



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

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

**Улаанбаатар хот
2025 он**

Судалгааны захиалагч:

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам

Судалгааг гүйцэтгэсэн:

Хууль зүйн Бичигт хүрээлэн ТББ

Гарчиг

НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ	4
1.1. Үнэлгээ хийх үндэслэл, шаардлага.....	4
1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр.....	5
1.3. Үнэлгээний арга зүй, мэдээлэл цуглуулах арга	6
1.4. Судлагдсан байдал, судалгааны түүвэр	8
ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ	9
2.1. Төрийн байгууллагуудын бүрэн эрх: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал.....	9
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
ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ, САНАЛ, ЗӨВЛӨМЖ	42
АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛЫН ЖАГСААЛТ	47
ХАВСРАЛТ	51
<i>Хавсралт 1. Хот байгуулалтын тухай хуультай холбогдох шүүхийн шийдвэрийн тойм</i>	51
<i>Хавсралт 2. Хот байгуулалтын тухай хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийн судалгаа</i>	63

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 түршлага	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.....	4
Хүснэгт 2. Үнэлгээний хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр.....	6
Хүснэгт 3. Үнэлгээний аргачлалын үе шат	7
Хүснэгт 4. Судалгааны мэдээлэл цуглуулах арга.....	7
Хүснэгт 5. Захиргааны ерөнхий хууль, Хот байгуулалтын тухай хуулийн уялдаа	11
Хүснэгт 6. Хуулийн 8 дугаар зүйлийн зохицуулалтын хэрэгжилт, бусад хуультай уялдах байдал.....	14
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.¹

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 100.000-1.000.000	1 -	Улаанбаатар (1 417.4) -
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

¹ (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.²

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

²(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

№	Үнэлгээний хүрээ	Шалгуур үзүүлэлт	Харьцуулах хэлбэр
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.³

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 заасны дагуу (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 ,
11. Засгийн газрын 2009 оны 204 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм”

³ (ХББОСЯ, 2025, р. 22)

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>3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт 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>7 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх 7.1.3.хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журам батлах;</p> <p>22 дугаар зүйл.Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэний эрх, үүрэг 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>59 дүгээр зүйл.Захиргааны хэм хэмжээний акт 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. 60 дугаар зүйл.Захиргааны хэм хэмжээний актад тавих шаардлага 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; 69 дүгээр зүйл.Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ 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>Дүгнэлт. 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>Санал. 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.

Хуулийн 7.1.6 дахь заалтын хэрэгжилт. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 7.1.6-д хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах ажлын гүйцэтгэгчийг 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.⁴

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.

⁴ (ХББОСЯ, 2025)

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 төлөөлөл⁵ 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”⁶ 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”⁷ гэж дүгнэсэн байна.

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

⁵ (Барилгын хөгжлийн төвийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас, 2025)

⁶ (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

⁷ (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

хэрэгжүүлэх, орон нутаг дахь хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн албыг мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангах зэрэг үйл ажиллагаанд хүндрэл үүсэж байна.⁸ 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 томъёолол 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.⁹</p> <p>2.Салбарын яамны саналыг 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 үүсвэрийг орон нутгийн төсөвт тусган шийдвэрлүүлэх;</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 шаардлагатай.</p>

⁸ Хот байгуулалтын тухай хуулийн үзэл баримтлал, 2020

⁹ (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

<p>8.1.3.хот байгуулалтын баримт бичигт тусгагдсан төсөл, төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд хяналт тавих, шаардлагатай гэж үзвэл энэ талаархи Засаг даргын тайланг хэлэлцэх;</p>	<p>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.</p>
<p>8.1.4.хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт, барилга байгууламжийн газар олголт, техникийн нөхцлийн үндэслэл, бүрдэл, гүйцэтгэлд хяналт тавих;</p>	
<p>8.1.5.бүс нутгийн хөгжлийн төслийн үндсэн шийдэлтэй уялдуулан орон нутгийн зэрэглэлтэй хот болон тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах;</p>	<p>Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө батлах бүрэн эрхийг хууль зүйн техник, системчлэлийн хувьд түүний хэрэгжилт, хяналт тавих бүрэн эрхийн өмнө оруулж хуульчлах нь зохистой.</p>
<p>8.1.6.нийслэл, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөг хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн батлах;</p>	<p>Мөн тус хуульд заасан “нийслэл, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл” гэдгийг хэрхэн ойлгох нь тодорхойгүй байна. Учир нь Газрын тухай хуулийн 21.2.1-д зааснаар Нийслэлийн Засаг дарга хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл 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.¹⁰</p>
<p>8.1.7.шинэ хороолол, хотхон, гэр хороолол, хотын хуучин хэсгийг шинэчлэн барилгажуулах шийдвэр гаргах.</p>	<p>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.</p>

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 захирагч, зөвлөл, түүнчлэн орон нутгийн хот байгуулалтын асуудал хариуцсан

¹⁰ (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хууль: Хийдэл, зөрчил, давхардлын судалгаа, 2018)

албаны хот байгуулалтын талаар хэрэгжүүлэх эрх, үүрэг, хариуцлагыг холбогдох хуулиудтай уялдуулан тодорхойлох шаардлагатай байна.¹¹

Дүн шинжилгээ 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.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 4. Хуулийн 9.1.2, 9.3, 9.4 дэх хэсэгт заасан Ерөнхий архитектурт 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 сонсголын 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 архитектурт 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”¹² 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”¹³ 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

¹¹ (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

¹² Монголын архитекторуудын эвлэлийн ерөнхийлөгчийн ярилцлагаас, <https://www.barilga.mn/n/5151/>

¹³ Салбарын эрдэм шинжилгээний байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас

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-аас хэлэлцэж 6 жилийн хугацаатай сонгодог байя. Гэтэл өнөөдөр аймгуудын Ерөнхий архитекторроор 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.¹⁴

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

¹⁴ (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

тодорхойгүй үлдсэн байна. Мөн бүсийн хөгжлийн төсөл нь хот байгуулалтын баримт бичиг боловч бүсийн архитектортай байх шаардлагатай эсэхийг цаашид судалж, шийдвэрлэх хэрэгтэй.

Дүн шинжилгээ 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.

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 төдийлэн 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.¹⁵</p> <p>Санал: 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)

¹⁵ (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

<p>10.1.3.зураг төсөл, хайгуул, шинжилгээний ажлыг орон нутагт хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах, зохицуулах;</p>	<p>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 юм. Бүрэн эрх нь шат дараалалтай хэрэгжих ёстой.</p>
<p>10.1.4.хот суурины нутаг дэвсгэрт хот байгуулалтын кадастр хөтлөх, хот байгуулалтын архивын санг бүрдүүлэх;</p>	<p>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.</p>
<p>10.1.5.орон нутгийн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохицуулж, Хот байгуулалт, барилга захиалагчийн албыг өдөр тутмын мэргэжил арга зүйн удирдлагаар хангах;</p>	<p>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.</p> <p>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.¹⁶</p> <p>Санал. Хуулийн энэ заалтыг хэрэгжилт бүрэн хангалттай биш байгаа тул нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай.</p>
<p>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;</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

¹⁶ (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

	<p>юм.</p> <p>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 уу гэдгийг хянадаг.</p> <p>(Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)</p>
<p>10.1.7.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;</p>	<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>
<p>10.1.8.инженерийн бэлтгэл ажилд хяналт тавих.</p>	<p>Талбай зохион байгуулалт, аюулгүй байдал гэх мэтээр барилга захиалагчтайгаа уялддаг заалт юм. Захиалагчийн техник хяналт тавьж байгаа этгээд мэргэжил аргагүйгээр 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”¹⁷

¹⁷ (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

гэж нэгтгэн дүгнэж үзсэнээс харахад хуулийн уг зохицуулалт практикт хангалттай хэрэгжиж чадахгүй байна гэж дүгнэж байна.

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 болдоггүй¹⁸ 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.¹⁹

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.

¹⁸ (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

¹⁹ (БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан, 2020)

11 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын баримт бичиг

11.1. Хот байгуулалтын баримт бичиг нь дараахь зүйлээс бүрдэнэ:

- 11.1.1. хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл;
- 11.1.2. бүсийн хөгжлийн төсөл;
- 11.1.3. чөлөөт бүс, аялал, жуулчлал, дэд бүтцийн хөгжлийн төсөл, ерөнхий төлөвлөгөө;
- 11.1.4. хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө;
- 11.1.5. хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө;
- 11.1.6. хот, тосгоныг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө;
- 11.1.7. барилга байгууламжийн зураг төсөл;
- 11.1.8. хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа.
- 11.1.9. хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл;

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.
- 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.
- 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.²⁰

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.

²⁰ (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.	Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө;						
4.1.	- Нийслэл хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө	-	тухайн шатны Засаг дарга, Хот, тосгоны захирагч (ХБТХ 9.1.4)	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	-		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 ²¹
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)
4.6.	-Нийслэлийн тусгай бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө	-		Нийслэлийн ИТХ (МУНУБХЭЗБТХ &40.2)			-ХБ асуудал эрхэлсэн яам (ХБТХ-ийн &7.1.1)
5.	Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө;						
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.	Хот, тосгоныг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө;						
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

²¹ 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.²²

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.²³

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

²² Жайкагийн хийсэн судалгаа. (Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газартай хийсэн ярилцлагаас, 2025)

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

барилгажуулах үйл явц ихээхэн явагдаж байна”²⁴ 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.²⁵

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.²⁶

²⁴ (Үндэсний хөгжлийн газар, 2018, р. 9)

²⁵ (Үндэсний хөгжлийн газар, 2018)

²⁶ (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.²⁷

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 томъёолол 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

²⁷ (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.²⁸

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.²⁹

Тухайлбал, газар ашиглалтын хяналтын дараах тогтолцоог улс орнууд хэрэгжүүлж байна.³⁰ Үүнд:

1. Газар ашиглалтын бүсчлэл
2. Бодлогын бүсчлэл, тусгай бүсчлэл
3. Хэсэгчилсэн төлөвлөгөө /district plan/³¹

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

²⁸ (Urban Planning Manual, 2016) p. 3-17.

²⁹ (Urban Planning Manual, 2016)

³⁰ (Urban Planning Manual, 2016) (Urban Planning Manual, 2016)

³¹ **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.³²

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.³³

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

³² (Urban Planning Manual, 2016)

³³ (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,³⁴ бүсчлэлийг практикт хэрэгжүүлэх харилцааг орхигдуулсан, түүнчлэн хяналт хэрэгжүүлэх Бүсчлэлийн зөвлөл зэрэг механизмыг тусгаагүй дутагдалтай тал байна.³⁵ 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 этгээд³⁶ 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.

³⁴ Бүсчлэлийн дүрэмтэй байх зохицуулалтыг Газрын тухай хуульд нэмэлтээр оруулжээ.

³⁵ (Эрдэм шинжилгээний байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас, 2025)

³⁶ Нэгжийн чиг үүргийг хотод шилжүүлсэн тохиолдолд.

Хүснэгт 9. Бүсчлэлийн талаарх хуулиудын давхардал

Хот байгуулалтын тухай хууль	Газрын тухай хууль	МУНУБХЭЗБТХ
<p>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.</p> <p>14 дүгээр зүйл. Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлд тавигдах шаардлага</p>	<p>12 дугаар зүйл.Хот, тосгон, бусад суурин, нийслэл хотын эдэлбэр газар</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 бүсчлэлтэй байна.</p> <p>12.4.Бүсчлэлд тавигдах шаардлагыг хот, тосгон, бусад суурины эдэлбэр газарт дүрмээр зохицуулах бөгөөд бүсчлэлийн дүрмийг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална.</p> <p>12.5.Бүсчлэл тогтоох шалгуур үзүүлэлтийг Засгийн газар тогтооно.</p>	<p>6 дугаар зүйл.Нийслэлийн нутаг дэвсгэр болон нийслэл хотын эдэлбэр газар, бүсчлэл</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>Шинэ Зуунмод хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль 8 дугаар зүйл.Хотын бүсчлэл 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.³⁷

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

³⁷ (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)³⁸ 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 тооцно³⁹ 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.

³⁸ (Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм БНБД 30.01.04, 2004)

³⁹ 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 өөрчлөх⁴⁰ 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.⁴¹

⁴⁰ (Монголын архитекторуудын эвлэлийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас, 2025)

⁴¹ (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:⁴²

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.

⁴² (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.⁴³ 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.⁴⁴ 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

⁴³ Law on On Architectural, Town-planning and Construction Activity in the Republic of Kazakhstan

⁴⁴ Шинэ Зүүнмод, 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/202206165416079318010_0.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/
5. Бүсийн төлөвлөлтийн чиг үүрэг
6. Хотын захиргааны төлөвлөлтийн чиг үүрэг

ХАВСРАЛТ

Хавсралт 1. Хот байгуулалтын тухай хуультай холбогдох шүүхийн шийдвэрийн тойм

Д/д	Хэргийн оролцогч	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Маргаж буй шийдвэрийн агуулга	Шүүхийн шийдвэр
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 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	Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн 14 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн 14 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн шүүгчийн захирамж 2020.11.03 №715 Хариуцагчийн зөвшөөрлийг баталж, холбогдох хэргийг хэрэгсэхгүй болгох тухай
2	Нэхэмжлэгч: Б***** ХХК /РД:2061899/, Хариуцагч: Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал	Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2016 оны 04 дүгээр сарын 05-ны өдрийн 52 дугаар тогтоолын[5] 1 дүгээр зүйлийн 1.1 дүгээр заалтад хамаарах Б***** ХХК-д	Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдээс ...хот байгуулалтын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1-д хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны	Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэр 2023.03.03 №187 ⁴⁵ 1. Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн[39] 19 дүгээр зүйлийн

⁴⁵ https://shuukh.mn/single_case/12948?start_date=&end_date=&id=1&court_cat=3&bb=1

	<p>Хариуцагч: Нийслэлийн Засаг дарга</p> <p>Хариуцагч: Нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг Хот байгуулалт, хөгжлийн газар</p>	<p>эзэмшүүлэхээр олгосон Хан-Уул дүүргийн 20 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ***** төвийн баруун талд байрлах нэгж талбарын 17***** дугаар бүхий 20,428 м.кв талбай бүхий газарт холбогдох хэсгийг хууль бус болохыг тогтоолгож, хүчингүй болгох</p>	<p>төв байгууллагын саналыг үндэслэн хот, тосгоны хэсэгчилсэн 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</p>	<p>19.1.4-т заасныг баримтлан Нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2016 оны 04 дүгээр сарын 05-ны өдрийн 52 дугаар тогтоолын 1 дүгээр зүйлийн 1.1 заалтад хамаарах Б***** ХХК-д эзэмшүүлэхээр олгосон Хан-Уул дүүргийн 20 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ***** төвийн баруун талд байрлах нэгж талбарын 17***** дугаар бүхий 20,428 м.кв талбай бүхий газарт холбогдох хэсгийг хууль бус болохыг тогтоолгож, хүчингүй болгуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож,</p> <p>2. Газрын тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1, Захиргааны ерөнхий хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.2.8-т заасныг баримтлан Нийслэлийн Засаг даргын 2022 оны 04 дүгээр сарын 20-ны өдрийн А/544 дүгээр захирамжийг хүчингүй болгож,</p> <p>3. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.12-т заасныг баримтлан Нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын 2021 оны 10 дугаар сарын 05-ны өдрийн 03/3067 дугаар албан тоотоор татгалзсан эс үйлдэхүйг хууль бус болохыг тогтоож, архитектур төлөвлөлтийн даалгавар гаргахыг Нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг Хот байгуулалт, хөгжлийн газарт даалгаж шийдвэрлэсэн.</p>
3	Нэхэмжлэгч: Ё.Ш,	НХТЕТГ-ын БЗД-ийн орон сууцны	Газар зохион байгуулалт,	Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан

