



# ТАЙЛБАР БИЧИГ

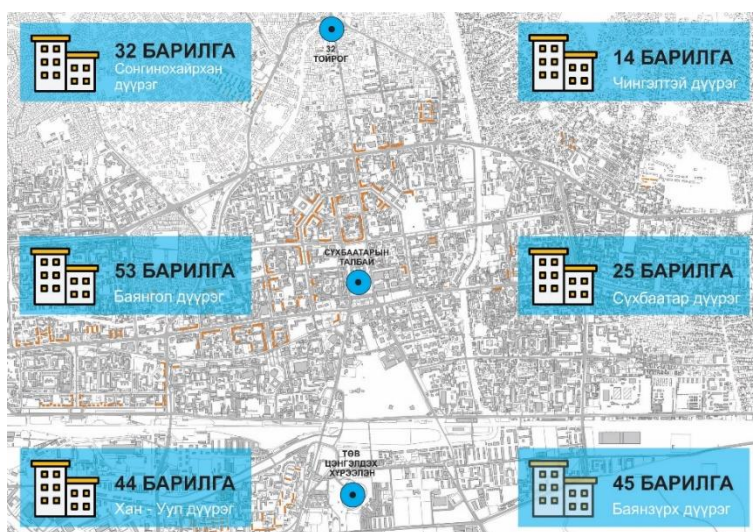
Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр дэх ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай Авто засварын заводын ажилчдын байрны барилгын судалгаа, барилгажилтын загвар зураг, төсөл

Д/д	АГУУЛГА	Хуудас
<b>ОРШИЛ</b>		
	• Төсөл боловсруулах үндэслэл	3-4
	• Төслийн зорилго, зорилт	5
	• Төслийн ач холбогдол	6
	• Улаанбаатар хотын барилгажилтын үе шат	7-15
<b>ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУУРЬ СУДАЛГАА</b>		
<b>1. НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСАГ</b>		
1.1.	Төслийн байршил, хамрах хүрээ	17
1.2.	Хүн амын тоо	17
1.3.	Барилгын одоогийн байдал	18-19
1.4.	Барилгын зориулалт, өндөр	20
<b>2. ГАЗАР АШИГЛАЛТЫН ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА</b>		
2.1.	Газар олголтын одоогийн байдал	21
2.2.	Газар ашиглалтын зориулалт	21
2.3.	Газар ашиглалтын ангилал	22
2.4.	Инженерийн дэд бүтцийн хангамж	23-25
<b>3. ХЭСЭГЧИЛСЭН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНД ТУСГАГДСАН БАЙДАЛ</b>		
3.1.	“Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичигт тусгагдсан байдал	26-27
3.2.	Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан байдал	28-29
3.3.	Орон сууцны зах зээлийн судалгаа	30-32
<b>ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ</b>		
<b>4. ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ</b>		
4.1.	Ерөнхий төлөвлөгөө	34
4.3.	Ногоон байгууламж, орчны тохижилт	35
4.4.	Авто замын төлөвлөлт /хөдөлгөөний схем/	36
4.5.	Байгуулалт, огтлол, харагдах байдал	40
4.6.	Инженерийн дэд бүтэц	41-45
<b>5. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ, ҮР АШГИЙН ТООЦОО</b>		
5.1.	Хөрөнгө оруулалтын урьдчилсан тооцоо /буулгах зардал, барих зардал/	46-49
5.2.	Үр ашгийн урьдчилсан тооцоо	49-52



Монгол улсын нийслэл Улаанбаатар хот нь улсын хүн ам, нийгэм, эдийн засгийн төв төдийгүй дэлхийн саятан хотуудын нэг болон хөгжсөөр байна. Гэвч нийт хүн амын 42 хувь нь орон сууцанд, 58 хувь нь гэр хороололд амьдарч байна. Нийслэлийн хүн амын 58 хувь нь гэр хороолол буюу инженерийн дэд бүтцийн хангамжгүй олон улсын жишигт үл нийцэх орон сууцанд амьдарч байгаа нь тулгамдаж буй олон асуудлын эх үүсвэр болж байна.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 16 дугаар зүйлийн 2 дахь заалтад Монгол улсын иргэн “Эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж заасан байдаг. Монгол улсын иргэний үндсэн хуулиар хүлээсэн эрхийг хангах ажлын хүрээнд Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааг “Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хууль, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 126 дугаар тушаалаар батлагдсан “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам”-ын дагуу Нийслэлийн хэмжээнд үе шаттайгаар зохион байгуулан хэрэгжүүлж байна. Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын Улсын ахлах байцаагчийн 2014 оны 01-01/05, 2016 оны 01-01/08, 2017 оны 02-01/03, 02-01/04, 2019 оны 02-01/6383 дугаар шийдвэрээр ашиглалтын шаардлага хангахгүй, газар хөдлөлтөд тэсвэргүй нь тогтоогдсон нийтийн зориулалттай орон сууцны 340 барилгын ашиглалтыг хориглосон бөгөөд Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Хан-Уул, Сонгинохайрхан, Налайх дүүргийн 170 барилгыг буулган, дахин төлөвлөж, барилгажуулах тухай шийдвэр гарсан.



Тус шийдвэрийн дагуу **170 барилгаас 70 барилгыг буулган шинээр барих төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарч 531 айлын 27 орон сууцыг буулган 1246 айлын 11 орон сууцыг шинээр ашиглалтад оруулан оршин суугчдыг эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөл бололцоогоор хангасан байна.**

**ТӨСЛИЙГ  
ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ  
ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙН  
ҮНДЭСЛЭЛ**



- Монгол Улсын үндсэн хууль;
- Хот байгуулалтын тухай хууль;
- Барилгын тухай хууль;
- Орон сууцны тухай хууль;
- Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль;
- Хот, суурийн газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль;
- Газрын тухай болон Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль.

**ТӨСЛИЙГ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ БОДЛОГЫН БАРИМТ БИЧИГ, ТОГТООЛ  
ШИЙДВЭРИЙН ҮНДЭСЛЭЛ**



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ “Алсын хараа 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого;</li> <li>▪ “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичиг;</li> <li>▪ “150 мянган айл-Орон сууц” үндэсний хөтөлбөр;</li> <li>▪ Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;</li> <li>▪ Нийслэлийн орон сууц, дэд бүтцийг хөгжүүлэх дэд хөтөлбөр;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам;</li> <li>▪ Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын даргын зөвлөлийн хурлын 2019 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдрийн 16/08 дугаар тэмдэглэлээр нийтийн зориулалттай орон сууцны 106 барилгыг ашиглахыг хориглох тухай шийдвэр;</li> <li>▪ Нийслэлийн Засаг даргын 2020 оны А/427 дугаар захирамж</li> </ul> |
|---|--|



Монгол Улсын иргэний үндсэн хуулиар хүлээсэн “Эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрх”-ийг хангаж Мэргэжлийн хяналтын Улсын ахлах байцаагчийн шийдвэрээр ашиглалтын шаардлага хангахгүй, газар хөдлөлтөд тэсвэргүй нь тогтоогдсон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган, дахин төлөвлөж, барилгажуулах барилгын судалгааг судалгааг гарган орчин үеийн шийдэл бүхий орон сууц, олон нийт, нийгмийн дэд бүтэц, холимог зориулалтын барилга, байгууламж бүхий загвар зургийг норм дүрмийн дагуу боловсруулж иргэдийг эрүүл аюулгүй амьдрах таатай орчин нөхцөлөөр хангахад оршино.



- Төсөл хэрэгжүүлэх барилга байгууламжийн одоогийн байдлын судалгаа гаргах;
- Шинээр төлөвлөх барилга байгууламжийн зориулалт, хүчин чадал, барилгын хэмжээ, барилгын төрөл, давхрын тоо, эдэлбэр газрын барилгажих талбай, ногоон байгууламж, авто зогсоол, барилгажилтын улаан шугам, тохижилтын зураг төслийг боловсруулах;
- Инженерийн дэд бүтцийн хэрэглээг тооцох;
- Хүн амын тооноос шалтгаалан шаардлагатай нийгмийн дэд бүтцийг төлөвлөх;
- Төслийг хэрэгжүүлэх шаардагдах хөрөнгө оруулалтын тооцоо, хэрэгжүүлэх үе шат, арга хэмжээг тодорхойлох.



## ТӨСЛИЙН АЧ ХОЛБОГДОЛ



### ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ХҮРЭЭНД:

- Газар ашиглалтыг сайжруулна.
- Хүн амыг тохилог орон сууцаар хангана.
- Хотын орон сууцны санг нэмэгдүүлнэ.
- Хотын дэд бүтцийн хөгжлийг сайжруулна.
- Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлнэ.
- Хотын өнгө үзэмжийг нэмэгдүүлсэн чанартай, орчин үеийн шийдэлтэй барилга байгууламжийн тоо нэмэгдэнэ.

### ЭДИЙН ЗАСГИЙН ХҮРЭЭНД:

- Ажлын байрыг нэмэгдүүлнэ.
- Хөрөнгө оруулалтын үр ашгийг нэмэгдүүлнэ.
- Оршин суугчид бизнесийн үйл ажиллагаа явуулах таатай орчин бүрдэнэ.
- Барилгын салбарын гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулалт нэмэгдэнэ.
- Иргэдийн үнэ цэнээ алдсан хуучин орон сууц эдийн засгийн эргэлтэд орох боломжтой болно.

### ХҮРЭЭЛЭН БУЙ ОРЧНЫ ХУВЬД:

- Барилгажилтын төслийн дагуу богино хугацаанд ногоон байгууламжийн тоо нэмэгдэж, орчны тохижилт сайжирснаар агаарын бохирдол багасч, хотын өнгө үзэмжийг нэмэгдүүлнэ.
- Орчин үеийн шийдэл бүхий тохижилт бий болно.
- Нийтийн эдэлбэр газар, авто машины болон явган хүний замыг шинэчилж, орц гарцын болон авто машины зогсоолын асуудлыг цогцоор шийдвэрлэнэ.



## УЛААНБААТАР ХОТЫН БАРИЛГАЖИЛТЫН ҮЕ ШАТ

Эх сурвалж: “Улаанбаатар хотын барилгажилтын түүх” ном

1946 онд Улаанбаатар хотын төвийн хэсгийг шинэчлэн байгуулах урьдчилсан ерөнхий төлөвлөгөө СнЗ-ийн 47-р хуралдаанаар батлагдаж, энэ төлөвлөгөөнд хотын төв ба хөдөлгөөн ихтэй гол гудамжуудыг 24-30 метр өргөн, ердийн гудамжуудыг 15-22 метр өргөн байхаар бодож барилгажуулах, хотын төв хэсэгт барих барилгыг хоёроос дээш давхар байхаар барилгуудыг төвийн хэсэгт нягтруулан барих, хотыг ногооруулах, цэцэрлэгжүүлэх ажлыг баруун тийш Холбооны яам (одоогийн Төв шуудан) хүртэл үргэлжлүүлэх, Их сургуулийн гудамж ба бусад гудамжинд мод тарих зэрэг ажлыг хийж гүйцэтгэхээр төлөвлөжээ.



Улаанбаатар хотын төвийн хэсэг 1950-иад он

1945-1950-иад онд Улаанбаатар хотын төв Д.Сүхбаатарын талбайн зүүн хойно МУИСийн барилга, түүний баруун талд 72 айлын сууц, талбайн зүүн хэсэгт Улсын төв театрын барилга, түүнээс урагш Гадаад яамны байшин, Төв поликлиник, арай

зүүхнээр 1 дүгээр амаржих газар, төв талбайн баруун өмнө хэсэгт Улсын нийтийн номын сан, баруун талд Элдэв-Очирын нэрэмжит кино театр (одоогийн Хөрөнгийн бирж), Алтай зочид буудал (одоогийн Нийслэлийн Засаг даргын тамгын газар), хоймор талд нь Засгийн газрын ордон баригдсан.



“Элдэв-Очир” кино театр



“Алтай зочид буудал



Гадаад харилцааны яам

## 1954-1961 он

1954-1961 он хүртэл хэрэгжих хугацаанд 1006,0 сая төгрөгийн хөрөнгө оруулалт хийж, хуучин гудамж хашаа, байшингуудыг чөлөөлж, Бага тойрог, Энхтайвны гудамж, түүний дагуу байгаа 1, 2 дугаар дөчин мянгат, 50 мянгатын орон сууцны хороолол, Засгийн газрын ордны өргөтгөл, Улаанбаатар зочид буудал, 23, 24, 45, 5 дугаар сургууль, Төв цэнгэлдэх хүрээлэн, Ард кино театр, Төв шуудан, Гурилын комбинат, 2 дугаар цахилгаан станц, Улсын их дэлгүүр, Чихэр боовны үйлдвэр, цэвэрлэх станц, усан сан, төвийн дулааны шугам сүлжээ зэрэг барилга байгууламж баригджээ.



Улаанбаатар хотын төвийн хэсэг 1953 он

Улаанбаатар хотод 1958-1961 оны хооронд 40 мянган м.кв ашигтай талбай бүхий 1 дүгээр 40 мянгатын орон сууцны 3, 4 давхар барилгыг соёл, үйлчилгээний газруудын хамт барьж ашиглалтанд оруулсан нь Улаанбаатар хотод хорооллын журмаар барьсан анхны барилга байгууламж болжээ.



Төв шуудан



"Гутлын 22"-р байр



МҮЭ-ийн төв

Орон сууцны 1 дүгээр 40 мянгатын барилгуудыг барьж эхэлснээр Сталины гудамж /өнөөгийн Сөүлийн гудамж/-тай залгасан чиг шулуун өргөн шинэ гудамж үүссэн байна.





БНХАУ-ын тусламжаар 50 мянган м.кв ашигтай талбай бүхий орон сууцны барилгыг 1958-1961 онд Улсын хятад барилгачид

барилгын зургийн газартай хамтран хийсэн зураг төслөөр Энхтайваны гудамжны хоёр талаар барьсан байна.



Улсын барилгын зургийн институтээс боловсруулсан зураг төлөвлөгөөгөөр 1960-1961 онд Төв цэнгэлдэх хүрээлэн нь үзэсгэлэнгийн зургаан барилга, худалдаа үйлчилгээний 40 гаруй барилга, биеийн тамир спортын 10 орчим байртайгаар баригджээ.

