



Хот байгуулалт  
хөгжлийн газар



Хот төлөвлөлт,  
судалгааны  
институт



# **“АМГАЛАН” ДЭД ТӨВИЙН ТЕХНИК ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮНДЭСЛЭЛ, БАРИЛГАЖИЛТЫН ТӨСӨЛ**

ТАЙЛБАР БИЧИГ

2022



ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТ, СУДАЛГААНЫ ИНСТИТУТ

“АМГАЛАН” ДЭД ТӨВИЙН  
ТЕХНИК ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮНДЭСЛЭЛ, БАРИЛГАЖИЛТЫН  
ТӨСӨЛ

ЭЦСИЙН ТАЙЛАН

ДАРГА

С.ОЧИР-ЭРДЭНЭ

ЕРӨНХИЙ ИНЖЕНЕР

Т.ГАНЗОРИГ

ХТХ-ийн ДАРГА

Т.ТЭЛМЭН

Улаанбаатар хот  
2022 он



## АГУУЛГА

ЗУРАГ, ХҮСНЭГТ, ДҮРСЛЭЛИЙН ЖАГСААЛТ  
ЗУРГИЙН ЖАГСААЛТ

Зураг 1. Төлөвлөлтийн хамрах хүрээ .....	14
Зураг 2. Төлөөлөх чадвартай түүврийн хэмжээ .....	15
Зураг 3. Хорооны албан хаагчдад зориулсан сургалт .....	18
Зураг 4. Судалгааны туслахуудад зориулсан сургалт .....	18
Зураг 5. Улаанбаатар хот орчмын идэвхтэй хагарлууд .....	26
Зураг 6. Улаанбаатар хотын газар хөдлөлийн бичил мужлал .....	26
Зураг 7. Нийслэл хүрээ 1912 он.....	36
Зураг 8. Элбэг-Амгалан гацаа буюу Маймаа хот .....	37
Зураг 9. Дарь-Эхийн сүм буюу Дулмаалин хийд .....	37
Зураг 10. Төлөвлөлтийн бүсэд хороодын эзэлж буй талбай .....	48
Зураг 11. Амгалан дэд төвийн газар ашиглалтын одоогийн байдлын зураг .....	49
Зураг 12. Амгалан дэд төвийн одоогийн байдлын газар ашиглалт .....	52
Зураг 13. Хот байгуулалтын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл .....	54
Зураг 14. Улаанбаатар хотын газрын төлбөр тогтооход хэрэглэх бүсийн хил хязгаар .....	55
Зураг 15. “Амгалан” дэд төвийн нутаг дэвсгэрт 1га газрын үнэлгээ .....	56
Зураг 16. Гамшгийн аюулын хүчин чадлын судалгаа .....	57
Зураг 17. Хөдөө аж ахуйн хөгжиж буй хэсгийн талбай ба тархац .....	58
Зураг 18. 10.000 м2-аас том газрын зөвшөөрөлтэй нэгж талбарууд .....	59
Зураг 19. Барилгажилтын одоогийн байдал .....	62
Зураг 20. Барилгажилтын одоогийн байдал .....	63
Зураг 21. Барилгажилтын одоогийн байдал .....	63
Зураг 22. Үйлдвэрийн бүс болон жижиг дунд үйлдвэрлэл .....	66
Зураг 23. Беоргас ХХК болон Plastic center жижиг дунд үйлдвэр .....	66
Зураг 24. Амгалан спорт заал .....	67
Зураг 25. Сургууль цэцэрлэгийн хамрах хүрээ .....	67
Зураг 26. Амгалан дэд төвийн талбайн одоогийн байдал .....	69
Зураг 27. Төлөвлөлтийн талбайн ерөнхий байдал, зүүн хойноос баруун урагш .....	70
Зураг 28. Төлөвлөлтийн талбайн ерөнхий байдал, урдаас хойш .....	70
Зураг 29. Төлөвлөлтийн талбайн зүүн хязгаар, Улиастай голын татам .....	70
Зураг 30. Эрхзүйн байдал /Амгалан дэд төв/.....	71
Зураг 31. Хамрах хүрээ /Амгалан дэд төв/.....	73
Зураг 32. “Амгалан” ХЕТ-гөөр “UDC”-ХХК-ын боловсруулсан дулаан хангамжийн системийн шийдэл .....	74
Зураг 33. Төлөвлөж буй талбайн байршил .....	75
Зураг 34. Юнител компанийн 4G сүлжээний хамрах хүрээ .....	78
Зураг 35. Кевико компанийн WiFi сүлжээний антенн, антенны байршил .....	79
Зураг 36. Ашиглагдаж буй сансрын холбооны антенн.....	80
Зураг 37. Нийслэл Улаанбаатар хотын хэтийн төлөв-2040.....	130
Зураг 38. Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө – үндсэн зураг .....	132
Зураг 39: Хот төлөвлөлтийн бүсчлэл .....	132
Зураг 40: Улаанбаатар хотын аялал жуулчлалын төлөвлөлтийн нэгдсэн зураг .....	135
Зураг 41: Үйлдвэрийн бүс-2.....	136
Зураг 42. Хотын олон нийтийн төвүүдийн байршил	Зураг 43. Хотын төв ба дэд төвүүдийн тогтолцоо .....
	137
Зураг 44. Дэд төвүүдийн байршил .....	139
Зураг 45. Төлөвлөлтийн үзэл баримтлал.....	142



Зураг 46. Амгалан дэд төвийн баршил.....	147
Зураг 47.Суурьшлын бүсийн төлөвлөлт.....	151
Зураг 48.Төлөвлөлтийн шийдлийн схем .....	154
Зураг 49.Төлөвлөлтийн орон зайн бүсчлэл .....	156
Зураг 50. Орон сууцны хороолол.....	157
Зураг 51. Орон сууцны хорооллын бүс .....	157
Зураг 52.Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээний бүс .....	157
Зураг 53.Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээ .....	157
Зураг 54.Соёл, олон нийтийн бүс .....	158
Зураг 55.Соёл, олон нийтийн барилга байгууламж.....	158

## ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 1.....	15
Хүснэгт 2. Судалгааны багийн бүрэлдэхүүн .....	16
Хүснэгт 3. Амгалан дэд төвийн орон сууцны хангамж .....	39
Хүснэгт 4. Хөдөлмөр эрхлэлтийн төрөл.....	40
Хүснэгт 5. Зорчилтын зорилго.....	42
Хүснэгт 6. Аж ахуйн нэгжүүдийн объект, газар, инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн талаарх мэдээлэл .....	43
Хүснэгт 7. Татвар төлөлтийн тандан судалгаа .....	44
Хүснэгт 8. Бизнесийн орчны талаарх судалгааны дүн.....	44
Хүснэгт 9. Аж ахуйн нэгжийн ерөнхий мэдээлэл .....	45
Хүснэгт 10. Аж ахуйн нэгжийн ерөнхий мэдээлэл .....	46
Хүснэгт 11. Шаардлагатай байгаа дэд бүтцийн жагсаалт .....	47
Хүснэгт 12. Төлөвлөлтийн бүсэд хороодын эзэлж буй талбай .....	47
Хүснэгт 13. Амгалан дэд төвийн газар ашиглалтын талбайн баланс.....	50
Хүснэгт 14. Хашаан дахь сууцны мэдээлэл.....	51
Хүснэгт 15. Талбайн баланс /Хот байгуулалтын бүсээр/ .....	52
Хүснэгт 16. Хот байгуулалтын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн талбайн баланс.....	53
Хүснэгт 17. Газрын үнэлгээ .....	55
Хүснэгт 18. Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрт газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний дуудлага худалдааны анхны үнийг тогтооход засварлах итгэлцүүр .....	56
Хүснэгт 19. Хөдөө аж ахуйн хөгжиж буй хэсгийн талбай ба тархац.....	57
Хүснэгт 20. 10.000 м2-аас том газрын зөвшөөрөлтэй нэгж талбарууд.....	58
Хүснэгт 21. Айл өрхүүд гэрийнхээ ойр орчимд хүлээн авахыг хүссэн үйлчилгээнүүд .....	60
Хүснэгт 22.Айл өрхүүдээс хүсэж буй дэд бүтцийн хангамж .....	60
Хүснэгт 23. Одоо ашиглагдаж буй худалдаа үйлчилгээний барилга .....	64
Хүснэгт 24. Төр захиргааны байгууллага .....	68
Хүснэгт 25. Баянзүрх дүүргийн эдийн засаг, нийгмийн үзүүлэлт, жил бүрийн эхний IX сард .....	68
Хүснэгт 26. Харьцуулалт .....	77
Хүснэгт 27. Амгалан дэд төвийн өнөөгийн байдалд өгөх SWOT шинжилгээ .....	81
Хүснэгт 28.Амгалан дэд төвийн хот байгуулалтын нэгдсэн үнэлгээ.....	87
Хүснэгт 29. Байгаль орчны нэгдсэн үнэлгээ .....	87
Хүснэгт 30. Байгалийн нөхцөл, нөөцийн үнэлгээ .....	87
Хүснэгт 31. Газрын гадаргын үнэлгээ.....	88
Хүснэгт 32. Газрын гадарга, өндөржилтийн үнэлгээ .....	88
Хүснэгт 33. Уур амьсгалын үнэлгээ .....	89
Хүснэгт 34. Барилгын уур амьсгалын үнэлгээ .....	89
Хүснэгт 35. Хөрс, ургамлын үнэлгээ.....	90
Хүснэгт 36. Хөрсний үнэлгээ .....	90
Хүснэгт 37. Ургамлын бүрхэвчийн үнэлгээ .....	91





