



Co-funded by the
Erasmus+ Programme
of the European Union



Urban Resilience and Adaptation for India and Mongolia:
curricula, capacity, ICT and stakeholder collaboration to support green & blue infrastructure and nature-based solutions
619050-EPP-1-2020-1-DE-EPPKA2-CBHE-JP

MASTER PLAN OF ULAANBAATAR CITY UNTIL

2040

URBAN DESIGN - APPEARANCE OF ULAANBAATAR CITY

Khulan.D

A senior specialist in Division of evolution monitoring and research,
Urban Planning and Research Institute

khureelenn@gmail.com

2022.11.21



БАРИЛГА ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН
ЯАМ



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ
ДАРГЫН
ТАМГЫН ГАЗАР



НИЙСЛЭЛИЙН ХОТ
БАЙГУУЛАЛТ,
ХӨГЖЛИЙН ГАЗАР



ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТ,
СУДАЛГААНЫ ИНСТИТУТ

УЛААНБААТАР ХОТЫН 2040 ОН ХҮРТЭЛХ ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

2040

ХОТЫН ДИЗАЙН

УЛААНБААТАР ХОТЫН ӨНГӨ ТӨРХ

АГУУЛГА

.01

УДИРТГАЛ

Үндэслэл
ЕТ-ний явц
Олон нийтийн хэлэлцүүлгийн үр дүн

.02

ҮЗЭЛ БАРИМТАЛ/КОНЦЕПЦ

Алсын хараа
Зорилго
Зорилт

.03

ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

Монгол улс
Төвийн бүс
Улаанбаатар бүс / Нийслэл
Улаанбаатар хот

ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ЗОРИЛГО

Оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах бүрэн эрхийг хангасан, иргэн төвтэй байгаль орчинд ээлтэй технологид суурилсан, Монгол Улсын хөгжлийн хөтөч болсон, олон улсад өрсөлдөх чадвартай хот болох.

ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ЭРХЗҮЙН ҮНДЭСЛЭЛ

Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний баримт бичгийг боловсруулахдаа дараах хууль, тогтоомж, тогтоол, бодлогын баримт бичгүүдтэй уялдуулсан болно.

ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ХАМРАХ ХҮРЭЭ

- Нийслэлийн эрчимтэй таталцал нөлөөллийн бүс
- Нийслэл хот /Дагуул хаяа хот, тосгод/
- Улаанбаатар хотын суурьшлын бүс

Хууль тогтоомж

Монгол Улсын Үндсэн Хууль
Монгол Улсын Засаг Захиргаа, Нутаг Дэвсгэрийн Нэгж, Түүний Удирдлагын Тухай Хууль
Нийслэлийн Эрх Зүйн Байдлын Тухай Хууль
Хот, Тосгоны Эрх Зүйн Байдлын Тухай Хууль
Хот Байгуулалтын Тухай Хууль
Хот, Суурин Газрыг Дахин Хөгжүүлэх Тухай Хууль
Хөгжлийн Бодлого, Төлөвлөлт Түүний Удирдлагын Тухай Хууль
Газрын Тухай Хууль
Монгол Улсын Нийслэл Улаанбаатар Хотын Эрх Зүйн Байдлын Тухай Хууль
Бусад холбогдох хууль

Тогтоол

Монгол Улсын “Үндэсний Аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”
Монгол Улсын “Гадаад Бодлогын Үзэл Баримтлал”
Монгол Улсын Их Хурлын 55-р тогтоол “Хот байгуулах тухай”

Бодлогын баримт бичиг

НҮБ-ын “Тогтвортой хөгжлийн зорилтууд”
НҮБ-ын “Хабитат III”-аас батлагдсан “Хотжилтын шинэ хөтөлбөр”
Монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого “Алсын хараа-2050”
Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал /концепц/
Монгол Улсын “Хүн Ам Нутагшил, Суурьшлын Хөгжлийн Ерөнхий Төлөвлөгөө”

ҮНДЭСЛЭЛ

01.

УДИРТГАЛ



СУДАЛГАА, ШИНЖИЛГЭЭ

Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагийн Хэрэгжилтийн байдал

Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний Улаанбаатар бүс, Хот орчмын Суурь судалгаа

ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ /КОНЦЕПЦ/

Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний

Үзэл баримтлал
/концепц/

ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө

Боловсруулагдаж
байна.

ХЭРЭГЖИЛТ /2040 ОНЫ ТҮВШИНД/

Улаанбаатар хотын 2040 оны түвшинд хүрэх үр дүн

“Амьдрах таатай
Орчин бүрдсэн хот”

ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ЯВЦ

0.1 Удиртгал

“Иргэд амьдарч буй орчиндоо сэтгэл хангалуун бус 10-аас 5 оноо өгсөн”

ОЛОН НИЙТИЙН ОРОЛЦОО

01. УДИРТГАЛ

Олон нийтийн хэлэлцүүлэг

Иргэдээс авсан санал асуулгын үр дүн

93.1%
ДЭМЖСЭН

Нийгмийн тэгш хүртээмжийн

хувьд тулгарч буй асуудлууд

22.1%
Цэцэрлэг

Аюулгүй байдлын

хувьд тулгарч буй асуудлууд

46.9%
Цар тахал

Хүрээлэн буй орчны

хувьд тулгарч буй асуудлууд

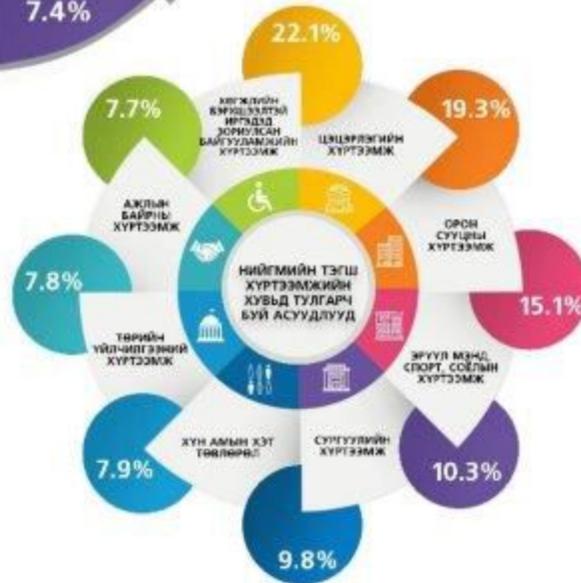
35.3%
Агаарын бохирдол

Хот төлөвлөлтийн

хувьд тулгарч буй асуудлууд

46.1%
Авто замын түгжрэл





ИРГЭД, ОЛОН НИЙТЭЭС ИРҮҮЛСЭН САНАЛЫН ҮР ДҮН

ИРГЭД, ОЛОН НИЙТЭЭС ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНД ТУСГУУЛАХААР ИРҮҮЛСЭН ТУСГАЙЛСАН САНАЛУУД

- ❖ Ихэнх нь ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан саналууд
- ❖ Иргэдийн ухамсарыг дээшлүүлэх
- ❖ Хэрэгжүүлэх арга хэмжээнд илүү ач холбогдол өгөх
- ❖ Гудамжны гэрэлтүүлэг, камержуулалтад анхаарах
- ❖ Орон сууцны өнгө үзэмж, дизайнд анхаарах
- ❖ Бусад

ОЛОН НИЙТИЙН ОРОЛЦОО - ҮР ДҮН

Дүгнэлт, санал:

Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төсөл боловсруулагдсантай холбогдон эрх зүйн зохицуулалт, шаардлагатай харилцаа

НОГООН БАЙГУУЛАМЖ

- Хот байгуулалтын тухай хууль. 12.6.3.төлөвлөгөөнд хамааруулсан нийт газар нутгийн 30-аас доошгүй хувь нь цэцэрлэг, ногоон байгууламж, автомашины зогсоол байх гэж заасан
- 2014 онд УИХ-ын 43 дугаар тогтоолоор баталсан “Ногоон хөгжлийн бодлого” бодлогын баримт, бичгээс өөр ногоон байгууламжийн талаар нарийвчилсан эрх зүйн зохицуулалт байхгүй.
- Тэрбум мод үндэсний хөдөлгөөний хэрэгжилтийг хангах
- Олон улсын стандартын дагуу нэг сая хүн амтай хот суурин газар нэг хүнд ногдох ногоон байгууламжийн хэмжээ дунджаар 24м² байдаг.

АВТО ЗОГСООЛ

- Хот байгуулалтын тухай хууль. 12.6.3.төлөвлөгөөнд хамааруулсан нийт газар нутгийн 30-аас доошгүй хувь нь цэцэрлэг, ногоон байгууламж, автомашины зогсоол байх гэж заасан
- Хотжилтын хэт төвлөрөл нь авто замын сүлжээ болон хөдөлгөөний эрчим, хэтийн ачааллыг бодолцоогүйгээс үүдэн барилгажилттай зэрэгцэн авто замын сүлжээг нэмэгдүүлэх боломжгүй болгосон
- Авто замын уулзвар, гарц, гол зам дагуух худалдаа, үйлчилгээний цэг, замын хажууд байрлах ташуу хэлбэрийн зогсоол, нэгдүгээр эгнээнд тээврийн хэрэгсэлээ байрлуулах үзэгдэл нь зам тээврийн осол, хөдөлгөөний эрчим сааруулж зохиомол түгжрэл, бөглөрөл үүсэх нөхцлийг бий болгож байна

АРХИТЕКТУР, ХАРАГДАХ БАЙДАЛ

- Барилга, архитектурын хамаарал нь барилга, байгууламжийн зураг төслийг боловсруулахдаа орон зайн хувьд байгаль орчин, нийгэм, эдийн засаг, техник, барилгын бүтээц, харагдах байдал, гоо зүйн хувьд хэвийн нөхцлийг хангах, зөв байхаар сайтар бодож, төлөвлөх
- Зарим барилга байгууламжийн архитектур төлөвлөлт муу байгаагаас барилгын чанар алдагдаж байна, орчныхоо барилга байгууламжтай зохицохгүй, нийтийн эрх ашигт сөргөөр нөлөөлж байна
- Өнөөдөр хот төлөвлөлт алдагдсан, Ерөнхий төлөвлөгөө хэрэгждэггүй, барилга архитектурын чанар хангалтгүй, хариуцлагын тогтолцоо сул, архитектурын өв соёлыг хамгаалдаггүй, орчиндоо зохицдоггүй, өнгө үзэмж муутай зэрэг асуудлуудыг шийдвэрлэж чадах, архитектуртай холбогдсон бүхий л харилцааг зохицуулдаг эрх зүйн орчин хэрэгтэй байна.

ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ /КОНЦЕПЦ

02.

ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ АЛСЫН ХАРАА

“Амьдрах таатай орчин бүрдсэн хот”

ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ҮЗЭЛ БАРИМТАЛ/ КОНЦЕПЦ

01. Тогтвортой хөгжилтэй хот
02. Идэвхтэй хот
03. Дасан зохицох чадвартай хот
04. Цогц, цомхон хот
05. Хүртээмжтэй хот
06. Хэмнэлттэй хот

6

Үзэл баримтлал/концепц



31

Зорилт



111

Дэд зорилт

ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ЗОРИЛТУУДЫН ХҮРЭЭНД ШИЙДВЭРЛЭХ ҮНДСЭН АСУУДЛУУД

0.2. Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал /концепц/

ОРОН ЗАЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ /АРХИТЕКТУР/



1.3. Иргэндээ ээлтэй, эрсдэл аюулгүй, нийгмийн үйлчилгээний тэгш орчинд амьдрах таатай нөхцлийг бүрдүүлэх
1.3.1 Тусгай хэрэгцээт иргэдийн эрэлт хэрэгцээнд нийцүүлэн нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх хүчин чадал, байршлыг төлөвлөх

1.4. Хүний хөгжлийг дэмжиж, эрүүл чийрэг ёс суртахуунтай, бүтээлч иргэнийг төлөвшүүлэх



2.1. Аялал жуулчлалын салбарын олон төрлийн бүтээгдэхүүнийг хослуулан хөгжүүлэх
2.1.1 Спорт, эрүүл мэнд, бизнес аялал жуулчлалыг хөгжүүлэх олон улсын жишигт нийцсэн төвүүдийн байршил, хүчин чадлыг тодорхойлох /БО болон НЭЗ-ны ажлын хэсэгтэй зөвшилцөх/

02. Хэрэглэгч хотоос Бүтээгч хот болох
2.2.1 Аж үйлдвэрийн боловсруулах үйлдвэрлэлийн салбарын үйлдвэрүүдийг кластер, парк хэлбэрээр төрөлжүүлэн төлөвлөх /НЭЗ-ийн ажлын хэсэгтэй зөвшилцөх/

2.3. Мэдлэгт тулгуурласан эдийн засаг хөгжүүлэх
2.3.1 Инновацид суурилсан шинжлэх ухаан, мэдээлэл технологийн паркуудыг төлөвлөх

2.3.2 Олон улсын "Мэдээллийн дата төв"-ийн байршил хүчин чадлыг тодорхойлж төлөвлөх



3.1. Уур амьсгалын өөрчлөлт, сорилтыг даван туулах, дасан зохицох чадавхийг бэхжүүлэх
3.1.6. Хүн амын өсөлт, суурьшлын бүсийн төлөвлөлтийн нягтрал, хамрах хүрээтэй уялдуулан гал түймэр унтраах аврах ангийг шинээр төлөвлөх /БО болон НЭЗ-ны ажлын хэсэгтэй зөвшилцөх/



4.2. Хаяа дагуул хот суурингуудын хөгжлийг бүх талын бодлогоор дэмжих
4.2.3. Дагуул, хаяа хот тосгодын онцлог, нөөц баялагт тулгуурлан шинэ үйлдвэр бий болгох асуудлыг судлан тодорхойлох /НЭЗ-ийн ажлын хэсэгтэй зөвшилцөх/

4.2.6. Их дээд сургуулиудыг мэргэжлийн чиглэл, салбараар нь дагуул, хаяа хот суурингуудын тэргүүлэх чиглэлтэй уялдуулан цогцолбор байдлаар төлөвлөх /НЭЗ-ийн ажлын хэсэгтэй зөвшилцөх/

4.4. Улаанбаатар хотын одоогийн хэв маягийг хадгалсан оновчтой орон зайн бүтэцтэй олон төвт цомхон хот болгон хөгжүүлэх



5.1. Нийгмийн тэгш хүртээмжтэй байдлыг хангах.

5.2. Төрийн үйлчилгээний хүртээмжийг нэмэгдүүлэх

5.3. Нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх

5.4. Стандартын шаардлага хангасан баталгаат орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх

/дээрх зорилтын хүрээнд доторх бүх заалтууд хамаарна - НЭЗ-ийн ажлын хэсэгтэй зөвшилцөх/



6.3. *Ухаалаг технологи, системийн хэрэглээг нэмэгдүүлэх

6.3.1 Хотын ухаалаг технологи, системийн хэрэглээг нэмэгдүүлэх төлөвлөлтийн шийдлийг тусгах

6.3.3 Хотын үйлчилгээнд удирдлага мэдээллийн болон цахим системийг нэвтрүүлэх /НЭЗ-ны ажлын хэсэгтэй зөвшилцөх/

ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

03.

20
40

МОНГОЛЫН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨЛТ

УЛААНБААТАР



МОНГОЛ УЛС

Хүн амын Нутагшил, Суурьшлын Хөгжлийн Ерөнхий
Төлөвлөгөө (ХАНСХЕТ)

МОНГОЛ УЛС

Бүсчилсэн Хөгжлийн Үзэл Баримтлал

ТӨВИЙН БҮС

Бүсчилсэн Хөгжлийн Үзэл Баримтлал

УЯЛДСАН

УЛААНБААТАР БҮС

Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө төлөвлөлт

УЛААНБААТАР ХОТ

Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө төлөвлөлт

ДАГУУЛ ХОТ, ТОСГОД

Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө төлөвлөлт

- Олон нийтийн оролцоо
- Хууль, эрх зүй
- Нийгэм эдийн засаг
- Байгаль орчин
- **Орон зайн төлөвлөлт**
- Зам тээврийн сүлжээ / ИБАХ
- Инженерийн дэд бүтэц

3.1. ТӨВИЙН БҮС

НИЙСЛЭЛИЙН ЭРЧИМТЭЙ ТАТАЛЦАЛ НӨЛӨӨЛЛИЙН БҮС

Улаанбаатар хоттой харилцан таталцах нөлөөлөл, байгаль орчин нутаг дэвсгэрийн онцлог, хөгжлийн одоогийн түвшин, ирээдүйн чиг хандлагыг харгалзан, цаашид хөгжүүлэх үүргийн ялгаатайгаар **5-н бичил бүс, 5-н бичил төв** болгон хуваасан.

7'404'237 га

Нийслэлийн эрчимтэй таталцал нөлөөллийн бүсийн нутаг дэвсгэр

5 БИЧИЛ БҮС

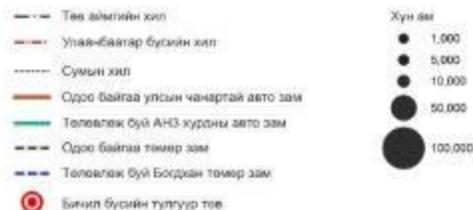
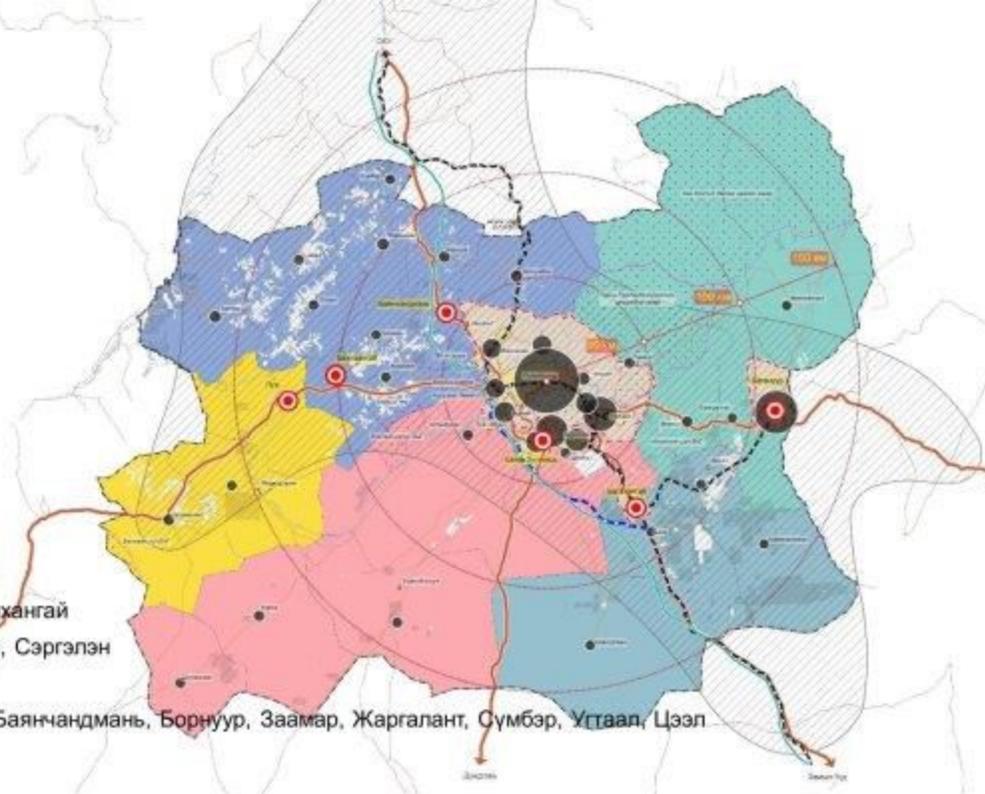
1. Зүүн хойд	1'698'739.0 га
2. Зүүн өмнөд	1'255'246.2 га
3. Өмнөд	2'019'833.7 га
4. Баруун	826'680.6 га
5. Баруун хойд	1'599'694.1 га

- Мөнгөнморьт, Эрдэнэ, Баяндэлгэр, Багануур
- Архуст, Баян, Баянжаргал, Баянцагаан, Баганхангай
- Алтанбулаг, Баян-Өнжүүл, Бүрэн, Дэлгэрхаан, Сэргэлэн
- Өндөрширээт, Лүн, Эрдэнэсант
- Аргалант, Баянцогт, Баянхангай, Батсүмбэр, Баянчандмань, Борнуур, Заамар, Жаргалант, Сүмбэр, Угтаал, Цээл

5 БИЧИЛ ТӨВ

Багануур
Багахангай
Зуунмод
Лүн
Баянчандмань

- Байгаль хамгаалал, эко-түүхэн аялал жуулчлал, МАА
- Эрчим хүч, уул уурхай, хөнгөн хүнсний үйлдвэрлэл, МАА
- Уламжлалт МАА, аялал жуулчлал
- Үр тариа, махны эрчимжсэн аж ахуй, аялал жуулчлал
- Хүнсний ногоо, үр тариа, сүү махны эрчимжсэн аж ахуй, хүнсний үйлдвэрлэл



УЛААНБААТАР БҮСИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

Орон зайн төлөвлөлт/ Ногоон байгууламж

3.1.



- Нийслэлийн хил
- Төлөвлөх буй хот тосгодын хил нэвчлэл
- Өдөр байгаа Өгире улсын чандарай автозам
- Өдөр байгаа Улсын чандарай автозам
- Төлөвлөх буй бүсийн чандарай автозам
- Өдөр байгаа төмөр зам
- Өдөр байгаа худрын автозам
- Төлөвлөх буй хотын ДДЗ төв
- Төлөвлөх буй хот суурингийн төв
- Төлөвлөх буй эзлэлийн коридор
- Дайрхан бүхий газар
- Газар

- Төлөвлөх буй агаар газарын бодомж төмөр зам
- Төлөвлөх буй бүсийн зориулалт газартай төмөр зам (LRT)
- Суурьшлын бүс
- Хотын нийт агаар харьцангуй бүс
- Төлөвлөх буй үйлдвэр технологийн парк
- Төлөвлөх түр суурингийн бүс
- Төлөвлөх буй газар тариалангийн бүс
- Төлөвлөх буй оршуулгын газар
- Төлөвлөх буй хот хамгааллын газар
- Төлөвлөх буй логистикийн төв
- Төлөвлөх буй агаар газар технологийн төв

УЛААНБААТАР БҮСИЙН НУТАГ ДЭВСГЭР

Нийт нутаг дэвсгэр	470'444 га
Төвийн 6, Налайх дүүргийн хамт	394'424.0 га
Багануур дүүрэг	62'020.0 га
Багахангай дүүрэг	14'000.0 га

УЛААНБААТАР БҮСИЙН ХҮН АМ

2020 он	2040 он
1'499'200	2'089'800
2020 он	2040 он
414'300 өрх	667'400 өрх
Дундаж наслалт:	2040 он
2020 он	80.4
72.1	

УБ БҮСИЙН ХӨГЖЛИЙН ЧИГЛЭЛ

1. Үндэсний спорт, аж үйлдвэр хөгжүүлэх бүс
2. Хөдөө аж ахуй хөгжүүлэх бүс
3. Аж үйлдвэрийг хөгжүүлэх бүс
4. Тээвэр логистик, аялал жуулчлал, эдийн засгийн тусгай бүс
5. Аялал жуулчлалын бүс
6. Ногоон бүс
7. Зуслангийн бүс

УЛААНБААТАР ХОТЫН ТӨЛӨВЛӨЛТ

Орон зайн төлөвлөлт / Хотын бүтэц

3.2.



