

УЛААНБААТАР ХОТЫН ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨГ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ЧАДАВХИЙГ БЭХЖҮҮЛЭХ ТӨСӨЛ
Дэд төсөл-2

Монгол Улсын хот байгуулалтын салбарын чадавхийг бэхжүүлэх төслийн 2-р үе шат (mugcup2)

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль ба Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн бүтэц



ЖАЙКА-гийн төслийн оффис

Барилга, хот байгуулалтын яамны 4-р давхар, 406 тоот (БХБЯ)

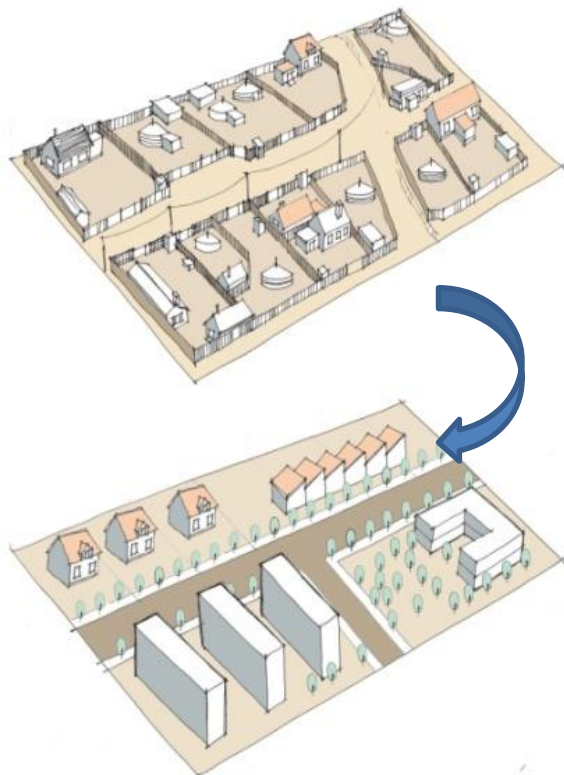
Утас: 976-9930-1374

ЖАЙКА-гийн Монгол улсын хот байгуулалтын салбарын чадавхийг бэхжүүлэх 2 дугаар үе шатны төслийн танилцуулга

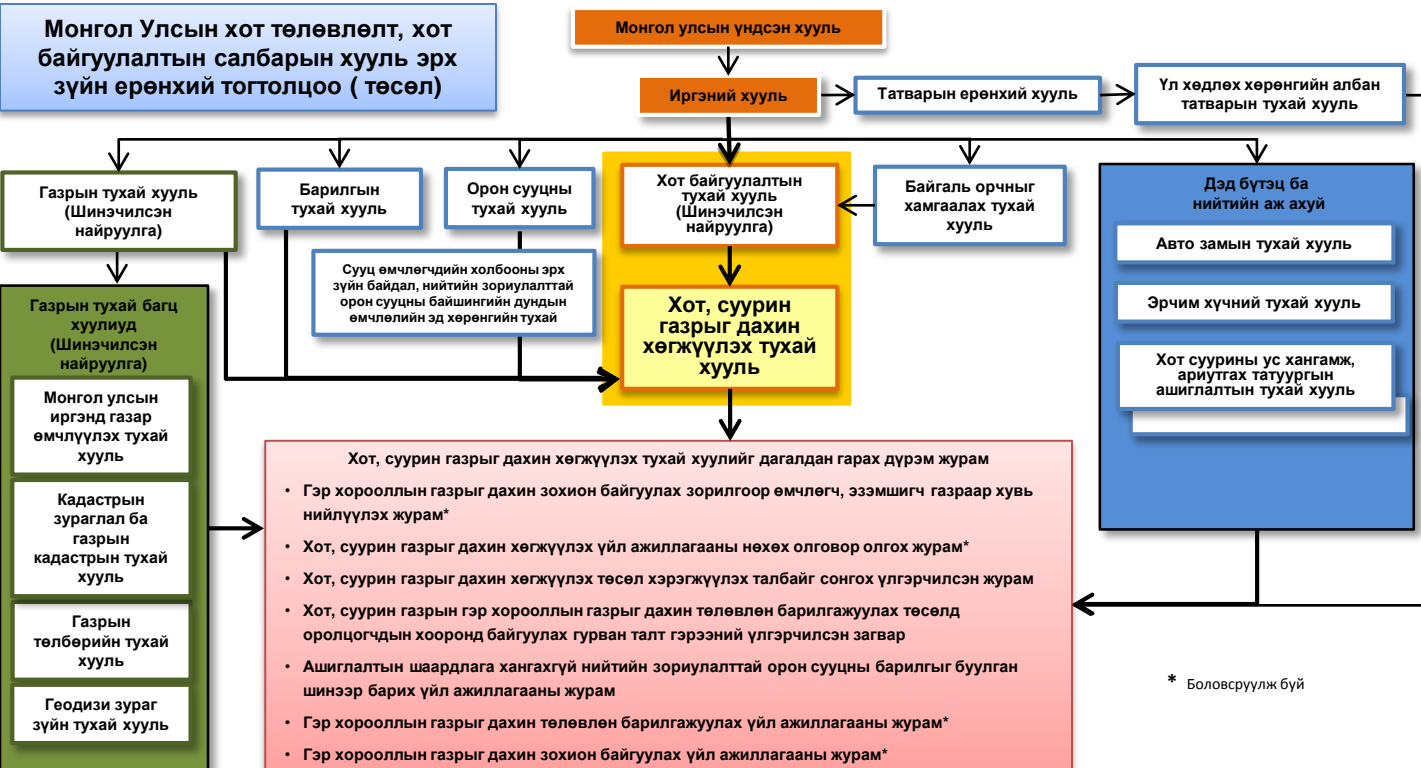
Уг төсөл нь Монгол улсын хэмжээнд хүн амын амьдрах орчныг сайжруулах, хот төлөвлөлт болон хот байгуулалтын салбарын чадавхийг бэхжүүлэхэд хувь нэмэр оруулах зорилготой “Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлт болон хэрэгжүүлэх чадавхийг бэхжүүлэх төсөл”-ийн дэд төсөл юм.