Хүснэгт 38. Ойн сан .....	91
Хүснэгт 39. Сэргээгдэх эрчим хүч.....	92
Хүснэгт 40. Байгаль-экологийн нэгдсэн үнэлгээ.....	93
Хүснэгт 41. Байгаль-экологийн эрсдэлийн хүчин зүйлсээр өгөх үнэлгээ .....	94
Хүснэгт 42. Инженер-геологийн үнэлгээ .....	95
Хүснэгт 43. Ул хөрсний даац.....	96
Хүснэгт 44. Олон жилийн цэвдэг.....	97
Хүснэгт 45. Ул хөрсний суулт.....	98
Хүснэгт 46. Ул хөрсний овойлт .....	99
Хүснэгт 47. Гидрогеологийн үнэлгээ .....	100
Хүснэгт 48. Газар доорх ус.....	101
Хүснэгт 49. Хот суурины нийгэм, эдийн засгийн нэгдсэн үнэлгээ .....	102
Хүснэгт 50. Соёл ахуйн үйлчилгээний байгууллагын нэгдсэн үнэлгээ .....	102
Хүснэгт 51. Өдөр тутмын зориулалттай үйлчилгээний байгууллагуудын нэгдсэн үнэлгээ .....	102
Хүснэгт 52. Сургуулийн хангамж.....	103
Хүснэгт 53. Цэцэрлэгийн хангамж .....	103
Хүснэгт 54. Өрхийн эмнэлгийн хангамж.....	104
Хүснэгт 55. Нийтийн хоолны газрын хангамж.....	104
Хүснэгт 56. Ахуйн үйлчилгээний газрын хангамж.....	104
Хүснэгт 57. Тусгай зориулалттай үйлчилгээний байгууллагын үнэлгээ .....	105
Хүснэгт 58. Хүн амын орон сууцны хангамж.....	105
Хүснэгт 59. Хүн амын орон сууцны хангамж /нийтийн орон сууц/.....	105
Хүснэгт 60. Хүн амын орон сууцны хангамж /амины сууц/ .....	106
Хүснэгт 61. Хүн амын орон сууцны хангамж /гэр сууц/ .....	106
Хүснэгт 62. Суурьшлын бүсийн нягтралын үнэлгээ .....	106
Хүснэгт 63. Улс, бүс, орон нутгийн түвшинд хот, суурины гүйцэтгэх үүргийн үнэлгээ .....	106
Хүснэгт 64. Хот суурины гүйцэтгэх үүрэг, хөгжүүлэх боломжийн үнэлгээ .....	107
Хүснэгт 65. Бусад хот, сууринд үзүүлэх нөлөөллийн үнэлгээ .....	107
Хүснэгт 66. Хотын хөгжилд нөлөөлөгч байгууллагуудын үнэлгээ.....	107
Хүснэгт 67. Хот, суурин өөрөө оршин тогтнох зайлшгүй шаардлагатай эдийн засгийн салбарын үнэлгээ .....	108
Хүснэгт 68. Хот, сууринд хязгаарлах шаардлагатай салбарын үнэлгээ.....	108
Хүснэгт 69. Хот, суурины байршлын онцлогт тулгуурласан үйлдвэрлэл, үйлчилгээний үнэлгээ .....	109
Хүснэгт 70. Инженерийн дэд бүтцийн нэгдсэн үнэлгээ.....	110
Хүснэгт 71. Зам тээврийн сүлжээний үнэлгээ.....	110
Хүснэгт 72. Хорооллын доторх зам талбайн үнэлгээ.....	110
Хүснэгт 73. Хот суурины төвөөс хүрэх боломж .....	112
Хүснэгт 74. Инженерийн хангамжийн үнэлгээ .....	113
Хүснэгт 75. Дулаан хангамжийн үнэлгээ .....	113
Хүснэгт 76. Усан хангамж.....	114
Хүснэгт 77. Ариутгах татуургын хангамж .....	114
Хүснэгт 78. Цахилгаан хангамж .....	115
Хүснэгт 79. Холбоожуулалт.....	115
Хүснэгт 80. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ.....	116
Хүснэгт 81. Хот, суурины газар нутгийн архитектур, орон зайн төлөвлөлт, Ландшафтын нэгдсэн үнэлгээ .....	117
Хүснэгт 82. Ландшафтын шинж байдалд өгөх үнэлгээ .....	117
Хүснэгт 83. Хот суурины нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн үнэлгээ .....	118
Хүснэгт 84. Архитектур, орон зайн төлөвлөлтийн нэгдсэн үнэлгээ .....	119
Хүснэгт 85. Орчны архитектур, орон зайн зохиомжийн чанар .....	119



Хүснэгт 86. Цэцэрлэгжүүлэлт.....	120
Хүснэгт 87. Зам талбайн хангамж.....	120
Хүснэгт 88. Хотын чанартай зам талбайн тохижилт .....	121
Хүснэгт 89. Хорооллын чанартай зам талбайн тохижилт .....	121
Хүснэгт 90. Орчны архитектур, түүх соёлын дурсгалт зүйлс.....	122
Хүснэгт 91. Төлөвлөлтийн бүсийн хүн ам .....	133
Хүснэгт 92. “Амгалан” дэд төвийн ажлын байр ба ажиллах хүчний тооцоо .....	149
Хүснэгт 93. Орон сууцны хангамж .....	150
Хүснэгт 94. Төлөвлөлтөнд ашигласан нягтралын үзүүлэлт болон барилгажих талбай үзүүлэлт .....	150
Хүснэгт 95. Төлөвлөлтийн бүсийн үзүүлэлт.....	155

#### ГРАФИКИЙН ЖАГСААЛТ:

График 1. Улаанбаатар хотын хүн амын тоо, дүүргээр /2021 он/ .....	38
График 2. Баянзүрх дүүргийн хүн амын тоо, хороогоор /2021 он/ .....	38
График 3. Өрхийн мэдээлэл.....	39
График 4. Өрхийн гишүүдийн тоо .....	39
График 5. Судалгаанд оролцогчийн нас .....	40
График 6. Зорчилтын давтамж .....	41
График 7. Зорчилтын зорилго .....	41
График 8. Хотын төв рүү зорчихдоо хэрэглэдэг тээврийн хэрэгсэл .....	42
График 9. Төлөвлөлтийн бүсэд хороодын эзэлж буй талбай.....	48
График 10. Газрын талаар иргэдээс авсан судалгааны дүн .....	50
График 11. Хашаан дахь өрхийн мэдээлэл .....	50
График 12. Амгалан дэд төвийн өрхийн сууцны материал .....	51
График 13. Хот байгуулалтын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн талбайн баланс .....	53
График 14. Амгалан дэд төвийн төлөвлөлтийг дэмжих эсэх.....	61
График 15. Газар чөлөөлөлтийг дэмжих эсэх.....	61
График 16. Газар чөлөөлөлтийн нөхөн олговрын хэлбэрүүд .....	62
График 17. Амгалан дэд төвийн үзэл баримтлал.....	145
График 18. Амгалан дэд төвийн онцлог байдал.....	146
График 19. “Амгалан” дэд төвийн бүтэц.....	148

Хавсралт 1 .....	229
Хавсралт 2 .....	238

**ТӨСЛИЙН БАГИЙН БҮРЭЛДЭХҮҮН**

Нэр	Мэргэжил	Хариуцсан хэсэг	Гарын үсэг /Тамга /
<b>Удирдлага</b>			
С.Очир-Эрдэнэ	ХТСИ-ийн дарга	Удирдлага зохион байгуулалт	
Т.Ганзориг	ХТСИ-ийн ерөнхий инженер	Удирдлага зохион байгуулалт	
<b>Зөвлөх баг</b>			
Г.Нарангэрэл	МУ-ын зөвлөх архитектор	Хот төлөвлөлт	
Л.Ганбат	МУ-ын зөвлөх архитектор	Архитектур орон зай	
М.Эрдэнэцэцэг	МУ-ын зөвлөх инженер	Инженерийн дэд бүтцийн хангамж	
<b>Төслийн зохицуулагч</b>			
С.Анхбаяр	ХТХ-ийн архитектор Мэргэшсэн архитектор	Төслийн зохицуулагч	
<b>Гүйцэтгэгч баг</b>			
Э.Уянга	ДБТХ-ийн дарга, Мэргэшсэн инженер	Усан хангамж, ариутгах татуурга	
Б.Гүнжидмаа	ММХ-ийн дарга, доктор	Иргэд, аж ахуйн нэгжийн судалгаа	
Г.Батхишиг	ХБНЭЗСХ-ийн ахлах мэргэжилтэн	Нийгэм эдийн засаг	
Л.Уянга	ХТХ-ийн архитектор Мэргэшсэн архитектор	Ногоон байгууламж, цэцэрлэгжүүлэлт	
Ч.Бат-Оргил	АТХ-ийн архитектор Мэргэшсэн архитектор	Архитектур орон зайн төлөвлөлт	
Э.Баярмагнай	ХБНЭЗСХ-ийн газар зохион байгуулагч	Газар зохион байгуулалт	
Ө.Оюунцэцэг	ММХ-ийн мэргэжилтэн	Иргэд, аж ахуйн нэгжийн судалгаа	
Б.Ариунжаргал	ММХ-ийн мэргэжилтэн	Иргэд, аж ахуйн нэгжийн судалгаа	
Б.Лхагвасүрэн	ИДБСХ-ийн дулааны хангамжийн судалгааны мэргэжилтэн	Дулаан хангамж	
И.Мягмарсүрэн	ДБТХ-ийн холбооны инженер	Мэдээлэл, холбоо	
П.Саруул	ИДБСХ-ийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний инженер	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ	
Э.Энхтуул	ЕТХМХ-ийн экологийн инженер	Байгаль орчны судалгаа	
Д.Мөнхбат	ХБНЭЗСХ-ийн авто замын инженер	Авто замын төлөвлөлт	
И.Элбэгзаяа	Цахилгааны инженер	Цахилгаан шугам сүлжээний төлөвлөлт	
<b>Туслан гүйцэтгэгч</b>			
“Эс эс эс макс” ХХК		Байр зүйн зураглал	
“Мон газар экологи” ХХК		Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ	
“Инженер геодези” ХХК		Инженер геологийн судалгаа	



ХАЯГ: 17100 Улаанбаатар хот, Хан-Уул дүүрэг, 4 дүгээр хороо Наадамчдын зам  
1200, Арцатын ам, Нийслэлийн засаг захиргааны байр, Хангарди ордон 4  
давхар

УТАС: + 976 323062, + 976 320769

И-МЭЙЛ: [info@upri.ub.gov.mn](mailto:info@upri.ub.gov.mn)