Хүн ам
1'359.7
2020 он

Хүн ам
1644.2
2030 он

Хүн ам
1'649.0
2040 он

- Тэмдэг тэмдэг
- Төлөвлөгж буй төмөр зам
 - Дэд төмөр зам
 - Хотын төв, дэд төв, олон нийтийн төв
 - Хуралдаа үйлчлэгч ажил хэргийн төв
 - Орон сууцны хороолол
 - Ажлын сууцны хороолол
 - Мөнгөний дэд бүтэц
 - Хөдөөт ашиглалтын нутаг дэвсгэр
 - Үйлдвэр, агуулам, аялал
 - Инженерийн байгууламж
 - Тулбай бүс
 - Ногоон байгууламж
 - Хамгаалалтын бүс
 - Задгай талбай
 - Дэлгэн голлох бүс
 - Аялал жуулчлалын бүс
 - Нисэх буудал
 - Зарчигч газрын төв
 - Спортын төв
 - Эрүүл мэндийн төв / нэгдсэн эмчлэл
 - Аялал жуулчлал
 - Цэвэрлэх байгууламж
 - Дүрлээн ах усвар
 - Олон түршний уулзвар
 - Тулгалтын төв / Cross Docking
 - Тармаг
 - Гуурам байгууламж

01. Хотын төв, дэд төв, олон нийтийн төв
315.7 га
02. Хуралдаа үйлчилгээ, ажил хэргийн төв
1248.2 га
03. Орон сууцны хороолол
7680 га
04. Ажлын сууцны хороолол
6095 га
05. Үйлдвэр
1850.8 га
06. Инженерийн байгууламж
574 га
07. Холимог ашиглалттай
1054 га
08. Ногоон байгууламж
3378.2 га
09. Хамгаалалтын бүс
4763.2 га
10. Задгай талбай
11384.2 га
11. Тусгай бүс
1762 га

УЛААНБААТАР ХОТЫН ТӨЛӨВЛӨЛТ

Орон зайн төлөвлөлт / Төлөвлөлтийн 7 бүс

3.2.



- ТӨВИЙН БҮС**
Шинэчилэн сайжруулан хөгжих бүс
Хотын төв түүхэн хэсэг, засаг захиргаа, олон нийт, орон сууцны хороолол, ажил хэргийн бүс
- ШИНЭ БҮС**
Шинээр сайжруулан хөгжих бүс
Хотын шинэ төв, олон нийт, орон сууцны хороолол
- БАРУУН БҮС**
Дахин төлөвлөх холимог бүс
Инженерийн эх үүсвэрүүд шинэ дэд төв
- БАРУУН ХОЙД БҮС**
Дахин төлөвлөх холимог бүс
Хотын шинэ дэд төв, олон нийт, нам, дунд, өндөр орон сууцны хороолол
- БАРУУН ӨМНӨД БҮС**
ОС, ОН-ийн бүс бүхий суурьшлын бүс
Хотын шинэ төв
- ХОЙД БҮС**
Сайжруулсан амины о.сууцны хорооллын бүс
Сайжруулсан амины о.сууцны хорооллын бүс
- ЗҮҮН БҮС**
Сайжруулсан амины о.сууцны хорооллын бүс
Хотын шинэ дэд төв, олон нийт ба үйлдвэрийн бүс, нам, дунд, өндөр орон сууцны хороолол

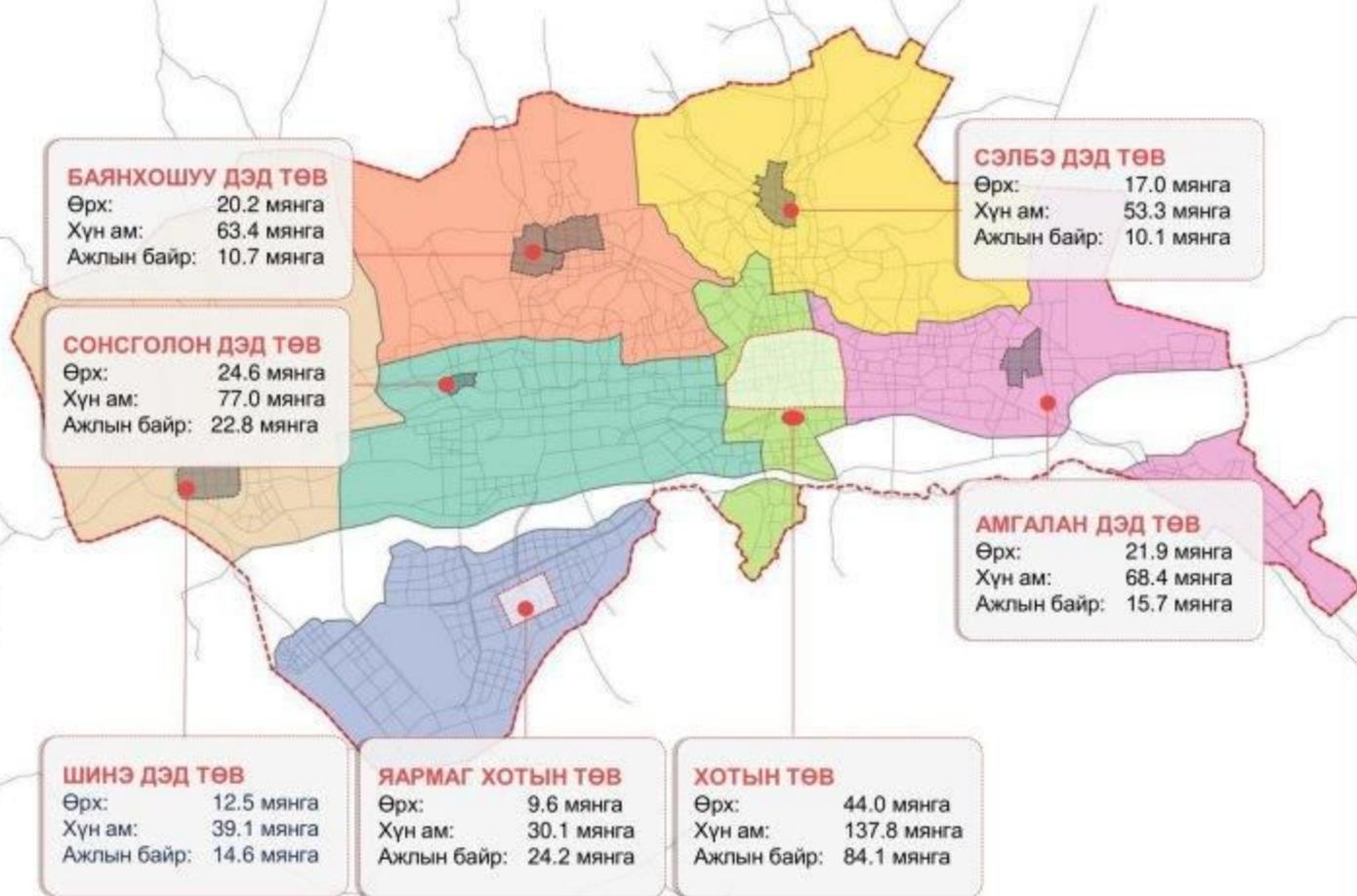
НИЙТ 47/136 хороолол	Амины сууцны 29 хороолол	Олон нийт, Орон сууцны 92 хороолол	Үйлдвэрийн 15 хороолол
--	--	--	--

УЛААНБААТАР ХОТЫН ТӨЛӨВЛӨЛТ

Нийгэм эдийн засаг / Дэд төвүүдийн хөгжил

3.2.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ДЭД ТӨВҮҮД



Дэд төвүүдийн хүн ам

2020 он: 157'800 хүн
2040 он: **331'400 хүн**

2020 он: 43'800 өрх
2040 он: **105'800 өрх**

- ✓ Төрийн аль нэг байгууллага, тухайн чиглэлийн агентлагууд
- ✓ Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ
- ✓ ЖДҮ төв, Инкубатор төв
- ✓ Ажлын байр бүхий худалдаа үйлчилгээний барилга байгууламжууд
- ✓ Орлогод нийцсэн орон сууцны хороолол

Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө
УЛААНБААТАР ХОТ

Орон зайн төлөвлөлт:
- Хотын дизайн, дүр төрх

20
40

УЛААНБААТАР

Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө



Улаанбаатар хотын төв, гол гудамж дагуух барилгын гадна өнгө ба давхрын тоо, өндрийн харьцаа

2021 он



2030 он



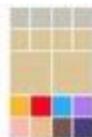
2040 он, түүнээс хойш



Ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийн богино хугацаанд барилгуудыг баригдсан он, түүхэн адил төстэй хэв загваруудаар өнгилж, өнгиллэл тус бүрт барилгын гадна нүүр тал, дээврийн өнгөний нэгдсэн стандарт зааж, хэрэгжүүлнэ. Мөн барилгуудын дугаар, үйлчилгээний газруудын нэр, хэвгийн нэгдсэн стандартын хэрэгжилт, хяналтыг тусгайлан анхаарч мөрдүүлнэ.

Ялангуяа нагдугаар давхрын одоо байгаа үйлчилгээний зориулалттай өргөтгөлдүүдийн гадна хана, хаяг, чөлөөтэй хурц, тод, үнэрсэн өнгөний хэв шинжийг өөр хоорондоо ойролцоо төрлийн боловч харилцан адилгүй, завсрын өнгүүдээр өөрчилж нэгдмэл дүр зураг бүрдүүлэх стандарт мөрдүүлж, хэрэгжүүлнэ.

ҮНДСЭН
ӨНГӨ
(2021 он)



Ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийн дүнд хугацаанаас эхлэн ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгуудыг үе шаттайгаар дахин төлөвлөж, өмнөх архитектурын хэв загвар, дүр төрийг хадгалсан байдлаар шинэчилж шинээр бүтээн байгуулж эхэлнэ.

Мөн түүхэн ач холбогдол, үнэ цэнийг тогтоосон мэргэжлийн үнэлгээний дүн, үндэслэлийн дагуу тодорхой тооны барилгуудыг тухайн байрлаж буй орчны нэгдсэн дүр зураг, архитектурын чөлөөтэй үйлдүүлж, байгаа чигээр нь хадгалж, хамгаалж ач үлдэнэ.

Шинээр бүтээн байгуулах болон хадгалж, хамгаалж ач үлдэх хөтөлбөр тус бүрийн зураг төсөл, барилга угсралт, сэргээн засварлалтын бүхий л үе шатанд архитектур, хотын дизайны мэргэжлийн өндөр ур чадвар, мэдлэг, гоо зүйн ойлголт, мэргэжлийн ёс зүйтэй мэргэжилтэн, баг сонгон шалгаруулж хэрэгжүүлэхэд онцгойлон анхаарна.