Төслийн 1 дүгээр үе шат нь 2010-2013 онд хэрэгжсэн ба 2015 оны 2 дугаар сараас 2018 оны 12 дугаар сар хүртэлх хугацаанд 2 дугаар үе шатны төслийг Барилга, хот байгуулалтын яам (БХБЯ) ба Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар (НЗДТГ)-тай хамтран хэрэгжүүлж байна. Төслийн гол зорилго нь “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийн хэрэгжилт болон холбогдох байгууллагын бүтэц зохион байгуулалт, мэргэжилтэн, албан хаагчдын мэдлэг ур чадварыг дээшлүүлэхэд оршино.

1-р үе шатанд Монгол Улсын хот төлөвлөлт, хот байгуулалтын хууль эрх зүйн ерөнхий тогтолцоог дараах байдлаар санал болгосон. 2015 оны 6 дугаар сард “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хууль батлагдаж, дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны ерөнхий чиглэл, холбогдох байгууллагуудын үүрэг хариуцлага тодорхой болсон. Улмаар хуулийг дагалдан батлагдах дүрэм, журмын хамтаар хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн хэрэгжилтийг зохицуулах хууль эрх зүйн үндсэн суурь болох юм.



Монгол Улсын хот төлөвлөлт, хот байгуулалтын салбарын хууль эрх зүйн ерөнхий тогтолцоо (төсөл)



Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн ерөнхий ойлголт

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэхэд дараах зарчмыг баримтална.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэхэд баримтлах зарчим

1. Монгол улсын үндэсний хөгжлийн цогц бодлогод нийцүүлэн хэрэгжүүлэх
2. Олон нийтийн эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөл болон нийгэм эдийн засгийн тогтвортой байдлыг хангах
3. Хот байгуулалтад оролцогч талуудын хоорондох шударга байдлыг хангах
4. Нийтийн эрх ашгийг эрхэмлэх
5. Олон нийтийн оролцоог хангах

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн онцлог

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл гэдэг нь “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хууль болон хуулийг дагалдан батлагдах дүрэм, журамд үндэслэн төв суурин газар болон гэр хорооллын амьдрах орчинг сайжруулах төслийг хэлнэ. Энэхүү төсөл нь дараах 4-н үндсэн онцлогтой.