	<p>/РД:*****/</p> <p>Хариуцагч: НХБХГ,</p> <p>Гуравдагч этгээд: “М” ХХК, /РД:*****/,</p>	<p>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>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>шатны шүүхийн шийдвэр 2019.10.30 №748 1.Барилгын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.1, 35 дугаар зүйлийн 35.1.3-д заасныг баримтлан Ё.Ш-ийн НХБХГ-т холбогдуулан гаргасан нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж, “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 болгож шийдвэрлэсэн.</p>
4	<p>Нэхэмжлэгч: Б.Ч.</p> <p>Нэхэмжлэгч: Ч.М.</p> <p>Нэхэмжлэгч: Ч.Б.</p> <p>Хариуцагч: НЗД,</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</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</p>	<p>Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэр 2020.02.21 №147 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1.3-д заасныг үндэслэн нэхэмжлэгч Б.Ч, Ч.М, Ч.Б нараас гаргасан газар өмчлөх</p>

	<p>Хариуцагч: НГЗБА, Хариуцагч: ХБХГ, Хариуцагч: “НЗТХ” ОНӨААТҮГ</p>	<p>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>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>хүсэлтийг шийдвэрлэхээс татгалзсан Нийслэлийн Засаг даргын эс үйлдэхүй хууль бус болохыг тогтоож, Б.Ч, Ч.М, Ч.Б нарт газар өмчлүүлэх эсэх асуудлыг хууль тогтоомжид нийцүүлэн шийдвэрлэхийг Нийслэлийн Засаг даргад даалгаж шийдвэрлэсэн.</p>
5	<p>Нэхэмжлэгч: П овгийн П.А //, Нэхэмжлэгч: Х овгийн ДД //, Хариуцагч: Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчид, Хариуцагч: Нийслэлийн хот байгуулалт хөгжлийн газар, Хариуцагч: Нийслэлийн Засаг дарга</p>	<p>Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 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>Нийслэлийн Засаг дарга 2016 оны 12 дугаар сарын 09-ний 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</p>	<p>Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэр 2021.11.04 №728 Захиргааны ерөнхий хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.2.1, 4.2.6, 4.2.8, 24 дүгээр зүйлийн 24.1, 27 дугаар зүйлийн 27.1, 73 дугаар зүйлийн 73.1.2, 74 дүгээр зүйлийн 74.1, 78 дугаар зүйлийн 78.1, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1, 11 дүгээр зүйлийн 11.1, 11.5.2, 12 дугаар зүйлийн 12.5, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1.8, 32 дугаар зүйлийн 32.2, 32.4 дэх хэсэгт заасныг тус тус баримтлан нэхэмжлэгч П.Амарболд, Д.Даваацэрэн нарын нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 63 дугаар тогтоолоор</p>

			<p>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>батлагдсан Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн Үйлдвэр-4 нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө-ний 37, 38 дугаар бүсэд нэхэмжлэгч нарын өмчлөлийн нэгж талбарын 18652310337570, 18652310325532, 18652310320555 дугаартай газарт давхцуулан 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 бүхий автозам төлөвлөсөн хэсгийг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн.</p>
6	Нэхэмжлэгч: Д.Б нар	Булган аймгийн иргэдийн		Булган аймаг дахь Захиргааны хэргийн

	<p>Хариуцагч: Булган аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал</p>	<p>Төлөөлөгчдийн Хурлын 2022 оны 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</p>	<p>анхан шатны шүүхийн шийдвэр 2024.05.21 №17</p> <p>Захиргааны ерөнхий хуулийн 74 дүгээр зүйлийн 74.1, 74.2, 75 дугаар зүйлийн 75.1-т тус тус заасныг баримтлан Булган аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлыг Д.Б, Д.Бат-Өлзий, Г.Б, Л.Г нарын эзэмшиж буй газруудын зарим хэсэгтэй давхцуулан авто зам, авто машины зогсоол барихаар төлөвлөгдсөн хэсэгт нэхэмжлэгч нарын эсрэг санал гаргах эрхийг хангасан үйл ажиллагааг гүйцэтгүүлсний эцэст төлөвлөгөөний тухайн хэсгийг батлах эсэх талаар дахин шинэ акт гаргах хүртэл түүний 2022 оны 03 дугаар сарын 29-ний өдрийн IX/19 дугаартай Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө батлах тухай тогтоолоор баталсан Булган хот хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө 2040 он-ын маргаан бүхий хэсгийг зургаан сарын хугацаагаар түдгэлзүүлж, Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 107 дугаар зүйлийн 107.6-д зааснаар Булган аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь шүүхээс тогтоосон зургаан сарын хугацаанд нэхэмжлэгч нарын Булган хот хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө 2040 он-ын өөрсдийн газар эзэмших эрхэд холбогдох хэсэгт эсрэг санал гаргах эрхийг хангасан үйл ажиллагааг явуулуулсны дараа тухайн хэсгийг батлах эсэх талаар дахин шинэ акт гаргаагүй тохиолдолд тус 2022 оны 03 дугаар сарын 29-ний өдрийн IX/19 дугаартай Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө батлах тухай тогтоолоор батлагдсан Булган хот хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө 2040 он-ын маргаан бүхий хэсгийг</p>
--	---	---	---

				хүчингүй болгохыг дурдаж шийдвэрлэсэн.
7	<p>Нэхэмжлэгч: Ж***** ХХК</p> <p>Хариуцагч: Х ХХК</p> <p>Хариуцагч: Нийслэлийн Засаг дарга</p> <p>Хариуцагч: Нийслэлийн Ерөнхий төлөвлөгөөний газар</p> <p>Гуравдагч этгээд: С А*****</p>	<p>Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нийслэлийн Засаг даргын 2013 оны 9 дүгээр сарын 05-ны өдрийн А/828 тоот захирамжийн С.А*****д холбогдох хэсгийг хүчингүй болгуулах.</p> <p>Гуравдагч этгээдийн бие даасан шаардлага: Гэгээнтэн хотхоны ерөнхий төлөвлөгөөг иргэн С.А*****д эзэмшүүлсэн газартай давхцалгүй болгож, өөрчлөхийг Нийслэлийн Ерөнхий төлөвлөгөөний газарт даалгуулах.</p>	<p>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 зэрэгтэй давхацсан.</p>	<p>Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэр 2016.03.03 №157</p> <p>1. Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.2, Газрын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1, 31 дүгээр зүйлийн 31.2, 31.3 35 дугаар зүйлийн 35.1.1, 35.3.5-д заасныг тус тус баримтлан нэхэмжлэгч Ж***** ХХК, Х ХХК-ийн Нийслэлийн Засаг даргын 2013 оны 9 дүгээр сарын 05-ны өдрийн А/828 тоот захирамжийн С.А*****д холбогдох хэсгийг хүчингүй болгуулах нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож</p> <p>2. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.6, 12.6.3, 12.8-д заасныг тус тус баримтлан гуравдагч этгээд С.А*****гийн бие даасан шаардлагыг хангаж, Гэгээнтэн хотхоны ерөнхий төлөвлөгөөг С.А*****д эзэмшүүлсэн 18642308782966 нэгж талбарын дугаар бүхий 400 м.кв газартай давхцалгүй болгож өөрчлөхийг Нийслэлийн Ерөнхий төлөвлөгөөний газарт даалгаж шийдвэрлэсэн.</p>
8	<p>Нэхэмжлэгч: Ц.Д</p> <p>Хариуцагч: Архангай аймгийн Засаг дарга</p>	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>Архангай аймаг дахь Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэр 2024.12.17 №39</p> <p>1. Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж түүний удирдлагын тухай хуулийн 66 дугаар зүйлийн 66.3, Газрын</p>

			<p>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</p>	<p>тухай хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1, 61 дүгээр зүйлийн 61.1, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.1 дэх хэсэг, 24 дүгээр зүйлийн 24.1.1, Захиргааны ерөнхий хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.2.1, 4.2.5., 48 дугаар зүйлийн 48.2.1. дэх заалтыг тус тус үндэслэн нэхэмжлэгч Ц.Д-аас Архангай аймгийн Засаг даргад холбогдуулан гаргасан “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 шаардлага бүхий нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн.</p>
9	<p>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</p> <p>Хариуцагч: Архангай аймгийн Засаг дарга</p>	<p>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</p>	<p>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.</p> <p>4.11. Гэтэл маргаан бүхий энэ нөхцөлд, дээрх ерөнхий төлөвлөгөө, уг төлөвлөгөөний дагуу батлагдсан хэсэгчилсэн төлөвлөгөөг зөрчиж 2022 онд иргэдэд газар эзэмшүүлэхээр</p>	<p>Архангай аймаг дахь Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэр 2024.12.02 №35</p> <p>1. Газрын тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.3., 56 дугаар зүйлийн 56.1., 61 дүгээр зүйлийн 61.1. дэх хэсгийг тус тус баримтлан нэхэмжлэгч П.Б-ээс Архангай аймгийн Засаг даргад холбогдуулан гаргасан “Архангай аймгийн Засаг даргын 2024 оны 7 дугаар сарын 24-ний өдрийн “Газар эзэмших эрхийг хүчингүй болгох тухай” А/569 дугаартай захирамжийн П.Б-т холбогдох хэсгийг хүчингүй болгуулах” шаардлага бүхий нэхэмжлэлийг хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч нар шүүх хуралдаанд хүлээн зөвшөөрсөн тул маргаан бүхий А/569 дүгээр захирамжийн хавсралтын 1-д бичигдсэн П.Б-т холбогдох хэсгийг хүчингүй болгож,</p>

			<p>шийдвэрлэсэн нь хууль зүйн үндэслэлгүй.</p> <p>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</p>	<p>2. Газрын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.4., 20 дугаар зүйлийн 20.2.7., Хот байгуулалтын тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.1.1., 24 дүгээр зүйлийн 24.1.1., Захиргааны ерөнхий хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.2.5., 48 дугаар зүйлийн 48.2.1. дэх заалтыг тус тус баримтлан нэхэмжлэгч Б.Э, Т.Б, Х.П, Г.М, Н.Э, Ч.А, Ч.Б, Ц.Б, П.Ц, Ц.С, Г.Б, Б.Б, Т.Н, Б.Б нараас Архангай аймгийн Засаг даргад холбогдуулан гаргасан “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.Ц, Ц.С, Г.Б, Б.Б, Т.Н, С.Б нарт холбогдох хэсгийг хүчингүй болгуулах” шаардлага бүхий нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн.</p>
--	--	--	--	--

			дүгнэлт гаргаж, холбогдох зурган мэдээллийг ирүүлжээ.	
10	<p>Нэхэмжлэгч: “Артконстракшн” ХХК /РД: 2706849/-ийн нэхэмжлэлтэй,</p> <p>Хариуцагч: Барилга хот, байгуулалтын яам,</p> <p>Хариуцагч: Барилга хот, байгуулалтын сайд</p> <p>Хариуцагч: Төрийн өмчийн бодлого зохицуулалтын газар</p>	<p>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 болгуулах, 2013 оны 320 дугаар гэрээний дагуу олгогдох ёстой байсан 231.452.160,00 төгрөг гаргуулах</p>	<p>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</p>	<p>Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэр 2016.11.08 №890</p> <p>1. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.3, 7.1.8-д заасныг баримтлан нэхэмжлэгч “Артконстракшн” ХХК-ийн гаргасан нэхэмжлэлийн зарим шаардлагыг хангаж, Барилга, хот байгуулалтын яамны 2014 оны 8 дугаар сарын 08-ны өдрийн 3/2536 дугаар мэдэгдэл, Худалдан авах ажиллагааны газрын 2014 оны 9 дүгээр сарын 03-ны өдрийн А/173 дугаар тушаалыг тус тус хүчингүй болгож, зургийн даалгавар батлаагүй, 320 дугаар гэрээг сунгаагүй эс үйлдэхүй нь тус тус хууль бус болохыг тогтоож, “Дархан хотыг жишиг хот болгон хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах гэрээ”-г хуульд заасан журмын дагуу сунгахыг Барилга, хот байгуулалтын яаманд, 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 тус тус даалган, нэхэмжлэлийн үлдэх “2013 оны 320 дугаар гэрээний дагуу олгогдох ёстой байсан 231.452.160,00 төгрөг гаргуулах” хэсгийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн.</p>
11		<p>Нэхэмжлэлийн тодруулсан шаардлага: “Нийслэлийн Засаг</p>		<p>Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн Шийдвэр⁴⁶</p>

⁴⁶ https://shuukh.mn/single_case/2624?start_date=&end_date=&id=1&court_cat=3&bb=1

		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.		2016 оны 12 сарын 27 өдөр Дугаар 9
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	Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн Шийдвэр 2022 оны 12 сарын 15 өдөр Дугаар 128/ШШ2022/0952 1.Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1.5, Зөрчлийн тухай хуулийн 12.5 дугаар зүйлийн 1.3, 1.4 дэх хэсэгт заасныг тус тус баримтлан Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын “Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын дэд бүтцийн хяналтын хэлтсийн барилгын техникийн хяналтын улсын байцаагчийн 2022 оны 06 дугаар сарын 07-ны өдрийн 0034*** дугаар шийтгэлийн

			барилгажуулах "ГЭБЗ" ЗБН-ийн хэрэгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөг зөрчин Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар олгосон гэх зөрчилд Зөрчлийн тухай хуулийн 12.5 зүйлийн 1.3-д заасны дагуу 10000 нэгжээр торгох шийтгэл оногдуулсан.	хуудсыг хүчингүй болгуулах гомдлын шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосугай.
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: 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>Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн Магадлал 2024 оны 02 сарын 06 өдөр Дугаар 221/МА2024/0096</p> <p>1. Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2023 оны 12 дугаар сарын 07-ны өдрийн 128/ШШ2023/0946 дугаар шийдвэрийн Тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтын "Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуулийн 2.4 дүгээр зүйлийн 1.5, 1.6, 3.8 дугаар зүйлийн 4.11 дүгээр зүйл 1, 4.14 дүгээр зүйлийн 1, 2-т заасныг..." гэснийг "Хот байгуулалтын тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1, 11.1.7, 11.2, Зөрчлийн тухай хуулийн 2.3 дугаар зүйлийн 4, 12.5 дугаар зүйлийн 1.3-т заасныг..." гэж өөрчлөн, шийдвэрийн бусад хэсгийг хэвээр үлдээж, гуравдагч этгээд Н.Х, Ц.Б нарын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч Б.М, гуравдагч этгээд "Г" ЗБНөхөрлөлийн гүйцэтгэх захирал Б.Н нарын гаргасан давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхисугай.</p>

Хавсралт 2. Хот байгуулалтын тухай хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийн судалгаа

Нэг. Удиртгал

Хот байгуулалтын тухай хууль нь 7 бүлэг 28 зүйлтэй. 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.

Монгол Улсын хот байгуулалтад холбогдох харилцааг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Засаг захиргаа нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай, Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай, Нийслэлийн 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.

Энэ судалгааг Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын 2010 оны 84 дугаар тушаалаар батлагдсан “Хууль тогтоомжийн давхардал, зөрчил, хийдлийг арилгах, тэдгээрийн хоорондын уялдаа холбоог сайжруулах ажлыг хийх аргачлал”-ын дагуу гүйцэтгэв.