# 1961-1976 он

1962 онд 300, 1963 онд 492, 1964 онд 1291, 1965 онд 652 айлын орон сууц, 1965-1970 онд 112,8 мянган м.кв талбайтай 4269 айлын сууцыг ашиглалтанд өгснөөр хотын хүн амын 35 хувь нь тохиолог орон сууцанд аж төрөх болжээ. 1966-1975 онд нийтдээ 392 мянган м.кв талбайтай орон сууцыг ашиглалтад өгснөөр хотын оршин суугчдын орон сууцны хангамж ихээхэн сайжирсан нь том амжилт байлаа. 1976 он гэхэд хотын орон сууцны фонд 700 мянган м.кв болжээ.

Үзэсгэлэнгийн төв барилга



Ард кино театр

Энэ үед үндсэндээ орон сууцны 1, 3, 4 дүгээр хороолол, иж бүрэн соёл үйлчилгээ, эмнэлэг, сургууль, цэцэрлэг, бүх төрлийн инженерийн хангамж, зам талбай тохижилтын хамт баригдаж, 13-14 дүгээр хороолол эхлэн, орон сууцны 5, 6, 10, 11, 19 дүгээр хорооллын орон сууцууд шинээр буюу гүйцээн баригдаж орон сууцны барилгууд 5, 9, 12 давхартай, тусгайлан төлөвлөсөн эргэлтийн секцтэй загвараар барьсан нь хот байгуулалтын сонирхолтой шийдлийг гаргах боломжтой болжээ.



12 дугаар хороолол

13 дугаар хороолол





Улаанбаатар  
хот. 1970-иад  
ОН

## 1976-1986 он

Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэх гуравдугаар ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлсэн он жилүүдэд орон сууцны 240 мянган м.кв талбай бүхий 1, 3, 4, 6, 10, 13, 21 дүгээр хорооллыг соёл ахуйн үйлчилгээний барилга байгууламжийн хамт цогцолбороор барьж байгуулжээ. Үүний үр дүнд орон сууцны хангамж ихээхэн дээшилж, хотын оршин суугчдын 49 хувь нь шинэ орон сууцанд амьдрах болсон байна.



120 мянгатын орон сууцнууд



Богд хааны өндгөн сүргийн нутаг (дунд гол, туул голын дундах нутаг бэлчээрийг тийн нэрлэдэг байв)-т 1930-аад оноос айл суурьшин гэр хороолол үүссэний дээр үйлдвэрийн ажилчдын орон сууцны болон 120 мянгатын орон сууцны хорооллыг барьжээ. Дунд голын сав газраар байсан гэр хорооллын айлууд 1966 оны их үерт автаж сүйрснээс болж Яармагийн дэнжид нүүн шилжсэнээр Хан-Уул дүүргийн нутагт “Яармаг” хэмээх гэр хороолол бий болжээ.



1974 оны 11-р сард ЗХУКН-ын Төв хорооны Ерөнхий нарийн бичгийн дарга Л.И.Брежнев тэргүүтэй төлөөлөгчид хоёр дахь удаагаа Монголд айлчилж, олон барилга байгууламжийг бэлэг болгон барьж байгуулах тухай хэлэлцээр байгуулжээ.



Тус хэлэлцээрийн дагуу 1976-1986 оны хооронд 3, 4 дүгээр хороолол, хүүхдийн цэцэрлэг, ахуйн үйлчилгээний иж бүрэн төвүүдийг ашиглалт оруулсан байна.



Орон сууцны 3, 4 дүгээр хороолол

## 1986-1990 он

1986 онд 107 мянган м.кв талбай бүхий орон сууцны барилгыг барьж, 3500 айл орон сууцанд оржээ. 1987 онд 114.0 мянган м.кв талбайтай, 3600 айлын орон сууц ашиглалтанд өгч нийтдээ 524.2 сая төгрөгийн барилга угсралтын ажил хийсэн байна. 1987-1990 онд хотын хэмжээнд 6.4 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө оруулалт хийгдэж 467.1 мянган м.кв талбай бүхий 16 мянган айлын орон сууц, 21 сургууль, 26 ясли цэцэрлэг, 9 эмнэлэг, сувиллын газар, 16 дэлгүүр (нийт 7.6 мянган м.кв талбайтай), 12 нийтийн хоолны газрыг барьж байгуулжээ.



Орон сууцны 1 дүгээр хороолол



Орон сууцны 4 дүгээр хороолол



Орон сууцны 1 дүгээр хороолол



Орон сууцны 10 дугаар хороолол

## 1990-2014 он

1990 онд Монгол улсад өрнөсөн улс төр, эдийн засаг, нийгмийн шинэчлэл, өөрчлөлт нь хот байгуулалтад зохих нөлөө үзүүлсэн. 2000 оноос Улаанбаатар хот уруу чиглэсэн шилжилт хөдөлгөөн ихэсч, хүн амын төвлөрөл нэмэгдсэнээр эдийн засгийн хөгжилд нааштай нөлөө үзүүлсэн боловч инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн хөгжил хотын хүн амын өсөлтөөс хоцорч байсан.



Улаанбаатар хотын төвийн хэсэг. 2000 он



Улаанбаатар хотын төвийн хэсэг. 2011 он

Судлаачид 1930-2008 он хүртэл 10 жилийн үечлэлтэйгээр судалгаа хийсэн бөгөөд Улаанбаатар хотын төвийн хэсэг дэх Их тойрууд 1930-1940 оны хооронд 18916,46 м.кв талбай бүхий 13 барилга, 1940-1950 оны хооронд 27394,71 м.кв талбай бүхий 19 барилга, 1950-1960 оны хооронд 140528,68 м.кв талбай бүхий 104 барилга, 1960-1970 оны хооронд 162058,82 м.кв талбай бүхий 163 барилга, 1970-1980 оны хооронд 171924,19 м.кв талбай бүхий 147 барилга, 1980-1990 оны хооронд 144194,84 м.кв талбай бүхий 114 барилга, 1990-2000 оны хооронд 206863,12 м.кв талбай бүхий 276 барилга, 2000-2008 оны хооронд 268406,61 м.кв талбай бүхий 287 барилга нэмэгдэж баригдсан байна.



## ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА

---

Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр дэх ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай Авто засварын заводын ажилчдын байрны барилгын судалгаа, барилгажилтын загвар зураг, төсөл



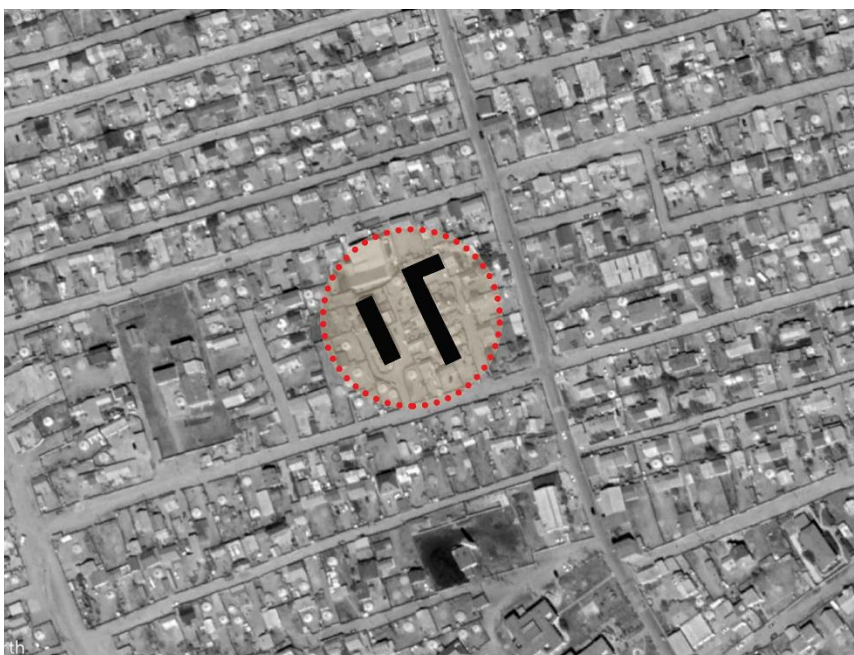


# БАЙРШИЛ ХҮН АМЫН ТОО

**ХҮН АМ:**  
Хан-Уул дүүрэгт 2019 оны байдлаар 51,241 өрхийн 187,278 хүн ам байнга оршин сууж байгаа бөгөөд Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хороонд 1,330 өрхийн 5,081 хүн ам амьдарч байна. Үүнээс Авто засварын заводын ажилчдын байранд 31 өрхийн 112 хүн ам оршин сууж байна.

**БАЙРШИЛ:**  
Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт 41-р дунд сургуулиас хойшоо 205 метр, Арьс ширны ажилчдын орон сууцнаас баруун тийш 320 метр зайд 0.61 га талбайд байрлаж байна.





## БАРИЛГЫН ОДООГИЙН БАЙДАЛ



### Ашиглалтанд орсон он

2-р байр

1968 ОН

3-р байр

1965 ОН

### Барилгын бүтээц:

Нэг давхар нийтийн зориулалттай модон араг бүтэцтэй, цутгамал бетон суурьтай. Газар хөдлөлийн 8 балл-д хамрагдаж байна.



Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын даргын зөвлөлийн хурлын 2019 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдрийн 16/08 дугаар тэмдэглэлээр тус барилгыг **АШИГЛАХЫГ ХОРИГЛОХ** тухай шийдвэр гаргасан байна.

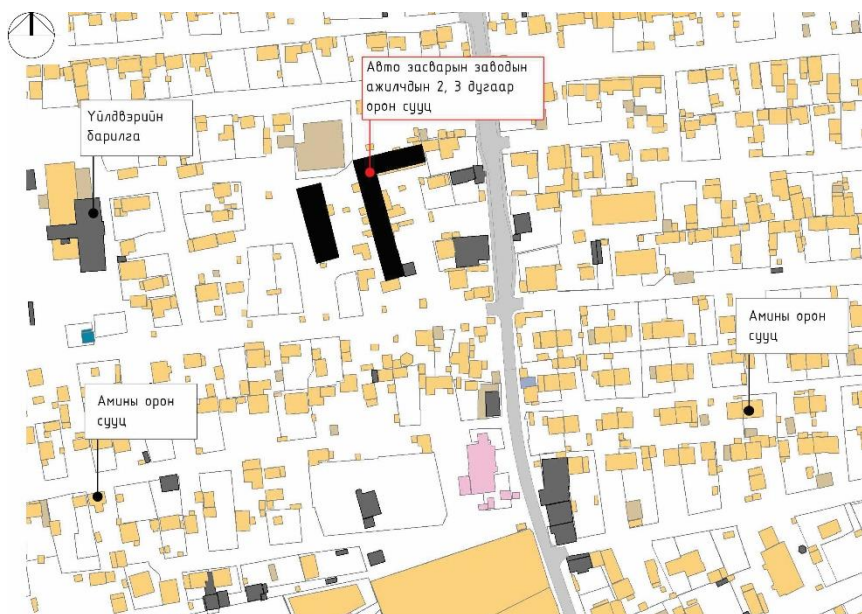


**ГАДНА ОРЧНЫ  
НӨХЦӨЛ  
БАЙДАЛ**



Барилгын ойр орчимд иргэд амрах тохижилт, ногоон байгууламж байхгүй, нийтийн эдэлбэр газар, авто зогсоолын хүрэлцээ хангамж дутмаг байна. Наадамчдын замтай шороон замаар холбогдсон бөгөөд авто машины орц, гарцыг хааж суурьшил үүсэн байна. Мөн эргэн тойрон гэр хорооллоор хүрээлэгдсэн нүхэн жорлон ашиглаж гудамжинд ил задгай хогоо хаяж байгаа нь агаар, орчны бохирдлыг үүсгэж байна.





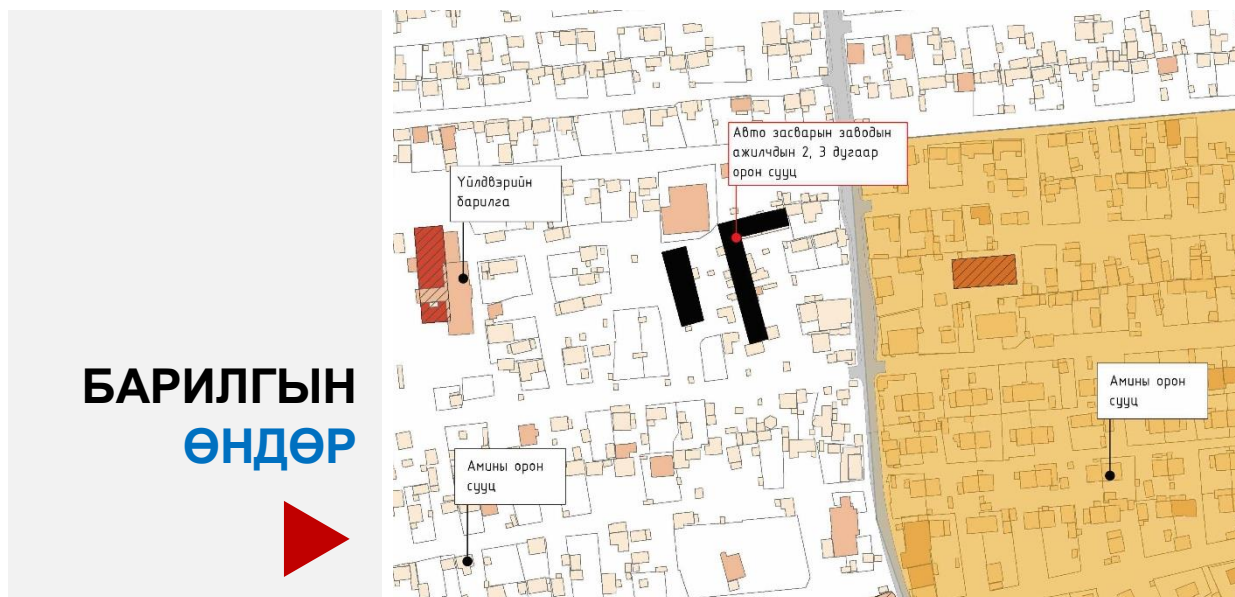
## БАРИЛГЫН ЗОРИУЛАЛТ



ТАНИХ ТЭМДЭГ:

- Амины орон сууц
- Төрийн байгууллага
- Эрүүл мэндийн байгууллага
- Үйлчилгээний барилга
- Тусгай байгууллага
- Үйлдвэрийн барилга

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай Авто засварын заводын ажилчдын байр орчмын 22 га талбай дахь барилгуудын зориулалтын судалгааг гарган үзэхэд амины орон сууц, төрийн байгууллага, эрүүл мэнд, боловсрол, үйлчилгээний зэрэг олон зориулалтын барилга байгууламжууд байна.



