

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ОРОН СУУЦНЫ САЛБАРЫН СТРАТЕГИ ТТ No. 4352-МОНГОЛ УЛС



Төгсгөлийн тайлан

Боть 4: Хавсралт Г. Олон улсын туршлагад түшиглэн боловсруулсан Монголын бүсчлэлийн норм ба дүрмийн загвар

**АЗИЙН ХӨГЖЛИЙН БАНК,
МОНГОЛ УЛСЫН БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ-д**

ПАДКО- оос боловсруулав.

2005 оны 5 дугаар сарын 2

Энэхүү тайланг Азийн хөгжлийн банк (АХБ)-ны захиалгаар зөвлөхүүд бэлтгэсэн болно. Тайланд тусгагдсан үзэл бодол нь зохиогчдынх бөгөөд АХБ болон тус банкны Захирагчдын Зөвлөл, тэдний төлөөлдөг улс орнуудын Засгийн газруудын албан ёсны байр суурь, бодлогыг заавал илэрхийлсэн байх албагүй. Энэхүү тайланд тусгагдсан тоо баримтын үнэн зөв эсэх талаар АХБ баталгаа өгөхгүй бөгөөд түүнийг ашигласнаас үүдэн гарах аливаа хариуцлагыг хүлээхгүй болно.

Энэхүү баримт бичгийг олон нийтийн хүртээл болгох зорилгоор монгол хэлнээ хөрвүүлсэн боловч англи хэл нь Азийн хөгжлийн банк (АХБ)-ны албан ёсны хэл тул зөвхөн англи хэл дээрхи эх хувийг нь албан ёсных хэмээн үзнэ. Иймд иш татахдаа англи эхийг ашиглана уу. АХБ орчуулгын үнэн зөв эсэх талаар баталгаа өгөхгүй бөгөөд эх хувиас утга нь гажсан тохиолдолд аливаа хариуцлага хүлээхгүй болно.

Өмнөх үг

Монгол улс зах зээлийн эдийн засгийн тогтолцоонд шилжиж газар хувьчлал, хувийн газар, орон сууцны зах зээл үүсэхийг дэмжиж эхэлж байгаа энэ үед орон зайн төлөвлөлт, газар ашиглалтын хяналт болон төлөвлөлтөд хувь хүмүүс, аж ахуйн нэгжүүдийн хандах хандлагыг эргэн харж өөрчлөх шаардлагатай байна. Газрыг төр дангаараа эзэмших дэглэмд зохицуулан хийгдэж, газрыг хувьд ашиглахад хүндрэлтэй одоо мөрдөгдөж буй хязгаарлалтууд нь зах зээлийн жам ёсоор газар болон дэд бүтцийг хамгийн үр ашигтайгаар ашиглах хүсэлтэй хувь хүмүүс, аж ахуйн нэгжүүдийн сонголтод саад болж байгаа нь Хотын хөгжлийн болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнүүдээс харагдаж байна.

Зах зээлийн тогтолцоо бүрэлдэн тогтсон улс орнуудад бүсчлэлийн болон бусад журмыг эзэмшлийн эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад болдог гэж үздэг бол Монгол улсын засаг захиргааны хуваарийн дагуу хийгдэх бүсчлэлийн аргачлал нь хувийн газар эзэмшигчдэд илүү эрх чөлөө олгох арга хэрэгсэл бөгөөд газар хувьчлах явцад хот төлөвлөлтөд хяналт тавих арга болох юм. Одоо байгаа системтэй харьцуулахад бүсчлэлийн аргачлал дараахи бололцоо олгоно:

- газар эзэмшигчдэд газраа ашиглах, төлөвлөхөд нь зориулж, одоогийнхоос илүү өргөн боломж, сонголт олгох;
- барилгажилтын хүрээнд газар эзэмшигчид өөрийн газартаа хэрэгжүүлж болохуйц ашиглалтын тодорхой цогц дүрэм, журмыг урьдчилан бий болгох;
- зэрэгцэн орших боломжгүй ашиглалт болон төлөвлөлтийг зориулалтын бус газар байршуулахгүй байхыг баталгаажуулснаар нийгмийн эрх ашгийг хамгаалах;
- газрыг үр ашигтай ашиглах хэм хэмжээг баталгаажуулж чанартай төлөвлөлтийг дэмжсэнээр нийгмийн эрх ашгийг дэмжих;
- иргэдийг хот төлөвлөлт, хот, орчноо хөгжүүлэх ажилд оролцуулах боломжийг олгох, нэмэгдүүлэх.

Тус баримт бичгийг боловсруулснаар Монгол улсын орон нутгийн засаг захиргааны түвшинд батлагдах бүсчлэлийн баримт бичгийн үндэс суурь болох бүсчлэлийн стандартын загварыг бий болгохыг зорьж байгаа юм. Орон нутаг тус бүрийн онцлог, төлөвлөлт, ашиглалтанд тавигдах шаардлагыг тусгах үүднээс тус стандартыг улам боловсронгуй болгох нь зайлшгүй нь ойлгомжтой. Тус стандартыг боловсронгуй болгох, өөрчлөх буюу дэлгэрэнгүй болгох замаар тухайн орон нутгийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх, хувийн хөрөнгө оруулалтыг дэмжих арга замыг бий болгох ёстой. Тэдгээр үйл явцад дэмжлэг үзүүлэх бүсчлэлийн тодорхой дөрвөн давуу тал байна:

- Бүсүүдэд төрөл бүрийн зориулалттай барилга төлөвлөх журмыг бүсчлэлийн стандартыг батлах үед тогтоох, тэдгээр бүсэд багтах бүх газар, төсөлд нэгэн адил үйлчлэх болно. Хотын албан тушаалтнууд төслүүдийг батлагдсан багц стандартын дагуу хянахад л хангалттай. Энэхүү арга барил нь газар эзэмшигчид болон барилгын байгууллагуудад зах зээлийн боломжийн давуу талыг ашиглах үүднээс буюу өрхийн хэрэгцээнээс хамааран төслөө түргэн шуурхай, бие даан боловсруулах бололцоо олгоно.
- Жижиг болон ердийн төсөлд зориулсан журам нь хотоор урьдчилан батлуулах явдлыг орлоно. Газар эзэмшигчид бүх талаараа бүсчлэлийн стандартад нийцсэн төслийг бие даан хөлслөх, зураг төсөл гаргах ба зохиох эрх чөлөөтэй болно. Хотын зүгээс төслийг бүсчлэлийн журамд

нийцсэний зэрэгцээ цэвэр, бохир усны шугам хоолой, ариутгах татуургын байгууламж, инженерийн шугам сүлжээний холболт зөв байна гэж үзвэл цаашид ямар нэгэн арга хэмжээ авалгүйгээр барилга барих зөвшөөрлийг олгоно.

- Тэдгээр журам нь одоо байгаа газрын барилгажилт, төлөвлөлтийг хамраад зогсохгүй, шинээр төлөвлөх, бүсчлэх ба олгогдох газарт мөн адил үйлчилнэ. Үр дүнд нь бүс тус бүрийн зориулалтын газрын хэмжээ, хэлбэр, техникийн нөхцлүүд бүсчлэлийн болон төлөвлөлтийн баримт бичгүүдийн дагуу “урьдчилан батлагдах” болно. Тухайн бүсийн газрын ихэнх хэсгүүд харьцангуй адил хэмжээ, хэлбэр, үзүүлэлттэй байна. Тийм учраас хашааг арилжаа, дуудлага худалдаа, гэрээний үндсэн дээр буюу бүр өргөн хэмжээгээр нийтэд олгох ажлыг хөнгөвчилнө. Нэмж хэлэхэд, газрыг худалдах, худалдан авах ба солих ажлыг хялбаршуулснаар хөрөнгө оруулагчид тэдгээрийг өөрсдийн хэрэгцээндээ нийцүүлэн нийлүүлэх буюу тусгаарлах бололцоотой болно. Одоо ашиглаж байгаа хэлбэр нь утгаа алдсан тохиолдолд газрыг дахин ашиглахад мөн хялбар байна. Бүх тохиолдолд тухайн газар дээр баригдах барилга байгууламжийн хийц загварыг хотын зүгээс хянаж батлах ба ингэснээр бүх журам баталгаатай мөрдөгдөх болно.
- Тухайн газар дээр амьдрах, эзэмших буюу ашиглах хууль ёсны эрх нь барилга барих эрхээс хуулийн дагуу ангид байна. Газар дээрээ зөвхөн барилга барихад зөвшөөрөл шаардагдана. Газар ашиглах, эзэмших, оршин суух зөвшөөрөл авах шаардлагагүй. Тэдгээр эрхийг бусад хууль тогтоомж, журам, дүрэмд захирагдах тусгайлсан арилжаагаар баталгаажуулна. Хувь хүн буюу хуулийн этгээд тодорхой нэгэн барилга барих эсвэл газар ашиглах тодорхой зорилгоо зарлахгүйгээр тухайн газрын эрхийг чөлөөтэй эзэмших боловч энэ эрх нь зөвхөн тухайн бүсчлэл дэх зөвшөөрөгдсөн газар ашиглалт, барилгын зориулалтаар хязгаарлагдана гэж ойлговол зохино.

Ямар ч систем газар тодорхой хугацаанд ашиглалтанд орж, дээр нь барилга баригдах баталгаа бий болгохгүй гэдгийг санаж байх хэрэгтэй. Барилга зөвхөн санхүүгийн нөөцтэй болсон цагт л баригддаг.

Гарчиг

I Бүлэг	Зорилтууд, ерөнхий нөхцөлүүд	5
II Бүлэг	Дүүргийн зохион байгуулалт, Ерөнхий Зорилтууд	16
III Бүлэг	Бүсийн журам	20
IV Бүлэг	Нэмэлт журам	57
V Бүлэг	Зураг төсөл хянан батлах	59
VI Бүлэг	Тусгай зөвшөөрөл	67
VII Бүлэг	Бүсчлэлийн комисс	70
VIII Бүлэг	Бүсчлэлийн шийдвэрийг давж заалдах зөвлөл	78
IX Бүлэг	Хууль хүчин төгөлдөр болох	84

I Бүлэг

Зорилтууд, Ерөнхий нөхцлүүд

Монгол улсын Хот Байгуулалтын Хуулийн зорилтууд ба хотын төлөвлөлтийн зорилт болон хөгжлийн стратегийг биелүүлэх зорилгын үүднээс эдгээр журам болон бүсчлэлийн зургийг олон нийтэд мэдээлж хэлэлцүүлсний дараа Бүсчлэлийн Комиссоос боловсруулж баталсан. Төлөвлөлтийн ерөнхий зорилтууд нь бүх талыг хамарсан бөгөөд тэнцвэржсэн амьдрах орчинг бүрэлдүүлэхэд туслах, дэд бүтэц болон байгалийн баялгийг үр ашигтайгаар хэрэглэн зарцуулах, байгаль орчныг хамгаалах зэрэг болно. Эдгээр ерөнхий зорилтоос гадна бүсчлэлийн зохицуулалт нь дараах тодорхой үр дүнд хүргэнэ:

- тухайн хотыг бүсийн ба улсын хэмжээний засаг захиргаа, эдийн засаг ба соёлын чухал ач холбогдолтой төв болгож, цаашид тэр хэвээр байлгах;
- экологийн шаардлагад нийцсэн, байгалийн баялаг бага шаардагддаг аж ахуйнуудыг дэмжсэнээр тухайн хотын эдийн засгийг сайжруулах;
- холбогдох бүсчлэлийн дүүргийн төрхийг хөгжүүлэх, тэдгээр нь зөвшөөрөгдсөн зориулалтад нийцэж байгаа эсэхийг баталгаажуулах ба тогтвортой байдал ба тухайн дүүргийн газрын үнэлгээг тэтгэх;
- хотын одоогийн болон ирээдүйн хүн амын шаардлага, эрэлт хэрэгцээ, таашаалд нийцсэн орон сууцаар зориулалтынх нь байршлуудыг хангах;
- хотын оршин суугчдын бараа бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний эрэлт хэрэгцээг хангах байгууллагыг оновчтой байршуулах;
- хотын төвийг эмх цэгцтэй хөгжих бололцоогоор хангах;
- хотын оршин суугчдын амралт зугаалгын болон эрүүл мэндийн эрэлт хэрэгцээнд нийцүүлж хот дотор байгалийн онцлогийг харуулсан ба үзэсгэлэнт байгаль (ландшафт, усан толь, хүрхрээ зэрэг байгалийн тогтоц) бүхий ил задгай газруудыг бий болгох;
- хотын соёлын өвийг хадгалах, жуулчлалыг дэмжих үүднээс хотын түүх, соёлын холбогдолтой газрууд, хөшөө болон бусад байгууламжийг хадгалан хамгаалах.

Дээрх зорилтуудыг биелүүлэхийн тулд тус журмын дагуу байшин барилга, бусад байгууламжийн өндөр, өргөн, эдэлбэр газар болон бусад задгай талбайн хэмжээ, хүн амын нягтрал зэрэгт хяналт тавьж, худалдаа арилжааны газар, үйлдвэр, тусгай зориулалтын байшин барилгын байршилд хяналт, хязгаарлалт тавих замаар зохицуулах ба хотыг бүсчлэлийн дүүргүүдэд хуваана. Тусгай дүүрэг болон дүүргүүдийн бүлгүүдийн зорилтуудыг энэхүү журмын дүүрэг зохицуулах хэсэгт тогтооно.

Энэхүү журмын шаардлагыг хангаагүй тохиолдолд ямар ч байшин, барилга байгууламжийг ашиглах, барилга байгууламж шинээр барих, барилга байгууламжийн хэсгийг барьж байгуулах, өргөтгөх, нүүлгэх, бүтцийг нь өөрчлөх ба томсгох хориотой.

Энэхүү баримтын бүсчлэлийн журмыг цаашид “..... хотын Бүсчлэлийн Журам” гэдэг нэрээр хэрэглэж, мөрдөж байвал зохино.

Эдгээр журам болон Бүсчлэлийн зургууд(огноо) (цаг)-с эхлэн хүчин төгөлдөр байна.

Албан ёсны Бүсчлэлийн зураг, түүний тайлбар материал бүгд уг бүсчлэлийн журмын салшгүй хэсэг байна. Тэдгээрийг хамтад нь хэрэглэвэл зохино.

Тус журамд оруулах нэмэлт өөрчлөлтийг дор дурдсан эрх бүхий байгууллагын аль нь ч санаачилж Бүсчлэлийн комисст мэдүүлж болно:

- Бүсчлэлийн комисс;
- Ерөнхий архитекторын ажлын алба;
- Барилга, хот байгуулалтын яамны Хот төлөвлөлтийн хэлтэс;
- Барилга хот байгуулалтын яамны хэлтэс;
- Хотын хөгжлийн институт;
- Хот төлөвлөлтийн институт;
- Хот, аймгийн захиргаа (орон нутгийн) болон Монгол улсын Засгийн газрын бусад энэ чиглэлд хамруулж болох ямар нэгэн хэлтэс.

Энэхүү журам болон бүсчлэлийн зурагт оруулахаар санал болгосон нэмэлт өөрчлөлтийг батлахын өмнө Бүсчлэлийн комисс тэдгээр нэмэлт өөрчлөлтийн талаар олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулна. Хэлэлцүүлэг явагдах газар, хугацааг орон нутгийн сонин хэвлэлд уг хэлэлцүүлэг явагдахаас 30-с доошгүй хоногийн өмнө нэгээс доошгүй удаа хэвлэж мэдээлнэ.

Хэлэлцүүлгийн тухай мэдээлэл нь энэхүү журамд оруулахаар санал болгосон нэмэлт өөрчлөлтийн ерөнхий тойм болон бүсчлэлийн зурагт оруулахаар санал болгосон нэмэлт өөрчлөлтийн дагуу хамрагдах бүх газар нутгийн хилийн цэсийг багтаасан байна.

Тус бүсчлэлийн зурагт аливаа нэмэлт өөрчлөлт оруулахын тулд Бүсчлэлийн комиссын бүх гишүүдийн олонхийн дэмжсэн санал шаардлагатай.

Нэр томъёоны тодорхойлолт

Энэхүү хууль эрх зүйн актанд хэрэглэгдэж буй дараахи нэр томъёо дор дурдсан албан ёсны утгатай байна:

Нэмэлт ашиглалт: Тухайн газрын ба барилгын үндсэн зориулалтын зэрэгцээ хоёрдогч буюу туслах чанартай үйл ажиллагаа зонхилох газар болон барилга.

Өргөтгөл: Анхны барилга байгууламж ашиглалтанд орсноос хойш нэмэгдсэн байгууламж.

Өөрчлөлт: Одоо байгаа барилгын даац, хийц, бүтээцийг өөрчлөх, зориулалтыг өөрчлөн зохион байгуулах, мөн хаалга цонхонд өөрчлөлт оруулах, барилгыг томруулах буюу багасгах, барилгыг нэг газраас өөр газар руу зөөх.

Орон сууцны байшин: Нэг сар буюу түүнээс дээш хугацаагаар оршин суух бололцоо хангасан гурав (3) буюу түүнээс дээш орон сууц багтаасан аливаа барилга буюу барилгын хэсэг.

Орон сууцны нэгж (айл): Барилга дотор тусгаарлагдсан угаалга, гал тогооны өрөө бүхий нэг буюу түүнээс дээш өрөөтэй, бие даасан, тусгаарлагдсан орон сууцны нэгж.

Байвал-зохих-эрх: Урьдчилан зөвшөөрөл авалгүйгээр явуулж болох үйл ажиллагаа буюу хүртэж болох ашиг.

Барилга: Хүн, амьтан хоргодох, бүх төрлийн үйл ажиллагаа явуулах, түүхий эд, материал агуулах зориулалттай дээвэр бүхий аливаа байгууламж.

Барилгын талбай: Барилгын эзлэх талбай болон ашигтай талбай (урд, хажуу, ар талын эдэлбэр газар)-д тавигдах доод талын шаардлага хангагдсаны дараа үлдэх газрын хэмжээ.

Барилгажих талбай: Тухайн газрын барилга барьж болох хэсэг.

Барилгын өндөр: Барилгын нүүр талын төв хэсгийн газрын түвшнээс дээврийн хамгийн өндөр цэг хоорондын босоо зай.

Хэмжээний журам: Тухайн газар дээр баригдах барилгын байршил, хэмжээг зохицуулах хяналтын журмууд.

Нягтрал: Нэгж газарт (га) оногдох айл өрх, хувь хүмүүс, сууцны тоо.

Төлөвлөлтийн эрх: Газрыг төрөл бүрээр төлөвлөх эрх.

Төлөвлөлт: Газар дээр барилга барих буюу газрын зарим хэсгийг ашиглах.

Дүүрэг: Бүсчлэлийн Зураг дээр хилийн цэсийг нь тогтоосон хотын хэсгүүд, газар ашиглалт, барилга байгууламжийн ашиглалт, нягтрал, хэмжээ, өндрийг хянан зохицуулах үүрэгтэй Бүс (хороолол, дүүрэгтэй адил байна).

Сууц: Хүн амьдрах зориулалтаар төлөвлөгдсөн, ашиглагдаж байгаа барилга. Бусад тодорхойлолтын хамт хэрэглээгүй тохиолдолд нэг өрхийн сууц гэж ойлгоно.

Сууц, залгаа: Хоёр буюу түүнээс дээш тооны хувийн сууцанд дундын босоо ханаар залгагдсан нэг өрхийн хувийн сууц.

Сууц, тусгаарлагдсан: Өөр бусад хувийн сууцанд ямар нэгэн аргаар залгагдаагүй хувийн сууц.

Сууц, өндөр нягтралтай: Зургаагаас дээш давхар орон сууцны барилга.

Сууц, дунд зэрэг нягтралтай: Тав хүртэл давхар орон сууцны барилга.

Сууц, эгнэсэн байшин: Хоёр талдаа эдэлбэр газаргүй сууц.

Сууц, нэг өрхийн: Нэг өрхийн хувийн сууц агуулсан барилга.

Сууц, хоёр өрхийн: Газраас дээвэр хүртэл өндөр хана буюу гадаа ил дундын шатаар бүрэн тусгаарлагдсан, нэг газрын хэсэгт байрлах хоёр сууц.

Сууц, нэгж: Нэг өрх буюу өрх амьдрах орон зай.

Саад: Үерийн ус зайлуулах суваг, зорчих-эрх, шаардлагатай эдэлбэр газар тааралдах саад.

Өргөтгөл: Одоо байгаа байгууламжийн хэмжээг томсгох.

Одоогийн ашиглалт: Бүсчлэлийн эрх зүйн актыг хүчин төгөлдөр болох үед газар буюу барилгыг ашиглаж байсан зориулалт.

Давхар, газрын харьцаа: Нийт давхрын бохир талбайг газрын талбайн үржвэрээр илэрхийлэх тоо. Энэ тоог тухайн газар дээр байрлах бүх барилгын давхрын бохир талбайн нийлбэрийг газрын талбайд хувааснаар гаргана.

Нүүр тал: Тухайн газрын гудамж, нийтийн хэрэгцээний авто ба явган зам руу харсан тал.

Гараж, хувийн: 100м²-с хэтрэхгүй талбайтай, нэг буюу түүнээс дээш тээврийн хэрэгсэл байрлуулах зориулалттай, засвар үйлчилгээний тоног төхөөрөмжгүй барилга, байгууламж буюу барилга байгууламжийн хэсэг.

Гараж, засварын: Их бие болон бусад эд ангийн засвар, будаг, сэв гаргах, их засвар, бүрээс хийх, тоноглох болон тээврийн хэрэгслийн бусад засвар үйлчилгээ явуулах тоног төхөөрөмж бүхий барилга байгууламж буюу барилга байгууламжийн хэсэг.

Давхрын нийт талбай: Тухайн газрын хэсэгт байрлах бүх барилгын давхрын гадна талын хананы нүүрэн талын хананаас хоёр (2) барилгыг тусгаарлагч хананы төв зураасны хооронд хэмжсэн хэвтээ талбайн нийлбэр. “Давхрын нийт талбай” гэдэгт хонгил, цахилгаан шатны хоолой болон давхар бүрийн шат; тоног төхөөрөмж байрлуулахад ашиглагдаж буй давхрын талбай, саравч, дээврийн хонгил, дотор талын тагт, мезанин багтана. Барилгын гадна хананаас хоёр (2) м-с илүүгүй хэмжээтэй гадагш гарсан ил тагт болон хонгил зоорь хамаарахгүй.

Хүн амьдрах өрөө: Хүн амьдрах, унтах эсвэл гал тогооны зориулалтаар ашиглагдах бүх талдаа ханатай тасалгаагүй зай. “Хүн амьдрах өрөө” гэдэгт дээврийн хонгил, зоорь, коридор, үүдний өрөө, угаалгын өрөө, хоолны болон хувцасны шүүгээ, усанд орох өрөө, бусад ижил төстэй зай талбай; мөн механикаар агааржуулдаг барилга доторхи гал тогоо, аж ахуйн зориулалттай барилга доторхи гал тогоо зэрэг хамаарахгүй.

Түүхт дүүрэг: Тухайн дүүргийн оршин суугчдын түүх, соёл болон урлагийн өвтэй холбоотой чухал архитектурын болон бусад онцлог агуулсан байшин барилга, газар бүхий бүс.

Түүхт барилга: Түүхэн буюу архитектурын ач холбогдолтой аливаа барилга байгууламж.

Сайжруулсан газар: Зам, цэвэр, бохир усны шугам зэрэг инженерийн дэд бүтэц, бусад нийтийн үйлчилгээтэй газар.

Зориулалтын газар: Хуулиар ашиглах, төлөвлөлт хийх, барилга барихыг зөвшөөрсөн буюу ашиглагдаж байгаа тодорхой зориулалт бүхий газрын зурвас, хэсэг буюу бүс нутаг.

Зориулалтын газрын хамрах талбай: Тухайн зориулалтын газрын байшин, барилга байгууламж баригдсан хэсэг.

Зориулалтын газрын гүн: Зориулалтын газрын нүүр талын шугамаас арын шугам хүртэлхи зай.

Зориулалтын газрын нүүр тал: Гудамжны зорчих-эрхийн шугам дээрх зориулалтын газрын нүүр шугамын урт.

Зориулалтын газрын шугамууд: Зориулалтын газрын хилийн цэс.

Зориулалтын газрын шугам, нүүр тал: Тухайн зориулалтын газрыг гудамжны зорчих-эрхийн шугамаас тусгаарлах шугам.

Зориулалтын газрын шугам, ар тал: Зориулалтын газрын нүүр талын шугамын эсрэг хамгийн хол зайд орших шугам.

Зориулалтын газрын хамгийн бага талбай: Тодорхой дүүрэгт орших тухайн зориулалтын газрын бүсчлэлийн баримтын дагуу ашиглаж болох буюу дээр нь барилга байгууламж байгуулж болох хамгийн бага талбай.

Зориулалтын газар, өргөн: Зориулалтын газрын нүүр талын шугам болон зориулалтын газрын ар талын шугам хоёрын дунд орших гол цэг дээр тухайн газрын хоёр хажуугийн шугам хоорондхи хэвтээ зай.

Шугам, барилга: Өмч эзэмшигчид зохих байгууллагаас зөвшөөрөл авч батлуулаагүй тохиолдолд барилга буюу барилгын аль нэг хэсгийг түүнээс илүү гаргаж сунгах хууль ёсны болон давуу эрхгүй шугам; голдуу хувийн болон нийтийн өмчийг зааглах шугам байдаг боловч газрын бүртгэл ба кадастрт бүргэгдсэн тохиолдолд барилгын хязгаарлалтын шугамд мөн хамаарна.

Шугам, зориулалтын газар: Бүсчлэлийн журмын энэ хэсэгт заагдсан зориулалтын газрын хилийн цэсийн шугам.

Стандартын бүс зориулалтын газар: Бүсчлэлийн дүүргийн шаардлага хангаагүй зориулалтын газар.

Стандартын бүс барилга: Байрлаж буй дүүргийнхээ барилгын хэмжээ, мөрдөх журмын шаардлагыг хангаагүй барилга.

Стандартын бүс байгууламж: Энэхүү бүсчлэлийн журам хүчин төгөлдөр болох үед албан ёсоор оршиж байгаа боловч тус журмын бүхий л нөхцөл, нэмэлт өөрчлөлтөд нийцээгүй байгууламж. Стандартын бүс байгууламж бий болгож буй журмын стандартууд нь барилгын өндөр, зориулалтын газрын талбай, өргөн, давхар, талбайн харьцаа, зориулалтын газрын хамрах талбай, хүн оршин суух, амралт зугаалгын талбайн шаардлагад нөлөөлж байгаа боловч эдгээрийг хязгаарлах шаардлагагүй.

Стандартын бүс ашиглалт: Энэхүү бүсчлэлийн журам, түүний нэмэлт өөрчлөлт хүчин төгөлдөр болох үед тухайн бүсчлэлийн дүүргийн ашиглалтын нөхцөлд нийцээгүй газар, барилга байгууламжийн хамтын албан ёсны аливаа ашиглалт.

Давхар бүс: Тус журмын болон бүсчлэлийн зурагт тодорхойлогдсон ба доод талын дүүргийн журамд нэмэлтээр орсон бүсчлэлийн журам. Давхар бүс доторхи төлөвлөлт бүс, тус бүрийн журамд эсвэл илүү хязгаарлалт бүхий бүсийн журамд нийцэх ёстой.

Зогсоолын талбай: Зөвхөн тээврийн хэрэгсэл түр зогсох зориулалттай, гудамжнаас зайдуу байрлах тодорхой хэмжээтэй талбай.

Зориулалтын газрын ашиглагдсан хувь: Зориулалтын газрын шугам ба барилгын шугам дотор багтсан, одоо хүн амьдарч байгаа буюу энэхүү баримтын нөхцлийн дагуу барилгын талбай болж хүн амьдарч болзошгүй зориулалтын газрын хэмжээг илэрхийлэх тоо.

Үйл ажиллагааны стандарт: Үйл ажиллагааны стандарт нь тодорхой бүсчлэлийн дүүрэгт явуулж буй аж ахуйн үйл ажиллагааны үр дүнд үүсч болзошгүй утаа, үнэр, чимээ, халуун, доргио, хурц гэрэл болон тэдгээртэй төстэй бусад бохирдуулагчийн хэмжээг хязгаарлах буюу ангилснаар аж ахуйн болон үйлдвэрлэлийн үйл ажиллагааг зохицуулна.

Зөвшөөрөгдсөн ашиглалт: Тухайн дүүрэгт тусгайлан зөвшөөрөгдсөн ашиглалт.

Шингээгч гадаргуу: Шуурганы усыг бүрэн буюу хэсэгчлэн шингээх аливаа материал.

План: Зориулалтын газрын хил хязгаар болон хувийн өмч, гудамжны байршлыг харуулсан газрын зураг.

Төлөвлөгөөт нэгжийн төлөвлөлт (ТНТ): Суурьшлын, байгууллагын болон аж ахуйн төлөвлөлт, үйлдвэрлэлийн парк, хот тохижуулах төсөл буюу дээрхийн хослол зэргийг нэг (1) буюу түүнээс дээш дүүргийн газрын хамгийн бага талбай дээр бүсчлэлийн журмын ерөнхий нөхцөлийн дагуу үйлчлэх хязгаарлалтаас үл хамааран төлөвлөх төлөвлөгөө.

Үндсэн ашиглалт: Газрын хэсэгт хамтдаа байрласан туслах буюу туслах ашиглалтаас ялгарах тухайн газар буюу барилгын үндсэн ашиглалт.

Хориотой ашиглалт: Бүсчлэлийн дүүрэгт зөвшөөрөгдөөгүй ашиглалт.

Зорчих-эрх: Дээр нь гудамж буюу хурдны зам байрласан газар.

Зорчих-эрхийн шугам: Зорчих-эрхийн хилийн цэсийг тогтоох шугам.

Ашигтай талбай: Барилгын нүүрний, хажуугийн буюу арын шугам ба гудамжны нийтийн явах эрхийн шугам хоорондын зай.

Ашиглалтын зураг: Зориулалтын газрын ашиглагдах зориулалт болон барилгыг масштабаар харуулсан план.

Тусгай зөвшөөрөлтэй ашиглалт: Зөвхөн тусгай болзол хангасан бөгөөд эрх бүхий байгууллагаар батлагдсан тохиолдолд л бүсчлэлийн дүүрэгт зөвшөөрөгдөх ашиглалтыг тусгасан бүсчлэлийн журмын ангилал.

Тусгай ашиглалтын зөвшөөрөл: Тусгай зөвшөөрөлтэй ашиглалт явуулахын өмнө авах ёстой зөвшөөрөл.

Хийц, бүтээцийн өөрчлөлт: Барилгын гадна хана буюу дээврийн гадаад төлөв, хэмжээнд оруулсан аливаа өөрчлөлт.

Хуваалт: Тэр дор нь болон ирээдүйд худалдах, барилга төлөвлөлтөд ашиглах зориулалтар зориулалтын газрыг нэг буюу түүнээс дээш газрын хэсэг, ашиглалтын зураг болон бусад газрын хэсэгт хуваах.

Хуваагдлын журам: Газрыг барилга төлөвлөлтийн зориулалтаар хэсэг болгон хуваахыг зохицуулах журам бөгөөд гудамж, инженерийн дэд бүтцийн зүгээс тавигдах шаардлага болон нэмэлт өөрчлөлт оруулах, батлах журамууд мөн адил багтана.

Ашиглалт: Газрын хэсэг буюу барилгыг ашиглахаар зориулсан, төлөвлөсөн, зохион байгуулсан, хүн оршин сууж байгаа буюу үйл ажиллагаа явуулж буй тодорхой зориулалт.

Хувилбар: Зориулалтын газрын хэмжээ буюу талбай (зориулалтын газрын хувилбар), барилга, байгууламжийн хэжээ, талбай, өргөн буюу байршил (өргөний хувилбар) буюу зориулалтын газрын ашиглалт (ашиглалтын хувилбар) буюу ашиглалтын талбай (ашигтай талбайн хувилбар) зэрэгт зориулсан бүсчлэлийн журмын хувилбар.

Усны суваг: Тодорхой шуудуунд урсах байгалийн усыг булаг буюу бусад усанд нийлэх замд дамжин өнгөрөх зориулалттай байгалийн буюу хиймэл гаралтай суваг.

Эдэлбэр газар: Барилгын нүүр, арын болон хажуугийн хананаас хамгийн ойр зориулалтын газрын шугам хооронд байрлах зориулалтын газрын задгай талбай.

Эдэлбэр газрын урт: Зориулалтын газрын шугам болон орчны талбайн хооронд орших хамгийн бага зай.

Бүсчлэл: Хотын аж ахуйг газар болон барилгын ашиглалт, байршил, хоорондын зай болон хэмжээг захирах дүүрэг болон хэсгүүдэд хуваах.

Бүсчлэлийн дүүрэг: Бүсчлэлийн журам адил тэгш үйлчлэх бүс газар.

Бүсчлэлийн зураг: Хот доторхи бүсчлэлийн дүүргүүдийн байрлалыг харуулсан, бүсчлэлийн тайлбарын хамт бүсчлэлийн журмыг бүрдүүлэх газрын зураг.

Бүсчлэлийн танилцуулга: Хотын болзол болон нөхцлүүдийг агуулсан ба цаашдын бүсчлэлийн стандарт, үе шат, шаардлагыг аль алиныг тогтоосон бүсчлэлийн журмын танилцуулга.

Ерөнхий нөхцлүүд

Бүсчлэлийн журмын үйлчлэх ерөнхий хүрээ

Тус бүсчлэлийн баримтад агуулагдаж буй журам нь хот доторхи улсын, хамтын болон хувийн бүх зориулалтын газрын ашиглалтыг зохицуулах ба аливаа хамтарсан болон бие даасан хувь хүн, аж ахуйн нэгжийн эрхлэн явуулах барилгажилтын бүх төсөл хамрагдах болно.

Эдгээр журмыг Хот байгуулалтын хуульд тодорхойлогдсон хэсэгчилсэн төлөвлөгөөний шаардлагыг гүйцэлдүүлэх зорилго агуулсан хэмээн ойлговол зохино.

Зориулалтын газар үүсгэхэд хэрэглэх: Газрын бүртгэл буюу кадастрт бүртгэгдсэн газрын хэсэг бүр холбогдох бүсийн дүрэмд заагдсан хэмжээ, өргөн, урт болон бусад үзүүлэлтийн хамгийн бага хэмжээг тодорхойлсон стандартад нийцэх ёстой. Зориулалтын газруудыг хуваах буюу нийлүүсний үр дүнд тэдгээр стандартад үл нийцэх нэг буюу түүнээс дээш газрын хэсэг үүсэх ёсгүй.

Барилга барихад хэрэглэх: Аль ч газар дээр барилга байгууламж байгуулах ба аливаа барилга байгууламжийг томсгох буюу өргөтгөх зөвшөөрөл хүссэний дагуу хотын Ерөнхий архитекторын ажлын албанаас холбогдох бүх төлөвлөгөөг дор дурдсан үе шат болон стандартад нийцэж буй эсэхийг хянасны үндсэн дээр зөвшөөрөл олгоогүй тохиолдолд тэдгээр үйл ажиллагаа хориотой.

Газар зохион байгуулалт, ангилал ба олголт.

Тус хэсэгт тогтоосон стандартын бус газар болон барилга үүсгэх дүрэмд зааснаас бусад бүх тохиолдолд аливаа хувь хүн, аж ахуйн нэгж буюу байгууллага (хувийн, улсын буюу хотын) цаашид энэхүү журамд тусгагдсан стандарт, үе шат, нөхцөл байдалд үл нийцэх албан ёсны аргыг ашиглан зориулалтын газруудыг үүсгэж үл болно. Аливаа хувь хүн буюу хувийн болон хамтын байгууллага стандартын бус зориулалтын газрыг худалдах, худалдан авах, түрээслэх замаар буюу бусад арилжаагаар дамжуулан үүсгэж үл болно.

Шинэ газрын хэсэг үүсгэх: Дор дурдсан шинэ бүс нутгийн хэсэгчилсэн төлөвлөгөөний журамд тусгагдсанаар холбогдох бүсчлэлийн бүх дүрэмд нийцсэн зориулалтын газрыг хот батлах ба Ерөнхий архитекторын ажлын алба зөвхөн техникийн нөхцөлийг хянан батлана. Хуульд зөвшөөрөгдсөн аливаа аргын дагуу шинэ газрын хэсэг үүсгэгдэх үед зориулалтын газрын хилийн цэсийг тодорхойлох эрх бүхий хотын буюу мужийн албан тушаалтан уг газрын төлөвлөгөөг тус Бүсчлэлийн баримтад нийцэж буй эсэхийг тогтоолгох зорилгоор Ерөнхий архитекторын ажлын албанд хүргүүлэх ажилд хяналт тавина. Зориулалтын газрын төлөвлөгөөнд уг газрын байршил, өргөн, урт ба нийт талбай; зэрэгцэн орших бусад газрын хэсэгтэй хиллэх хилийн цэс; шаардлагатай аливаа ашигтай талбайн шугам, эдэлбэр газар зэрэг задгай талбай; ба тус газрын хэсэг дээр орших аливаа барилгын байршил болон хэмжээг тусгасан байна. Ерөнхий архитектор тухайн төлөвлөгөөг хянасны үндсэн дээр уг газрын хэсэг нь орших бүсийн зориулалтын газрын хэмжээ болон үзүүлэлтийн талаарх холбогдох дүрэмд бүгдэд нийцэж байна гэж үзсэн тохиолдолд тэрхүү зориулалтын газрыг үүсгэх шийдвэр гаргах ёстой. Бүсчлэлийн дүрэмд заагдсан хамгийн бага хэмжээний шаардлагад нийцээгүйгээс бусад бүх тохиолдолд Ерөнхий архитектор уг зориулалтын газрыг баталгаажуулахаас ямар ч шалтгаанаар татгалзаж болохгүй.