1. Тухайн байршилд газар өмчилж, эзэмшиж байгаа тохиолдолд эрх шилжүүлэх аргын дагуу газраа орон сууц өмчлөх эрхээр солих, эсвэл газраа дахин зөв зохион байгуулалтад оруулж, хуучин эрхээ хадгалсан хэвээр төсөл хөтөлбөрт оролцдог. Гэр хороололд хэрэгжих төслийн байршлын газар өмчлөгч, эзэмшигч нь төсөл хэрэгжүүлсний дараа амьдрах орон сууцны хэлбэрээ сонгох боломжтой харин ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөгчдийн хувьд шинэ орон сууцад орох боломжтой болдог. Эрх шилжүүлэх сонирхолгүй тохиолдолд, төсөл хэрэгжүүлэгчид эрхээ худалдах боломжтой.
2. Өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газраас тодорхой хэмжээний газрыг хувь нийлүүлсэх зэргээр төслийн үр ашгаас хүртэх иргэдийн оролцоотойгоор хотын хүрээлэн буй орчин болон иргэдийн амьдрах орчин нөхцөлийг сайжруулдаг.
3. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь нөөц талбай болон нөөц орон сууцыг зарж борлуулсан орлогоо төслийн зардалд ашиглах боломжтой
4. Төрийн байгууллага, төсөл хэрэгжүүлэгч, төсөлд оролцогч иргэд гурван талт гэрээ байгуулснаар шударга, ил тод байдлаар эрх шилжүүлэлт хийгдэнэ.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрлүүд

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа дараах 5 төрөлтэй байдаг.

- Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах
- Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих
- Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах
- Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах
- Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөж байгуулах



Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд оролцогч талуудын эрх үүрэг

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийг төрийн байгууллага, төсөл хэрэгжүүлэгч, иргэд хамтран хэрэгжүүлнэ.

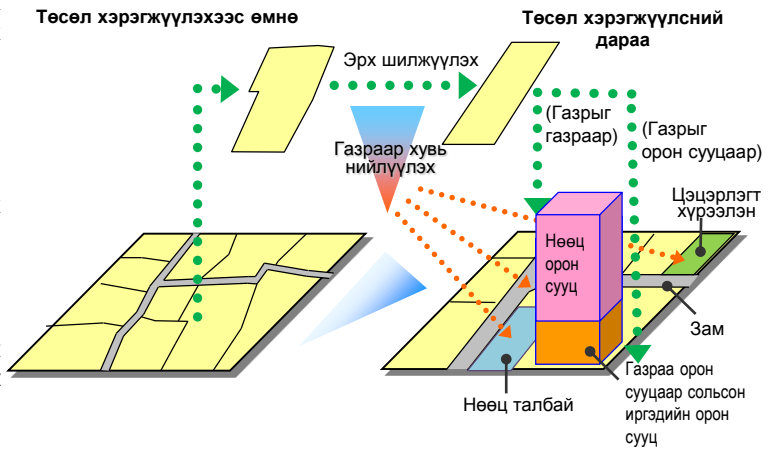


1. Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөл:

Гэр хорооллын амьдрах орчин нөхцөлийг сайжруулах зорилгоор эрх шилжүүлэх төлөвлөгөөний дагуу нэгж талбарын хэлбэр хэмжээг өөрчлөх, өөр газарт шилжүүлж, зам, цэцэрлэгт хүрээлэн, дэд бүтэц тавихад шаардлагатай газрыг бий болгох төсөл юм. Нийслэлээс хэрэгжүүлж буй дэд бүтэц болон нийтийн эзэмшлийн барилга байгууламжийг барих бүтээн байгуулалттай хамтатган цогц байдлаар төслийг хэрэгжүүлэх боломжтой.

Газар өмчлөгч, эзэмшигч нь өөрийн газрын тодорхой хэсэг газраар хувь нийлүүлнэ. Хувь нийлүүлсэн газраас авто зам, ногоон байгууламж зэрэг нийтийн эзэмшлийн барилга байгууламж барих болон төслийн санхүүжилтийн тодорхой хувийг бүрдүүлэх зорилгоор нөөц талбайг бий болгоно.