## БАРИЛГЫН ӨНДӨР



Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай Авто засварын заводын ажилчдын байр орчмын 22 га талбай дахь барилгуудын өндрийн судалгааг гарган үзэхэд дунджаар 1-3 давхар барилгууд байх бөгөөд зарим газарт 5 давхар барилгуудын зөвшөөрөл авсан байна.

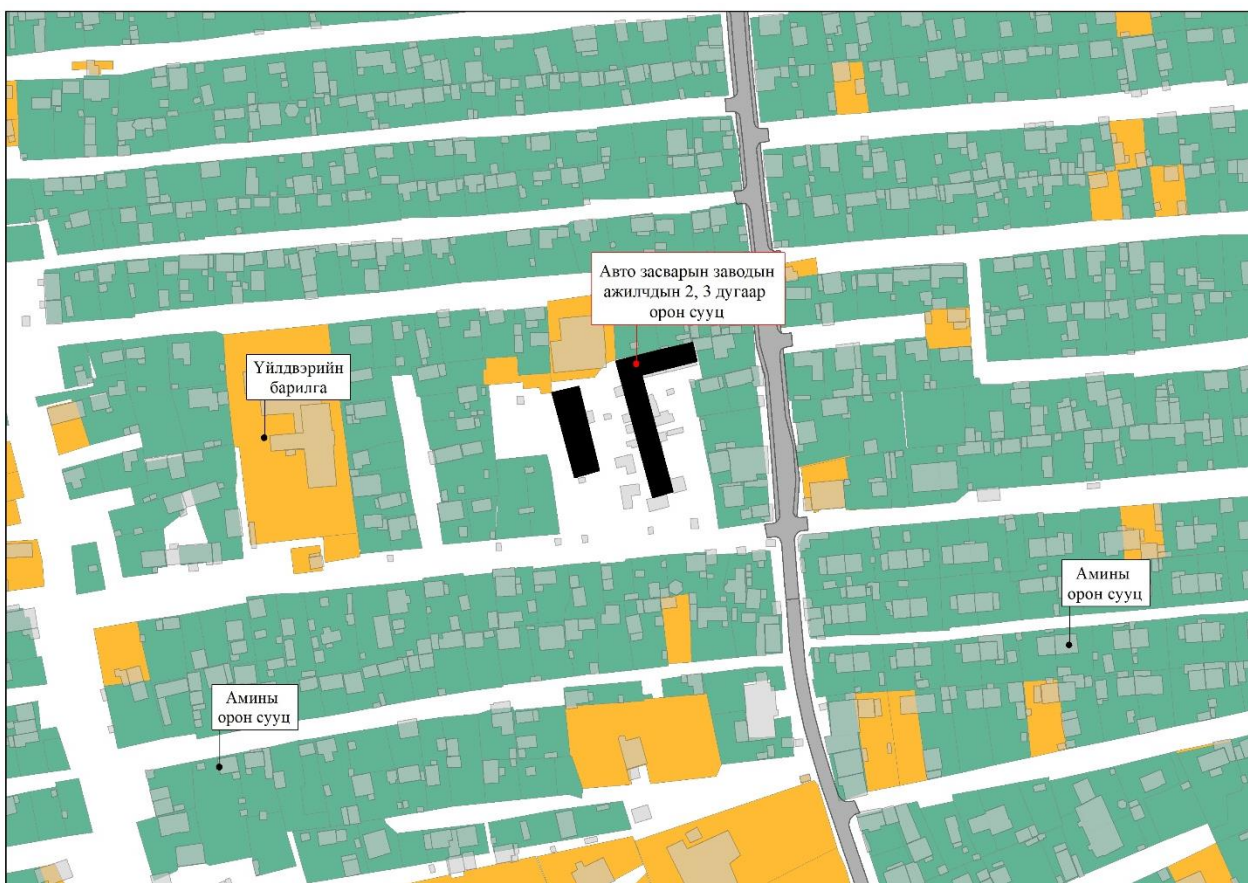
ТАНИХ ТЭМДЭГ:

- 1-3 Давхар
- 4-6 Давхар
- 7-9 Давхар
- 10-12 Давхар
- >15 Давхар
- Авто зам

# ГАЗАР ОЛГОЛТЫН БАЙДАЛ



Ашиглалтын шаардлага хангахгүй Авто засварын заводын ажилчдын 2, 3 дугаар байр нь Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хороонд хамрагдах бөгөөд зүүн талаараа засмал замтай холбогдоно. Төлөвлөлтийн хэсэгт гэр хорооллын айл өрх зонхилж байна.



Авто засварын заводын ажилчдын 2, 3 дугаар орон сууцны байр орчмын газар олголтын судалгааг 2000 масштабтай зураг дээр **22 га талбайн 454 нэгж талбарыг** хамруулан судалсан бөгөөд гэр хорооллын хэсэг учир гол төлөв өмчлөх хэлбэрээр олгогдсон, газрын эзэмших хэлбэр цөөхөн байна.

#### Таних тэмдэг

- Эзэмшиж буй газар
- Өмчилж буй газар
- АШХ байр
- Авто зам, талбай
- Барилга

## 0.61 га

## 2, 3 дугаар байр

#### Газрын тухай хууль:

3.1.2. “газар өмчлөх” гэж тухайн газрыг захиран зарцуулах эрхтэйгээр хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгахыг хэлнэ.

3.1.3. “газар эзэмших” гэж газрыг гэрээнд заасан зориулалт, нөхцөл, болзлын дагуу хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгахыг хэлнэ.

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй Авто засварын заводын ажилчдын 2, 3 дугаар байр орчмын газарт 2002 оноос эхэлж газар олгогдож эхэлсэн бөгөөд хамгийн багадаа 5м2 хэмжээтэй газар, хамгийн ихдээ 19000м2 талбайтай газар олгогдсон байна. Газар олголтын ихэнх хувийг 0.07 га талбайтай айл өрх эзэлж байна.

## ГАЗАР АШИГЛАЛТЫН ЗОРИУЛАЛТ



**Таних тэмдэг**

- АШХ барилга
- Авто зам, талбай
- Барилга
- Боловсролын байгууллага
- Нам, олон нийтийн байгууллага
- Худалдаа, нийтийн үйлчилгээний газар, төв, цогцолбор
- Холбоо, мэдээлэл хүлээн авах станц
- Гэр, орон сууцны хашааны газар
- Үйлчилгээтэй орон сууц

Авто засварын заводын ажилчдын 2, 3 дугаар байр орчмын газар олголтын судалгааг 2000 масштабтай зураг дээр **22 га талбайн 454 нэгж талбарыг** хамруулан судлан үзсэн. Судалгаанд орсон газрыг газар олголтыг зориулалтаар нь авч үзвэл:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Худалдаа, нийтийн үйлчилгээний газар, төв, цогцолбор</li> <li>▪ Боловсролын байгууллага</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Үйлчилгээний орон сууц</li> <li>▪ Гэр орон сууцны хашааны газар</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Холбоо, мэдээлэл хүлээн авах станц</li> <li>▪ Нам, олон нийтийн байгууллага</li> </ul> |
|---|---|---|

зэрэг зориулалтаар газар олгогдож газрын мэдээллийн санд бүртгэгдсэн байна.

# ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЭЦ



Таних тэмдэг

	Одоо байгаа дулааны шугам		Барилгажих хэсэг
	Одоо байгаа цэвэр усны шугам		Барилгажилтын төслийн ханрах хүрээ
	Одоо байгаа бохир усны шугам		Одоо байгаа борооны ус зайлуулах шугам
	Цахилгааны шугам		
	Холбооны шугам		

Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хороо, Ашиглалтын шаардлага хангахгүй авто засварын заводын ажилчдын 2 барилгын айл өрхүүд нь уламжлалт ердийн галлагаатай зуухнаар ахуйн хэрэглээний дулааны эрчим хүчний хэрэглээгээ хангаж байна. Тухайн орчим нь төвлөрсөн дулаан хангамжийн системд 2015 оноос эхлэн холбогдож эхэлсэн бөгөөд хамгийн ойр байрлах нэгдсэн халаалтын зуух нь 41 дүгээр сургууль, 29 дүгээр цэцэрлэг, 71 дүгээр цэцэрлэгийн барилгуудын дулаанаар хангадаг Түшигт хангайн 20 дугаар зуух болно. Эрчим хүчний яамнаас Агаарын бохирдолыг бууруулах 9 багц төслийн хүрээнд 2018-аас 2019 онд тус зуухыг дулаан хуваарилах төв болгож, төвлөрсөн дулаан хангамжийн системд холбох техникийн нөхцөл олгогдож, ажлын зураг төсөл боловсруулагдаж, шугамын барилга угсралтын ажил хийгдэж байна. Судалгаанд хамрагдсан нийтийн орон сууцны дулааны хэрэглээний нэгжийн үзүүлэлт нэг гэрт жилд дунджаар 5 тн нүүрс хэрэглэж байна.

## ДУЛААН ХАНГАМЖ

Тус уурын зуухны барилгаас 260 метрт, Наадамчдын гудамж дагуу байрлах ф500 мм-ийн шугамнаас хүртэлх 475 метрт ДЦС-4 ТӨХК-ийн 2ф600мм голчтой гэр хорооллын дунд байрлах шугамнаас 640 метрт байрлаж байна.

### УС ХАНГАМЖ

### ЦАХИЛГААН ХАНГАМЖ



**ТАНИХ ТЭМДЭГ**

- Одоо байгаа холбооны шугам
- Одоо байгаа цахилгааны шугам
- Одоо байгаа дулааны шугам
- Одоо байгаа цэвэр усны шугам
- Одоо байгаа бохир усны шугам
- Одоо байгаа холбооны худаг
- Одоо байгаа холбооны сувагчлал
- Одоо байгаа барилга
- Барилгын дугаар

- Одоо байгаа дулааны шугам
- Одоо байгаа цэвэр усны шугам
- Одоо байгаа бохир усны шугам
- Одоо байгаа ус зайлуулах шугам
- Одоо байгаа цахилгааны шугам
- Одоо байгаа холбооны шугам
- Одоо байгаа дэд өртөө
- Одоо байгаа барилгын 0,4кВ-н шугам

Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хороо, Ашиглалтын шаардлага хангахгүй авто засварын заводын ажилчдын 2 барилгын айл өрхүүд нь цэвэр усны хэрэглээ нь зөврөөр хангагдсан, бохир усны нэгдсэн системгүй, нүхэн жорлонтой. Төлөвлөж буй байршилд гэр хорооллын айл өрхийн ус түгээх байруудыг холбосон ф150/100мм голчтой цэвэр усны шугам байдаг боловч төлөвлөж буй барилгад цэвэр усны шугамын хэрэглээг өгөхөд шугамын даралт хүрэлцэхгүй.

Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хороонд авто заводын ажилчдын ашиглалтын шаардлага хангахгүй 2 байрны одоогийн нийт цахилгаан "Орон сууц, олон нийтийн барилгын цахилгаан тоног төхөөрөмжийн төлөвлөх ба угсрах" БД 43-102-07 болон "Орон сууцны хороолол, хотхоны 6-10кВ-ын сүлжээ болон РП, ТП-үүд" /УБЦТС ТӨХК-ийн Техникийн шаардлагын тодорхойлолт: РП ТП/-ын дагуу тооцон гаргахад 39.2кВт болж байна. Тус барилгуудыг одоо байгаа 110/35/10кВ-н хүчдэлтэй Яармаг дэд станцын Яармаг фидерээс тулгуураас салбар авч тус барилгуудыг тэжээж байна.

Барилгын нэр	Зориулалт	Айлын тоо	Ачаалал кВт
2-р байр	Орон сууц	6	16.8
3-р байр	Орон сууц	6	22.4



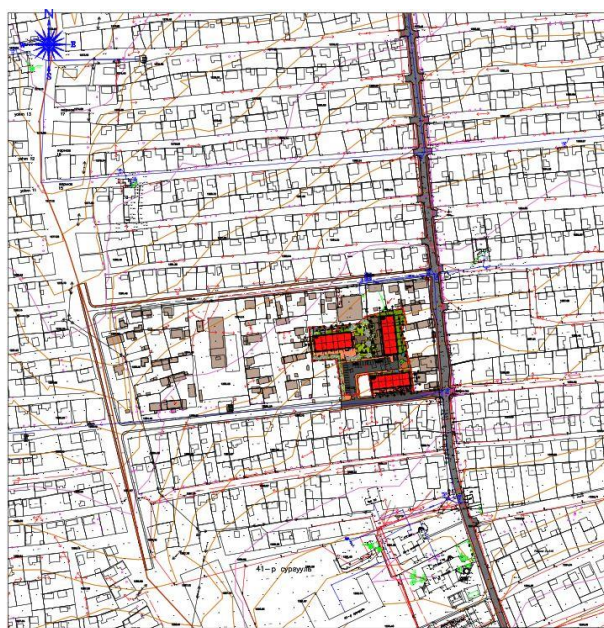
## ХОЛБООНЫ ШУГАМ



ТАНИХ ТЭМДЭГ:

	Одоо байгаа холбооны шугам		Одоо байгаа холбооны шугам
	Одоо байгаа холбооны шугам		Барилгаажсан хэсэг
	Одоо байгаа холбооны худаг		Барилгаажилтын төслийн хамрах хүрээ

## ИБАХ, ӨНДӨРЖИЛТ



Таних тэмдэг

	Одоо байгаа дулааны шугам		Барилгаажих хэсэг
	Одоо байгаа цэвэр усны шугам		Барилгаажилтын төслийн хамрах хүрээ
	Одоо байгаа бөхир усны шугам		Одоо байгаа борооны ус зайлуулах шугам
	Цахилгааны шугам		Холбооны шугам

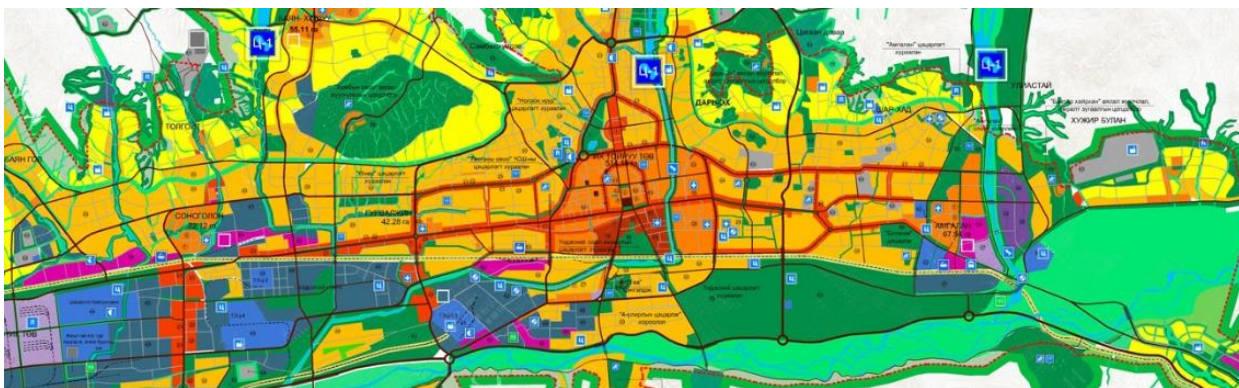
Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хороо, Ашиглалтын шаардлага хангахгүй авто засварын заводын ажилчдын барилга болон гэр хорооллын айл өрх нь АТС-32 станцийн хүрээний ССС411 хуваарилах шүүгээний хүрээн дэх ойролцоох холбооны баганат шугам ашиглан агаараар гурвалсан үйлчилгээ, телефон утас, интернэт үйлчилгээг авч байна. Барилгажилтын төслийн талбайд холбооны баганат шугамтай бөгөөд худаг сувагчлалын байгууламж байхгүй болно. Иймд хэтийн төлөвлөлттэй уялдуулж, холбооны баганыг ашиглахгүй, шинээр ф110мм-ийн 4 яндантай худаг сувагчлалын байгууламж барих шаардлагатай.