Жич: Энэхүү судалгааг Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны дэмжлэгтэйгээр 2018 онд гүйцэтгэсэн “Хот байгуулалтын тухай хууль: Хийдэл, зөрчил, давхардлын судалгаа”-нд үндэслэн шинэчлэн боловсруулсан болно.

Хоёр. Давхардал, зөрчил, хийдлийн судалгаа

2.1.Давхардал

д/д	Хот байгуулалтын тухай хууль	Газрын тухай хууль	Монгол Улсын Нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль
1	<p>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.</p> <p>14 дүгээр зүйл. Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлд тавигдах шаардлага</p>	<p>12 дугаар зүйл.Хот, тосгон, бусад суурин, нийслэл хотын эдэлбэр газар</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 бүсчлэлтэй байна.</p> <p><i>/Энэ хэсгийг 2024 оны 06 дугаар сарын 05-ны өдрийн хуулиар өөрчлөн найруулсан бөгөөд 2025 оны 06 дугаар сарын 01-ний өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө./</i></p> <p>12.4.Бүсчлэлд тавигдах шаардлагыг хот, тосгон, бусад суурины эдэлбэр газарт дүрмээр зохицуулах бөгөөд бүсчлэлийн дүрмийг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална.</p> <p>12.5.Бүсчлэл тогтоох шалгуур үзүүлэлтийг Засгийн газар тогтооно.</p>	<p>6 дугаар зүйл.Нийслэлийн нутаг дэвсгэр болон нийслэл хотын эдэлбэр газар, бүсчлэл</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</p>

		зөвшөөрөл олгохгүй.
<p>Шинэ Зуунмод хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль 8 дугаар зүйл. Хотын бүсчлэл 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. 8.3. Хотын бүсчлэлийн дүрмийг хотын Зөвлөл батална</p>		
<p>Дүгнэлт: 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.</p> <p>Түүнчлэн 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 батлахаар тусгажээ.</p> <p>Санал. Газар ашиглалтын бүсчлэл, түүний дүрэм нь хот төлөвлөлтийн харилцаа тул Хот байгуулалтын тухай хуулиар уг харилцааг нэгдмэл байдлаар зохицуулж, Газрын тухай хуульд Хот байгуулалтын тухай хуулийг эшлэх.</p>		

ДД	Хот байгуулалтын тухай	Барилгын тухай
2	3.1.10. “инженерийн дэд бүтэц” гэж эрчим хүч, цэвэр, бохир усны болон зам, замын байгууламж, тээвэр, харилцаа холбооны шугам сүлжээ, барилга байгууламжийг;	4.1.33. “инженерийн дэд бүтэц” гэж авто зам, төмөр зам, дүүжин зам, газрын доор, дээр байрлах замын байгууламж, бүх төрлийн инженерийн шугам сүлжээ, гамшиг, ослоос урьдчилан сэргийлэх энгийн болон инженерийн хийц, бүтээц бүхий байгууламжийг;
<p>Дүгнэлт: Эдгээр хуульд нэг ижил нэр томъёог агуулгын хувьд 90 гаруй хувьтай давхцуулан тодорхойлсон байна.</p> <p>Санал: Инженерийн дэд бүтцийн асуудал нь Барилгын тухай хуулиар зохицуулах харилцаа тул Хот байгуулалтын тухай хуульд Барилгын тухай хуулийг эшлэх, эсхүл Барилгын хуулиас өөрөөр томъёолох шаардлагатай бол нэр томъёог дэлгэрүүлж буюу явцуу байдлаар өөр нэр томъёогоор илэрхийлэх.</p>		

ДД	Хот байгуулалтын тухай	Чөлөөт бүсийн тухай
3	<p>5 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх 5.1. Улсын Их Хурал хот байгуулалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 5.1.4. чөлөөт бүсийн хилийн цэсийг батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах.</p>	<p>6 дугаар зүйл. Чөлөөт бүс байгуулах, өөрчлөх, татан буулгах, түүний хилийн цэс, байршлыг тогтоох 6.1. Монгол Улсад чөлөөт бүс байгуулах, түүний байршил, чөлөөт бүсэд олгох газар нутгийн хэмжээ, хилийн цэсийг тогтоох, өөрчлөх, татан буулгах, үйл ажиллагааны чиглэл, төрлийг тогтоох</p>

		асуудлыг Засгийн газрын өргөн мэдүүлснээр Улсын Их Хурал шийдвэрлэнэ.
4	6 дугаар зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх 6.1.Засгийн газар хот байгуулалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 6.1.7. Чөлөөт бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах	24 дүгээр зүйл.Чөлөөт бүсийн дэд бүтэц, барилга байгууламж 24.1.Чөлөөт бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг Засгийн газар батална.
<p>Дүгнэлт: Хот байгуулалтын тухай хуулийн 5.1.4 болон Чөлөөт бүсийн тухай хуулийн 6.1-д чөлөөт бүсийн хилийн цэсийг тогтоох, өөрчлөх асуудлыг УИХ тогтоохоор, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 6.1.7 болон Чөлөөт бүсийн тухай хуулийн 24.1-д Чөлөөт бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг Засгийн газар батлахаар тус тус давхардуулан хуульчилсан байна.</p> <p>Санал: Хот байгуулалтын тухай хуульд Чөлөөт бүсийн тухай хуулийн 6.1, 24.1-г эшлэх</p>		

ДД	Хот байгуулалтын тухай	Бүсчилсэн хөгжлийн удирдлага зохицуулалтын тухай хууль
5	6 дугаар зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх 6.1.Засгийн газар хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 6.1.1.бүсийн хөгжлийн төсөл батлах; 6.1.4.бүсийн хөгжлийн тулгуур төв хот, түүнчлэн томоохон уул уурхайн орд газар, үйлдвэр, нисэх онгоцны буудлыг даган бий болсон хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах;	12 дугаар зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх 12.1.Засгийн газар бүсчилсэн хөгжлийн удирдлага зохицуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 12.1.2.бүсчилсэн хөгжлийн бодлого, бүсийн хөгжлийн хөтөлбөрийг батлах; 12.1.4.бүсийн хөгжлийн тулгуур төвүүдийн хот байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөг батлах;
<p>Дүгнэлт: Хот байгуулалтын тухай хуулийн 6.1.1, 6.1.4 болон Бүсчилсэн хөгжлийн удирдлага зохицуулалтын тухай хуулийн 12.1.2, 12.1.4-т бүсийн хөгжлийн төсөл болон бүсийн хөгжлийн тулгуур төв хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг Засгийн газраас батлахаар тус тус давхардуулан хуульчилсан байна.</p> <p>Санал: Хот байгуулалтын тухай хуульд Бүсчилсэн хөгжлийн удирдлага зохицуулалтын тухай хуулийн 12.1.2, 12.1.4-г тус тус эшлэх</p>		

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль	Барилгын тухай хууль	Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний эрхийн тухай
6	20 дугаар зүйл. Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан дэд бүтэц бий болгох 20.1.Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний нийгмийн	11 дүгээр зүйл. Барилгын үйл ажиллагааны зарчим 11.1.Барилгын үйл ажиллагаанд дараахь зарчмыг баримтална: 11.1.6.хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн	9 дүгээр зүйл. Орон сууц, дэд бүтцийн байгууламжийг хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний хэрэгцээ, шаардлагад нийцүүлэх 9.1.Төрөөс хөгжлийн бэрхшээлтэй хүн дэд бүтэц, орон сууц, олон нийтийн барилга байгууламжид саадгүй

	<p>дэд бүтцийн байгууламжид саадгүй хүрэх нөхцөлийг хангах төлөвлөлтийг гүйцэтгэхдээ төрийн захиргааны төв байгууллагаас гаргасан норм ба дүрэм, журамд заасныг баримтална.</p> <p>20.2.Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний саадгүй хүрч үйлчлүүлэх нөхцөлийг хангаагүй хот төлөвлөлт болон барилгажилтын шийдэл, зураг төсөл, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийг барьж байгуулах аливаа төсөлд зөвшөөрөл олгохыг хориглоно.</p>	<p>эрхийг хангах: барилга байгууламж хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийг зорчих, хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг бүрэн хангасан байхаар төлөвлөгдөн баригдсан байх;</p> <p>12 дугаар зүйл. Барилгын зураг төсөлд тавих шаардлага</p> <p>12.1.Барилгын зураг төсөл дараахь шаардлагыг хангасан байна:</p> <p>12.1.6.хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хэрэгцээ, техникийн шаардлагыг хангасан байх;</p> <p>15 дугаар зүйл. Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан шаардлага</p> <p>15.1.Барилга байгууламжийн зураг төсөлд хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан шаардлагыг тусгана.</p> <p>15.2.Энэ хуулийн 15.1-д заасан шаардлагыг барилгын норм, дүрэм, стандартаар зохицуулна.</p>	<p>хүрэх, тэдгээрийг чөлөөтэй ашиглах нөхцөлийг энэ хууль, хот байгуулалтын болон барилгын тухай хууль тогтоомжийн дагуу бүрдүүлэх ажлыг иргэн, хуулийн этгээдтэй хамтран зохион байгуулна.</p> <p>9.2.Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн авто болон явган хүний зам, замын байгууламжийн заавал дагаж мөрдөх үндэсний стандартыг барилга, зам, тээвэр, хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн стандартчиллын байгууллага батална.</p> <p>9.5.Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний хэрэгцээ, шаардлагыг хангаагүй барилга байгууламжийг улсын комисс хүлээж авахыг хориглоно.</p>
--	--	---	---

ДҮГНЭЛТ: Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан барилга байгууламжид тавигдах шаардлагыг Барилгын тухай хууль, Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний эрхийн тухай хуульд нарийвчлан зохицуулсан байна.

САНАЛ: Хот байгуулалтын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийг хүчингүй болгон төлөвлөлтийн асуудлыг Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний эрхийн тухай хуульд нэмж тусгах

Төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүргийг хуульд давхардуулан хуульчилсан эсэх;

ДД.	Хот байгуулалтын тухай	
7	7 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх	8 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх

<p>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</p> <p>7.1.9.орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын хот байгуулалтын баримт бичгийг боловсруулж батлахад мэргэжлийн удирдлагаар хангаж, хэрэгжилтэнд хяналт тавих;</p>	<p>8.1.Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 8.1.3.хот байгуулалтын баримт бичигт тусгагдсан төсөл, төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд хяналт тавих, шаардлагатай гэж үзвэл энэ талаархи Засаг даргын тайланг хэлэлцэх;</p> <p>8.1.4.хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт, барилга байгууламжийн газар олголт, техникийн нөхцлийн үндэслэл, бүрдэл, гүйцэтгэлд хяналт тавих;</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Тус хуулийн 7.1.1-д хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд хяналт тавих эрхийг БХБЯ-нд, 8.1.4-т аймаг, нийслэлийн ИТХ тус тус хяналт тавихаар давхардуулан тусгасан байна.</p> <p>САНАЛ: Хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.7 дахь хэсгийг 9 дүгээр зүйлд тусгах</p>	

2.2.Зөрчил

д/д	Хот байгуулалтын тухай хууль	Захиргааны ерөнхий хууль
1	<p>3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт 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>7 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх 7.1.3.хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журам батлах;</p> <p>22 дугаар зүйл.Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэний эрх, үүрэг Хэвлэх 22.1.Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэн дараахь эрх, үүрэгтэй: 22.1.1.хот байгуулалтын тухай</p>	<p>59 дүгээр зүйл.Захиргааны хэм хэмжээний акт 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>60 дугаар зүйл.Захиргааны хэм хэмжээний актад тавих шаардлага 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>69 дүгээр зүйл.Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ 69.1.Хуулиар тусгайлан эрх олгогдсон захиргааны байгууллага өөрийн эрхлэх асуудлын хүрээнд хүчин төгөлдөр үйлчилж</p>

	хууль тогтоомж, норм ба дүрэм , журам, стандартыг дагаж мөрдөх;	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>Дүгнэлт. 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>Санал. 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>		
2	<p>17 дугаар зүйл. Олон нийтийн санал авах Хэвлэх 17.1.Хот төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд иргэдийн оролцоотой төлөвлөлтийн зарчмыг тусгаж ажиллана. 17.2.Хот, тосгоны захирагч нь хот төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэхдээ иргэд болон холбогдох мэргэжлийн хүмүүсийн оновчтой саналыг авч хот төлөвлөлтөд тусгана.</p> <p>18 дугаар зүйл. Олон нийтэд мэдээлэх 18.1.Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг дарга, хотын захирагчийн ажлын алба нь энэ хуулийн хүрээнд гаргасан аливаа шийдвэрийн талаар тухай бүр олон нийтэд мэдээлнэ.</p>	<p>ДОЛООДУГААР БҮЛЭГ. ТӨЛӨВЛӨЛТ 73 дугаар зүйл.Төлөвлөлт</p> <p>73.1.Төлөвлөлт гэж захиргааны байгууллага дараах асуудлаар иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хөндсөн захиргааны шийдвэр гаргах төлөвлөгөө боловсруулах, түүнтэй холбогдон энэ хуульд заасны дагуу сонсох ажиллагааг явуулж, саналыг хянан үзэж батлах ажиллагааг ойлгоно:</p> <p>73.1.1.нисэх онгоцны буудал, дагалдах байгууламж, төмөр зам, төмөр замын өртөө, буудал барих, өөрчлөх, засварлах, нүүлгэн шилжүүлэх;</p> <p>73.1.2.хот байгуулалт болон газар зохион байгуулалт хийх;</p> <p>73.1.3.олон улсын, улсын, орон нутгийн чанартай авто зам барих, засварлах;</p> <p>73.1.4.усны барилга байгууламж, усан цахилгаан станц барих;</p> <p>73.1.5.хог, хаягдлын цэгийг байгуулах, өөрчлөх, нүүлгэх;</p> <p>73.1.6.зам, талбай, гудамж, усан сан зэрэг нийтийн эзэмшлийн байгууламж, цогцолборыг байгуулах, өөрчлөх, нүүлгэх, буулгах;</p> <p>73.1.7.хуульд өөрөөр заасан нийтийн ашиг сонирхлыг хөндөх бусад асуудал.</p>
<p>Дүгнэлт. Захиргааны ерөнхий хуульд Төлөвлөлт гэж захиргааны байгууллага хот байгуулалт болон газар зохион байгуулалт хийх зэрэг асуудлаар иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хөндсөн захиргааны шийдвэр гаргах төлөвлөгөө боловсруулах, түүнтэй холбогдон энэ хуульд заасны дагуу сонсох ажиллагааг явуулж, саналыг хянан үзэж батлах ажиллагааг ойлгоно гэж тодорхойлжээ. Гэтэл Хот байгуулалтын тухай хуулийн 17 дугаар зүйлд хот төлөвлөлтийн харилцаанд иргэдийн оролцоог хангах ажлыг олон нийтийн санал авах байдлаар хязгаарлагдмал хүрээнд зохицуулсан зөрчилтэй байна.</p> <p>Санал. Хот байгуулалтын тухай хуульд хот төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд иргэдийг сонсох, санал авах ажиллагааг Захиргааны ерөнхий хуулийн зохицуулалттай уялдуулан боловсронгуй болгох, хуулийн заалтыг эшлэх шаардлагатай.</p>		