ҮНДСЭН
ӨНГӨ
(2030 он)



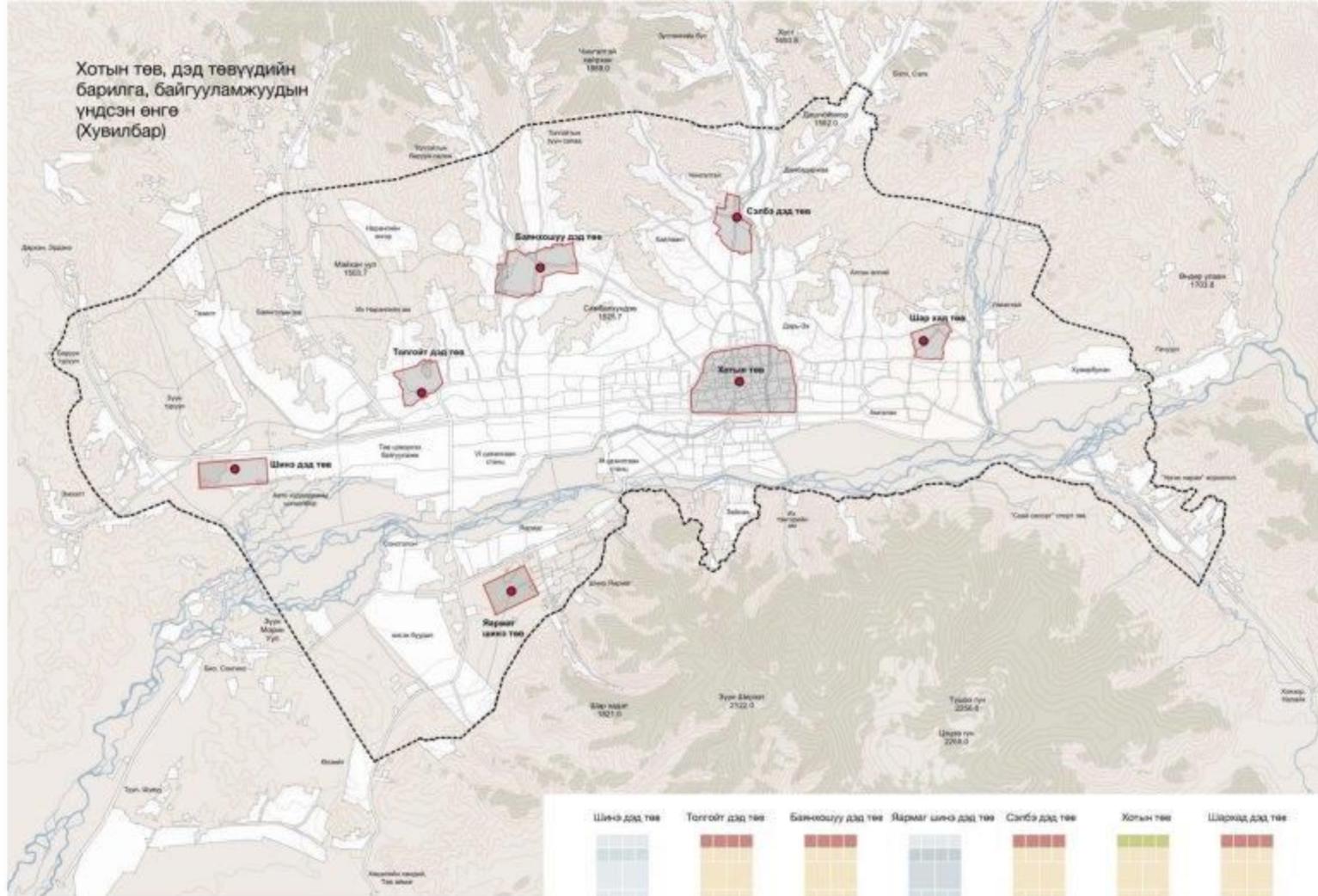
Шинээр төлөвлөж, бүтээн байгуулах барилгуудын давхрын тоо адрын давхартай тохиолдолд 5 давхар, адрын давхаргүй тохиолдолд 6 давхраас хэтрэхгүй байна (засгийн давхартай).

Уламжлалт архитектурын хэв шинж, дизайнд өргөн хэрэглэж ирсэн ногоон өнгийн дээвэр, цайвар шэргэл өнгийн гадна хана бүхий нэгдмэл хэв шинжийг шинээр бүтээн байгуулах барилгуудад ургалжлуулж тусгаж, нарийн ур хийц, гоо зүйтэй, үндэсний агуулгатай хэв чимэглэл, товсро дүрс, барилгуудаар барилгын гадна нүүр талыг чимэглэж хотын төвийн өнгө төрх, дизайныг цэгцээр хөгжүүлнэ.

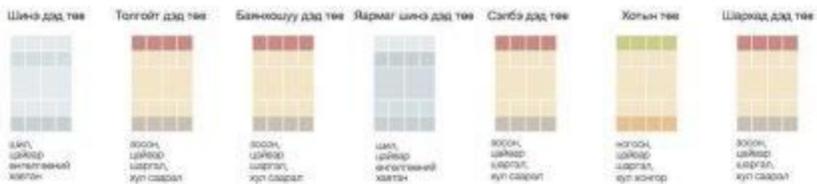
ҮНДСЭН
ӨНГӨ
(2040 он)

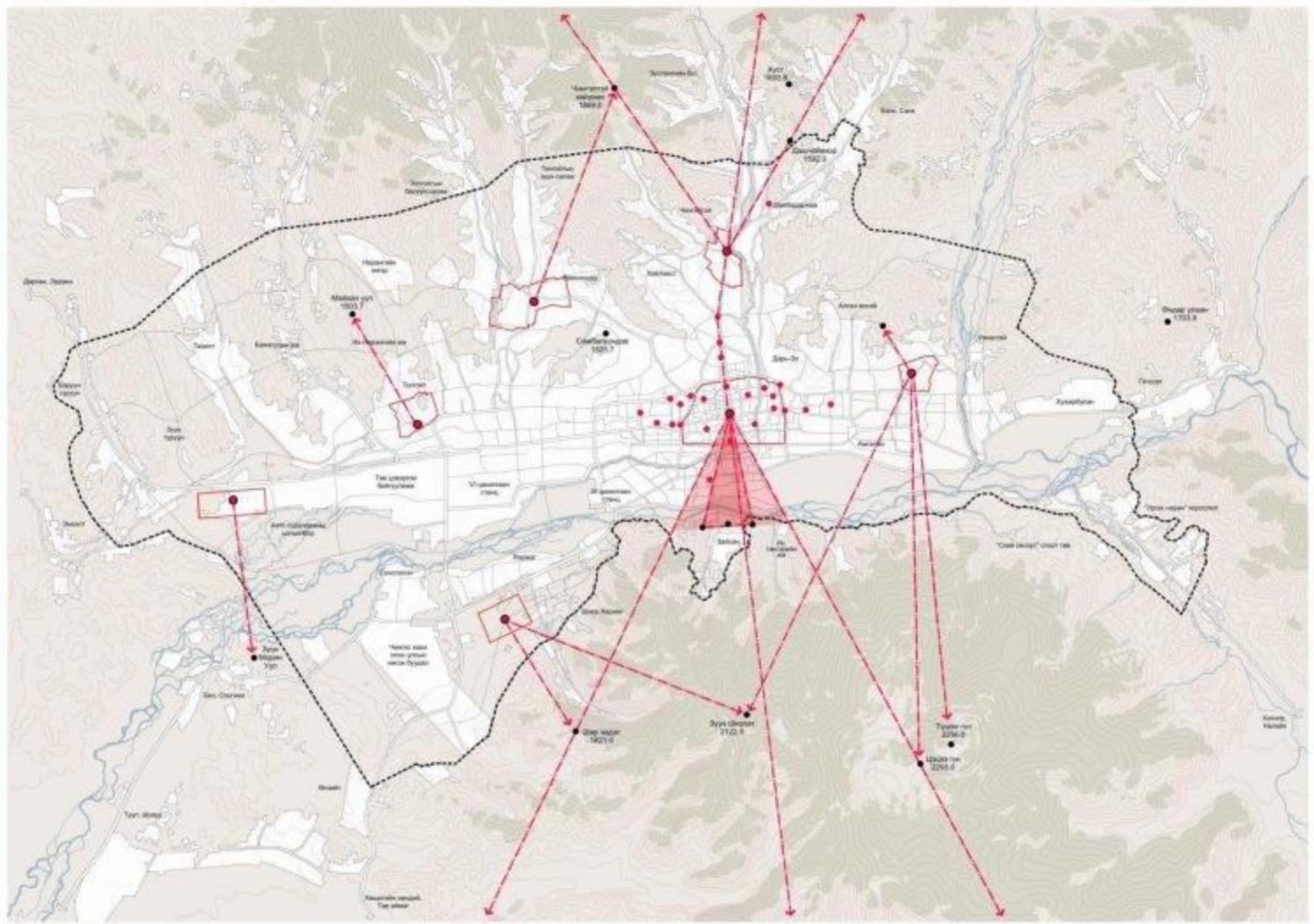


Хотын төв, дэд төвүүдийн
барилга, байгууламжуудын
үндсэн өнгө
(Хувилбар)



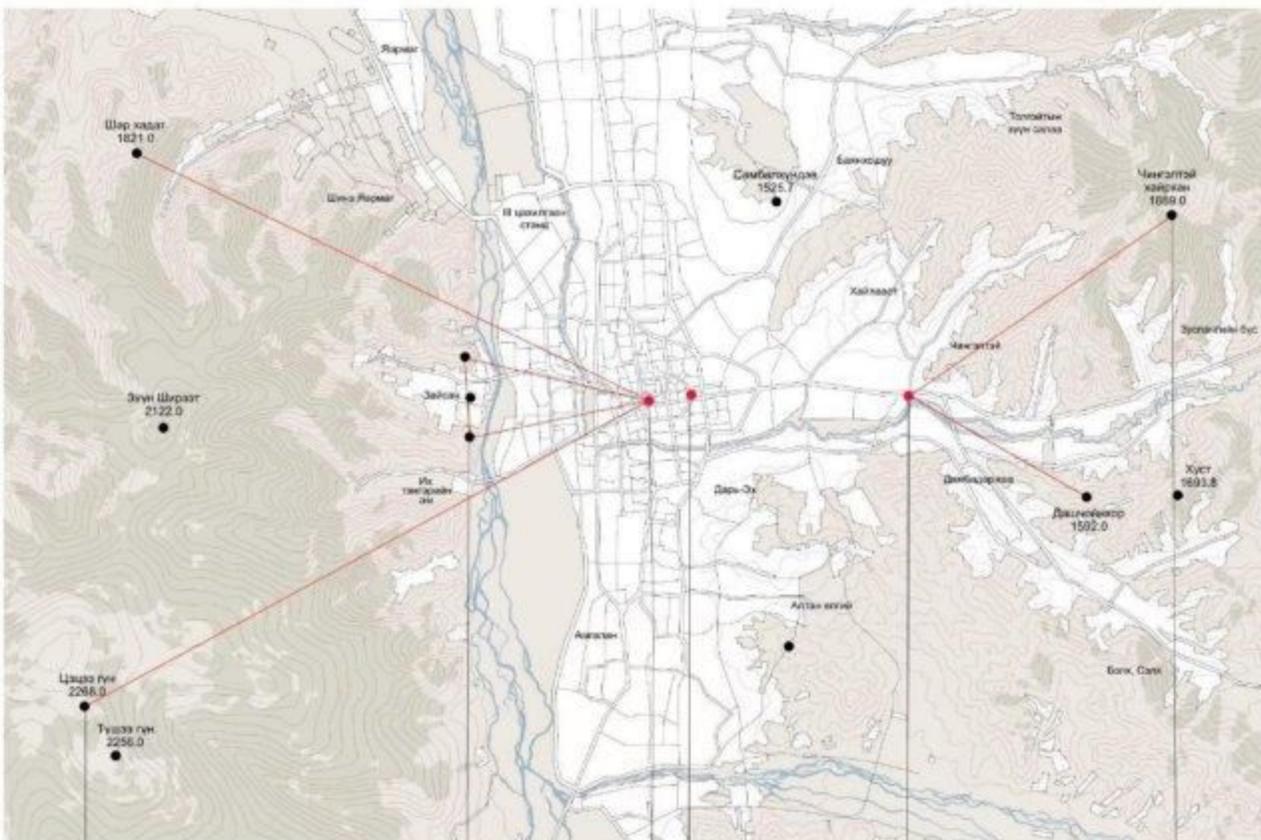
ТӨВНИЙ ТИМЭГТ
 - - - - - Төвийн захиргааны хил
 - - - - - Төвийн захиргааны хил
 - - - - - Төвийн захиргааны хил