### Өндөржилт

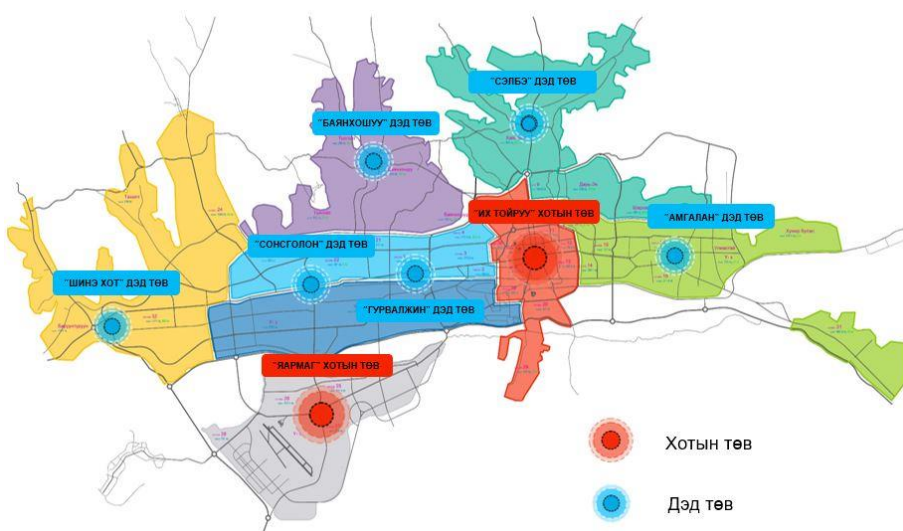
Өндөржилтийн хувьд урдаасаа хойшоо намссан хэвгий тогтоцтой, гадаргуугийн өндөржилт налууугийн хувьд 3-3.57 метрийн уналттай байна. Үнэмлэхүй өндөр нь 1289.17 метр, Харьцангуй өндөр нь 1285.60 метр байна. Нивелирийн ангийн хэмжилтээр өндрийн холболт хийгдсэн улсын сүлжээний цэгүүдийг ашиглан UTM /WGS 84/ солбицлын системд Монгол Улсын Засгийн газрын 2009 оны 01 дүгээр сарын 28-ны 25 дугаар тогтоолоор баталсан Балтын тэнгисийн өндрийн системд хэмжилт хийх шаардлагатай.

### Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

Жилийн нийт хур тунадасны 89,6-93,4% нь 4-өөс 9 дүгээр сард ордог. Бүс нутгийн хэмжээнд 7,8 дугаар сард жилийн нийт хур тунадасны 57,8% ордог. Олон жилийн дундажаар цасан бүрхүүл 11 дүгээр сарын 17-оос орж 119 хоног үргэлжлэн 3 дугаар сарын 14-өөс ханзарч, 5 дугаар сарын 21-нд арилдаг байна. Хан-уул дүүргийн 5-р хороо, Арцат, Нүхт, морь барьдгийн ам, уяачдын хотхоны үерийн усыг Туул голд нийлүүлэх барилга байгууламж ажил /ХУД, 4, 5, 6, 7, 8-р хороо/ хийхээр 2013 онд зураг төслийн ажил хийгдсэн. Барилга угсралтын ажлын төсөв шийдэгдээгүй байдалтай байна. Төлөвлөлтийн талбай орчимд одоогийн байдлаар зам талбайн борооны ус зайлуулах шугамгүй байна.



## ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНД ТУСГАГДСАН БАЙДАЛ



**2** Хотын төв

**6** Дэд төв

Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичигт Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийг хот төлөвлөлтийн 8 бүсэд хувааж нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжүүлэхээр тусгагдсан.

Төлөвлөлтийн бүсүүдэд засаг захиргаа, худалдаа үйлчилгээ, соёл боловсрол, орон сууц, олон нийт, нийгмийн дэд бүтцийн үйлчилгээ бүхий “Их тойруу” /одоогийн/, **“Яармаг” /шинэ/** гэсэн 2 хотын төв, Баянхошуу, Сэлбэ, Шинэ хот, Сонсголон, Гурвалжин, Амгалан гэсэн 6 дэд төвтэй байхаар төлөвлөгдсөн.

Олон нийтийн төвүүд нь үйлчлэх хүрээ, хүчин чадал хэмжээ ач холбогдлоороо дараах байдлаар ангилагдана. Үүнд:

### АНГИЛАЛ, ТӨРӨЛ

- Хотын төв
- Дэд төв
- Хорооллын болон бичил хорооллын төв
- Гэр хорооллын олон нийтийн төв

## ХОТЫН ШИНЭ ТӨВ



Төр захиргаа, эдийн засаг, бизнес санхүү, мэдээлэл технологи, спорт, соёл шинжлэх ухаан, олон улсын хэмжээний үйл ажиллагаа явуулах хотын шинэ төв байна. Хотын төвд дараах чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулна.

- Төрийн төв захиргааны байгууллагууд /УИХ, ЕТГ, МУЗГ/
- Соёл урлаг, боловсрол, шинжлэх ухааны байгууллагууд
- Олон улсын байгууллагууд
- Олон нийтийн байгууллагууд
- Бизнесийн болон бусад байгууллагууд
- Худалдаа үйлчилгээний томоохон байгууллагууд
- Зарим томоохон эмнэлгийн цогцолбор
- Орон сууц бүхий худалдаа үйлчилгээ

Төсөл хэрэгжүүлэх нутаг дэвсгэр нь Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний Орон сууцны хорооллын бүсчлэлд хамрагдаж байна.



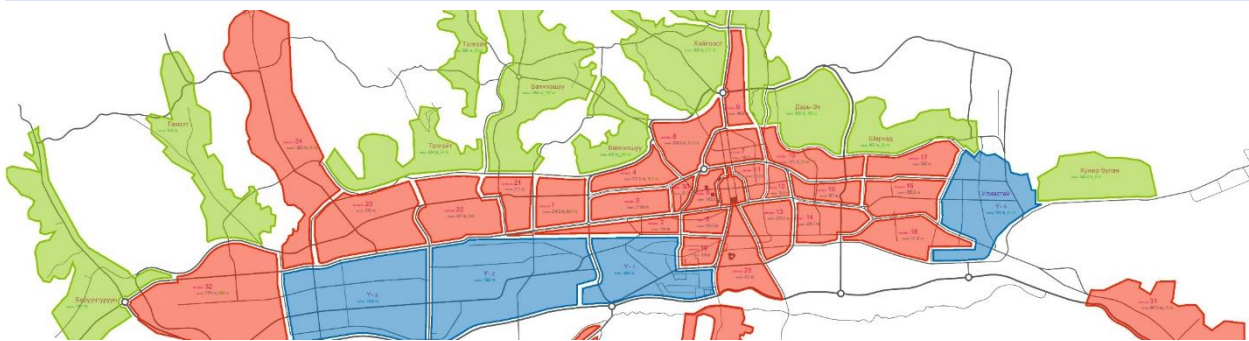
**“ЯАРМАГ” ХОТЫН ШИНЭ ТӨВ**-ийн барилгажилтын нягтралыг дундаж хэмжээнд барих ба давхрын дундаж өндрийг 4-5 давхар байхаар тооцсон байна. Шинэ төв нь хотын бусад хэсгүүдтэй гудамж замын сүлжээгээр, нийтийн тээврээр холбогдох ба ил зогсоол, зугаалгын парк цэцэрлэгтэй, газар доорх орон зайд инженерийн шугам сүлжээний хонгил, автозогсоол, худалдаа үйлчилгээний байгууламжууд байрлана. Хотын хүн амын төвлөрлийг бий болгох зорилгоор төрийн захиргааны төв болон орон нутгийн захиргаа, худалдаа үйлчилгээ, орон сууц, олон нийтийн байгууллагууд үйл ажиллагаа явуулна.

## ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

Улаанбаатар хотын барилгажилт, суурьшлын онцлог байдлаас хамаарч, ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний хүрээнд хотын нутаг дэвсгэрт хот төлөвлөлт, байгуулалтын дараах үйл ажиллагааны арга хэмжээг төлөвсөн байна. Үүнд:

- Одоогийн барилгажилтыг хэвээр хадгалж, хэсэгчилсэн дахин төлөвлөлт хийж хөгжүүлэх нутаг дэвсгэр
- Шинээр барилгажуулах нутаг дэвсгэр
- Дахин төлөвлөлтөд хамруулж хөгжүүлэх нутаг дэвсгэр
- Нөхцөл сайжруулах нутаг дэвсгэр
- Үйлдвэрийн бүсийн хэвээр үйлдээх хэсэг
- Үйлдвэрийн бүсийн дахин төлөвлөж хөгжүүлэх нутаг дэвсгэр

**Дахин төлөвлөлтөд хамруулж хөгжүүлэх нутаг дэвсгэр** Улаанбаатар хотын барилгажих талбай хомс, хотын архитектур орон зайн өнгө үзэмж сул, оршин суугчдын амьдрах орчин, хотын байгаль экологийн нөхцөл байдлыг сайжруулах зэрэг нийтийн эрх ашгийн үүднээс зайлшгүй арга хэмжээ бөгөөд гол төлөв гэр хороолол, шаардлага хангахгүй орон сууц олон нийт, үйлдвэр, агуулах аж ахуйн амьдралын орчин нөхцөлийг сайжруулах юм.



## ХЭСЭГЧИЛСЭН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНД ТУСГАГДСАН БАЙДАЛ



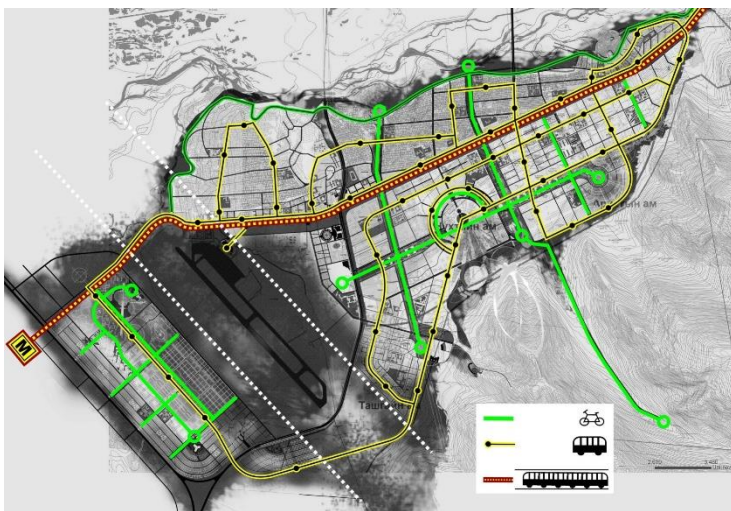
Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичигт Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийг төлөвлөлтийн **47 нэгж хороололд** хувааж засаг захиргаа, худалдаа, үйлчилгээ, соёл, нийгмийн дэд бүтцийн үйлчилгээний иж бүрэн цогцолбор төлөвлөлтийг хийхээр төлөвлөгдсөн.

Тус нэгж хорооллуудын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах ажлын хүрээнд **“Нисэх Яармаг орчмын орон сууцны хорооллын ерөнхий төлөвлөгөө”** боловсруулагдаж Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын Тэргүүлэгчдийн 2015 оны 198 дугаар тогтоолоор батлагдсан.



Харагдах байдал

# НИСЭХ, ЯАРМАГ ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ



Нисэх Яармаг орчмын орон сууцны хорооллын ерөнхий төлөвлөгөөгөөр нийт 57190 өрхийн 223,039 хүн амтай байхаар төлөвлөсөн байна. Төсөл хэрэгжүүлэх нутаг дэвсгэр нь **нам давхрын сууцны хороолол** болох ба гол гудамж дагууд дундаж давхрын орон сууц, худалдаа үйлчилгээний барилга байгууламжийн бүсэд хамрагдаж байна. Наадамчдын замын урд хэсгээр барилгажилт хардацтай явагдаж байна.

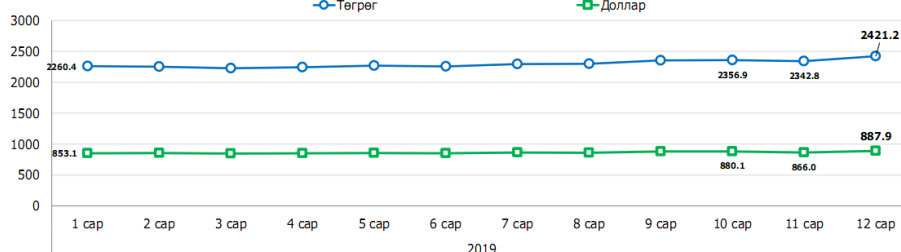


## ОРОН СУУЦНЫ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА



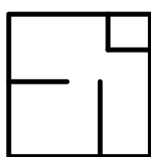
Эх сурвалж: “Тэнхлэг зууч” ХХК-иас хийсэн судалгаа

2019 оны 12 сарын байдлаар шинэ орон сууцны 1 м<sup>2</sup>-ын дундаж үнэ **2,421,128.46** төгрөг байна.

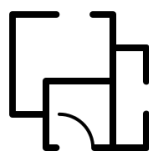


Хуучин орон сууцны дундаж үнийн судалгаанд 2019 оны 12 дугаар сард зах зээл дээр хуралдахаар зарлагдсан 3014 орон сууцыг хамруулан тооцсон байна. **2000 оноос өмнөх** хуучин орон сууцны 1 өрөө 55.2 сая төгрөг, 2 өрөө 80.7 сая төгрөг, 3 өрөө 100.8 сая төгрөг, 4 өрөө 115.7 сая төгрөг байна.