д/д	Хот байгуулалтын тухай хууль	Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль
3	8.1.Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 8.1.1.хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн хот, тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж батлах;	16 дугаар зүйл.Зөвлөлийн бүрэн эрх 16.1.Хотын Зөвлөл нь дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 16.1.2.нийслэлд харьяалагдахаас бусад орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах;
	9 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх Хэвлэх 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;	30 дугаар зүйл.Хотын Захирагчийн бүрэн эрх Хэвлэх 30.1.Хотын Захирагч нь дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 30.1.12.хотын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг хууль тогтоомжид заасан журмаар батлуулж, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах; 30.1.19.хотын тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг боловсруулах, батлуулах ажлыг зохион байгуулах; 30.1.34.Зөвлөлөөс баталсан хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, барилгажилтын төслийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулж, хэрэгжилтэд хяналт тавих;
<p>Дүгнэлт: Хот байгуулалтын тухай хуулиар Хотын хэсэгчилсэн төлөвлөгөөг аймаг, нийслэлийн ИТХ салбарын яамны саналыг үндэслэн батлахаар заасан атал Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хуульд хотын Зөвлөл батлахаар зөрчилтэй байдлаар зохицуулжээ. Энэ зохицуулалт нь Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 68.4-т “Энэ хуулийн дагуу засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын чиг үүргийг шилжүүлэхдээ нэгжийн чиг үүргийг хот, тосгонд, нэгж дэх өөрийн удирдлагын чиг үүргийг хотын Зөвлөлд, төрийн удирдлагын чиг үүргийг хот, тосгоны Захирагчид шилжүүлнэ” гэж заасны дагуу чиг үүргийг шилжүүлсэн тохиолдолд хэрэгжүүлэх чиг үүрэг байх бөгөөд Хот байгуулалтын тухай хуулийг шинэчлэн боловсруулахдаа эдгээр зохицуулалтай уялдуулах нь зүйтэй.</p> <p>Санал: Хот байгуулалтын тухай хуульд нийслэл, улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хот, тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах субъект, журмыг нийтлэг байдлаар зохицуулж, бусад хуульд уг зохицуулалтыг эшлэх.</p>		

дд	Хот байгуулалтын тухай хууль	Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль
4.	8 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх 8.1.Аймаг, нийслэлийн иргэдийн	24 дүгээр зүйл.Нийслэлийн чиг үүрэг 24.1.Нийслэлийн чиг үүрэгт дараах асуудал хамаарна: 24.1.15.хот байгуулалт, барилга, стандарт,

	<p>Төлөөлөгчдийн Хурал нь хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 8.1.3.хот байгуулалтын баримт бичигт тусгагдсан төсөл, төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд хяналт тавих, шаардлагатай гэж үзвэл энэ талаархи Засаг даргын тайланг хэлэлцэх; 8.1.4.хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт, барилга байгууламжийн газар олголт, техникийн нөхцлийн үндэслэл, бүрдэл, гүйцэтгэлд хяналт тавих;</p>	<p>хяналт, зохицуулалт; 25 дугаар зүйл.Дүүргийн чиг үүрэг Хэвлэх 25.1.Дүүргийн чиг үүрэгт дараах асуудал хамаарна: 25.1.1.дүүргийн хөгжлийн үндсэн чиглэл, бодлого, төлөвлөлт, ерөнхий ба хэсэгчилсэн төлөвлөгөө; 27 дугаар зүйл.Нэгжийн удирдлагаар төлөөлөн гүйцэтгүүлэх төрийн чиг үүрэг 27.5.23.нийслэлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөө, хэрэгжилт, хяналт; 68 дугаар зүйл.Хот, тосгонд засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын зарим чиг үүргийг шилжүүлэх 68.4.Энэ хуулийн дагуу засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын чиг үүргийг шилжүүлэхдээ нэгжийн чиг үүргийг хот, тосгонд, нэгж дэх өөрийн удирдлагын чиг үүргийг хотын Зөвлөлд, төрийн удирдлагын чиг үүргийг хот, тосгоны Захирагчид шилжүүлнэ. Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль 12 дугаар зүйл.Хотын нийтлэг чиг үүрэг 12.1.Хот нь дараах нийтлэг чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ: 12.1.4.хот байгуулалт, барилгын болон бусад стандарт, хяналт, зохицуулалт;</p>
<p>Дүгнэлт: МУЗЗНДНТУТХ-д ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд хяналт тавих ХБТХ-ийн 7.1-д заасан яамны чиг үүргийг нэгжийн удирдлагаар төлөөлөн гүйцэтгүүлэхээр заажээ. Түүнчлэн уг хуулиар засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжид хот, тосгон шилжүүлэх харилцааг зохицуулсан байна. Санал: МУЗЗНДНТУТХ-д шинээр орсон зохицуулалттай Хот байгуулалтын тухай хуулийг уялдуулах.</p>		

дд	Хот байгуулалтын тухай хууль	Шинэ Зуунмодын эрх зүйн байдлын тухай хууль
5	<p>11 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын баримт бичиг 11.1.Хот байгуулалтын баримт бичиг нь дараахь зүйлээс бүрдэнэ: 11.1.4.хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө;</p>	<p>7 дугаар зүйл.Хотын төлөвлөлт 7.1.Хот нь хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөтэй байх ба нийслэл хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөтэй нийцсэн байна. 7.2.Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг Засгийн газар, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг хотын Ерөнхий архитекторын саналыг үндэслэн хотын Зөвлөл тус тус батална.</p>

		7.3.Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, хотыг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөнд нийцүүлэн барилгажилтын төслийг Шинэ Зуунмод хотын Ерөнхий архитектор баталж, хэрэгжилтэд хяналт тавина.
<p>Дүгнэлт: Шинэ Зуунмодын эрх зүйн байдлын тухай хуульд дагуул хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө байна гэж заасан атал Хот байгуулалтын тухай хуульд энэ талаарх зохицуулалт тусгагдаагүй байна.</p> <p>Санал: Дээрх 2 хуулийн уялдааг хангах.</p>		

Хуулийн зүйлийн нэр тухайн зүйлд байгаа хэсэг, заалтын агуулгын нийлбэртэй нийцэж байгаа эсэх;

ДД.	Хот байгуулалтын тухай
6	<p>12 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын баримт бичигт тавигдах шаардлага</p> <p>12.7.Орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын захирагч нь хотын тогтвортой хөгжлийн бодлогын чиглэл, батлагдсан төлөвлөгөөний дагуу хот, тосгоныг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөг 4 жил тутамд боловсруулж аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар батлуулна.</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Хуулийн 12 дугаар зүйлд “хот байгуулалтын баримт бичигт тавигдах шаардлага”-ын талаар зохицуулахаар заасан байтал 12 дугаар зүйлийн 12.7 дахь хэсэгт хотын захирагчийн эрх, үүрэгтэй холбоотой заалтыг зохицуулсан нь хуулийн зүйлийн нэр тухайн зохицуулалтын агуулгатай нийцэхгүй байна. Хотын захирагчийн эрх үүргийг энэ хуулийн 9 дүгээр зүйлд зохицуулсан.</p> <p>САНАЛ: Хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.7 дахь хэсгийг 9 дүгээр зүйлд тусгах</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай
7	<p>25 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын кадастр болон хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд тавих хяналт шинжилгээний зориулалт</p> <p>25.9. Хот байгуулалтын үйл ажиллагааны хяналт шинжилгээ нь хот байгуулалтын объектын төлөв байдал, тэдгээрийн өөрчлөлтөд ажиглалтыг идэвхтэй орчинд нэгдсэн аргачиллаар явуулах үйл ажиллагаа болно.</p> <p>25.10. Хот байгуулалтын үйл ажиллагааны объектын хяналт шинжилгээ, үнэлгээний үр дүнг улсын хот байгуулалтын кадастрт оруулна.</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Хуулийн 25 дугаар зүйлд “Хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд тавих хяналт шинжилгээ”-ний талаар тухайлсан заалт байхгүй зөвхөн үйл ажиллагааг тодорхойлох, үр дүнг тусгах талаар зохицуулсан байна. Энэ нь хуулийн зүйлийн нэр тухайн зүйлийн заалтууд дахь зохицуулалтын агуулгатай нийцэхгүй байна.</p> <p>САНАЛ:Хуулийн 25 дугаар зүйлд холбогдох өөрчлөлтийг оруулах шаардлагатай. /Хяналт, шинжилгээний талаар нарийвчлан зохицуулах нь зүйтэй байна. Хяналт, шинжилгээ хийх процедурыг тодорхойлох. /</p>	

Хуулийн зүйл, заалт, зохицуулалт нь хэл зүйн найруулгын хувьд салаа утгатай эсэх;

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль
8	25.8.Энэ хуулийн 25.7-д заасан асуудалтай холбогдсон мэдээлэл <u>буруу ташаа</u> тарааснаас үүсэх хохирлыг уг мэдээллийг олгосон этгээд бүрэн хариуцна.
<p>Дүгнэлт: Хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.8 дахь хэсэгт ...буруу ташаа... гэж утга ижил үгийг давхардуулан хэрэглэсэн нь хэл зүйн найруулгын хувьд тохиромжгүй байх бөгөөд “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-д “үг хэллэг нь энгийн, ойлгомжтой, тодорхой томъёологдсон байх” гэсэнтэй зөрчилдөж байна.</p> <p>Санал: Хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.8 дахь хэсгээс “ташаа” гэсэн үгийг хасах.</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль
9	27.2. <u>Газарт орсон барилгыг нурааж зайлуулах</u> , зам талбай, инженерийн шугам сүлжээ, мод зүлэг, тохижилтыг нөхөн сэргээх зардлыг захиалагч этгээд бүрэн хариуцна.
<p>Дүгнэлт: Хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.2 дахь хэсэгт ...газарт орсон барилга, нурааж зайлуулах... гэсэн хар ярианы бүдүүлэг үг хэллэг хэрэглэсэн нь хуулийн бичлэг, хэл зүйн найруулгын хувьд тохиромжгүй бөгөөд Засгийн газраас баталсан Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлалтай зөрчилдөж байна.</p> <p>Санал: Хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.2 дахь хэсгийг найруулах. /албан ёсны үг хэллэгийг оновчтой сонгож хэрэглэх/</p>	

Хуульд тодорхойлсон нэр томъёо тухайн хуулийн болон бусад хуулийн нэр томъёотой зөрчилдөж байгаа эсэх;

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль
10	<p>2 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын тухай хууль тогтоомж</p> <p>2.1.Хот байгуулалтын тухай хууль тогтоомж нь <u>Монгол Улсын Үндсэн хууль, энэ хууль болон эдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.</u></p>
<p>Дүгнэлт: Хуулийн 2 дугаар зүйлд Хот байгуулалтын хууль тогтоомжийг зөвхөн 2 хууль тэдгээрт нийцүүлсэн хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ гэж заасан нь учир дутагдалтай байна. Учир нь Хот байгуулалттай холбоотой зохицуулалт агуулсан нийт 300 орчин хууль эрх зүйн актууд байна. Эдгээр нь хот байгуулалтын тухай хууль тогтоомжид хамаарах ёстой. Өөрөөр хэлбэл Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай, Зөрчлийн тухай хууль гэх мэт хуулиуд хот байгуулалтын тухай хуульд шууд холбогдож байгаа юм. Мөн Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 1.1 дэх хэсэгт зааснаар хууль тогтоомж гэдэгт хууль, УИХ-ын тогтоол хамаарах, Захиргааны ерөнхий хуульд зааснаар захиргааны хэм хэмжээний акт гэсэн нэр томъёог хэрэглэж байгаатай нийцэхгүй байна.</p> <p>Санал: Хот байгуулалтын тухай хуулийн 2.1-г “Хот байгуулалтын тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, энэ хууль болон холбогдох бусад хууль, эдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн болон захиргааны хэм хэмжээний актаас бүрдэнэ” гэж өөрчлөх</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль	
11	<p>3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт</p> <p>3.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараахь нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:</p> <p>3.1.3.“хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө” гэж хот, тосгоны хүн амын эрүүл, аюулгүй амьдрах, ажиллах таатай орчинг бүрдүүлэхэд чиглэгдсэн хот байгуулалтын үндсэн баримт бичгийг;</p> <p>3.1.12.“хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө” гэж хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу тухайн дүүрэг, орон сууцны болон гэр хорооллын газар зохион байгуулалт, барилгажилт, тохижилтын төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээний хангамжийг нарийвчлан тодотгож төлөвлөсөн хот байгуулалтын үйл ажиллагааны баримт бичгийг;</p> <p>5.1.5.нийслэл хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах.</p> <p>7.1.Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>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;</p> <p>7.1.8.нийслэл болон бүсийн хөгжлийн тулгуур төв хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хүн амын нутагшилт, суурьшлын ерөнхий төсөл боловсруулах ажлыг мэргэжлийн удирдлагаар хангаж, зохицуулах;</p> <p>8.1.1.хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн хот, тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж батлах;</p> <p>8.1.4.хот, тосгоны</p>	<p>11.5.Дор дурдсан этгээд хот байгуулалтын баримт бичгийн захиалагч байна:</p> <p>11.5.1.хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл, бүс нутгийн хөгжлийн төсөл, чөлөөт бүс, аялал, жуулчлал, дэд бүтцийн хөгжлийн төсөл, ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах ажлын захиалагч нь хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага;</p> <p>15.1.2.аймаг, орон нутгийг хөгжүүлэх төсөл, аймгийн төв, нийслэл хот орчмын бүсийн дагуул хот, орон нутгийн зэрэглэлтэй хот болон тосгоны ерөнхий төлөвлөгөө, тэдгээрийн суурь судалгааг орон нутгийн төсвөөс.</p> <p>16.3.Батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хот, тосгоныг хөгжүүлэхэд аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэн хамтран оролцох үүрэгтэй.</p> <p>24.1.1. хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн шаардлага, үе шатны зорилт, эдэлбэр газрын зориулалт, инженерийн шугам сүлжээний даац, технологийн горим зөрчиж газар олгох;</p> <p>12.8.Барилга байгууламжийн зураг төсөл нь хот, тосгоны батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлүүд, олгогдсон газрын хэмжээ, зориулалттай уялдсан байх бөгөөд барилгажих талбай нь тухайн газрын 70 хувиас илүүгүй байна.</p>
<p>Дүгнэлт: Тус хуульд “хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө”, “хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөө” гэсэн 2 нэр томъёонууд хэрэглэгдэж байна. Харин нэр томъёоны тодорхойлолт хэсэгт хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө гэдгийг л тодорхойлсон байна. Хуулийн зохицуулалтын агуулгыг харахад хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөө нь хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөтэй ижил утгатай байна. Гагцхүү техникийн хувьд алдаатай бичигдсэн байна.</p> <p>Санал: Хуулийн 11.5.1, 15.1.2, 16.3, 24.1.1, 12.8 хэсэг заалтуудын нэр томъёог жигдлэх</p>		