Дээрх шийдвэр нь эцсийн бөгөөд энэхүү журамтай нийцсэн ба хотын өөр ямар ч албан тушаалтан буюу байгууллага тухайн зориулалтын газрын төлөвлөгдсөн ашиглалт болон төлөвлөлттэй холбоотой аливаа нэмэлт мэдээллийг уг зориулалтын газрын борлуулалт, олголт болон бусад зарцуулалтын урьдчилсан нөхцөл болгон шаардах эрхгүй. Тухайн газрын хэсэг орших бүсийн дүрэм нь уг зориулалтын газрын ашиглалт болон төлөвлөлтийг зохицуулах болзол болон хязгаарлалт бүгдийн цогцыг бүрэлдүүлэх нь ойлгомжтой.

Бүсчлэлийн комисс болон Ерөнхий архитекторын ажлын алба шинэ газрын хэсэг байгуулах явцад холбогдох бүс болон газрын хэсэг дээр байрлах орчны талбай, задгай газар буюу барилга хоорондын зай тогтоосон хамгийн доод хэмжээнээс хэтэрсэн тохиолдолд тогтоосон хамгийн доод хэмжээнээс илүү гарсан зориулалтын газрыг байгуулах эрх эдлэх ёстой. Ингэхдээ шинэ зориулалтын газрын хилийн цэс эргэн тойронд орших зориулалтын газрын хилийн цэстэй үргэлж, завсар нь тодорхой бус задгай талбай үлдээхгүй байх ёстой ба мөн тухайн хотын хороолол, хэсэг бүрт зориулалтын газарүүдийн тэнцвэртэй ашиглалтын хэв маягийг хангаж буй эсэхэд хяналт тавих шаардлагатай.

Одоо оршин буй барилгад зориулан байгуулах газрын хэсэг: Бүсчлэлийн комисс болон Ерөнхий архитекторын ажлын алба дор дурдсан хэсгийн стандартын бус газрын хэсэг болон барилгын тухай дүрэмд зааснаас бусад тохиолдолд аливаа газрын хэсэг байрлах дүүргийн журмын шаардлагад нийцэхгүй хэмжээ болон хэмжээс бүхий зориулалтын газрыг байгуулж кадастр буюу газрын бүртгэлд бүртгэж болохгүй.

Бүсчлэлийн Комисс болон Ерөнхий Архитекторын Ажлын Алба одоо оршин буй барилгад зориулан байгуулах газрын хэсэгт хажуугийн эдэлбэр газар, нүүрэн талын эдэлбэр газар, ар талын эдэлбэр газар, барилга хоорондын зай болон бусад шаардлагатай аливаа задгай зай талбайг багтсан байх ёстойг анхаарвал зохино.

Одоо оршин буй барилга байгууламжийн байрлалаас шалтгаалан эдэлбэр газар, задгай талбай, ашигтай талбай болон барилга хоорондын зайд тавигдах шаардлагыг хангах бололцоогүй тохиолдолд зориулалтын газрыг тухайн нөхцөлд тохируулан тэдгээр шаардлагад аль болох нийцэх хэмжээнд байгуулна. Түүний тулд зориулалтын газрын нийт хэмжээ, урт буюу өргөн, эдэлбэр газар, ашигтай талбай, барилга хоорондын зай буюу бусад шаардлагатай задгай зайнд тухайн зориулалтын газрын өөр хэсэгт байрлах ил задгай зайг оролцуулж болно. Мөн барилга хоорондын зай, ашигтай талбай, орчны талбай буюу ил задгай зай шаардлагатай хэмжээнд хүрэхгүй тохиолдолд эдэлбэр газар, барилга хоорондын зай, ашигтай талбай буюу задгай зайг шаардлагатай хэмжээнд хүргэхийн тулд эргэн тойрны газрын хэсэг дээр сервитутыг хадгалж болно.

Одоо оршин буй барилгад зориулагдсан, хамгийн доод хэмжээнд тавигдах шаардлага хангагдаагүй газрын хэсэг байгуулагдсан тохиолдолд тэрхүү барилга өөрийн оршин тогтнох хугацааны турш албан ёсны стандартын бус байгууламжийн хэлбэрээр байж болно. Шаардлагатай эдэлбэр газар, ашигтай талбай, задгай зай буюу барилга хоорондын зайд саад учруулж байгаа барилгын элементийг зайлуулах зорилгоор тухайн барилгыг буулгах, нураах буюу ихээхэн хэмжээгээр өөрчилсөн тохиолдолд тэрхүү барилгын элементийг сэргээж үл болох ба уг барилгыг бололцоотой хэмжээнд хүртэл стандартад нийцүүлнэ. Стандартын бус зориулалтын газрын шаардлагатай эдэлбэр газар, ашигтай талбай, задгай зай буюу барилга хоорондын зайд учрах саадыг улам нэмэгдүүлэх тохиолдолд уг газрын хэсэгт байрлах барилгыг нэмж өргөтгөх ба шинээр барилга нэмж барьж болохгүй.

Ашиглагдаагүй зориулалтын газар

Холбогдох бүсийн журамд заагдсан хэмжээ, өргөн, урт буюу бусад хэмжээс буюу үзүүлэлтийн хамгийн доод хэмжээний стандартад нийцээгүй хоосон газрын хэсэг ямар ч аргаар (тодорхойлолт, олголт, худалдан авах буюу борлуулах, түрээс, хуваах буюу нэгтгэх г.м.) байгуулагдах ёсгүй.

Энэхүү журмыг зөвхөн орчин тойрны зориулалтын газар дээр хэдийн барилга баригдаж газрын бүртгэл ба кадастрт өмнө нь ангилагдан бүртгэгдсэнээс шалтгаалан хамгийн доод хэмжээний стандартыг хангах бололцоогүй нөхцөлд л хэрэглэхгүй байж болно.

Дүүргийн хилийн цэсийн тайлбар

Бүсчлэлийн дүүргийн хилийн цэсийг бүсчлэлийн зураг дээр харуулна.

Бүсчлэлийн зураг дээр дүүргийн хил хязгаарын шугамыг тогтоогоогүй тохиолдолд дүүргийн хил хязгаарын шугам гудамж, зорчих-эрх, усны суваг буюу зориулалтын газрын шугамын дагуу тэдгээртэй зэрэгцээ ба огтлолцсон байхаар тодорхойлно.

Дүүргийн хилийн цэс аль нэгэн зориулалтын газрыг хуваах тохиолдолд тэрхүү хилийн цэсийн байршлыг газрын зураг дээр тодорхойлсон хэмжээсээр заагаагүй бол Бүсчлэлийн зургийн масштабыг ашиглан тогтооно.

Дүүргийн хилийн цэс ойролцоогоор гудамж, зорчих-эрх, ус буюу усны сувгийн дагуу тэмдэглэгдсэн тохиолдолд тэдгээр элементийн төв шугамыг хилийн цэст тооцно.

Аливаа дүүргийн хэсэг газар гудамжтай зэрэгцээ зурвас бөгөөд зурвасын өргөнийг зориулалтын газрын шугам буюу өөр хэлбэрээр тодорхойлоогүй тохиолдолд тэрхүү хамгийн ойр байрлах зэрэгцээ гудамжнаас тэгш өнцгөөр хэмжихэд гучин (30) метр байна гэж тооцно.

Аливаа газрын дүүргийн харьяалал тодорхой бус байвал илүү их хязгаарлалт бүхий дүүргийн хэсэг гэж тооцно. Дүүргийн хил хязгаарын шугамын нарийвчилсан байршил дээр бодит байдлаар санал нэгдэхгүй буюу ойлгомжгүй байдал үүссэн нөхцөлд Бүсчлэлийн комисс энэхүү журмын дагуу мэдүүлсэн өргөдлийн үндсэн дээр тус асуудлыг шийдвэрлэнэ.

Дүүргийн шугамаар хуваагдсан зориулалтын газрууд

Тус журмыг батлах буюу нэмэлт өөрчлөлт оруулах үед аль нэгэн газрын хэсэг нэг буюу түүнээс дээш дүүргийн хилийн шугамаар хуваагдсан нөхцөлд уг газрын хэсэг байрлах дүүргийн бүхий л журам хуваагдсан хэсэг тус бүрийг зохицуулах дүүргийн журамд хамаарна. Хяналтын Зөвлөл тухайн зориулалтын газрын аль нэг хэсэг нөгөө хэсэг рүү дүүргийн хилийн цэснээс 25 метрээс илүүгүй үргэлжилж буй нөхцөлд тэр хэсгийн журмыг нөгөө хэсэгт адил үйлчлэхээр сунгах зөвшөөрөл онцгой тохиолдолд олгож болно.

Зориулалтын газрын хүртээмж

Дээр нь барилга баригдах гэж байгаа газрын хэсэг бүрийн гудамжны нүүрэн тал тухайн газрын хэсэг орших дүүргийн хамгийн доод хэмжээний өргөнд тавигдах шаардлагад нийцэх ёстой.

Нэг. Зориулалтын газар дээр байрлах хоёр буюу түүнээс дээш барилга

Нэг газрын хэсэг дээр байрлах барилга хоорондын зай дараах шаардлагыг хангавал зохино:

- нэг газрын хэсэг дээр туслах барилгатай зэрэгцэн оршдоггүй үндсэн барилгуудын хувьд тэрхүү туслах барилга болон үндсэн барилгын хооронд доод тал нь метрийн зай байх ёстой.
- хоёр буюу гурван давхар барилгуудын урт талын хоорондох зай доод тал нь метр байх ёстой. Дөрөв буюу түүнээс дээш давхар барилгуудын хувь метр зай байх ёстой.
- дөрөв болон түүнээс дээш давхар барилгуудын урт болон богино тал хоорондын зай буюу тэдгээр барилгын богино талуудын хоорондын зай барилгын аль нэгэн хананд хүн амьдрах зориулалттай өрөөний цонх байрласан нөхцөлд доод тал нь метр, бусад нөхцөлд метр байна.

Гал түймрээс урьдчилан сэргийлэх болон ариун цэврийн стандартын дагуу тус бүлэгт заасан доод талын зайнаас илүү зай шаардагдах нөхцөлд илүү их зайны шаардлагыг биелүүлнэ.

Арын шугамгүй зориулалтын газар

Арын шугамгүй газрын хэсэг ардаа эдэлбэр газартай байх шаардлагагүй боловч тухайн зориулалтын газар дээр нэгээс илүү барилга байрласан тохиолдолд тус Бүлгийн дээр дурдсан барилга хоорондын зайнд тавигдах шаардлага үйлчлэнэ.

Хязгаарлалтын стандарт

Бүсчлэлийн журмыг тайлбарлах болон ашиглахдаа олон нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, тав тух, амьдрах нөхцөл болон нийтлэг ашиг сонирхлыг хамгаалах үүднээс батлагдсан наад захын хэм хэмжээний шаардлага гэж ойлгох хэрэгтэй. Тус бүсчлэлийн журмын аливаа бүлэг буюу хэсэгт нэр томъёоны зөрчил гарвал илүү их хязгаарлалт оногдуулах шаардлага нь үйлчлэнэ.

Журмыг хэрэглэх ба түүнд нийцэх

Энэхүү бүсчлэлийн журамд тогтоосон журам олон нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, тав тух, хөрөнгө чинээ болон нийтлэг эрх ашгийг хамгаалахад чиглэгдсэн наад захын хэм хэмжээний шаардлага гэж ойлгох ёстой ба тэдгээрт сөрөг нөлөөтэй одоогийн нөхцлүүдийг аажмаар сайжруулах зорилготой юм.

II Бүлэг

Дүүргийн зохион байгуулалт болон ерөнхий зориулалт

Ашиглалт, талбай болон хэмжээний хяналтыг зохион байгуулах

Шинэ барилга

Бүх дүүрэгт энэхүү журмыг баталсны дараа аливаа шинэ барилга буюу бусад байгууламж болон зориулалтын газрыг зөвхөн холбогдох журмын дагуу ашиглаж, барилгажуулна.

Одоо байгаа барилга

Тус бүсчлэлийн журмыг хүчин төгөлдөр болох үед ашиглагдаж байсан аливаа барилга буюу бусад байгууламж болон зориулалтын газрыг тухайн үеийн зориулалт болон гадаад төлөвийн дагуу үргэлжлүүлэн ашиглаж болно. Гэхдээ зориулалт өөрчлөгдөх, өргөтгөл хийх, бүтцийг өөрчлөх буюу ашиглалтыг өргөжүүлэх тохиолдолд тус журмын V Бүлэгт тусгагдсан нөхцөлүүдэд нийцсэн байвал зохино.

Дүүргийн зохион байгуулалт

Тус баримтын зорилго болон нөхцлийг биелүүлэх үүднээс дараах дүүргийг байгуулна:

Суурьшлын дүүрэг

- C-1 Хувийн орон сууцны дүүрэг;
- C-2 Хагас тусгаарлагдсан болон Эгнэсэн орон сууцны дүүрэг;
- C-3 Дунд зэргийн нягтралтай суурьшлын дүүрэг (5 хүртэл давхар);
- C-4 Өндөр нягтралтай суурьшлын дүүрэг (6-с 9 давхар);
- C-5 Ерөнхий суурьшлын дүүрэг (C-5A, C-5Б, C-5B, C-5Г).

Тусгай зориулалтын дүүрэг

- T3 Тусгай зориулалтын дүүрэг

Аж ахуй суурьшлын дүүрэг

AC

Аж ахуйн дүүрэг

- A-1 Хөрш зэргэлдээ худалдааны дүүрэг
- A-2 Олон Нийтийн бизнесийн дүүрэг
- A-3 Бизнесийн төв дүүрэг

Үйлдвэрийн дүүрэг

- Y-1 Хөнгөн үйлдвэрийн дүүрэг
- Y-2 Ерөнхий үйлдвэрийн дүүрэг

Задгай талбайн дүүрэг

ЗТ Задгай талбайн дүүрэг

Түүхт дүүрэг

ТД Түүхт дүүргийн давхарга

Дүүргийн ерөнхий зориулалт

Суурьшлын дүүрэг

Суурьшлын дүүргүүдийн ерөнхий зориулалт бүс тус бүрийн оршин суугчдыг эрүүл, аюулгүй, боловсон орчноор хангахад оршино. Тэдгээр нь суурьшлын бүс нутгийг тэнцвэржүүлэх дор дурдсан арга хэмжээг хэрэгжүүлснээр өрхийн амьдралд тохиромжтой орчин бүрдүүлэх зорилготой:

- зохих газруудад суурьшлын төлөвлөлтөд зориулан хүрэлцэхүйц зай талбай төлөвлөснөөр хотын одоогийн болон ирээдүйн хүн амын орон сууцны хэрэгцээг хангах, орон сууцны төрлийг сонгох бололцоо олгох;
- суурьшлын бүсийг гал түймэр, дэлбэрэлт, хортой болон амь насанд аюултай бодис, цацраг ба бусад аюул болон амгалан тайван байдал алдагдуулах дуу чимээ, доргио, утаа болон түүнтэй мананцар, хурц үнэртэй бодис, халуун, чийг, хурц гэрэл, бусад таатай бус нөлөөллөөс хамгаалах;
- газрын хэсэг тус бүрийн задгай талбайн хэмжээг зохицуулах замаар орон сууц бүрийг зохих хэмжээний гэрэл ба агаараар хангаснаар эрүүл бөгөөд оршин суухад тохиромжтой орчинг бүрдүүлэх;
- оршин суугчдын эрэлт хэрэгцээг хангах зориулалт бүхий боловсрол, шашин шүтлэг, амралт зугаалга, эрүүл мэнд болон бусад төстэй үйлчилгээ эрхлэх байгууллагыг зохих хэмжээний зай талбайгаар хангах.

Тусгай зориулалтын дүүрэг

Тусгай зориулалтын дүүргийн гол зориулалт нь зэрэгцэн орших аж ахуйн болон суурьшлын дүүргийн дунд тусгаарлах үүрэг гүйцэтгэх ба шинэ төлөвлөлтийн хэмжээ, өндөр болон хийц загвар тухайн бүсийн Дүүргийн шилжилтийн функцид нийцэж буй эсэхийг шалгах зэрэг болно.

Ашиглалтын аж ахуй-суурьшлын холимог дүүрэг

Ашиглалтын аж ахуй-суурьшлын холимог дүүргийн гол зориулалт хоорондоо нийцэх газар ашиглалтын хэлбэрүүдийг дэмжих ба тэдгээр нь суурьшлын, ажлын байрны, жижиглэн худалдааны, амралт зугаалгын, хөнгөн ба хүнд үйлдвэрлэлийн болон бусад бүх төрлийн ашиглалтын холимог хэлбэр байж болох юм. Төлөвлөлт хийхдээ олон нийтийн батлагдсан бодлого болон төлөвлөгөө ба төлөвлөгөөт нэгжийн төлөвлөлт, онцгой тохиолдол зэрэг барилгын барилгын талбайн төлөвлөгөө хянах бусад үйл явцыг удирдлага болговол зохино.

Ашиглалтын аж ахуй суурьшлын холимог дүүрэг дараахи зориулалттай:

- зохих нягтрал, өндөртэй ба холимог ашиглалт бүхий чухал шинэ суурьшлын ба аж ахуйн ашиглалтын холимог хэлбэрийн бүс нутгийг төлөвлөгдсөн байршилд байгуулахад туслах;
- түүхэн болон архитектурын ач холбогдолтой байгууламжийг хадгалах, сэргээн засварлах явдлыг дэмжих;

- анх явган хүмүүст зориулагдсан бүсийг явган хүн ба тээврийн хэрэгслийн замыг тусгаарлах, гудамжнаас зайдуу тээврийн хэрэгслийн зогсоол байгуулах замаар хөгжүүлэх;
- Дүүргийн хэмжээнд бүхэлд нь орчин тойрны төлөвлөлтэй нийцсэн, уялдан зохицох шаардлагыг хангасан тохиолдолд архитектурын шинэ хэв загвар болон барилгын хэмжээ бий болохыг дэмжих;
- амралт зугаалгын бүс нутгийг оршин суугчдад илүү хүртээмжтэй болгох; ба
- оршин суугчид, бизнесийн байгууллагууд, ажил эрхлэгчид болон байгууллагуудын амьдралыг илүү чанартай болгох орчныг бүрдүүлэх.

Аж ахуйн дүүрэг

Аж ахуйн дүүргийн гол зориулалт нь хотын иргэдийн хэрэгцээг хангах зорилгоор жижиглэн худалдаа, захиргаа болон амралт зугаалгын төлөвлөлтөд зориулан зохих газруудад хүрэлцэхүйц зай талбайгаар хангах үүднээс дор дурдсан зорилтыг хэрэгжүүлэх:

- орчин тойрны оршин суугчдын худалдааны байнгын хэрэгцээг хангадаг орон нутгийн жижиглэн худалдаа, үйлчилгээний газруудад суурьшлын бүсэд ойр зохих талбайд хангалттай зай талбай олгох;
- хотын нийт оршин суугчдын худалдаа, үйлчилгээ болон зугаа цэнгээний хэрэгцээнд зориулагдсан, тэдгээрийн онцлогоос шалтгаалан суурьшлын бүс бүрт байгуулах боломжгүй өргөн хүрээний зориулалтыг төвийн болон хоёрдогч арилжааны төвүүдэд зохих байршлаар хангах; ба
- төлөвлөгөөний тунхагласан зарчимд нийцүүлэн хотын эдийн засгийн суурийг бэхжүүлэх үүднээс хотын төвийн болон бусад бүсэд газрыг хамгийн үр ашигтайгаар ашиглах болон аж ахуйн төлөвлөлтийн хамгийн үр дүнтэй чиглэлийг хөгжүүлэх.

Үйлдвэрийн дүүрэг

Үйлдвэрийн дүүргийн гол зориулалт дор дурдсан зорилтыг хэрэгжүүлснээр хотын үйлдвэрлэлийн цэгцтэй бөгөөд зохих өсөлтийг хангахад оршино:

- хотын ирээдүйн эдийн засгийн бүх төрлийн үйлдвэрлэл болон тэдгээрт хамааралтай үйл ажиллагааны хэрэгцээнд нийцүүлэх үүднээс зохих байршлуудад хангалттай зай талбай төлөвлөх;
- тэрхүү зай талбайг аль болох үйлдвэрлэл, тэдгээртэй хамааралтай үйл ажиллагаанд зориулан байлгах, мөн оршин суугчдыг үйлдвэрлэлийн үйл ажиллагаанаас тусгаарласнаар тэднийг хамгаалах ба тэрхүү зай талбайг шинэ суурьшлын төлөвлөлтөнд тусгахыг нийтэд нь хориглох;
- гал түймэр, дэлбэрэлт, хортой болон амь насанд аюултай бодис, цацраг болон бусад болзошгүй аюул ба амгалан тайван байдал алдагдуулах дуу чимээ, доргио, утаа болон түүнтэй мананцар, хурц үнэртэй бодис, халуун, чийг, хурц гэрэл болон бусад таатай бус нөлөөлөл үүсгэж болзошгүй үйлдвэрлэлийн ашиглалтыг тодорхой бүс нутагт хязгаарлах замаар зэргэлдээ орших суурьшлын болон аж ахуйн бүс нутаг; мөн тэдгээр үйлдвэрлэлээс бага хэмжээний хор холбогдолтой үйлдвэрлэл, түүнтэй холбоотой үйл ажиллагаа эрхэлдэг байгууллагын ажиллах хүчийг хамгаалах;
- төлөвлөгөөний тунхагласан зарчимд нийцүүлэн хотын эдийн засгийн суурийг бэхжүүлэх үүднээс үйлдвэрлэл, түүнтэй холбоотой бусад үйл ажиллагааны төлөвлөлтийг хөгжүүлэх.

ТНХ - Төлөвлөгөөт нэгжийн төлөвлөлт буюу ОСХХТөсөл

ТНХ-Төлөвлөгөөт нэгжийн төлөвлөлт буюу ОСХХ Төслийн ерөнхий зориулалт нь тухайн төсөл нь нийтийн ашиг сонирхлыг урамшуулбал зохих олон тооны үзүүлэлт буюу чанарын хэмжээнд хөндсөн, олон нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, нийтлэг эрх ашиг болон тав тухыг ханган нэмэгдүүлэх тохиолдолд барилгын нягтрал ба өндрийг нэмэгдүүлэх, хашааны хэмжээг багасгах зэрэг төлөвлөлтийн болон бусад санаачилгын уян хатан байдлыг бий болгоход оршино.

Хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлтийн бий болгох нийтийн ашиг, шаардагдаж буй шинэлэг байдал болон санаачилгын харьцааг тогтоох, тухайн эзэмшлийн ашиглалтын онцлог болон төлөвлөлтөд урт хугацааны хяналт тогтоох зорилтоос үүдэн ИТХ болон Бүсчлэлийн комисс хамтран бүх талыг хамарсан, нээлттэй шалгалт явуулах шаардлагатай.

Түүхт дүүргийн давхарга

Түүхт дүүргийн гол зориулалт дараахи зориулалтад нийцэж, түүний дагуу ашиглагдаж байгаа дүүрэг дэх төлөвлөлтийг зохицуулахад оршино. Үүнд:

- хотын түүх, соёл ба архитектурын чухал ач холбогдолтой хөшөө дурсгалыг хадгалах ба хамгаалах;
- түүхт дүүрэг болон барилгын ойр орчмын шинэ төлөвлөлтийн өндөр болон шатлал одоо байгаа төлөвлөлттэй нийцэж буй эсэхэд хяналт тавих;
- одоо байгаа хөшөө дурсгалын ашиглалтын тэнцвэртэй, тогтвортой ач холбогдол, хэрэгцээг хангах;

Задгай талбайн дүүрэг

Задгай талбайн дүүргийн зориулалт нь хотын байгалийн бүс нутаг ба онцлогийг хамгаалах ба үүний тулд дараах арга хэмжээг хэрэгжүүлнэ:

- экологийн болон хадгалах ач холбогдол ба үүрэг бүхий усан, биологийн, геологийн ба топографийн онцлогийг хамгаалах;
- байгалийн үзэсгэлэнт газрын онцлогийг хамгаалах, хэвээр нь байлгах ба сайжруулах үүднээс тэдгээр байгалийн бүс нутгийн төлөвлөлтийг чиглүүлэх;

Бүсчлэлийн зураг

Тус журмыг дагалдах, дээр нь бүх тайлбар материал багтсан бүсчлэлийн зураг дээр дүүргүүдийн хил хязгаарыг тогтоох ба энэ хэсэгт уг зураг батлагдаж тус журмын салшгүй хэсэг байх болно.

Бүсчлэлийн зургийн атласыг Бүсчлэлийн ажлын албанд хадгалах ба хотын Интернет сайтад байрлуулна. Бүсчлэлийн ажлын алба болон Ерөнхий архитектор нь бүсчлэлийн зургийн хуудас бүрийг баталгаажуулж, гарын үсэг зурна. Аливаа нэмэлт өөрчлөлтийг мөн адил гарын үсэг зурж, огноо тавин баталгаажуулна.

Бүсчлэлийн комисс тухайн эзэмшлийн бүсчлэлийг тогтоож, бүсчлэлийн зураг дээр зориулалтыг тэмдэглэхээс нааш барилга барих зөвшөөрөл буюу суурьших баталгаа олгох ба одоо явагдаж байгаа ашиглалтыг баталгаажуулах аль аль нь хориотой.

III Бүлэг

Бүсийн журам

Тус бүлгийг мөрдөх шаардлага

Тус бүлэгт тогтоосон дүүргийн журамд зааснаас бусад бүх тохиолдолд энэхүү бүсчлэлийн журмын дагуу байгуулагдаж бүсчлэлийн зураг дээр тодорхойлогдсон төрөл бүрийн зориулалтын дүүрэгт газар, барилга буюу байгууламж барих, босгох, өөрчлөх, ашиглах, засвар үйлчилгээ хийх, зохион байгуулах буюу ашиглахад зориулах ёсгүй. Хууль ёсны дагуу зөвшөөрөгдсөн гэж зориуд тэмдэглэсэн буюу тусгай зөвшөөрөл олгогдсоноос бусад бүх төрлийн ашиглалт хориотой гэж ойлговол зохино.

Ашиглалтын хуваарь болон бүс нутгийн журам

Тус журамд ашиглалтын хуваарь болон бүс нутгийн журмыг заасан байна. Тэрхүү хуваарьт зориулалтын газрын ашиглалт, хэмжээ, хамрах талбай, эдэлбэр газар болон өндрийн шаардлагыг тодорхойлно. Зориулагдсан дүүрэг тус бүрийн тодорхойлогдсон журам тус баримтын нөхцөл бүрт захирагдах ба өөрөөр заагаагүй тохиолдолд тэдгээр журмыг хэрэглэх бүрдээ хамгийн доод хэмжээ гэж ойлговол зохино.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт

Дор заасны дагуу тус хэсэг буюу энэхүү журмын өөр аль нэгэн хэсгийн дагуу тусгай зөвшөөрөл шаардагдахаас бусад тохиолдолд дүүргүүдэд зарим тодорхой ашиглалтыг байвал зохих эрх хэмээн үзэж зөвшөөрөх ёстой.

А.Суурьшлын дүүргүүд

С-1 Хувийн сууцны дүүрэг

Хувийн сууцны дүүрэг нь нэг өрхийн тусгаарлагдсан орон сууцны төлөвлөлттэй, зэргэлдээ орших хоосон бүс нутаг бөгөөд мөн адил зориулалтаар төлөвлөгдөх магадлалтай чимээ шуугиан багатай суурьшлын бүсүүд байгуулж, тэдгээрийг хамгаалах зориулалттай. Зөвхөн цөөн тооны нэмэлт ба нийцэх ашиглалтыг зөвшөөрвөл зохино.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт (С-1)

Хувийн сууцны дүүрэгт дараахи барилга, тэдгээрийн ашиглалт ба нэмэлт барилга, тэдгээрийн ашиглалтыг байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн үзэж зөвшөөрнө:

- Хувийн тусгаарлагдсан сууц;
- Хүлэмж;
- Оршин суугчдын төв барилгууд;
- Шашин шүтлэгийн газар;
- Цэцэрлэг, өдрийн цагаар хүүхэд харах, асрах төв;
- Бага, дунд сургууль;
- Эрүүл мэндийн төв;
- Өндөр настны асрамжийн газар;
- Ойр орчмын цэцэрлэгт хүрээлэн, амралт зугаалгын бүс нутаг.

Туслах ашиглалт (C-1)

Тус бүсчлэлийн ангиллын дагуу байвал зохих эрх хэмээн зөвшөөрөгдсөн ашиглалтад туслах шинж чанартай, ашиглалтыг ашиглалт бүрийн тодорхой шаардлагад нийцсэн тохиолдолд л зөвшөөрнө.

Гэрээр эрхлэх хөдөлмөр буюу ажлын орон байр (C-1):

Эдгээр нөхцлийн зорилго нь C-1 дүүрэгт байрлах гэрээр эрхлэх хөдөлмөр буюу ажлын байр нь байрлах суурьшлын орчинтойгоо зохицож буй тохиолдолд тэдгээрийг зөвшөөрөх явдал юм. Утга нь суурьшлын бүс нутгийг гэрт эрхлэн явуулах үйл ажиллагааны таагүй үр нөлөөнөөс хамгаалах, мөн нөгөө талаас оршин суугчдад тодорхой зохицуулалтын нөхцөл мөрдсөн тохиолдолд гэрээ ажлын байр болгон ашиглаж амьдралаа тэтгэх бололцоо олгоход оршино.

Энэхүү бүсчлэлийн журамд гэрээр эрхлэх хөдөлмөр гэдэгт уг ажлыг эрхлэгч өөрөө байнга оршин суух зорилгоор ашигладаг орон сууцанд бүтэн буюу хагас ажлын өдөр эрхлэн явуулах бизнес, мэргэжлийн ажил буюу бусад эдийн засгийн үйл ажиллагааг тооцно.

Гэрээр эрхлэх хөдөлмөр дараахи шаардлагыг хангах ёстой:

- зөвхөн тухайн суурьшлын хаягаар оршин суух хүн буюу бүлэг хүмүүст олгогдох гэрээр ажил эрхлэх зөвшөөрөлгүй хүн гэрээр эрхлэх хөдөлмөр эрхэлж болохгүй;
- гэрээр эрхлэх хөдөлмөр тухайн орон сууцны хүн оршин суух зориулалттай харьцуулахад хоёрдогч чанартай гэдэг нь тодорхой харагдах ёстой;
- гэрээр эрхлэх хөдөлмөрт тухайн орон сууцанд амьдардаггүй нэгээс илүү хүн хамрагдаж, хөлсөөр ажиллаж болохгүй;
- тухайн орон сууцны эзэн орон сууц болон байрлаж буй газрын суурьшлын чанар ба гадаад төрхийг хадгалж хэвээр байлгах ёстой;
- тухайн орон сууцыг зөвхөн хүн суурьших анхны зориулалтад буцаан оруулахад хүндрэл учруулах тохиолдолд дотоод бүтээцэд аливаа өөрчлөлт оруулахыг зөвшөөрөхгүй;
- гэрээр эрхлэх хөдөлмөр нь тухайн орон сууцны гадна талд ердийн мэдрэхүйд мэдрэгдэх хэмжээний муухай үнэр, доргио, хурц гэрэл, утаа болон ижил төстэй мананцар буюу чимээ үүсгэж болохгүй;
- гэрээр эрхлэх хөдөлмөрт хоёроос (2) дээш тээврийн хэрэгсэл ашиглаж болохгүй;
- орон сууцанд нэгээс (1) дээш гэрээр эрхлэх хөдөлмөр эрхлэх тохиолдолд тэдгээрийг нийлүүлж тооцох ба нийт нөлөөлөл нь энэхүү журамд заасан стандартын шаардлагын алиныг ч давах ёсгүй;

Гэрээр эрхлэх хөдөлмөр байгуулах үед дээр дурдсан нөхцлийг бүгдийг хангасан бөгөөд цаашид үргэлжлүүлэн хангах үндсэн дээр дараах ашиглалтыг гэрээр эрхлэх хөдөлмөрт тооцож зөвшөөрөх бөгөөд тэдгээр ашиглалт нь ангилал тус бүртээ ижил төстэй ашиглалтыг багтаана:

- нэг дор тав (5) хүртэл оюутанд хичээл заах;
- хувцас хийх, оёх болон эсгэх;
- зураг зурах, баримал барих, зохиол бичих, хөгжим бичих, гэрэл зураг авах болон хувь хүн өөрийн студид эрхлэх бусад урлагийн ажил; орон сууцны давхрын талбайн 60-с илүү хувийг студид зориулсан байж болохгүй;
- гэрийн урлал болон уламжлалт гар урлал;
- телефон утасны хариулах үйлчилгээ;
- компьютер програмчлал;

- танилцуулга шивэх, бичиг баримт боловсруулах буюу орчуулга хийх үйлчилгээ;
- шуудан захиалах бизнес;
- үсчин, гоо сайхан;
- эрдэмтэн, зохион бүтээгч, академич болон байвал-зохих-эрхээс бусад үйлчилгээ үзүүлдэггүй тохиолдолд эрүүлийг хамгаалахын ажилтны гэрийн ажлын байр; ба
- өөр газар ажилладаг ажилчид ажилдаа явах замдаа тухайн орон сууцыг цуглах газар болгон ашигладаггүй байх нөхцөл хангагдсан тохиолдолд бизнес эрхлэгч, худалдааны мэргэжилтэн буюу үйлдвэрлэгчийн төлөөлөгчийн гэрийн ажлын байр.

Шууд зөвшөөрөөгүй болон хориглоогүй аль ч тохиолдолд Бүсчлэлийн комисс тухайн гэрээр эрхлэх хөдөлмөрийн ашиглагдах зориулалт болон холбогдох нөхцлүүд зөвшөөрөгдсөн гэрээр эрхлэх хөдөлмөрийн зорилтуудтай зөрчилдөхгүй бөгөөд Бүсчлэлийн комиссын шалгалтын үр дүнгээс хамааран онцгой тохиолдолд зөвшөөрөл олгож болно.

Энэхүү хэсэгтэй холбоотой аливаа зөвшөөрөл хүссэн тохиолдолд тус хэсгийн ерөнхий зориулалт болон зорилготой нийцэж байгаа орчин тойронд болон зэргэлдээ орших бусад эзэмшлүүдийг хамгаалах шаардлага тавигдах нь ойлгомжтой бөгөөд энэ үүднээс Бүсчлэлийн комисс гэрээр эрхлэх хөдөлмөрийн ажиллах нөхцөл, тээврийн хэрэгслийн зогсоол, хаалттай нөхцлүүд буюу бусад шаардлагыг тавих эрхтэй.

Туслах орон сууц (C-1): Дор дурдсан нөхцлийн шаардлагыг хангасан бөгөөд Бүсчлэлийн комиссоос онцгой тохиолдлын зөвшөөрөл олгосон нөхцөлд одоо байгаа нэг өрхийн тусгаарлагдсан хувийн сууцанд туслах орон сууц нэмж болно:

- зориулалтын газрын хэмжээ доод тал нь 500 м² байх ёстой;
- байшингийн нийт давхрын нийт талбай гаражийг оролцуулалгүйгээр 80м²-с доошгүй байх;
- хоёрдогч орон сууц нь хувийн сууцны нийт давхрын нийт талбайн хорин таван (25) хувиас илүүгүй байх;
- эзэмшигч нь нийтийн сууц, хоёрдогч орон сууцны аль нэгд амьдрах ёстой.

Туслах барилга (C-1): Тус бүлэгт зөвшөөрөгдсөн ашиглалтын хувьд туслах шинж чанартай дор дурдсан барилгыг C-1 дүүрэгт туслах барилгын зориулалтаар зөвшөөрнө:

- энэхүү журмын тусгай нөхцлийг мөрдсөн тохиолдолд хувийн гараж;
- Бүсчлэлийн комиссын шийдвэрээр онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрөгдсөн орон сууцны туслах ашиглалт болох хувийн адууны жүчээ;
- энэхүү журмын нөхцлийн дагуу C-1 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн ашиглалтад ихэнхдээ хоёрдогч үүрэгтэй бусад барилга болон байгууламж.

Нэг айлын сууц буюу орон сууцны өргөтгөл (C-1)

Нэг айлын сууцны өргөтгөл энэхүү бүсчлэлийн журамд тусгагдсан холбогдох бүс нутгийн шаардлагын алинд ч нийцээгүй тохиолдолд тус хэсгийн нөхцлийг мөрдлөг болгосны үндсэн дээр Бүсчлэлийн комиссоос онцгой тохиолдлын зөвшөөрөл олгож болно.

Тэрхүү өргөтгөл нь ойролцоо буюу эргэн тойронд орших бусад эзэмшлийн ашиглалт, амгалан тайван байдалд их хэмжээний таагүй нөлөө учруулж болохгүй, тухайлбал:

- хөрш зэргэлдээ эзэмшилд ногдох агаар болон гэрэлд их хэмжээний саад учруулах;
- хөрш зэргэлдээ эзэмшлийн ашиглалт, амгалан тайван байдал, халдашгүй эрх их хэмжээгээр хөндөгдөхгүй байх;
- уг барилга нь анхдагч барилгын хамт гудамж буюу бусад нийтийн замаас харахад тухайн гудамжны нүүрэн талын дагуу зэрэгцэн орших бусад байшингийн гадаад дүр төрх, шатлал ба хийц загвар руу орж харагдахгүй байх;
- зөвшөөрөл хүсэгч этгээд план болон гэрэл зураг зэрэг зургийн дүрслэл буюу төсөөллийн зураг ба хэсэгчилсэн зургийг ашиглан хүсэлт гаргаж буй өргөтгөл нь хөрш зэргэлдээ байшинтай ямар харьцаатай байхыг тодорхой харуулах ёстой;
- тухайн сууц, өргөтгөлийн хамт С-1 дүүрэгт зориулалтын газрын тавин хувь (50%) буюу С-2 ба С-3 дүүрэгт далан хувиас (70%) илүү хувийг эзэлж болохгүй.