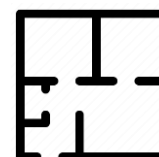
### ХУУЧИН ОРОН СУУЦНЫ ҮНИЙН СУДАЛГАА



**1** өрөө  
**55.2** сая



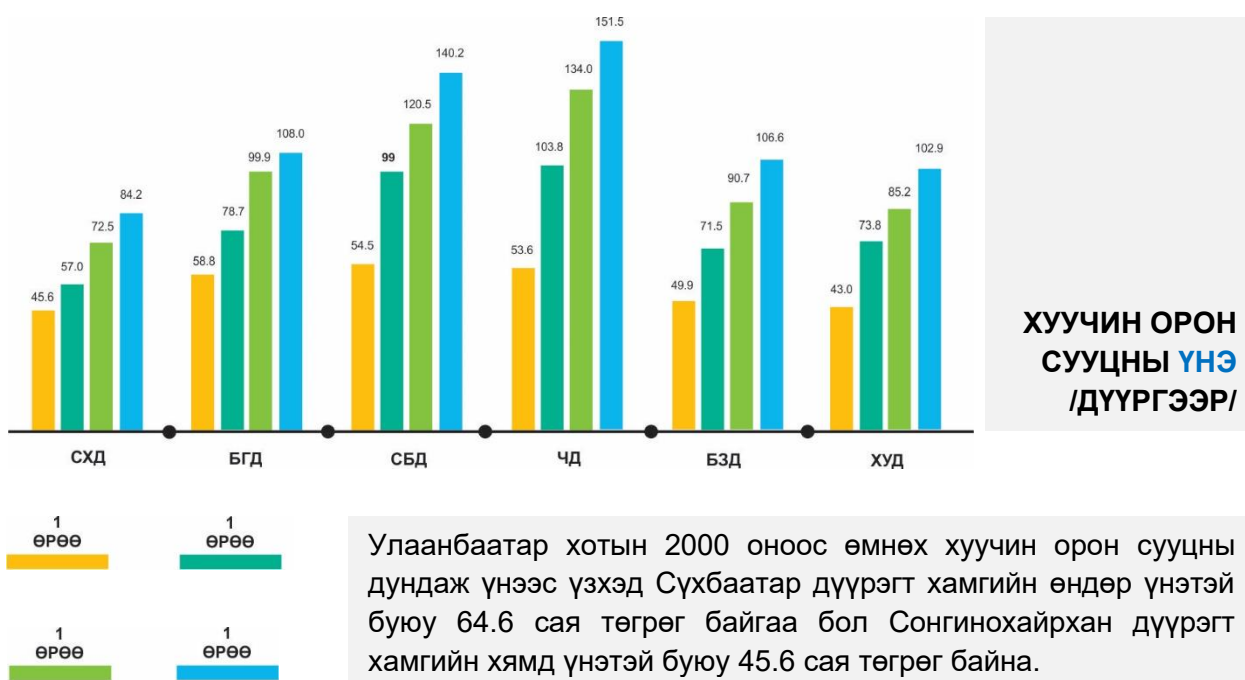
**2** өрөө  
**80.7** сая



**3** өрөө  
**100.8** сая

Өрөөний тоо	Үнэ /сая. төгрөг/			Өөрчлөлт %	
	2018.12	2019.11	2019.12	Өмнөх сараас	Урьд оны мөн үеэс
1 өрөө	53.6	55.2	55.2	-0.06	3.07
2 өрөө	75.3	80.6	80.7	0.11	7.27
3 өрөө	94.9	100.6	100.8	0.20	6.22
4 өрөө	113.9	115.6	115.7	0.10	1.62
Дундаж				<b>0.09</b>	<b>4.55</b>

Дээрх мэдээллээс хархад хуучин орон сууцны үнэ өмнөх сараас 0.09 хувиар, урьд оны мөн үеэс 4.55 хувиар тус тус өссөн байна.



**ОРОН СУУЦНЫ ТҮРЭЭСИЙН ДУНДАЖ ҮНЭ**

Орон сууцны түрээсийн дундаж үнэ 2019 оны 12-р сарын байдлаар 1 өрөө байр 495.6 мянган төгрөг, 2 өрөө байр 671.5 мянган төгрөг, 3 өрөө 764.3 мянган төгрөг, 4 өрөө 869.9 мянган төгрөг байна.

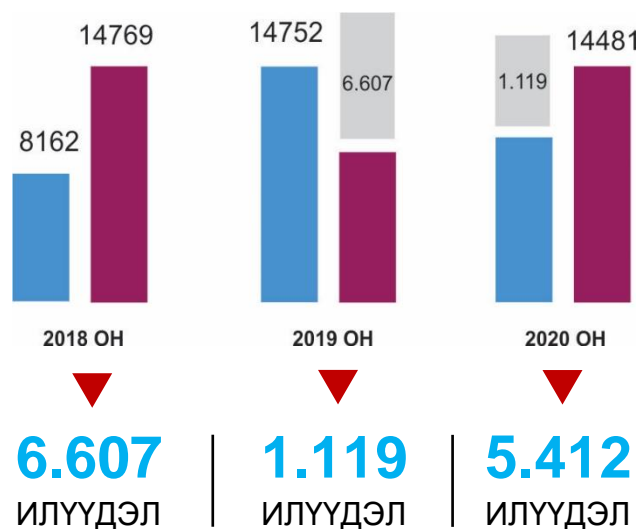
Өрөөний тоо	Үнэ /мянган. төгрөг/			Өөрчлөлт %	
	2018.12	2019.11	2019.12	Өмнөх сараас	Урьд оны мөн үеэс
1 өрөө	493.9	495.8	495.6	-0.04	0.36
2 өрөө	625.6	673.7	671.5	-0.32	7.34
3 өрөө	723.9	763.3	764.3	0.12	5.58
4 өрөө	859.5	866.9	869.9	0.34	1.20
Дундаж				<b>0.03</b>	<b>3.62</b>

Дээрх үзүүлэлтээс хархад орон сууцны түрээсийн дундаж үнэ 12-р сард өмнөх сараас 0.03 хувиар, урьд оны өмнөх үеэс 3.62 хувиар тус тус өссөн байна.

### ОРОН СУУЦНЫ ОЙРЫН 3 ЖИЛИЙН ЭРЭЛТ, НИЙЛҮҮЛЭЛТ

2019 оны байдлаар орон сууц худалдан авах хүсэлтэй нийслэлд амьдардаг өрхийн 16,3 хувь буюу 35.497 өрх, орон нутагт амьдардаг өрхийн 12,2 хувь буюу 14.905 өрх орон сууц худалдан авах чадамжтай байна. Нийлүүлэлтийн хувьд Улаанбаатар хотод 62,339 айлын нийтийн болон амины орон сууцны 427 төсөл, орон нутагт 13.038 айлын орон сууцны 136 төсөл тус тус хэрэгжиж байна. Үүнээс ойрын 3 жилд нийслэлд 38.514 айлын, орон нутагт 10.822 айлын орон сууц ашиглалтанд орох төлөвтэй байна. Одоогийн байдлаар зах зээл дээр 5822 айлын орон сууц бэлэн байгаагаас 4622 айлын орон сууц нь 80 м.кв-аас доош талбайтай орон сууц байна.

Эх сурвалж: “Тэнхлэг зууч” ХХК-иас хийсэн судалгаа



Ойрын 3 жилд  
**5412** орон сууцны  
нийлүүлэлтийн  
илүүдэл байна.

### НЭМЭЛТ

Монголбанк, Барилга, хот байгуулалтын яам, Сангийн Яам хамтран ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх арга хэмжээг хэрэгжүүлснээр Монголбанкны эргэн төлөлтөөс 213.4 тэрбум төгрөг, Засгийн Газраас 112.0 тэрбум төгрөг, арилжааны банкуудын эх үүсвэрээс 117.9 тэрбум төгрөг буюу нийт 443.3 тэрбум төгрөгийг 8 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлд зарцуулж 6476 зээлдэгчийг хамруулсан байна. Ингэснээр 2019 онд нийт 11.680 зээлдэгчид 861.9 тэрбум төгрөгийн орон сууцны зээл олгосон нь өнгөрсөн оны дүнтэй харьцуулахад 1800 зээлдэгч, 134.1 тэрбум төгрөгөөр илүү байна.

Цаашид хүүгийн татаасыг улсын төсвөөс олгох маягаар ипотекийн зээлийг үргэлжлүүлэхээр болж, "Ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн журам"-д өөрчлөлт оруулахаар Сангийн яам, Монголбанк, БХБЯ хамтран ажиллаж байна.

Энэ нь арилжааны банкууд иргэдэд 12-13 хувийн хүүтэй ипотекийн зээл олгох, иргэд зээлээ 8 хувиар тооцож буцааж төлөх, хүүгийн зөрүүг улсын төсвөөс банкуудад өгөх схем юм.

Өнгөрсөн хугацаанд ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг арилжааны банкуудад улсаас 4 хувийн хүүтэйгээр олгож, үүн дээр банкууд 4 хувийн хүү нэмэн, иргэдэд 8 хувийн хүүтэй зээл олгож ирсэн байна.



# ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр дэх ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай Авто засварын заводын ажилчдын байрны барилгын судалгаа, барилгажилтын загвар зураг, төсөл

## ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ



**5** давхар  
**2** блок барилга

**90** айл  
**150** хүүхдийн

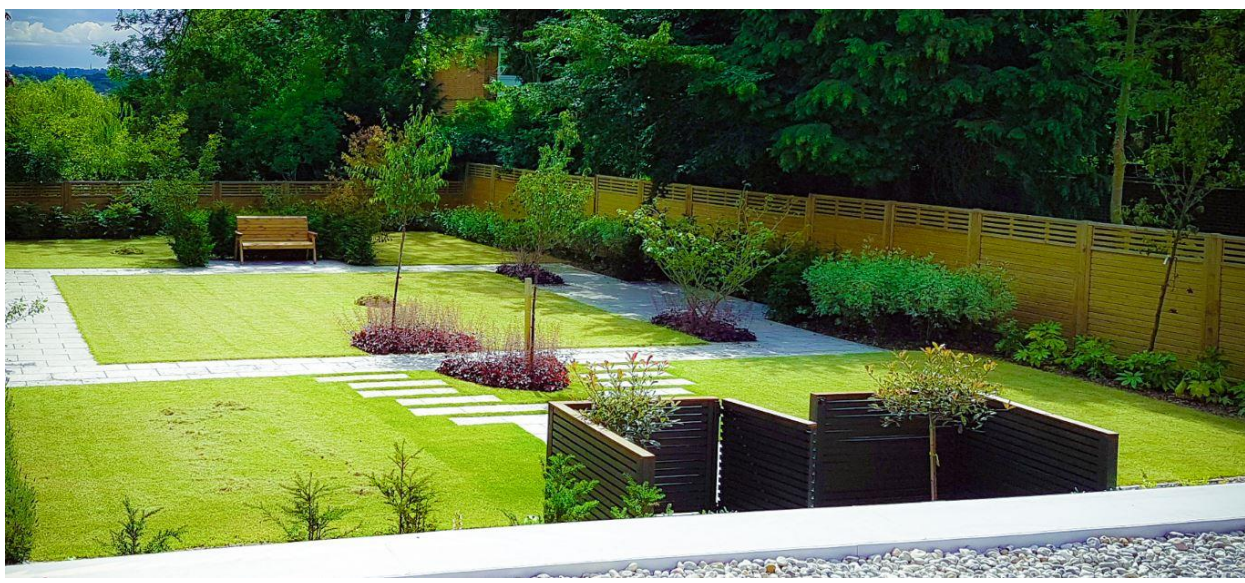
Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай Авто засварын заводын ажилчдын байрыг буулгаж тус газарт 90 айлын 5 давхар 2 блок орон сууцны барилга төлөвлөсөн. Орон сууцны барилгын давхрыг “Нисэх-Яармаг орчмын орон сууцны хорооллын ерөнхий төлөвлөлөө”-ний бүсчлэлийн дагуу 5 давхраар төлөвлөсөн бөгөөд зургийн даалгаварт тусгагдсан 0.61 га газарт төлөвлөгдсөн хүн амын нягтралыг тооцож үзвэл 531 хүн/га байх боловч суурьшлын бүсийн хэмжээнд авч үзвэл 324 хүн/га байна. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдэх зардал өндөр гарах тул төсөл хэрэгжүүлэгчид үр ашигтай байх үүднээс 2 блок 90 айлын орон сууцыг төлөвлөсөн. Тус барилга нь 40 машины ил зогсоол, 24 машины газар доорх зогсоолтой бөгөөд ногоон байгууламж, зам талбай, зогсоол, спорт талбай, хүүхдийн тоглоомын талбай, амарч суух сандал, саравч чөлөөт талбай, ногоон суулгамал байрлуулж тохижуулна. Авто замын хөдөлгөөнийг орон сууцнаас ногоон байгууламжаар тусгаарлаж орон сууцны орцны үүдэнд машины зогсоол төлөвлөөгүй. Мөн төлөвлөлтийн хязгаарт 150 хүүхдийн хүчин чадалтай цэцэрлэг төлөвлөж байгаа нь тус хороонд оршин суудаг иргэдэд үйлчлэх давуу талын бий болгож байна.