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль
12	<p><u>ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ</u></p> <p><<...с тухайн орон сууцыг цаашид ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон талаархи шийдвэрийг хүлээн авмагц дахин төлөвлөлт өд оруулах тухай хүсэлтийг сууц өмчлөгчдийн олонхийн саналаар гаргаж, тухайн аймаг, нийслэлийн Засаг...>></p> <p><u>ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ</u></p> <p><<...г ашиглахыг хориглосон шийдвэрийг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргаас хүлээн авмагц түүнийг дахин төлөвлөлт өд оруулах тухай хүсэлтээ 14 хоногийн дотор тухайн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад хүргүү...>></p> <p><u>ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ТУХАЙ /Шинэчилсэн найруулга/</u></p> <p><<...ж батлан хамгаалахын болон бусад стратегийн зориулалттай объектыг. 3.1.18.“хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл” гэж Хот, суурин газрыг ..</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: хот дахин хөгжүүлэх, дахин төлөвлөлт гэсэн өөр өөр нэр томъёог хуулиудад хэрэглэсэн байна. Дахин төлөвлөлт асуудал тусдаа бие даасан хуультай ч салбарын бусад хуультай уялдах байдал сул байна.</p> <p>САНАЛ: Хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.2 дахь хэсгийг найруулах. /албан ёсны үг хэллэгийг оновчтой сонгож хэрэглэх/</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай	Газрын тухай
13	<p>19 дүгээр зүйл.Хот, тосгоны эдэлбэр газрын ашиглалт, зохицуулалт</p> <p>19.1.Хот, тосгоны орон зайн болон газрын нөөцөд хот, тосгоны тогтоогдсон хилийн цэс доторхи нутаг дэвсгэр, газрын доор болон дээр байрлах инженерийн шугам сүлжээ, барилга байгууламж багтана.</p> <p>19.2.Хот, тосгоны эдэлбэр газрыг хот байгуулалтын баримт бичиг болон хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журамд тусгагдсаны дагуу барилгажуулж ашиглана.</p>	<p>10 дугаар зүйл. Газрын нэгдмэл сангийн үндсэн ангилал</p> <p>10.1.2. хот, тосгон, бусад суурины газар;</p> <p>12 дугаар зүйл. Хот, тосгон, бусад суурины газар</p> <p>12.1. Хот, тосгон, бусад суурины газарт хот, тосгон, бусад суурины барилга, байгууламж, үйлдвэр, уурхайн дэвсгэр болон нийтийн эдэлбэрийн газар, иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил, ашиглалтад байгаа газар хамаарна.</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Энэ хуулийн 19 дүгээр зүйлд “Хот тосгоны эдэлбэр газар”, Газрын тухай хуульд “хот, тосгон, бусад суурины газар” гэж хоёр өөр байдлаар нэр томъёог хэрэглэсэн нь хоорондоо зөрчилдөж байна. Мөн хот байгуулалтын тухай хуулийн 19.1 дэх хэсэгт хот тосгоны орон зай, газрын нөөц гэсэн нэр томъёог хэрэглэсэн ба уг нэр томъёо бусад хуульд тусгагдаагүй байна.</p> <p>САНАЛ: Газрын тухай хууль нь энэ асуудлыг зохицуулах гол хууль учир Хот байгуулалтын тухай хуульд өөрчлөлтийг оруулах нь зүйтэй байна.</p>		

Тухайн хуульд тусгай зөвшөөрөл олгохоор заасан нь зөвшөөрлийн тухай хуульд туссан эсэх;

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль	Зөвшөөрлийн тухай хууль
14	<p>11 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын баримт бичиг</p> <p>11.2.Хот байгуулалтын баримт бичгийг хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас тусгай зөвшөөрөл авсан, сонгон шалгаруулалтаар шалгарсан аж ахуйн нэгж, байгууллага боловсруулна.</p>	<p>8.1 дүгээр зүйл.Тусгай зөвшөөрлийн жагсаалт</p> <p>3.Барилга, хот байгуулалт, нийтийн аж ахуйн чиглэлээр доор дурдсан үйл ажиллагааг тусгай зөвшөөрөлтэйгөөр эрхлэх бөгөөд дараах этгээд олгоно:</p> <p>3.8.хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах</p> <p>Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Хот байгуулалтын баримт бичгийг хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас тусгай зөвшөөрөл авсан сонгон шалгаруулалтаар шалгарсан аж ахуйн нэгж, байгууллага боловсруулахаар тус хуулийн 11.2-т заасан байна. Зөвшөөрлийн хуульд энэ талаар туссан байна.</p>		

Хуулийн зүйл, заалт нь тухайн хууль болон өөр хуулийн заалттай зөрчилдөж буй эсэх.

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль	Газрын тухай хууль
15	<p>19 дүгээр зүйл.Хот, тосгоны эдэлбэр газрын ашиглалт, зохицуулалт</p> <p>19.4.Хот, тосгоны хил хязгаарт багтаж байгаа газар доорхи болон дээрхи орон зай нь тухайн нутгийн захиргааны байгууллагын мэдэлд хамаарагдах бөгөөд дараахь орон зайн хэсэг үүнд хамаарахгүй:</p> <p>19.4.1.Монгол Улсын хууль тогтоомжийн дагуу газар доорхи нөөц баялгийн геологийн судалгаа хийх, олборлох зэрэг үйл ажиллагаа явуулах зориулалтаар байгууллага, иргэдэд олгосон газар доорхи бусад орон зайн хэсэг;</p> <p>19.4.2.агаарын тээврийн зориулалтаар ашиглагдаж байгаа агаар мандлын орон зайн хэсэг.</p>	<p>12 дугаар зүйл. Хот, тосгон, бусад суурины газар</p> <p>12.1. Хот, тосгон, бусад суурины газарт хот, тосгон, бусад суурины барилга, байгууламж, үйлдвэр, уурхайн дэвсгэр болон нийтийн эдэлбэрийн газар, иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил, ашиглалтад байгаа газар хамаарна.</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Монгол Улсын хууль тогтоомжийн дагуу газар доорхи нөөц баялгийг геологийн судалгаа хийх, олборлох зэрэг үйл ажиллагаа явуулах зориулалтаар байгууллага, иргэдэд олгосон газар доорхи бусад орон зайн хэсэг нь хот, тосгоны эдэлбэр газарт хамаарахгүй гэсэн нь Газрын тухай хуульд заасан "хот, тосгон бусад суурины газар" –т үйлдвэр, уурхайн дэвсгэр хот тосгоны газар хамаарахаар тусгасан байгаа ойлголттой зөрчилдөж байна. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 19.4-т "Хот, тосгоны хил хязгаарт</p>		

багтаж байгаа газар доорхи болон дээрхи орон зай нь тухайн нутгийн захиргааны байгууллагын мэдэлд хамаарна” гэсэн зохицуулалт нь Үндсэн хуульд заасан газрын хэвлийн төрийн өмч, ард түмний мэдэл, төрийн хамгаалалтад байна гэсэн заалттай зөрчилдөж байна. Газар доорхи болон дээрхи орон зай нь тухайн нутгийн захиргааны байгууллагын мэдэлд хамаарна гэсэн нь Газрын хэвлийн баялаг төрийн өмч гэсэн Үндсэн хууль, Газрын хэвлийн тухай хуульд заасан зарчимтай нийцэхгүй байна.

САНАЛ: Эрх зүйн хэм хэмжээний эрэмбийн дагуу Газрын тухай хууль нь энэхүү асуудлыг зохицуулах гол хууль учир Хот байгуулалтын тухай хуульд холбогдох өөрчлөлтийг оруулах шаардлагатай.

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль	Газрын тухай хууль
16	<p>27 дугаар зүйл. Хохирлыг нөхөн төлөх</p> <p>27.3.Хот байгуулалтын батлагдсан төлөвлөлтийн дагуу иргэнийг албадан нүүлгэх тохиолдолд түүний газар, бусад үл хөдлөх эд хөрөнгө болон энэ хугацаанд тухайн газарт эрхэлж байсан аж ахуйн үйл ажиллагаанаас олох байсан орлогыг нь үнэлэх асуудлыг тусгайлан хуулиар зохицуулна.</p> <p>27.4.Энэ хуулийн 27.3-т заасны дагуу албадан нүүлгэх, түүнчлэн иргэний эзэмшлийн газрыг тохиролцсоны үндсэн дээр төр худалдан авах тохиолдолд нүүлгэн шилжүүлэхэд гарах тээврийн болон холбогдох бусад зардлыг иргэнд нөхөн олгоно.</p>	<p>3.1.5."газрыг чөлөөлөх" гэж тухайн газрыг эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болох, түүнчлэн газрыг зөвшөөрөлгүй ашигласан бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг шилжүүлэх, газрыг засаж тохижуулах зэргээр хууль болон гэрээнд зааснаар газрыг өмчлөгчид нь эргүүлэн өгөхөд саадгүй болгохыг;</p> <p>59 дүгээр зүйл. Газрын харилцааны талаархи цагдаагийн байгууллагын үүрэг</p> <p>59.1. Газар чөлөөлүүлэх, албадан нүүлгэхэд цагдаагийн байгууллага дараахь үүрэгтэй:</p> <p>59.1.1. хууль, гэрээнд заасан үндэслэлээр газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болсон, эсхүл зохих зөвшөөрөлгүйгээр газар эзэмшсэн, ашигласан бол албадан нүүлгэх тухай Засаг даргын шийдвэрийн биелэлтийг хангах;</p> <p>59.1.2. газар чөлөөлүүлэх, албадан нүүлгэхэд хүч хэрэглэсэн буюу зохион байгуулалттайгаар саатуулсан, эсэргүүцсэн бол зохих журмын дагуу арга хэмжээ авах</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Газрын тухай хуулийн 3.1.5, 59.1.1 дэх заалтуудад зааснаар газар чөлөөлөх, албадан нүүлгэх асуудал нь хууль бус үйлдэлтэй холбогдон үүсдэг ойлголт юм. Харин Хот байгуулалтын тухай хуулийн 27.3 дах хэсэгт нь Хот байгуулалтын батлагдсан төлөвлөлтийн дагуу албадан нүүлгэх үндэслэлийг заасан байгаа нь Газрын тухай хуулийн 59 дүгээр зүйлийн зохицуулалттай зөрчилдөж байна. Мөн газар албадан чөлөөлүүлэх тохиолдолд “нөхөн олговор, олох байсан ашиг орлого”-ын гэсэн ойлголт бий</p>		

болохгүй. Мөн хот байгуулалтын батлагдсан төлөвлөлт гэдэг нь ямар ойлголт болох нь тодорхойгүй байна.

САНАЛ: Газрын тухай хууль нь энэхүү асуудлыг зохицуулах гол хууль учир Хот байгуулалтын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах.

ДД	Хот байгуулалтын тухай	Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай
17	<p>7 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх</p> <p>7.1.Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>7.1.6.хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах ажлын гүйцэтгэгчийг сонгон шалгаруулахтай холбогдсон журам баталж, мөрдүүлэх;</p>	<p>3 дугаар зүйл.Хуулийн үйлчлэх хүрээ</p> <p>3.1.Улс, орон нутгийн төсөв болон захиалагчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авахад энэ хуулийг дагаж мөрдөнө.</p>

ДҮГНЭЛТ: Хот байгуулалтын тухай хуулийн 7.1.6-д хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах ажлын гүйцэтгэгчийг 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.

САНАЛ: 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.

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль	Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль
18	<p>4 дүгээр зүйл. Хот байгуулалт, төлөвлөлтийн үндсэн зарчим</p> <p>4.1.Хот байгуулалт, төлөвлөлтөд дараахь үндсэн зарчим баримтална:</p> <p>4.1.1.Монгол Улсыг хөгжүүлэх Үндэсний хөгжлийн стратегийг хангах;</p> <p>4.1.2.хүний аюулгүй байдал, байгаль экологи, эдийн засаг, нийгмийн хөгжлийн тэнцвэрт байдлыг хангах;</p> <p>4.1.3.хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд оролцогч этгээдийн эрх ашгийг тэгш</p>	<p>5 дугаар зүйл. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэхэд баримтлах зарчим</p> <p>5.1.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 4.1-д заасан хот байгуулалт, төлөвлөлтийн үндсэн зарчмаас гадна дараах зарчмыг баримтална:</p> <p>5.1.1.нийтийн эрх ашгийг</p>

	хангах.		эрхэмлэх;
<p>Дүгнэлт: Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 5.1-д Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэхдээ Хот байгуулалтын тухай хуулийн 4.1-д заасан зарчмаас гадна нийтийн эрх ашгийг эрхэмлэх зарчим баримтлахаар заасан байна. Гэтэл Хот байгуулалтын тухай хуулийн 4.1-д “хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд оролцогч этгээдийн эрх ашгийг тэгш хангах” зарчмыг тодорхойлсон байгаа нь зөрчилтэй байна. Өөрөөр хэлбэл “нийтийн эрх ашгийг эрхэмлэх” болон “оролцогч этгээдийн эрх ашгийг тэгш хангах” зарчмыг зэрэг баримтлах боломжгүй байна.</p> <p>Санал: Асуудлыг тодорхой болгох</p>			

дд	Хот байгуулалтын тухай хууль	Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль	Галын аюулгүй байдлын тухай
19	<p>3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт</p> <p>3.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараахь нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:</p> <p>3.1.15.“гэр хорооллын төлөвлөлт” гэж бие даасан болон төвлөрсөн инженерийн дэд бүтцээр хангагдсан суурьшлын төлөвлөлтийг;</p> <p>3.1.10.“инженерийн дэд бүтэц” гэж эрчим хүч, цэвэр, бохир усны болон зам, замын байгууламж, тээвэр, харилцаа холбооны шугам сүлжээ, барилга байгууламжийг;</p>	<p>4 дүгээр зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт</p> <p>4.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараахь нэр томъёог доор дурдсан утгаар ойлгоно:</p> <p>4.1.2.“гэр хороолол” гэж хот, суурин газрын эдэлбэр газар дахь инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцээр бүрэн хангагдаагүй гэр, орон сууц бүхий суурьшлыг;</p>	<p>18 дугаар зүйл.Галын аюулгүй байдлыг хангах үндэслэл</p> <p>18.3.Барилга байгууламж, гэр хорооллыг гал түймэр унтраах автомашин чөлөөтэй хүрэлцэн очих зам, байрлах тусгайлсан талбайтай, гал түймэр унтраах үед ашиглах усан хангамжтай байхаар төлөвлөнө.</p>
<p>Дүгнэлт: Хот байгуулалтын тухай хуулийн 3.1.15-д “гэр хорооллын төлөвлөлт” гэж бие даасан болон төвлөрсөн инженерийн дэд бүтцээр хангагдсан суурьшлын төлөвлөлтийг хэлнэ гэж заасан байна. Өөрөөр хэлбэл “инженерийн дэд бүтэц” буюу эрчим хүч, цэвэр, бохир усны болон зам, замын байгууламж, тээвэр, харилцаа холбооны шугам сүлжээ, барилга байгууламжаар хангагдсан суурьшил гэж ойлгогдохоор байна. Харин Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4.1.2-т “гэр хороолол” гэж хот, суурин газрын эдэлбэр газар дахь инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцээр бүрэн хангагдаагүй гэр, орон сууц бүхий суурьшлыг гэж тодорхойлсон нь хоорондоо зөрчилтэй байна. Мөн галын аюулгүй байдлыг хангах тухай хуулийн 18.3-т Барилга байгууламж, гэр хорооллыг гал түймэр унтраах автомашин чөлөөтэй хүрэлцэн очих зам, байрлах тусгайлсан талбайтай, гал түймэр унтраах үед ашиглах усан хангамжтай байхаар төлөвлөнө гэж заасан нь инженерийн дэд бүтцээр бүрэн хангагдаагүй газарт гэр хорооллыг төлөвлөх боломжгүй болохыг харуулж байна.</p> <p>Санал: Асуудлыг тодорхой болгох</p>			

