыг тогтоох, Нийслэлийн ерөнхий төлөвлөгөөний газарт "Э" ХХК-ийн төлөвлөгөөг батлахыг даалгуулах" шаардлага бүхий захиргааны хэргийг хянан хэлэлцэв.		Ни ша 20 Ду
12	Гомдол гаргагч: ХБХГ Гомдол гаргагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч: Д.Н*** Хариуцагч: Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын Дэд бүтцийн хяналтын хэлтсийн барилгын техникийн хяналтын улсын байцаагч З.Г***	Гомдлын шаардлага: Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын Дэд бүтцийн хяналтын хэлтсийн барилгын техникийн хяналтын улсын байцаагч З.Г*** ын 2022 оны 06 дугаар сарын 07-ны өдрийн 0034*** дугаар шийтгэлийн хуудсыг хүчингүй болгуулах шаардлага бүхий газрын маргааныг хянан хэлэлцэв.	2.Маргаан бүхий үйл баримтын талаар дурдвал: 2.1.Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын Дэд бүтцийн хяналтын хэлтсийн Барилгын техникийн хяналтын улсын байцаагч З.Г*** 2022 оны 06 дугаар сарын 07-ны өдрийн 0034*** дугаартай шийтгэлийн хуудсаар Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.1 дэх хэсэгт заасан "**** дүүргийн 13 дугаар хороо, 3 дугаар хэсэгчилсэн талбай "ГХ-БЗД-07" багцын 9.4 га-д гэр хорооллыг дахин барилгажуулах "ГЭБЗ" ЗБН-ийн хэрэгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөг зөрчин Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын Архитектур төлөвлөлтийн	Ни ша 20 Ду 1.Х дү ху хэ ба "Н га ба 07- ху ша бо

<sup>49</sup> [https://shuukh.mn/single\\_case/2624?start\\_date=&end\\_date=&id=1&court\\_cat=3&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/2624?start_date=&end_date=&id=1&court_cat=3&bb=1)

			даалгавар олгосон гэх зөрчилд Зөрчлийн тухай хуулийн 12.5 зүйлийн 1.3-д заасны дагуу 10000 нэгжээр торгох шийтгэл оногдуулсан.	
13	<p>Хэргийн оролцогчид:</p> <p>Гомдол гаргагч Хот байгуулалт, хөгжлийн газар</p> <p>Хариуцагч Хотын стандарт, хяналтын газрын Барилгын техникийн улсын байцаагч З.Г</p> <p>Гуравдагч этгээд Н.Х, Ц.Б, Ч.О, Я.Ч, "Г" ЗБНөхөрлөл</p>	<p>Гомдлын шаардлага:</p> <p>Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын Дэд бүтцийн хяналтын хэлтсийн Барилгын техникийн хяналтын улсын байцаагч З.Ганбатын 2022 оны 6 дугаар сарын 07-ны өдрийн 00343** дугаар шийтгэлийн хуудсыг хүчингүй болгуулах тухай</p>		<p>З</p> <p>ш</p> <p>са</p> <p>1.</p> <p>ша</p> <p>07</p> <p>ши</p> <p>за</p> <p>тух</p> <p>3.8</p> <p>4.1</p> <p>гэс</p> <p>11</p> <p>11</p> <p>зүй</p> <p>за</p> <p>бу</p> <p>этг</p> <p>төл</p> <p>ЗБ</p> <p>на</p> <p>ха</p>