**ТОВЧИЛСОН ҮГСИЙН ЖАГСААЛТ**

1. МУ	Монгол Улс
2. МУИХ	Монгол Улсын Улсын их хурал
3. БХБЯ	Барилга, Хот байгуулалтын яам
4. ЗТХЯ	Зам, Тээврийн хөгжлийн яам
5. ЭЗХЯ	Эдийн засаг, Хөгжлийн яам
6. УБ	Улаанбаатар
7. БЗД	Баянзүрх дүүрэг
8. НЗД	Нийслэлийн Засаг дарга
9. НЗДТГ	Нийслэлийн Засаг даргын тамгын газар
10. НИТХ	Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал
11. НИТХТ	Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгч
12. БНХАУ	Бүгд найрамдах хятад ард улс
13. ОУВС	Олон улсын валютын сан
14. АХБ	Азийн хөгжлийн банк
15. ХБХГ	Хот байгуулалт, хөгжлийн газар
16. ЗХУТ	Замын хөдөлгөөний удирдлагын төв
17. ОСНААУГ	Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар
18. УБДС	Улаанбаатар дулааны сүлжээ
19. АЗХГ	Авто замын хөгжлийн газар
20. ӨХГ	Өмчийн харилцааны газар
21. ҮСХ	Үндэсний статистикийн хороо
22. ААНБ	Аж ахуйн нэгж байгууллага
23. ХХК	Хязгаарлагдмал хувьцаат компани
24. ХК	Хувьцаат компани
25. ТӨХК	Төрийн өмчит хувьцаат компани
26. ХЕТ	Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө
27. ТЭЗҮ	Техник эдийн засгийн үндэслэл
28. БНБД	Барилгын норм ба дүрэм
29. ГЗБ	Газар зохион байгуулалт
30. ДНБ	Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн
31. ШУ	Шинжлэх ухаан
32. АХОТ	Ажиллах хүчний оролцооны түвшин
33. НОСК	Нийслэлийн орон сууцны корпорац
34. ТОСК	Төрийн орон сууцны корпорац
35. ОБЕГ	Онцгой байдлын ерөнхий газар

## УДИРТГАЛ

МУИХурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичигт Улаанбаатар хотын доторх төвлөрлийг задлах зорилгоор соёл боловсрол, худалдаа үйлчилгээ, орон сууц, нийгмийн дэд бүтцийн хангамж, бүхий хотын төв, дэд төв, төрөлжсөн төв, олон нийтийн төвүүдийг шинээр байгуулж, олон төвт хотын тогтолцоог бүрдүүлэхээр төлөвлөгдсөн. Нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоог нэвтрүүлэх ажлын хүрээнд “Яармаг” хотын шинэ төвийн бүтээн байгуулалт хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар, “Гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр” төслийн хүрээнд Азийн хөгжлийн банк, Европын хөрөнгө оруулалтын банкны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтээр Баянхошуу дэд төвийн бүтээн байгуулалт 95%, Сэлбэ дэд төвийн бүтээн байгуулалт 93%, Дамбадаржаа олон нийтийн төвийн бүтээн байгуулалт 4.5%, Дэнжийн мянга олон нийтийн төвийн бүтээн байгуулалт 2%-тай явж байгаа бол Шархад, Толгойт олон нийтийн төвүүдийн зураг төсөл хийгдэж байна. Үндсэндээ дэд төв, олон нийтийн төв байгуулах ажлын хэрэгжилт 30 орчим хувийн гүйцэтгэлтэй байна.

Хэдийгээр дэд төв, олон нийтийн төвийг байгуулах бүтээн байгуулалт, хөрөнгө оруулалтын ажил хийгдэж байгаа ч хэрэгжилт хүссэн хэмжээнд хүрэхгүй, Улаанбаатар хотын төвийн хэсгийн нягтралд эерэг нөлөө үзүүлж чадахгүй авто замын түгжрэл, дэд бүтцийн хүртээмжгүй байдал, төр захиргааны байгууллагын бөөгнөрөл хэвээр байсаар байна.

Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл барилгажилтын төсөл боловсруулах 2021 оны 07 дугаар сарын 19-ний өдрийн №2021/05 дугаартай зургийн даалгаврын дагуу одоогийн байдлын судалгаа, шинжилгээний ажлыг гүйцэтгэж “Амгалан дэд”-ийн онцлог, хотод үзүүлэх чиг үүргийг тодорхойлж иргэд олон нийтэд үзүүлэх төрийн болон нийгмийн үйлчилгээний хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, орон зайн оновчтой төлөвлөлттэй, хэрэгжүүлэх үе шат, хөрөнгө оруулалтыг нарийвчлан тодорхойлох ажлын дундын тайланг танилцуулж байна.

“Амгалан дэд” нь Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23-р хорооны нутаг дэвсгэрт буюу Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 63 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Үйлдвэр-4” нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтийн хязгаарт багтаж байна. Бид хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн бүсчлэлийн дагуу техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулахдаа төлөвлөлтийн хязгаарт амьдарч буй 625 өрх, аж ахуйн нэгж байгууллагаас төлөвлөлтийн дагуу хэрэгжүүлэх төсөл, арга хэмжээний талаар танилцуулж төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэхэд хэрхэн хамтран ажиллаж болох талаар хот байгуулалтын суурь судалгааны ажлыг гүйцэтгэв.

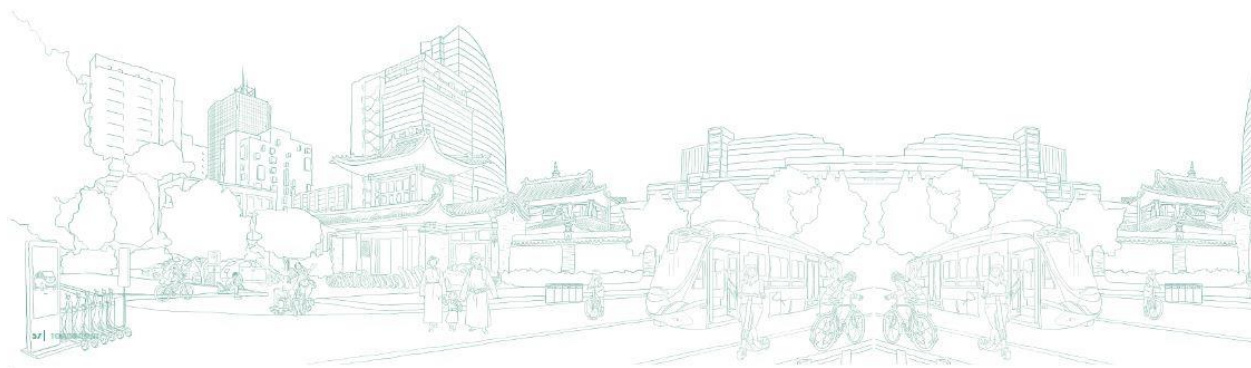
Энэхүү төлөвлөлтийн ажлыг хийж гүйцэтгэхдээ дараах ажлуудыг мэргэжлийн байгууллага, эрдэмтэдтэй хамтран хийж гүйцэтгэлээ. Үүнд:

1. “Инженер геодези” ХХК-иар инженер геологийн судалгаа, дүгнэлт
2. “Эс Эс Эс Макс” ХХК-иар байр зүйн дэвсгэр зураг М1:5000;
3. “Мон газар экологи” ХХК-иар байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ
4. “Workspace” ХХК-иар ерөнхий төлөвлөгөө, барилгажиалтын төсөлд хамтран



# ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА

# 1



## БҮЛЭГ-1 ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичгийг батлагдсан. Тус бодлогын баримт бичгийн дагуу Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийг хот төлөвлөлтийн 47 нэгж хороололтой, найман бүсэд хувааж бүсчлэлийн тогтолцоог мөрдүүлж хөгжүүлэхээр тусгагдсан. Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвийн байршил нь Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 63 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Үйлдвэр-4” нэгж хорооллын төлөвлөлтийн хязгаарт багтаж байна. Хэдийгээр тус байршилд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө хийгдсэн ч өнөөдрийг хүртэл дэд төвийн бодитой хөрөнгө оруулалт, бүтээн байгуулалтын ажил хийгдээгүй байна. Иймд Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжүүлэхийн тулд дэд төвүүдийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулж бүтээн байгуулалт, хөрөнгө оруулалтын нарийвчилсан төлөвлөгөө боловсруулж хэрэгжүүлэх шаардлага бий болж байна.

### 1.1 Техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах үндэслэл:

#### 1.1.1 Хууль эрхзүйн баримт бичгийн үндэслэл:

- Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”;
- Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого;
- Монгол Улсын Засгийн газрын 2020 оны 35 дугаар хурлаар дэмжигдсэн “Улаанбаатар хотын 2040 хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний /концепц/ үзэл баримтлал”;
- Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2020 оны 02/09 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”;
- Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2020 оны 02/10 дугаар тогтоолоор батлагдсан Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;
- Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 63 дугаар тогтоолоор батлагдсан Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Үйлдвэр-4” нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө;
- Нийслэлийн Засаг даргын 2021 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдрийн А/524 дүгээр захирамж.

#### 1.1.2 Байгаль орчны үндэслэл:

Улаанбаатар хот байгаль газар зүйн байрлал, далайн түвшнээс 1250-2000м өргөгдсөн, Хэнтийн нурууны уулархаг мужийн бага Хэнтийн нуруунаас эх авсан Туул голын баруун талын салбар уулсын цутгал голын хөндий хоорондын уулс, хойшлоод Толгойтын нуруу, дархан цаазат Богдхан уулыг хамарсан нутаг дэвсгэртэй. Улаанбаатар хотын хүн амын механик өсөлт, үйлдвэрлэл үйлчилгээ өргөжин хөгжиж цэвэр усны хангамж, бохир усны цэвэрлэгээ, гүний болон гадаргуугийн усан орчны бохирдол, нөөц, хангамж, хамгаалалтын асуудал нь тулгамдаж байна. Гэр хороололд суурьшиж буй айл өрх, гэр хороолол дахь сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг, хувийн хэвшлийн аж ахуйн нэгжийг дулаанаар хангаж буй төрөл бүрийн хийц, хүчин чадал бүхий 3000 гаруй халаалтын зуухнаас гарч буй утаа, тортог агаарын бохирдлын 80 гаруй хувийг эзэлдэг бол 331564 авто тээврийн хэрэгсэл, 3 дулааны цахилгаан станц, хог хаягдал, хөрснөөс дэгдэх тоос зэрэг нь агаарын бохирдлын үлдсэн 20 хувийг хамаардаг.

Улаанбаатар хотын гэр хороолол, томоохон зах, хур хогийн цэг орчмын хөрсөнд нянгийн бохирдолт их байна. Хөрсөн дэх органик бохирдол 52,6 %, шивтрийн бохирдол 88,4%, сульфатын бохирдол 72 % байна.