ТАВИХ ТӨГӨӨТ

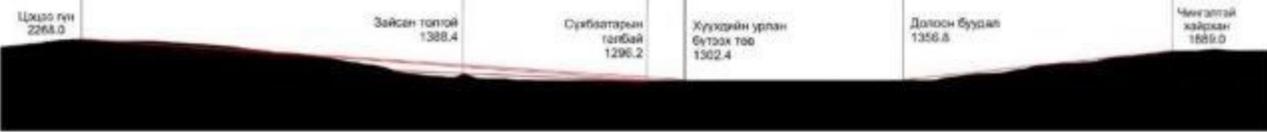
	Барилгын баримт зургийн хэсэг		Хотын өнгө, үзэмж ба барилта байгууламжийн өндрийн хизгаарлалт
	Хотын өнгө, үзэмж ба барилта байгууламжийн өндрийн хизгаарлалтын үзэгдэл		Хотын өнгө, үзэмж ба барилта байгууламжийн өндрийн хизгаарлалтын үзэгдэл
	Хотын өнгө, үзэмж ба барилта байгууламжийн өндрийн хизгаарлалтын үзэгдэл		Хотын өнгө, үзэмж ба барилта байгууламжийн өндрийн хизгаарлалтын үзэгдэл



ТАНИХ ТЭМДЭГ

-  Төлөөллийн хил
-  Гол, ус
-  Ой мод
-  Харааны тэнцлэг
-  Өндөрлөг газар
-  Төлөөлт, бүтээн байгуулалтад хотын өнгө, үзэмжийн стандарт заавал тусгаж, мөрдөх байршил

-  Төлөөлт, бүтээн байгуулалтад хотын өнгө, үзэмжийн стандарт заавал тусгаж, мөрдөх нутаг дэвсгэр
-  Төлөөлт, бүтээн байгуулалтад барилга, байгууламжийн өндрийн хязгаарлалт заавал тусгаж, мөрдөх нутаг дэвсгэр



Нийслэл хотуудын төв, гол гудамж дагуух барилгуудын дундаж давхрын тоо, дундаж өндөр



дундаж өндрийн хлэгаар

Парис. 6 давхар + адар

Барселон. 5 давхар + адар

Амстердам. 4 - 5 давхар

Улаанбаатар. 4 давхар



дундаж өндрийн хлэгаар

Токио. 6 - 7 давхар

Москва. 7 давхар

Улаанбаатар. 4 давхар

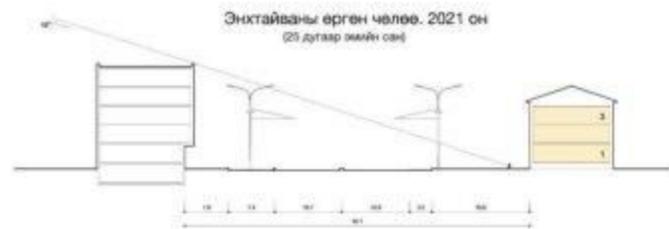
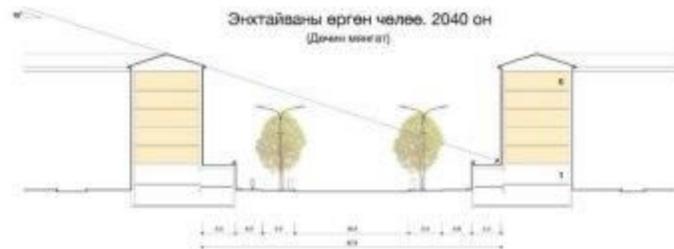
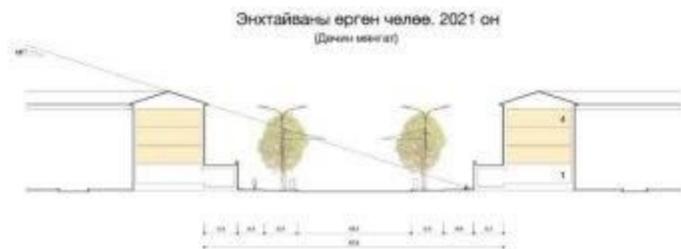
Улаанбаатар. 3 давхар

2040 он хүртэл Улаанбаатар хотын төв, гол гудамж дагуух барилгуудын ашиглалтын хугацаа гүйцэх, инженерийн шугам сүлжээний ашиглалтыг нэмэгдүүлэх, барилгуудыг холимог үүрэг, зориулалтаар ашиглах, барилгын ашигтай талбайг нэмэгдүүлснээр хотын эдийн засгийн эргэлтэнд оруулж үр өгөөжийг дэвшүүлэх хэрэгцээ, шаардлагууд улам нэмэгдэх болно. Энэ үүднээс цаашид Улаанбаатар хотын төвийн хэсэгт оршин суугч иргэд, төр, хөрөнгө оруулагч, хувийн хэвцэл хамтран дахин барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэх үед хүн ам, барилгачилтын нэгтралыг хэт нэмэгдүүлж, нийслэл хотын уламжлалт хэв загварыг өөрчлөхийг хориглоно. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгуудыг буулган дахин барилгажуулах төслүүдийн ажлын даалгавар, шаардлагуудад дараах заалтуудыг заавал дагаж мөрднө.

Үүнд:

- Шинээр төлөвлөж, барих барилгуудын давхрын тоо адрин давхартай тохиолдолд 5 давхар, адрин давхаргүй тохиолдолд 6 давхраас хэтрэхгүй байна (зоорийн давхартай).
- Шинээр төлөвлөж, барих барилгуудын давхрын тоо, давхрын өндрийг тогтоохдоо зөргөлдөх гудамж, замын өргөний хэмжээтэй харьцуулж, сууцны хамгийн доод давхрын урд зүгт хандсан ханын цэнхрэр байгалийн гэрлийн шууд тусгал хүрэлцдэггүй нэвтэрч байх нөхцлийг хангах тогтооно.
- Улаанбаатар хотын төвийн хэсгийн өмнөх үеийн архитектурын үндсэн хэв шинжийг цаашид хадгалан, өвлүүлэн дамжуулж, шинээр төлөвлөж, барих барилгуудын архитектурын хэв шинжид зохих хэв, чимэглэл, баримал, төвгөр дүрслэл, гоо зүйн бусад элементүүд төлөвлөнө.

Улаанбаатар хотын төвийн гол гудамж, замын өргөн ба барилгын давхрын тоо, өндрийн харьцаа

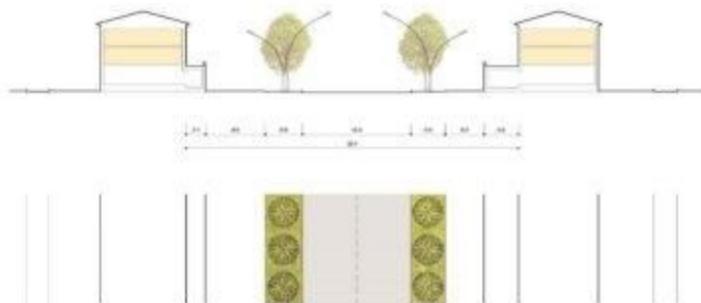


Шинээр төлөвлөж, барих барилгуудын давхрын тоо, давхрын өндрийг тогтоохдоо зөргэлдээх гудамж, замын өргөнийг хэмжээстэй харьцуулж, сууцны хамгийн доод давхрын үрд зүүт хөндсөн ханын цэнхрээр байгалийн гэрлийн шууд тусгал хуралцатэй нэвтэрч байх нөхцлийг хангаж тогтооно.

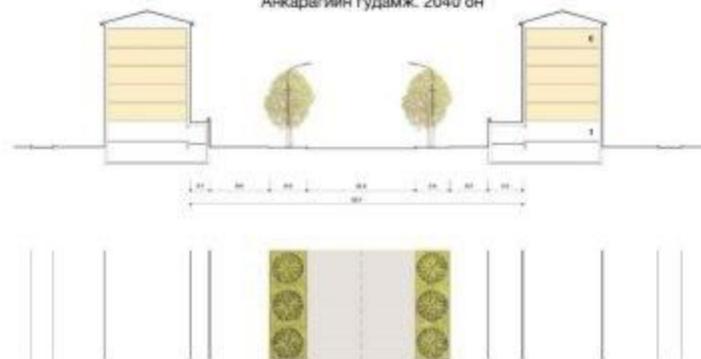
Байгалийн гэрлийн шууд тусгал хуралцатэй нэвтэрч байх нөхцлийг тооцход 45°-ийн өргөрөгт байрлах өвлийн улирлын үд дундын нарны тусгалын өнцөг (18°)-ийг харгалзаж тооцно.

Улаанбаатар хотын төвийн гол гудамж, замын өргөн ба барилгын давхрын тоо, өндрийн харьцаа