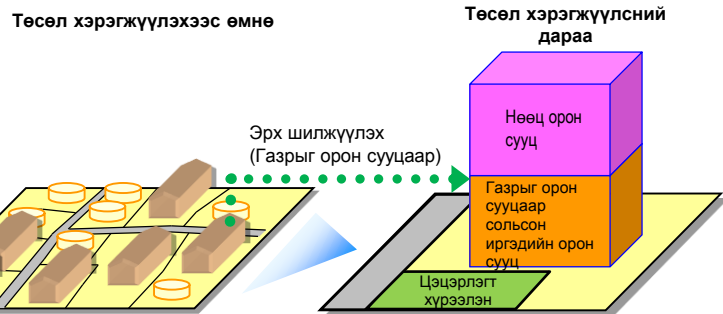
Газар өмчлөгч, эзэмшигчид нь өрхийн төсвөөс хамааран төсөл хэрэгжсэний дараа амины орон сууц (өөрийн санхүүгээр барьсан), таун хаус (төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хамтран барьсан), эсвэл орон сууцнаас сонгох боломжтой.



2. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл:

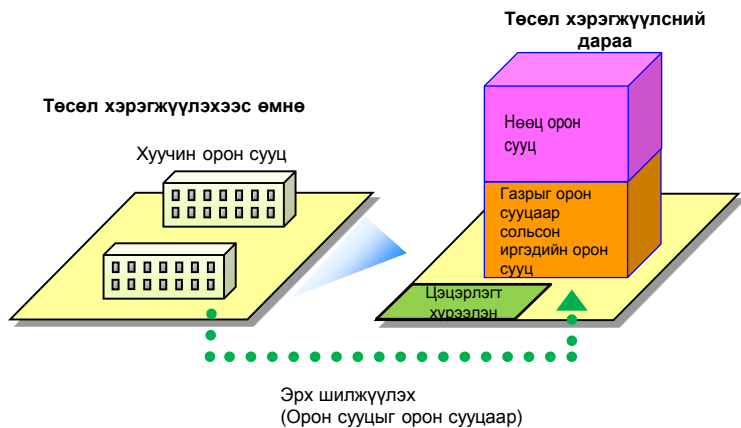
Гэр хорооллыг орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлж, амьдрах орчин нөхцөлийг сайжруулах зорилгоор эрх шилжүүлэх төлөвлөгөөний дагуу газар өмчлөх эрхийг орон сууц өмчлөх эрхээр сольж, авто зам, цэцэрлэгт хүрээлэн, дэд бүтэц байгуулах төсөл юм.

Төсөл хэрэгжсэний дараа орон сууцны тодорхой хэсгийг нөөц орон сууц болгон зах зээлд худалдан борлуулж төслийн санхүүжилтийг нөхөн олох боломжтой.



3. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөл:

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй хүн амьдрах болон аж ахуйн нэгж үйл ажиллагаа явуулах боломжгүй болж хуучирсан орон сууцыг буулган шинээр барих төсөл юм. Эрх шилжүүлэх төлөвлөгөөний дагуу ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон орон сууцны сууц өмчлөгчийн эрхийг шинээр баригдсан орон сууцанд сууц өмчлөх эрхээр солино. Орон сууцны барилга ашиглалтад орсны дараа нөөц орон сууцыг зах зээлд борлуулж, төслийн санхүүжилтийг нөхөн олох боломжтой.



Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн үйл явц

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд төслийн санал гаргах, бэлтгэл үе шат, төлөвлөгөө боловсруулах болон батлуулах, хэрэгжүүлэх болон хэрэгжүүлж дуусах үе шат тус бүрд төрийн захиргааны байгууллага, төсөл хэрэгжүүлэгч (хуулийн этгээд), иргэдийн чиг үүрэг болон үйл ажиллагааг тодорхой зааж өгсөн.