## НОГООН БАЙГУУЛАМЖ

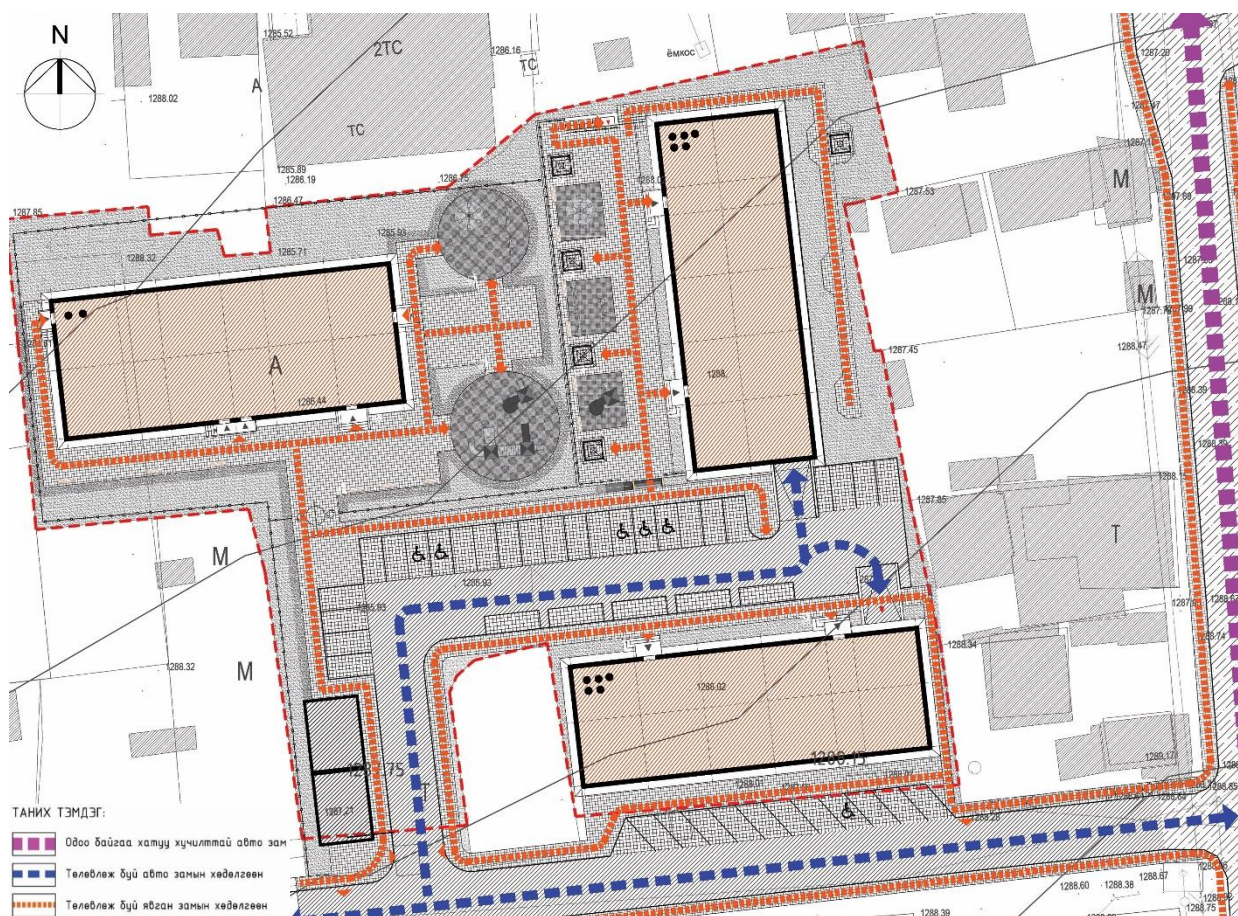


Орон сууцны барилгын гадна спорт талбай, хүүхдийн тоглоомын талбай, амарч суух сандал, саравч чөлөөт талбай бүхий тохижилт хийж 3 төрлийн модлог ургамал тарихаар төлөвлөсөн.

	Нэр	Латин нэр	Төрөл	Тоо ширхэг
1	Зүлэг	Канад ботуул	Мөлхөө	2875 м2
2	Шар хуайс	<i>Betula platyphylla</i>	Бут, сөөг	90 м
3	Эгэл нарс	<i>Pinus silestris.L</i>	Шилмүүст	25 ш
4	Хавтаг навчит хус	<i>Betula platyphylla</i>	Навчит	25 ш



## ХӨДӨЛГӨӨНИЙ СХЕМ



### Тээврийн хэрэгсэлтэй зорчигч:

Төслийн байршил нь Наадамчдын замаас 420м, үүнээс 400м авто зам нь хатуу хучилттай, 20м нь шороон замаар холбогдсон. Төлөвлөлтөөр нийт 180м урт, 7м өргөн хоёр эгнээ хатуу хучилттай авто зам, 40 авто зогсоол төлөвлөж Онцгой нөхцөл буюу аюулгүй байдлыг ханган том оврын болон галын машин, түргэн тусламжийн машины урсгалыг чөлөөтэй нэвтрүүлэхээр төлөвлөсөн.

### Явган зорчигч:

Явган зорчигч төлөвлөлтөөр хийгдсэн нийт 3 блок барилгын хоорондын уялдаа холбоог хангасан явган зорчигчийн хөдөлгөөнийг чөлөөтэй төлөвлөж. зорчигчдын хөдөлгөөний урсгалд саадгүй зорчих байдлыг ханган нормын дагуу төлөвлөсөн.



## 1-5 ДУГААР ДАВХРЫН БАЙГУУЛАЛТ



Шинээр төлөвлөж байгаа орон сууцны барилга нь 1-5 дугаар давхартаа 30.36м<sup>2</sup>, 38.92м<sup>2</sup>, 43.38м<sup>2</sup>, 47.17м<sup>2</sup>, 69.65м<sup>2</sup> талбай бүхий 2 өрөө, 52.97м<sup>2</sup>, 66.60м<sup>2</sup> талбай бүхий 3 өрөөтэй нэг давхартаа 9 айл байх бөгөөд орон сууцны нийт талбай нь 2470 м<sup>2</sup> байна. Орон сууцны зорийн давхарт 24 авто машины зогсоолыг төлөвлөсөн.

### 3 ӨРӨӨ

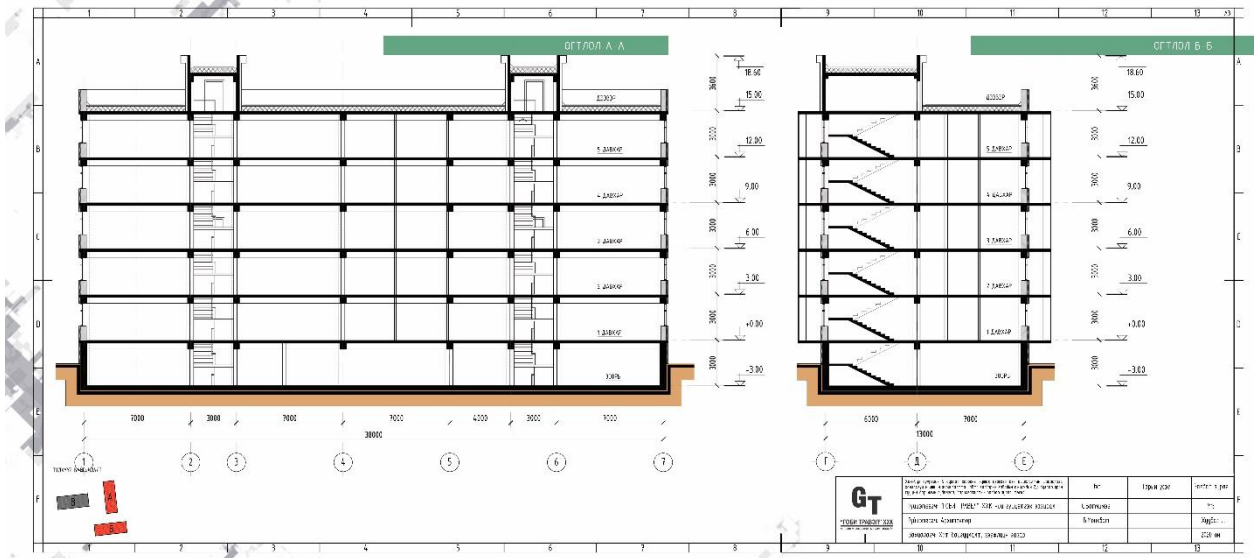
- 52.97 м<sup>2</sup>,
- 66.60 м<sup>2</sup>,

### 2 ӨРӨӨ

- 30.36 м<sup>2</sup>,
- 38.92 м<sup>2</sup>,
- 43.38 м<sup>2</sup>,
- 47.17 м<sup>2</sup>,
- 69.65 м<sup>2</sup>,



ОГТЛОЛ, НҮҮР ТАЛ



## ХАРАГДАХ БАЙДАЛ



## ЭЭВЭРЛЭЛТ

Орон сууц, олон нийтийн барилга, сууцны барилгажилтын бүсийн нарны тусгалын хангамжийн БНБД 23-04-07 ийн 3.2 дахь заалтын дагуу нар ээвэрлэлтийн зураглалаар төлөвлөж байгаа объектоос ойр орчмын барилгажилт дээрх тусгах ээвэрлэлт 2 цаг байгаа нь норм, дүрэм хангаж байна.

9 сарын 22  
09:00 цаг



9 сарын 22  
12:00 цаг



3 сарын 22  
09:00 цаг



3 сарын 22  
12:00 цаг

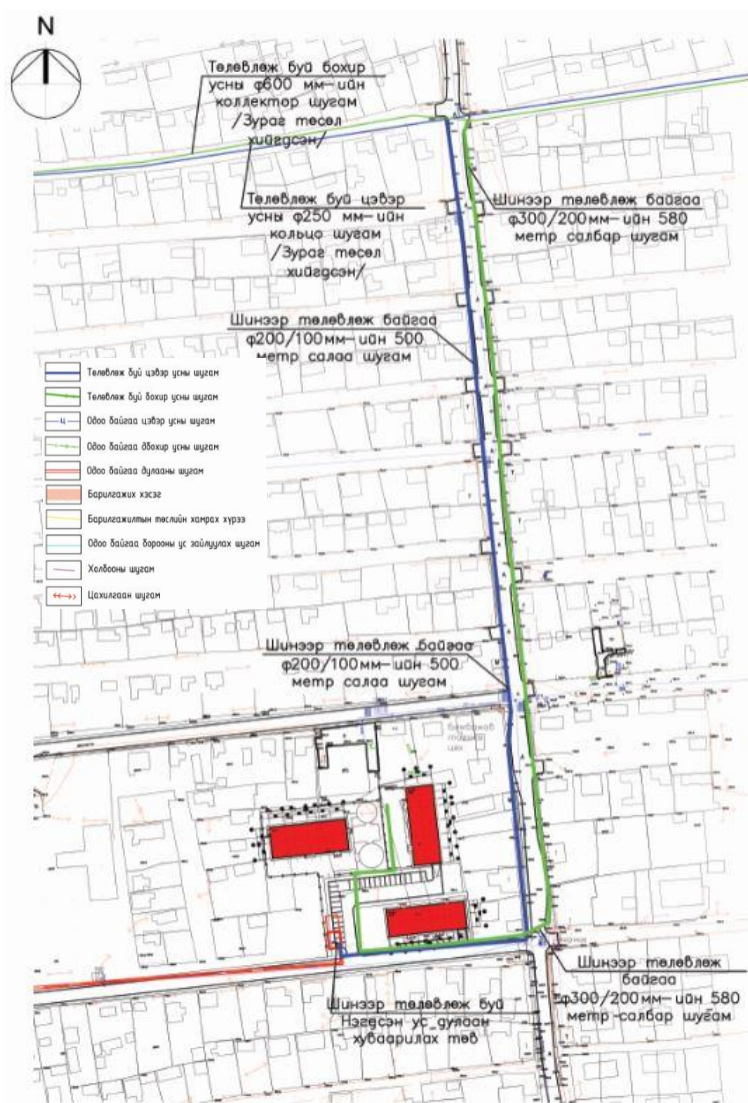


3 сарын 22  
15:00 цаг





**УС ХАНГАМЖ**



**ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ**

Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хороо, Яармагийн дэнж дээр байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй байруудыг буулган дахин барилгажуулах төслийн хүрээнд 38x12 метр суурь бүхий 2 блок орон сууцны барилга, 150 хүүхдийн цэцэрлэгийн барилгуудын гадна усан хангамж ариутгах татуургын барилгажилтын төслийг хийж гүйцэтгэхдээ архитектур орон зайн төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөө, орчны дэвсгэр зураг, Барилгажилтын төсөл боловсруулах даалгаврыг үндэслэл болгов.

№	Барилгын нэр	Бохир ус м3/ц	Хүйтэн ус м3/ц	Халуун ус м3/ц
1	2 блок 5 давхар орон сууцны барилга	13.8	4.86	8.94
2	150 хүүхдийн цэцэрлэг	4.53	2.43	2.10
3	Нийт	18.33	7.29	11.04

Төлөвлөлтийн бүсэд нэгдсэн усан хангамж ариутгах татуургын сүлжээгүй бөгөөд гэр хорооллын хүйтэн усны шугамнаас холболт хийхэд хүндрэлтэй Наадамчдын гудамж дагуу байрлах бохир усны шугамд мөн холбогдох боломжгүй болно. Иймд тус төслийг зураг төслийн ажил бүрэн хийгдсэн, шугамын барилга угсралтын ажлыг Барилга хот байгуулалтын яамны төслөөр 50 орчим хувийг угсарсан цэвэр усны ф250мм, бохир усны ф600 мм-ийн даралттай шугамд холбохоор төлөвлөсөн.

## ДУЛААН ХАНГАМЖ



Улаанбаатар хот, Хан-Уул дүүрэг, 5-р хороо, Яармагийн дэнж, 41 дүгээр сургуулийн хойд талд байрлах ашигдалтын шаардлага хангахгүй барилгуудыг буулгаж, 38x12 метрийн хэмжээтэй 2 блок 5 давхар орон сууцны барилга болон 150 хүүхдийн цэцэрлэгийн барилгуудын дулаан хангамжийн ситсемийн барилгажилтын төсөл, төлөвлөлтийн шийдлийг боловсруулахдаа барилгажилтын зураг төсөл боловсруулах даалгавар, ерөнхий төлөвлөгөө өндөржилт, орчны дэвсгэр зураг, газар дээр нь хийсэн хэмжилт, холбогдох БНБД зэргийг үндэслэн хийж гүйцэтгэв.

№	Дулааны шугам	Шугамын төрөл	Хүчин чадал	Тоо хэмжээ у/м
1	46 магистраль шугамаас	1-р хэлхээ	2ф300	204
2		1-р хэлхээ	2ф250	67.4
3	Дулааны шугам	2-р хэлхээ	2ф100	33
4	Нийт			304.4

Одоо байгаа Яармагийн ф600мм-ийн голчтой ДЦС-4 ТӨХК-ийн сүлжээний гэр хорооллын дунд байрлах үл хөдлөх тулгууртай цэгээс тухайн орчмын төлөвлөлтийн ачааллыг тусгасан ф300/200/150 мм-ийн голчтой нэгдсэн салаа шугам татаж, нэгдсэн ус дулаан хуваарилах төв барьж дулааны эрчим хүчээр хангана. Төлөвлөж буй дулааны шугамын трассыг сонгож, ажлын зураг төсөл боловсруулахдаа авто зам, одоо байгаа гэр хорооллын хүйтэн усны шугамтай уялдуулан сонгож, зураг төслийг гүйцэтгэх шаардлагатай. Нэгдсэн ус дулаан хуваарилах төвийн ачаалал 2.6 Гкал/цаг болно. Шинээр хийх дулаан дамжуулах хоолой нь суваг дотор бетон дэр дээр, гулсах тулгууртайгаар байрлан угсрагдана.