Улаанбаатар хотын гэр хорооллын нийт өрхийн бараг 95% энгийн нүхэн жорлон ашигладаг бол 1.7% нь салхивчтай жорлон, 2.4% усаар зайлуулдаг жорлон ашигладаг гэсэн ба 1.1% нь жорлонгүй, ил задгай бие засдаг. Гэр хорооллын ариун цэврийн байгууламжууд нь нэгдсэн дэд бүтцэд холбогдоогүй, стандартын шаардлага хангадаггүй, хүний хаягдал



ялгадасны менежмент дутагдалтай байдаг тул хөрс, усны бохирдол болон орчны бохирдлын гол эх үүсвэр болж, ариун цэврийн байгууламжаас шалтгаалсан өвчлөлийн эрсдэл өндөртэй байна. Иймд Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлалын дагуу дэд төв, олон нийтийн төвүүдийг гэр хорооллын суурьшлын бүсэд байгуулах зорилгоор инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэж, нийгмийн дэд бүтцийн хэрэгцээг хангах, ажлын байрыг нэмэгдүүлэх, төрийн үйлчилгээг ойртуулах замаар гэр хорооллын хэсгийн агаар, хөрс, орчны бохирдлыг бодитойгоор бууруулах боломжтой юм.

## 1.2 Нийгмийн хүчин зүйлсийн үндэслэл:

Сүүлийн 3 жилийн хугацаанд нийслэл хотын газар нутгийн хэмжээнд /470440 га/ өөрчлөлт ороогүй харин хүн ам нэмэгдсэн байна. Хүн ам өсөж, суурьшлын нягтрал нэмэгдэж хотжих үйл явц, нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд жигд явагдахгүй байгаа бөгөөд хот орчмын нутаг газар нутагт илүү явагдаж байна.

Улаанбаатар хот нь гэр хороолол, барилгажсан хэсэг гэсэн суурьшлын хоёр төрөл хэвээр хадгалагдаж байгаа бөгөөд 2020 оны байдлаар оршин суугчдын 43.0%-нь гэр хороололд амьдарч байна. Энэ үзүүлэлт нь 2017 онтой харьцуулахад 14%-р буурсан байна. Гэр хорооллын талбай 2016 оны эцсээр 10171.1 га байсан бол 2020 оны байдлаар 99.13 га-р нэмэгдэж, гэр хорооллын тэлэлт 10270 га-р явагдсан байна<sup>1</sup>. Өнгөрсөн хугацаанд Улаанбаатар хотын хүн амын тоо 1.4 саяд хүрсэн бөгөөд нийслэл хотын оршин суугчдын 91.5%-ийг эзэлж байна. Улаанбаатар хотод шилжин ирэгсэд нь хотын захын гэр хороололд суурьшиж, газар нутгийн тэлэлтийг үүсгэж байна.

Улаанбаатар хотын нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжийн судалгаагаар<sup>2</sup> сургууль, цэцэрлэгийн хангамжийг хангалтгүй гэж дүгнэсэн байна. Тодруулбал цэцэрлэгийн хангамж 76 хувьтай, сургуулийн хангамж 98 хувьтай байгаа хэдий ч төрийн өмчийн цэцэрлэгийн анги дүүргэлт 35.1, төрийн өмчийн дунд сургуулийн анги дүүргэлт 36.5-тай харин хотын алслагдсан зарим хороод сургууль, цэцэрлэггүй байгаа нь хотын төв рүү хүүхдээ хүргэж өгөх, замын түгжрэл үүсгэх үндсэн шалтгаан болж байна.

Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлалын дагуу хотын төвийн төвлөрлийг сааруулан, соёл боловсрол, худалдаа, үйлчилгээ, орон сууц, нийгмийн дэд бүтцийн хангамж бүхий хотын төв, дэд төв, төрөлжсөн төв, олон нийтийн төвийг шинээр байгуулах шаардлагатай байна.

## 1.3 Эдийн засгийн үндэслэл:

Нийслэл Улаанбаатар хот нь Монгол улсын ДНБ-ий 64.6%-ийг эзэлдэг бөгөөд 2020 оны байдлаар 24.18 их наяд төгрөг байсан ба энэ нь 2010 онтой харьцуулахад 18 их наяд төгрөгөөр илүү буюу 3.9 дахин их байна. Нийслэлийн ДНБ-ийн 57.5 хувийг үйлчилгээний, 42.3 хувийг аж үйлдвэр, барилгын, 0.3 хувийг хөдөө аж ахуйн салбарууд тус тус эзэлж байна. Нийслэлийн эдийн засагт бөөний болон жижиглэн худалдаа, боловсруулах үйлдвэрлэл, уул уурхай, олборлолт, тээвэр ба агуулахын үйл ажиллагаа хамгийн их эзлэх хувийн жинтэй байна. Салбаруудын ДНБ-д эзлэх хувийн жинг харахад 2010 оноос хойш үйлдвэрлэлийн салбарын эзлэх хувийн жин 30.2%-иас 2020 онд 42.3% болж өссөн бол ХАА салбар нь 0.5%-иас 0.3% болж буурсан байна. Монгол улсын эдийн засгийн гол хөшүүрэг болсон Улаанбаатар хотод шийдвэрлэх шаардлагатай олон асуудлууд байдаг ч хотын эдийн засаг, хөрөнгө оруулалтын нөөцөөс шалтгаалж хөгжлийн хөрөнгө оруулалт удаашралтай, үр дүн муутай байна. Тухайлбал гэр хорооллын суурьшлын бүсийн тэлэлт, хэрэглээнээс шалтгаалсан агаар, хөрсний бохирдолыг арилгах, хотын төвийн хэсгийн хэт нягтрал, нийтийн тээврийн төлөвлөлт зэргээс үүдэлтэй авто машины түгжрэл гээд зайлшгүй шийдвэрлэх шаардлагатай, хүн амын эрүүл мэндтэй холбоотой олон асуудлууд байсаар л байна.

2020 оны байдлаар Монгол улсад 1.1 сая ажиллах хүч байдгийн 44.5% буюу 517 мянга нь Улаанбаатар хотод ажиллаж байгаа ба ажилгүйдлийн түвшин нь 6.3%-тай байна. Нийслэлийн нийт ажиллагчдын 26.9% нь Баянзүрх дүүрэгт, 22.5% нь Сонгинохайрхан дүүрэгт, 15.5% нь Баянгол дүүрэгт, 11.9% нь Хан-Уул дүүрэгт, 9.5% нь Чингэлтэй дүүрэгт,

<sup>1</sup> Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний суурь судалгаа

<sup>2</sup> Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний суурь судалгаа



8.7% нь Сүхбаатар дүүрэгт, 3% нь Налайх дүүрэгт, 2% Багануур, Багахангай дүүрэгт тус тус байна. Хотын нийт ажиллах хүчний 70% буюу 362 мянга нь үйлчилгээний салбарт, 28% буюу 144 мянга нь үйлдвэрлэлийн салбарт 2% буюу 10 мянга нь ХАА салбарт ажиллаж байна. Хотын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд суурьшлын нягтрал жигд бус байх бөгөөд төвийн хэсгээр нягтрал өндөр, барилгажилт, ажлын байр төвлөрсөн байдаг нь замын хөдөлгөөний түгжрэл үүсгэх гол хүчин зүйл болдог. Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлалын дагуу дэд төв, олон нийтийн төвийн төлөвлөлтийн бүтээн байгуулалтын ажлыг эхлүүлснээр ажлын байрыг нэмэгдүүлэх, хотын төвийн худалдаа, үйлчилгээний байгууллага, төрийн байгууллагуудыг дэд төвүүдэд шилжүүлснээр хотын төвийн төвлөрлийг задлах боломжтой болно.

#### **1.4 Техник эдийн засгийн үндэслэлийн зорилго:**

Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжих зорилтын хүрээнд иргэд, олон нийтэд үзүүлэх төрийн болон нийгмийн үйлчилгээний тэгш хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, дэд төвийн орон зайн төлөвлөлт, эдийн засаг, хөрөнгө оруулалтын үр ашгийн тооцооны хувилбаруудыг боловсруулж үе шаттай хэрэгжүүлэх явдал юм.

Тус дэд төвийн төлөвлөлтийн техник эдийн засгийн үндэслэлийг боловсруулахад шаардлагатай хот байгуулалтын суурь судалгаа, мэдээллийг цуглуулан нутаг дэвсгэрийн байршлын оновчлол, суурь онцлогийг тодорхойлж үнэлэлт дүгнэлт өгч “Амгалан” дэд төвийн онцлог, чиг үүрэг хүчин чадлыг тодорхойлно.

#### **1.5 Техник эдийн засгийн үндэслэлийн хамрах хүрээ:**

Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах 2021 оны 07 дугаар сарын 19-ний өдрийн №2021/05 дугаартай зургийн даалгаврын дагуу Улаанбаатар хот, Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 127 га талбайд газар ашиглалт, суурьшлын бүсийн судалгааг боловсруулж инженерийн дэд бүтэц, зам тээврийн сүлжээний хувьд хотын нэгдсэн дэд бүтэцтэй уялдуулан судалгаа, төлөвлөлтийн ажлыг боловсруулав.





**Зураг 1. Төлөвлөлтийн хамрах хүрээ**

Тус судалгаанд Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт буюу төлөвлөлтийн хязгаарт багтсан айл өрх, жижиг дунд бизнес эрхлэгчид, томоохон аж ахуйн нэгжүүд хамрагдах бөгөөд үүнээс сонгосон талбай дахь 796 нэгж талбарын 104.2 га газар, сонгосон талбайн гадна 200 метрийн тойрог дахь 2656 нэгж талбарын 245.2 га газар нийт 3452 нэгж талбарын 349.4 га газар хамрагдсан.

#### **1.6 Техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах арга зүй:**

Техник эдийн засгийн үндэслэл (Feasibility Study) гэдэг хот байгуулалтын суурь судалгаанд үндэслэн техник, технологи, үйлдвэрлэлийн хүчин чадал, эдийн засаг, нийгмийн үр ашгийн тооцоонд тулгуурлан харьцуулалтын аргаар стратеги, хэтийн төлөвийн чиг хандлагыг тодорхойлох үйл ажиллагааг хэлдэг.

Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулахдаа батлагдсан зургийн даалгаврын дагуу тухайн нутаг дэвсгэрийн нийгэм эдийн засаг, байгаль орчин, газар нутгийн одоогийн байдалд дүн шинжилгээ хийж онцлог давуу талд үнэлэлт, дүгнэлт өгсний үндсэн дээр цаашдын нийгэм эдийн засгийн өсөлт, шинжлэх ухааны хөгжил, цаг үеийн өөрчлөлтүүдтэй нийцүүлэн тэргүүлэх чиглэлийн үйл ажиллагаа, оновчтой орон зайн төлөвлөлтийн шийдлийг боловсруулна.