Бүсчлэлийн комисс хөрш зэргэлдээ болон орчин тойрны эзэмшлийг хамгаалах үүднээс хийц загвар, хамгаалалт, дотор болон гадна гэрэлтүүлэг, барилгын материал буюу бусад онцлогтой холбоотой тусгай шаардлага тавьж болно.

Энэхүү хэсгийг стандартын бус ашиглалт эхлүүлэх, түүнийг өргөтгөхөд онцгой тохиолдлын зөвшөөрөл олгоход ашиглаж болохгүй.

С-2 Хагас тусгаарлагдсан болон эгнэсэн сууцны дүүрэг (С-2)

С-2 Дүүрэг нэг өрхийн хагас тусгаарлагдсан ба эгнэсэн орон сууцны төлөвлөлттэй бүс нутгуудаас бүрдэх бөгөөд тэдгээр бүс нутгийг илүү өндөр нягтралтай суурьшлын төлөвлөлтийн өндөр нягтралтай төрлүүдэд олгогдон, эзлэгдэхээс хамгаалах зориулалттай. Дээрх бүс нутгуудад нэг өрхийн жижиг тусгаарлагдсан цөөн ам бүлтэй өрхийн сууц байх болно гэж тооцоолох хэрэгтэй.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт (С-2)

Хагас тусгаарлагдсан болон эгнэсэн сууцны дүүрэгт дор дурдсан барилга болон ашиглалт ба тэдгээрийн туслах барилга болон ашиглалтыг байвал зохих эрхийн дагуу зөвшөөрнө:

- С-1 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа ашиглалт;
- Нэг өрхийн хагас тусгаарлагдсан болон эгнэсэн сууцнууд.

Туслах ашиглалт ба барилга (С-2): С-2 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн ашиглалтад туслах шинж чанартай, дор дурдсан ашиглалт, барилга байгууламжийг зөвшөөрнө:

- С-1 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа туслах ашиглалт;
- С-2 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн ашиглалтад зонхилон туслах чанартай бусад туслах ашиглалт, барилга байгууламж.

Онцгой тохиолдол: Ерөнхий (С-2)

Бүсчлэлийн комиссоор батлагдсан тохиолдолд С-1 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн байгууламжийн аливаа ашиглалтыг С-2 дүүрэгт зөвшөөрнө.

Бүсчлэлийн комиссоор батлагдсан тохиолдолд С-1 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн коллеж буюу дээд сургуулийн аливаа ашиглалтыг С-2 дүүрэгт зөвшөөрнө.

Тухайн бүс нутагт оршин суудаг удирдагч болон ажилчид, тэдгээрийн өрхийн гишүүдийг үл оролцуулан арван тав хүртэл (15) хүний багтаамжтай хүүхэд харах суурьшлын байр буюу орон нутгийн суурьшлын байгууллагууд Бүсчлэлийн комиссоор тус хэсгийн нөхцлийг мөрдлөг болгосны үндсэн дээр батлагдсан тохиолдолд С-2 дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрнө. Тэрхүү зөвшөөрөл хүсэгч байгууллага холбогдох бүх стандарт болон лицензийн шаардлагад нийцсэн байвал зохино. Уг байгууллага орчин тойрондоо тээврийн хэрэгслийн хөдөлгөөн, чимээ шуугиан, үйл ажиллагаа буюу тухайн бүс нутгийн ижил төстэй байгууллагын тооноос шалтгаалсан таагүй нөлөө үзүүлэх ёсгүй.

Тухайн бүс нутагт оршин суудаг удирдлага, ажилчид, тэдгээрийн өрхийн гишүүдийг үл оролцуулан гурван зуу (300) хүртэл хүнд зориулагдсан эрүүл мэндийн байгууллага энэхүү журмын нөхцлүүдэд захирагдах ба Бүсчлэлийн Комиссоор батлагдсан тохиолдолд С-2 дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрнө. Тухайн байгууллага орчин тойрондоо тээврийн хэрэгслийн хөдөлгөөн, чимээ шуугиан, үйл ажиллагаа болон тухайн бүс нутгийн ижил төстэй байгууллагын тооноос шалтгаалан таагүй нөлөө үзүүлэх ёсгүй.

С-3 Дунд зэргийн нягтралтай суурьшлын дүүрэг (5 хүртэл давхар)

С-3 Дунд зэргийн нягтралтай дүүрэг нь тав (5) хүртэл давхар орон сууцны барилгын төлөвлөлттэй бүс нутгуудаас бүрдэнэ. Эдгээр бүс нутаг хотжилтын үйл ажиллагааны төвүүдэд ойр байрлана. Мөн эдгээр бүс нутагт цөөн тооны нэг өрхийн тусгаарлагдсан жижиг сууц байсаар байх болно гэж тооцоолох хэрэгтэй.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт (С-3)

Дунд зэргийн нягтралтай дүүрэгт дор дурдсан барилга болон ашиглалт ба тэдгээрийн туслах барилга болон ашиглалтыг зөвшөөрнө:

- С-1 болон С-2 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа ашиглалт;
- 5 хүртэл давхар орон сууцны барилга;
- Дунд сургууль;
- Хотын цэцэрлэгт хүрээлэн ба амралт зугаалгын бүс нутгууд.

Нэмэлт ашиглалт ба барилга (С-3)

С-2 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн ашиглалтад нэмэлт шинж чанартай, дор дурдсан туслах ашиглалт буюу туслах барилгыг С-3 дүүрэгт зөвшөөрнө:

- С-2 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа туслах ашиглалт;
- С-3 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн ашиглалтад зонхилон туслах чанартай бусад туслах ашиглалт, барилга байгууламж.

Онцгой тохиолдол: Ерөнхий (С-3)

Бүсчлэлийн комиссоор батлагдсан тохиолдолд С-3 дүүрэгт С-1 болон С-2 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа байгууламжийн ашиглалтыг зөвшөөрнө.

С-4 Өндөр нягтралтай суурьшлын дүүрэг (6-9 давхар)

С-4 Өндөр нягтралтай суурьшлын дүүрэг нь нягтрал ихтэй суурьшлын төлөвлөлтийн хэсэг болсон олон өрхөд зориулсан, өндөрт өргөгдсөн орон сууцны төлөвлөлттэй бүс нутгуудаас бүрдэнэ. Бусад бүсчлэлийн дүүрэгт тааралдах орон сууцны зарим хэлбэр дээрх бүс нутагт байсаар байх болно гэж тооцоолох хэрэгтэй.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт

Өндөр нягтралтай суурьшлын дүүрэгт дор дурдсан барилга болон ашиглалт, тэдгээрийн туслах барилга болон ашиглалтыг байвал-зохих-эрхийн дагуу зөвшөөрнө:

- С-1, С-2 ба С-3 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа ашиглалт;
- Орон нутгийн үйлчилгээний төвүүд; ба
- 6-9 давхар орон сууцны барилгууд.

Нэмэлт ашиглалт болон барилга (С-4)

С-3 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн ашиглалтад нэмэлт шинж чанартай, дор дурдсан туслах ашиглалт буюу туслах барилгыг С-4 дүүрэгт зөвшөөрнө:

- С-3 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа туслах ашиглалт;
- тээврийн хэрэгслийн зогсоолд зориулсан бүсчлэлийн тусгай журамд захирагдах зогсоолын туслах талбай буюу туслах зогсоол гараж;
- С-4 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн ашиглалтад зонхилон туслах чанартай бусад туслах ашиглалт, барилга буюу байгууламж.

Онцгой тохиолдол: Ерөнхий (С-4)

Бүсчлэлийн комиссоор батлагдсан тохиолдолд С-4 Дүүрэгт С-1, С-2 болон С-3 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа байгууламжийн ашиглалтыг зөвшөөрнө.

Орон нутгийн үйлчилгээний төвүүд (С-4)

Тухайн төв нь байрлах бүс нутгийн оршин суугчдын нийгэм, эдийн засгийн амьдралыг дээшлүүлэх зорилготойгоор байгуулагдсан байгууллагуудыг байрлуулах зорилт бүхий орон нутгийн үйлчилгээний төвийг тус хэсгийн нөхцлүүдийг мөрдлөг болгосны үндсэн дээр Бүсчлэлийн Комиссоор батлагдсан тохиолдолд С-4 дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн үзэж зөвшөөрнө.

Орон нутгийн төвийг чимээ шуугиан, бусад таагүй нөхцлөөс шалтгаалан орчин тойрны эзэмшилд таагүй нөлөө үзүүлэхгүйгээр байршуулах ёстой.

Тухайн төв нь байрлах гэж буй орон нутгийн оршин суугчдын зайлшгүй буюу ердийн хэрэгцээнд нийцсэн байх ёстой.

С-5 Ерөнхий суурьшлын дүүрэг

С-5 Дүүргүүд нь тэдгээр дүүргийн өндөр нягтрал, талбайн шаардлагад нийцсэн хотын суурьшлын бүх төрлийн төлөвлөлтийг зөвшөөрөх замаар хийц загварын хэвшмэл байдлыг өөрчлөхийг зөвшөөрөх зорилго агуулсан ерөнхий суурьшлын дүүргүүд юм. Мөн С-5 Дүүргүүд орчин тойрны хөрш зэргэлдээ суурьшлын ашиглалттай зөрчилдөхгүй, илүү их хязгаарлалт бүхий суурьшлын дүүрэгт

багтаагүй чухал байгууллагуудын болон олон нийтийн зарим барилга байгуулахыг зөвшөөрөх ёстой.

С-5 Дүүргүүд С-5А, С-5Б, С-5В, С-5Г болон С-5Д Дүүргүүдэд хуваагдана. С-5А Дүүрэгт зөвхөн нам давхар болон дунд зэргийн нягтралыг зөвшөөрнө; С-5Б дүүрэгт бага зэргийн өндөр ба нягтралыг зөвшөөрнө; С-5В дүүрэгт дунд зэргийн өндөр ба нягтралыг зөвшөөрнө; С-5Г болон С-5Д дүүрэгт харьцангуй өндөр өндөр ба нягтралыг зөвшөөрнө;

Тус бүсчлэлийн журамд заасан нэг (1) буюу түүнээс дээш зориулалтаас бусад зохион байгуулалт, зориулалт бүхий буюу ашиглагдахаар төлөвлөгдсөн барилга болон орон сууцыг ашиглах, барилга барих буюу өөрчлөхийг хориглоно.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт (С-5)

Өндөр нягтралтай суурьшлын дүүрэгт дор дурдсан барилга ба ашиглалт, тэдгээрийн туслах барилга ба ашиглалтыг байвал зохих эрхийн дагуу зөвшөөрнө:

- С-4 дүүрэгт тус хэсгийн С-5А дүүрэг дэх шинэ суурьшлын төлөвлөлтийн журам ба С-4 болон С-5 дүүрэг дэх орон сууцны барилгын бүлгүүдийн онцгой тохиолдлын шаардлагыг мөрдлөг болгон зөвшөөрөгдсөн аливаа ашиглалт;
- Хүлэмж, цэцэг жимсний суулгац ургуулах газар;
- Орон сууцны байшинд зөвхөн оршин суугчид нэг сараас доошгүй хугацаагаар амьдрах нөхцөл хангагдсан тохиолдолд С-5 дүүргийн бүх шаардлагад захирагдах олон айлын орон сууц;
- Зочид буудал (зөвхөн С-5Б, С-5В, С-5Г болон С-5Д дүүргүүдэд)
- Хүүхэд, хөгжимд асрах суурьшлын байр;
- Оршин суугчдын суурьшлын газар;
- Эрүүл мэндийн байгууллага;
- Хүүхэд, залуучуудын хөгжлийн төв.

Нэмэлт ашиглалт болон барилга (С-5)

С-4 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн ашиглалтад нэмэлт шинж чанартай, дор дурдсан туслах ашиглалт буюу туслах барилгыг С-5 дүүрэгт зөвшөөрнө:

- С-4 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа туслах ашиглалт; ба
- С-5 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн ашиглалтад зонхилон туслах чанартай бусад туслах ашиглалт, барилга байгууламж.

Онцгой тохиолдол: Ерөнхий (С-5)

Бүсчлэлийн комиссоор батлагдсан тохиолдолд С-4 Дүүрэгт С-1, С-2 болон С-3 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа байгууламжийн ашиглалтыг зөвшөөрнө.

Шинэ суурьшлын төлөвлөлт (С-5А)

С-5А дүүргүүдэд нэг айлын тусгаарлагдсан болон хагас тусгаарлагдсан орон сууцнаас бусад бүх шинэ суурьшлын төлөвлөлтийг Бүсчлэлийн комисс энэхүү журмын стандарт болон шаардлагын дагуу онцгой тохиолдолд тооцож авч үзнэ.

Бүсчлэлийн комисс одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн сургуулиуд тухайн төслийн дагуу оршин суухаар тооцоологдсон суралцагчдын тоонд нийцэж буй эсэх талаар тайлбар, зөвлөмж гаргуулах үүднээс өргөдлийг Боловсролын яаманд шилжүүлнэ.

Бүсчлэлийн комисс нийтийн хэрэгцээний гудамж, амралт зугаалгын бүс нутаг, бусад үйлчилгээ, тухайн төслийн оршин суугчдын хэрэгцээнд хэрхэн нийцэж буй, мөн хүсэлт гаргаж буй төсөл олон нийтийн төлөвлөгөө, төсөлтэй ямар харьцаатай байгаа талаар тайлбар болон зөвлөмж гаргуулах үүднээс Ерөнхий архитекторын ажлын албанд өргөдлийг шилжүүлнэ.

Бүсчлэлийн комисс өргөдлийг барилгын талбайн төлөвлөгөө, барилга байгууламжийн зохион байгуулалт, гэрэл, агаарын хангамж, тээврийн хэрэгслийн зогсоол, амралт зугаалга, ландшафт, газрын ангиллын нөхцлүүд төслийн ирээдүйн оршин суугчид болон орчин тойрны хөрш зэргэлдээ газруудтай ямар харьцаатай байх талаар тайлбар, зөвлөмж гаргуулах үүднээс Ерөнхий архитекторын ажлын албанд шилжүүлнэ.

Төлөвлөгч Бүсчлэлийн комисст бүртгүүлэхэд шаардлагатай зүйлүүдээс гадна өргөдөл, мэдүүлгийн хамт барилга, барилгын талбайн төлөвлөгөө дөрвөн хувь фасад болон давхрын байгуулалт хоёр (2) багц, зэрэглэлийн төлөвлөгөө (одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн), ландшафтын байгуулалт, бүх шинэ зорчих эрх, нийтийн эзэмшлийн гарцын (easement) * төлөвлөгөөг бүрдүүлнэ.

* -нийтийн эзэмшлийн гарц буюу easement нь нийтийн явах замд хувийн эзэмшил саад болсон тохиолдолд хувийн эзэмшил дээгүүр гарц буюу зам гаргана гэсэн утгатай үг.

С – Суурьшлын дүүргүүд: Өндөр, талбай болон нягтралын журам

Барилга байгууламжийн өндөр (С)

Тус хэсэгт өөрөөр заагаагүй тохиолдолд суурьшлын дүүрэг дэх барилга буюу байгууламжийн өндөр дараах хүснэгтэд зааснаас илүү байх ёсгүй:

Бүсийн дүүрэг	Өндрийн байвал зохих дээд хэмжээ (метр)	Давхрын байвал зохих дээд хэмжээ
C-1, C-2, C-5A	10	3
C-3, C-5Б	15	5
C-4, R-5B	20	9
C-5Г	25	9
C-5Д	30	9

Барилга байгууламжийн газраас дээш өндөртэй тэнцүү хэмжээний орон зай тухайн барилга байгууламжийн байрлах зориулалтын газрын хилийн цэс бүгдээс хоосон байх нөхцөл мөрдөгдсөн тохиолдолд аливаа барилга байгууламжийг гучин (30) метрээс дээшгүй өндөртэйгөөр барьж болно.

Аливаа байгууллагын барилга байгууламжийг гучин (30) метрээс дээшгүй өндөр барьж болох ба тухайн барилга байгууламж байрлах дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн хэмжээнээс гадна өндрийн нэг (1) метр тутам нэг метрээс доошгүй зайтай тэнцэх зай уг барилга буюу байгууламжийн зориулалтын газрын хилийн цэс бүгдээс хоосон байх ёстой.

C-1 болон C-2 Дүүрэгт нийтийн сургуулийн барилга буюу байгууламжийг хорин (20) метрээс дээшгүй өндөр барьж болно.

С-3, С-4 буюу С-5 Дүүрэгт нийтийн сургуулийн барилга буюу байгууламжийг хорин таван (25) метрээс дээшгүй өндөр барьж болно.

Газрын доод хэмжээ (С)

Нэг эзэмшигчтэй сайжруулаагүй зориулалтын газрын талбай болон өргөний хэмжээний аль нь ч байрлах Дүүргийн дор дурдсан хүснэгтэд тогтоосон хэмжээнээс бага, мөн уг эзэмшигчийн мэдлийн өөр нэгэн сайжруулаагүй газрын хэсэг зэргэлдээ байхгүй тохиолдолд энэ хэсэгт өөрөөр заагаагүй бол уг зориулалтын газрын талбай болон өргөн дор дурдсан хүснэгтэд заасан талбай ба өргөний хэмжээний наааас (80%) доошгүй хувьд хүрсэн нөхцөлд уг газар дээр байгууламж байгуулж болох ба тус байгууламж нь тус хэсгийн бусад бүх нөхцөлд нийцсэн байх шаардлагатай.

Тус хэсэгт өөрөөр заагаагүй тохиолдолд суурьшлын дүүргийн зориулалтын газрын доод талын хэмжээг дараахи хүснэгтэд заасны дагуу тогтооно:

Бүсийн дүүрэг ба байгууламж	Зориулалтын газрын талбайн доод хэмжээ (м2)	Зориулалтын газрын өргөний доод хэмжээ (м)
С-1 Нэг айлын тусгаарлагдсан	400	15
С-1 Бусад бүх байгууламж	200	12
С-2 Нэг айлын хагас тусгаарлагдсан	300	12
С-2 Эгнэсэн сууц	200	12
С-2 Бусад бүх байгууламж	200	12
С-3 Олон өрхийн байгууламж	30/орон сууц	Тогтоогоогүй
С-3 Бусад бүх байгууламж	Тогтоогоогүй	Тогтоогоогүй
С-4 Олон өрхийн байгууламж	30/орон сууц	Тогтоогоогүй
С-4 Бусад бүх байгууламж	Тогтоогоогүй	Тогтоогоогүй
С-5А	Бүсчлэлийн Комисс ын шийдвэр	Бүсчлэлийн Комисс ын шийдвэр
С-5Б, С-5В, С-5Г, С-5Д	Тогтоогоогүй	Тогтоогоогүй

Нэг эзэмшигчтэй сайжруулаагүй зориулалтын газрын талбай, өргөн зурвасын хэмжээний аль нь ч байрлах дүүргийн дээр дурдсан хүснэгтэд тогтоосон хэмжээний хоёр зуун хувьд (200%) хүрэхгүй, мөн уг эзэмшигчийн мэдлийн өөр нэгэн сайжруулаагүй газрын хэсэг зэргэлдээ байхгүй тохиолдолд газрын хэсэг дээр хоёр байгууламж байгуулж болно. Үүний тулд байгууламж бүрийг хүснэгтэд заасан зориулалтын газрын талбай, зурвасын өргөний хэмжээний нааа (80)-аас доошгүй хувьд хүрсэн газрын хэсэг дээр байгуулах нөхцлийг мөрдөхийн зэрэгцээ мөн байгууламж тус бүр тухайн хэсгийн бусад бүх нөхцөлд нийцсэн байх шаардлагатай.

Нэг айлын тусгаарлагдсан сууц, нэг айлын хагас тусгаарлагдсан сууц, эгнэсэн байшинд зориулагдсан ба эзэмшигдсэн газрын хэсэг тус бүр гудамжны дагуу хэмжихэд зориулалтын газрын шаардагдах хамгийн бага өргөний хэмжээний заавал дөчин хувь (40%)-аас доошгүй хэмжээний нүүрэн талтай байх ёстой ба энэ хэмжээ ямар ч тохиолдолд таван (5) метрээс бага байж болохгүй.

Давхар талбайн харьцаа (C)

C-1 болон C-2 Дүүрэгт нийтийн сургуулийн бүх барилга болон байгууламжийн нийт бохир давхрын талбайн харьцаа аравны есөөс (0.9) хэтрэхгүй байх нөхцөл хангагдсан тохиолдолд дүүрэг тус бүрийн давхар талбайн харьцааны дээд хэмжээнд холбогдох шаардлагыг тухайн сургуулийн барилга буюу байгууламжид зориулан нэмэгдүүлж болно.

Тус бүлгийн бусад нөхцөлд өөрөөр заагаагүй тохиолдолд суурьшлын дүүргийн давхар талбайн харьцааны дээд хэмжээг дор дурдсан хүснэгтийн дагуу тогтооно:

Бүсийн дүүрэг ба байгууламж	Давхар талбайн харьцааны зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ
C-1, C-2, C-3, C-4	Тогтоогоогүй
C-5A, Бүх байгууламж	0.9
C-5Б, Бүх байгууламж	1.8
C-5B, Бүх байгууламж	3.0
C-5Г, Бүх байгууламж	3.5
C-5Д, Орон сууцны барилга ба зочид буудал	6.0
Бусад байгууламж	5.0

Зориулалтын газрын эзлэх хувь (C)

Ямар ч барилга туслах барилгыг оролцуулан дор дурдсан хүснэгтэд тогтоосноос илүү зориулалтын газрын хувийг эзлэх ёсгүй:

Бүсийн дүүрэг ба Байгууламж	Зориулалтын газрын эзлэх хувийн дээд хэмжээ
C-1 ба C-2 дэх нийтийн сургууль	60%
C-2 Эгнэсэн сууц	60%
C-1 ба C-2 дэх бусад бүх байгууламж	40%
C-3 Лифтгүй орон сууц	Тогтоогоогүй
C-3 дэх бусад бүх байгууламж	40%
C-4 Олон давхар орон сууц	Тогтоогоогүй
C-4 дэх бусад бүх байгууламж	40%
C-5A	40%
C-5Б	60%
C-5B, C-5Г, C-5Д	75%

Арын эдэлбэр газар (C)

Суурьшлын дүүрэгт байрлах байгууламж бүр ар талдаа эдэлбэр газартай байх ба арын эдэлбэр газрын уртын доод хэмжээг дараахи хүснэгтийн дагуу тогтооно:

Бүсийн дүүрэг	Арын эдэлбэр газрын уртын зөвшөөрөх доод хэмжээ (м)
C-1	8
C-2, C-3, C-4, C-5A	6.5
C-5Б, C-5B, C-5Г	өндрийн 33%
C-5Д	өндрийн 25%

Хажуугийн эдэлбэр газар (С)

С-2, С-3, С-4 болон С-5 Дүүрэгт нэг өрхийн тусгаарлагдсан сууц С-1 Дүүргийн хажуугийн эдэлбэр газрын шаардлагад захирагдана.

С-3, С-4 болон С-5 Дүүрэгт нэг өрхийн хагас тусгаарлагдсан сууц С-2 Дүүргийн хажуугийн эдэлбэр газрын шаардлагад захирагдана.

С-2, С-3, С-4 болон С-5 Дүүрэгт баригдаж буй нэг өрхийн сууц буюу олон өрхийн сууц одоо байгаа барилга буюу хамтдаа шинээр баригдаж буй барилгатай дундаа нэг ханагүй тохиолдолд задгай тал бүртээ эдэлбэр газартай байна.

С-5А Дүүрэгт байрлах байгууламж давхартаа гурав (3) буюу түүнээс дээш сууцны нэгжтэй тохиолдолд тус бүр нь энэ хэсэгт тогтоосон доод хэмжээтэй дүйцэх хоёр (2) хажуугийн эдэлбэр газартай байх ёстой ба бусад тохиолдолд бүх байгууламж нэг (1) хажуугийн эдэлбэр газартай байна.

Суурьшлын Дүүрэгт булангийн газрын зэргэлдээ өнгөрөх хажуугийн гудамжны дагуу эдэлбэр газар шаардлагагүй.

С-3, С-4, С-5Б, С-5В, С-5Г болон С-5Д дүүрэгт нэг өрхийн тусгаарлагдсан буюу хагас тусгаарлагдсан сууцнаас бусад тохиолдолд хажуугийн эдэлбэр газар шаардагдахгүй. Эдэлбэр газар төлөвлөгдсөн тохиолдолд барилгын өндрийн хорин таван (25) хувиас доошгүй гэхдээ гурван (3) метрээс багагүй байна.

Суурьшлын дүүрэгт байрлах зориулалтын газрууд дараахи хүснэгтийн дагуу тогтоосон эдэлбэр газартай байх ба тус хэсгийн бусад нөхцлийн тусгай шаардлагад захирагдана:

Бүсийн Дүүрэг	Хажуугийн эдэлбэр газрын өргөний доод хэмжээ (м)
С-1, С-2	2.5
С-3, С-4	Тогтоогоогүй
С-5А	барилгын өндрийн 25%, 2.5 метрээс доошгүй
С-5Б, С-5В, С-5Г, С-5Д	Тогтоогоогүй

С-4 ба С-5 Дүүрэг дэх суурьшлын барилгын бүлгүүдэд зориулсан онцгой тохиолдол

С-5 Дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн Бүсчлэлийн комиссоор зөвшөөрөгдөж, тус хэсгийн шаардлагыг хангасан тохиолдолд газраас дээш буюу хамгийн доод талын давхраас дээш баригдсан ханаар тусгаарлагдсан бүлэг нэг өрхийн сууц буюу орон сууцны байшин, тэдгээрийн хосолсон хэлбэрийг барьж тус баримтад нэг барилга хэмээн тооцож болно.

Бүлэг барилгын бүх барилгыг нэгэн зэрэг барих шаардлагатай.

Бүлгийн нүүр талын хаалгыг гудамж буюу нүүр талын эдэлбэр газар руу харуулж байрлуулах шаардлагатай.

Ерөнхий архитектор болон Бүсчлэлийн комисс дор дурдсан нөхцөл хангагдсан гэж үзсэн шийдвэр гаргаагүй байхад эзэмшлийг хуваахыг зөвшөөрч болохгүй. Үүнд:

- Хуваалтаас үүсэх орон сууц, бүлэг орон сууц буюу бүлэг барилга тус бүрээс гудамж руу гарах чөлөөтэй бөгөөд хангалттай гарц байх ёстой;
- Гудамж буюу нийтийн эзэмшлийн гарцаас гал түймрээс хамгаалах болон бусад зориулалтаар ашиглах хангалттай зай, зурвас байх ёстой;
- Хуваалтаас үүсэх орон сууц, бүлэг орон сууц буюу бүлэг барилга тус бүрд хангалттай эдэлбэр газар, гэрэл болон агаар ногдох ёстой.

Бүсчлэлийн комисс нийтийн эрх ашиг болон аюулгүй байдлын үүднээс шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд бүлэг барилгад бүхэлд нь буюу хэсэгт нь тээврийн хэрэгсэл хүрч очих зам шаардлагатай.

Бүлэг барилгыг барихдаа орчин тойрны одоогийн дүр төрх болон ирээдүйн төлөвлөлтөд сөрөг нөлөө үзүүлж болохгүй.

ТЗ–Тусгай зориулалтын дүүрэг

Тусгай зориулалтын дүүргүүд нь Аж ахуйн дүүрэгтэй зэргэлдээ орших, дунд болон өндөр нягтралтай эгнэсэн байшин, орон сууц, албан газар болон байгууллага холилдон байрласан, түүхэн болон архитектурын өв бүхий барилгуудыг багтаасан бүс нутгуудыг хамгаалах, хадгалах зориулалттай.

Тусгай зориулалтын дүүргийг ТЗ-1 (дунд зэрэг нягтралтай) болон ТЗ-2 (дунд болон өндөр нягтралтай) Дүүргүүдэд хуваана. Тэдгээр дүүргийн алинд ч шинэ суурьшлын төлөвлөлтийг шинэ ажлын байрныхаас өндөр нягтралтай байхыг зөвшөөрөх ёстой ба аль аль нь орчин тойрны эзэмшлүүдтэй зохицож байх шаардлагатай.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт (ТЗ)

Тусгай зориулалтын дүүрэгт дор дурдсан барилга болон ашиглалт, тэдгээрийн туслах барилга болон ашиглалтыг байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн зөвшөөрнө:

- Зочид буудлаас бусад С-5 Дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн ашиглалт;
- Хувийн сургууль, үүнд цэцэрлэг, бага, дунд, худалдааны болон бусад бүх сургууль багтана;
- Оршин суугчдын төв барилга;
- Цэцэрлэгт хүрээлэн, орон нутгийн оршин суугчдын байгууллагын харьяалдаг тоглоомын болон спортын талбай;
- Хүүхэд, өндөр настныг асрах байр;
- Урлагийн студи, галерей;
- Олон улсын байгууллага, ашгийн бус байгууллага, үйлдвэрчний эвлэлүүд болон мэргэжлийн холбоодын ажлын байр.

Нэмэлт барилга болон ашиглалт (ТЗ)

ТЗ Дүүрэгт орон сууцны байшин болон зочид буудлын зохих өргөтгөл бөгөөд тус бүлэгт зөвшөөрсөн ашиглалтад зонхилон туслах чанартай дор дурдсан ашиглалтыг туслах ашиглалт хэмээн тооцож зөвшөөрнө:

- Эмийн сан;
- Гоо сайхны дэлгүүр;
- Цэцгийн дэлгүүр;

- Үсчин;
- Гоо сайхан;
- Хувцас индүүдэх буюу засах газар;
- Хими цэвэрлэгээ буюу угаалгын газрын цэг;
- Тамхи буюу хэвлэлийн цэг;
- Бусад ижил төрлийн ашиглалт; ба
- Тус бүлэгт зөвшөөрөгдсөн бусад ашиглалтад зонхилон нэмэлт шинж чанартай аливаа туслах ашиглалт болон барилгыг ТЗ Дүүрэгт зөвшөөрнө.

Онцгой тохиолдол: Ерөнхий (ТЗ)

С-5 Дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрөгдсөн аливаа байгууламжийн ашиглалтыг Бүсчлэлийн комиссоор батлагдсан тохиолдолд ТЗ Дүүрэгт зөвшөөрнө.

Албан байрны ашиглалт (ТЗ)

ТЗ Дүүрэгт шинэ албан байрны барилга барих буюу барилгад албан байрны зориулалтаар өргөтгөл хийх зэргийг Бүсчлэлийн комисс тус бүлгийн нөхцлүүдийг мөрдлөг болгосны үндсэн дээр баталсан тохиолдолд онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрнө.

Тухайн ашиглалтын өндөр, нийт хэмжээ, хийц загвар орчин тойрны эзэмшил дээр байгаа ашиглалт болон байгууламжтай уялдан зохицох ёстой.

Тухайн ашиглалт нь замын хөдөлгөөнд саад учруулах буюу бусад сөрөг үр дагаврыг бий болгох ёсгүй.

Бүсчлэлийн комисс хөрш зэргэлдээ эзэмшлийн баялгийг хамгаалах шаардлагатай гэж тооцсон тохиолдолд хийц загвар, барилгын халхлалт, туслах ашиглалт, тэмдэг самбар болон бусад зүйлтэй холбоотой тусгай шаардлага тавьж болно.

Зочид буудал (ТЗ)

Бүсчлэлийн комисс тус бүлгийн нөхцлүүдийг мөрдлөг болгосны үндсэн дээр баталсан тохиолдолд ТЗ Дүүрэгт зочид буудал байгуулахыг онцгой тохиолдол хэмээн тооцож зөвшөөрнө.

Зочид буудлын өндөр, нийт хэмжээ болон хийц загвар орчин тойрны эзэмшил дээр байгаа ашиглалт болон байгууламжуудтай уялдан зохицох ёстой.

Зочид буудлын өндөр, нийт хэмжээ болон хийц загвар орчин тойрны эзэмшил дээр байгаа ашиглалт болон байгууламжуудтай уялдан зохицож байгаа эсэхийг баталгаажуулах, мөн орчин тойрны эзэмшлийн баялгийг хамгаалах шаардлагыг тооцсоны үндсэн дээр Бүсчлэлийн комисс хийц загвар, барилгын ашигтай талбай, халхлалт, ландшафт, самбар тэмдгийн удирдлага, бусад онцлогтой холбоотой тусгай шаардлага тавьж болно.

Зочид буудлыг зөвшөөрсний дүнд уг зочид буудлын эргэн тойрны хүрээлэлд суурьшил, албан байр, зочид буудлын тэнцвэртэй орчин бүрэлдэх ёстой.

Зочид буудлын эргэн тойрны зам, тээврийн хэрэгслийн орц, гарц зэрэг эргэлтийн бусад элементүүдийн байршил, хийц загвар замын хөдөлгөөнд аюулд учруулах бусад сөрөг үр дагавар учруулахаас зайлсхийх шаардлагатай.

Барилга байгууламжийн Өндөр

ТЗ Дүүрэг дэх барилга байгууламжийн өндөр ТЗ-1 Дүүрэгт хорин (20) метрээс, ТЗ-2 Дүүрэгт гучин (30) метрээс хэтрэхгүй байвал зохино.

Давхар ба талбайн харьцаа (ТЗ)

ТЗ Дүүрэг дэх Давхар ба газрын харьцааны зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ ТЗ-1 Дүүрэгт 4.0 ба ТЗ-2 Дүүрэгт 6.0-с хэтрэхгүй байвал зохино.

Тус бүлэгт заасан төлөвлөгөөт нэгжийн төлөвлөлтийн явцад Бүсчлэлийн комиссоор батлагдсан зарим онцлог ашиглалтад зориулсан давхар ба талбайн харьцааны зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээг нэмэгдүүлж болно.

Зочид буудлын давхрын нийт талбайг тооцоолохдоо зочдын байрлах өрөөний талбай, үйлчилгээний талбайг тухайн зочид буудлын байрлах ТЗ Дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн давхар ба газрын харьцааны дээд хэмжээтэй харьцуулж үзэх хэрэгтэй.

Тус хэсэгт дурдсан орон нутагт түшиглэсэн суурьшлын газрыг тухайн газрын байрлах ТЗ Дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн давхар ба газрын харьцааны дээд хэмжээтэй харьцуулж үзэх ёстой.

Газрын эзэмшигдэх хувийн жин (ТЗ)

ТЗ Дүүрэгт зочид буудлаас бусад суурьшлын зориулалт бүхий ямар ч барилга, туслах барилга байгууламжийг оролцуулан тухайн байрлах газрын нааяс (80%) дээш хувийг эзэмшиж болохгүй.

Ар талын эдэлбэр газар (ТЗ)

ТЗ Дүүрэгт байрлах бүх байгууламжид хангалттай гэрэл, орчны харагдах байдал, агаарын урсгал болон хүмүүсийн эрх чөлөөг хангах үүднээс арын эдэлбэр газар шаардлагатай.

Эдэлбэр газрын уртын доод хэмжээ байгууламжийн нийт өндрийн 25 хувьтай (25%) дүйцэх ёстой ба дөрвөн (4) метрээс доошгүй байх ёстой.

Тус хэсгийн зорилтууд нь энд тусгагдсан стандартыг хангасан хэмээн үзсэн тохиолдолд Бүсчлэлийн комисс арын эдэлбэр газрыг шаардахгүй байж болно.

Орон сууцны цонх өөр барилгын нүүр талаас арван таван (15) метрээс дотогш байрлах ёсгүй.

Албан байрны цонх өөр албан байрны барилгын цонхноос долоон (7) метрээс дотогш мөн битүү хананаас долоон (7) метрээс дотогш байрлах ёсгүй.

Хөрш зэргэлдээ барилгуудтай зэрэгцэж байрлаагүй барилгын цонх хоорондын зай буюу ашигтай байрлалыг тодорхойлохдоо харагдах шугамын өнцөг болон харагдах шугамын хүн амьдрах өрөө рүү нэвтрэх хэмжээ зэргийг авч үзэх ёстой.

Тээврийн хэрэгслийн зогсоол, ачаа ачих орц болон хангалттай ачаа ачих зай зэрэг үйлчилгээний үүргийг хангах шаардлагатай.

Хажуугийн эдэлбэр газар (ТЗ)

ТЗ Дүүрэгт хажуугийн эдэлбэр газар тус хэсэгт заасны дагуу шаардагдана.

Нэг айлын тусгаарлагдсан орон сууц С-1 Дүүргийн хажуугийн эдэлбэр газрын шаардлагыг хангах ёстой.

Нэг айлын хагас тусгаарлагдсан буюу эгнэсэн байшин С-2 Дүүргийн хажуугийн эдэлбэр газрын шаардлагыг хангах ёстой.

Бусад бүх байгууламжид хажуугийн эдэлбэр газар шаардлагагүй ба хажуугийн эдэлбэр газар төлөвлөгдсөн тохиолдолд барилгын нийт өндрийн арван таваас (15%) доошгүй хувьтай тэнцүү гэхдээ гурван (3) метрээс багагүй байх ёстой.

АС–Аж ахуй, суурьшлын холимог дүүргүүд

Аж ахуй суурьшлын холимог дүүрэг (АС) ажил эрхлэлт, хүн ам, тээвэр, орон сууц, нийтийн барилга байгууламж болон орчны чанарын асуудлыг хамарсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх зорилготой холимог ашиглалт болон барилгын нягтралтайгаар сонголтонд багтсан газар зүйн бүс нутгуудад үйлчилнэ.

Олон нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, тав тух, эмх журам, хөрөнгө чинээ болон нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах, өргөжүүлэх зорилтод хүрэхэд АС Дүүрэг хамгийн тохиромжтой байдаг учир олон нийтийн төлөвлөгөө болон бодлогын дагуу тодорхойлогдсон одоогийн болон ирээдүйн бүс нутгийн тодорхой зарчимд холимог ашиглалт болон барилгын нягтралыг ашиглах шаардлагатай.