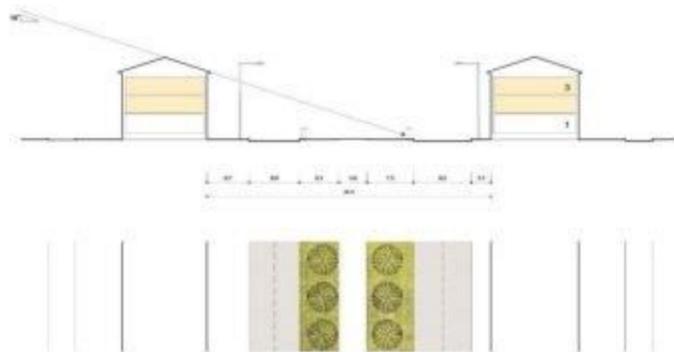
Анкарагийн гудамж. 2021 он



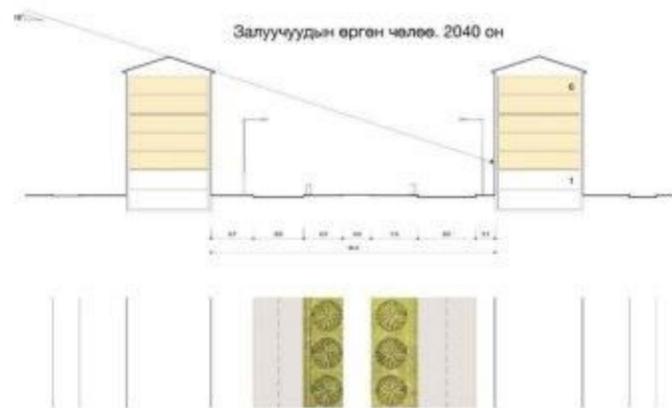
Анкарагийн гудамж. 2040 он



Залуучуудын өргөн чөлөө. 2021 он



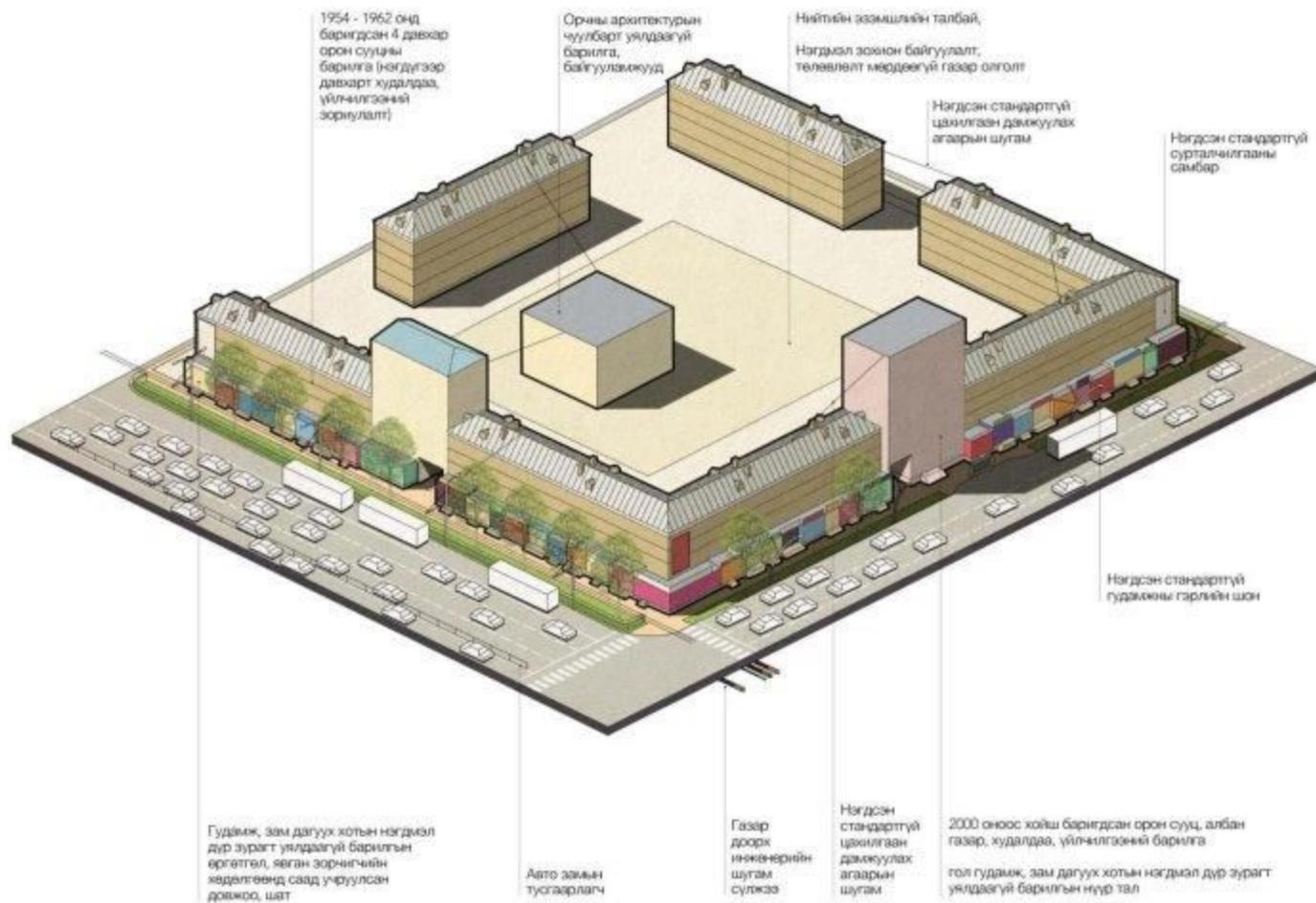
Залуучуудын өргөн чөлөө. 2040 он



Улаанбаатар хотын төв, гол гудамж, зам дагуух хотын дүр зураг, дизайн ба хотын хөгжлийн загвар (сценар)



Улаанбаатар хотын төв, гол гудамж, зам дагуух хотын дүр зураг. 2021 он
(үндсэн элементүүд)



Улаанбаатар хотын төв, гол гудамж, зам дагуух хотын дүр зураглалын сөрөг төсөөлөл. 2040 он
(хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хүрээнд хязгаарлах зүйлс)



Олон давхар авто зогсоолын байгууламж

(Энэ нь хувийн автомашинны хэрэглээг улам нэмэгдүүлж, нийтийн ажиллагсийн талбай, задгай орон зайн хэрэглээ, хөдөлгөөн, карагдцыг бууруулах сөрөг нөлөөтэй тул Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэрэгжүүлэх үе шатны төлөвлөгөө болон бусад дагалдах төсөл, хөтөлбөрүүдэд энэ төрлийн шийдлүүдийг хязгаарлах бодлого баримтлана.)

Барилгын нийт шалны талбай ба адилбар газрын талбайн харьцаа (FAR) хэт өндөр, мөн хотын улэмжлэлт дүр зураг, орчны архитектурын чуулбартай уялдаагүй цэвжиг барилгууд, тэдгээрийг дагасан хөдөлгөөн, автомашинны зогсоол

Нэгдсэн стандартгүй гудамжны гэрлийн шон, гудамжны тохиоллын бусад эд зүйлс

Нэгдсэн стандартгүй цахилгаан дамжуулах агаарын шугам

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган, дэвхн төлөвлөн, шаардбар барилгажуулах төслийн нэрээр зөвхөн төсөл хэрэгжүүлэгч субъектын санхүүгийн ашигт үндэслэл, үнэ цэнэ өндөр байршил, газруудад хэт өндөр нейтрал буай, барилгын нийт шалны талбай ба адилбар газрын талбайн харьцаа (FAR) өндөр, мөн хотын улэмжлэлт дүр зураг, орчны архитектурын чуулбартай уялдаагүй, 6 давхраас өндөр барилга төлөвлөж, барьж байгуулахыг хориглоно.

Авто замын түвшнээс дээш өргөгдсөн бөгтөөж ихтэй нийтийн тээврийн шугам, дэд бүтэц

(Төмөр бетон багана тулгууртай байгууламж нь хотын дүр зураг, өнгө төрхөд үлэмж сөрөг нөлөөтэй төдийгүй 21 дүгээр зууны дэлхий дэргэний нийслэл хотууд нийтийн тээврийн дэд бүтцийн нийм шийдлээс эрс татгалзаж буй тул Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэрэгжүүлэх үе шатны төлөвлөгөө болон бусад дагалдах төсөл, хөтөлбөрүүдэд аливаа өрсөтөл улс төр, эдийн засгийн ашиг сонирхол, мэргэжлийн бус үүднээс хандаж энэ мэтчилэн шийдэл дэвшүүлж хэрэвн болохгүй.)

Улаанбаатар хотын төв, гол гудамж, зам дагуух хотын дүр зураглалын эерэг төсөөлөл. 2040 он
(хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд төлөвлөж буй шийдлүүд)



Багтаамж ихтэй
нөйтэй тээврийн
сүлжээ (цахилгаан
трам) ба ногоон дэд
бүтэц

Илүү өргөн
явган
зорчих
зурвас

5G, болон
түүнээ
дараах
технологийн
сүлжээний
дамжуулах
дэд бүтэц

Автобус, такси,
түргэн тусламжын
автомашин
зорчих зурвас

Ундааг дугуй,
цахилгаан
окуутрийн зам

Газар доорх
инженерийн
шугам
сүлжээний
хөнгөлийн
систем,
борооны ус
зайлуулах
хөнгөл

Нэгдсэн
стандартын
гудамжны
гэрлэйн
шон

"Ухаалаг"
автобусны
буудал

Нэгдсэн өнгө, стандарттай
өрөгтөл, хаягжуулалт болон
ногоон байгууламж бүхий
ногоон дэвээр

Нэм өндрийн, жолоогүй нисдэг төхөөрмж
(дрон)-ийн түгээмэл сүлжээний трасс

Цахилгаан автомашин
цэнэглэх цэг, авто зогсоол

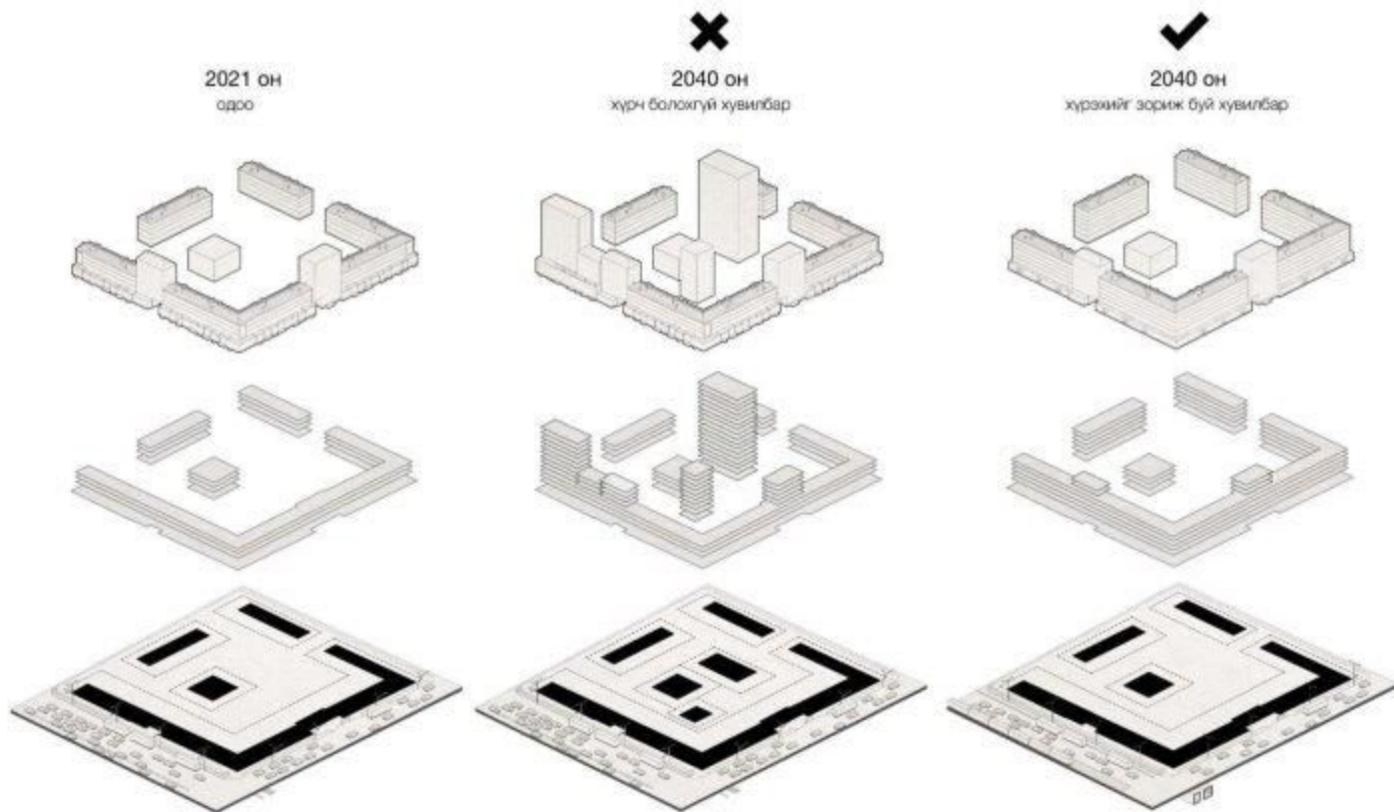
Бичил цэцэрлэгт хуралын, ногоон
байгууламж, тогжилттой нөйтэй
эзэмшлийн талбай

Ногоон байгууламж, ашиглалттай
ногоон дэвээр

Уламжлалт архитектурын
хэв шинж, дизайнд өргөн
хэрэглэж ирсэн ногоон
өнгөний дэвээр, шийвэр
шаргал өнгөний гэдэс хана
бүхий нэгдмэл хэв шинж,
нарийн ур хийц, гоо-
зүйтэй, үндэсний
агуулгатай хэв чимэглэл,
тогвор дүрс,
баримлуудаар чимэглсэн,
6 давхар орон сууц,
үйлэмжээний
зорилготой барилга