### 1.7 Судалгааны цар хүрээ, судалгааны төрөл

Тоон судалгаа:

Судалгааны эрэлтийн мэдээллийг голчлон тоон судалгааны аргаар хийх бөгөөд тоон судалгааны үндсэн аргуудын нэг болох асуулгын аргаар мэдээлэл бүрдүүлнэ. Судалгааны ерөнхий дизайныг зураг төсөл захиалагч талтай зөвлөлдсөний үндсэн дээр тодорхойлох бөгөөд мэдээлэл цуглуулах асуулгын эхний хувилбарыг боловсруулж эхний элжинд байгууллагын албан хаагчдаас санал авч засвар сайжруулалтыг хийсний дараагаар захиалагч талаас санал авах хэлбэрээр судалгааны баг боловсруулна. Судалгааны асуулгад Тандан судалгаа хийн эргэлзээтэй, олон утгатай, ойлгомжгүй байгаа асуултыг тодруулж засварлана. Асуулга бөглөх хугацаа 10-15 минут үргэлжилнэ.

Судалгааны хамрах хүрээг 2 ангилан сонгосон талбай, төлөвлөлтийн хязгаарт багтсан буюу төслийн хязгаарын гадна 500 метрийн радиуст багтсан гэж ангилсан. Төлөвлөлтийн хязгаарт нийт 2656 нэгж талбар байгаа болон сонгосон талбайд нийт 796 нэгж талбар багтаж байна.

Иймд түүврийн хэмжээг тодорхойлохдоо дараах 2 аргачлалыг ашиглав.

1. Сонгосон талбайн түүврийн хэмжээг сонгохдоо Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн заалтыг ашиглана. Учир нь дэд төвийг байгуулах ажил нь дахин төлөвлөлтийн хүрээнд хийгдэх ажил бөгөөд Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.1-д заасны дагуу төслийг сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдэд танилцуулж, 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг авах гэсэн заалтыг үндэслэн сонгосон талбай дахь 796 нэг талбарын 80 хувь болох хамгийн багадаа 637 нэгж талбарт байрлах айл өрхүүд, жижиг дунд бизнес эрхлэгчид, болон томоохон аж ахуйн нэгжээс судалгаа авах шаардлагатай.
2. Төслийн хязгаарт буюу сонгосон талбайн гадна талд 500 метрийн радиуст багтсан айл өрхүүд, жижиг дунд бизнес эрхлэгчид, болон томоохон аж ахуйн нэгжээс судалгаа авах түүврийн хэмжээг тодорхойлохдоо тухайн талбарт хамрагдаж буй нэгж талбаруудын 2656 гэсэн тоог үндэслэв. Мэдээллийн илтгэх магадлал 95 хувь, илтгэх түвшин 5 хувийн алдааны магадлалтай байхаар тооцож, түүврийн тохиромжит хэмжээг тооцоход 336 нэгж талбар болохыг дараах томъёогоор тооцсон болно.

#### Зураг 2. Төлөөлөх чадвартай түүврийн хэмжээ

Хүснэгт

**Determine Sample Size**

Confidence Level:  95%  99%

Confidence Interval:

Population:

Sample size needed:

1.



**Түүврийн хэмжээ тодорхойлсон байдал**

Үзүүлэлт	Утга	Тайлбар
Түүврийн нэгж	Нэгж талбар	Нэгж талбар дээрх түрээслэгчээс бусад бүх өрхөөс асуулга авна.
Сонгогдсон талбайн түүврийн хэмжээ	796 нэгж талбар	Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн дагуу тухайн байршил дэх оршин суугч, аж ахуйн нэгжүүдийн 80 хувь нь 637 байна
Төлөвлөлтийн хязгаар дахь түүврийн хэмжээ	336 нэгж талбар	Нийт 336 нэгж талбарын хамруулах бөгөөд судалгааны үр дүн 95 хувийн итгэлтэй, 5 хувийн алдааны магадлалтай байхаар тооцсон.
Нийт	1132 нэгж талбар	Нийтдээ 1132 нэгж талбарт байрлах айл өрхүүд, жижиг дунд бизнес эрхлэгчид, болон томоохон аж ахуйн нэгжээс судалгаа авна.

Судалгаанд хамрагдах оролцогчдыг сонгосон байдал:

- 18 ба түүнээс дээш насны
- Тухайн газрын эзэн эсвэл хоёрдогч өрх /түрээсэлж амьдардаггүй байх/
- Судалгаанд мэдээлэл өгөхүйц мэдлэг чадвартай

Жижиг дунд бизнес эрхлэгч, томоохон аж ахуйн нэгжүүдийг дараах шалгуураар сонгосон.

- 18 ба түүнээс дээш насны
- Тухайн байршилд үйл ажиллагаа явуулдаг
- Тухайн жижиг дунд бизнес, аж ахуйн нэгжийн удирдах албан тушаалтан
- Тухайн байршилд буй үйл ажиллагаа, объект, дотоод үйл ажиллагааны талаарх бүрэн мэдээлэлтэй байх

**1.7.1 Судалгааны ажлын үйл ажиллагааны төлөвлөлт:**

Судалгааны багын зохион байгуулалт: Судалгааны ажлын багийг дараах байдлаар зохион байгуулсан. Судалгаа нь судалгааны багийн ахлагч, судалгааны зөвлөхүүд, судалгааны зохицуулагч, сонгогдсон талбарын хорооны дарга, хэсгийн ахлахууд, судалгааны багийн туслахууд гэсэн бүрэлдэхүүнтэй байна.

**Хүснэгт 2. Судалгааны багийн бүрэлдэхүүн**

Гүйцэтгэх үүрэг	Овог нэр	Албан тушаал
Судалгааны багийн ахлах	Б.Гүнжидмаа	ХТСИ, Маркетинг, менежментийн хэлтсийн дарга
Судалгааны зөвлөхүүд	Н.Энхболд	Зөвлөх эдийн засагч
	В.Мөнхжаргал	ХТСИ, Хот байгуулалт, нийгэм эдийн засгийн судалгааны хэлтсийн дарга
Судалгааны зохицуулагчид	Ө.Оюунцэцэг	ХТСИ, Маркетинг, менежментийн хэлтсийн Хөрөнгө оруулалт хариуцсан мэргэжилтэн
Хорооны Засаг дарга нар	Б.Тулга	8 дугаар хороо Засаг дарга
	Г.Мягмардорж	9 дүгээр хороо Засаг дарга
	Б.Онон	10 дугаар хороо Засаг дарга
	З.Цэрэнмаа	17 дугаар хороо Засаг дарга
	Б.Отгонболд	23 дугаар хороо Засаг дарга
Хорооны хэсгийн ахлахууд	Д.Оюунчимэг	8 дугаар хорооны зохион байгуулагч
	Л.Энхтуул	9 дүгээр хорооны зохион байгуулагч
	н. Хатанбаатар	9 дүгээр хорооны хэсгийн ахлагч
	Ч.Энхжаргал	10 дугаар хорооны зохион байгуулагч
	С.Байгал	10 дугаар хорооны 1а хэсгийн ахлагч



	Л.Сумьяабазар	10 дугаар хорооны 1б хэсгийн ахлагч
	Б.Лхагва-Ёндон	10 дугаар хорооны 1в-1 хэсгийн ахлагч
	Б.Оюунцэцэг	10 дугаар хорооны 1в-2 хэсгийн ахлагч
	Х.Одонтуул	10 дугаар хорооны 2б хэсгийн ахлагч
	Г.Өнөрцэцэг	10 дугаар хорооны 4а хэсгийн ахлагч
	Ц.Нансалмаа	10 дугаар хорооны 4б хэсгийн ахлагч
	Д.Тайван	10 дугаар хорооны 5 хэсгийн ахлагч
	Ж.Наранцэцэг	17 дугаар хорооны зохион байгуулагч
	Э.Эрдэнэмөнх	23 дугаар хорооны зохион байгуулагч
Судалгааны багийн туслахууд	М.Шинэбаяр	ШУТИС, БАС-н 3 дугаар курсийн оюутан
	Ц.Нандин-Эрдэнэ	ШУТИС, БАС-н 3 дугаар курсийн оюутан
Нийт хүний тоо	21 хүн	

### 1.7.2 Асуулга боловсруулалт /SPSS/:

Судалгааны асуулгад тулгуурлан цуглуулсан өгөгдлийг кодолж SPSS программд шивж оруулан дүн шинжилгээ хийхэд бэлэн болгоно. SPSS программ нь шинжилгээнд хэрэглэдэг бусад програмуудтай харьцуулахад ашиглахад хамгийн хялбар бөгөөд Windows системийн орчинд ажилладаг, төрөл бүрийн судалгаа түүний дотор анкет, асуулгын төрлийн судалгааны мэдээлэл боловсруулдаг, статистикийн болон түгээмэл хэрэглэгддэг тоон шинжилгээний аргуудыг багтаасан, өндөр чадвараар дүрсэлсэн график байгуулах, засварлах боломжтой төдийгүй энэ ажиллагааг гүйцэтгэхэд хялбар байдгаараа давуу талтай.

### 1.7.3 Судлаачдад зориулсан сургалт:

Судалгааны өгөгдөл цуглуулах багийн хувьд Институтийн албан хаагчид, оюутнуудаас гадна тухайн засаг захиргааны анхан шатны нэгж болох хорооны засаг дарга болон хэсгийн ахлахуудыг оролцуулан ажилласан. Нийт 22 судлаачдыг сургалтад хамруулан ажилласан. Сургалтын хувьд Засаг захиргааны анхан шатны нэгжийн хүмүүст Баянзүрх дүүргийн Тамгын газрын Төлөвлөлтийн хэлтсийн өрөөнд сургалтын зохион байгуулсан бол судалгааны зохицуулагчид болон туслахуудад Хот төлөвлөлт, судалгааны институтийн Маркетинг, менежментийн хэлтсийн өрөөнд сургалтыг зохион байгуулсан. Энэхүү сургалтаас гадна “Амгалан” дэд төвийн талаарх товч танилцуулгын бэлтгэн хэвлэж судалгаанд оролцогчдод тараан өгсөн.