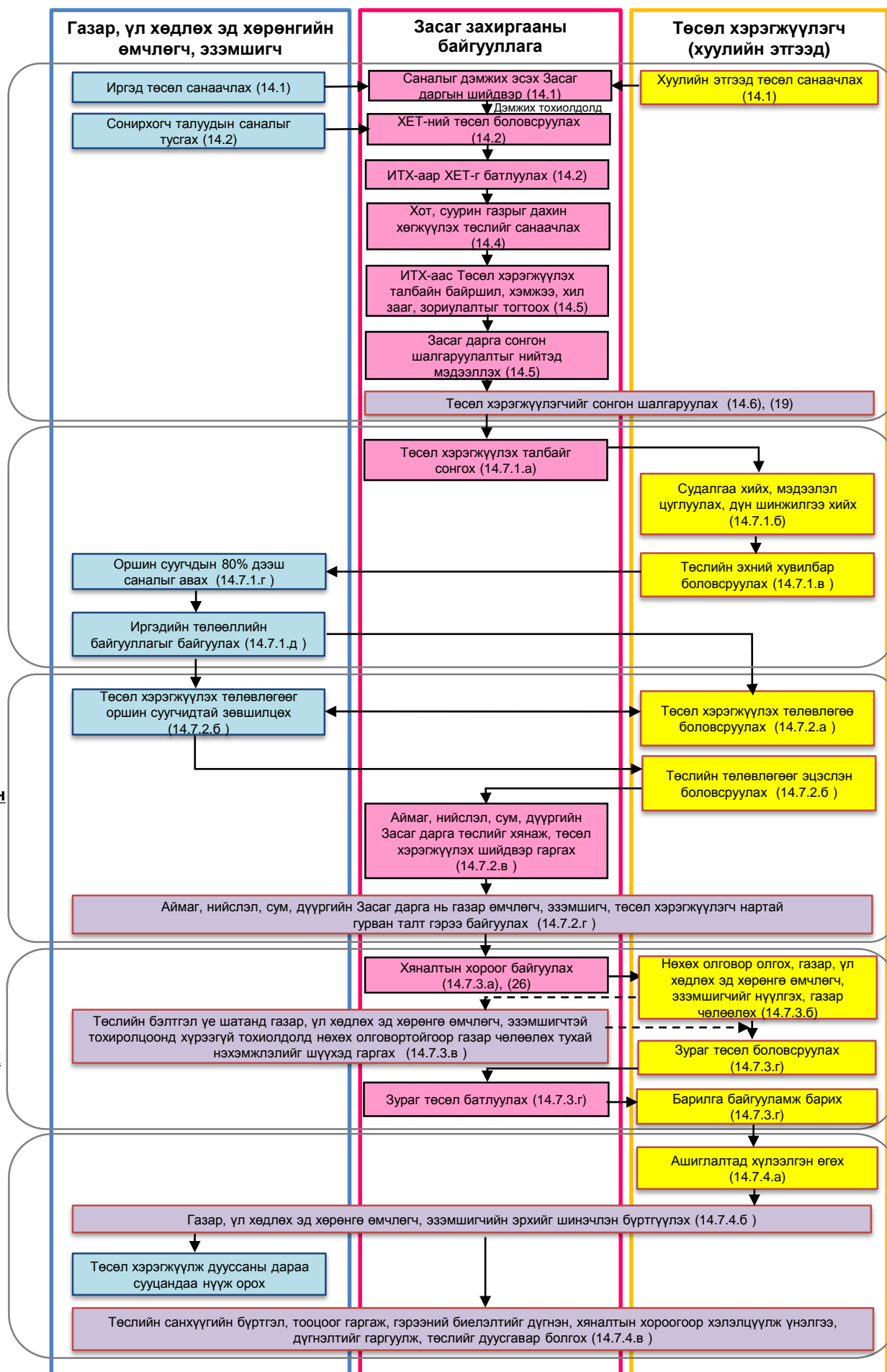
Иргэдийн оролцоо: Төслийн төлөвлөгөөнд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80%-аас доошгүй хувийн зөвшөөрөл авна. Иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулна.

Төслийн төлөвлөгөө боловсруулах: Эрх шилжүүлэлт, санхүүгийн төлөвлөгөө зэргийг багтаасан төсөл хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөг боловсруулан, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргаар батлуулна.

Гурван талт гэрээ: Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга, иргэд болон төсөл хэрэгжүүлэгч 3-н талын хоорондох эрх шилжүүлэх болон төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гэрээг байгуулна.

Хяналтын хороо байгуулах: Төслийн үйл явцыг хянах, гомдол санал хүлээн авах болон нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох ажлыг зохион байгуулна.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны дараалал



2015 оны 6 сард батлагдсан "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль"-д үндэслэн боловсруулав.