Улаанбаатар хотын төвийн хэсгийн барилгажилтын нягтрал

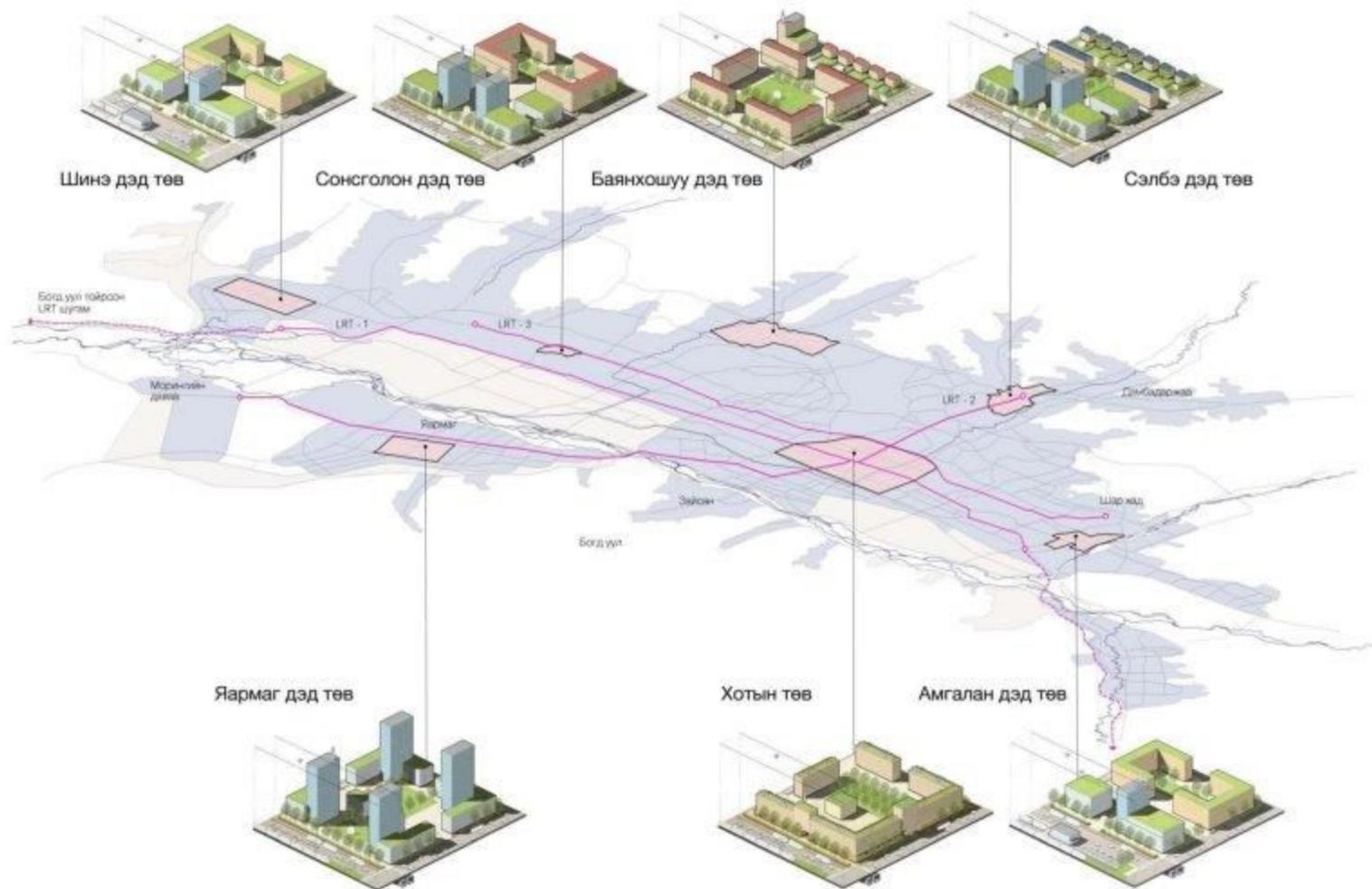
- Барилгын нийт шалны талбай ба эдэлбэр газрын талбайн харьцаа (FAR - Floor Area Ratio)
- Барилгажих талбай ба эдэлбэр газрын талбайн харьцаа (BCR - Building Coverage Ratio)



Барилгын нийт шалны талбай ба эдэлбэр газрын талбайн харьцаа (FAR) : 5.0 < (500% <)
Барилгажих талбай ба эдэлбэр газрын талбайн харьцаа (BCR) : 0.71 - 1 (71% - 100%)

Барилгын нийт шалны талбай ба эдэлбэр газрын талбайн харьцаа (FAR) : 2.0 - 3.0 (200% - 300%)
Барилгажих талбай ба эдэлбэр газрын талбайн харьцаа (BCR) : 0.6 - 0.7 (60% - 70%)