Тус хэсэгт заасан нэг (1) буюу түүнээс дээш ашиглалтаас бусад зориулалт, зохион байгуулалттайгаар баригдсан барилга, орон сууцыг ашиглах ба шинээр барилга барих буюу зориулалтыг өөрчилж болохгүй.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт (АС)

Дор дурдсан барилга болон ашиглалт, тэдгээрийн туслах барилга болон ашиглалтыг АС Дүүрэгт байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн тооцож зөвшөөрнө:

- Нэг өрхийн сууц буюу олон өрхийн сууц;
- Орон нутгийн чанартай төв;
- Зочид буудал;
- Шашин шүтлэгийн газар;
- Жижиглэн худалдаа болон үйлчилгээний газар;
- Албан байр;
- Хувийн сургууль буюу худалдааны сургууль;
- Ресторан буюу хувийн клуб;
- Урлагийн студи;
- Амралт зугаалгын барилга буюу ашиглалт;
- Цэцэрлэгт хүрээлэн буюу задгай талбай;
- Номын сан;
- Мүзей;
- ЭСЯ;
- Орон нутагт түшиглэсэн суурьшлын газар;
- Хүүхэд, өндөр настныг асрах байр.

Туслах барилга болон ашиглалт (АС)

Дээр дурдсан үндсэн ашиглалтад захирагддаг, тэдгээрт зонхилон туслах шинж чанартай туслах барилга, тээврийн хэрэгслийн зогсоолыг багтаасан туслах ашиглалтыг АС Дүүрэгт байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн зөвшөөрнө.

Төлөвлөлтийн албаны хяналт (АС)

Дээр дурдсанаас бусад ашиглалтын уялдаа холбоо, хяналт дүгнэлт гаргах үүднээс Бүсчлэлийн комисст шилжүүлнэ. Өргөдөл дараах зүйлсийг багтаасан байна:

- Хүсэлт гаргаж буй ашиглалт АС Дүүргийн зорилтуудыг нарийвчлан тодорхой болгож буй эсэх;
- Хүсэлт гаргаж буй ашиглалт нь хотын засаг захиргааны хэлтэс, агентлагуудын төлөвлөгөө, хөтөлбөр зэргийг оролцуулсан бүс нутгийн болон бүхэл хотын төлөвлөгөөний шаардлагатай хэрхэн уялдах;
- Тухайн барилгын талбайн төрөл бүрийн ашиглалтын харьцааг тусгасан ашиглалтын зураг;
- Хүсэлт гаргаж буй ашиглалтын орчин тойрны эзэмшлүүдэд үзүүлэх нөлөө;
- Бүсчлэлийн Комиссын эрхийн хүрээнд багтах бусад бүх асуудал.

Үйлдвэрлэл болон боловсруулалт (АС)

Тус хэсгийн нөхцлүүдийг мөрдлөг болгосны үндсэн дээр Бүсчлэлийн комисс АС Дүүргийн зорилтуудыг нарийвчлан тодорхойлоход зохих нэмэр оруулна гэж үзэн зөвшөөрөл олгосон тохиолдолд хөнгөн үйлдвэр, боловсруулах үйлдвэр, гурилын үйлдвэрлэлийг АС Дүүрэгт онцгой тохиолдолд тооцон зөвшөөрнө.

Хөнгөн үйлдвэр, боловсруулах үйлдвэр, үйлдвэрлэл болон гурилын үйлдвэрлэлийн ашиглалт тухайн болон зэргэлдээ эзэмшлүүдийн бусад ашиглалтад таагүй нөлөө үзүүлж болохгүй.

Хөнгөн үйлдвэр, боловсруулах үйлдвэр, үйлдвэрлэл болон гурилын үйлдвэрлэлийн ашиглалт замын хөдөлгөөнд аюул учруулах ба бусад сөрөг үр дагавар үүсгэх ёсгүй. Ачааны автомашин, бусад үйлчилгээний тээврийн хэрэгсэлд төв гудамжнаас зайдуу хэсэгт зогсоолын талбай хангалттай хэмжээгээр байх ёстой.

Бүсчлэлийн комисс хөрш зэргэлдээ орчин тойрны бусад эзэмшлийг хамгаалах үүднээс хийц загвар, гадна үзэмж буюу тусгаарлалттай холбоотой зэрэг болон бусад шаардлагыг тавьж болно.

Хөнгөн үйлдвэр, боловсруулах үйлдвэр, гурилын үйлдвэрийн ашиглалтын талаар эцсийн шийдвэр гаргахын өмнө Бүсчлэлийн комисс өргөдлийг уялдаа холбоо, хяналт болон дүгнэлт гаргуулах үүднээс ерөнхий архитекторт шилжүүлнэ.

Агуулах болон бөөний худалдаа (АС)

Тус хэсгийн нөхцлүүдийг мөрдлөг болгосны үндсэн дээр Бүсчлэлийн комисс АС Дүүргийн зорилтуудыг нарийвчлан тодорхойлоход зохих нэмэр оруулна гэж үзэн зөвшөөрөл олгосон тохиолдолд Агуулах буюу бөөний худалдааг АС Дүүрэгт онцгой тохиолдолд тооцон зөвшөөрнө.

Тээврийн хэрэгслийн худалдаа болон засвар (АС)

Тус хэсгийн нөхцлүүдийг мөрдлөг болгосны үндсэн дээр Бүсчлэлийн комисс АС Дүүргийн зорилтуудыг нарийвчлан тодорхойлоход зохих нэмэр оруулна гэж үзэн зөвшөөрөл олгосон тохиолдолд автомашин буюу мотоциклийн худалдаа болон засварыг АС Дүүрэгт онцгой тохиолдолд тооцон зөвшөөрнө.

Тээврийн хэрэгслийн худалдаа болон засварын ашиглалтын байршлыг тухайн газрын бусад ашиглалт буюу хөрш зэргэлдээ эзэмшилд таагүй нөлөө үзүүлж болзошгүй чимээ, мананцар, бусад нөхцлөөс хамгаалах зорилгын үүднээс тогтоох ёстой.

Тээврийн хэрэгслийн худалдаа болон засварын ашиглалт замын хөдөлгөөнд аюул учруулах, бусад сөрөг нөлөө үзүүлэх ёсгүй.

Тээврийн хэрэгслийн худалдаа, засварын ашиглалт болон тэдгээрийн туслах ашиглалт бүгд барилга дотор байрлах ёстой.

Суурьшлын дүүрэг болон тусгай зориулалтын дүүргээс тавин (50) метрээс дотогш зайд ямар ч барилгыг тээврийн хэрэгслийн худалдаа болон засварын зориулалтаар ашиглаж болохгүй.

Бүсчлэлийн комисс орчин тойрны болон хөрш зэргэлдээ эзэмшлийг хамгаалах шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд барилга, бусад байгууламжийн байршил, орох гарах хаалга, чимээ шуугиан нэвтрүүлэхгүй байхтай холбоотой ба бусад нэмэлт шаардлагыг тавих эрхтэй.

Тээврийн хэрэгслийн худалдаа болон засварын ашиглалтын талаар гаргасан хүсэлтийг эцэслэн шийдвэрлэхийн өмнө Бүсчлэлийн комисс уялдаа холбоо, хяналт ба дүгнэлт гаргуулах үүднээс Ерөнхий архитекторт шилжүүлнэ.

Ерөнхий архитекторын ажлын албаны дүгнэлт Хотын тээврийн газар болон бусад холбогдох хэлтэс, газрын зөвлөмж, дүгнэлтийг багтаасан байна.

Төрөл бүрийн ашиглалт (АС)

Тус хэсэгт тусгагдаагүй бөгөөд шууд хориглогдоогүй бусад ашиглалтыг тус журмын нөхцлүүдийг мөрдлөг болгосны үндсэн дээр тэдгээр ашиглалт АС Дүүргийн зорилтуудыг нарийвчлан тодорхойлоход хувь нэмэр болно гэж Бүсчлэлийн комиссоос үзэж баталсан тохиолдолд АС Дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн үзэж зөвшөөрөл олгоно.

Тус хэсэгт тусгагдсан ашиглалтууд хөрш зэргэлдээ орчин тойрны одоогийн дүр төрх, ирээдүйн төлөвлөлтөд сөрөг нөлөө үзүүлж болохгүй.

Төрөл бүрийн ашиглалтын үр дүнд замын хөдөлгөөнд аюул болон бусад сөрөг үр дагавар учрах ёсгүй.

Бүсчлэлийн комисс хөрш зэргэлдээ болон орчин тойрны эзэмшлийг хамгаалах шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд хийц загвар, гадаад төрх, тусгаарлалттай холбоотой ба бусад хэрэгцээтэй шаардлагыг тавьж болно.

Төрөл бүрийн ашиглалтын талаар гаргасан хүсэлтийг эцэслэн шийдвэрлэхийн өмнө Бүсчлэлийн комисс уялдаа холбоо, хяналт, дүгнэлт гаргуулах үүднээс Ерөнхий архитекторт шилжүүлнэ.

Барилга байгууламжийн өндөр (АС)

Энэ хэсэгт өөрөөр заагаагүй тохиолдолд барилга болон байгууламжийн өндөр гучин (30) метрээс хэтрэх ёсгүй.

Газар байрлуулсан бөгөөд тулгуургүй тэмдгийн өндөр долоон (7) метрээс хэтрэх ёсгүй.

Сүм хийдийн шовх орой, цамхаг, хагас бөмбөрцөг орой, байшингийн орой буюу минарет зэрэг архитектурын чимэглэл, цахилгаан шатны хоолой дээр байрлах пентхауз, антен, яндан, үйлдвэрийн яндан буюу гал унтраах системийн усны савуудыг зөвшөөрөгдсөн хэмжээнээс илүү өндөрт гаргаж болно.

Газар, давхрын харьцаа (АС)

АС Дүүрэгт нэг газрын хэсэг дээр байрлах бүх барилга болон байгууламжийн газар давхрын харьцаа зургаагаас (6.0) хэтэрч болохгүй ба гурваас (3.0) илүүг суурьшлын бус ашиглалтад зарцуулж болохгүй.

Тус хэсэгт хэрэглэгдэх “суурьшлын зориулалт” гэдэг томъёонд сууц, орон сууц, олон тооны орон сууц, өрөө болон нийтийн хоолны газрууд, орон нутгийн чанартай суурьшлын газрууд, зочид буудал ба зочид хүлээн авах өрөөний талбай болон зочид буудал дотор байрлах үйлчилгээний талбай зэрэг багтана.

Тус хэсгийн зориулалтаар хэрэглэхдээ, суурьшлын болон суурьшлын бус нийт давхрын талбай АС Дүүргийн хязгаарлалтаас хэтрээгүй тохиолдолд АС Дүүргийн суурьшлын газар болон суурьшлын бус зөвшөөрөгдөх нийт хэмжээ давхрын талбайн хязгаарлалтаас үл хамааран нэг талбайн хоёр (2) болон түүнээс дээш зориулалтын газрын дунд байж болно.

Газар хуваах гэрээнд хамрагдсан бүх эзэмшилд үйлчлэх хамрах газрын төлбөрийн гэрээг бүх эзэмшлийн бүх эзэмшигчид болон хотын захиргаа аливаа барилгын зөвшөөрөл олгохын өмнө гүйцэтгэх ёстой. Газрын төлбөрийн гэрээ суурьшлын газар болон суурьшлын бус нийт давхрын талбай суурьшлын болон суурьшлын бус ашиглалтын хязгаарлалтаас хэтрэхгүй байхыг баталгаажуулах зорилготой.

Газрын эзэмшигдэх хувийн жин (АС)

Суурьшлын зориулалттай ямар ч барилга туслах барилгыг оролцуулан тухайн байрлах зориулалтын газрын далан таван хувиас (75%) дээш хувийг эзэлж болохгүй.

Суурьшлын тус хэсэгт газрын эзэмшигдэх хувийг тогтоохдоо дээрхийг хэрэглэн суурьшлын ашиглалт эхлэх хамгийн нам түвшинд байрлах хэвтээ тэнхлэг дээр тооцоолж болно.

Тус хэсэгт хэрэглэгдэх “суурьшлын зориулалт” гэдэг томъёонд сууц, орон сууц, олон тооны орон сууц, өрөө болон нийтийн хоолны газрууд, орон нутгийн чанартай суурьшлын газрууд багтана.

Арын эдэлбэр газар (АС)

Суурьшлын барилга болон байгууламж бүрт эдэлбэр газар шаардлагатай.

Суурьшлын ашиглалт тэг тэнхлэг буюу түүнээс доош эхэлж байгаа тохиолдолд арын эдэлбэр газрын гүний хамгийн доод хэмжээ тухайн суурьшлын ашиглалт эхлэх хэвтээ тэнхлэгээс гол дээврийн хамгийн өндөр цэг хүртэл босоо зайн хорин таван (25%) хувьтай дүйцэх боловч дөрвөн (4) метрээс бага байж болохгүй.

Тус хэсэгт хэрэглэгдэх “суурьшлын зориулалт” гэдэг томьёонд сууц, орон сууц, олон тооны орон сууц, өрөө болон нийтийн хоолны газрууд, орон нутгийн чанартай суурьшлын газрууд багтана.

Хажуугийн эдэлбэр газар (АС)

АС Дүүрэгт байрлах ямар ч байгууламжид хажуугийн эдэлбэр газар шаардагдахгүй.

Хажуугийн эдэлбэр газар төлөвлөгдсөн тохиолдолд түүний өргөний хамгийн доод хэмжээ барилгын өндрийн хорин таван хувь (25%) байх боловч хоёр метр хагасаас (2.5) бага байж болохгүй.

Аж ахуйн дүүргүүд

А-1 Хөрш зэргэлдээ худалдааны дүүргүүд (А-1)

Хөрш зэргэлдээ худалдааны дүүрэг (А-1) орчин тойрны жижиг бүс нутгийн өдөр тутмын хэрэгцээнд зориулсан жижиглэн худалдаа болон үйлчилгээний байгууллагыг ойр орчмын суурьшлын төлөвлөлтөд хамгийн бага нөлөөтэйгээр байгуулах зориулалттай. Тэр нь хөрш зэргэлдээ худалдааны болон үйлчилгээнд зохимжтой төлөвлөлт ба ашиглалтын хүрээний шатлалыг бий болгоно.

Хөрш зэргэлдээ Худалдааны Дүүрэг (А-1) дор дурдсаныг дэмжинэ:

- төлөвлөлтийн шатлал, барилгын холимог ашиглалт, явган ба тээврийн хөдөлгөөний аюулгүй бөгөөд үр ашигтай нөхцлүүд зэрэг бусад шинж тэмдгүүд;
- орчин тойрны бүс нутгийн оршин суугчид, ажилчид, зочдын хэрэгцээг хангах үүднээс төрөл бүрийн жижиглэн худалдаа, зугаа цэнгээн, хувийн үйлчилгээний байгууллагыг ихэвчлэн газрын түвшинд үргэлжилсэн хэлбэрээр байгуулж хэвээр байлгах;
- шинэ барилгын өндөрт хязгаарлалт тавьснаар шинэ болон хуучин барилгын хооронд шатлалын харилцан уялдааг хангах.

А-1 Дүүрэг бүрт ерөнхий болон төв бизнесийн дүүргийн гадна талд багахан хэмжээтэй бусад төлөвлөлтийг зөвшөөрнө. Мөн зарим орон нутгийн байгууллага, орон сууцны болон холимог ашиглалт, энгийн хөрш зэргэлдээ жижиглэн худалдаа, үйлчилгээний газрыг зөвшөөрнө.

Тус хэсэгт тодорхойлсон нэг (1) буюу түүнээс дээш ашиглалтаас бусад байдлаар зохион байгуулагдсан, зориулагдсан буюу төлөвлөгдсөн ямар ч барилга байгууламжийг ашиглах, байгуулах, өөрчлөхийг зөвшөөрөхгүй.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт (А-1)

А-1 Дүүрэгт дор дурдсан барилга, ашиглалт болон тэдгээрийн туслах барилга, ашиглалтыг байвал-зохих-эрхийн дагуу хэмээн тооцож зөвшөөрнө:

- Хувийн хэрэгцээний дэлгүүр;
- Хувийн хэрэгцээний үйлчилгээний байгууллага;

- Ресторан, кафе, зочид буудал;
- Банк;
- ШТС;
- Доод давхрагын С-2, С-3, С-4 ба С-5 Суурьшлын Дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн бүх ашиглалт.

Дээрх бүх ашиглалт зөвхөн нэгдүгээр давхар буюу яг түүний дээд давхарт байрлана.

Туслах ашиглалт ба барилга (А-1)

Дээр дурдсан үндсэн ашиглалтуудад зонхилон туслах чанартай тээврийн хэрэгслийн зогсоолыг багтаасан туслах ашиглалт болон туслах барилга ба байгууламжийг А-1 Дүүрэгт байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн зөвшөөрнө.

Онцгой тохиолдол (А-1)

С-5 Дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа байгууламжийн ашиглалтыг Бүсчлэлийн комисс баталсан тохиолдолд А-1 Дүүрэгт зөвшөөрнө.

Төлөвлөгөөний албаны хяналт (А-1)

Ашиглалтын буюу барилгын талаар гаргасан хүсэлтийг Бүсчлэлийн комисс хүлээн авсны дараа эцэслэн шийдвэрлэхийн өмнө уялдаа холбоо, хяналт, дүгнэлт гаргуулах үүднээс Ерөнхий архитектурт шилжүүлнэ.

Шатахуун түгээх станц (А1)

Бүсчлэлийн Комиссоор батлагдсан тохиолдолд А-1 Дүүрэгт Шатахуун түгээх станц байгуулах буюу томсгохыг онцгой тохиолдол хэмээн тооцож зөвшөөрнө. Суурьшлын дүүргээс гудамжаар тусгаарлагдаагүй тохиолдолд Шатахуун түгээх станц Суурьшлын дүүргээс арван (10) метрээс дотогш зайд байрлаж болохгүй.

ШТС-ын ашиглалт буюу ажиллагаа замын хөдөлгөөнд аюул учруулах ба бусад сөрөг үр нөлөөг үүсгэх ёсгүй.

Орчин тойрны болон хөрш зэргэлдээ эзэмшлийг хамгаалах шаардлагатай гэж тооцсон тохиолдолд Бүсчлэлийн комиссын зүгээс хийц загвар, гадаад төрх, тусгаарлалт, хамгаалалт болон гэрэлтүүлэгтэй холбоотой шаардлагыг тавьж болно.

Инженерийн дэд бүтэц (А-1)

Нийтийн ариутгалын татуургын байгууламжийг ашигтай талбай болон хамгаалалттай холбоотой аливаа шаардлагад нийцсэн буюу Бүсчлэлийн комиссын зүгээс хөрш зэргэлдээ буюу орчин тойрны эзэмшлийг хамгаалах шаардлагатай гэж тооцсоны үндсэн дээр гаргасан шаардлагад нийцсэн тохиолдолд А-1 Дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн тооцож зөвшөөрөл олгоно.

А-2 Орон нутгийн бизнесийн дүүрэг

Орон нутгийн бизнесийн дүүргийг (А-2) А-2А ба А-2Б Дүүргүүдэд хуваана.

А-2А Дүүрэг хотын төв хэсгийн гадна талд худалдаа, бизнесийн хэрэгцээг хангах байгууллага, орон сууц болон холимог ашиглалтыг бий болгох зориулалттай.

А-2А Дүүргүүд бага, дунд зэргийн нягтралтай, төв зам руу гарцтай суурьшлын бүс нутгуудад байрлаж, ажлын байрны төвүүд, худалдааны төвүүд болон дунд зэргийн нийт хэмжээтэй ашиглалтын төвүүдийг багтаавал зохино.

А-2А Дүүрэгт дунд зэргийн харьцаатай төлөвлөлтийг зөвшөөрнө.

А-2Б Дүүрэг А-2А Дүүрэгтэй ижил төстэй аж ахуйн болон суурьшлын үүрэгтэй боловч өндөр нягтралтай суурьшлын болон холимог ашиглалттай. Тэдгээр нь цомхон бөгөөд ажил эрхлэлтийн төв бүс нутгуудад ойр байх ёстой.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт (А-2)

А-1 Дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа ашиглалтыг А-2 Дүүрэгт байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн зөвшөөрнө. Тэдгээрт дор дурдсан барилга болон ашиглалт, тэдгээрийн туслах барилга болон ашиглалт багтана:

- Хувийн хэрэгцээний дэлгүүр;
- Хувийн хэрэгцээний үйлчилгээний байгууллага;
- Ресторан, кафе;
- Кинотеатр, театр;
- Албан байр, бизнесийн байгууллагууд, мэргэжлийн буюу улсын;
- Хурал, концертын танхим зэрэг нийтийн заал;
- Олон улсын байгууллагууд;
- С-2, С-3, С-4 ба С-5 Суурьшлын Дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн бүх ашиглалт.

Угсрах, засвар хийх зэргийг оролцуулан зөвшөөрөгдсөн үйлчилгээ, жижиглэн худалдааны үйл ажиллагааг эрхлэн явуулахад байнгын туслах чанартай, дээр зөвшөөрсөнтэй ижил төстэй бусад үйлчилгээ болон жижиглэн худалдааны ашиглалтыг А-2 Дүүрэгт байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн тооцож зөвшөөрнө.

Туслах ашиглалт болон барилга (А-2)

Дээр дурдсан үндсэн ашиглалтуудад зонхилон туслах чанартай тээврийн хэрэгслийн зогсоол зэрэг туслах ашиглалт болон туслах барилга ба байгууламжийг А-2 Дүүрэгт байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн тооцож зөвшөөрнө.

Онцгой тохиолдол: Ерөнхий (А-2)

А-1 Дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрөгдсөн аливаа байгууламжийн ашиглалтыг А-2 Дүүрэгт Бүсчлэлийн комиссоор батлагдсан нөхцөлд онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрнө.

Ажлын албаны хяналт боловсруулах (А-2)

Ашиглалтын буюу барилгын талаар гаргасан хүсэлтийг Бүсчлэлийн комисс хүлээн авсны дараа эцэслэн шийдвэрлэхийн өмнө уялдаа холбоо, хяналт, дүгнэлт ба нөлөөллийн тооцоог гаргуулах үүднээс Ерөнхий архитекторт шилжүүлнэ.

Ерөнхий архитекторын ажлын албаны дүгнэлтэд тээвэр, орон сууц, дэд бүтэц болон түүхт газрын зэрэг хотын холбогдох хэлтэс, агентлагуудын бичгээр гаргасан дүгнэлтийг хавсарсан байна.

Шатахуун түгээх станц (А-2)

Бүсчлэлийн комиссоор батлагдсан тохиолдолд А-2 Дүүрэгт Шатахуун түгээх станц байгуулах буюу томсгохыг онцгой тохиолдол хэмээн тооцож зөвшөөрнө. Суурьшлын дүүргээс гудамжаар тусгаарлагдаагүй тохиолдолд Шатахуун түгээх станц Суурьшлын дүүргээс арван (10) метрээс дотогш зайд байрлаж болохгүй.

ШТС-ын ашиглалт буюу ажиллагаа замын хөдөлгөөнд аюул учруулах ба бусад сөрөг үр нөлөөг үүсгэх ёсгүй.

Орчин тойрны болон хөрш зэргэлдээ эзэмшлийг хамгаалах шаардлагатай гэж тооцсон тохиолдолд Бүсчлэлийн комиссын зүгээс хийц загвар, гадаад үзэмж, тусгаарлалт, хамгаалалт, гэрэлтүүлэгтэй холбоотой шаардлагыг тавьж болно.

Инженерийн дэд бүтэц (А-2)

Нийтийн ариутгах татуургын байгууламжийг ашигтай талбай, хамгаалалтай холбоотой аливаа шаардлагад нийцсэн байхын зэрэгцээ Бүсчлэлийн комиссоос хөрш зэргэлдээ, орчин тойрны эзэмшлийг хамгаалахаар тооцсоны үндсэн дээр гаргасан шаардлагыг хангасан тохиолдолд А-1 Дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн тооцож зөвшөөрөл олгоно.

А-3 Бизнесийн төв дүүрэг

Бизнесийн төв дүүргийг хот болон хот орчмын бүс нутгийн жижиглэн худалдаа болон ажлын байрны төвүүдийг багтаасан хотын гол цөм байх зориулалтаар төлөвлөх ёстой.

А-3 Дүүрэг нийт хотжилтын бүс нутагт үйлчлэх төрөл бүрийн арилжаа, жижиглэн худалдаа, бизнесийн ашиглалтыг багтаах хангалттай талбайтай байх шаардлагатай боловч нөгөө талаас өөрийн өвөрмөц байдлыг хадгалахын тулд цомхон байх ёстой.

А-3 Дүүрэг мөн өндөр нягтралтай суурьшлын болон холимог ашиглалтын төлөвлөлттэй байх ёстой.

Тус хэсэгт тодорхойлсон нэг (1) буюу түүнээс дээш ашиглалтаас бусад байдлаар зохион байгуулагдсан, зориулагдсан буюу төлөвлөгдсөн ямар ч барилга байгууламжийг ашиглах, байгуулах болон өөрчлөхийг зөвшөөрөхгүй.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт (А-3)

А-3 Дүүрэгт дор дурдсан барилга болон ашиглалт ба тэдгээрийн туслах барилга болон ашиглалтыг байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн зөвшөөрнө:

- А-2 Дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа ашиглалт;
- Хувийн хэрэгцээний дэлгүүр;
- Хувийн хэрэгцээний үйлчилгээний байгууллага;
- Ресторан болон кафе;
- Кинотеатр, театр;
- Зочид буудал;
- Албан байр, бизнесийн байгууллагууд, мэргэжлийн буюу улсын;
- Угсрах, засвар хийхийг оролцуулан зөвшөөрөгдсөн үйлчилгээ, жижиглэн худалдааг эрхлэн явуулахад байнгын нэмэлт чанартай ашиглалт;
- С-2, С-3 ба С-4 Суурьшлын дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн бүх ашиглалт.

Нэмэлт ашиглалт болон барилга (А-3)

Дээр дурдсан үндсэн ашиглалтуудад зонхилон туслах чанартай тээврийн хэрэгслийн зогсоол зэрэг туслах ашиглалт болон туслах барилга ба байгууламжийг А-2 Дүүрэгт байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн тооцож зөвшөөрнө.

Онцгой тохиолдол: Ерөнхий (А-3)

А-2 Дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрөгдсөн аливаа байгууламжийн ашиглалтыг А-3 Дүүрэгт Бүсчлэлийн комиссоор батлагдсан нөхцөлд онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрнө.

Төлөвлөлтийн албаны хяналт (А-3)

Ашиглалтын буюу барилгын талаар гаргасан хүсэлтийг Бүсчлэлийн комисс хүлээн авсны дараа эцэслэн шийдвэрлэхийн өмнө уялдаа холбоо, хяналт, дүгнэлт ба нөлөөллийн тооцоог гаргуулах үүднээс Ерөнхий архитектурт шилжүүлнэ.

Ерөнхий архитекторын ажлын албаны дүгнэлтэд тээвэр, орон сууц, дэд бүтэц, түүхт газар зэрэг хотын холбогдох хэлтэс, агентлагуудын бичгээр гаргасан дүгнэлтийг хавсарсан байна.

А–Аж ахуйн дүүргүүд: Өндөр, талбай болон нягтралын журам

Барилга Байгууламжийн Өндөр (А)

Тус хэсэгт өөрөөр заагаагүй тохиолдолд аж ахуйн дүүрэг дэх барилга байгууламжийн өндөр дор дурдсан хүснэгтэд зааснаас хэтрэх ёсгүй:

Бүсийн дүүрэг	Өндрийн зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ (метр)	Давхрын дээд тоо
А-1	13	3
А-2А	18	Хязгаарлалтгүй
А-2Б	25	Хязгаарлалтгүй
А-3	35	Хязгаарлалтгүй

Тухайн зориулалтын газрын хилийн цэсээс барилга байгууламжийн газраас дээш өндөртэй дүйцэх хэмжээний зайнд барилга байгууламж байлгахгүй байх шаардлага хангагдсан тохиолдолд А-3 Дүүрэгт гучин таваас (35) метрээс хэтрэхгүй өндөртэй барилга байгууламж барьж болно.

Давхар ба талбайн харьцаа (А)

Тус бүлгийн бусад нөхцөлд өөрөөр тусгагдаагүй бол Аж ахуйн дүүргийн давхар талбайн харьцааны дээд хэмжээг дор дурдсан хүснэгтээр тогтооно:

Бүсийн дүүрэг болон байгууламж	Газрын эзэмшигдэх дээд хувь хэмжээ
А-1	60%
А-2А	75
А-2Б	80
А-3	Тогтоогоогүй

Суурьшлын амралт зугаалгын талбай (А)

А Дүүрэг дэх барилга бүхлээрээ буюу хэсэг нь нэг өрхийн сууц, орон сууц болон зочид буудлаас бусад суурьшлын ашиглалтад зориулагдсан тохиолдолд аюулгүй, хамгаалалттай, оршин суугчдын идэвхтэй болон идэвхтэй бус амралт зугаалгын зориулалтад нийцэхүйц тоноглол буюу ландшафт бүхий амралт зугаалгын талбай байх ёстой.

Давхрын нийт талбай болон Амралт зугаалгын талбайн хувь (А)

Суурьшлын амралт зугаалгын зайнд суурьшлын зориулалттай давхрын нийт талбайн дор дурдсанаас багагүй хувьтай тэнцэх талбайг зориулна:

Бүсийн дүүрэг	Давхрын нийт талбайн зөвшөөрөгдөх дээд хувь
A-1, A-2A	20%
A-2Б	15%
A-3	7%

Арын эдэлбэр газар (А)

Аж ахуйн дүүрэг дэх байгууламж бүрт арын эдэлбэр газар шаардлагатай ба тэдгээрийн уртын доод хэмжээг дор дурдсан хүснэгтээр тогтооно:

Бүсийн дүүрэг	Ар талын эдэлбэр газрын уртын зөвшөөрөгдөх доод хэмжээ (метр)
A-1, бүх байгууламж	8
A-2A бүх байгууламж	6.5
A-2Б	өндрийнх нь 20%
A-3	өндрийнх нь 20%

Тус хэсгийн бусад стандарт мөрдөгдсөн тохиолдолд Бүсчлэлийн комисс А-2Б ба А-3 Дүүрэгт хамаарах арын эдэлбэр газрын шаардлагыг онцгой тохиолдолд зориулан хэрэгсэхгүй болгож болно.

Орон сууц, албан байрны цонхыг өөдөөс нь харсан цонхтой бусад барилгаас зохих гэрэл болон агаар ногдох болон барилгын оршин суугчдын хувийн чөлөөт байдлыг хангахад хүрэлцэхүйц зайгаар тусгаарлах ёстой.

Өөд өөдөөсөө харсан барилгуудын хоорондхи зайг тодорхойлохдоо харагдах шугамын өнцөг, харагдах шугамын хүн амьдардаг өрөө рүү нэвтрэх чадал зэрэг нь өрөөнүүдийн чөлөөт орон зай болон гэрлийг хангалттай хэмжээнд нэвтрүүлэхээр байвал зохино.

Барилгын төлөвлөлтөнд тээврийн хэрэгслийн зогсоол, ачаа ачих ба буулгах талбай, орох гарах гарц зэргийг хамруулсан, гудамжнаас зайдуу үйлчилгээ хийхэд хангалттай орон зайг багтаасан байх ёстой.

Ашиглалтын болон барилгын талаар гаргасан хүсэлтийг Бүсчлэлийн комисс хүлээн авсны дараа эцэслэн шийдвэрлэхийн өмнө уялдаа холбоо, хяналт,

дүгнэлт ба нөлөөллийн тооцоог гаргуулах үүднээс Ерөнхий архитекторын ажлын албанд шилжүүлнэ.

Ерөнхий архитекторын ажлын албаны дүгнэлтэд тээвэр, орон сууц, дэд бүтэц, түүхт газрын зэрэг хотын холбогдох хэлтэс, агентлагуудын бичгээр гаргасан дүгнэлтийг хавсарсан байна.

Хажуугийн эдэлбэр газар (А)

Аж ахуйн дүүрэг дэх байгууламжид тус хэсэгт заасны дагуу хажуугийн эдэлбэр газар шаардлагатай.

Нэг айлын тусгаарлагдсан сууцанд С-1 Дүүргийн хажуугийн эдэлбэр газрын шаардлага үйлчилнэ.

Нэг айлын хагас тусгаарлагдсан сууцанд С-2 Дүүргийн хажуугийн эдэлбэр газрын шаардлага үйлчилнэ.

Зочид буудалд хажуугийн эдэлбэр газар шаардагдахгүй ба төлөвлөгдсөн тохиолдолд өргөн нь дараах хэмжээтэй байна: А-1 болон А-2 Дүүрэгт барилгын өндрийн хорин таван (25%) хувь, гэхдээ гурван (3) метрээс багагүй; А-3 Дүүрэгт барилгын өндрийн арван таван (15%) хувь, гэхдээ хоёр (2) метрээс багагүй;

Бусад аливаа барилга байгууламжид хажуугийн эдэлбэр газар шаардагдахгүй ба төлөвлөгдсөн тохиолдолд өргөн нь барилгын өндрийн арван таван (15%) хувиас багагүй боловч хоёр (2) метрээс багагүй байна.

Үйлдвэрийн дүүргүүд

Ү-1 Хөнгөн үйлдвэрлэлийн үйлдвэрийн дүүрэг

Ү – 1 Хөнгөн үйлдвэрлэлийн-Үйлдвэрийн дүүргүүд олон тооны хүн ажилладаг ба зарим хүнд машин механизм шаардагддаг хүнд, хөнгөн үйлдвэрлэлийн үйл ажиллагаанд илүү их хязгаарлалт бүхий ойр орчмын бусад дүүргүүдэд үзүүлж болох сөрөг нөлөөг багасгах хяналт зохицуулалттай талбай гаргах зориулалттай.

Ачаа тээврийн хэрэгслийн эрчимтэй хөдөлгөөн, ачаа ачих ба буулгах үйл ажиллагаа зэрэг нь Ү-1 Дүүргийн онцлог шинж байна. Өөр Ү-1 Дүүргүүд нягтрал, өндрийн хяналтын төрөл бүрийн хуваарьтай байж болно. Тэдгээрт бага нягтралтай агуулахын зориулалтаар ашиглагдаж буй бүс нутгууд болон одоо өндөр, дунд зэргийн нягтралтай агуулах, хөнгөн үйлдвэрлэл, ажлын байр, автомашины ашиглалтын зориулалттай барилгуудаар сайжруулагдаж буй бүс нутгууд аль аль нь хамрагдах ёстой.

Тус хэсэгт тодорхойлсон нэг (1) буюу түүнээс дээш ашиглалтаас бусад байдлаар зохион байгуулагдсан, зориулагдсан буюу төлөвлөгдсөн ямар ч барилга байгууламжийг ашиглах, байгуулах, өөрчлөхийг зөвшөөрөхгүй.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт (Ү-1)

Дор дурдсан барилга ба ашиглалт, тэдгээрийн туслах барилга болон ашиглалтыг Ү-1 Дүүрэгт байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн тооцож зөвшөөрнө:

- А-3 дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа аж ахуйн ашиглалт;
- Зочид буудал;
- Агуулах;

- Бөөний худалдаа, түүний агуулах;
- Аж ахуйн буюу үйлдвэрлэлийн гараж;
- Хөнгөн үйлдвэр, боловсруулах үйлдвэр, засварын газар;
- Нийтийн аж ахуй, ариутгах татуургын байгууламж;
- Троллейбус, автобус парк;
- Ил зогсоол, тээврийн задгай барилга байгууламж;
- Автомашины засвар, холбогдох ашиглалтууд.

Нэг дор байрлах зөвшөөрөгдсөн үйлдвэрлэл, хөнгөн үйлдвэрлэлд байнгын туслах шинж чанартай, ижил төстэй бусад үйлдвэрлэл болон хөнгөн үйлдвэрийн ашиглалтыг Y-1 Дүүрэгт байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн зөвшөөрнө.

Үйлдвэрлэл, хөнгөн үйлдвэрийн ашиглалтыг холбогдох байгаль орчны стандартад нийцүүлэх шаардлагын үүднээс Бүсчлэлийн комиссоос тусгай зөвшөөрөл авах шаардлагатай.

Туслах ашиглалт ба барилга (Y-1)

Дээр дурдсан үндсэн ашиглалтад зонхилох туслах шинж чанартай байгууламж, тэдгээрт захирагдах тээврийн хэрэгслийн зогсоол зэрэг туслах ашиглалт болон хоёрдогч байгууламжийг Y-1 Дүүрэгт байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн зөвшөөрнө.

Онцгой тохиолдол: Ерөнхий (Y-1):

A-3 Дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрөгдсөн аливаа байгууламжийн ашиглалтыг Y-1 Дүүрэгт Бүсчлэлийн Комиссоор батлагдсан нөхцөлд онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрнө.