### Барилга баригдах газрын цаг уурын нөхцөл:

Гадна агаарын тооцоот хэм -38,4 °C  
 Халаалтын хугацааны үргэлжлэх хугацаа 233 хоног  
 Галалгааны үеийн дундаж хэм -8.8°C

### Дулааны эх үүсвэр:

Төвлөрсөн дулаан хангамжийн сүлжээ, дулаан зөөгчийн температур  
 -1-р хэлхээний сүлжээний өгөх усны температур 135°C  
 -1-р хэлхээний сүлжээний буцах усны температур 70

## ЦАХИЛГААН ХАНГАМЖ



### ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

Хан-Уул дүүргийн 5 дугаар хороо Авто заводын ажилчд байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй төлөвлөж буй барилгаын нийт цахилгаан "Орон сууц, олон нийтийн барилгын цахилгаан тоног төхөөрөмжийн төлөвлөх ба угсрах" БД 43-102-07 болон "Орон сууцны хороолол, хотхоны 6-10кВ-ын сүлжээ болон РП, ТП-үүд" /УБЦТС ТӨХК-ийн Техникийн шаардлагын тодорхойлолт: РП ТП/-ын дагуу тооцон гаргахад 225кВт болж байна. Одоо байгаа 110/35/10кВ-н Яармаг дэд станцыг 10кВ талаас АС-50 маркийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугам татан төлөвлөж буй дэд өртөөг тэжээнэ. Төлөвлөж буй дэд өртөөний 0,4кВ талаас 3x70 мм<sup>2</sup> утсаар барилгуудыг тэжээнэ.

№	Барилгын зориулалт	Барилгын тоо	Давхрын тоо	Айлын тоо	Ачаалал кВт
1	Орон сууц 5 давхар	1	5	30	75
2	Орон сууц 5 давхар	1	5	30	75
3	150 хүүхдийн цэцэрлэг	1	1		69
4	Нийт				219

МЭДЭЭЛЭЛ ХОЛБОО

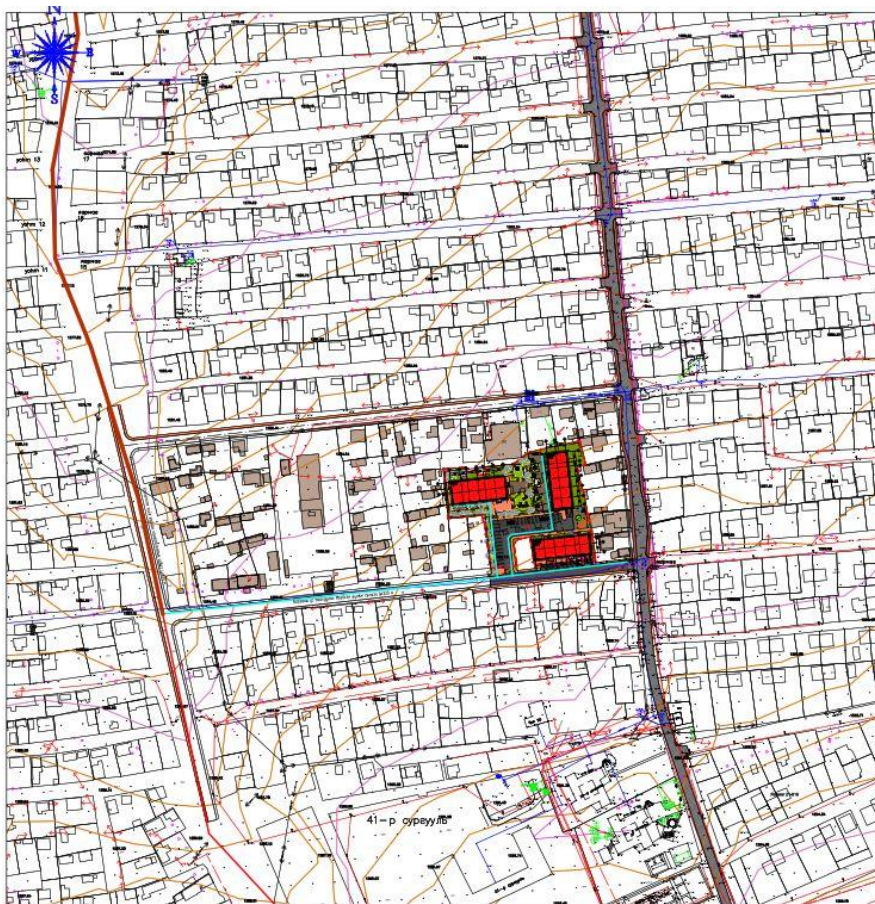


ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

Төлөвлөж буй барилгуудын худаг сувагчлалын байгууламжийн ачааллыг тооцохдоо "Орон сууцны барилгын мэдээлэл холбооны суурин сүлжээний төлөвлөлт, ерөнхий шаардлага- MNS 6580:2016", "Холбооны худаг сувагчлалын байгууламжийн техникийн үзүүлэлт, суурилуулалтын шаардлага MNS 6668:2017" стандартуудыг мөрдлөгө болгон тооцсон. Шугам сүлжээний хэтийн төлөвлөлттэй уялдуулж, холбооны баганыг ашиглахгүй, шинээр ф110мм-ийн 4 яндантай худаг сувагчлалын байгууламж барих шаардлагатай. Одоо байгаа агаараар татсан кабель шугамуудыг шинээр барих худаг сувагчлалд оруулна.

Монгол улс даяар шуудангийн бүх салбарт шуудан хүргэлтийн тогтолцоонд шуудангийн бүсчлэлийн нэгдсэн кодыг нэвтрүүлж, Улаанбаатар хотын шуудангийн салбарууд үйл ажиллагаандаа дотоод шуудангийн бүртгэлийн POSTNET, гадаад шуудан бүртгэлийн LPSLITH, Хэвлэл захиалгын OrdersPro программуудыг системийн хэмжээнд ашиглаж шууданг эзэнд нь шуурхай, цаг тухайд нь хүргэх боломжтой болсон тул дээрх үйлчилгээний төвөөр үйлчилгээ үзүүлэх боломжтой юм. Хөрөнгө оруулалтын тооцоог Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар баталсан Гадна инженерийн шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг үндэслэн боловсруулсан.

## ИНЖЕНЕРИЙН БЭЛТГЭЛ АРГА ХЭМЖЭЭ



### ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

<p><b>Танх тэмдэг</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Одоо байгаа дулааны шугам</li> <li> Одоо байгаа цэвэр усны шугам</li> <li> Одоо байгаа бохир усны шугам</li> <li> Цахилгааны шугам</li> <li> Хөлбөмбөгийн шугам</li> <li> Барилгажих хэсэг</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Барилгажилтын төслийн хамрах хүрээ</li> <li> Арцат, Нүхт, морь барьдгийн ам, уяачдын хотхоны үерийн усны Туул голд нийлүүлэх барилга байгууламж ажил /ХУД, 4, 5, 6, 7, 8-р хороо/ зургаас төсөв хийгэсэн үерийн хамгаалалтын сувгаас</li> <li> Арцат, Нүхт, морь барьдгийн ам, уяачдын хотхоны үерийн усны Туул голд нийлүүлэх барилга байгууламж ажил /ХУД, 4, 5, 6, 7, 8-р хороо/ зургаас төсөв хийгэсэн үерийн хамгаалалтын сувгаас хэсэгчилэн хийх, L=630 м</li> </ul>
---	--

1. Төлөвлөж буй байршиллын хувьд инженер геологийн нарийвчилсан судалгаа, ус зүй, гидрологийн тооцоо судалгаа хийж хөрсний усны түвшин өндөр байвал барилгажих талбайн ул хөрсний усны түвшин бууруулах.
2. Хан-уул дүүргийн 5-р хороо, Арцат, Нүхт, морь барьдгийн ам, уяачдын хотхоны үерийн усыг Туул голд нийлүүлэх барилга байгууламж ажил /ХУД, 4, 5, 6, 7, 8-р хороо/ хийхээр 2013 онд зураг төслийн ажилтайнийт 5.3 км-ээс 630 метр үерийн хамгаалалтын суваг хийх шаардлагатай.
3. Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам нийт L=504 м хийхээр төлөвлөв. Үүнд: БУЗШ-2, L=108 м.
4. Үерийн хамгаалалтын сувгийн 630 метр 518,5 сая т өгрөгийн санхүүжилтийг улс нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр шийдвэрлэх шаардлагатай.

## ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН УРЬДЧИЛСАН ТООЦОО



Хан-Уул дүүргийн 5-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны Авто засварын заводын ажилчдын 2, 3 дугаар байр орчмын 0.61 га талбайд дахин барилгажуулах төслийг хэрэгжүүлэхдээ нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжийг нэмэгдүүлсэн төлөвлөлтийн шийдлийг боловсруулсан. Өөрөөр хэлбэл одоо байгаа газар ашиглалтын үр өгөөжийг дээшлүүлж амьдрах орчин нөхцөлийг сайжруулах, ойр орчинд амьдардаг хүүхдүүдийг цэцэрлэгт хамрагдах боломжийг нэмэгдүүлж байна.

Уг төслийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хөрөнгө оруулалтын урьдчилсан тооцоог Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ БН 81-106-16-д заасны дагуу тооцож Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2019 оны 12 дугаар сарын 30-ны өдрийн 217 дугаар тушаалаар шинэчлэн баталсан барилга байгууламжийн төсөвт өртгийн индексээр харьцуулан тооцсон болно.

Тус төслийн төлөвлөлтийн хязгаар нь Яармаг орчмын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний нам давхарын орон сууцны бүсэд оршдог тул ашиглалтын шаардлага хангахгүй төслийн хувьд 5 хүртэл давхартай орон сууц байхаар төслийг боловсруулсан. Яармагийн гэр хорооллын хэсэгт орших дахин төлөвлөлтийн төслийг хэрэгжүүлэхэд инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийг байгуулахад улс, нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалт зайлшгүй шаардлагатай байна. Хэрэв тус төслийг хэрэгжүүлэхэд улс, нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийг барьж байгуулахад дэмжлэг үзүүлэхгүй бол төсөл хэрэгжихгүй байх эрсдэлтэй. Хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар тус төслийг бүрэн хэрэгжүүлнэ гэвэл хүн амын нягтрал, барилгажилтын нягтралыг нэмэгдүүлэх замаар ашгийн хэмжээг нэмэгдүүлнэ.

Инженерийн дэд бүтэц, гадна инженерийн шугам сүлжээний хөрөнгө оруулалтын нэгдсэн тооцоо

д/д	Ажлын нэр	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
		Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ	314,03	22	336,03
2	Дулаан хангамж	572.74	25.4	598.14
3	Ус хангамж	0.856	235.14	235.99
4	Ариутгах татуурга	1.99	145.85	147.84
5	Цахилгаан хангамж	587.9	8.93	602.69
6	Мэдээлэл холбоо	66.01	2.75	68.76
7	<b>ДҮН</b>	<b>1543,52</b>	<b>440.07</b>	<b>1989,59</b>

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

Д/Д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж /м/	Тоо хэмжээ	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
				Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	Борооны ус зайлуулах шугам БУЗШ-1	м	108	62.58	4.7	67.28
2	Борооны ус зайлуулах шугам БУЗШ-2	м	76	44.04	3.3	47.34
3	Борооны ус зайлуулах нэгдсэн салаа шугам	м	320	185.41	14	199.41
4	Үерийн хамгаалалтын суваг	м	630	518.5	0	-
5	<b>Нийт</b>		<b>1134</b>	<b>810.53</b>	<b>22</b>	<b>314,03</b>

Хан-Уул дүүргийн 5-р хороо, Арцат, Нүхт, морь барьдгийн ам, уяачдын хотхоны үерийн усыг Туул голд нийлүүлэх барилга байгууламж ажил /ХУД 4, 5, 6, 7, 8-р хороо/ хийхээр 2013 онд зураг төслийн ажилтай нийт 5,3 км-ээс 630 метр үерийн хамгаалалтын суваг төлөвлөлтийн хязгаарыг дайрч байна. Тус ажлын бүтээн байгуулалтын ажлын 518,3 тэрбум төгрөгийг улс, нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр гүйцэтгэх тул ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгыг буулган дахин барилгажуулах төслийн зардалд оруулж тооцоогүй болно.