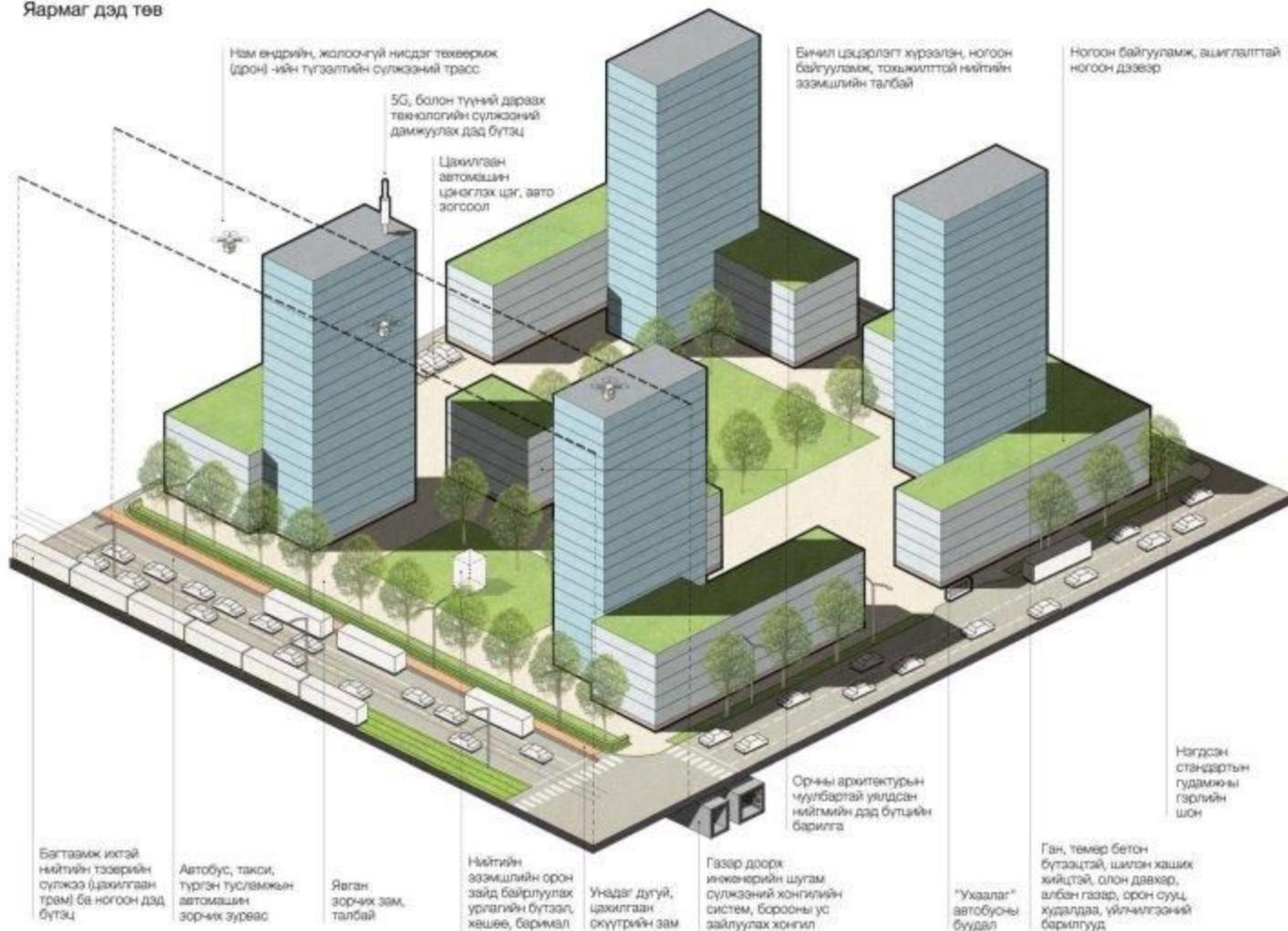
Улаанбаатар хотын төв, дэд төвүүд



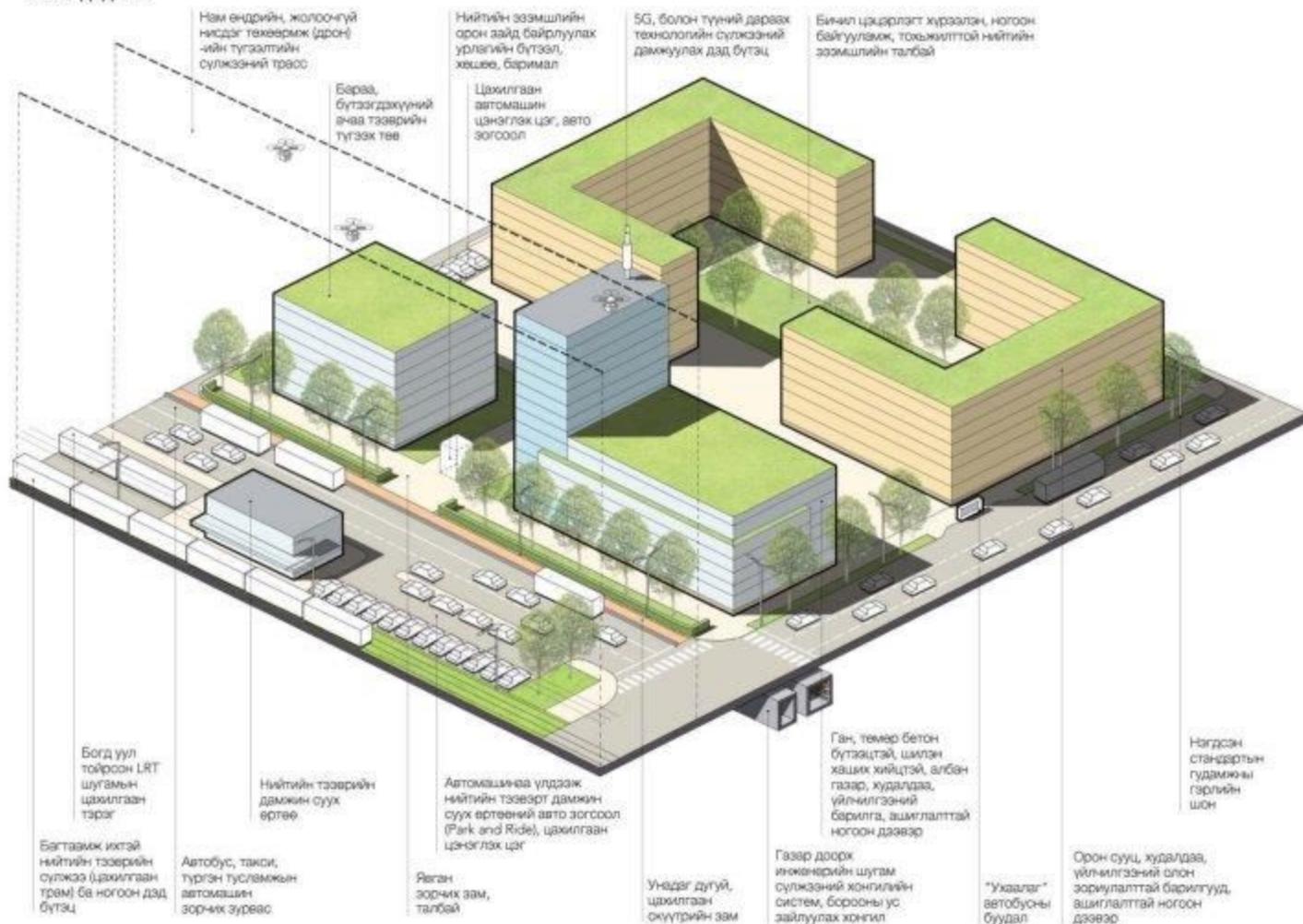
Хотын төв



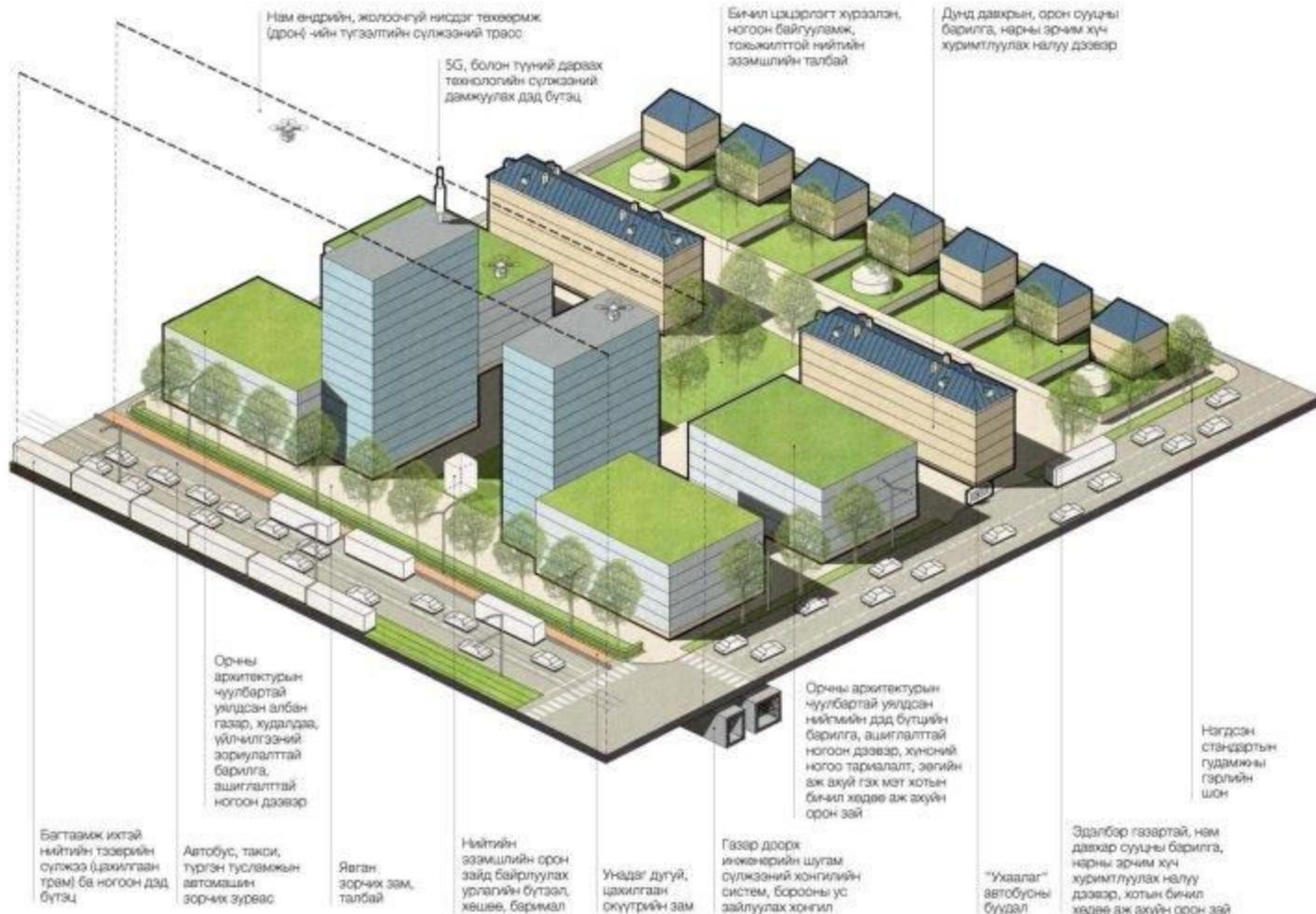
Яармаг дэд төв



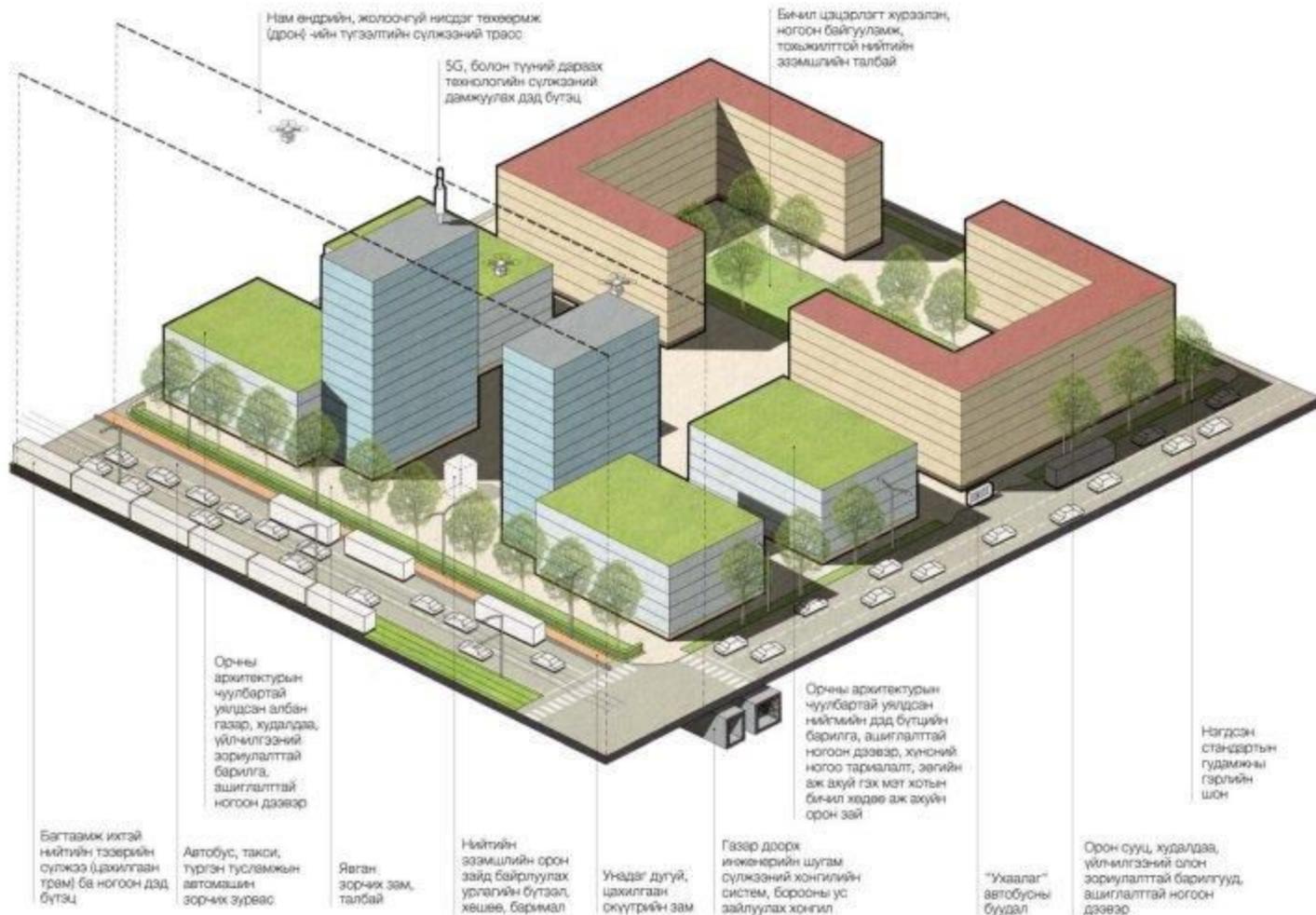
Шинэ дэд төв



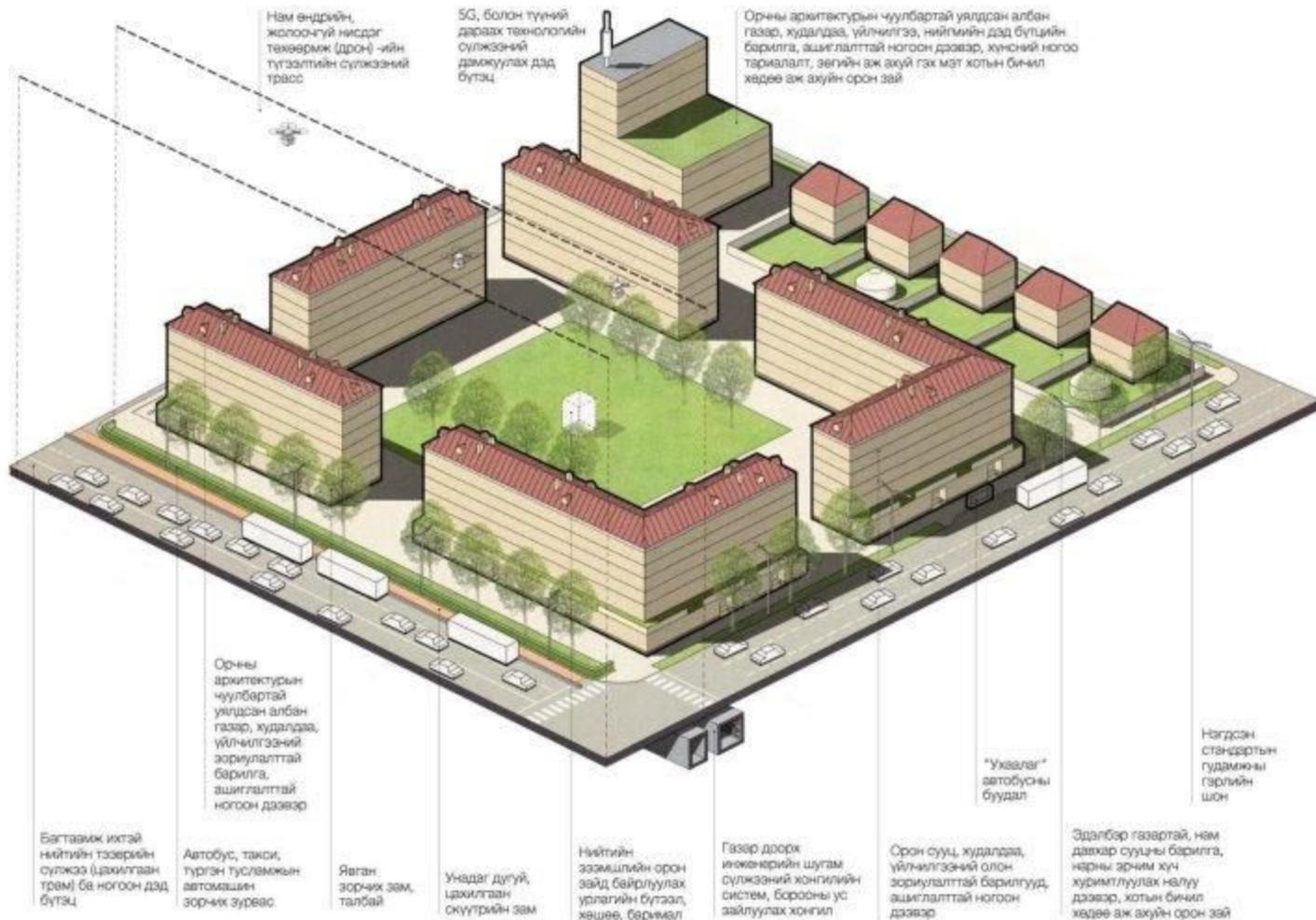
Сэлбэ дэд төв



Сонголон дэд төв



Баянхошуу дэд төв



АНХААРАЛ ХАНДУУЛСАНД **БАЯРЛАЛАА.**