Хоёрдогч түүхий эд дахин боловсруулах буюу хатуу хог хаягдал боловсруулах газар (Y-1):

Дунд зэргийн материал дахин боловсруулах газрыг дор дурдсан нөхцлийг хангасан тохиолдолд зөвшөөрнө:

- тухайн газрын ямар ч хэсэг, тухайлбал аливаа байгууламж, ачаа буулгах орц, ачааны автомашины талбай, агуулах, шилжүүлэх тоног төхөөрөмж, ачааны автомашины зогсоол, бусад ижил төстэй боловсруулах тоног төхөөрөмж ба үйл ажиллагаа суурьшлын эзэмшлийн шугамаас 100 метрээс дотогш байрлах ёсгүй;
- тухайн ашиглалт замын хөдөлгөөний чимээ шуугиан, үнэр буюу бусад таагүй нөхцлөөс үүдэх сөрөг нөлөөллийг хөрш зэргэлдээ орчны дүр төрхөд үүсгэх ёсгүй.
- тухайн газар руу суурьшлын гудамжнуудын зүгээс орох ачааны автомашины орц буюу дугаарлах зам байх ёсгүй;
- тухайн газар тал бүрээсээ 3 метрээс багагүй өндөртэй хашаагаар тусгаарлагдсан байна;
- тухайн газар үйл ажиллагаа явуулахдаа хаягдал хог, хатуу хаягдал, сэг хэлтэрхий гэх мэт дахин боловсруулах боломжгүй материал ил байлгаж болохгүй;
- тухайн газар хангалттай зогсоолын болон автомашин дугаарлан зогсох талбайтай байна;
- хатуу хог хаягдал болон дахин боловсруулсан материалыг бүхэлдээ таглаатай, аюулгүй бөх бат саванд хадгалах ба бүрэн бүтэн байдалд үргэлж хяналт тавина;

- тухайн газар чимээ шуугиан, замын хөдөлгөөн, үнэр, мэрэгчид буюу бусад өвчин үүсгэгчид, тоос шороо, хог хаягдал, галын аюул, ялзралтаас үүсэх хий, тээврийн хэрэгслийн бохирдол зэрэг бусад аюул, таагүй нөхцлөөс шалтгаалж хөрш зэргэлдээ орчин тойронд учруулах сөрөг нөлөөнөөс зайлсхийх буюу багасгахын тулд хангалттай хэмжээний талбайтай байх ёстой;
- зөвшөөрөл авахад шаардагдах, Засгийн газраас тогтоосон байгаль орчны бүх стандартад нийцсэн байх.

Бүсчлэлийн комиссоос хийц загвар, хамгаалалт, тусгаарлах зай, гэрэлтүүлэг, чимээ шуугиан нэвтрүүлэхгүй байх, тэмдэг, арга барил ба ажиллах цаг зэрэг орчны болон хөрш зэргэлдээ эзэмшлийг хамгаалахтай холбоотой нөхцөл ба суурьшлын эзэмшлийг хэт их чимээ шуугиан, замын хөдөлгөөнөөс хамгаалахад шаардлагатай тусгай нөхцлийг шаардаж болно.

Төлөвлөгөөний албаны хяналт (Ү-1)

Ашиглалтын буюу барилгын талаар гаргасан хүсэлтийг Бүсчлэлийн комисс хүлээн авсны дараа уялдаа холбоо, хяналт, дүгнэлт ба нөлөөллийн тооцоог гаргуулах үүднээс Ерөнхий архитекторын ажлын албанд шилжүүлнэ.

Хүсэлт гаргагч нь Бүсчлэлийн комисст тухайн үйлдвэр, хоёрдогч үйлдвэрлэл холбогдох бүх журамд нийцэж буйг батлах хангалттай нотлох материал гаргаж өгөх ёстой. Тэдгээрт дор дурдсан материал багтах боловч хязгаарлагдахгүй:

- хүсэлт гаргаж буй газрын байршил, түүний эргэн тойронд 5 км-ийн зайд орших бүх газрын ашиглалт;
- гол барилгууд, хашаа болон хамгаалалт, гудамжны гарц, зогсоол, дугаарлан зогсох талбай зэрэг хүсэлт гаргаж буй үйлдвэрийн байгуулалтыг багтаасан ашиглалтын зураг, үйлдвэрийн төлөвлөгдсөн ашиглалтыг харуулсан үйл ажиллагааны бүдүүвч;
- үйлдвэрийн хүлээн авах материал, боловсруулагдан гарах хатуу хаягдлын нэр төрөл, өдөр тутмын ба оргил ачааллын үеэр орох, гарах материалын хэмжээ, тээвэрлэлтийн тооцоо;
- таагүй чимээ шуугиан, үнэр, мэрэгчид, бусад өвчин үүсгэгч хүчин зүйлсээс урьдчилан сэргийлэх, тэдгээрт хяналт тавих төлөвлөгөө;
- тухайн бүс нутгийн замын хөдөлгөөний судалгаа;
- тухайн үйлдвэрийн зураг төсөл болон байршлыг өөрийн мэргэжлийн дээд хэмжээнд сонгон гүйцэтгэсэн бөгөөд журмын тус хэсэгтэй болон бусад бүх журамтай нийцэж буй гэдгийг баталсан архитектор буюу инженерийн баталгаажуулсан мэдэгдэл.

Бүсчлэлийн комисс эргэн тойрны суурьшлын амгалан тайван байдлыг хамгаалах үүднээс замын хөдөлгөөний нягтралыг багасгахын тулд хүсэлт гаргаж буй үйлдвэрт нэвтрэх, гарах ачааны автомашинуудын ашиглах гудамж, хурдны зам, тус үйлдвэрийн ажиллах цагийг тусгайлан тогтоож өгөх ба шаардаж болно.

Бүсчлэлийн комисс хийц загвар, хамгаалалт, тусгаарлах зай, гэрэлтүүлэг, чимээ шуугиан нэвтрүүлэхгүй байх, самбар тэмдэг зэрэгтэй холбоотой орчин тойрны эзэмшлийг хамгаалахад шаардагдах бусад нэмэлт буюу илүү хязгаарлалт бүхий шаардлага тавихад тус хэсэгт юу ч саад болох ёсгүй. Суурьшлын эзэмшлийг хэт их чимээ болон замын хөдөлгөөнөөс хамгаалахад тусгайлан анхаарал тавина.

Ил нөлөөллийн стандарт (Ү-1)

Y-1 Дүүрэгт байгуулагдсан бүх ашиглалт, тэдгээрийн туслах ашиглалтууд үйл ажиллагаагаа тус хэсгийн ил нөлөөллийн стандартад нийцүүлэн явуулах ёстой.

Тухайн ашиглалтын үр дүнд үүсэх хэвийн болон байнга давтагдах чимээ шуугианы түвшин байрлах дүүргийн хилийн цэсийн дагуу аль ч цэгт тус хэсэгт тогтоосон стандартаас хэтрэх ёсгүй. Үе үе давтагдах таагүй чимээг орчин тойрны ашиглалтын тав тухыг алдагдуулах шалтгаан болгохгүй байх үүднээс хяналт тавих шаардлагатай.

Октав (нэг секундэд ногдох циклийн тоо)	Дууны чимээний бохирдлын зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ децибелээр (см2 тутам 0.0002 дайна (dynes))
0-74	72
75-149	67
150-299	59
300-599	52
600-1199	46
1200-2399	40
2400-4800	34
4800-с дээш	32

Аливаа эх сурвалжаас ялгарах аливаа утааны нягтрал –с илүү байхыг хориглоно.

Тухайн ашиглалтын байрлах дүүргийн хилийн цэсийн дагуу аль ч цэгт аливаа үнэр бүхий хий, бусад үнэртэй бодис, уурыг таагүй болон тэвчишгүй хэмжээнд ялгаруулахыг хориглоно.

Y-1 Дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа ашиглалтаас амь насанд аюултай, хортой идэмхий мананцар, хий ялгаруулах, алдахыг хориглоно.

Аливаа эх сурвалжаас гаралтай шууд ойсон хурц гэрэл, халуун нь тухайн ашиглалт байрлах дүүргийн хилийн цэсийн гадна мэдрэгдэх ёсгүй.

Тухайн ашиглалтын үр дүнд үүсэх хэвийн болон байнга давтагдах доргио уг ашиглалт байрлах дүүргийн хилийн цэсийн дагуу аль ч цэгт багажгүйгээр мэдрэгдэх хэмжээнд хүрэхгүйгээр үйл ажиллагаа явагдах ёстой.

Ил нөлөөллийн зөвшөөрлийн хүсэлт (Y-1):

Барилгын зөвшөөрөл буюу эзэмшлийн гэрчилгээ хүсэхдээ өргөдөл гаргагч этгээд өргөдлийн хамт дор дурдсан гурван (3) хувь баримтыг ирүүлнэ:

- барилга, бусад байгууламж, зам, ариун цэвэр, бохирын тоног төхөөрөмж, зогсоолын талбай, ачаа буулгах орц, ландшафт, гадна гэрэлтүүлэг ба нөөц генератор буюу эрчим хүчний эх сурвалжийг (байгаа тохиолдолд) харуулсан ерөнхий зураг төсөл;
- ил нөлөөллийн стандартад хамрагдах аливаа үйл ажиллагааны тайлбар тодорхойлолт.

Батлагдсан ерөнхий зураг төсөл барилгын зөвшөөрөл буюу эзэмшлийн гэрчилгээний нэгэн хэсэг болно.

Өргөдөл гаргагч этгээд тус хэсгийн журамд нийцэж байгаа эсэхийг тогтооход шаардлагатай аливаа бусад мэдээллийг ирүүлнэ.

Ү-2 Ерөнхий үйлдвэрийн дүүрэг

Ерөнхий үйлдвэрийн дүүрэг (Ү-2) хүнд үйлдвэрийн барилгын талбайн төлөвлөлтөд тохиромжтой бүс нутгийг бий болгох мөн тэдгээр үйлдвэрлэлийн төлөвлөлтийг зохистой байршуулагдсан үйлдвэрлэлийн талбайн бүрэн ашиглалтад саад учруулах үйлдвэрлэлийн бүс ашиглалт нэвтрэхээс хамгаалах давхар зориулалттай.

Зөвшөөрөгдсөн ашиглалтын үйл ажиллагаанд хамааралтай бүсчлэлийн журмууд зөвхөн орчин тойрны үйлдвэрлэлийн болон аж ахуйн ашиглалтыг хамгаалахад шаардагдах доод хэмжээг тогтоосон тул Ү-2 Дүүргүүдийг бололцоотой нөхцөлд Суурьшлын дүүргүүдтэй зэргэлдээ байрлуулах ёсгүй. Ү-2 Дүүргүүдэд шинээр суурьшлын барилга барихыг зөвшөөрөхгүй.

Зарим тодорхой тусгайлан хориглосон ашиглалтаас бусад тохиолдолд ил нөлөөллийн тогтоосон стандартад нийцэж байгаа ашиглалтыг Ү-2 Дүүрэгт зөвшөөрнө.

Байвал зохих эрхийн ашиглалт (Ү-2)

Дор дурдсан барилга ба ашиглалт, туслах барилга ба ашиглалтыг Ү-2 Дүүрэгт байвал зохих эрхийн ашиглалт хэмээн зөвшөөрнө:

- Ү-1 Дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа ашиглалт;
- ил нөлөөллийн стандартад нийцсэн хуулийн дагуу аливаа бусад ашиглалт;
- тус хэсгийн ашиглалтад зонхилон туслах шинж чанартай, туслах барилга;
- Ү-1 Дүүргийн нөхцлүүдтэй адил нөхцөлд нийцсэн тохиолдолд дахин боловсруулах болон хатуу хог хаягдал боловсруулах байгууламж.

Тухайн газрын ямар ч хэсэг, тухайлбал аливаа байгууламж, ачаа буулгах орц, ачааны автомашины зам талбай агуулах, шилжүүлэх тоног төхөөрөмж, ачааны автомашины зогсоол болон бусад ижил төстэй боловсруулах тоног төхөөрөмж ба үйл ажиллагаа суурьшлын эзэмшлийн шугамаас далан (70) метрээс дотогш байрлах ёсгүй;

Суурьшлын дүүрэг дэх байгууламж руу гудамжнаас орох ачааны автомашин орох ёсгүй ба ачааны авто машины зогсоол байх ёсгүй.

Үйлдвэрлэлийн байгууламж бүр тал бүрээсээ гурван метр хагасаас (3.5) доошгүй өндөртэй хашаа буюу ханаар хүрээлэгдсэн байна. Нийтэд харагдах тал буюу Суурьшлын дүүрэг рүү харсан тал нь гурван метр хагасаас (3.5) доошгүй өндөртэй гэрэл үл нэвтрэх тусгаарлалт, хашаа буюу хана бүхий ландшафттай байвал зохино. Байгууламж нь ажлын бүс цагаар зөвшөөрөлгүй хүн нэвтрэх, бараа материал авч гарахаас хамгаалагдсан байх ёстой.

Үйлдвэрлэлийн байгууламж үйл ажиллагаа явуулахдаа хаягдал хог, хатуу хаягдал, сэг хэлтэрхий, бусад замбараагүй материал байлгахгүй байвал зохино.

Ачааны автомашинууд суурьшлын гудамжинд зогсох, байрлах, дугаараа хүлээх явдал гаргахгүйн тулд тухайн байгууламжийн орчинд бүх тээврийн хэрэгсэл багтах боломж бүхий зогсоол, хүлээх талбай байх ёстой

Үйлдвэрлэлийн байгууламж Суурьшлын дүүргээс нэг зуун далан таван (175) метрээс дотогш зайд байрласан тохиолдолд орой 7:00 цагаас өглөө 7:00 цагийн

хооронд ажиллаж болохгүй. Ачааны автомашин орох ба гарах болон материал болон тоног төхөөрөмж ачуулах ба буулгах үйл ажиллагаа ажиллах цагт багтах ёстой. Тухайн үйлдвэрлэлийн байгууламжийг нээлттэй цагаар тэнд ажиллах бие бүрэлдэхүүн удирдана.

Тухайн үйлдвэрлэлийн байгууламж зөвшөөрөл авахад шаардагдах Засгийн газраас тогтоосон байгаль орчны бүх шаардлагад нийцэх ёстой.

Онцгой тохиолдол: Ерөнхий (Y-2):

Y-1 Дүүрэгт онцгой тохиолдол хэмээн зөвшөөрөгдсөн ашиглалтыг Бүсчлэлийн Комиссоор батлагдсан нөхцөлд Y-2 Дүүрэгт зөвшөөрнө.

Тухайн үйлдвэрлэлийн байгууламжид онцгой тохиолдлын зөвшөөрөл олгогдсон ч Засгийн газрын зүгээс шаардагдах бусад бүх төрлийн зөвшөөрөл олгогдоогүй тохиолдолд үйл ажиллагаа явуулж болохгүй. Онцгой тохиолдлын зөвшөөрөл олгогдсон үйлдвэрлэлийн газар үйлдвэрлэлийн үйл ажиллагааг зохицуулах холбогдох бүх хуульд захирагдах үүрэгтэй хэвээр бөгөөд тэдгээр хуулийг зөрчсөн тохиолдолд үүсч болох хууль сахиулах бүх шийдвэрт захирагдана.

Төлөвлөлтийн албаны хяналт (Y-2)

Ашиглалтын буюу барилгын талаар гаргасан хүсэлтийг Бүсчлэлийн комисс хүлээн авсны дараа уялдаа холбоо, хяналт, дүгнэлт ба нөлөөллийн тооцоог гаргуулах үүднээс Ерөнхий архитекторын ажлын албанд шилжүүлнэ.

Хүсэлт гаргагч нь Бүсчлэлийн комисст тухайн үйлдвэр, хоёрдогч үйлдвэрлэл холбогдох бүх журамд нийцэж буйг батлах хангалттай нотлох материал гаргаж өгөх ёстой. Тэдгээрт дор дурдсан материал багтах боловч хязгаарлагдахгүй:

- хүсэлт гаргаж буй газрын байршил, түүний эргэн тойронд нэг (1) км-ийн зайд орших бүх газрын ашиглалт;
- гол барилгууд, хашаа, хамгаалалт, гудамжны гарц, зогсоолын болон дугаарлан зогсох талбай зэрэг хүсэлт гаргаж буй үйлдвэрийн байгуулалтыг багтаасан ашиглалтын зураг, үйлдвэрийн төлөвлөгдсөн ашиглалтыг харуулсан үйл ажиллагааны бүдүүвч;
- үйлдвэрийн хүлээн авах материал, гарах хатуу хаягдлын нэр төрөл, өдөр тутмын ба оргил ачааллын үеэр орох, гарах материалын хэмжээ ба тээвэрлэлтийн тооцоо;
- таагүй чимээ шуугиан, үнэр, мэрэгчид, бусад өвчин үүсгэгч хүчин зүйлсээс урьдчилан сэргийлэх, тэдгээрт хяналт тавих төлөвлөгөө;
- тухайн бүс нутгийн замын хөдөлгөөний судалгаа;
- тухайн үйлдвэрийн зураг төсөл болон байршлыг өөрийн мэргэжлийн дээд хэмжээнд сонгон гүйцэтгэсэн бөгөөд журмын тус хэсэгтэй болон бусад бүх журамтай нийцэж буй гэдгийг баталсан архитектор буюу инженерийн баталгаажуулсан мэдэгдэл.

Бүсчлэлийн комисс эргэн тойрны суурьшлын амгалан тайван байдлыг хамгаалах үүднээс замын хөдөлгөөний нягтралыг багасгахын тулд хүсэлт гаргаж буй үйлдвэрт нэвтрэх, гарах ачааны автомашинууд ашиглах гудамж, хурдны зам, тус үйлдвэрийн ажиллах цагийг тусгайлан тогтоох буюу шаардаж болно.

Бүсчлэлийн комисс хийц загвар, хамгаалалт, тусгаарлах зай, гэрэлтүүлэг, чимээ шуугиан нэвтрүүлэхгүй байх, самбар тэмдэг зэрэгтэй холбоотой орчин тойрны эзэмшлийг хамгаалахад шаардагдах бусад нэмэлт буюу илүү хязгаарлалт бүхий

шаардлага тавихад тус хэсэгт юу ч саад болох ёсгүй. Суурьшлын эзэмшлийг хэт их чимээ болон замын хөдөлгөөнөөс хамгаалахад тусгайлан анхаарал тавина.

Ил нөлөөллийн стандарт (Y-2)

Y-2 Дүүрэгт байгуулагдсан бүх ашиглалт, тэдгээрийн туслах ашиглалтууд үйл ажиллагаагаа тус хэсгийн ил нөлөөллийн стандартад нийцүүлэн явуулах ёстой.

Тухайн ашиглалтын үр дүнд үүсэх хэвийн болон байнга давтагдах чимээ шуугианы түвшин байрлах дүүргийн хилийн цэсийн дагуу аль ч цэгт тус хэсэгт тогтоосон стандартаас хэтрэх ёсгүй. Үе үе давтагдах таагүй чимээг орчин тойрны ашиглалтын тав тухыг алдагдуулах шалтган болгохгүй байх үүднээс хяналт тавих шаардлагатай.

Октав (нэг секундэд ногдох циклийн тоо)	Дууны даралтын зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ децибелээр (см2 тутам 0.0002 дайна (dynes))
0-74	79
75-149	74
150-299	66
300-599	59
600-1199	53
1200-2399	47
2400-4800	41
4800-с дээш	39

Аливаа эх сурвалжаас ялгарах аливаа утааны нягтрал –с илүү байхыг хориглоно.

Тухайн ашиглалтын байрлах дүүргийн хилийн цэсийн дагуу аль ч цэгт аливаа үнэр бүхий хий, бусад үнэртэй бодис, уурыг таагүй буюу тэвчишгүй хэмжээнд ялгаруулахыг хориглоно.

Y-2 Дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн аливаа ашиглалтаас амь насанд аюултай, хортой буюу идэмхий мананцар, хий ялгаруулах, алдах хориотой.

Аливаа эх сурвалжаас гаралтай шууд болон ойсон хурц гэрэл, халуун тухайн ашиглалт байрлах дүүргийн хилийн цэсийн гадна мэдрэгдэх ёсгүй.

Тухайн ашиглалтын үр дүнд үүсэх хэвийн болон байнга давтагдах доргио уг ашиглалт байрлах дүүргийн хилийн цэсийн дагуу аль ч цэгт багажгүйгээр мэдрэгдэх хэмжээнд хүрэхгүйгээр үйл ажиллагаа явагдах ёстой.

Ил нөлөөллийн зөвшөөрлийн хүсэлт (Y-2):

Барилгын зөвшөөрөл буюу эзэмшлийн гэрчилгээ хүсэхдээ өргөдөл гаргагч этгээд өргөдлийн хамт дор дурдсан гурван (3) хувь баримтыг ирүүлнэ:

- барилга, бусад байгууламж, зам, ариун цэвэр, бохирын тоног төхөөрөмж, зогсоолын талбай, ачаа буулгах орц, ландшафт, гадна гэрэлтүүлэг ба нөөц генератор буюу эрчим хүчний эх сурвалжийг (байгаа тохиолдолд) харуулсан ерөнхий зураг төсөл;
- ил нөлөөллийн стандартад хамрагдах аливаа үйл ажиллагааны тайлбар тодорхойлолт.

Батлагдсан ерөнхий зураг төсөл барилгын зөвшөөрөл буюу эзэмшлийн гэрчилгээний нэгэн хэсэг болно.

Өргөдөл гаргагч этгээд тус хэсгийн журамд нийцэж байгаа эсэхийг тогтооход шаардлагатай аливаа бусад мэдээллийг ирүүлнэ.

Ү- Үйлдвэрийн дүүрэг: Өндөр, талбай болон нягтралын журам

Барилга байгууламжийн өндөр (Ү)

Ус хэсэгт өөрөөр заагаагүй тохиолдолд Үйлдвэрийн дүүрэг дэх барилга байгууламжийн өндөр дараахи хүснэгтэд тогтоосноос хэтрэхийг хориглоно:

Бүсийн дүүрэг	Өндрийн зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ (метр)	Давхрын тоо
Ү-1	13	3
Ү-2	20	Хязгаарлахгүй

Тухайн зориулалтын газрын хилийн цэсээс барилга байгууламжийн газраас дээш өндөртэй дүйцэх хэмжээний зайнд барилга байгууламж байлгахгүй байх шаардлага хангагдсан тохиолдолд Ү-2 Дүүрэгт хорин (20) метрээс хэтрэхгүй өндөртэй барилга байгууламж барьж болно.

Давхар ба талбайн харьцаа (Ү)

Тус бүлгийн бусад нөхцөлд өөрөөр тусгагдаагүй тохиолдолд Аж ахуйн дүүргийн давхар ба талбайн харьцааны дээд хэмжээг дор дурдсан хүснэгтээр тогтооно:

Бүсийн дүүрэг болон байгууламж	Зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ (ДТХ)
Ү-1	3.0
Ү-2	6.0

Арын эдэлбэр газар (Ү)

Үйлдвэрийн дүүрэг дэх байгууламж бүрт арын эдэлбэр газар шаардлагатай ба уртын хамгийн доод хэмжээ нь барилгын өндрийн хорин хувьтай (20%) тэнцэх ба дөрвөн (4) метрээс бага байж болохгүй.

Ашиглалтын буюу барилгын талаар гаргасан хүсэлтийг Бүсчлэлийн комисс хүлээн авсны дараа эцэслэн шийдвэрлэхийн өмнө уялдаа холбоо, хяналт, дүгнэлт ба нөлөөллийн тооцоог гаргуулах үүднээс Ерөнхий архитекторт шилжүүлнэ.

Ерөнхий архитекторын ажлын албаны дүгнэлтэд тээвэр, орон сууц, дэд бүтэц, түүхт газрууд зэрэг хотын холбогдох хэлтэс, агентлагуудын бичгээр гаргасан дүгнэлтийг хавсарсан байна.

Хажуугийн эдэлбэр газар (Ү)

Зориулалтын газрын хажуугийн шугам Суурьшлын дүүрэгтэй зэргэлдээ байрлахаас бусад тохиолдолд Үйлдвэрийн дүүрэг дэх газарт хажуугийн эдэлбэр газар шаардлагагүй.

ТНТ - Төлөвлөгөөт нэгжийн төлөвлөлт буюу ОСХХТөсөл

ТНТ - Төлөвлөгөөт нэгжийн төлөвлөлт буюу ОСХХТөслийн нийтийн эрх ашигт үйлчлэх өндөр чанартай төлөвлөлтийг дэмжих зориулалттай. Эцсийн зорилт нь тухайн төсөл олон нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, нийтлэг эрх ашиг болон тав тухыг олон тооны үзүүлэлт, чанарын хэмжээнд ханган нэмэгдүүлэх тохиолдолд төлөвлөлт, бусад санаачилгын уян хатан байдлыг дэмжих явдал юм.

Бүсчлэлийн хэвийн журмын хүрээнд илүү уян хатан төлөвлөгөө, төлөвлөлт бий болгох нөхцлөөр хангадаг хэдий ч ТНТ-ийн үйл явцыг бүсчлэлийн журмын зорилго, зорилтоос зайлсхийх буюу хотын төлөвлөлттэй зөрчилдөх үйл ажиллагаанд ашиглахыг хориглоно.

ИТХ, Бүсчлэлийн комисс ТНТ, түүний хэрэгжүүлэлтийг өөрчилж, мөн өөрчлөхгүйгээр баталж болно. Бүсчлэлийн комисс ерөнхий стандартыг тогтоож болох ба зарим тохиолдолд хамрагдсан дүүрэгт тогтоосон стандартаас их буюу бага өндөр ба нийт хэмжээний стандарт болон нөхцлийг тогтоож болно.

Бүсчлэлийн комисс мөн хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлтийг тогтоосон нөхцлүүдийн дагуу баригдах явдлыг баталгаажуулах үүднээс хувиараа хүсэлт гаргагчдад зориулж тус хэсэгт тогтоосон ашигтай талуудад зохих хугацааны хязгаарлалт тавьж болно.

Хүсэлт гаргагч этгээд Бүсчлэлийн комиссоос тогтоосон хугацааны хязгаарт багтааж хүсэлт гаргасан төлөвлөлтөө дуусгаж чадаагүй нөхцөлд тухайн ашиглалтад олгогдсон ашигтай талууд цуцлагдах ба бүсчлэлийн хяналтууд өмнө нь үйлчилж байсан журам, ерөнхий зураг төслийн дагуу буцаж үйлчилнэ.

Талбайн шаардлага (ТНТ)

Хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлтийн талбайн доод хэмжээ дор заасны дагуу байвал зохино:

- аль ч Суурьшлын дүүрэгт байрлах төлөвлөлтөд нийтдээ хагас гектар (0.5 га);
- аливаа бусад дүүрэгт нийтдээ нэг гектарын дөрөвний нэг (0.25).

Бүсчлэлийн комисс тус хэсгийн хамгийн доод хэмжээний талбайн тавиас (50%) дээшгүй хувийг хэрэгсэхгүй болгож болно.

Хэрэгжүүлэлтийн төрөл (ТНТ)

ТНТ-ийн үйл явц нэг буюу хоёр үе шаттай байж болно.

Хоёр үетэй ТНТ-ийн хоёр хэсэг дор заасантай адил байвал зохино:

- эхний шатанд тухайн газрыг ТНТ-д ашиглахад тохирох эсэхийг тогтоох ерөнхий шалгалт; тохирох байдал, гадаад төрх, шатлал, хүсэлт гаргаж буй холимог ашиглалт болон ашиглалтын загвар хийц; хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлт хотын ерөнхий төлөвлөгөө болон ТНТ-ийн үйл явцын бусад зорилготой нийцэж буй эсэх зэрэг;
- хоёрдугаар шатанд ТНТ-ийн үйл явцын зорилт, зорилгуудад нийцэж буй эсэхийг тогтоох зорилготой талбайн хэсэгчилсэн төлөвлөгөөний хяналт, нэгдүгээр шатны баталгаа ба эдгээр журмууд багтана.

Хүсэлт гаргагч этгээд нь хоёр шатны хяналтыг нэгтгэж ТНТ-ийн нэгдсэн хяналтад ганц хүсэлт гаргахаар шийдэж болно.

Бүсчлэлийн комисс хүсэлт гаргагчийн танилцуулгатай танилцаж дууссан даруй буюу хойш ямар ч хугацаанд түүний хүсэлтийг буцаах буюу татгалзах эрхтэй.

ТНТ-г шалгаруулах стандартууд

Комисс тус хэсгийн стандартуудын дагуу ТНТ-н өргөдлийг боловсруулан зөвшөөрөх, үл зөвшөөрөх болон өөрчлөх арга хэмжээ авна. Дор дурдсан стандартын дагуу зөвшөөрөл авахын тул өргөдөл гаргагч бүрдүүлэх материалын үнэн зөвийг батлах үүрэг хүлээнэ:

- тухайн төслийн орчин тойрны бүс нутаг, хотын үйлчилгээ ба байгууламжийн үйл ажиллагаанд учруулах нөлөө уг төслийн үр дүнд бий болох нийтийн үр ашигтай харьцуулахад бага байх;
- ТНТ нь хамрагдах барилгын талбайн төлөвлөлттэй холбоотой ерөнхий төлөвлөгөө, бусад батлагдсан нийгмийн бодлого, хөтөлбөртэй зөрчилдөхгүй байх;
- хүсэлт гаргаж буй ТНТ-н нийгмийн үр ашиг онцлог бөгөөд анхдагч, хүрээлэн буй орчин буюу олон нийтийг бүхэлд нь тэтгэх нийгмийн үр ашиг тухайн барилгын талбайг эдгээр журмын “байвал зохих эрхийн” нөхцлийн дагуу төлөвлөлт хийснээс хавьгүй илүү үр дүнтэй байх;
- төслийн тав тухын үзүүлэлт нь нийгмийн үр ашгийн нэг хэлбэр бөгөөд ялангуяа хүсэлт гаргаж буй цаашид төлөвлөлтөөр оршин суух хүн амд болон зэргэлдээхи хөршүүдэд нь төслийн үзэмж, хэвийн байдал, тав тухтай байдлыг нэмэгдүүлэх үйл ажиллагааг хангах гоо зүйн онцлог юм.

Комисс ТНТ-н өргөдлийн дагуу шийдвэр гаргахдаа төслийн онцлог, нийгмийн үр ашгийн харьцуулсан үнэлгээ, шаардагдах төлөвлөлтийн санаачилгын түвшин болон тухайн тохиолдол тус бүрийн учруулж болзошгүй сөрөг нөлөөдийг үнэлж, тооцоолж харьцуулж үзэх шаардлагатай.

Хүсэлт гаргаж буй ТНТ-н нийгмийн үр ашиг, төслийн онцлогийг дор дурдсан ангиллын аль нэгэн хэлбэрээр харуулан, баримтжуулж болно:

- хот төлөвлөлт, архитектур, задгай талбайн ландшафт буюу төлөвлөлтийн байгуулалтын шийдэл болон хамгаалал;
- барилгын талбайн төлөвлөлт ба газрын үр ашигтай, хэмнэлттэй зарцуулалт;
- тээврийн хэрэгслийн болон явган хүний үр ашигтай, аюулгүй хөдөлгөөн, тээвэр зохицуулалтын арга хэмжээнүүд, нийтийн дамжин өнгөрөх үйлчилгээний холболтууд, бусад замын хөдөлгөөний сөрөг нөлөөг багасгах арга хэмжээнүүд;
- хувийн болон нийтийн байгууламж, газар ба цэцэрлэгт хүрээлэнгийн түүхэн хадгалалт, хамгаалалт;
- ажил эрхлэлт ба сургалтын боломж;
- орон сууц болон хямд төсөр орон сууц;
- нийгмийн үйлчилгээний байгууллагууд;
- задгай талбай болон модыг хамгаалах, ус зайлуулах автомат удирдлагын төхөөрөмж г.м. байгаль орчны үр ашигтай тал;
- хөрш зэргэлдээхи ба орчин тойрны болон хотод бүхэлд нь хэрэглэгдэх тусгай баялаг;
- хот төлөвлөлтийн аливаа элементийн гол сэдэв, бусад бодлого, зорилтуудыг үлэмж хэмжээнд урагшлуулах бусад нийгмийн үр ашиг, төслийн онцлогууд.

Тухайн төсөл дээр дурдсан ангилалын тодорхой нэг буюу түүнээс дээш ангилалд хүчтэй, бүх ангилалд хангалттай хэмжээнд ба олон ангилалд бусдаас давуу байж зөвшөөрөл эрэлхийлж болно.

Орон сууцны холболт

Тус хэсгийн орон сууцны холболтын шаардлагууд өргөдөл гаргагч этгээдээс бага, дунд орлоготой айлуудад хүртээмжтэй сууцууд буюу нийтийн сууцуудыг байгуулах, түүнийг санхүүжүүлэхийг шаардах ёстой.

Бүрдүүлэх материалд тавигдах шаардлага

ТНТ-н өргөдөл бүр Бүсчлэлийн комисс боловсруулах зорилгоор хүлээн авахаас өмнө тус хэсгийн шаардлагыг хангах ёстой.

Өргөдлийн материал бүрэн бус, холбогдох тарифын дагуу шаардлагатай бүх хураамж урьдчилан төлөгдөөгүй нөхцөлд ямар ч ТНТ-н өргөдлийг хүлээн авахгүй.

Өргөдлийг комиссоос үе үе зориулж гаргах маягтын дагуу бөглөнө.

ТНТ-н эхний шатны зөвшөөрөл хүссэн өргөдөл дор дурдсан материалыг багтаасан байх шаардлагатай:

- бөглөсөн өргөдлийн маягт;
- хүсэлт гаргаж буй төслийн байршил, тухайн барилгын талбайн одоо байгаа бүсчлэл, хөрш зэргэлдээхи эзэмшлийн бүсчлэл, бүсчлэлд оруулахыг хүссэн өөрчлөлтийг харуулсан газрын зураг;
- хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлтийн хэлбэр, уг өргөдөл ТНТ-н шалгаруулах стандартад хэрхэн нийцэж буйг заасан тодорхой мэдэгдэл зэргийг багтаасан төслийн зорилт, зорилгуудын мэдэгдэл;
- барилгажсан талбайн нийт хэмжээ, хашаануудын хэмжээ ба хамрах хүрээ, үе шатны төлөвлөгөө, топограф, үйлчилгээ, дэд бүтцийн шаардлагууд, барилга бүрийн төлөвлөгдсөн ашиглалт, байршил, хэмжээ, давхрын тоо зэргийг харуулсан ерөнхий талбай, ландшафт болон төлөвлөлтийн шийдэл;
- ТНТ-н төлөвлөлтийн өөрийн гэсэн дүр төрх болон өмнө нь тулгарах асуудлуудыг ойлгоход шаардагдах бусад бүх материал.

ТНТ-н хоёрдугаар шатны зөвшөөрөл хүссэн өргөдөл дор дурдсан материалыг багтаасан байх шаардлагатай:

- ландшафт, зэрэглэл болон дренажийн хэсэгчилсэн төлөвлөгөө;
- барилга бүрийн давхрын байгуулалтын зургууд ба архитектурын зургууд;
- төлөвлөлтийн эцсийн үе шатны төлөвлөгөө;
- саналын сүүлчийн зураг төслийг ойлгоход шаардагдах бусад бүх мэдээлэл буюу Бүсчлэлийн комиссоос шаардсан тодорхой мэдээлэл;
- хоёрдугаар шатны төлөвлөгөөнүүд тус журмын хэсгийн зорилт, зорилгуудад хэрхэн нийцэж буйг харуулсан мэдэгдэл.

ТНТ-н өргөдлийг боловсруулах:

Бүсчлэлийн комисс ТНТ-н өргөдлүүдийг Ерөнхий архитекторын ажлын албанд шилжүүлэх ба Ерөнхий архитекторын ажлын алба тухайн өргөдөл ТНТ-н үйл явцын зорилготой нийцэж буй эсэх мөн олон нийтийн хэлэлцүүлэг шаардагдах эсэх талаар дүгнэлт гаргаж Бүсчлэлийн комисст мэдээлнэ.

Ерөнхий архитекторын ажлын алба дор дурдсаныг мэдээлнэ:

- хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлтийн ашиглалтуудын зохистой байдал, гадаад төрх, шатлал, ашиглалтын холимог зураг төсөл болон бусад мэдэгдэхүйц нийгмийн үр ашиг;
- хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлт, хотын ерөнхий төлөвлөгөө, ТНТ-н үйл явцын зорилтууд, эдгээр журмын шалгаруулах стандартуудад хэрхэн нийцэж буй.

ТНТ-н өргөдлийн дагуу явагдах олон нийтийн хэлэлцүүлгийн мэдээллийг бүсчлэлийн зурагт нэмэлт өөрчлөлт оруулахтай адил мэдээлнэ. Өргөдөл гаргагч этгээд тэрхүү хэлэлцүүлэг дээр өөрийн саналын үнэн зөвийг хариуцах үүрэгтэй.

Бүсчлэлийн комиссын эхний шатны зөвшөөрөл уг төсөлд хэрэглэгдэх бүсчлэлийн ангиллыг тогтоож, өргөдөл гаргагч этгээд хоёрдугаар шатны өргөдөл гаргахдаа мөрдвөл зохих элемент, зарчим, нөхцлүүдийг тодорхой мэдэгдэнэ.

Комисс илүү урт хугацаа тогтоогоогүй тохиолдолд эхний шатны зөвшөөрлийн хүчинтэй хугацаа нэг жил байна.

Бүсчлэлийн комисс хоёрдугаар шатны өргөдлүүдийг тухайн өргөдөл эхний шатны зөвшөөрлийн бүх шаардлагад нийцэж байгааг тогтоосон тохиолдолд олон нийтийн хэлэлцүүлэг товлон.

Олон нийтийн хэлэлцүүлгийг бүсчлэлийн зурагт нэмэлт өөрчлөлт оруулахтай адил мэдээлнэ.

Комисс тухайн өргөдөл бүсчлэлийн журмын зорилго, зорилтууд, ТНТ-н үйл явц ба эхний шатны зөвшөөрөлд нийцэж байна гэж үзсэн тохиолдолд Комиссын шийдвэрийг биелүүлэхэд шаардагдах зарчим, нөхцлүүд, стандартууд зэргийг багтаан хоёрдугаар шатны өргөдөлд зөвшөөрөл олгоно.

Комисс хоёрдугаар шатны зөвшөөрөл олгохдоо тухайн төслийг үе шаттай барина гэж зааж өгч болох ба үе шатын хугацааг тогтоож өгнө.

Комиссоос зөвшөөрөл олгогдсон эцсийн ТНТ-н хүчинтэй хугацаа хоёр жил (2) байх ба өргөдөл тэр хугацаанд багтаж барилгын зөвшөөрөл хүсэх ёстой.