Дд	Газрын тухай хууль	Хот байгуулалтын тухай хууль
20	56 дугаар зүйл.Хот, тосгон, бусад суурины	11.4.Хот байгуулалтын баримт бичгийг боловсруулахад хот байгуулалтын асуудал

	<p>газрыг зохистой ашиглах, хамгаалах</p> <p>56.6.Хот, тосгоны өнгө үзэмж, эрүүл ахуйн нөхцлийг сайжруулах, газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх шаардлагын дагуу газар эзэмшигч нь эзэмшилд авсан газрын 10-аас доошгүй хувийг ногоон байгууламжтай байлгана.</p>	<p>эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан норм ба дүрэм, журмыг мөрдөж, барилга байгууламжид тавигдах шаардлага, тэдгээрийн дэд бүтцийн хангамж, ногоон байгууламж, эрүүл ахуй, экологи, галын аюулгүй байдлыг тусгана.</p> <p>12.5.Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө нь тухайн хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд үндэслэсэн дүүрэг, хороолол, бичил хороолол, талбайн өндөржилт, зай хэмжээ, инженерийн шугам сүлжээний шийдэл, ногоон байгууламж, орчны тохижилтын төлөвлөлтийн норм ба дүрмийн шаардлагыг хангасан, иргэдийн оролцоотой төлөвлөгдсөн байна.</p> <p>12.6.3.төлөвлөгөөнд хамааруулсан нийт газар нутгийн 30-аас доошгүй хувь нь цэцэрлэг, ногоон байгууламж, автомашины зогсоол байх.</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Дээрх хуулиудад ногоон байгууламжийн эзлэх хувь хэмжээг 10 болон 30 хувь гэж зөрүүтэйгээр хуульчилсан байна.</p>		
<p>САНАЛ: Ногоон байгууламжийн талаар дэлгэрэнгүй хуульчлах</p>		

ДД	Хот байгуулалтын тухай	Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хууль
21	<p>12 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын баримт бичиг тавигдах шаардлага</p> <p>12.9.Хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа нь байгаль орчин, эдийн засаг, нийгэм, хот байгуулалтын асуудлыг иж бүрэн хамруулан тусгасан судалгааны ажил байна.</p>	<p>3 дугаар зүйл.Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт</p> <p>3.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:</p> <p>3.1.4."байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ" гэж аливаа төслийн техник, эдийн засгийн төлөвлөлтийн баримт бичиг, зураг төсөл, улсын болон бүс нутаг, салбарын хэмжээнд хэрэгжүүлэх хөгжлийн хөтөлбөр, төлөвлөгөөг боловсруулах явцад тэдгээрийг хэрэгжүүлэх нутаг дэвсгэрийн байгаль орчны төлөв байдлыг судлан тогтоож цаашид төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөө, бодлого боловсруулахад анхаарах байгалийн нөхцөл, орчны онцлогийг тодорхойлохыг;</p>
<p>Санал: Хот байгуулалтын тухай хуульд байгаль орчныг хамгаалах зарчмыг тусгаж, Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль, Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хуулийн холбогдох зохицуулалтыг эшлэх байдлаар хууль тогтоомжийн уялдааг сайжруулах шаардлагатай.</p>		

2.3.Хийдэл

Тухайн хуульд тодорхой харилцааг нарийвчлан хуулиар зохицуулахаар заасан бол уг нарийвчилсан зохицуулалт бүхий хууль

ДД	Хот байгуулалтын тухай
1	27.3.Хот байгуулалтын батлагдсан төлөвлөлтийн дагуу иргэнийг албадан нүүлгэх тохиолдолд түүний газар, бусад үл хөдлөх эд хөрөнгө болон энэ хугацаанд тухайн газарт эрхэлж байсан аж ахуйн үйл ажиллагаанаас олох байсан орлогыг нь үнэлэх асуудлыг <u>тусгайлан хуулиар зохицуулна</u> .
Дүгнэлт: Хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.3 дахь хэсэгт орлогыг нь үнэлэх асуудлыг тусгайлан хуулиар зохицуулахаар заасан. Энэхүү хууль батлагдаагүй байна.	

ДД	Хот байгуулалтын тухай
2	5 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх 5.1.Улсын Их Хурал хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 5.1.3.Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;
Дүгнэлт: Найруулга зүйн хувьд ойлгомжгүй байна. Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төслийг батлах эсэх нь бичигдээгүй байна. Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл нь ямар хугацаатай байх нь тодорхойгүй байна. Өөрөөр хэлбэл жил бүр шинээр батлаад эсхүл нэмэлт өөрчлөлт оруулаад байх боломжтой баримт бичиг үү гэдэг нь хуулийн бусад зохицуулалтаас харагдахгүй байна. Санал: Хот байгуулалтын тухай хуулийн 5.1.3-г “Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах гэснийг төслийг ...хугацаатай батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах” гэж өөрчлөх	

тухайн хуульд заасан процедурын шинжтэй зохицуулалт нь ойлгомжтой, тасралтгүй үргэлжлэх боломжтой байдлаар томъёолсон эсэхийг тодорхойлох;

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль
3	10.1.7.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;
Дүгнэлт: Тус хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.1.7 дахь хэсэгт “газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөг” гаргаж өгч байхаар хуульчилсан хэдий ч ямар хугацаанд хүргүүлэх болон хэрэгжүүлээгүй тохиолдолд хариуцлагын хэм хэмжээг зохицуулаагүй өөрөөр хэлбэл энэхүү зохицуулалтыг тасралтгүй үргэлжлэх боломжтой байдлаар томъёолоогүй байна.	

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль
----	------------------------------

4	<p>3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт</p> <p>3.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараахь нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:</p> <p>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; /Энэ заалтад 2015 оны 11 дүгээр сарын 26-ний өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Хот байгуулалтын тухай хуулийн 3.1.1-т зааснаар “хот байгуулалт гэж бүсчилсэн хөгжлийн бодлогод нийцүүлэн бүс нутаг, хот, тосгоны хөгжлийн төлөвлөлтийн зураг төсөл боловсруулах, барьж байгуулах, иж бүрэн тохижуулах цогцолбор үйл ажиллагааг” гэсэн байна. Бүсчилсэн хөгжлийн бодлогыг Засгийн газар батлахаар Бүсчилсэн хөгжлийн удирдлага зохицуулалтын тухай хуульд заасан байна. Мөн Бүсчилсэн хөгжлийн бодлогыг Монгол Улсын хөгжлийн үзэл баримтлал, Бүсчилсэн хөгжлийн удирдлага, зохицуулалтын тухай, Хот байгуулалтын тухай хуультай уялдуулан боловсруулахаар Хөгжлийн бодлого төлөвлөлтийн тухай хуульд заажээ. Мөн хот байгуулалтын тухай хуульд бүсийн хөгжлийн төлөвлөлтийн зураг төсөл боловсруулах үйл ажиллагааг хот байгуулалт гэж заасан байна.</p> <p>Мөн тус хуулийн 3.1.1-д “хот байгуулалт” гэдгийг 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 хэлнэ гэж тодорхойлсон байна. Харин тус хуульд барьж байгуулах, иж бүрэн тохижуулах үйл ажиллагааны зохицуулалт орхигдсон ба зөвхөн төлөвлөлтийн зураг төсөл боловсруулах үйл ажиллагааг зохицуулсан хууль болсон байна.</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль
5	<p>3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт</p> <p>3.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараахь нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:</p> <p>3.1.5.“бүсчлэл” гэж хот, тосгоныг хөгжүүлэх төлөвлөлтийн үе шатанд нутаг дэвсгэрийг ашиглалтын үүрэг, зориулалтаар бүсчлэн хувааж, ашиглалтын төрлийн хязгаарлалт тогтоохыг;</p> <p>7.1.11.барилгажилт, нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн ашиглалтын хязгаарлалтыг тогтоох;</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Бүсчлэл нь долоон ангилалтай байна. Орон сууц, худалдаа болон олон нийтийн газар ашиглалтыг нэг бүсэд хамруулсан ба тэдгээрийн үүргийн ялгааг тод гаргаагүй байна. “Бүсчлэлийн тогтолцоо”-ны бүсчлэлийн ангилал нь шийдвэл зохих төлөвлөлтийн асуудал юм. Зарчмын хувьд бүсчлэлийн ангилалд юуны түрүүнд орон сууц, худалдаа болон үйлдвэрлэлийн гэсэн гурван үндсэн бүсийг авч үзэх ёстой. Үүний дараа үндсэн бүс тус бүрд нь хэд хэдэн дэд ангиллыг өгч болно. Хэдийгээр энэхүү систем нь захиргааны хэрэгжүүлэлт, хяналт зэрэгтэй салшгүй уялдсан байх ёстой ч энэ талаар тодорхой үр дүнтэй, хатуу арга хэмжээнүүдийг тусгаагүй байна. Мөн нутаг дэвсгэрийн</p>	

бүсчлэлийн таних тэмдэг, тэмдэглэгээний асуудал хууль болон журмын алинаар ч зохицуулагдаагүй байна.

ДД	Хот байгуулалтын тухай
6	<p>14 дүгээр зүйл. Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлд тавигдах шаардлага 14.6.Зуслангийн бүсэд иргэд зуны улиралд түр хугацаагаар суурин амьдарч болох хотын төвөөс зайдуу орших төвлөрсөн дэд бүтэцгүй суурьшлын газар нутгийг төлөвлөнө.</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Зуслангийн бүсэд агаарын бохирдлоос шалтгаалан зуны улирал гэлтгүй өвлийн улиралд амьдран суух зориулалттай орон сууц барьж амьдарч байна. Зуслангийн бүсэд хүн амыг оршин суух бодлогыг дэмжих нь төвлөрөл, нягтралыг бууруулах боломжийг бүрдүүлнэ. Мөн зуслангийн зориулалттай газар үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээ олгож байгаа бөгөөд өмчлөх эрх нь туйлын эрх байдаг тул өвөл эсхүл зун ашиглах эсэхээ өөрсдөө шийдэх тул ийнхүү хязгаарлах нь утга учир багатай юм.</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай
7	<p>18 дугаар зүйл. Олон нийтэд мэдээлэх 18.1.Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг дарга, хотын захирагчийн ажлын алба нь энэ хуулийн хүрээнд гаргасан аливаа шийдвэрийн талаар тухай бүр олон нийтэд мэдээлнэ.</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Олон нийтэд хот байгуулалтын талаар гаргасан шийдвэрийг хэрхэн, ямар хугацаанд мэдээлэх асуудал тусгагдаагүй буюу энэхүү зохицуулалтыг хэрхэн хэрэгжүүлэх хэрэгжилтийн арга механизм хуульд тусгагдаагүй байна.</p> <p>САНАЛ: Төлөвлөлтийн бүх баримт бичгүүдийг олон нийтэд зориулсан /хялбаршуулсан/ хувилбартайгаар боловсруулах, олон нийтэд мэдээлэх сувгуудыг тодорхой болгох</p>	

Хуульд заасан хориглосон зохицуулалт нь түүнийг зөрчигсдөд хүлээлгэх хариуцлагын талаар тодорхой тусгасан эсэх

ДД	Зөрчлийн тухай хууль
8	<p>1.Хот байгуулалтын тухай хуульд заасан:</p> <p>1.1.орон сууц, олон нийтийн барилга, үйлдвэр, үйлдвэрийн туслах барилга байгууламжийн хоорондын гал тусгаарлах зайг тооцох;</p> <p>1.2.барилга байгууламжийн төлөвлөгөөнд хамааруулсан нийт газар нутгийн 30-аас доошгүй хувь нь цэцэрлэг, ногоон байгууламж, автомашины зогсоол байх;</p> <p>1.3.барилга байгууламжийн зураг төсөл нь хот, тосгоны батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлүүд, олгогдсон газрын хэмжээ, зориулалттай уялдсан байх;</p> <p>1.4.барилгажих талбай нь тухайн газрын 70 хувиас илүүгүй байх хуульд заасан журам зөрчсөн бол хууль бусаар олсон хөрөнгө, орлогыг хурааж, учруулсан</p>

	<p>хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж хүнийг нэг мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.</p> <p>2.Хот байгуулалтын тухай хуульд заасан:</p> <p>2.1.нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлд тавигдах шаардлага;</p> <p>2.2.хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан дэд бүтэц бий болгох журам;</p> <p>2.3.хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хязгаарласан журам;</p> <p>2.4.хот байгуулалтын кадастрын мэдээлэл нээлттэй байх журам;</p> <p>2.5.хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд хориглох журам зөрчсөн бол хууль бусаар олсон хөрөнгө, орлогыг хурааж, учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж хүнийг нэг мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.</p> <p>...</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Хотын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөөг зөрчсөн тохиолдолд хүлээлгэх хариуцлагын тогтолцоо сул байна. Зөрчлийн тухай хуулийн 12.5.1.3-т “барилга байгууламжийн зураг төсөл нь хот, тосгоны батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлүүд, олгогдсон газрын хэмжээ, зориулалттай уялдсан байх” шаардлагыг тусгасан байна. Уялдсан гэдгийг хэрхэн ойлгох нь практик дээрх хуулийн хэрэгжилтээс тодорхой харагдаж байна. Иймд хот байгуулалтын тухай хуульд хот, тосгоны батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцсэн байх шаардлагыг тодорхой байдлаар хуульчлах шаардлагатай байна.</p> <p>САНАЛ: Төлөвлөлтийн бүх баримт бичгүүдийг олон нийтэд зориулсан /хялбаршуулсан/ хувилбартайгаар боловсруулах, олон нийтэд мэдээлэх сувгуудыг тодорхой болгох</p>	

хуульд байх шаардлагатай зохицуулалт тусгагдсан эсэх;