Хүлээгдэж буй үр дүн

Үр дүн 1: Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслүүдийн хэрэгжилтийн өнөөгийн нөхцөл байдал болон тулгарч буй асуудлуудыг тодорхойлох

Үр дүн 2: Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх бодлого болон хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх дунд хугацааны төлөвлөгөөг тодорхойлох

Үр дүн 3: Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төслийг загвар төсөл хэрэгжүүлснээр сурталчлах, дэмжих

Үр дүн 4: Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслүүдийг хэрэгжүүлэх аргачлалуудыг тодорхойлох

Үр дүн 5: Иргэдийн оролцоо болон олон нийтэд мэдээлэл өгөх үйл ажиллагааг дэмжих

Үр дүн 6: Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслүүдийг хэрэгжүүлэх чадавхийг бэхжүүлэх

Техникийн саналууд

[1] УБ ЕТ 2020 болон MUGCUP 1-р үе шатны төслийн ололт, үр дүнд үндэслэн хотыг дахин хөгжүүлэх төслүүдийг хэрэгжүүлэх чадавхийг бэхжүүлэх;

[2] Улаанбаатар хотын хотжилтын үйл явцыг хянах, орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн тэнцвэртэй байдлыг хангах зорилгоор хотыг дахин хөгжүүлэх бодлогыг боловсруулах;

[3] Төслүүдийн нөлөөлөл болон хэрэгжих боломжтой эсэх дээр үндэслэн загвар төслийг сонгох, хэрэгжих боломжтой төлөвлөгөө боловсруулахад дэмжлэг үзүүлэх, мэдлэг туршлага солилцох замаар төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх;

[4] MUGCUP-2 төслийн үйл ажиллагааны үр дүнд үндэслэн практик арга барилыг төсөл хамтран хэрэгжүүлэгчдэд зааж сургах, цаашид мэргэжил нэгт нөхдгийг сургах;

[5] Хотыг дахин хөгжүүлэх төслүүдийн үйл ажиллагааны цар хүрээг тэлэхийн тулд төлөвлөлт болон төсөл хэрэгжүүлэх аргачлалын жишээг боловсруулах; мэргэжилтнүүдэд зориулж гарын авлага боловсруулах;

[6] Улаанбаатар хотын болон бусад аймаг орон нутгийн иргэдийн хотыг дахин хөгжүүлэх төслүүдийн талаарх ойлголтыг сайжруулах.

ЖАЙКА (Японы Олон улсын хамтын ажиллагааны байгууллага)

БХБЯ (Барилга, хот байгуулалтын яам)

НЗДТГ (Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар)



БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ

Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлт болон хэрэгжүүлэх чадавхийг бэхжүүлэх төсөл Дэд төсөл 2

МОНГОЛ УЛСЫН ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЛБАРЫН ЧАДАВХИЙГ БЭХЖҮҮЛЭХ ТӨСЛИЙН 2-Р ҮЕ ШАТ (MUGCUP2)



Төслийн бүтэц зохион байгуулалт

ТӨСЛИЙН ХАМТАРСАН ЗОХИЦУУЛАХ ЗӨВЛӨЛ (ТХЗЗ)

НЗДТГ

БХБЯ

ЖАЙКА

Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлт болон хэрэгжүүлэх чадавхийг бэхжүүлэх төсөл

Төслийн менежер (ЖАЙКА-гийн хот байгуулалтын зөвлөх)

Дэд төсөл 1:

Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлт болон хэрэгжүүлэх чадавхийг бэхжүүлэх төсөл 2014-2016 (3 жил)

Дэд төсөл 2:

Монгол Улсын хот байгуулалтын салбарын чадавхийг бэхжүүлэх төслийн 2-р үе шат (MUGCUP2) 2015-2018 (4 жил)



Гэр хороолол



Ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууц



Дахин зохион байгуулах

Дахин төлөвлөн барилга-жуулах

Буулган шинээр барих

Дахин зохион байгуулагдсан гэр хороолол



Шинээр баригдсан орон сууц



2015 оны 9-р сард зохион байгуулсан сургалтын үеэр



MUGCUP2 ЖАЙКА-гийн Төслийн оффис

Монгол Улс, Улаанбаатар хот 15170, Барилгачдын талбай 3, Засгийн газрын 12-р байр, 4 давхар, 406 тоот, Утас 976-9930-1374

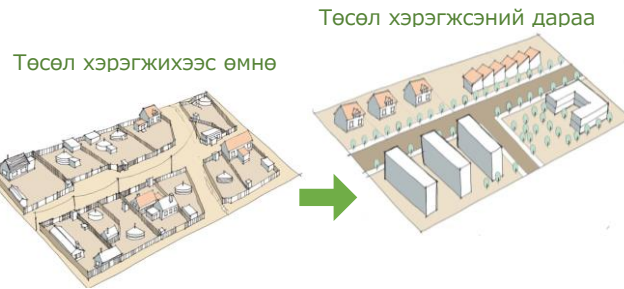
ЖАЙКА-гийн Монгол дахь Төлөөлөгчийн Газар