**Зураг 3. Хорооны албан хаагчдад зориулсан сургалт**



**Зураг 4. Судалгааны туслахуудад зориулсан сургалт**

# ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА





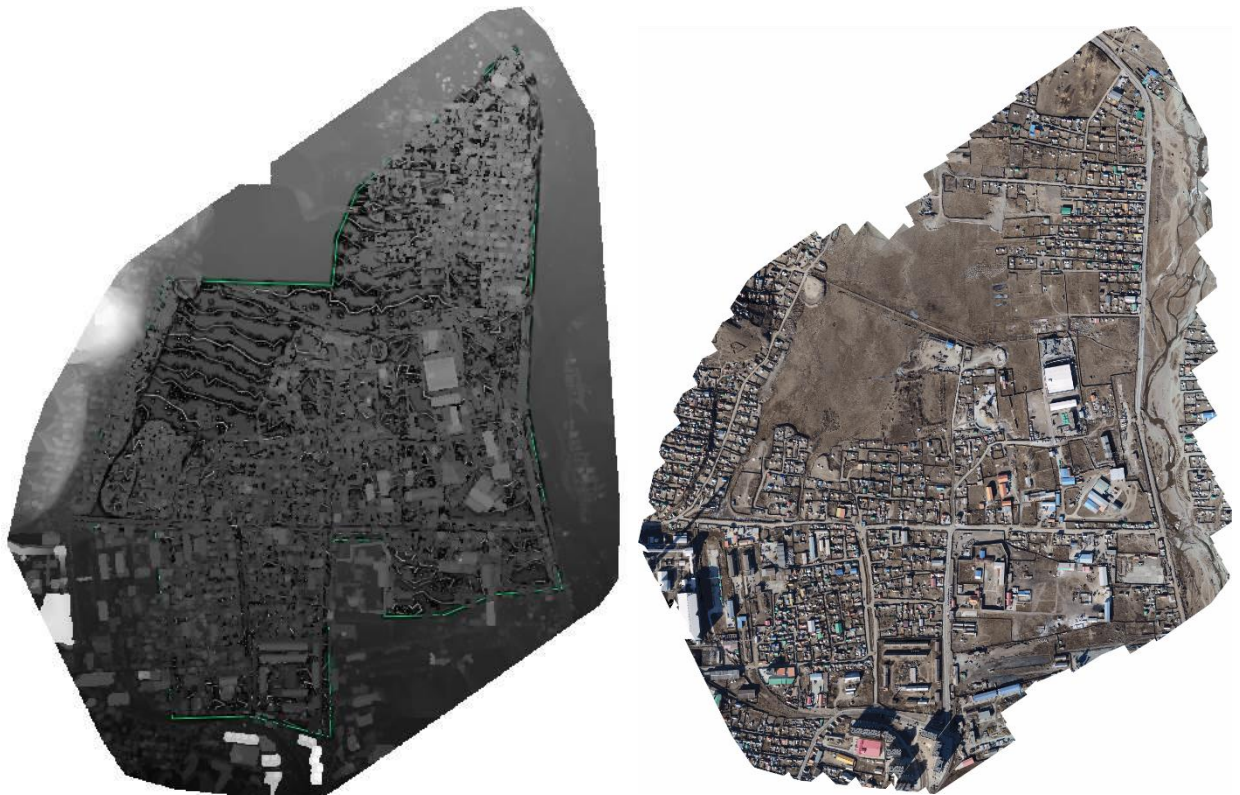
## 2 БҮЛЭГ-2: ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА

### 2.1 Байгаль орчны одоогийн байдлын судалгаа

#### 2.1.1 Байр зүйн зураглал:

“Амгалан” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын хүрээнд төлөвлөлтийн 127 га талбайд “Лэнд координат” ХХК нь 2021 оны 10, 11 дүгээр сард ажлын зургийн даалгаварт заасны дагуу 1:1000-ны масштабтай байр зүйн зураглалыг орчин үеийн техник технологи ашиглан хийж гүйцэтгэсэн.

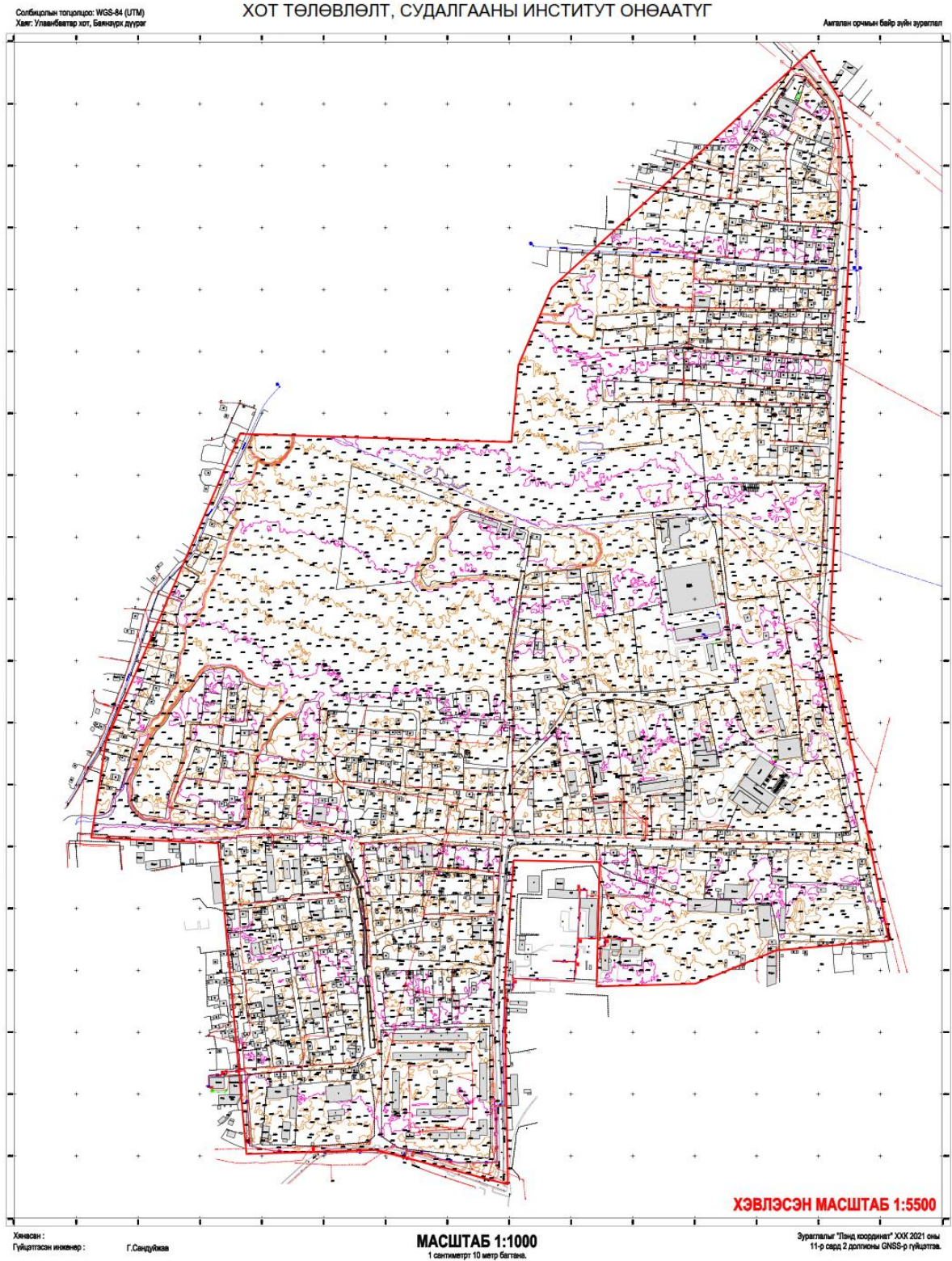
Агаар мандлаас авсан гэрэл зургийг төхөөрөмжөөс фото зураг хэлбэрээр хуулж авсан. Төслийн фото зургийг солбицол тодорхойлогдсон таних тэмдэг болон зураг хоорондын холбоосыг хийж, боловсруулалт хийн байрлалын нарийвчлалыг хангуулсан. Үр дүн, зургаас газрын ортофото зургийг бэлтгэж үүсгэсэн. Мөн гадаргын тоон загвар (DSM)-ыг автоматаар үүсгэж түүнээс гадаргын үүлэн цэгийг 0.5 метрийн алгасалтайгаар экспорт хийж гаргасан. Энэхүү үүлэн цэгээс шүүлтүүрдэж өндрийн тоон загвар (DEM) үүсгэн хаяалбар татаж байр зүйн зурагт ашиглахаар бэлтгэсэн.



Зураг 5. Гадаргуугын 3 хэмжээст тоон загвар (DSM), Ортофото зүймэл зураг

Байр зүйн зураглал хийх зургийн даалгаврын дагуу байр зүйн элементүүдийг таних тэмдгээр ялгаж зурсан ба байр зүйн зурагт зориулсан тусгайлсан тэмдэгтүүдийг ашиглан чимэглэв. Хаялбарын үеийн өндрийг 0.5 метрээр татсан.

Байр зүйн зургийн хэвлэлийн эхийг 1:1000-ны масштабтайгаар бэлтгэснээс гадна цаашид ашиглахад хялбар, оновчтой байдлын үндсэн дээр 1:5000-ны масштабтай байр зүйн зургийн хуваалтаар боловсруулсан.



**Зураг Боловсруулсан том масштабын байр зүйн зураглал**



**2.1.2 Инженер-геологийн нөхцөл:**

“Амгалан” дэд төвийн ТЭЗҮ, барилгажилтын төслийн үе шатанд зориулсан талбайн инженер-геологийн судалгааны ажлыг “Инженер Геодези” ХХК 2021 оны 11-р сарын 01-ний өдрөөс 23-ны өдөр хүртэл хийж гүйцэтгэсэн.

Инженер-геологийн судлагдсан байдал

**Уур амьсгал:**

Уур амьсгалын үзүүлэлтүүдийг “Барилгад хэрэглэх уур амьсгал ба геофизикийн үзүүлэлт” (БНБД 23-01-09)-ийн Улаанбаатар хотын Улаанхуаран станцын үзүүлэлтээр өгч хүснэгтээр үзүүлээ.