Барилгын ажил эцсийн зөвшөөрөл олгогдсоноос хойш гурван (3) жилийн дотор эхлэх ёстой.

Зөвшөөрлийн хүчинтэй хугацаа дуусахаас өмнө өргөдөл гаргагч этгээдийн бичгээр ирүүлсэн хүсэлтэд дурдсан хүндэтгэн үзэх шалтгааны улмаас комисс хугацааг сунгаж болно.

Бүсчлэлийн комисс эцсийн төлөвлөгөөнд олон нийтийн нэмэлт хэлэлцүүлэг товлон шаардлагагүйгээр зөвхөн бага зэргийн өөрчлөлт оруулах эрхтэй байх ёстой.

ЗТ - Задгай талбайн дүүрэг

Задгай талбайн дүүрэгт дор дурдсан ашиглалтыг зөвшөөрнө:

- Цэцэрлэгт хүрээлэнгүүд;
- Байгаль орчныг хамгаалах бүс нутгууд.

Бусад бүх ашиглалт байгаль орчныг хамгаалах үйл ажиллагаатай нийцэх үүднээс Зөвлөлийн гүйцэтгэх хорооноос тусгай зөвшөөрөл авах шаардлагатай.

ТД Түүхт дүүргийн давхарга

ТД Түүхт дүүргийн давхарга дор нь байрлах дүүрэгт давхар үйлчлэх дүүрэг юм.

Дор байрлах дүүргийн талбай, нийт хэмжээний журам үйлчлэх боловч хүсэлт гаргаж буй ашиглалтууд Бүсчлэлийн комиссоос тусгай зөвшөөрөл авах шаардлагатай.

IV Бүлэг

Нэмэлт журам

Стандартын ашиглалт ба байгууламж

Тус баримтыг хүчин төгөлдөр болох үед тус баримтыг ашиглахдаа стандарт ба тухайн нөхцөлд нийцсэн аливаа барилга, байгууламж болон газрыг тус баримтын бүх нөхцөл, шаардлагыг хангасан тохиолдолд тэр хэвээр нь үргэлжлүүлэн ашиглах, өөрчлөх, сайжруулах, томсгох ба тухайн барилга байгууламж, газрын аливаа ашиглалтыг өөрчлөх, өргөтгөхийг зөвшөөрнө.

Стандартын бус ашиглалт ба байгууламж

Дор дурдсан ашиглалт ба байгууламжийг стандартын бус ашиглалт ба байгууламжид тооцно:

- газрын стандартын бус ашиглалт; мөн туслах шинж чанартай байгууламжтай газрын ашиглалт багтана;
- стандартын ашиглалтад зориулагдсан стандартын бус байгууламж;
- тухайн байгууламж стандартын буюу стандартын бусаас үл хамаарах уг байгууламж доторх стандартын бус ашиглалт.

Газрын стандартын бус ашиглалт болон газрын ашиглалтад туслах шинж чанартай байгууламжтай газрын стандартын бус ашиглалтыг тухайн ашиглалт орших бүсчлэлийн дүүрэгт зөвшөөрөөгүй тохиолдолд газрын талбайг сунгах ба ашиглалтыг өөрчлөх ёсгүй.

Тус баримтыг хүчин төгөлдөр болох үед оршиж байсан аливаа барилга, байгууламж болон газар эдгээр журмын нөхцлийг хангаагүй бол дор дурдсан нөхцлүүдийг мөрдөгдсөн тохиолдолд тэдгээрийг үргэлжлүүлэн ашиглаж болно:

Бүтээцийн өөрчлөлт: Тухайн барилгын давхрын талбайн 25 хувиас илүүгүй хувь хамрагдсан нөхцөлд стандартын бус барилга болон байгууламжийг өөрчилж, сайжруулж буюу шинэчилж болно.

Өргөтгөл: Стандартын бус ашиглалтыг өргөтгөж болохгүй боловч стандартын ашиглалтыг тус баримтыг батлахаас өмнө оршиж байсан стандартын бус барилга болон байгууламжийн аль ч хэсэг хүртэл өргөтгөж болно.

Өөрчлөлт: Ямар ч стандартын бус барилга, байгууламж буюу ашиглалтыг өөр стандартын бус ашиглалт болгож өөрчлөх хориотой.

Сэргээн засварлалт: Тус баримтыг баталснаас хойш гал түймэр, нуралт, дэлбэрэлт, байгалийн бусад гэнэтийн үзэгдлийн улмаас эвдэрсэн стандартын бус барилгыг тухайн барилгын эвдэрсэн хэсэг давхрын талбайн 50 хувиас бага хувийг эзэлж буй нөхцөлд сэргээн засварлах, засварлах, шинээр барих, үргэлжлүүлэн ашиглахад тус баримтын аль ч хэсэг саад учруулах ёсгүй.

Үргэлжлээгүй стандартын бус ашиглалт: Барилга байгууламжийн стандартын бус ашиглалт нэг жилийн хугацаанд үргэлжлээгүй тохиолдолд тэрхүү стандартын бус ашиглалтыг буцаан сэргээхгүй.

Байрыг нь эзлэх: Стандартын бус ашиглалтыг стандартын ашиглалтын байр суурийг эзлэн өргөтгөл хийхийг зөвшөөрөхгүй.

Томсгох: Өргөтгөж буй хэсэг нь тус баримтын ашиглалт болон нийт хэмжээний бүх нөхцөлд нийцсэн тохиолдолд стандартын бус барилгыг өргөтгөхийг зөвшөөрнө.

Аюултай барилга: Зохих байгууллага аюултай барилга хэмээн мэдэгдсэн барилгыг хүчитгэх буюу сэргэн засварлах ажилд тус баримтын ямар ч хэсэг саад учруулах ёсгүй.

Зогсоол: Тус баримт болон бүсчлэлийн зургийн дагуу байгуулагдсан дүүргүүд дэх ашиглалтууд дараахи гудамжнаас зайдуу зогсоолоор хангагдана:

С-1		нэгж тутам 0 зай
С-2		нэгж тутам 1 зай
С-3, С-4		5 нэгж тутам 1 зай
А-1 ба А-2	5000м2-с доош төлөвлөлт	0 зай
	5000м2-с дээш төлөвлөлт	
	5000м2-с дээш	250м2 давхрын нийт талбай тутам 1 зай
		450м2 давхрын нийт талбай тутам 1 зай

V Бүлэг

Зураг төсөл хянан батлах

Зорилго болон зорилт

Зураг төсөл хянан батлах нь тус баримтын ашиглалт, талбай болон нийт хэмжээний дүрэм журамд нийцэж буй ашиглалтуудад зөвшөөрөл олгох зорилготой бөгөөд төлөвлөгөө, зураг төслийн хяналт зөвхөн тэдгээр ашиглалтууд дээр дурдсан дүрэм журамд нийцэж буй эсэхийг тогтоох л зориулалттай. Төлөвлөгөө, зураг төслийн хяналт нь газрын хэсэгт байж болох хамгийн сайн зураг төсөл болон төлөвлөлтийг баталгаажуулах зорилготой техникийн буюу захиргааны хяналт юм. Тийм учраас Ерөнхий архитекторын ажлын алба зураг төсөл батлах үйл ажиллагааг чиглүүлэх ёстой. Ерөнхий архитекторын ажлын алба зураг төслийг батлах эцсийн эрх бүхий Төлөвлөгөө ба Зураг төслийн комисст дүгнэлт, зөвлөмж гаргаж өгөх үүрэгтэй. Олон нийтийн оролцоог хангах үүднээс Төлөвлөгөө ба Зураг төслийн комисс зураг төсөл батлахын өмнө нэг удаа олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулна.

Зураг төслийг батлах төрлүүд

Дор дурдсан гурван төрлийн зөвшөөрөл байна:

Ашиглалтын зургийн зөвшөөрөл. Одоо байгаа газрын хэсэг дээр барилга байгуулах болон бусад сайжруулалт хийхийг батлах.

Хуваарилалтын зөвшөөрөл. Одоо байгаа зориулалтын газрыг нэг буюу түүнээс дээш хэсэгт хуваарилах ба тэдгээр хэсэг дээр барилга барих болон бусад сайжруулалт хийхийг батлах.

Чухал барилгын зураг төслийн зөвшөөрөл: Ерөнхий төлөвлөгөөнд чухал барилга хэмээн тусгагдсан бүх барилгыг өөрчлөх, томсгох буюу шинээр барих ажлыг батлах.

Аж ахуйн төв дүүрэгт (А-1 Бүс) нэг га-с дээш, А-1 Дүүргийн гадна таван га-с дээш хэмжээтэй зориулалтын газрын төлөвлөлтөнд тус баримтын VI бүлгийн дагуу тусгай зөвшөөрөл шаардлагатай.

Ашиглалтын зураг ба хуваарилалтын зөвшөөрөл

Төлөвлөгөө нь тус баримттай нийцэх шаардлагатай: Батлагдсан ашиглалтын буюу хуваарилалтын зурагт нийцээгүй тохиолдолд тус бүлгийн хүрээнд ямар ч барилгад барилгын зөвшөөрөл олгохгүй. Тус бүлгийн хүрээнд батлагдсан ашиглалтын зураг буюу хуваарилалтын төлөвлөгөөний дагуу баригдаагүй буюу ашиглагдаагүй, төлөвлөлт хийгдээгүй буюу ашиглагдаагүй тохиолдолд ямар ч барилга болон газрын ашиглалтад эзэмшлийн гэрчилгээ олгож болохгүй. Ашиглалтын зураг буюу хуваарилалтын төлөвлөгөө батлахыг хүссэн өргөдөл бүрт тухайн төлөвлөгөө тус бүлгийн холбогдох бүх тусгай шаардлага, Ерөнхий архитекторын тогтоосон холбогдох бүх стандарт болон шаардлагад нийцсэн гэдгийг баталсан Ерөнхий архитекторын батламж хавсарсан байх ёстой.

Зөвшөөрөлд хамрагдах ашиглалт ба үйл ажиллагаанууд: Бүх дүүрэгт дор дурдсан ашиглалт болон үйл ажиллагаа явуулахад Төлөвлөгөө ба Зураг төслийн комиссоор ашиглалтын зураг, хуваарилалтын төлөвлөгөө батлуулах шаардлагатай:

- Нэг болон хоёр айлын сууцнаас бусад ямар ч барилга болон байгууламж байгуулах болон их хэмжээгээр томсгоход ашиглалтын зураг хянуулна;
- Нэг болон хоёр айлын сууц барихад нэгээс дээш тооны газрын хэсэг хамрагдсан тохиолдолд хуваарилалтын төлөвлөгөөгөө хянуулна. VI бүлэгт хамрагдах ба тус бүлэгт заасан журмын дагуу хянагдах ашиглалтууд мөн адил ашиглалтын болон хуваарилалтын төлөвлөгөө хянуулах ёстой ба Төлөвлөгөө ба Зураг төслийн комиссоос зөвшөөрөл авна;
- Эзэмшлийн гэрчилгээ шаардлагатай задгай газар ашиглах бүх хүсэлт;
- Урд нь зөвшөөрөл олгогдсон ашиглалтын болон хуваарилалтын төлөвлөгөөний аливаа ашиглалт ба нэмэлт.

Ашиглалтын төлөвлөгөөний хяналтад хэрэглэгдэх утгаар барилгыг их хэмжээгээр томсгох гэдэгт байгууламжийн одоо байгаа давхрын талбайн 50 %-тай тэнцэх хэмжээний давхрын нийт талбай нэмэгдэхийг ойлгоно. Их хэмжээний бус томруулалт, ашиглалтын өөрчлөлт болон 10000 м², түүнээс дээш хэмжээтэй аливаа эзэмшлийн зэрлэг өвс зулгаах, газар шорооны ажил хийх зэрэгт зөвхөн Ерөнхий архитекторын хяналт шаардагдана. Тэдгээр хяналтыг 30 хоногийн дотор гүйцэтгэх ёстой бөгөөд тус хэсгийн загвар хийцийн хяналт болон энэхүү бүсчлэлийн баримтад нийцэж буй эсэхийг тогтоох зорилтоор хязгаарлагдана.

Хяналтын ерөнхий шалгуур ба стандартууд: Ашиглалтын болон хуваалтын төлөвлөгөөг батлуулах өргөдлийг хянах явцад Ерөнхий архитектор болон Төлөвлөгөө ба Зураг төслийн зөвлөл дор дурдсан шалгуур болон стандартыг мөрдөнө. Тэдгээр нь талбай болон хуваарилалтын зураг төсөл зохиогчид бүтээлч сэтгэлгээ, шинэ нээлт болон шинэчлэл өрнүүлэх боломж олгох хүрээ бий болгох зориулалттай. Зөвлөлийн оролцоо бодит, мэргэжлийн хяналтаар хязгаарлагдах ба дор дурдсан дэд хэсгүүдэд өөрөөр заагаагүй тохиолдолд хүсэлт гаргагч этгээд хийц загварын хариуцлагыг өөрөө бүрэн хүлээнэ.

Төлөвлөгөө ба Зураг төслийн зөвлөл тус баримтад нийцсэн хүсэлтийг татгалзах эрхгүй боловч олон нийтийн хэлэлцүүлгийн дараа олон нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал мөн орчин тойрны гадаад төрх болон эзэмшлийн үнэлгээг сайжруулах үүднээс төлөвлөлтөд бодит хийц загвар, төлөвлөлтийн зарчим тогтоож болно.

Экологийн хүчин зүйл: Төлөвлөлт цаашид дор дурдсан шаардлагад нийцэх ёстой:

- Өвөрмөц болон нөхөн сэргээгдэхгүй газрын эвдрэлийг хамгийн бага хэмжээнд байлгаж горхи, намаг, усны ундарга газар, огцом энгэр, амархан эвдрэх хөрс, хөрсний ус гадаргууд ойрхон газар, олон настай мод ургамал болон онцгой өвөрмөц зэрлэг амьтан, шувуудын үүрлэх, идэшлэх ба үржих нутаг зэрэг онц чухал газар үзүүлэх сөрөг нөлөөг аль болох багасгах;
- Одоо байгаа геологийн болон топографийн онцлогт нийцүүлэн тухайн газрын хамгийн зохистой ашиглалтыг дэмжих.

Ландшафт: Ландшафтын унаган төрхийг хадгалах шаардлагатай ба үүний тулд аль болох бага мод болон хөрс зайлуулах зэрэг бодитой бөгөөд байгаль орчинд таатай үйл ажиллагаа хэрэгтэй. Тухайн барилгын талбайн төлөвлөлтийн дагуу мод зайлуулах шаардлагатай тохиолдолд оронд нь мод тарих зэргээр ландшафтын нөхөн сэргээлтэд онцгой анхаарал тавина. Аливаа шатлалын өөрчлөлт орчин тойрны төлөвлөгдсөн бүс нутагтай нийтлэг гадаад төрхтэй байвал зохино.

Төлөвлөгдсөн байгууламж ба орчны харьцаа: Төлөвлөгдсөн байгууламж хоорондоо, ландшафт, одоо байгаа барилгууд болон үзэгдэх орчинд байрлах

замтай нягт уялдаа холбоотой байрлах шаардлагатай. Тэрхүү уялдаа холбоонд хүрэхийн тулд одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн бусад барилгуудтай хавсран тал бүрээсээ хүрээлэгдсэн зай бий болгох болон хүрч очих зам, ландшафтын онцлог буюу бусад барилгаас хамааруулан хараа төвлөрөх цэг бий болгох зэргийг багтааж болно.

Төлөвлөгдсөн байгууламжийг орчин тойронд, ялангуяа орчин тойрны суурьшлуудад дор дурдсан шалтгаанаас үүсэх сөрөг нөлөө үзүүлэхгүйгээр байрлуулах ёстой:

- Барилгын байршил, өндөр, нийт хэмжээ болон сүүдэр;
- Гадаа гэрэлтүүлгийн байрлал, хүчин чадал, чиглэл болон ашиглах цаг;
- Тав тух алдагдах магадлал;
- Бусад ижил төстэй нөхцөл.

Тэдгээр таагүй нөлөөг багасгахын тулд байгалийн болон зохиомол хаалт, хамгаалалт шаардагдаж болно.

Үзэсгэлэнт, түүхэн, археологийн болон чухал барилгын талбай: Хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлт дээр болон зэргэлдээ орших үзэсгэлэнт, түүхэн, археологийн чухал барилгын талбай болон онцлогийг хамгаалж хадгалах шаардлагатай.

Гадаргуугийн усны дренаж: Хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлт нь бололцоотой нөхцөлд одоо байгаа байгалийн дренажийн хэв загвар, намгийг хадгалах ба газрын усны нөөц бүс нутгийг сайжруулах бөгөөд бусад эзэмшил болон одоо байгаа байгалийн болон хиймэл дренажийн онцлогийг үер, хөрсний эвдрэл, элс шавар, хайрга ба чулуу хуримтлагдахаас хамгаалах зориулалт бүхий зохион байгуулалттай дренажийн системээр дамжуулан гадаргуугийн усны зохих зохицуулалт бий болгохоор төлөвлөгдсөн байх ёстой.

Нийтийн гудамжинд холбогдох зам: Нийтийн гудамж руу орох, гарах бүх замыг замын хөдөлгөөний урсгал, нийтийн хэрэгцээний гудамжны замын хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг дээд зэргээр тооцож, байрлуулна. Тэдгээр орц, гарц бүгд дор дурдсан шаардлагыг ханган төлөвлөгдөж байрласан байна:

- Уулзваруудын үзэгдэх орчны байдал хотын захиргааны шаардлагад нийцэх;
- Гудамжны уулзвараас зэргэлдээ эзэмшлийн одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн нэвтрэх холболтуудыг аль болох хол зайд байрлуулах;
- Зүүн гар тал руу эргэх, тал бүр рүү эргэх хөдөлгөөн, ухрах хөдөлгөөнийг аль болох багасгах;
- Тээврийн хэрэгслийн хөдөлгөөнийг орон нутгийн суурьшлын гудамж руу ба дундуур нь чиглүүлэхээс татгалзах.

Замын хөдөлгөөний нөлөө: Тухайн барилгын талбайн төлөвлөлтийн санал ерөнхийдөө тухайн бүс нутагт үйлчлэх замын сүлжээнүүдэд үзүүлэх таагүй нөлөөг аль болох багасгах ёстой.

Явган хүний аюулгүй байдал: Бололцоотой тохиолдолд явган хүн, унадаг дугуйн хөдөлгөөнийг хөдөлгүүрт тээврийн хэрэгслийн хөдөлгөөнөөс тусгаарлах шаардлагатай. Тухайн талбай, түүний орчинд зохих явган хүний зам зэргийг оролцуулан аюулгүй, тав тухтай явган хүний хөдөлгөөнийг хангах ёстой. Явган хүний хөдөлгөөний төлөвлөгөө боловсруулахдаа тээврийн хэрэгслийн хөдөлгөөн явган хүн, унадаг дугуйн замд аль болох бага сөрөг нөлөө үзүүлэхээр тооцож хийх шаардлагатай.

Талбай доторхи зогсоол буюу хөдөлгөөн: Дотор замууд төлөвлөгдсөн хөдөлгөөнд тохирсон байршил, өргөн болон хийц загвартай байх ёстой. Гудамжнаас зайдуу нэмэлт зогсоол, ачааны талбай үр ашигтай хөдөлгөөн болон явган хүмүүс, тээврийн хэрэгслүүдийн аюулгүй байдлыг хангах ёстой. Бололцоотой нөхцөлд зогсоолын талбайн тусдаа эгнээ буюу эгнээ хоорондын зайг мод, бутлаг ургамал, бусад ландшафтын онцлогоор хуваана.

Зогсоолын талбайн байршил төлөвлөгдсөн барилгуудын буюу одоо байгаа хөрш зэргэлдээ барилга байгууламж болон ландшафтын гадаад төрх хийц загварын үзэмжид нөлөөлөх ёсгүй. Цагдаа, гал түймэртэй тэмцэх болон бусад нэн чухал албаны тээврийн хэрэгсэл зорчих нөхцлийг хангасан байна.

Инженерийн хангамж: Цахилгаан, телефон утас, бусад утсаар дамждаг инженерийн шугам сүлжээ, үйлчилгээний холболтууд бололцоотой нөхцөлд газар дор байрлах шаардлагатай ба улсын нийтийн үйлчилгээний журамд захирагдана. Газар дээр ил байрлах аливаа инженерийн хангамжийн угсралт хөрш зэргэлдээ эзэмшил болон талбайтай уялдан байрлах шаардлагатай.

Хог хаягдлыг зайлуулах: Бүх төрлийн хатуу, шингэн болон хийн хог хаягдал болон тухайн талбайд үүсч болох үнэр, бусад агаар бохирдуулагчийг зайлуулах нөхцөл хангагдсан байх ёстой. Бохирдолд хяналт тавих холбогдох бүх стандартыг мөрдөх шаардлагатай.

Чимээ: Талбайд үүсэх бүх төрлийн гадаа чимээнд хяналт тавих холбогдох бүх журамд нийцэх шаардлагатай.

Тэмдэг: Байнгын тэмдэг болон гудамжны сурталчилгааны байгууламжийн хэмжээ, байршил, өндөр, хийц загвар, өнгө, текстур, гэрэлтүүлэг, материал төлөвлөгдсөн барилга байгууламж ба орчин тойрны эзэмшлийн хийц загварт сөргөөр нөлөөлөх ёсгүй.

Тусгайлсан онцлогууд: Гудамжны агуулахын бүс нутгууд, үйлчилгээ, тоног төхөөрөмж ба байгууламж, үйлчилгээний талбай, ачааны автомашины ачаа ачих талбай, инженерийн хангамжтай барилга байгууламж болон ижил төстэй хоёрдогч талбай, байгууламж, хүрээлэн буй орчин болон ойр орчмын эзэмшилд сөрөг нөлөө үзүүлэхээс сэргийлэхэд шаардагдах ашигтай талбай, нийтийн хэрэгцээний гудамж замын дагуухи ургамал, бусад тусгаарлалт, хамгаалалтын аргыг мөрдөх шаардлагатай.

Өргөдөл гаргах журам

Урьдчилан мэдүүлэх: Хүсэлт гаргагч этгээд албан ёсоор хүсэлт гаргахаас өмнө тухайн төлөвлөлттэй болон барилгын талбайн төлөвлөлтийн төлөвлөгөөг мэдүүлэхтэй холбоотой шаардлагуудыг тодорхойлох үүднээс хүсэлт гаргаж буй барилгын талбайн төлөвлөлтийн төлөвлөгөөг авч хэлэлцэхийн тулд Ерөнхий архитектортой биеэр уулзана.

Хоёр үе шаттай мэдүүлэг: Бүртгэлтэй архитектор, лицензтэй ландшафтын архитектор, лицензтэй газрын байцаагч, мэргэжлийн инженер ба зураг төсөл зохиогчийн боловсруулсан хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлтийн талбай буюу хуваарилалтын төлөвлөгөөг Ерөнхий архитекторын ажлын албанд мэдүүлнэ. Төлөвлөгөөг дараах хоёр үе шаттай мэдүүлнэ: анхны төлөвлөгөө, урьдчилсан төлөвлөгөө ба эцсийн төлөвлөгөө.

Нэгэн зэрэг мэдүүлэх: Хүсэлт гаргагч этгээд хэн ч болов төлөвлөгөөний аль ч хэсгийг ба хоёуланг зэрэг мэдүүлж зөвшөөрөл хүсч болно.

Хураамж: Талбайн болон хуваарилалтын төлөвлөгөөг батлуулах мэдүүлэг бүрт хяналт явуулахад шаардагдах зардлыг төлөх үүднээс Ерөнхий архитекторын ажлын албанаас тогтоосон хураамжийг төлсөн байна.

Мэдэгдэл: Төлөвлөгөө ба Зураг төслийн зөвлөлөөс барилгын талбайн төлөвлөгөө буюу хуваарилалтын зөвшөөрөл хүссэн аль ч тохиолдолд хүсэлт гаргагч этгээд хуулиар шаардагдах бусад мэдэгдлээс гадна хүлээгдэж буй зөвшөөрлийн хүрээнд хамрагдах талбайн хилийн цэсээс 30 метрийн дотор орших бүх эзэмшлийн эзэмшигчдэд бичгээр мэдэгдэх ёстой. Тэрхүү мэдэгдэлд мэдүүлсэн өргөдлийн үнэн зөв хувь, төлөвлөгдсөн олон нийтийн хэлэлцүүлгийн тов(ууд) болон хүсэлт гаргаж буй ашиглалтын мөн чанарын талаархи товч танилцуулга зэрэг багтсан байна.

Эдгээр нөхцлийн аль нэг нь мөрдөгдөөгүй тохиолдолд хүсэлт гаргагч этгээдэд зөвшөөрөл олгохоос татгалзах үндэс болно.

Шаардлагатай мэдүүлэг, нэмэлт мэдүүлэг ба онцгой тохиолдол

Хүсэлт гаргахын өмнөх зөвлөлгөөн:

Хүсэлт гаргагч этгээд Төлөвлөгөө ба Зураг Төслийн Зөвлөлд хүсэлт гаргахаас өмнө урьдчилан өргөдөл буюу анхны төлөвлөгөө гаргах үүднээс Ерөнхий архитектортой уулзах ёстой. Зорилго нь зөвшөөрөл олгох журмыг болон хүсэлт гаргаж буй талбай болон хуваарилалтын анхны төлөвлөгөө авч хэлэлцэх явдал юм. Анхны төлөвлөгөөнд дор дурдсан зүйл шаардлагатай:

- Албан ёсны мэдээлэл: Авч хэлэлцэж буй эзэмшлийн хилийн цэсээс 30 метр дотор байрлах бүх эзэмшлийн бүртгэлтэй бүх эздийн нэрс.
- Одоо байгаа бүсчлэл болон хилийн цэс: Тус баримтын дагуу шаардагдах зориулалтын газрын хилийн цэс, барилга буюу ашигтай талбайн шугам ба одоо байгаа гудамжны болон хөрш зэргэлдээ зориулалтын газрын шугам. Нийтийн хэрэгцээнд зориулагдсан нөөц газар, нийтийн эзэмшлийн гарц болон бүс нутгийг мэдэж буй тохиолдолд харуулах шаардлагатай.
- Төслийн талбайн ерөнхий тайлбар: Одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн бүх барилга байгууламжийн ойролцоо байршил, хэмжээ, одоо байгаа бөгөөд цаашид хэвээр үлдэх барилгын газрын хэсэг дээрх байршил ба тухайн талбайн хилийн цэсээс гучин (30) метр дотор хөрш зэргэлдээ эзэмшил дээр байрлах одоо байгаа бүх байгууламжийн байршил зэргийг багтаасан хүсэлт гаргагчийн зориулалтын газрыг бүхэлд нь харуулсан зохих масштаб бүхий зураг.
- Урьдчилсан төлөвлөгөө: Талбайн буюу хуваарилалтын төлөвлөгөөг танилцуулах Төлөвлөгөө ба Зураг төслийн зөвлөлийн хурлаас дор хаяж арвантав хоногийн өмнө дор дурдсан жагсаалтад багтах мэдээллийг Ерөнхий архитекторт өргөдлийн хамт зургаан (6) хувь хүргүүлнэ.
- Одоо байгаа нөхцөл: Одоо байгаа барилга, үерийн ус зайлуулах суваг, намаг, хад чулуу, модтой газар, газраас дэш нэг метрийн өндөрт хэмжихэд 20 см-с илүү диаметртэй дан модод, бусад тухайн талбайд болон

зориулалтын газрын хилийн цэснээс 50 метрийн доторхи зайд байрлах онцлогуудыг тусгана.

- Төлөвлөлтийн мэдээлэл: Төлөвлөлтийн нэр, огноо, хойд зүгийг заасан сум, шатлал өргөдөл гаргагчийн нэр, хаяг, барилгын талбайн төлөвлөлт, шийдлийг боловсруулсан инженер, архитектор, зураг төсөл зохиогч, хяналт тавьсан хүн зэрэг мэргэжилтнүүдийн нэр, хаяг.

Төлөвлөлтийн мэдээлэлд мөн дор дурдсан мэдээлэл багтана:

- Бүх төлөвлөгдсөн барилга болон тусдаа эзэмшлийн нэгжүүдийн хуваарь, тэдгээрт хүрч очих замыг оролцуулсан зам, явган зам, галын зурвасын төлөвлөлтийн байршил, бүх барилга байгууламжийн төлөвлөгдсөн байршил, ашиглалт ба хийц загварыг харуулсан нэг багц урьдчилсан төлөвлөгөө, талуудын байгуулалт, хэсэглэл, огтлолууд;
- Төлөвлөгдсөн цэвэр усны бүх шугам, вентиль ба гидрант, бохир усны шугамын буюу ус хангамжийн, бохир ус зайлуулах бусад аргын төлөвлөгдсөн байршил;
- Төлөвлөгдсөн гадна гэрэлтүүлгийн байршил, чиглэл, хүчин чадал болон ажиллах цагууд;
- Ердийн төлөвлөлтийн бүс нутгийн төлөвлөгдсөн барилга болон сэргээн засварлахаас өмнөх ба дараахи байдлыг харуулсан профиль ба огтлол зургийг багтаасан хамрагдах бүх бүс нутагт хийгдэх газрын болон нөхөн сэргээлтийн ажлын хязгаар ба хэмжээ;
- Төлөвлөгдсөн шуурганы усыг зайлуулах дренажийн систем;
- Төлөвлөгдсөн самбар тэмдгийн байршил, хэмжээ, өнгө болон гэрлэн чимэглэл;
- Худаг, газар доорхи хоолой, эргэн тойрны хана болон хашаа зэрэг одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн сайжруулалт;
- Гадаа ил байрлах агуулахын бүс нутаг буюу тоноглол;
- Төлөвлөгдсөн барилга доторхи бүх давхрын талбайг ашиглалтын төрөл бүрт зориулсан давхрын талбайгаар харуулсан ерөнхий төлөвлөгөө;
- Үйлдвэрийн дүүрэгт төлөвлөгдсөн ашиглалт, аливаа үйлдвэрлэлийн явцад хэрэглэх эрчим хүчний төрөл, аливаа эвдрэлийн уршгаар гарах хаягдал, дайвар бүтээгдэхүүний төрөл, тэдгээр хаягдал, дайвар бүтээгдэхүүнийг зайлуулах аргыг хэрхэн төлөвлөснийг харуулах шаардлагатай.

Олон нийтийн хэлэлцүүлэг

Талбайн урьдчилсан төлөвлөгөө буюу хуваарилалтын төлөвлөгөөнд зөвшөөрөл олгохыг хүссэн өргөдөл хүлээн авснаас хойш 30 хоногийн дотор багтаж олон нийтийн хэлэлцүүлгийг товлон. Олон нийтийн хэлэлцүүлгийн тухай мэдэгдлийг өдөр тутмын сонинд Төлөвлөгөө ба загвар хийцийн зөвлөлийн хуанлид хэвлэнэ.

Ерөнхий архитекторын ажлын албаны үйл ажиллагаа

Олон нийтийн хэлэлцүүлэг болсноос хойш 30 хоногийн дотор Ерөнхий архитекторын ажлын алба талбайн буюу хуваарилалтын төлөвлөгөөг авч хэлэлцэж өргөдөлд хариу өгөх ёстой. Төлөвлөгөө ба загвар хийцийн зөвлөлийн зүгээс хариу өгөөгүй ба өргөдөл гаргагчийн зүгээс тавьсан нөхцөл шаардлагын дагуу хугацааг сунгаагүй тохиолдолд зөвшөөрлийг орлоно гэж тооцно. Төлөвлөгөө ба загвар хийцийн зөвлөл барилгын талбайн төлөвлөлтийн төлөвлөгөөг авч хэлэлцэхдээ хөрш зэргэлдээхи орчин тойрны оршин суугчдын олон нийтийн эрүүл

мэнд, аюулгүй байдал, нийтлэг эрх ашгийг тусгайлан авч үзэх ба тус баримтын ерөнхий зорилго, зорилтод нийцүүлэн аливаа зохих нөхцөл болон хоригийг тавих ёстой.

Эцсийн төлөвлөгөө

Төлөвлөгөө ба Ерөнхий архитекторын ажлын алба талбайн эцсийн зөвшөөрөл олгосны дараа барилгын зөвшөөрөл авахын өмнө өргөдөл гаргагч эцсийн төлөвлөгөөг бэлэн болгох ёстой. Ерөнхий архитектор тэдгээр эцсийн төлөвлөгөөг Төлөвлөгөө ба загвар хийцийн зөвлөлөөс шаардсан буюу оруулсан аливаа өөрчлөлтөд нийцэж буй эсэхийг хянана. Талбай буюу хуваарилалтын эцсийн төлөвлөгөөнд дор дурдсан материал орно:

- Анхны буюу урьдчилсан төлөвлөгөөнд шаардлагатай албан ёсны мэдээлэл;
- Төлөвлөлтийн мэдээлэл;
- Талбайн ерөнхий зураг төсөл, давхрын байгуулалт, төлөвлөгдсөн байгууламжийн өндөр болон хэсэглэлийг багтаасан эцсийн төлөвлөгөөний нэг багц;
- Зэрэглэл болон ландшафтын эцсийн төлөвлөгөө;
- Нэмэлт мэдүүлэг. Төлөвлөгөө ба загвар хийцийн зөвлөлөөс барилгын талбайн төлөвлөлтийн төлөвлөгөөг хэлэлцэхэд төлөвлөгдсөн ашиглалт буюу газар болон барилгуудын төлөвлөлтийн талбай, хэмжээ, мөн чанар ба ажлын байдал холбогдох тусгай нөхцлүүдээс хамааран нэмэлт мэдээлэл шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд Ерөнхий архитектор дор дурдсаныг багтаасан холбогдох нэмэлт мэдээлэл шаардаж болно:
 - Газрын нийт хэсэгт буюу зарим хэсэгт нь хамаарах аливаа төлбөрийн гэрээ буюу эзэмших эрхийн гэрээний хуулбар;
 - Одоо байгаа хоолойн хэмжээ, усны түвшин, урсах чиглэлийг оролцуулан эзэмшлийн усны шугам, газар доорхи хоолой болон худгийн байршил.

Онцгой тохиолдол:

Бага хэмжээний талбай болон хуваарилалтын төлөвлөлтийн төлөвлөгөө, бусад зохих нөхцөлд Ерөнхий архитектор дээр дурдсан мэдээллийн аль ч хэсгийг хангахыг хэрэгсэхгүй болгох эрхтэй болно.

Үйл ажиллагааны бонд

Хуваарилалтын тохиолдолд хуваарилалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан бүх гудамж, бусад нийтийн газруудын зохих түвшин, хучилт хангагдсан ба гудамжны тэмдэг, явган хүний зам, гудамжны гэрэлтүүлгийн стандарт, хаалт, замын ус зайлуулах шуудуу, гудамжны мод, усны шугам, галын дохиоллын систем, түүнд шаардагдах хоолой, кабель, бусад холболтын төхөөрөмж, ариутгах татуурга болон худаг буюу хосолмол ариутгах татуурга зэргийг хотын холбогдох хэлтсүүдийн зохих стандарт, үзүүлэлт болон журмын дагуу суурилуулах явдлыг баталгаажуулах үүднээс өргөдөл гаргагчийг хангалттай хэмжээ, хугацаа бүхий үйл ажиллагааны бонд гаргахыг шаардаж болно.

Дуусах хугацаа:

Эцсийн төлөвлөгөө батлагдсанаас хойш нэг жилийн хугацаанд барилгын ажил эхлээгүй буюу гурван жилийн дотор дуусаагүй бөгөөд Ерөнхий архитектор

талбайн буюу хуваарилалтын төлөвлөгөөний зөвшөөрлийг сунгаагүй тохиолдолд тэдгээр талбайн буюу хуваарилалтын төлөвлөгөө хүчингүй болно.

Чухал барилгын загвар хийцийг батлах

Ерөнхий төлөвлөгөө, бусад албан ёсны бичиг баримтад түүхэн чухал барилга (түүх болон архитектурын дурсгалт барилга) хэмээн тэмдэглэгдсэн бүх байгууламжид тус хэсгийн нэмэлт шаардлагууд үйлчилнэ. Дор дурдсан зүйлийг барилгын талбайн төлөвлөгөөний хяналтын хэсэг хэмээн үзэж шаардана:

Төлөвлөлтийн байрлах загвар хийцийн дүрслэл болон өргөдлүүдийг хянан хэлэлцэх зорилгоор Ерөнхий архитектор бүрдүүлэх материал дотор хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлт, орчин тойрны гудамжны дүүргийн дүрслэлийн төсөөлөл буюу гэрэл зургийн эвлүүлэг шаардаж болно. Тухайн төсөөлөл буюу эвлүүлэгт төлөвлөгдсөн барилга, түүнээс 70 метрийн дотор байрлах гудамжны хоёр талын бүх барилгыг харуулах ёстой. Төлөвлөгдсөн барилга булангаас 70 метрээс бага зайд байрлах тохиолдолд төсөөлөл буюу эвлүүлэгт уг булан болон хөрш зэргэлдээ хорооллын төлөвлөгдсөн барилгаас 70 метрийн дотор байрлах хэсгийг багтаана.

Чухал барилгын хяналтын шалгуур

Шатлал болон харьцаа: Төлөвлөлтийн өндөр, өргөн, даац болон ерөнхий харьцаа, хананы гадаргуу, задгай хэсгийн харьцаа, хаалга цонхны өргөн, өндрийн харьцаа ерөнхийдөө бусад байгууламжтай нийцэх ёстой.

Ашигтай талбай: Хүрээлэх хана ба бусад барилгуудын харьцааг оруулан барилга, туслах байгууламжийн ашигтай талбай, гудамжны нийтлэг ашигтай талбайг бий болговол зохино.

Хаалга болон цонхнууд: Хаалга цонхны харьцаа болон байршуулах хэв маяг бусад байгууламжтай адил байх шаардлагатай.