Монгол Улс, Улаанбаатар хот, Сүхбаатарын талбай 3, Бодь цамхаг 7-р давхар, Утас: 976-11-312393, 311329

Төслийн танилцуулга

“Монгол Улсын хот байгуулалтын салбарын чадавхийг бэхжүүлэх төслийн 2-р үе шат” (MUGCUP2) нь “Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлт болон хэрэгжүүлэх чадавхийг бэхжүүлэх төсөл”-ийн бүрэлдэхүүн хэсэг бөгөөд Монгол улсын хэмжээнд хүн амын амьдрах орчныг сайжруулах, хот төлөвлөлт болон хот байгуулалтын салбарын чадавхийг бэхжүүлэхэд хувь нэмэр оруулах зорилготой болно.

Тус төсөл нь БХБЯ болон НЗДТГ-тай хамтран хэрэгжүүлж буй төсөл бөгөөд 2015 оны 6-р сард УИХ-аас баталсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийн хэрэгжилт болон хууль эрх зүйн орчин, бүтэц зохион байгуулалтыг сайжруулах, мөн холбогдох мэргэжилтэн, албан хаагчдыг чадавхижуулахаар ажиллаж байна.



Гол үйл ажиллагаа

A: Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг дагалдан гарах Дүрэм, журам, норм боловсруулахад дэмжлэг үзүүлэх

B: Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хэрэгжилтийг дэмжих

C: Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай ойлголтыг сайжруулах арга замыг тодорхойлоход дэмжлэг үзүүлэх

Төслийн ажлын төлөвлөгөө

Он	2015		2016		2017		2018	
	2-6	7-12	1-6	7-12	1-6	7-12	1-6	7-12
A1. “Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх” тухай хуулийн дагалдах дүрэм, журам, аргачлал боловсруулахад дэмжлэг үзүүлэх	Хууль эрх зүйн орчинг нягтлах		Холбогдох дүрэм, журам, нормыг боловсруулах Орон нутагт хэрэгжүүлэх боломжийг судлах		Хот байгуулалт, хот төлөвлөлтийн мэргэжилтнүүдэд зориулсан гарын авлага боловсруулах Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг сурталчлах аргачлалыг боловсруулах			
A2. УБ хотоос орон сууцны талаар баримтлах дунд болон урт хугацааны бодлого боловсруулахад дэмжлэг үзүүлэх	Газар болон орон сууцны зах зээлийн өнөөгийн байдал ба тулгарч буй асуудлуудыг нягтлах	Бага орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны бодлого ба түүнийг хэрэгжүүлэх аргачлалыг санал болгох			Орон сууц худалдах, худалдан авах үйл ажиллагааг дэмжих бодлогыг санал болгох			
A3. УБ хотын “Хотыг дахин хөгжүүлэх бодлого, дунд хугацааны хэрэгжилтийн төлөвлөгөө”-г боловсруулахад дэмжлэг үзүүлэх			УБ хотын хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны талаар баримтлах бодлогыг хэрэгжүүлэх дунд хугацааны төлөвлөгөөг боловсруулах					
B1. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах B2. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцыг буулган шинээр барих төсөл B3. Гэр хорооллын газрыг төсөлдахин зохион байгуулах	Өнөөгийн байдал болон асуудлуудыг нягтлах				Төслийн ажлын төлөвлөгөө болон хэрэгжүүлэх аргачлалыг стандартчилах Төслийн талаарх ойлголтыг сайжруулах арга зам болон хот байгуулалт, хот төлөвлөлтийн мэргэжилтнүүдэд зориулсан гарын авлага боловсруулах НИТХ-аар баталсан холбогдох дүрэм, журмыг шинэчлэх			
B3. Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөл	Загвар төслийн байршил сонгох				Загвар төслийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө боловсруулах, хэрэгжүүлэх Бие даасан дэд бүтцийн төлөвлөлт			
C. Сургалт								
Төслийн мониторинг, үнэлгээ	Ажлын төлөвлөгөө				Суурь судалгаа	Япон		Эцсийн шатны судалгаа
ТХЗЗ	▲ ▲		▲		▲		▲	▲ ▲