Дулаан хангамжийн тооцоо

д/д	Дулааны шугам	Шугамын төрөл	Хүчин чадал	Тоо хэмжээ у/м	Зураг төслийн ажлын үнэ сая.төг	Барилга угсралтын ажлын үнэ сая.төг	Нийт үнэ сая.төг
1	Яармаг орчмын хэрэглэгчийн ачааллыг тусгасан нэгдсэн салаа шугам	1-р хэлхээ	2ф 300/200 /150	650	17.9	276.96	294.86
2	Ус дулаан хуваарилах төв	1-р хэлхээ	Гкал/ц	2.6	7.5	295.79	303.29
3	<b>НИЙТ</b>				<b>25.4</b>	<b>572.74</b>	<b>598.14</b>

Ус хангамж ариутгах татуурга

д/д	Дулааны шугам	Хүчин чадал	Тоо хэмжээ у/м	Зураг төслийн ажлын үнэ сая.төг	Барилга угсралтын ажлын үнэ сая.төг	Нийт үнэ сая.төг
1	Яармагийн дэнж орчмын даралттай ф600 мм-ийн коллектор шугамд шинээр татах ф300/200 мм-ийн бохир усны салбар шугам	ф300/200/150	580	0.856	235.14	235.99
2	Яармагийн дэнж орчмын ф250 мм-ийн кольцо шугамд шинээр татах ф200/100 мм-ийн цэвэр усны салбар шугам	ф250	500	1.9875	145.85	147.84
3	НИЙТ			2.843	380.98	383.83

Цахилгаан хангамж

Д/Д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж /м/	Тоо хэмжээ	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
					Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	Хаалттай дэд өртөө	400кВА	ком	1	347.7	8	357.7
2	10кВ-н цахилгаан дамжуулах кабель шугам	2 хос кабель	м	2000	193.4	3.86	197.26
3	0.4кВ-н цахилгаан дамжуулах кабель шугам	2 хос кабель	м	400	46.8	0.93	47.73
4	Нийт				587.9	8.93	602.69

Мэдээлэл холбоо

д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	индекс	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
						Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	2 яндантай гол сувагчлал	км	0.1	9.64	0.01	9.64	0.65	10.29
2	4 яндантай гол сувагчлал	км	0.43	13.11	0.01	56.37	2.09	58.46
3						66.01	2.75	68.76



Газар чөлөөлөх зардал

д/д	Барилга	Хэмжих нэгж	Хэмжээ	Нэгжийн үнэ	Нийт зардал /төгрөг/
1.	Буулгах барилга -1	М <sup>2</sup>	478	250000	119,500,000
2.	Буулгах барилга -2	М <sup>2</sup>	10.97	100000	1,097,000
3.	Буулгах барилга -3	М <sup>2</sup>	20.77	100000	2,077,000
4.	Буулгах барилга -4	М <sup>2</sup>	7.26	100000	726,000
5.	Буулгах барилга -5	М <sup>2</sup>	8.23	100000	823,000
6.	Буулгах барилга -6	М <sup>2</sup>	52.8	100000	5,280,000
7.	Буулгах барилга -7	М <sup>2</sup>	66.96	100000	6,696,000
8.	Буулгах барилга -8	М <sup>2</sup>	53.6	100000	5,360,000
9.	Буулгах барилга -9	М <sup>2</sup>	39.04	100000	3,904,000
10.	Буулгах барилга -10	М <sup>2</sup>	29.02	100000	2,902,000
11.	Буулгах барилга -11	М <sup>2</sup>	21.79	100000	2,179,000
12.	Буулгах барилга -12	М <sup>2</sup>	27.55	100000	2,755,000
13.	Буулгах барилга -13	М <sup>2</sup>	84.78	100000	8,478,000
14.	Буулгах барилга -14	М <sup>2</sup>	15.35	100000	1,535,000
15.	Буулгах барилга -15	М <sup>2</sup>	16.2	100000	1,620,000
16.	Буулгах барилга -16	М <sup>2</sup>	65.44	100000	6,544,000
17.	Буулгах барилга -17	М <sup>2</sup>	13.45	100000	1,345,000
18.	Буулгах барилга -18	М <sup>2</sup>	43.19	100000	4,319,000
19.	Буулгах барилга -19	М <sup>2</sup>	128.66	150000	19,299,000
20.	Буулгах барилга -20	М <sup>2</sup>	13.77	100000	1,377,000
21.	Буулгах барилга -21	М <sup>2</sup>	8.33	100000	833,000
22.	Буулгах барилга -22	М <sup>2</sup>	67.32	100000	6,732,000
23.	Буулгах барилга -23	М <sup>2</sup>	17.3	100000	1,730,000
24.	Буулгах барилга -24	М <sup>2</sup>	8.87	100000	887,000
25.	Буулгах барилга -25	М <sup>2</sup>	21.77	100000	2,177,000
26.	Буулгах барилга -26	М <sup>2</sup>	27.3	100000	2,730,000
27.	Буулгах барилга -27	М <sup>2</sup>	142	100000	14,200,000
	Нийт дүн	-	1489,72	-	260,400,000

Ногоон байгууламж, орчны тохижилтын зардал

д/д	Зардлын ангилал	Хэмжих нэгж	Хэмжээ	Нэгжийн үнэ	Нийт зардал /төгрөг/
1.	Ногоон байгууламж	М <sup>2</sup>	1414	11700	16,543,800
2.	Чулаан хавтан /талбай-1/	М <sup>2</sup>	518	25000	12,950,000
3.	Чулаан хавтан /талбай-2/	М <sup>2</sup>	331	25000	8,275,000
4.	Явган хүний зам	М <sup>2</sup>	1729	32300	55,846,700
5.	Гадна авто зогсоол	М <sup>2</sup>	394	62300	24,546,200
6.	Хорооллын дотрох авто зам	М <sup>2</sup>	1132	80000	90,560,000
7.	Тоглоомын талбай	М <sup>2</sup>	281	85000	23,885,000
	Нийт дүн	-	-	-	232,606,700

## ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮР АШГИЙН ТООЦОО

Хан-Уул дүүргийн 5-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны Авто засварын заводын ажилчдын 2, 3 дугаар байр орчмын 0.61 га талбайд одоогийн байдлаар 31 өрх оршин суудаг бөгөөд дахин барилгажуулах төслийг хэрэгжүүлэхдээ нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжийг нэмэгдүүлсэн төлөвлөлтийн шийдлийг боловсруулсан.

Тус байршил нь гэр хорооллын хэсэгт оршдог тул инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийн зардал өндөр гарч байгаа нь хувийн хэвшил бие даан хэрэгжүүлэхэд зардал өндөр байна. Анхны хөрөнгө оруулалтыг нөхөхийн тулд орон сууцны үнийг өндөр байлгах шаардлага тулгарч байна. Гэвч тус байршилд шинээр баригдаж буй орон сууцны зах зээлийн дундаж үнэлгээ 2.0-2.5 саяын хооронд байна. Аль эсвэл хүн амын нягтрал, суурьшлын нягтралыг нэмэгдүүлэх замаар хувийн хэвшлийн орлогийг нэмэгдүүлэх боломжтой. Уг хувилбарын хувьд хүн амын нягтрал, барилгажилтын нягтралыг нэмэгдүүлэхгүй, иргэдийн амьдрах орчин нөхцөлийг хангасан дахин төлөвлөлтийн жишиг төсөл хэрэгжүүлэхэд инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийн зардлын улс, нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар шийдвэрлэхээр тооцсон болно.

### Хөрөнгө оруулалтын зардлын нэгдсэн тооцоо

№	Үзүүлэлт	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ төгрөг	Индекс	Дүн сая.төгрөг
1.	Хуучин барилгыг буулгах нийт зардал	м <sup>2</sup>	1489.72	150.000	1.02	227,0
2.	Шинээр орон сууц барих	м <sup>2</sup>	4940	922.310	1,01	4.601,7
3.	Газар доорх нэмэлт дулаан зогсоол	м <sup>2</sup>	455	778.860	1,01	357,9
4.	Цэцэрлэг /150 хүүхэд/	м <sup>2</sup>	1110	1.185.740	1,01	1.329,3
5.	Ногоон байгууламж, орчны тохижилтын нийт зардал	м <sup>2</sup>	-	-	-	232,6
6.	Түр суурьшуулах өрхийн зардал	өрх	31	700.000	12 сар	260,4
7.	Инженерийн дэд бүтцийн нийт зардал		-	-	-	1.989,6
	Нийт зардал	-	-	-	-	<b>8.998,8</b>

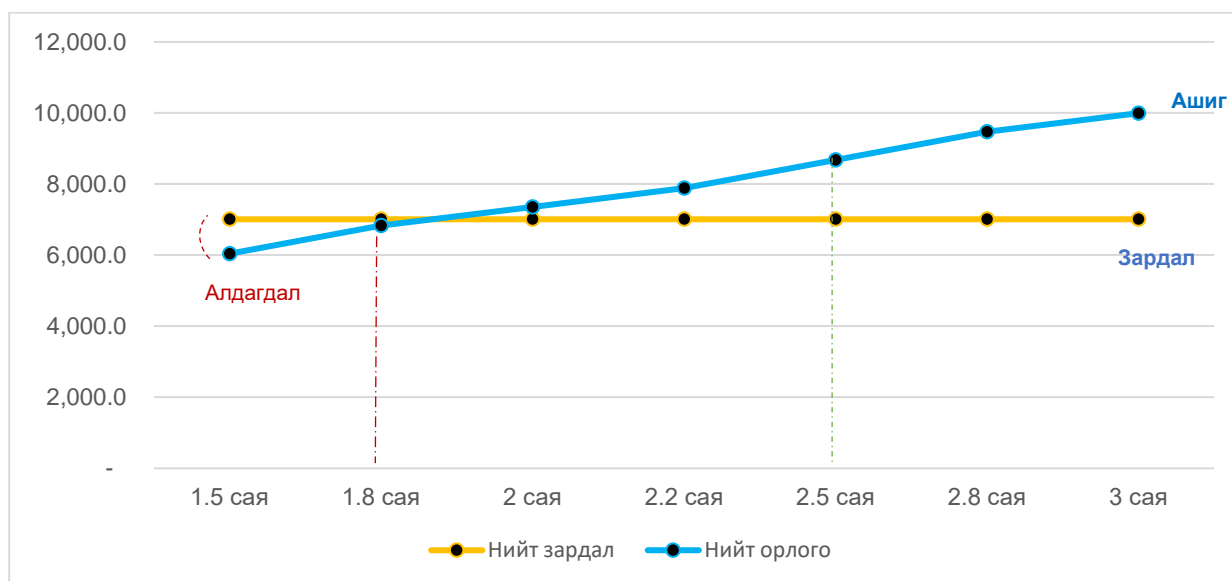
Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ БН 81-106-16-д заасны дагуу тооцож Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2019 оны 12 дугаар сарын 30-ны өдрийн 217 дугаар тушаалаар шинэчлэн баталсан барилга байгууламжийн төсөвт өртгийн индекс /үнийн өсөлт/-ээр нэмэгдүүлж тооцсон болно. Тус төслийг хэрэгжүүлэхэд нийт 8.9 тэрбум төгрөг шаардлагатай байна. Төслийг хэрэгжүүлэхийн тулд инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийн зардлыг улс нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар шийдвэрлэж өгсөн тохиолдолд хувийн хэвшил **7.0 тэрбум** төгрөгийг гаргаж тус төслийг хэрэгжүүлнэ.

Оршин суугч, эзэмшигч нарт шилжүүлэх орон сууцны тооцоо

№	Үзүүлэлт	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Өрхийн тоо	Нийт хэмжээ
1.	Орон сууц А блок	м <sup>2</sup>	38.7	5	193.5
2.	Орон сууц А блок	м <sup>2</sup>	39.42	5	197.1
3.	Орон сууц А блок	м <sup>2</sup>	30.14	5	150.7
4.	Орон сууц А блок	м <sup>2</sup>	66.37	5	331.85
5.	Орон сууц А блок	м <sup>2</sup>	47.46	5	237.3
6.	Орон сууц А блок	м <sup>2</sup>	43.56	5	217.8
7.	Орон сууц А блок	м <sup>2</sup>	43.67	1	43.67
	Нийт дүн	-		31	1371.92

Хан-Уул дүүргийн 5-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны Авто засварын заводын ажилчдын 2, 3 дугаар байр орчмын 0.61 га талбайд одоогийн байдлаар 31 өрх оршин суудаг иргэдтэй тохиролцсон гэрээний дагуу нийт 1371,9 м<sup>2</sup> бүхий 31 орон сууцыг шилжүүлэн өгнө.

Борлуулалтын өртгийн харьцаа



Төслийг хэрэгжүүлэхийн тулд инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийн зардлыг улс нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар шийдвэрлэж өгсөн тохиолдолд хувийн хэвшил **7.0 тэрбум** төгрөгийн хөрөнгө оруулалт хийж тус төслийг хэрэгжүүлнэ. Төслийн эдийн засгийн үр ашгийг дээшлүүлэхийн тул орон сууцыг зах зээлд хэдэн төгрөгөөр нийлүүлэх шаардлагатай дээрх графикт үзүүлээ. Яармагт хэрэгжүүлэх тус төслийг 1.8 сая төгрөгөөс доогуур үнээр борлуулсан тохиолдолд алдагдал хүлээнэ. Иймд ашгийн түвшинг өндөр байлгах зах зээлийн боломжит хувилбарыг 2.5 сая төгрөг бөгөөд анх оруулалсан хөрөнгө оруулалтаа нөхөж 19.2 хувийн ашигтай ажиллах боломж юм.

## Хөрөнгө оруулалтын орлогын тооцоо

№	Үзүүлэлт	Хэмжих нэгж	Нэгж хэмжээ	Өрхийн тоо	Нийт хэмжээ	Нэгж үнэ сая.төг	Дүн /сая.төг/
1.	Орон сууц А блок	М <sup>2</sup>	43.67	4	174.68	2,500,000	436,7
2.	Орон сууц А блок	М <sup>2</sup>	38.7	5	193.5	2,500,000	483,7
3.	Орон сууц А блок	М <sup>2</sup>	52.75	5	263.75	2,500,000	659,4
4.	Орон сууц Б блок	М <sup>2</sup>	38.7	5	193.5	2,500,000	483,7
5.	Орон сууц Б блок	М <sup>2</sup>	39.42	5	197.1	2,500,000	492,7
6.	Орон сууц Б блок	М <sup>2</sup>	30.14	5	150.7	2,500,000	376,7
7.	Орон сууц Б блок	М <sup>2</sup>	66.37	5	331.85	2,500,000	829,6
8.	Орон сууц Б блок	М <sup>2</sup>	47.46	5	237.3	2,500,000	593,2
9.	Орон сууц Б блок	М <sup>2</sup>	43.56	5	217.8	2,500,000	544,5
10.	Орон сууц Б блок	М <sup>2</sup>	43.67	5	218.35	2,500,000	545,8
11.	Орон сууц Б блок	М <sup>2</sup>	38.7	5	193.5	2,500,000	483,7
12.	Орон сууц Б блок	М <sup>2</sup>	52.75	5	263.75	2,500,000	659,4
13.	Цэцэрлэг /150 хүүхэд/						1.728,1
14.	Борлуулах дулаан зогсоол	ш	-	-	24	15,0	360.0
	<b>Нийт орлого</b>	-	-	<b>85</b>	-	-	<b>8677,6</b>

Тус төслийг хэрэгжүүлэхэд нийт 8.9 тэрбум төгрөг шаардлагатай байна. Үүний 21.3 хувь буюу 1,9 тэрбум төгрөгийн инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийн зардлыг улс, нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар шийдвэрлэж хувийн хэвшил нийт зардлын 78.6 хувь буюу 7.0 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө оруулалтыг хийнэ. Уг төслийг хэрэгжүүлэхдээ 150 хүүхдийн багтаамжтай цэцэрлэгийг хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар барьж улсад шилжүүлэн өгөхөөр тооцсон болно. Нисэх, Яармаг орчимд баригдаж байгаа шинэ орон сууцны дундаж үнэ харьцангуй бага байдаг тул 2.5 сая төгрөгөөс дээш үнээр гэр хорооллын суурьшил дунд хэрэгжүүлж байгаа төслийг борлуулахад хүндрэлтэй байх тул борлуулалтын үнэлгээнд анхаарах шаардлагатай. Хэрэв орон сууцны нэг метр квадратыг 2.2 сая төгрөгөөр борлуулсан тохиолдолд 11.1 хувийн ашигтай байх бол нэг метр квадратыг 2.5 сая төгрөгөөр борлуулсан тохиолдолд **19.2 хувийн ашигтай** байна.