Гаднах агаарын сар, жилийн дундаж температур, °C

Станц	Сар												Жил
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Улаанхуаран	-21.7	-18.7	-8.0	0.5	8.7	14.7	16.5	14.7	8.2	-0.5	-11.3	-20.1	-1.7

Гадна агаарын үнэмлэхүй хамгийн их температур, °C

Станц	Үнэмлэхүй хамгийн их	Он сар өдөр	VII сарын үнэмлэхүй ихийн дундаж
Улаанхуаран	33.5	1969.06.20	30.2

Гадна агаарын үнэмлэхүй хамгийн их температур, °C

Станц	Үнэмлэхүй хамгийн их	Он сар өдөр	VII сарын үнэмлэхүй ихийн дундаж
Улаанхуаран	33.5	1969.06.20	30.2

Гадна агаарын үнэмлэхүй хамгийн бага температур

Станц	Үнэмлэхүй хамгийн их	Он сар өдөр	I сарын үнэмлэхүй бага дундаж
Улаанхуаран	-39.0	1967.01.14	-32.0

Барилга, байгууламж, техник технологийн тооцооны температур, °C

Станц	Гадна агаарын тооцооны температур, °C					Хамгийн халуун үеийн нэг хоногийн
	Хамгийн хүйтэн үеийн				Агаар сэлгэлтийн	
	1 хоног	3 хоног	5 хоног			
Улаанхуаран	-33.7	-32.7	-31.6		-23.0	24.7

Өвлийн улирлын барилга, техникийн тооцооны температурын хангамжийн үзүүлэлт, °C

Станц	Хамгийн хүйтэн 5 хоног температур хангамж, %				Хамгийн хүйтэн 1 хоног температур хангамж, %			
Улаанхуаран	99.2	99.5	94	92	99.9	99.5	94	92
	-41.8	-41.7	-39.4	-39.0	-43.3	-43.2	-41.5	-40.7

## Агаарын чийгшил, хур тунадасны хэмжээ

Станц	Хур тунадас							
	Халуун сар	Хүйтэн сар	Жил	Дулаан үе	Хоногийн хамгийн их	Он	Сар	Өдөр
Улаанхуаран	67	72	245.2	232.5	68.6	1966	07	11

## Жил, сарын дундаж салхины хурд

Станц	Хур тунадас												Өвөл	жил
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII		
Улаанхуаран	0.6	0.9	1.5	2.2	2.1	1.8	1.5	1.2	1.4	1.2	0.9	0.5	0.7	1.3

Хэвтээ гадарга дээрх цасны ачааллын нормчилсон утга 50 кг/м<sup>2</sup>

Салхины даралтын нормчилсон утга

35 кг/м<sup>2</sup>

**Геологийн тогтоц:**

Судалгааны талбайд өнгөн хөрс болон орчин үеийн Дөрөвдөгчийн настай техноген гаралтай асгамал хөрсний доороос Дээд ба Орчин үеийн Дөрөвдөгчийн настай аллювиопролювийн гаралтай элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс, шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрс болон хайргархаг шавранцар ул хөрсүүд харилцан адилгүй зузаантайгаар үелэн тархсан болно. Талбайд тархсан ул хөрсийг инженер-геологийн 3-н элемент болгон ангилж, физик шинж чанарыг тодорхойлон тархалт, зузааныг зүсэлтээр зурж үзүүлсэн болно.

**Геоморфологийн хэв шинж ба физик-геологийн үзэгдэл, үйл явц:**

Судалгааны талбайн газрын гадаргуугийн хэв шинжийн хувьд Улиастайн голын татмын дээрхи дэнж дээр байрлах бөгөөд зөөгдөл-хуримтлалын гаралтай рельефтэй байна. Судалгааны талбайн ихэнх хэсэг нь намагжсан байдалтай, улирлын дов бөөрөг халиа дошин зэрэг физик геологийн үзэгдэл нилээд хэмжээгээр ажиглагдана. Мөн гадаргуугийн түр зуурын ус, хүний инженерийн ажилгаагаар үүссэн гуу жалга, асгамал хөрсний овоолго, огцом эрэг ганга, ухмал нүх овоолсон шороо нилээд хэмжээгээр тохиолдоно. Барилгажих талбай нь хойноосоо урагшаа намссан аажим шилжих налуу гадаргуутай. Талбайн үнэмлэхүй өндөржилт нь 1324.06-1339.11 метр байна.

**Гидрогеологийн нөхцөл:**

Судалгааны талбай нь Улиастайн голын баруун талд байрлах бөгөөд Улиастайн голын гольдрол нь 2-5м орчим өргөнтэй байна. Судалгааны талбайд 6.0-10.0 метрийн гүнтэй 27-н ширхэг цооног өрөмдөхөд ул хөрсний ус 1.00-2.90 метрт тогтсон болно. Хөрсний ус агуулагч хурдас нь янз бүрийн чигжээстэй хайрган ул хөрс бөгөөд хөрсний шүүрэлтийн коэффициент нь 2.4-50м/хоног байна. Ул хөрсний ус нь Улиастайн голтой гидравлик холбоотой бөгөөд голын ус болон хур борооны усаар тэжээгддэг. Улиастайн голын усны хэмжээнээс хамаарч ул хөрсний усны түвшиний хэлбэлзэл янз бүр байна. Хөрсний усны түвшний жилийн хэлбэлзэл одоо байгаа тогтсон түвшингээсээ 0.50-1.00 метр дээшлэх нөхцөлтэй. Өрөмдсөн цооногоос ул хөрсний усны дээж аван лабораторид шинжлэхэд өнгөгүй, үнэргүй, амтгүй шүлтлэг орчинтой химийн бүрэлдэхүүнээрээ сульфатын ангийн, кальцийн бүлгийн, 2-р төрлийн, чанарын хувьд давсархаг буюу их эрдэсжилттэй, маш хатуу ус байна. Энэ ус нь харин хартугалга, хөнгөн цагаан бүрхүүлтэй эдлэлд дунд зэргийн зэврэлт үзүүлэх шинж чанартай байна.

**Орчин үеийн физик-геологийн үзэгдэл:**

Судалгааны талбайд овойлт, намаг халиа дошин, эрэг гуу жалга хүний инженерийн үйл ажиллагаагаар үүссэн нүх суваг шуудуу, эрэг ганга зэрэг орчин үеийн физикгеологийн үзэгдэл нилээд хэмжээтэй тархсан байна.

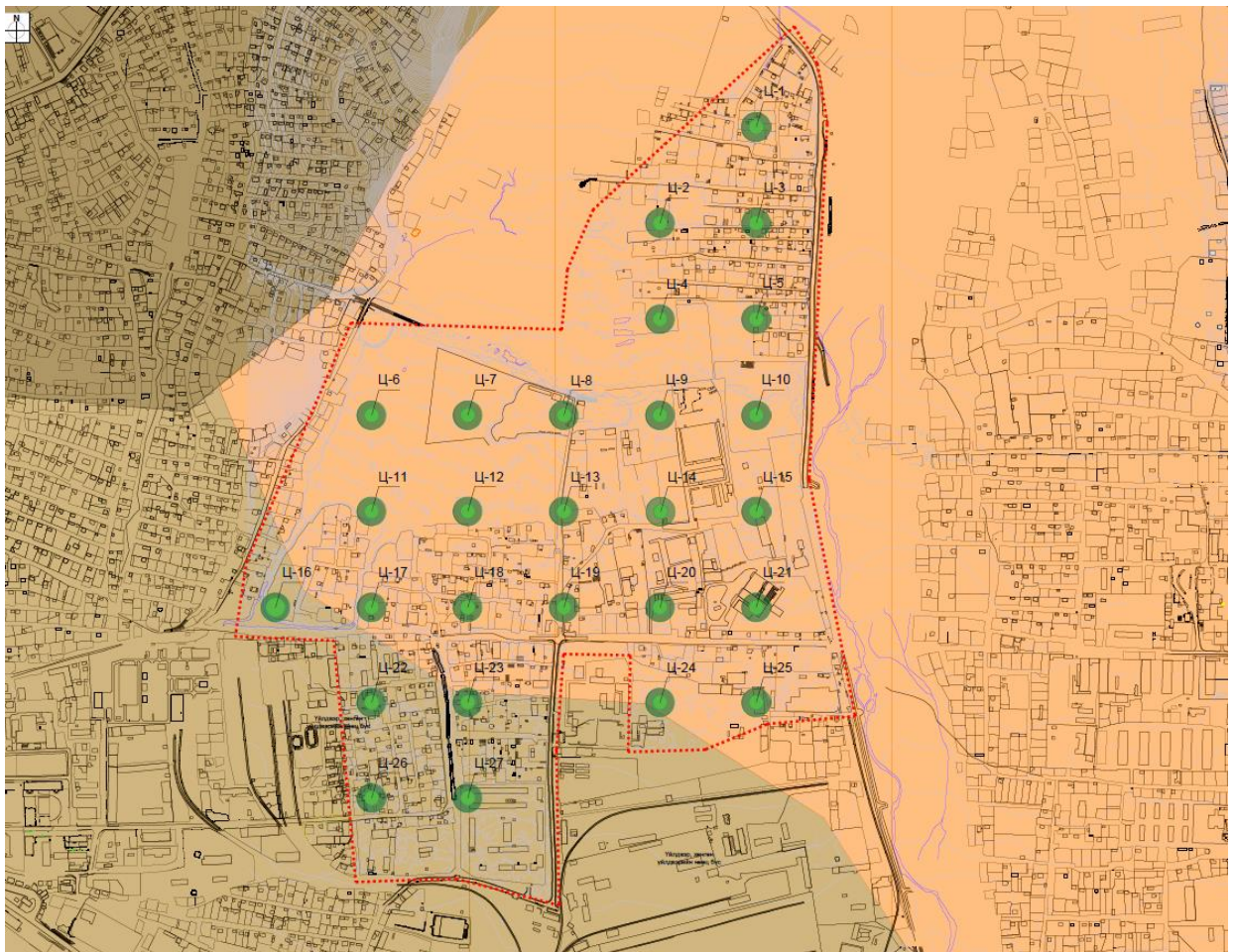


- Намагшилт, хүйтний овойлт. Голын татамын хөрсний усны газрын гадаргад ойрхон орших учир өнгөн хэсгээр тархсан шаварлаг хөрс усаар ханаж, намагжих ба хүйтний улиралд хөлдсөнөөс овойж дов бөөрөгүүд үүссэн нь ажиглагдана. Судалгааны талбайн ихэнх хэсэгт халиа тошин үүссэн байна.
- Гадаргуугийн түр зуурын ус, булаг шанд нь талбайн баруун хэсэгт нилээд ажиглагдах бөгөөд хүний инженерийн үйл ажиллагаагаар үүссэн гуу жалга, нүх, суваг шуудуу нь голын татам, мөрөгцөгийн орчим мөн нилээд ажиглагдахаас гадна ухмал нүх, жорлон, овоолсон асгамал шороо их хэмжээтэй байна.