Дээврийн хэлбэр: Шинэ байгууламжийн дээврийн хэлбэр бусад байгууламжийн материал болон хийцтэй ойролцоо байх шаардлагатай.

Онцлог ба деталиуд: Тагт, арын веранд, дээвэртэй веранд, хөмсөг, багана, балюстрад, цамхаг, дээврийн гэрэл, арк зэргийг авч үзэх шаардлагатай. Бүх онцлог ба деталиуд барилгатай зөв харьцаатай байвал зохино.

Ханын материал: Ханыг чулуу буюу мод зэрэг байгалийн гаралтай материалаар барих шаардлагатай. Синтетик материал хэрэглэхдээ байгалийн материалтай уялдуулах шаардлагатай ба тохиолдол тус бүрээр авч үзнэ.

Гэрэлтүүлэг: Бүх гэрэлтүүлэг хэв маяг, шатлал, гэрэлтүүлгийн хэмжээ зэрэг үзүүлэлтээр тухайн барилга, орчин тойронд нийцэх ёстой. Бага чадалтай системүүд илүү зохимжтой. Хөрш зэргэлдээ эзэмшлийг гялбуулахгүйн тулд талбайн гэрэлтүүлгийг хаах шаардлагатай.

VI Бүлэг

Тусгай Зөвшөөрөл

Зорилго ба зорилт

Бүсчлэлийн комисс тус бүлэгт тусгагдсан ашиглалтад нийтийн мэдэгдэл, олон нийтийн хэлэлцүүлгийн дараа тусгай ашиглалтын зөвшөөрөл олгох эрхтэй байна. Дурын дүүрэгт зориулагдсан ашиглалт тус бүлэгт тогтоосон нөхцөл болон стандартадаас гадна тус баримтын бусад бүх шаардлагад захирагдана.

Өргөдөл гаргах журам

Зөвлөлийн гүйцэтгэх хороо өргөдөл хүлээн авснаас хойш дөчин тав (45) хоногийн дотор зохих ёсоор нийтэд мэдээлэгдсэн олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулна. Тэрхүү хэлэлцүүлэг дууссанаас хойш дөчин тав (45) хоногийн дотор зөвшөөрөл олгох эрх бүхий байгууллага тусгай зөвшөөрөл хүссэн өргөдөлд зөвшөөрсөн, эс зөвшөөрсөн буюу өөрчлөлт, бусад нөхцөлтэйгээр зөвшөөрсөн хариу өгөх ёстой. Тусгай зөвшөөрөл олгосны дараа Зөвлөлийн гүйцэтгэх хороо өргөдлийг талбайн зохих ёсны төлөвлөгөө, хуваарилалт буюу чухал барилгын хийц загварын хяналт хийлгэхээр Ерөнхий архитекторт хүргүүлнэ. Төлөвлөгөө ба зураг төслийн зөвлөл зураг төслийг авч хэлэлцэхдээ Зөвлөлийн гүйцэтгэх хороо олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулсныг үндэслэн олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулах шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож болно.

Барилгын ажил ба эхлэл: Барилгын ажил тусгай зөвшөөрлийг эцэслэн баталснаас хойш нэг (1) жилийн дотор эхэлж гурван (3) жилийн дотор дуусах ёстой. Барилгын ажил шаардагдахгүй тохиолдолд тусгай зөвшөөрлийг эцэслэн баталснаас хойш нэг (1) жилийн дотор ашиглалт эхлэх ёстой.

Цуцлалт: Тусгай ашиглалт буюу ашиглалтууд ямар нэгэн шалтгаанаар арван хоёр (12) сараас дээш хугацаагаар зогссон тохиолдолд тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгоно.

Тусгай зөвшөөрлийн ашиглалтууд:

- Дор дурдсан жагсаалтад тусгагдсан дүүргүүд болон төлөвлөлт Зөвлөлийн гүйцэтгэх хорооноос тусгай зөвшөөрөл авах шаардлагатай;
- Эмнэлэг, коллеж, цэнгэлдэх хүрээлэн зэрэг тусгай чанарын бүх ашиглалт болон байвал зохих эрхийн ашиглалтын жагсаалтад тусгагдаагүй бусад ашиглалт;
- Хотын төвд нэг га-с илүү газар хамарсан бүх төлөвлөлт;
- Хотын төвийн гадна таван га-с илүү газар хамарсан бүх төлөвлөлт;
- Бүх үйлдвэрлэлийн ашиглалт;
- Цэцэрлэгт хүрээлэн, байгаль хамгаалах бүс нутгаас бусад задгай талбайн дүүргүүд дэх бүх ашиглалт;
- Түүхт дүүрэгт буюу түүний нүүр талд байрлах бүх ашиглалт.

Бүх тусгай зөвшөөрөлд шаардлагатай хяналт шалгалтын ерөнхий үр дүн

Нийтэд мэдээлж, хэлэлцүүлсний дараа Зөвлөлийн гүйцэтгэх хороо шаардагдах хангалттай нотлох баримт, мэдээллийг хянасны үндсэн дээр тус бүлгийн тусгай

стандарт, хяналт буюу шаардлагаас гадна дор дурдсан хяналт шалгалтын үр дүнгээр батлагдсан тохиолдолд тус бүлэгт заасны дагуу тусгай зөвшөөрөл олгож болно. Үүнд:

- Барилга байгууламж, хөрш зэргэлдээ, орчин тойронд оршин суудаг буюу ажилладаг хүмүүсийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, нийтлэг эрх ашигт сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй байх;
- Зэргэлдээ эзэмшилд ногдох гэрэл болон агаарын зохих хангамжийг ихээр бууруулахгүй байх;
- Гал түймрээс нийтэд учрах аюул нэмэгдэхгүй байх;
- Тухайн дүүрэг болон хөрш зэргэлдээ дүүргүүдийн гадаад үзэмжид муугаар нөлөөлөхгүй байх;
- Төлөвлөгдсөн ашиглалт ба байгууламж хотын ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцэж байх;
- Ашиглалт ба байгууламж тус бүлгийн ерөнхий зорилго, зорилтуудтай нягт уялдаатай байх;
- Ашиглалт ба байгууламж орчин тойрны бүс нутгийн барилгууд болон газрын үнэлгээг багасгах буюу муугаар нөлөөлөхгүй байх.

Дээр дурдсан шалгуурыг хянан үзсэний дараа Зөвлөлийн гүйцэтгэх хороо бусад газрын хэсэг, орон нутгийг бүхэлд нь тусгай зөвшөөрлийн ашиглалтын сөрөг үр дагаврыг бууруулах шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдол бүрт уг тусгай зөвшөөрлийг олгохтой холбогдуулан тусгай нөхцөл болон хorigийг шаардаж болно.

Хүчингүй болох

Тусгай зөвшөөрөл зөвхөн аливаа дүүрэгт зөвшөөрөгдсөн тодорхой ашиглалт буюу ашиглалтуудыг зөвшөөрнө гэж үзэх ёстой ба дор дурдсан тохиолдолд хүчингүй болно:

Барилгын ажил ба эхлэл. Барилгын ажил тусгай зөвшөөрлийг эцэслэн баталснаас хойш нэг (1) жилийн дотор эхэлж гурван (3) жилийн дотор дуусаагүй; барилгын ажил шаардагдахгүй тохиолдолд тусгай зөвшөөрлийг эцэслэн баталснаас хойш нэг (1) жилийн дотор ашиглалт эхлээгүй.

Цуцлалт: Тусгай ашиглалт буюу ашиглалтууд ямар нэгэн шалтгаанаар арван хоёр (12) сараас дээш хугацаагаар зогссон тохиолдолд тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгоно.

Үйлдвэрлэлтэй холбоотой нэмэлт шаардлагууд

Төслийн санхүүжүүлэгч этгээд бүсчлэлийн болон бусад барилгын эрүүл ахуйн стандарт, дүрэмтэй нийцэж буйг батлах зорилгоор Ерөнхий архитекторын ажлын албанд ирүүлэх шаардлагатай төлөвлөгөөнүүдээс гадна байгаль орчныг хамгаалах хуулийн шаардлагуудыг хангасан байгаль орчны нөлөөллийн судалгааг мөн ирүүлнэ. Уг судалгаа төлөвлөгдсөн үйлдвэрлэлийн ашиглалтууд үндсэний бохирдол болон ялгаруулалтын стандарттай нийцэж буйг харуулах ёстой. Холбогдох бохирдол, ялгаруулалтын стандартад нийцэхгүй ямар ч үйлдвэрлэлийн ашиглалтад Зөвлөлийн гүйцэтгэх хороо тусгай зөвшөөрөл олгох ёсгүй.

Хотын төвд нэгээс дээш га буюу хотын төвийн гадна таваас дээш га хамрах төлөвлөлтийн нэмэлт шаардлага (Төлөвлөгдсөн нэгжийн төлөвлөлт)

Хэрэглэх хүрээ

Хотын төвд нэгээс дээш га буюу хотын төвийн гадна таваас дээш га газрыг хамрах бүс нутгийг арилжаа, дуудлага худалдаа болон бусад барилгын хэсгийн зориулалтаар зохион байгуулахад буюу тусдаа зориулалтын газруудад хуваарилан тогтоох тохиолдолд тэрхүү төлөвлөлтийг “Төлөвлөгдсөн нэгжийн төлөвлөлт” (ТНТ) гэж нэрлэх ёстой ба Ерөнхий архитекторын ажлын албанд хүргүүлж Гүйцэтгэх хороогоор батлуулах хэсэгчилсэн концепци төлөвлөгөөнд захирагдана.

Өргөдөл гаргах журам

Зөвлөлийн гүйцэтгэх хороогоор хэлэлцүүлэхийн тулд өргөдөл гаргагч этгээд бүхэл төлөвлөлтийн концепци төлөвлөгөөг Ерөнхий архитектурт ирүүлнэ. Өргөдлийг хүлээн авсан даруй . . . хэсгийн дагуу олон нийтийн хэлэлцүүлэг товлон. Гүйцэтгэх хороо концепци төлөвлөгөөг баталсны дараа . . . хэсгийн дагуу Төлөвлөгөө ба зураг төслийн хяналтын зөвлөлд ирүүлнэ.

Концепци төлөвлөгөө

Концепци төлөвлөгөө нь өргөдөл гаргагч этгээдэд хэсэгчилсэн төлөвлөгөөнд үлэмж зардал зарцуулахгүйгээр Төлөвлөгдсөн нэгжийн төлөвлөлтийн талаархи өөрийн концепцоо ирүүлэх зөвшөөрөл олгох ба Хороонд уг концепци төлөвлөгөө, эдгээр журам болон Ерөнхий төлөвлөгөөний журамтай нийцэж буй эсэхийг тогтоох зорилгоор богино хугацаанд хэлэлцэж зөвшөөрөл олгох зориулалттай юм.

Концепци төлөвлөгөө доод тал нь V бүлэгт тусгагдсан анхны төлөвлөгөөнд шаардагдах хамгийн бага хэмжээний мэдээллээс гадна дор дурдсан мэдээллийг агуулсан байх ёстой:

- Нийтийн болон хувийн ашиглалтыг тусгаарлан харуулсан бүхэл хүсэлт гаргаж буй төлөвлөлтийн концепци зураг;
- Барилгын ажлын үе шатыг тодорхойлсон үе шатны төлөвлөгөө;
- Төлөвлөлтийн концепци, үе шат, санхүүжилтийг тайлбарласан ерөнхий тайлан.

ТД Дүүрэг дотор тавигдах нэмэлт шаардлага

ТД Дүүрэг доторхи бүх тусгай зөвшөөрөл . . . хэсэгт (Чухал барилгын хяналт) тогтоосон зөвшөөрөл олгох үйл явцад захирагдана.

VII бүлэг

Бүсчлэлийн комисс

Комисс байгуулах, бүрэлдэхүүнийг томилох

Бүсчлэлийн комисс нь таван гишүүний бүрэлдэхүүнтэй таван жилийн хугацаатай сонгогдоно. Комиссын гишүүдийг хотын захирагч сонгоно. Гишүүдийн нэгээс доошгүй гишүүн нь архитектур төлөвлөлт, дизайн, урлаг болон архитектурын түүхийн чиглэлийн мэргэжилтэй байна.

Комиссын гишүүд нь хотын хууль ёсны иргэд, оршин суугчид байна.

Гишүүд аливаа зүйлд хувийн ашиг сонирхол болон санхүүгийн эрх ашгийн үүднээс шууд болон шууд бус байдлаар хандахыг хориглоно.

Бүсчлэлийн комиссийн бүрэн эрх

Бүсчлэлийн комисс Ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу бүсчлэлийн журам, зураг боловсруулах, батлуулах, түүнд нэмэлт өөрчлөлт оруулах ажлыг хариуцна. Түүнчлэн дараахи зүйлийг хянах, батлах болон тэдгээрт оруулсан нэмэлт өөрчлөлтийг батлах ба батлахаас татгалзах эрхтэй.

- а. Бүсчлэлийн журамд оруулах нэмэлт өөрчлөлт;
- б. Бүсчлэлийн зурагт оруулах нэмэлт өөрчлөлт;
- с. Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн төлөвлөгөөнүүд (ОСХХТ);
- д. энэхүү журмын V зүйлийн дагуу тухай нутаг дэвсгэрийн хэсэгчилсэн төлөвлөгөөнүүд, урьдчилсан болон эцсийн шатны газрын хуваарилалт, газрын тэмдэглэгээний баталсан загвар гэх мэт.

Бүсчлэлийн комисс дараах нэмэлт эрхийг эдэлнэ. Үүнд:

- а. Хотын хөгжил болон дахин хөгжүүлэх асуудалтай уялдаа бүхий хотын төлөвлөгөө, зорилго, зорилтуудад судалгаа хийж, зөвлөмж боловсруулах;
- б. Төлөвлөгөөг үр ашигтай хэлбэрээр хэрэгжүүлэхэд зохицуулах арга хэрэгсэл, тухайлбал хотын бодлого, журам, бусад холбогдох журам болон зөвлөмж боловсруулах;
- с. Хотын хөгжлийн асуудлаар бүсчлэлийн журам, зурагт хийх холбогдох өөрчлөлтийн талаар зөвлөмж боловсруулах.

Бүсчлэлийн комисс нь дараахи хоёр хэлбэрээр олон нийтийн саналыг сонсч, шийдвэр гаргана. Үүнд:

- а/ Тодорхой асуудлаар шийдвэр гаргах;
- б/ Нийтээр дагаж мөрдүүлэх шийдвэр гаргах.

Тодорхой асуудлаар шийдвэр гаргах: Тодорхой асуудлыг олон нийтийн дунд хэлэлцүүлдэг боловч тухайн асуудал нь харьцангуй цөөн тооны хүмүүс буюу бага хэмжээний өмч хөрөнгийг хамардаг. Дараахи асуудлыг тодорхой асуудлаар шийдвэр гаргах хэлбэрт хамруулна.

- а. Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн төлөвлөгөө;
- б. Гудамжны ойролцоо болон гудамжаар тусгаарлагдсан нэг буюу хэд хэдэн өмчлөгчийн өмчлөлд байгаа нэг болон хэд хэдэн хөрөнгийн асуудлаар бүсчлэлийн зурагт нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай хүсэлтүүд;
- с. Дэвсгэр газрын төлөвлөгөө, газар хуваарилалт болон энэхүү журмын V зүйлд нийцүүлсэн газрын тэмдэглэгээний баталсан загвар.

Нийтээр дагаж мөрдүүлэх шийдвэр гаргах: Энэ нь хууль, дүрэм тогтоох хэлбэр юм. Уг хэлбэрийн хүрээнд дараахи асуудлыг олон нийтийн дунд хэлэлцүүлнэ. Үүнд:

- a. Ерөнхий төлөвлөгөө буюу бусад хууль тогтоомж, бүсчлэлийн журам, зурагт оруулах нэмэлт өөрчлөлт;
- b. Газар ашиглалт болон хот төлөвлөлт, бүсчлэлийн бодлогтой холбоотой асуудлууд тухайлбал, хотын тодорхой хэсгийн хөгжил, хүн амын нягтрал, ажлын байрны хуваарилалт, замын хөдөлгөөн болон бусад асуудлууд;
- c. Олон нийтийн хэлэлцүүлгээр нийтийн санал бодлыг онцгойлон татсан бусад мэдээлэл, асуудлууд.

Түүнчлэн нийтээр дагаж мөрдүүлэх асуудлаар шийдвэр гаргах хэлбэрт дараахи асуудлыг хамруулна. Үүнд:

- a. Бүсчлэлийн журамд оруулах нэмэлт өөрчлөлтийн санал;
- b. Олон нийтийн байгууллагын санаачилгаар тэдний хүрээлэн буй орчин, худалдааны дүүрэг, бусад зориулалтаар бүсчлэлийн зурагт оруулах нэмэлт өөрчлөлтийн санал;
- c. Хувь хүн, байгууллага, аж ахуйн нэгжийн санаачилгаар бүсчлэлийн зурагт оруулах санал;
- d. Хүсэлт гаргагч нь дахин хуваарилалтад хамрагдах бүх эд хөрөнгийг өмчилдөггүй;
- e. Хүсэлт гаргагч нь тухайн дахин хуваарилалт хийх бүсэд хамрагдах хэд хэдэн эд хөрөнгийг өмчилдөг бол түүнчлэн тухайн эд хөрөнгүүд нь газар зүйн хувьд таруу байрлалтай газар ашиглалтын бодлогын асуудлыг хөндсөн бол.

Бүсчлэлийн комиссийн хүрээнд хамрагдах асуудал

Хотын гүйцэтгэх хорооны болон Бүсчлэлийн давж заалдах зөвлөл нь аливаа асуудлаар тогтоосон цаг хугацаанд тайлангийн эцсийн шийдвэр хүргүүлэхээс өмнө Бүсчлэлийн комисст хандана.

Комиссын хурал ба хэлэлцүүлэг

Ерөнхий архитекторын ажлын алба нь улирал бүрийн эхний өдөр тухайн улиралд хийх комиссын хурал, хэлэлцүүлэг явуулах өдрийг товлон Интернетээр мэдэгдэх бөгөөд өргөдөл буюу хүсэлтийг хэлэлцүүлэх тусгай өдрийг товлон зарлана.

Комиссын хурал, хэлэлцүүлэг нь хувь хүний асуудал, шүүхээр хэлэлцэж буй хэрэг маргаан, хуулиар хаалттай хэлэлцэхээр заасан асуудлаас бусад асуудлыг нээлттэй хэлэлцэнэ. Тухайн асуудлыг хаалттай хэлэлцэх эсэхийг комисс шийдвэрлэнэ.

Хурлын хэлэлцэх асуудал, хэлэлцүүлгийн хуваарийг Ерөнхий архитектор боловсруулан хурал, хэлэлцүүлэг хийхээс дөрвөөс доошгүй хоногийн өмнө нийтэд зарлана. Хурал, хэлэлцүүлгийн үеэр хэлэлцэх асуудлын хуулбарын хувийг нийтэд тарааж өгнө.

Бүсчлэлийн комисс нь баталсан хуваарийн дагуу сард нэг удаа хуралдах бөгөөд комиссийн тэргүүлэгч буюу гурван гишүүдийн санаачилгаар нэмэлт хурлыг шаардлагатай үед зарлан хуралдуулна.

Комисс шаардлагатай үед хэлэлцүүлгийг хийхээр төлөвлөж болно. Тодорхой өргөдөлтэй холбоотой нотолгоо, баримт мэдээлэл, санал хүсэлт авах зорилготой төлөвлөсөн хэлэлцүүлгийг урьдчилан нийтэд зарлана.

Хэлэлцүүлэгт оролцогч талууд Комисс өөрөөр шийдвэрлэснээс бусад тохиолдолд тодорхой асуудлаар шийдвэр гаргахаар явуулж буй олон нийтийн хэлэлцүүлгийг 30-аас дээш хоногоор хойшлуулах буюу үргэлжлүүлэхийг хориглоно.

Комиссийн гишүүдийн олонхийн саналаар асуудлыг шийдвэрлэнэ.

Хэрэв комиссийн гишүүн нь тухайн асуудалтай холбогдсон хэлэлцүүлэгт бүрэн оролцож байсан бол шийдвэр гаргах эцсийн хуралд биечлэн оролцсон эсэхээс үл хамааран саналын эрхтэй байна. Комиссын гишүүн нь тухайн асуудалтай холбогдсон өмнөх хурал буюу хэлэлцүүлэгт биечлэн оролцоогүй боловч холбогдох материалтай бүрэн танилцсан бол эцсийн хуралд саналын эрхтэйгээр оролцоно.

Комиссын хурлын протокол ба тэмдэглэл

Комиссийн хурал, хэлэлцүүлгийн протокол нь олон нийтэд нээлттэй байна. Олон нийтийн хэлэлцүүлгийг удирдлагын хяналтан дор комиссоос томилсон тусгай хүн гараар таталж бичих болон бусад аргаар тэмдэглэлийг хөтөлнө. Тэмдэглэл хөтлөх этгээд нь комиссийн байнгын гишүүн байж болно. Тэмдэглэл хөтөлсөн этгээдийн мэдээлэл нь хэлэлцүүлгийн албан ёсны тэмдэглэл байна.

Ерөнхий архитектор хяналт тавих зорилгоор хэлэлцүүлгийн тэмдэглэлийг үзэх эрхтэй. Бусад талууд болон олон нийт тэмдэглэлийн хувийг албан ёсны тэмдэглэл хөтөлсөн хүнээс тэмдэглэлийн хуулбарыг зохих төлбөр төлж авна. Комисс хурал, хэлэлцүүлгийн тэмдэглэлийг авч хадгалсан тухай талуудад мэдэгдэнэ.

Албан ёсны тэмдэглэлд гарсан алдаа нь баримт бичигт ноцтой нөлөөлөхөөр байвал өөрчлөлт хийнэ. Тэмдэглэлийг комисст хадгалуулахаар хүлээлгэн өгсөн өдрөөс хойш 10 хоногийн дотор тэмдэглэлийн алдааг залруулна.

Нотлох баримт

Хэлэлцүүлгийн үед гэрэл зураг, загвар, график, бусад эд зүйлийг нотлох баримтын журмаар ашиглаж болно.

Хэлэлцүүлэгт өргөдөл гаргагч, олон нийтийн байгууллагын төлөөлөгч, тал буюу хувь хүн гэрч болон нотлох баримт гаргах байдлаар оролцож болно.

Өргөдөл ба хүсэлт

Аливаа асуудлыг комисст оруулахаас өмнө өргөдөл, хүсэлтийг Комиссын гаргасан маягт болон тогтоосон тооны дагуу бүрдүүлнэ. Ерөнхий архитектор өргөдлийг хүлээн зөвшөөрсний дараа өргөдлийн хувийг Комисст хэлэлцүүлэхээр хүргүүлнэ.

Өргөдөл болон хүсэлтийг Комисст хүргүүлсний дараа, ерөнхий архитектор тухайн асуудлыг нягтлан үзэж цаашид хэрхэн шийдвэрлэх талаар зөвлөмж гаргах буюу, Стратеги бодлого төлөвлөлтийн газарт зөвлөмж гаргуулахаар хүргүүлнэ.

Ерөнхий архитектор, Стратеги бодлого төлөвлөлтийн газрын тайланг үндэслэн тухайн асуудлыг олон нийтийн хэлэлцүүлгээр шийдвэрлэх эсэхийг Комисст хурал хийхээс 10-аас доошгүй хоногийн өмнө бичгээр мэдэгдэнэ. Ерөнхий архитектор, Стратеги бодлого төлөвлөлтийн газрын зөвлөмжийг судалж, хүсэлт гаргагчийн саналыг сонссоны дараа комисс асуудлыг хүчингүй болгох буюу олон нийтээр хэлэлцүүлэх болон бусад хэлбэрээр шийдвэрлэх эсэх талаар шийдвэр гаргана. Комиссийн олонхийн саналаар олон нийтээр хэлэлцүүлэх эсэхийг шийдвэрлэнэ.

Хэрэв тухайн асуудлыг олон нийтээр хэлэлцүүлэхгүй тохиолдолд комисс нь уг асуудлыг хүчингүй болгосон тухай шалтгаанаа тусгасан тушаал гаргана. Тушаалын хувийг орон нутгийн сонин, комиссийн интернет буланд нийтэлнэ.

Хэрэв тухайн асуудлыг олон нийтийн хэлэлцүүлгээр шийдвэрлэх тохиолдолд Комисс энэ тухайгаа хурал дээр мэдэгдэх бөгөөд шийдвэр гаргуулах хэлбэрийг (тодорхой асуудалд болон нийтээр дагаж мөрдүүлэх шийдвэр гаргах) заасан болон хэлэлцүүлэг явуулах өдрийг товлосон мэдэгдлийг гаргана.

Олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулахаар товлосон өдрөөс 20-оос доошгүй хоногийн өмнө хэлэлцүүлэг явуулах тухай мэдэгдлийг орон нутгийн сонин хэвлэлд нийтлэх бөгөөд өргөдөл, хүсэлт гаргагч нь тухайн асуудалтай холбогдолтой дараахи баримт бичгийг 20 хувь үйлдэн Ерөнхий архитекторт хүргүүлнэ. Үүнд:

- a. Комиссоос олон нийтийн хэлэлцүүлэг хийхээр шийдвэрлэсэн тодорхой асуудлаар нэмэлт мэдээлэл, тайлан, бусад баримт бичиг, өргөдөл, хүсэлтийн эх хувийн хуулбар, нэмэлт материал, хэрэв өөрчлөгдөөгүй бол, комиссоос өргөдөл, хүсэлтэд өөрчлөлт оруулах хүсэлт тавьсан бол өөрчлөн шинэчилсэн өргөдөл, хүсэлтийн хуулбар, нэмэлт баримт бичгүүд;
- b. Өргөдөл, хүсэлт гаргагчийн нэрийн өмнөөс оролцох гэрчийн нэрсийн жагсаалт;
- c. Бүх гэрчийн бичгээр үйлдсэн дүгнэлтийн хураангуй тайлан, хэлэлцүүлэгт ашиглагдах экспертизийн дүгнэлт;
- d. Өргөдөл, хүсэлт гаргагчийн зүгээс хэлэлцүүлэг дээр танилцуулах өөр бусад нэмэлт мэдээлэл, тайлан, бусад баримт бичиг материал;
- e. Шаардлагын дагуу боловсруулсан төлөвлөгөө, зураг;
- f. Хэлэлцүүлэгт нотлох баримтаар ашиглах боломжтой газрын зураг, төлөвлөгөө, бусад баримт бичгийн жагсаалт;
- g. Танилцуулга хийхэд шаардагдах тооцоолсон цаг хугацаа.

Дээр дурьдсан материал баримт бичгийг бүрдүүлэхээс гадна өргөдөл, хүсэлт гаргагч нь хоёр багц бүрэн хэмжээний төлөвлөгөөг бүрдүүлсэн байна.

Энэхүү журмын V зүйлд нийцүүлэн өргөдөлд дараахи мэдээллийг оруулсан байна. Үүнд:

- a. Тухайн хөрөнгийн байршлаас 50 метр доторхи бүх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн нэрс, хаяг. Хэрэв орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө байгаа бол тухайн сууц өмчлөгчийн холбооны даргын нэр, холбогдох хаягийг бичнэ;
- b. Өргөдөлд тусгасан газарт байршилтай барилгын талбай түрээслэгчийн нэр хаяг.

Байгууллагын тайлан

Өргөдөл, хүсэлтийн олон нийтээр хэлэлцүүлэхээр шийдвэр гаргах тухай шийдвэр гарсны дараа Ерөнхий архитектор, бусад байгууллагууд тухайн асуудалтай холбоотой мэдээллээр хангаж, туслалцаа үзүүлнэ.

Ерөнхий архитектор тухайн асуудлыг шийдвэрлэх хянах ажлыг зохицуулах бөгөөд төслийн нөлөөллийн үнэлгээг хийнэ. Тээвэр, орон сууц зэрэг амьдрах орчинг сайжруулахтай холбогдох бүх байгууллага, газраас тайланг бичгээр аван, нөлөөллийн үнэлгээнд тусгана.

Бичгээр боловсруулсан тайлан, зөвлөмжийг хэлэлцүүлэг зохион байгуулахаас 10 хоногийн өмнө урьдчилан Ерөнхий архитекторын ажлын алба бүрдүүлнэ.

Хэлэлцүүлгийн тухай мэдэгдэх

Хэлэлцүүлэг хийх тухай мэдэгдлийг дараахи байдлаар хийнэ:

- a. Хэлэлцүүлэг зохион байгуулах өдрөөс 30-аас доошгүй хоногийн өмнө орон нутгийн сонингоор зарлан нийтэд урьдчилан мэдэгдэнэ;
- b. Хэлэлцүүлэг зохион байгуулах өдрийг 40-өөс доошгүй хоногийн өмнө Ерөнхий архитекторт мэдэгдэнэ;
- c. Хэлэлцүүлэг явуулах тухай мэдэгдлийг хотын албан ёсны интернетэд байрлуулна;
- d. Олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулах тухай мэдэгдлийн хувийг холбогдох багийн дарга нарт 40-өөс доошгүй хоногийн өмнө шуудангаар буюу биечлэн хүргүүлнэ.

Ерөнхий архитекторын мэдэгдэл нь дараахи мэдээллийг агуулсан байна:

- a. Өргөдлийн он, сар, өдөр;
- b. Өргөдөл гаргах шалтгаан;
- c. Өргөдөл гаргагчийн нэр;
- d. Хамрагдах хөрөнгө;
- e. Олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулах газрын байршил, он, сар, өдөр, цаг хугацаа.

Тодорхой асуудлаар шийдвэр гаргах тохиолдолд олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулах гудамж талбайн дугаар, газрын хаяг зэргийг заасан мэдэгдлийн хувийг хэлэлцүүлэг явуулахаас 40-өөс доошгүй хоногийн өмнө комисс дараахи этгээдэд шуудангаар хүргүүлнэ. Үүнд:

- a. Өргөдөлд тусгасан газраас 50 метр дотор байршилтай эд хөрөнгийн өмчлөгчид;
- b. Өргөдөлд тусгасан газарт байршилтай барилгын талбай түрээслэгч;
- c. Тухайн хөрөнгө байршиж буй багийн засаг дарга, тухайн хөрөнгө байршиж буй 50 метр доторх байрлалтай багийн засаг дарга нар байна.

Хэлэлцүүлэг явуулах үйл ажиллагаа

Хэлэлцүүлгийг удирдан явуулах этгээд дараах эрх үүрэгтэй. Үүнд:

- a. Хэлэлцүүлгийг удирдан зохицуулах;
- b. Нотлох баримтыг хүлээн авах, нотолгооны асуудлаар шийдвэр гаргах;
- c. Биет болон бичгэн нотлох баримтыг үзүүлэх дарааллаар нь дугаарлах;
- d. Хүсэлтийг хэрэгсэхгүй болгох;
- e. Гэрчийг дуудах, сонсох болон шалгах;
- f. Нотлох баримтыг нийтэд танилцуулах;
- g. Шинжээчийн журмаар ажиллаж буй гэрчийг үнэлэх асуудлаар шийдвэр гаргах;
- h. Уг асуудалд холбоогүй мэдүүлгийг хэрэгсэхгүй болгох, гэрчийг өмнөх мэдүүлэг ашиглахыг гэрчид зөвшөөрөх;
- i. Энэхүү журмаар олгогдсон өөрийн эрхийн хүрээнд авч хэрэгжүүлэх бусад үйл ажиллагаа.

Дэмжигч болон эсэргүүцэгч талуудын мэдүүлэг өгөх нийт хугацаа тус бүр 60 минутаас хэтрэхгүй байна. Асуулт, хариултад зарцуулах хугацааг тооцохгүй. Комисс нь талуудын тэгш эрхтэй оролцох боломжийг хангах зорилгоор дэмжигч болон эсэргүүцэгч талуудын асуудлаа танилцуулах хугацааг нэмэх буюу багасгах эрхтэй.

Хэрэв өргөдөл гаргагч нь хэлэлцүүлэгт уг асуудлыг танилцуулах боломжгүй тохиолдол үүсвэл өргөдөл гаргагчийг нотолгоо өгөх чадвартай болох хүртэл хугацаанд уг хэлэлцүүлгийг хойшлуулна. Ерөнхий архитектор дараагийн хэлэлцүүлэг эхлэхээс 14 хоногийн өмнө уг асуудлын талаар баримт бүрдүүлсэн байна.

Нийтээр дагаж мөрдүүлэх шийдвэр гаргах хэлэлцүүлэгт аливаа этгээд комиссийн тогтоосон цаг хугацаанд багтаан хэлэлцэх асуудалтай холбоотой мэдүүлэг, нотлох баримт болон маргаан үүсгэж болно. Нийтээр дагаж мөрдүүлэх шийдвэр гаргах хэлэлцүүлэг явуулах үйл ажиллагаа нь дараахи дарааллын дагуу явагдана. Үүнд:

- a. Хэлэлцүүлгийг удирдан явуулж буй этгээд хэлэлцүүлгийг нээх;
- b. Комиссын ажилтан танилцуулга хийх;
- c. Хүлээгдэж буй үйл ажиллагаа, үйл явц, үе шатаар нь асуудлуудыг авч хэлэлцэх;
- d. Хүсэлт гаргагчийн асуудал;
- e. Ерөнхий архитектор, бусад байгууллагын тайланг сонсох;
- f. Холбогдох багийн дарга нар;
- g. Дэмжигчид;
- h. Эсэргүүцэгчид.

Тодорхой асуудлаар шийдвэр гаргах хэлэлцүүлэгт өргөдөл гаргагч болон тухайн багийн даргаас бусад этгээд хэлэлцүүлэгт оролцох тухайгаа хэлэлцүүлэг явуулахаас 14-оос доошгүй хоногийн өмнө Комисст дараахи мэдээллийг агуулсан мэдэгдлийг хүргүүлнэ.

- a. Нэр хаяг;
- b. Оролцогч нь дэмжигч буюу эсэргүүцэгчийн аль нь болох;
- c. Тухайн этгээдийн нэрийн өмнөөс мэдүүлэг өгөх гэрчүүдийн нэрс;
- d. Гаргасан хүсэлт нь батлагдах буюу хэрэгсэхгүй болгох тохиолдолд өртөж буй этгээд болон хөрөнгөнд нөлөөлөх байгаль орчин, эдийн засаг, нийгмийн нөлөөллийн тухай бичгээр үйлдсэн мэдээ баримтууд.

Тодорхой асуудлаар шийдвэр гаргах хэлэлцүүлэг явуулах үйл ажиллагаа нь дараахи дарааллын дагуу явагдана. Үүнд:

- a. Хэлэлцүүлгийг удирдан явуулж буй этгээд хэлэлцүүлгийг нээх;
- b. Комиссын ажилтан танилцуулга хийх;
- c. Хүлээгдэж буй үйл ажиллагаа, үйл явц, үе шатаар нь асуудлуудыг авч хэлэлцэх;
- d. Хүсэлт гаргагчийн асуудал ;
- e. Ерөнхий архитектор, бусад байгууллагын тайланг сонсох;
- f. Холбогдох багийн дарга нар;
- g. Дэмжигч талууд;
- h. Эсэргүүцэгч талууд;
- i. Өргөдөл гаргагч татгалзах.

Аман болон бичгээр харилцах

Комиссийн гишүүд тодорхой асуудлаар шийдвэр гаргах хэлэлцүүлгийн асуудлаар хувийн журмаар аман болон бичгэн хэлбэрээр мэдээлэл авах харилцахыг хориглоно. Аман болон бичгэн харилцаа гэдэг нь урьдчилан мэдэгдээгүй болон хэлэлцүүлгийн мэдүүлэгт тусгагдаагүй аман болон бичгээр хийсэн харилцааг ойлгоно.

Хэлэлцүүлгийн дараахи шатны үйл ажиллагаа болон эцсийн шатны үйл ажиллагаа

Шийдвэрийг эцэслэхээс өмнө комисс уг асуудлыг дахин нягтлан цаашид сонгосон асуудлаар дахин хэлэлцүүлэг явуулах шаардлагатай эсэхийг тогтооно. Дахин олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулах тухайгаа өмнөх үйл ажиллагаанд оролцож байсан талуудад хэлэлцүүлэг явуулахаас 14 доошгүй хоногийн өмнө мэдэгдэнэ.

Комисс нь эцсийн шийдвэр гарснаас хойш 45 хоногоос хэтрэхгүйгээр комиссийн тушаалыг бичгээр үйлдэн баримтжуулна.

Нийтээр дагаж мөрдүүлэх шийдвэр гаргах үйл ажиллагааны хүрээнд Бүсчлэлийн журам, зурагт оруулах нэмэлт өөрчлөлтийн саналын талаар орон нутгийн сонин хэвлэлээр нийтэд мэдэгдэнэ. Нэмэлт өөрчлөлт оруулахгүй шийдвэр гарвал энэ тухай нийтэд мэдэгдэх шаардлагагүй.

Комисс тусгайлан өдрийг заагаагүй бол тушаалыг орон нутгийн сонин хэвлэлд нийтэлснээр эцсийн шийдвэр хүчин төгөлдөр болно. ОСХХТ–н дэд төслүүдийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон бүсчлэлийн зурагт хийх батлагдсан нэмэлт өөрчлөлтүүд нь хотын ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулснаар хүчин төгөлдөр болно.

Дахин хянах болон баримтжуулах

Хэрэгсэхгүй болгосон асуудлаар гаргасан гомдлыг дахин хэлэлцэхгүй. Хэрэгсэхгүй болгосон асуудалтай холбоотой баримт бичгийг шийдвэр гарснаас хойш нэг жилийн хугацаанд хадгална.

Тухайн асуудлыг хэлэлцэн эцсийн шийдвэр гарснаас хойш 10 хоногийн дотор уг асуудлыг дахин хянуулах, дахин хэлэлцүүлэх, дахин маргаан үүсгэхээр талууд нь давж заалдах эрхтэй. Ингэхдээ аль шийдвэрт давж заалдаж байгаа болон түүний үндэслэлийг зааж өгсөн байна. Талууд давж заалдах хүсэлт гарснаас хойш 7 хоногийн дотор тухайн хүсэлтийг дэмжиж байгаа болон хүлээн зөвшөөрөхгүй байгаа талаархи тайлбараа гаргаж болно.