ДД	Хот байгуулалтын тухай
9	<p>5 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх</p> <p>5.1.Улсын Их Хурал хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p style="padding-left: 40px;">5.1.5.нийслэл хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах.</p>
<p>Дүгнэлт: Нийслэл хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө нь ямар хугацаатай байх, бас нэмэлт өөрчлөлт оруулах боломжтой эсэх нь тодорхойгүй байна. Өөрөөр хэлбэл жил бүр шинээр батлаад эсхүл нэмэлт өөрчлөлт оруулаад байх боломжтой баримт бичиг үү гэдэг нь хуулийн бусад зохицуулалтаас харагдахгүй байна. Мөн бүсийн хөгжлийн тулгуур төв хот, нийслэл хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд тодотгол хийх үндэслэл, шалгуурыг тодорхой болгох, хэрэгжилтийг дүгнэх асуудал тусгагдаагүй байна.</p> <p>Санал: 5.1.5. нийслэл хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах гэснийг нийслэл хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг ... хугацаатай батлах, нэмэлт өөрчлөлт оруулах гэж өөрчлөх, ерөнхий төлөвлөгөөнд тодотгол хийх, үндэслэл, шалгуурыг тодорхой болгох, хэрэгжилтийг дүгнэх асуудлыг хуульчлах</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай
10	<p>3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёо 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;</p>
<p>Дүгнэлт: Хот төлөвлөлтийн үйл ажиллагаа гэдэгт газар ашиглалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд чиглэсэн үе шат бүхий төлөвлөлтийн мэргэжлийн үйл ажиллагааг хамааруулахаар тусгасан боловч тус хуулийн агуулгад газар ашиглалтын төлөвлөгөө хот байгуулалтын агуулгатай хэрхэн уялдах, ямар харилцаа холбоотой байхыг нарийвчлан хуульчлаагүй. Мөн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний асуудал Газрын тухай хуульд тусгагдсан боловч мөн хоорондын харилцаа холбооны талаар тодорхойгүй зөрчилтэй хуульчилсан байна.</p> <p>Бусад улсын тухайд аливаа иргэн, хуулийн этгээд тухайн газрыг худалдаж авахдаа ямар зориулалтаар ашиглах, ямар үзүүлэлттэй барилга барихыг зөвшөөрсөн талаар тодорхой мэдсэн байдаг. Энэ хирээр тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнэ нэмэгдэж, ийнхүү үнэ нэмэгдэхийн хирээр үл хөдлөх хөрөнгийн татвар нэмэгдэж, улмаар энэ нь тухайн хотын төсвийн ихэнх хэсгийг бүрдүүлж байдаг. Харин Монгол улсын хувьд одоогийн тогтолцоогоор газрын зургаас өөр энэ газарт ямар барилга барьж болох эсвэл ямар зүйл хориглосон талаар урьдчилан мэдэх боломжгүй юм. Үүнтэй холбоотой шийдвэр нь зөвхөн хотын захиргаанаас барилгын зөвшөөрөл авах хүсэлт, зураг төслийг өгсний дараа л гардаг. Манай улсын нийслэлийн ерөнхий төлөвлөгөөний шаардлага болон орчин үеийн зах зээлийн баримжаатай хот байгуулалтын хөгжлийн хандлага ийнхүү дээр дурдсан байдлаар нийцэхгүй байна.</p> <p>Санал: Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хот байгуулалтын төлөвлөгөөний хоорондын харилцаа холбоог нарийвчлан зохицуулах</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай
11	<p>3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёо 3.1.11.“нийгмийн дэд бүтэц” гэж соёл, боловсрол, худалдаа, ахуйн үйлчилгээний барилга байгууламжийн цогцолборыг;</p>
<p>Дүгнэлт: Нийгмийн дэд бүтцэд эрүүл мэнд, спортын асуудал орхигдсон байна.</p> <p>Санал: Асуудлыг хэт тоочихоос зайлсхийн ирээдүйд гарах үйлчилгээний талаар “бусад” гэж нэмж тусгах</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай
12	<p>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: 7.1.4.аж ахуйн нэгж, байгууллагад хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах эрх олгох;</p>
<p>Дүгнэлт: Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага буюу яам аж ахуйн нэгж, байгууллагад хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах эрх олгохоор тус хуулийн 7.1.4-т заасан байна. Гэхдээ уг эрх олгосон асуудал нь тусгай зөвшөөрлөөр зохицуулагдах харилцаа эсэх нь тодорхойгүй байна. ААҮАТЗ-ийн тухай хуульд хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах үйл ажиллагаа тусгай зөвшөөрөлд хамааруулахаар тусгагдаагүй байна.</p> <p>Санал: Тусгай зөвшөөрөл мөн эсэхийг тодруулж ААҮАТЗ-ийн тухай хуульд тусгах</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай
13	<p>25 дугаар зүйл.Хот байгуулалтын кадастр болон хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд тавих хяналт шинжилгээний зориулалт</p>

	<p>25.9.Хот байгуулалтын үйл ажиллагааны хяналт шинжилгээ нь хот байгуулалтын объектын төлөв байдал, тэдгээрийн өөрчлөлтөд ажиглалтыг идэвхтэй орчинд нэгдсэн аргачлалаар явуулах үйл ажиллагаа болно.</p> <p>25.10.Хот байгуулалтын үйл ажиллагааны объектын хяналт шинжилгээ, үнэлгээний үр дүнг улсын хот байгуулалтын кадастрт оруулна.</p>
<p>Дүгнэлт: Хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд хэн, хэрхэн хяналт тавих тухай асуудал хуульд тусгагдаагүй, хяналт шалгалт хангалтгүй, хүлээлгэх хариуцлага сул байна. Өнөөдөр хяналт шалгалтыг УМХГ, НМХГ болон дүүргийн газрын албад хийдэг боловч зөрчил болгон дээр хүрч очиж ажиллаж чаддаггүй, мөн зөрчигчдөд хүлээлгэх торгуулийн хэмжээ бага, авах арга хэмжээ сул байгаагаас зөрчлийг тэр болгон арилгаж чадахгүй байна. Ялангуяа, газар болон барилгын зөвшөөрөл буруу олгосон албан тушаалтанд арга хэмжээ авдаггүй, хариуцлага тооцдоггүй явдал газар авчээ. Газар болон барилгын зөвшөөрөл олгох үйл явц олон шат дамжлагатай, хүнд сурталтай, удаан хугацаанд асуудлыг шийддэгээс хүмүүс зөвшөөрлийг хүлээлгүй барилга барих, мөн зөрчил гаргасан нөхцөлд тавих торгууль, шийтгэл бага, авах арга хэмжээ сул тул энэ талын зөрчил их гарч, зөвшөөрөлгүй барьсан барилгын тоо ихэссэн.Санал: Хот байгуулалтын тухай хуульд хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд хяналт шинжилгээ хийх асуудал, кадастрын асуудлыг нарийвчлан тусгах</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль
	ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ
14	Хот байгуулалтын үйл ажиллагааны талаархи төрийн байгууллагын бүрэн эрх
<p>ДҮГНЭЛТ: Хот байгуулалтын тухай хуульд Төрийн захиргааны төв байгууллагын эрх хэмжээг хуульчилсан ч хот байгуулалт, төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх, зохицуулах субъектийн нэг болох <u>“Төрийн захиргааны байгууллагын гүйцэтгэх үүрэг, эдлэх эрх, хүлээх хариуцлага, хяналтын ажлын зааг ялгаа”-г</u> 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.</p> <p>САНАЛ: Хот байгуулалтын тухай хуулийн “хоёрдугаар бүлэгт” энэ талаарх зохицуулалтыг тусгах шаардлагатай.</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль
15	<p>11.6.Хот байгуулалтын баримт бичгийн захиалагч нь хот байгуулалтын баримт бичигт холбогдох хууль тогтоомж, норм ба дүрэм, журамд заасны дагуу улсын <u>экспертизийн дүгнэлт гаргуулна.</u></p> <p>22.1.4.улсын <u>экспертизийн дүгнэлт</u>, улсын байцаагчийн шаардлагыг биелүүлэх;</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Хуулийн дээрх зүйл, заалтуудад “экспертизийн дүгнэлтийн” талаар зохицуулсан хэдий ч энэхүү дүгнэлт нь хууль зөрчсөн, алдаатай зэрэг гарсан тохиолдолд хэрхэх талаарх зохицуулалт байхгүй. Хариуцлагын механизмыг зохицуулах нь зүйтэй.</p> <p>САНАЛ: Тухайн хуульд экспертизийн дүгнэлт үнэн зөв хуульд нийцсэн байх болон хариуцлагын механизмыг тодорхой зохицуулах шаардлагатай.</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль
16	<p>11 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын баримт бичиг</p> <p>11.4.Хот байгуулалтын баримт бичгийг боловсруулахад хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан норм ба дүрэм, журмыг мөрдөж, барилга байгууламжид тавигдах шаардлага, тэдгээрийн дэд бүтцийн хангамж, ногоон байгууламж, эрүүл ахуй, экологи, галын аюулгүй байдлыг тусгана.</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Хот байгуулалтын баримт бичигт зөвхөн галын аюулгүй байдлын асуудал тусгагдсан байна. Газар хөдлөл, үер зэрэг байгалийн гамшиг гэнэтийн аюул осол, онц болон дайн байдлын үед хэрхэх талаар огт тусгаагүй. Мөн Нийгэм, антропологийн асуудал тусгагдаагүй.</p> <p>САНАЛ: Олон улсын жишгийг харгалзан дээр дурдсан асуудлыг хуульд нэмж тусгах</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай хууль
17	<p>23 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хязгаарлах</p> <p>23.1.Дараахь бүсэд хэрэгжүүлэх хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд хязгаарлалт тогтооно:</p> <p>23.1.1.түүх, соёлын дурсгалт барилга байгууламж бүхий газар нутаг болон тусгай хамгаалалттай газар нутгийн бүсэд;</p> <p>23.1.2.усны эх үүсвэр, усан сан бүхий газрын эрүүл ахуйн болон хамгаалалтын бүсэд;</p> <p>23.1.3. ашигт малтмалын орд бүхий бүсэд;</p> <p>23.1.4.байгалийн болон гэнэтийн осолд өртөх өндөр магадлалтай бүсэд;</p> <p>23.1.5.экологийн онцгой болон сүйрлийн бүсэд;</p> <p>23.1.6.газар дээрх болон доорхи дэд бүтэц бүхий бүсэд.</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд хязгаарлалт тогтоох тухай 23 дугаар зүйлд заасан боловч хэн, хэрхэн, ямар хугацаагаар хязгаарлалт тогтоох, хязгаарлах үйл ажиллагаа гэдгийг хэрхэн ойлгох талаар тусгаагүй байна.</p> <p>САНАЛ: Олон улсын жишгийг харгалзан дээр дурдсан асуудлыг хуульд нэмж тусгах. Олон улсын жишгээр бүсчлэлийн асуудлыг зохицуулдаг тусгай нэгж /комисс/ байдаг. Жишээлбэл: Бүсчлэлийн комисс нь гишүүний бүрэлдэхүүнтэй жилийн хугацаатай сонгогдоно. Комиссын гишүүдийг хотын захирагч сонгоно. Гишүүдийн нэгээс доошгүй гишүүн нь архитектур төлөвлөлт, газар зохион байгуулалт, урлаг болон архитектурын түүхийн чиглэлийн мэргэжилтэй байна. Комиссын гишүүд нь хотын хууль ёсны иргэд, оршин суугчид байна. Тус комисс нь барилгажилт, нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн ашиглалтын хязгаарлалтыг тогтоох үйл ажиллагааг хариуцна гэх мэт зохицуулалтууд хэрэгждэг.</p>	

18	Хот байгуулалтын тухай хууль
----	------------------------------

ДҮГНЭЛТ: Одоогийн хуульд Overlay zoning /district/ гэсэн ойлголт тусгагдаагүй байна.

САНАЛ: Давхцал /давхарга бүс, 2-р бүсчлэл/ бүс гэсэн нь хүрээлэн буй орчныг хамгаалах, түүх, соёлын үнэт зүйлсийг хадгалж хамгаалахад чиглэсэн зохистой газар ашиглалтыг дэмжих, тухайн газарт тухайлсан ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулан хэрэгжүүлэх, мөн шинэ хот байгуулахад баригдах барилга байгууламж, холимог газар ашиглалтыг уг бүсчлэлийн дүрэмд заасан бүс болон бүсүүдийн нэгдлээр зохицуулах боломжгүй нөхцөлд үйл ажиллагааг зохицуулахад чиглэдэг.

Олон улсын жишгээр:

1. Түүх соёлын дурсгалт зүйлсийг хамгаалах,
 2. Тусгай хамгаалалттай газар нутаг,
 3. Нөөц бүсүүд
- Хот төлөвлөлтийг хянах болон дэмжих бүсүүд ордог

19	Хот байгуулалтын тухай хууль
	<p>11.4.Хот байгуулалтын баримт бичгийг боловсруулахад хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан норм ба дүрэм, журмыг мөрдөж, барилга байгууламжид тавигдах шаардлага, тэдгээрийн дэд бүтцийн хангамж, ногоон байгууламж, эрүүл ахуй, экологи, галын аюулгүй байдлыг тусгана.</p> <p>12.5.Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө нь тухайн хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд үндэслэсэн дүүрэг, хороолол, бичил хороолол, талбайн өндөржилт, зай хэмжээ, инженерийн шугам сүлжээний шийдэл, ногоон байгууламж, орчны тохижилтын төлөвлөлтийн норм ба дүрмийн шаардлагыг хангасан, иргэдийн оролцоотой төлөвлөгдсөн байна.</p> <p>12.6.3.төлөвлөгөөнд хамааруулсан нийт газар нутгийн 30-аас доошгүй хувь нь цэцэрлэг, ногоон байгууламж, автомашины зогсоол байх.</p>
	<p>ДҮГНЭЛТ: Тус хуульд ногоон байгууламжийн асуудлыг дээр дурдсан хэсэг, заалтаар зохицуулсан байна. Мөн ногоон байгууламж, авто зогсоол нь нийт газар нутгийн 30-аас доошгүй хувьтай тэнцүү байна гэж заасан нь зөвхөн авто зогсоол бариад ногоон байгууламжийг орхигдуулах боломжтой харагдаж байна. Өөрөөр хэлвэл ногоон байгууламж дангаар хэдэн хувь байх талаар нарийвчлан тусгаагүй байна. Мөн Ойн тухай хуулийн 31.4-т “Хот, сууринг цэцэрлэгжүүлэх, ногоон байгууламж байгуулах ажлыг холбогдох хуулиар зохицуулна” гэж заасан ч холбогдох хууль болох Хот байгуулалтын тухай хуулийн зохицуулалт ийнхүү хангалтгүй байна. Нийслэл Улаанбаатар хотод нэг хүнд 1,6 м, Хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөгөөр квадрат цэцэрлэгжсэн талбай ногддог. Гэтэл олон улсын жишгээр бол нэг хүнд 18-25 м, Хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөгөөр квадрат ногоон байгууламж ногдож байна.</p> <p>САНАЛ: Ногоон байгууламжийн талаар дэлгэрэнгүй хуульчлах</p>

20	Хот байгуулалтын тухай хууль
	<p>9 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх</p> <p>9.1.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p>

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

8 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх

8.1.Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

8.1.1.хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын **саналыг** үндэслэн хот, тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж батлах;

8.1.6.нийслэл, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний **үе шатны төсөл**, хөтөлбөр, төлөвлөгөөг хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн батлах;

ДҮГНЭЛТ: Тус хуульд АНЗД нь хот, тосгоны батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө болон **барилгажилтын төслийг** үндэслэн газар олгохоор зохицуулсан байна. Хуульд хот, тосгоны батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний нэр томъёоны тайлбар хийсэн боловч “барилгажилтын төсөл” гэдгийг хэрхэн ойлгох талаар тусгаагүй байна. Мөн тус хуульд заасан “нийслэл, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний **үе шатны төсөл**” гэдгийг хэрхэн ойлгох нь тодорхойгүй байна. Учир нь Газрын тухай хуулийн 21.2.1-д зааснаар **Нийслэлийн Засаг дарга хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл** 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. Иймд хот байгуулалтын үндэс болон газар төлөвлөлтийг хийхдээ хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг бус, хуульд тодорхойлоогүй ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төслийн үндэслэхээр хуульд тусгасан нь илэрхий логик алдаатай, одоогийн хот байгуулалтын бодлого алдаатай хэрэгжих гол үндэслэл болсон байна.

Мөн тус хуулийн 8.1.1-д хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын **саналыг** үндэслэн хот, тосгоны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж батлах эрхийг Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд олгосон боловч энэхүү процесс хэрхэн хэрэгжих нь тодорхойгүй зохицуулалт болсон байна. Өөрөөр хэлбэл БХБЯ-ны саналыг үндэслээгүй бол хэрхэх, уг саналыг яам хэрхэн гаргах зэрэг институци хоорондын зохицуулалт ойлгомжгүй байна.