Нийтээр дагаж мөрдүүлэх шийдвэрт давж заалдах хүсэлт гаргасан тохиолдолд Комиссийн гишүүдийн аль нэгэн гишүүн уг асуудлыг авч хэлэлцэхээр 35 хоногийн дотор шийдвэр гаргана. Хэрэв энэ хугацаанд ямар нэг шийдвэр гаргаагүй бол тухайн хүсэлтийг комисс хэлэлцэхгүй.

Төлбөр хураамжийн тариф

Баримт бичиг бүрдүүлэх болон хэлэлцүүлгийн төлбөр хураамжийг хотын санд төлнө.

Өргөдөл бүрдүүлэх явцад дараахи төлбөр хураамжийг төлнө.

- a. Бүсчлэлийн зурагт нэмэлт өөрчлөлт оруулахаар хүсэлт гаргаж байгаа бол хүсэлт гаргагч нь..... төгрөг төлнө.
- b. Бүсчлэлийн журамд нэмэлт өөрчлөлт оруулахаар хүсэлт гаргаж байгаа бол хүсэлт гаргагч нь..... төгрөг төлнө.
- c. ОСХХТ-г болон энэхүү журмын 5 зүйлд тусгасан аливаа үйл ажиллагааг батлуулахаар хүсэлт гаргаж байгаа бол хүсэлт гаргагч нь төгрөг төлнө.
- d. Батлагдсан ОСХХТ буюу бусад үйл ажиллагааны төлөвлөгөөнд өөрчлөлт оруулахтай холбогдуулан барилгын зураг төсөв болон тодорхой газрыг хамруулахаар бол хүсэлт гаргагч нь төгрөг төлнө.

Хэрэв бүсчлэлийн зурагт нэмэлт өөрчлөлт оруулах хүсэлтийг олон нийтийн хэлэлцүүлгээр хэлэлцэхээр комисс шийдвэрлэсэн бол хүсэлт гаргагч нь хэлэлцүүлэг явуулах тухай нийтэд мэдэгдэхээс өмнө хэлэлцүүлгийн хураамж, төлбөрийг дараах хуваарийн дагуу төлнө.

- a. Дахин бүсчлэл нь R1, R2, буюу R3 дүүрэгт хамрагдах бол төгрөг
- b. Дахин бүсчлэл нь R4, R5 дүүрэгт хамрагдах бол төгрөг
- c. Дахин бүсчлэл нь R5B дүүрэг...
- d. Дахин бүсчлэл нь R5C дүүрэг ...
- e. Дахин бүсчлэл нь SP буюу CR дүүрэг бол, 900 м²... тутамд
- f. Дахин бүсчлэл нь C1 буюу C2 дүүрэг бол 900 м²... тутамд
- g. Дахин бүсчлэл нь C3, C4, буюу C5 дүүрэг бол 900 м²... тутамд
- h. Орон сууцны дүүргийг дахин бүсчлэх хэлэлцүүлгийн нийт төлбөрийн хэмжээ нь төгрөгөөс ихгүй байна.

Хэрэв бүсчлэлийн журамд нэмэлт өөрчлөлт оруулах хүсэлтийг олон нийтээр хэлэлцүүлэхээр комисс шийдвэрлэсэн бол хүсэлт гаргагч нь хэлэлцүүлэг явуулах тухай нийтэд мэдэгдэхээс өмнө журамд нэмж оруулахаар санал гаргасан хэсэгт бүрт төгрөг, хассан хэсэг бүрт төгрөгийн төлбөр, хураамж төлнө.

Хэрэв ОСХХТ болон энэхүү журмын 5 зүйлд тусгасан аливаа үйл ажиллагааг батлуулахаар хэлэлцүүлэг явуулах хүсэлт гаргаж байгаа бол хүсэлт гаргагч нь хураамж, төлбөрийг дараах хуваарийн дагуу төлнө.

- a. Орон сууцны барилга, түүний талбайг оролцуулан 9 м² тутамд төгрөг төлөх ба нийт төлбөрийн хэмжээ нь төгрөгөөс ихгүй байна.
- b. Орон сууцны бус бусад зориулалтаар хүсэлт гаргасан бол 9 м² тутамд төгрөг төлнө.
- c. Энэ журмын /а/ болон /б/ хэсэгт заасан зориулалтаар хүсэлт гаргасан бол төлөх төлбөрийн хэмжээ нь тэдгээрт төлөх ёстой төлбөр тус бүрийн нийлбэртэй тэнцүү байна.

Хямд өртөгтэй орон сууц барих зөвшөөрөл олгох хүсэлт гаргасан тохиолдолд хэлэлцүүлгийн ердийн төлбөр хураамж тогтоох асуудлаар Барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь комисст хүсэлт гаргаж болно.

VIII бүлэг

Бүсчлэлийн шийдвэрийг давж заалдах зөвлөл

Зөвлөлийн байгуулах, томилох

Давж заалдах зөвлөлийг 5 хүний бүрэлдэхүүнтэй 5 жилийн хугацаатай байгуулна. Зөвлөлийн 5 гишүүнийг хотын захирагч сонгоно. Гишүүдийн нэгээс доошгүй гишүүн эдийн засаг, санхүүгийн мэргэжилтэй байна.

Зөвлөл нь Бүсчлэлийн хууль тогтоомжийн тодорхой шалгуураас хөнгөлөх, газрыг тодорхой зорилгоор ашиглуулах, Ерөнхий архитекторын ажлын алба болон захиргааны байгууллагын гаргасан шийдвэрийг давж заалдах журмаар хянах эрхтэй.

Өөрчлөлт

Хэрэв тухайн газрын тогтолцоо хэвийн бус бөгөөд Бүсчлэлийн хууль тогтоомжид заасан шаардлагад нийцүүлэн үйл ажиллагаа явуулахад хүндрэлтэй байвал Зөвлөл нь зөвхөн тухайн газартай холбогдуулан өөр журам тогтоож болно. Шаардлагатай гэж үзвэл Зөвлөл нь тусгай нөхцөл тогтоож болно. Дор дурьдсанаас бусад тохиолдолд Зөвлөл нь тухайн газрын онцлогтой холбогдсон тусгай журам тогтоохыг хориглоно.

- a. Тухайн газар болон барилга байгууламж нь тусгай журам тогтоох шаардлагатай гэж үзсэн.
- b. Тогтоосон тусгай журам нь хуульд заасан тусгай журамтай төстэй байна.
- c. Тусгай тогтоосон журам нь хуулиар тогтоосон журам, ерөнхий зорилго, олон нийтийн эрх ашигт нийцсэн байна. Зөвлөл нь тусгай журам тогтоохдоо тухайн барилга, байгууламжид амьдарч, ажиллаж буй хүмүүс, газар болон хөдөлгөөний нөхцлийг харгалзан үзнэ.

Тодорхой зорилгоор ашиглуулах

Зөвлөл нь энэхүү хуульд заасан зарим зүйл, заалтыг хамааруулахгүй, хөнгөлөх чөлөөлөх шийдвэр гаргах эрхтэй бөгөөд энэхүү шийдвэр нь бүсчлэлийн хууль тогтоомж, зураг болон орчны тойронд байгаа эд хөрөнгөд сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй байна.

Хуульд заасан журмын дагуу суурьшсан үйл ажиллагаа явуулж байсан боловч тодорхой асуудлаар хөнгөлөлт эдлэх шаардлагатай болсон бол энэ талаар Зөвлөлөөс зөвшөөрөл авна. Хэрэв уг зөвшөөрөл нь талбайн хэмжээг томсгох, ихэсгэхтэй холбогдсон байвал Зөвлөл нь шийдвэр гаргахдаа нэмэгдүүлж буй талбайг урьд нь байсан талбайн хамт Бүсчлэлийн хууль тогтоомжийн дагуу хянан үзэж шийдвэр гаргана.

Давж заалдах

Бүсчлэлийн хууль тогтоомж хэрэгжүүлэгч байгууллага, этгээд түүнчлэн хотын захирагчийн гаргасан тушаал, шийдвэр, шаардлагыг хүлээн зөвшөөрөөгүй аливаа этгээд энэ асуудлыг шийдвэрлүүлэхээр зөвлөлд давж заалдана.

Зөвлөлийн хурал ба хэлэлцүүлэг

Ерөнхий архитектор нь улирал бүрийн эхний өдөр тухайн улиралд хийх зөвлөлийн хурал, хэлэлцүүлэг явуулах өдрийг товлон, интернетээр мэдэгдэх бөгөөд өргөдөл буюу хүсэлтийг хэлэлцүүлэх тусгай өдрийг товлон зарлана.

Зөвлөлийн бүх хурал, хэлэлцүүлэг нь хувь хүний асуудал, шүүхээр хэлэлцэж буй хэрэг маргаан болон хуулиар хаалттай хэлэлцэхээр заасан асуудлаас бусад асуудлыг нээлттэй хэлэлцэнэ. Тухайн асуудлыг хаалттай хэлэлцэх эсэхийг зөвлөл шийдвэрлэнэ. Зөвлөлийн үйл ажиллагааны талаархи мэдээллийг Ерөнхий архитекторын ажлын албад олон нийтийн хяналт тавиулах зорилгоор нээлттэй байлгана. Зөвлөл нь жилд нэг удаа буюу 9 сарын 1-нд Бүсчлэлийн комисс болон хотын захирагчид тухайн санхүүгийн жилийн хугацаанд хийсэн ажлаа тайлагнана.

Хурлын хэлэлцэх асуудал, хэлэлцүүлгийн хуваарийг Ерөнхий архитекторын ажлын алба боловсруулан хурал, хэлэлцүүлэг хийхээс 7-оос доошгүй хоногийн өмнө нийтэд зарлана. Хурал, хэлэлцүүлгийн үеэр хэлэлцэх асуудлын хуулбарыг нийтэд тарааж өгнө.

Зөвлөл шаардлагатай үед хэлэлцүүлгийг хийхээр шийдвэрлэж болно. Тодорхой өргөдөлтэй холбоотой нотолгоо, баримт, мэдээлэл, санал, хүсэлт авах зорилготой төлөвлөсөн хэлэлцүүлгийг урьдчилан нийтэд зарлана.

Хэлэлцүүлэгт оролцогч талууд буюу зөвлөл өөрөөр шийдвэрлэснээс бусад тохиолдолд тодорхой асуудлаар шийдвэр гаргахаар явуулж буй олон нийтийн хэлэлцүүлгийг 30-аас дээш хоногоор хойшлуулах буюу үргэлжлүүлэхийг хориглоно.

Хэрэв зөвлөлийн гишүүн нь тухайн асуудалтай холбогдсон хэлэлцүүлэгт бүрэн оролцож байсан бол шийдвэр гаргах эцсийн хуралд биечлэн оролцсон эсэхээс үл хамааран саналын эрхтэй байна. Зөвлөлийн гишүүн нь тухайн асуудалтай холбогдсон өмнөх хурал буюу хэлэлцүүлэгт биечлэн оролцоогүй боловч холбогдох материалтай бүрэн танилцсан бол эцсийн хуралд саналын эрхтэйгээр оролцоно.

Хэлэлцүүлэг явуулах тухай мэдэгдэл

Зөвлөл нь хэлэлцүүлэг явуулах тухай тодорхой мэдэгдэл өгөх, олон нийтийн хэлэлцүүлэг хийх хүртэл аливаа асуудлыг давж заалдах талаар ямар нэгэн арга хэмжээ авахгүй.

Тодорхой мэдэгдэл гэдэг нь газрын тогтолцооноос шалтгаалан өөрчлөлт хийх хүсэлт гаргасан газар ашиглагчид, тухайн газрын эргэн тойрон 50 метр доторхи газарт амьдарч буй оршин суугчдад хүргүүлсэн мэдэгдэл болон хэлэлцүүлэг явуулахаар зөвлөлөөс тогтоосон өдрөөс 15 хоногийн өмнө өгсөн мэдэгдлийг ойлгоно.

Хэлэлцүүлгийн өмнөх үйл ажиллагаа

Давж заалдах хэлэлцүүлэгт шаардлагатай баримт бичгийг зөвлөлөөс гаргасан маягтын дагуу бүрдүүлэн, Хотын захирагчийн батласан төлбөрийг баримт бичиг бүрдүүлэх явцад төлнө. Давж заалдах хэлэлцүүлэг явуулахаас 14 хоногийн өмнө нэхэмжлэгч нь хэлэлцүүлэгт хангалттай нотлох баримт болно гэж үзэж байгаа бусад нэмэлт тайлан, мэдээлэл, танилцуулга зэргийг зөвлөлд хүргүүлнэ.

Бүсчлэлийн хууль тогтоомжийн тодорхой шалгуураас хөнгөлөх буюу газрыг тодорхой зорилгоор ашиглуулах асуудлаарх хүсэлтийг Зөвлөлд бичгээр тогтоосон маягтаар гаргаж өгнө. Хүсэлтэд өмнө нь мөрдөгдөж байсан шаардлага, шалгуур, хөнгөлүүлэх шалтгааныг дэлгэрэнгүй тусгана. Ингэхдээ уг асуудал нь бүсчлэлийн хууль тогтоомжид нийцэхгүй байгаа талаархи Ерөнхий архитекторын гаргасан тайлбар шийдвэрийг хүсэлтийн хамт хавсаргана. Хуулиар заасан давж заалдах хэлэлцүүлэг явуулахаас 30 хоногийн өмнө бүсчлэлийн комиссоос тухайн асуудлаар хийсэн олон нийтийн хэлэлцүүлэгийн талаарх мэдэгдэл, тайлан, холбогдох бусад баримт материалыг зөвлөлд ирүүлэхийг шаардана. Давж заалдах зөвлөлийн шийдвэр нь зөвлөлийн явуулсан арга хэмжээг бүхэлд нь тусгасан байна. Бүсчлэлийн хууль тогтоомжийн шаардлага шалгуураас хөнгөлөлт эдлэх тухай шийдвэр гарсан тохиолдолд хүсэлт гаргагч нь Энэхүү хуулийн Зүйл 6-д нийцүүлэн үйл ажиллагаа явуулна.

Хэлэлцүүлэгт оролцох ба төлөөлөл

Зөвлөлийн үйл ажиллагаанд аливаа этгээд болон талыг төлөөлсөн этгээд оролцож болно. Ингэхдээ энэ тухайгаа хэлэлцүүлэг явуулахаас 14 хоногийн өмнө дараахи мэдээллийг агуулсан зөвшөөрлийг албан ёсоор бичгээр Зөвлөлд хүргүүлнэ.

- a. Этгээдийн нэр, хаяг;
- b. Төлөөлөн оролцох тухай хүсэлт;
- c. Давж заалдах хэлэлцүүлэгт тухайн этгээд нь дэмжигч буюу эсэргүүцэгч болохыг заах;
- d. Хөрөнгийг өмчлөгч, ашиглаж буй этгээд буюу Зөвлөлөөс гарах шийдвэрт хамрагдах этгээд;
- e. Хөрөнгийн өмчлөгч, түрээслэгч, итгэмжлэгч, барьцаалагч аль нь болохыг заах;
- f. Тухайн этгээдийн хөрөнгө болон давж заалдаж буй хөрөнгийн хоорондхи зай;
- g. Гаргасан хүсэлт нь батлагдах буюу хэрэгсэхгүй болгох тохиолдолд өртөж буй этгээд болон хөрөнгөнд нөлөөлөх байгаль орчин, эдийн засаг, нийгмийн нөлөөллийн тухай бичгээр үйлдсэн мэдээ баримтууд.

Зөвлөл болон бүсчлэлийн комиссийн гишүүн нь гишүүнийхээ бүрэн эрхийн хугацаанд өөрөөсөө өөр этгээдийг зөвлөлд төлөөлөн асуудал оруулахыг хориглоно.

Зөвлөлийн хурал, нийтийн хэлэлцүүлэг болон ажилтан, гишүүний үйл ажиллагаанд занал хийх, бүдүүлэг үг хэллэг хэрэглэх зэрэг үйл ажиллагааны хэвийн байдлыг алдагдуулахыг хориглоно.

Байгууллагын тайлан

Бичгээр боловсруулсан тайлан болон зөвлөмжийг хэлэлцүүлэг зохион байгуулахаас 7 хоногийн өмнө урьдчилан Зөвлөлд хүргүүлнэ.

Нотлох баримт

Нэхэмжлэгч буюу хүсэлт гаргагч нотлох баримт гаргана. Хэлэлцүүлгийн явцад эсэргүүцэгч талаас нотлох баримтыг үзүүлээгүй бол энэ нь нэхэмжлэгч буюу хүсэлт гаргагчийг хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй. Хэлэлцүүлгийн үед гэрэл зураг, загвар, график, бусад эд зүйлийг нотлох баримтын журмаар ашиглаж болно.

Хэлэлцүүлэг явуулах үйл ажиллагаа

Зөвлөлийн давж заалдаж буй олон нийтийн хэлэлцүүлгийг энэхүү зүйлийн хүрээнд тусгасан үйл ажиллагааны журмын дагуу явуулна. Олон нийтийн хэлэлцүүлгийн давж заалдах тухай бүрт явуулж болно. Давж заалдах үйл ажиллагааг зөвлөлийн шийдвэрлэсний хуваарийн дагуу явуулна.

Хэлэлцүүлгийг удирдан явуулах этгээд дараах эрх үүрэгтэй. Үүнд:

- a. Хэлэлцүүлгийг удирдан зохицуулах;
- b. Нотлох баримтыг хүлээн авах болон нотолгооны асуудлаар шийдвэр гаргах;
- c. Биет болон бичгэн нотлох баримтыг үзүүлэх дарааллаар нь дугаарлах;
- d. Хүсэлтийг хэрэгсэхгүй болгох;
- e. Гэрчийг дуудах, сонсох болон шалгах;
- f. Нотлох баримтыг нийтэд танилцуулах;
- g. Шинжээчийн журмаар ажиллаж буй гэрчийг үнэлэх асуудлаар шийдвэр гаргах;
- h. Уг асуудалд холбоогүй мэдүүлгийг хэрэгсэхгүй болох гэрчийг өмнөх мэдүүлэг ашиглахыг гэрчид зөвшөөрөх;
- i. Энэхүү журмаар олгогдсон өөрийн эрхийн хүрээнд авч хэрэгжүүлэх бусад үйл ажиллагаа.

Дэмжигч болон эсэргүүцэгч талуудын мэдүүлэг өгөх нийт хугацаа тус бүр 60 минутаас хэтрэхгүй байна. Асуулт хариултад зарцуулах хугацааг тооцохгүй. Комисс нь талуудын тэгш эрхтэй оролцох боломжийг хангах зорилгоор дэмжигч болон эсэргүүцэгч талуудын асуудлаа танилцуулах хугацааг нэмэх буюу багасгах эрхтэй.

Хэлэлцүүлэг дээр нотлох баримтыг танилцуулах үйл ажиллагааны дараалал:

- a. Давж заалдах хэлэлцүүлэгт :
 1. Нэхэмжлэгчийн хэрэг;
 2. Захиргааны ажилтны;
 3. Хэрэв нэхэмжлэгч байхгүй тохиолдолд тухайн хөрөнгийн өмчлөгч, түрээслэгч болон ашиглагч;
 4. Зөвлөл зөвшөөрсөн тохиолдол, зохицуулалт;
 5. Нэхэмжлэгчийн төгсгөлийн тайлбар.
- b. Хууль тогтоомжийн шаардлагыг өөрчлөн хөнгөлөх буюу газрыг тодорхой зорилгоор ашиглуулах хэлэлцүүлэгт:
 1. Хүсэлт гаргагчийн хэрэг;
 2. Ерөнхий архитекторын тайлан зөвлөмж;
 3. Төлөвлөлтийн комисс болон бусад байгууллагын тайлан зөвлөмж;
 4. Дэмжигч тал;
 5. Эсэргүүцэгч тал;
 6. Хүсэлт гаргагчийн тайлбар.

Хэлэлцүүлгийн төгсгөлд Зөвлөл нь хүсэлт болон завж заалдах асуудлыг батлах буюу хэрэгсэхгүй болгох асуудлаар шийдвэр гаргана.

Зөвлөлийн хурлын протокол ба тэмдэглэл

Зөвлөлийн хурал болон хэлэлцүүлгийн протокол нь олон нийтэд нээлттэй байна. Олон нийтийн хэлэлцүүлгийг удирдлагын хяналтан дор комиссоос томилсон

тусгай хүн гараар таталж бичих, бусад аргаар тэмдэглэлийг хөтөлнө. Тэмдэглэл хөтөлсөн хүний мэдээлэл нь хэлэлцүүлгийн албан ёсны тэмдэглэл байна.

Ерөнхий архитекторын ажлын алба хяналт тавих зорилгоор хэлэлцүүлгийн тэмдэглэлийг үзэх эрхтэй. Бусад талууд болон олон нийт тэмдэглэлийн хувийг албан ёсны тэмдэглэл хөтөлсөн хүнээс тэмдэглэлийг хуулбарласан хувийг тогтоосон төлбөр төлж авна.

Хэлэлцүүлгийн дараах шатны үйл ажиллагаа болон эцсийн шатны үйл ажиллагаа

Шийдвэрийг эцэслэхээс өмнө зөвлөл уг асуудлыг дахин нягтлан цаашид сонгосон асуудлаар дахин хэлэлцүүлэг явуулах шаардлагатай эсэхийг тогтооно. Дахин олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулах тухайгаа өмнөх үйл ажиллагаанд оролцож байсан талуудад хэлэлцүүлэг явуулахаар 10 доошгүй хоногийн өмнө мэдэгдэнэ.

Зөвлөлийн гишүүдийн олонхийн саналаар шийдвэр гаргах бөгөөд шийдвэр буюу тушаалыг бичгээр үйлдэнэ. Тушаалын тухай албан ёсны мэдэгдлийг тухайн хөрөнгө байрлаж буй дүүрэг, баг болон орон нутгийн захиргааг төлөөлж буй этгээдэд хүргүүлнэ.

Дахин хянах болон дахин хэлэлцүүлэг явуулах

Тухайн асуудлыг хэлэлцэн зөвлөлийн эцсийн шийдвэр гарснаас хойш 10 хоногийн дотор уг асуудлыг дахин хянуулах, дахин хэлэлцүүлэх, дахин маргаан үүсгэхээр талууд нь давж заалдах эрхтэй. Ингэхдээ аль шийдвэрт давж заалдаж байгаа, мөн түүний үндэслэлийг зааж өгсөн байна. Талууд давж заалдах хүсэлт гарснаас хойш 7 хоногийн дотор тухайн хүсэлтийг дэмжиж байгаа болон хүлээн зөвшөөрөхгүй байгаа талаархи тайлбараа гаргаж болно. Ингэхдээ аль шийдвэрт давж заалдаж байгаа, түүний үндэслэлийг зааж өгсөн байна. Талууд давж заалдах хүсэлт гаргаснаас хойш 10 хоногийн дотор тухайн хүсэлтийг дэмжиж байгаа болон хүлээн зөвшөөрөхгүй байгаа талаархи тайлбараа гаргаж болно.

Бүсчлэлийн комиссоор шалгуулах

Зөвлөлийн эцсийн шийдвэр гаргаснаас хойш 10 хоногийн дотор дээрхи шийдвэрийг дахин хянах эсэхийг Бүсчлэлийн комисс тогтооно.

Хэрэв комисс эцсийн шийдвэрийг дахин хянах шийдвэр гаргавал Ерөнхий архитектор комиссын гаргасан шийдвэрийг хэрэгжүүлнэ.

Комисс нь уг асуудлыг хянан, шалгаж шаардлагатай арга хэмжээг авна. Ингэхдээ комисс нь зөвлөлийн гаргасан шийдвэр, тушаалыг тайлбар, санамж бичиг үйлдэлгүйгээр өөрчлөх, эсэргүүцэхийг хориглоно.

Комисс дараахи асуудлыг ямар нэгэн хязгаарлалтгүйгээр хянан үзэн арга хэмжээ авна. Үүнд:

- a. Тухайн асуудлаарх зөвлөлийн хэлэлцүүлэг;
- b. Зөвлөлийн шийдвэрт тайлбар, өөрчлөлт хийх;
- c. Асуудлыг комиссоос өгсөн заавар болон бусад арга хэмжээний дагуу асуудлыг дахин хянуулах, дахин хэлэлцүүлэхээр Зөвлөлд үлдээх.

Комисс нь Зөвлөлөөс шийдвэрлэсэн аливаа үйл ажиллагааг давж заалдах эрхгүй тул шалгах үйл ажиллагаа явуулахаар ирүүлсэн хүсэлтэд хариу өгөх шаардлагагүй.

Комисс өөрийн бүрэн эрхийн хүрээнд давж заалдах үйл ажиллагаа явуулах эсэхийг тодорхойлоход дараах удирдамжийг мөрдлөг болгоно.

- a. Зөвлөл нь өөрийн эрх үүргийг хэтрүүлэн ашиглан хуваарилалтын өөрчлөлт хийсэн эсэх;
- b. Зөвлөлийн үйл ажиллагааны улмаас бүсчлэлийн хуульд заасан комиссын үндсэн бодлого нь зөрчигдсөн эсэх;
- c. Комиссоос тогтоосон бусад онцгой нөхцөл.

Төлбөрийн хуваарь

Зөвлөлөөр давж заалдахад хүсэлт гаргагч, нэмэхжлэгч нь дараахи төлбөр хураамжийг төлнө.

- a. Бүсчлэлийн хууль тогтоомжийн шалгуурын өөрчлөлт оруулах хүсэлт гаргасан хэсэг бүрт төгрөг;
- b. Газрыг тодорхой зорилгоор ашиглах хүсэлт гаргасан бол:
 - 1) Зогсоол, гаражийн зориулалттай бол зогсоолын талбайн хэмжээгээр төгрөг;
 - 2) Хүүхдийг хөгжүүлэх болон хувийн сургуулийн зориулалттай бол тухайн хүсэлт гаргасан байгууламжийн хүчин чадлыг харгалзантөгрөг;
 - 3) Их дээд сургуулийн зориулалттай бол оюутны хотхоны зураг төсөвттөгрөг;
 - 4) R-5A дүүрэгт орон сууцны зориулалттай бол хэд хэдэн орон сууцны барилгыг нэг барилгад тооцонтөгрөг;
 - 5) Иргэдийн оролцоотой байгууламж байгуулах бол орон сууцанд ногдох хүний тоогоор төгрөг;
 - 6) Шатахуун түгээх станц төгрөг;
 - 7) Засварын газар болтөгрөг;
 - 8) Хувиараа гэртээ хөдөлмөр эрхлэх зориулалтаар бол төгрөг тус тус төлнө.
- c. Хүсэлт гаргагч нь гэр бүлийн хэрэгцээнд орон сууцны барилга барих бол хууль тогтоомжид оруулж буй шаардлагын өөрчлөлт, газрыг тодорхой зорилгоор ашиглах эсэхийг үл харгалзан төгрөг;
- d. Ерөнхий архитектор болон бусад захиргааны ажилтны шийдвэрийг давж заалдах бол төгрөг төлнө.

Төлбөр, хураамжийг хотын санд төлнө. Ерөнхий архитектор нь төлбөр хураамжийн тарифийг зохицуулах асуудлыг хариуцна. Төлбөр, хураамжийн зарцуулалтын талаархи Ерөнхий архитекторын аливаа шийдвэрийг нэхэмжлэгч, хүсэлт гаргагч нь давж заалдах болсон үндэслэлийг тусган Зөвлөлд бичгээр давж заалдана. Хэрэв баримт бичгийн бүрдүүлэлттэй холбоотой төлбөр хураамжийг буруу тооцсон байвал тухайн илүү тооцсон төлбөрийн хэмжээг эргүүлэн төлнө.

IX бүлэг

Хууль хүчин төгөлдөр болох

Хүчин төгөлдөр болгох

Энэхүү хууль тогтоомжид өөрөөр заагаагүй бол Ерөнхий архитектор нь хүсэлт хүлээн авах, тухайн барилга байгууламжийг хянах шалгах, барилгын зөвшөөрөл олгох зэрэг энэ хууль тогтоомжид заасан үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ. Энэхүү хууль тогтоомжид заасан заалтыг биелүүлээгүй бол Ерөнхий архитектор нь ашиглалтын зөвшөөрлийг олгохгүй.

Түүнчлэн, хүсэлтүүд нь энэхүү хуулийн VII зүйлд хамаарч байвал асуудлыг Бүсчлэлийн комисс шийдвэрлэх ба энэхүү хуулийн VIII зүйлд хамаарагдах бол асуудлыг Бүсчлэлийн давж заалдах зөвлөл шийдвэрлэнэ. Харин тусгай зөвшөөрлийг Хотын гүйцэтгэх хороо шийдвэрлэн олгоно.

Торгууль

Энэхүү хуулийн зүйл, заалтыг зөрчиж барилга байшин, газар өмчилж буй аливаа этгээд түүнчлэн барилга барих, өргөтгөх, бүтээцийг нь дахин өөрчлөх, засварлах хүсэлтэй аливаа этгээд, талууд нь зөрчиж буй өдрийн тоогоор төгрөгийн торгууль төлнө.

Шинээр барилга барих болон барилгыг өргөтгөн өөрчлөх зураг төсвийн зөвшөөрөл авах

Шинээр барилга барих буюу одоо байгаа барилгыг өөрчлөн, сайжруулж өргөтгөх хүсэлтэй аливаа этгээд, аж ахуйн нэгж Ерөнхий архитекторын ажлын албанд хүсэлтээ гаргана. Хүсэлт нь дараахи асуудлыг хамарсан байна. Үүнд:

- a. Барилга барих этгээд, байгууллагын тухай танилцуулга, барилга барих газрын өмчлөгчийн барилга барих зориулалттай газрын зөвшөөрөл;
- b. Барилга барих газрын ерөнхий зураг төсөл, байршил, хэмжээсүүд, тухайн барилга барих газрын өндөржилтийн зураг, тухайн газар дээр одоо байгаа барилга байгууламжийн зураг, түүний ойролцоо 50 метр дотор байгаа байгууламжууд гэх мэт;
- c. Шинээр барих болон өргөтгөн сайжруулж буй барилгын зураг төсөв.

Түүнчлэн, Ерөнхий архитектор хуулиар заасан бусад шаардлагатай бүтээц, ариун цэвэр, эрүүл ахуйн норм, стандарт, архитектурын журам болон энэхүү хуулийн V зүйлд заасан бусад шаардлагатай мэдээллийг авахыг шаардана.

Барилга барих зөвшөөрөл олгохоос өмнө Ерөнхий архитектор нь барилгын зураг төсвийг бүсчлэлийн журмын шаардлагад нийцэж буй эсэхийг баталгаажуулна. Хэрэв бүсчлэлийн журмын нэг буюу түүнээс олон шаардлагыг хангахааргүй бол барилгын зөвшөөрөл өгөхөөс татгалзах эрхтэй. Түүнчлэн Ерөнхий архитектор нь бүсчлэлийн ямар төрөлд хамрагдаж байгааг тодорхой заана.

Энэхүү хуулийн VI бүлэгт заасан Гүйцэтгэх хорооноос тусгай зөвшөөрөл шаардлагатай төслөөс бусад тохиолдолд хот, барилга байгууламж барих зөвшөөрлийн журам энэхүү хуулийн дагуу явагдана. Ингэхдээ Ерөнхий архитекторын баталгаажуулалт нь Хот байгуулалтын хуульд нийцэн явагдана.

Барилгын зөвшөөрөл

Шинээр барих болон өргөтгөн сайжруулахаар санал болгож буй барилга байгууламж нь энэхүү бүсчлэлийн хуульд нийцээгүй бол барилгын зөвшөөрлийг олгохгүй.

Барихаар, өргөтгөн сайжруулахаар санал болгож буй барилга байгууламжийг энэхүү хуулийн заалттай нийцэж байгаа эсэхийг тогтоохын тулд одоо байгаа барилга байгууламжийн бодит хэмжээг үзүүлсэн зураг, барихаар төлөвлөсөн барилгын дэвсгэр зураг зэргийг барих зөвшөөрлийг авахад зориулж 6 хувь ирүүлнэ.

Зөвшөөрөл авсан өдрөөс эхлэн барилга барих үйл ажиллагаа хүчин төгөлдөр болох бөгөөд барьж дуусах хүртэл энэхүү хууль тогтоомж дараахи байдлаар үйлчилнэ.

- a. Зөвшөөрөл олгосон өдрөөс эхлэн 2 жилийн дотор барилгыг барих ажлыг эхлүүлнэ.
- b. Зөвшөөрөлд өөрчлөлт оруулсан өдрөөс эхлэн зөвшөөрөлд оруулсан нэмэлт өөрчлөлт хүчин төгөлдөр болно.

Энэхүү хуулинд дахин өөрчлөхөөр заагаагүй бол бүсчлэлийн зөвшөөрлийг шинэчлэхгүй.

Төлөвлөлтийн комисс буюу Бүсчлэлийн давж заалдах зөвлөл нь нийтийн хэлэлцүүлэг явуулахаар шийдвэр гаргасны дараа барилга барихаар төлөвлөсөн газрыг дахин хуваарилалтын дагуу барилга барих хүсэлт гаргасан бол хүсэлтийг эцэслэн шийдвэрлэнэ. Ингэхдээ зөвшөөрлийн дагуу гүйцэтгэх аливаа ажлыг Комисс болон Зөвлөлийн эцсийн шийдвэрт нийцүүлэн гүйцэтгэнэ.

Бүсчлэлд тохируулга хийх зөвлөлийн шийдвэрээр барилга барих зөвшөөрөл олгогдсон бүх хүсэлтийг Бүсчлэлийн хуулийн дагуу тухайн шийдвэр хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн тооцно. Ингэхдээ барилгын зөвшөөрөл авах тухай хүсэлтийг холбогдох зураг төсөл, бусад шаардлагатай мэдээллийн хамт хүргүүлнэ.

Барилга угсралтын ажилд тавих хяналт болон зөрчил

Бүх төрлийн барилга байгууламж барьсны дараа ашиглалтын гэрчилгээ олгохоос өмнө Ерөнхий архитекторын ажлын албаны байцаагч нь тухайн барилга байгууламж батлагдсан зураг төслийн дагуу баригдсан эсэхэд хяналт тавина. Барилга угсралтын ажлын явцад байцаагч нь барилга батлагдсан зураг төсвийн дагуу бүсчлэлийн журам дүрэм зөрчөөгүй эсэхэд цаг үеийн хяналт тавина. Хэрэв дүрэм, журам зөрчигдөж байгаа нь тогтоогдвол Ерөнхий архитекторын шийдвэрээр тухайн зөрчлийг арилгах хүртэл барилга угсралтын ажлыг зогсоох арга хэмжээ авна.

Ашиглалтын гэрчилгээ

Ерөнхий архитектор, тухайн барилга нь хуулийн дагуу баригдсан гэдгийг баталгаажуулан, ашиглалтын гэрчилгээ гаргах хүртэл газар болон барилгыг ашиглах, барилга барих, өргөтгөх, бүтээцийг өөрчлөхийг хориглоно.

Ашиглалтын гэрчилгээ нь барилга барих зөвшөөрөлтэй нийцсэн байна. Гэрчилгээг барилга угсралтын ажил болон өргөтгөлийн ажил хийгдэж дуусан, батлагдсанаас хойш 30 хоногийн дотор гаргана.

Хэрэв ашиглалтын гэрчилгээг барилгад бүхэлд нь гаргасан бол орон сууцны барилга болон ажлын байр тус бүрт гэрчилгээ гаргах шаардлагагүй.

Аливаа ашиглалтын гэрчилгээнд заасан нөхцөлүүд болон энэхүү хуулийн заалтуудад нь гэрчилгээ олгосон өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр бөгөөд дараахи нөхцөлтэй байна.

- a. Гэрчилгээнд заасан ашиглалтыг энэхүү хуулиар тогтоосон ашиглалтын ангиллын нөхцөлүүдтэй нийцүүлнэ.
- b. Гэрчилгээ гаргасан өдрөөс эхлэн 6 сарын дотор барилгыг ашиглаж эхэлнэ.
- c. Ашиглалтын нөхцөлд өөрчлөлт оруулсан өдрөөс эхлэн нэмэлт өөрчлөлт хүчин төгөлдөр болно.

Бүсчлэлийн хуулийн дагуу Бүсчлэлийн давж заалдах зөвлөлийн шийдвэрийг үндэслэн ашиглалтын гэрчилгээ гаргуулахаар хүсэлтээ гаргана. Ингэхдээ хүсэлтийг холбогдох шаардлагатай мэдээллийн хамт хүргүүлнэ.

Зөвлөл болон Комиссын шийдвэр тушаалд заасан нөхцлийг мөрдөх

Хэрэв барилга барих зөвшөөрөл болон ашиглалтын гэрчилгээг Зөвлөлийн шийдвэрээр батлан гаргаж байгаа бол шийдвэрт гарсан нөхцөл бүр нь зөвшөөрөл болон ашиглалтын гэрчилгээ олгох үндэслэл болно.

Аливаа барилга байгууламж, эсвэл газар, барилга байгууламжийн тодорхой хэсэг, эсвэл газрын тодорхой хэсгийг эзэмшиж, хяналт тавьж, ашиглаж буй аливаа этгээд барилга байгууламж, эсвэл газар ашиглалтын гэрчилгээнд заасан аливаа нөхцөлийг байнга даган мөрдөнө.

Аливаа барилга байгууламж, эсвэл барилга байгууламжийн тодорхой хэсгийг барих, дахин барих, өөрчлөх, эзэмших, ашиглах, хянаж буй аливаа этгээд барилга байгууламж барих зөвшөөрөлд заасан аливаа нөхцөлийг байнга даган мөрдөнө.