САНАЛ: Дээр дурдсан асуудлыг дэлгэрэнгүй хуульчлах

ДД	Хот байгуулалтын тухай
21	<p>17 дугаар зүйл. Олон нийтийн санал авах</p> <p>17.1.Хот төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд иргэдийн оролцоотой төлөвлөлтийн зарчмыг тусгаж ажиллана.</p> <p>17.2.Хот, тосгоны захирагч нь хот төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэхдээ иргэд болон холбогдох мэргэжлийн хүмүүсийн оновчтой саналыг авч хот төлөвлөлтөд тусгана.</p> <p>12 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын баримт бичигт тавигдах шаардлага</p> <p>12.5.Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө нь тухайн хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд үндэслэсэн дүүрэг, хороолол, бичил хороолол, талбайн өндөржилт,</p>

	<p>зай хэмжээ, инженерийн шугам сүлжээний шийдэл, ногоон байгууламж, орчны тохижилтын төлөвлөлтийн норм ба дүрмийн шаардлагыг хангасан, иргэдийн оролцоотой төлөвлөгдсөн байна.</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Бусад орны туршлагаас үзэхэд Хот төлөвлөлтийн суурь болох ерөнхий төлөвлөгөө нь төлөвлөлтийн болон барилгын зохицуулалтын үндэс суурь болдог. Түүнчлэн энэхүү бичиг баримтад олон нийтийн оролцоог хангах асуудал нарийвчлан хуульчлагдсан байдаг. Харин Монгол улсын хувьд олон нийтийн оролцооны зохицуулалт зөвхөн тунхаглалын шинж чанартай байна. Өөрөөр хэлбэл энэ зохицуулалтыг хэрхэн хэрэгжүүлэх арга, механизм, хугацаа, хэн хэрэгжүүлэх, хэрэгжүүлээгүй бол хүлээх хариуцлага зэрэг зохицуулалт хуульд тусгагдаагүй байна.</p> <p>Төлөвлөлтийн бүх үйл явцад оршин суугчдын оролцоог нэмэгдүүлэх хэрэгтэй. Одоогоор төлөвлөлтийн үйл явцад оршин суугчид оролцох сонирхол байхгүй байна. Төлөвлөгөөнүүд нь орон нутгийн засаг захиргаанд санал авахаар танилцуулагддаг боловч олон нийт энэ талаар мэдээлэлгүй байдаг бөгөөд тэднийг энэ үйл явцад татан оролцуулдаггүй байна. Олон нийтийн оролцоо нь ерөнхий төлөвлөгөөг практикт хэрэгжих боломжтой байдлаар боловсруулахад дэмжлэг болох, зохицуулалтын бус арга юм. Зах зээлийн нөхцөлд хотын хөгжилд нөлөөлөхүйц үйл ажиллагааг бие дааж хэрэгжүүлдэг иргэд, бизнесменүүд байдаг тул тэдний хувь нэмрийг төлөвлөлтийн үйл явцад оруулах нь маш чухал. Төлөвлөгөө нь оршин суугчид, бизнесменүүдэд тулгардаг бодит байдалд үндэслэсэн, олон нийтийн саналыг бүхэлд нь тусгасан байх хэрэгтэй. Төлөвлөгөөг боловсруулахад орон нутгийн төрийн түшээд, албан хаагчдыг оролцуулах мөн хэрэгтэй.</p> <p>САНАЛ: Иймд тоо, мэдээллийн нарийн дүн шинжилгээнд тулгуурлан, өргөн олон нийтээр удаа дараа хэлэлцүүлэх зэрэг төлөвлөлтийн ил тод байдлаар боловсруулсан зарчмыг дэлгэрүүлэн хуульчлах шаардлагатай байна.</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай
22	<p>Хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх арга механизм, түүнийг зөрчигсдөд хүлээлгэх хариуцлага</p>
<p>ДҮГНЭЛТ: Хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, түүнийг шинэчлэн өөрчлөх нь хот төлөвлөлтийн тогтолцоог сайжруулахад хангалтгүй юм. Хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөг хэрхэн хэрэгжүүлэх арга механизмыг тодорхойлсон байх хэрэгтэй байдаг боловч хот байгуулалтын тухай хуульд хэрхэн хэрэгжүүлэх талаар тодорхойлсон байдал нэлээд дутмаг байна. Хэдийгээр нийслэлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулсан ч түүнийг хэрэгжүүлэх арга механизм байхгүйгээс уг төлөвлөгөөг дагаж мөрдөхгүй байна. Мөн ерөнхий төлөвлөгөөг зөрчсөн ХОТЫН албан тушаалтнуудад хүлээлгэх хариуцлага тусгагдаагүй байгаа нь хуулийн хэрэгжилтэнд нөлөөж байна.</p> <p>Хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалт, барилгын норм, дүрэм зөрчсөн барилгын зөвшөөрөл олгодог, газрын болон барилгын зөвшөөрлийг олгохдоо хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалт, барилгын норм, стандартыг хооронд нь уялдуулж зохицуулах ажил маш бага хийгдэж байна.</p> <p>Хот байгуулалтын норм дүрэмд заагдсан зай хэмжээг мөрдөлгүй газар олгосноос хөдөлмөр хамгаалал, аюулгүй ажиллагааны наад захын шаардлага хангахгүй жижиг талбайд барилга угсралтын ажил гүйцэтгэх, барилгын хоорондын зай, өндрийн хэмжээ нь хот төлөвлөлт, газар хөдлөлт, галын ба эрүүл ахуйн шаардлагыг зөрчих явдал их гарч байна. Мөн автозам руу шахан газар олгож барилга байгууламж шинээр барьж өргөтгөснөөс болж түүнийг өргөтгөх боломжгүй болж, олгосон газрын хэмжээгээр</p>	

барилга байгууламжийг барьж, гадна талдаа авто машины зогсоол байгуулах талбай байхгүй байгаа нь өнөөдөр автомашины хөдөлгөөний түгжрэл үүсэх гол нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг зөрчин барилга тус бүрээр архитектур төлөвлөлтийн даалгаврыг орчны барилга байгууламжтай уялдуулахгүй зөвшилцөн баталж, барилгын зураг төсөл боловсруулж байгаа нь “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн 12.4.1 буюу “Хүн амын амьдрах, ажиллах таатай орчинг бүрдүүлэхэд чиглэгдсэн, хот, тосгоны хөгжлийн чиглэлийг тодорхойлсон, хот, тосгоны хил хязгаар, газар нутгийн үүргийн бүсчлэл, инженер, зам тээвэр болон нийгмийн дэд бүтцийн хөгжил, түүх, соёлын дурсгалт байгууламж, архитектур-хот байгуулалтын шаардлага, экологийн болон эрүүл ахуйн таатай нөхцөлийг бүрдүүлэхээр төлөвлөсөн байх” заалтыг зөрчиж байна

САНАЛ: Хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангах арга, механизмыг тодорхойлох, түүнийг зөрчигсдөд хүлээх хариуцлагыг хуульчлах

ДД	Хот байгуулалтын тухай
23	14.6.Зуслангийн бүсэд иргэд зуны улиралд суурин түр хугацаагаар амьдарч болох хотын төвөөс зайдуу орших төвлөрсөн дэд бүтэцгүй суурьшлын газар нутгийг төлөвлөнө
Дүгнэлт: суурин түр хугацаагаар амьдарч болох, хотын төвөөс зайдуу орших, төвлөрсөн дэд бүтэцгүй суурьшлын газар нутаг гэдгийг тус тус хэрхэн ойлгох нь тодорхойгүй байна.	

ДД	Хот байгуулалтын тухай
25	8 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх 8.1.Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 8.1.7.шинэ хороолол, хотхон, гэр хороолол, хотын хуучин хэсгийг шинэчлэн барилгажуулах шийдвэр гаргах.
Дүгнэлт: Тус хуулийн 8.1.7-д Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь шинэ хороолол, хотхон, гэр хороолол, хотын хуучин хэсгийг шинэчлэн барилгажуулах шийдвэр гаргах эрхтэй байхаар тусгагдсан байна. Гэхдээ шинэ хорооллыг шинэчлэн барилгажуулах шийдвэр гаргах гэдэг нь агуулгын хувьд ойлгомжгүй, хотхон хотын хуучин хэсэг гэдгийг хэрхэн ойлгох талаар хуульд тусгагдаагүй байна.	

ДД	Хот байгуулалтын тухай
26	7 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх 7.1.8.нийслэл болон бүсийн хөгжлийн тулгуур төв хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хүн амын нутагшилт, суурьшлын ерөнхий төсөл боловсруулах ажлыг мэргэжлийн удирдлагаар хангаж, <u>зохицуулах</u> ; 10 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитекторын эрх, үүрэг 10.1.Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитектор нь хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан дүрмийн дагуу дараахь эрх, үүргийг хэрэгжүүлнэ:

	<p>10.1.3. зураг төсөл, хайгуул, шинжилгээний ажлыг орон нутагт хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах, <u>зохицуулах</u>;</p> <p>21 дүгээр зүйл. Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх</p> <p>21.1.1. хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл, бүс нутгийн хөгжлийн төслийг хэрэгжүүлэхдээ эхний ээлжинд зам тээвэр, эрчим хүч, холбоожуулалтын үндсэн сүлжээг барьж байгуулах ажлыг хэрэгжүүлж <u>зохицуулах</u>;</p> <p>21.1.2. хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхдээ инженерийн бэлтгэл ажлыг хангасны үндсэн дээр ус, цахилгаан, дулаан хангамжийн найдвартай эх үүсвэр, шугам сүлжээ, цэвэрлэх байгууламж, гол зам, холбоожуулалтын сүлжээнээс эхлэн барьж байгуулах ажлыг хэрэгжүүлж <u>зохицуулах</u>;</p> <p>21.1.3. орон сууцны хороолол, үйлдвэр, үйлчилгээний цогцолборыг зам, талбай, бүх төрлийн инженерийн шугам сүлжээ, тохижилтын хамт иж бүрэн гүйцэтгэх ажлыг хэрэгжүүлж <u>зохицуулах</u>.</p>
<p>Дүгнэлт: Тус хуулийн 7.1.8, 10.1.3, 21.1.1-21.1.3-т заасан зохицуулах гэсэн үгийн утга нь ойлгомжгүй байна.</p>	

ДД	Хот байгуулалтын тухай
27	<p>9 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх</p> <p>9.1. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь хот байгуулалтын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>9.1.1. хот, тосгоны батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө болон <u>барилгажилтын төслийг</u> үндэслэн газар олгох, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;</p>
<p>Дүгнэлт: Тус хуулийн 9.1.1-д Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга <u>барилгажилтын төслийг</u> үндэслэн газар олгох, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах эрхтэй байхаар тусгагдсан байна. Барилгажилтын төсөл гэдэгт юуг хамааруулах нь тодорхойгүй байна.</p>	

Гурав. Судалгааны үр дүн

ДД	ШАЛГУУР	
7.1. ДАВХАРДАЛ		7
1	7.1.1.тухайн хуульд байгаа зохицуулалтын бичвэрийг бусад хуульд давтан хуулбарлан хуульчилсан эсэх;	
2	7.1.2.тухайн хуульд байгаа зохицуулалтыг уг хуульд болон бусад хуульд бичвэрийн, эсхүл агуулгын хувьд хуулбарлан хуульчилсан эсэх;	
3	7.1.3.төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүргийг хуульд давхардуулан хуульчилсан эсэх;	
4	7.1.4.тухайн хуулийн тодорхой зохицуулалтыг Улсын дээд шүүхээс тайлбарлаж байсан эсэх, энэхүү тайлбар нь түүний давхардлыг арилгахад чиглэгдсэн эсэх.	
7.2. Зөрчил		21
5	7.2.1.тухайн зохицуулалт нь хуулийн зорилттой нийцэж байгаа эсэх;	-
6	7.2.2.хуулийн “хууль тогтоомж” гэсэн хэсэгт заасан хуулийн нэр тухайн харилцаанд хамаарах хууль мөн эсэх;	-
7	7.2.3.хуулийн зүйлийн нэр тухайн зүйлд байгаа хэсэг, заалтын агуулгын нийлбэртэй нийцэж байгаа эсэх;	
8	7.2.4.хуулийн зүйл, заалт, зохицуулалт нь хэл зүйн найруулгын хувьд салаа утгатай эсэх	
9	7.2.5.хуульд тодорхойлсон нэр томъёо тухайн хуулийн болон бусад хуулийн нэр томъёотой зөрчилдөж байгаа эсэх;	
10	7.2.6.тодорхой асуудлыг гагцхүү тухайн хуулиар зохицуулахаар заасан боловч уг асуудлаар өөр журмыг өөр хуульд заасан эсэх;	-
11	7.2.7.хуульд заасан эшлэл алдаатай эсэх;	-
12	7.2.8.тухайн хуульд бусад хуулиас авсан эшлэлийн дугаар нь нөгөө хуульд байгаа зохицуулалттай нийцэж байгаа эсэх;	-
13	7.2.9.татварынхаас бусад хуульд тогтоомжид албан татвар, төлбөр, хураамж тогтоосон эсэх;	-
14	7.2.10.тухайн хуульд тусгай зөвшөөрөл олгохоор заасан нь зөвшөөрлийн тухай хуульд туссан эсэх;	
15	7.2.11.өмчлөх эрхийг хязгаарласан буюу хязгаарлахад чиглэгдсэн эрх зүйн акт гаргах эрхийг бусад этгээдэд хуулиар олгосон эсэх;	-
16	7.2.12.тухайн хуулийн тодорхой зохицуулалтыг Улсын дээд шүүхээс тайлбарлаж байсан эсэх, энэхүү тайлбар нь түүний зөрчлийг арилгахад чиглэгдсэн эсэх;	-
17	7.2.13. хуулийн зүйл, заалт нь тухайн хууль болон өөр хуулийн заалттай зөрчилдөж буй эсэх.	
7.3. Хийдэл		26
18	7.3.1.тухайн хуульд тодорхой харилцааг нарийвчлан хуулиар зохицуулахаар заасан бол уг нарийвчилсан зохицуулалт бүхий хууль батлагдсан эсэх;	

19	7.3.2.тухайн хуульд тодорхой харилцааны нарийвчилсан зохицуулалтыг батлах эрхийг төрийн бусад байгууллагад шилжүүлсэн бол уг нарийвчилсан зохицуулалт батлагдсан эсэх;	-
20	7.3.3.тухайн хуульд заасан процедурын шинжтэй зохицуулалт нь ойлгомжтой, тасралтгүй үргэлжлэх боломжтой байдлаар томъёолсон эсэхийг тодорхойлох;	
21	7.3.4.тодорхой эрх, үүргийг хэрэгжүүлэх этгээд нь тодорхой эсэх;	-
22	7.3.5.төрийн байгууллага, албан тушаалтнаас тодорхой асуудал шийдвэрлэхээр хуульд заасан бол уг асуудлыг шийдвэрлэх хугацааг тодорхой заасан эсэх;	
23	7.3.6.хуульд заасан хориглосон зохицуулалт нь түүнийг зөрчигч этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагын талаар тодорхой тусгасан эсэх;	
24	7.3.7.тухайн хуулийн тодорхой зохицуулалтыг Улсын дээд шүүхээс тайлбарлаж байсан эсэх, энэхүү тайлбар нь түүний хийдлийг арилгахад чиглэгдсэн эсэх;	-
25	7.3.8.хуульд байх шаардлагатай зохицуулалт тусгагдсан эсэх;	21
26	7.3.9.хуулийн зүйл, заалт, зохицуулалт нь ойлгомжтой байгаа эсэх.	-
Нийт		54