Цооногийн каталоги

Цооногийн дугаар	Цооногийн гүн, м	Координат /UTM-WGS-84/		Үнэмлэхүй өндөржилт, м	Хөрсний усны тогтсон түвшин, м	Өрөмдсөн он сар өдөр
		X	Y			
1	6.0	5310133	651058	1339.11	2.50	2021.11.01
2	6.0	5309933	651058	1336.62	2.40	2021.11.01
3	6.0	5309933	651058	1337.02	2.40	2021.11.01
4	6.0	5309733	650858	1334.70	1.70	2021.11.02
5	10.0	5309733	651058	1335.30	2.00	2021.11.04
6	6.0	5309533	650258	1331.41	1.50	2021.11.02
7	6.0	5309533	650458	1332.07	1.30	2021.11.02
8	6.0	5309533	650658	1332.62	1.50	2021.11.06
9	6.0	5309533	650858	1332.34	1.70	2021.11.02
10	6.0	5309533	651058	1333.07	1.80	2021.11.03
11	10.0	5309333	650258	1332.5	2.90	2021.11.03
12	6.0	5309333	650458	1330.02	1.60	2021.11.03
13	6.0	5309333	650658	1330.24	1.50	2021.11.03
14	6.0	5309333	650858	1330.63	1.60	2021.11.01
15	6.0	5309333	651058	1331.00	1.50	2021.11.04
16	6.0	5309133	650058	1326.70	2.40	2021.11.06
17	6.0	5309133	650258	1327.28	1.00	2021.11.04
18	6.0	5309133	650458	1328.16	1.60	2021.11.04
19	6.0	5309133	650658	1328.47	1.70	2021.11.05
20	6.0	5309133	650858	1328.97	1.60	2021.11.05
21	6.0	5309133	651058	1329.03	1.60	2021.11.07
22	6.0	5308935	650258	1326.10	2.10	2021.11.05
23	6.0	5308935	650458	1326.66	1.60	2021.11.06
24	6.0	5308935	650858	1327.15	2.00	2021.11.06
25	6.0	5308935	651058	1327.15	2.20	2021.11.06
26	10.0	5308736	650258	1324.06	1.80	2021.11.07
27	6.0	5308736	650458	1324.96	2.20	2021.11.07

Гүн нь 6.0-аас 10.0 м бүхий 27 цооногийг 2021.11.01-нээс 2021.11.07-ны өдрийн хооронд өрөмдсөн.



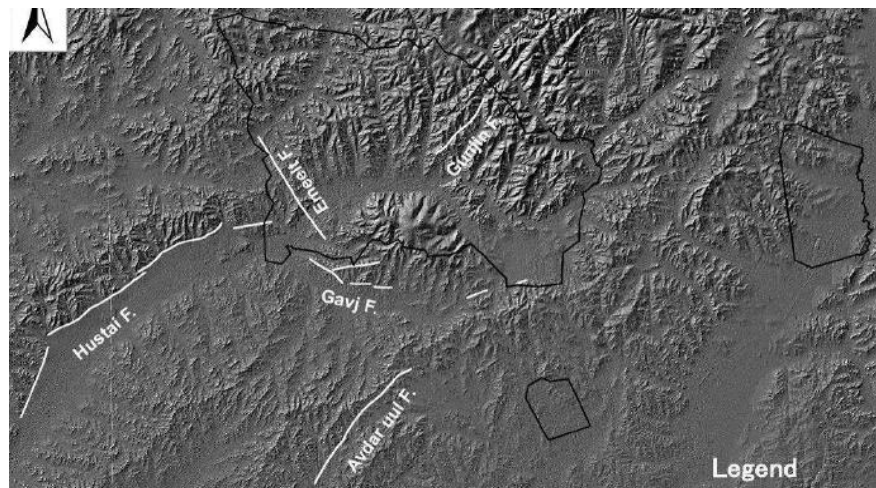
Зураг4. Инженер геологийн нөхцөл, хөрсний хэв шинж, цооногийн байршил

#### Газар чичирхийллийн судалгаа

Газар хөдлөлтийг судалгааны талаас нь “дэлхийн царцдас мандалд тектоник хөдөлгөөнөөр хуримтлагдсан хүчдэл чөлөөлөгдөхөд ялгарах энергийн нэгээхэн хэсэг нь уян харимхай долгион болон тархаж, газрын гадаргууд үйлчлэл үзүүлэх процессыг хэлнэ” гэж тодорхойлдог. Харин газрын гадаргууд үйлчилсэн байдлаар нь “Газрын гадаргууд олон зуун километр урт хагарал үүсэж, гол мөрөн голдирол, уул нурууд дүр төрхөө өөрчлөх, хот суурин, барилга байгууламж нуран, олон хүний амь нас эрсдэх байгалийн гамшигт үзэгдлийг газар хөдлөлт гэнэ” гэсэн байна. Газар хөдлөлт бол урьдчилан тааж мэдэх боломжгүй, хүн төрөлхтөнд их хэмжээний гамшиг учруулж ирсэн байгалийн үзэгдэл юм. Хэзээ ч тохиож болох энэ аюулаас ард иргэдээ эсэн мэнд авч гарах төр засгийн бэлтгэл харамсалтай нь тун сул байна.

Улаанбаатар хот Хэнтийн уулархаг нутгийн баруун урд хэсэгт нам, дунд өндөрлөгтэй уулсаар хүрээлэгдсэн Туул, түүний цутгал голуудын хөндийд оршино. Хотын нутаг дэвсгэр газар чичирхийллийн 6, 7, 8 баллын бүсүүдэд оршино. 2014 онд Одон орон геофизикийн судалгааны төв Хустай, Эмээлт, Авдар уул, Гүнжийн хагарлуудад геоморфологи, геофизикийн аргаар судалгаа хийсэн.



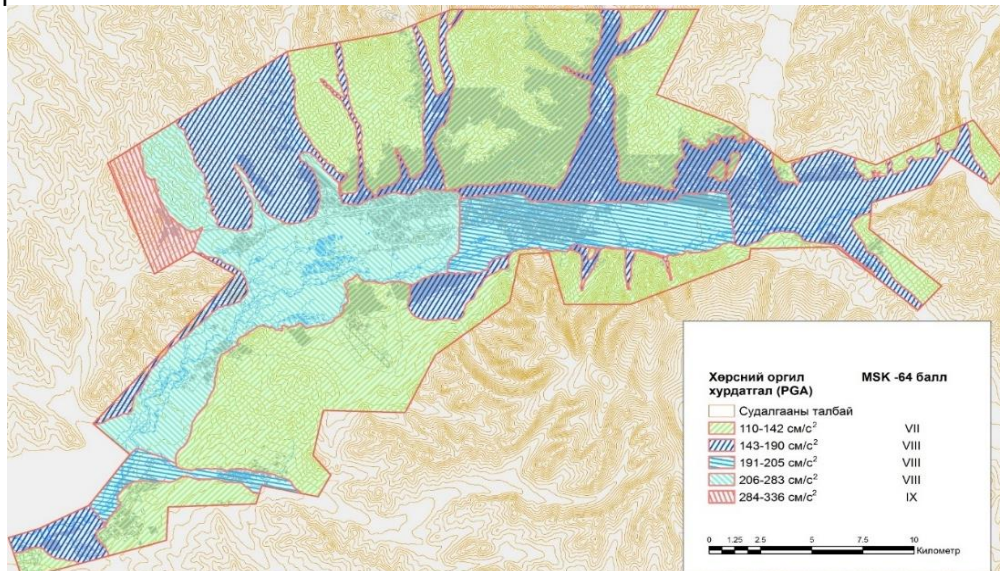


Зураг 5. Улаанбаатар хот орчмын идэвхтэй хагарлууд

Эх сурвалж: ХТСИ, 2020 он

Судалгааны үр дүнгээр хүчтэй Хустай, Авдар, Гүнж, Шархай, Эмээлт, Мөнгөнморьт гэсэн газар хөдлөлтөөр үүссэн зургаан цэгт томоохон хагарлын бүс байдаг. Үүнээс 3 нь илүү идэвхжиж байна. (Хустайн хагарал: Улаанбаатар хотоос баруун урд зүгт 30 км, Эмээлтийн Хагарал: баруун урд зүгт 15 км, Гүнжийн хагарал: зүүн хойд зүгт 5 км).

2000 оноос 2016 онуудад нийслэл болон түүний орчмын бүс нутагт магниуд нь 0.1-5.2 баллын 11389 удаагийн газар хөдлөлт болжээ. 2016 онд Улаанбаатар хот орчимд болсон нийт газар хөдлөлтийн 740 газар хөдлөлт нь хотын баруун захад орших Эмээлтийн хагарлын дагуу болсон байна. 2010 оны судалгааны Улаанбаатар хотын нийт барилгажилтын талбайн 25 хувь нь 6 балл, 52 хувь нь 7 балл, 23 хувь нь 8 балл бүсэд хамрагддаг байсан ч 2015 онд Нийслэлийн газар хөдлөлийн бичил мужийн М:10000 зураглалыг хийх судалгаагаар 2016 онд хотын нийт барилгажилтын талбайн 43.4 хувь нь 7 балл, 55.3 хувь нь 8 балл, 1.3 хувь нь 9 балл бүсэд хамрагдаж байна. Иймээс идэвхжилт бүхий газруудад 6.6-7.6 магниудын хүчтэй газар хөдлөлт болж болзошгүй байна. Энэ тохиолдолд Улаанбаатар хотын барилга байгууламжийн 22-50 орчим хувьд эвдрэл гэмтэл, нуралт үүсэж, 30000-аас дээш хүн нэрвэгдэж болзошгүй гэсэн тооцоо судалгаагаар /JICA, 2015/ гарсан.



Зураг 6. Улаанбаатар хотын газар хөдлөлийн бичил мужлал

#### Товч дүгнэлт

1. Судалгааны талбайд инженер-геологийн 3-н төрлийн элемент илэрсэн ба сулавтараас дунд зэргийн овойлттой, геоморфологийн нэг элементэд ангилагдсан, ул хөрсний ус илэрсэн, бөөрөг, дошин, намагшилт ихтэй, гадаргуугийн болон талбайн угаагдлын



- процесс хүчтэй явагддаг зэрэг физик-геологийн үйл явц үзэгдэл ихээр ажиглагдсан, хүний инженерийн үйл ажиллагаанд ихээхэн өртсөн зэргээс инженер-геологийн хувьд хүнд нөхцөлтэй талбайд хамаарууллаа.
2. Судалгааны район нь газар хөдлөлтийн 8 (143-190 см/с<sup>2</sup> хөрсний оргил хурдатгал) баллын бүсэд хамаарна.
  3. Судалгааны талбай нь Улиастайн голын баруун талд байрлах бөгөөд Улиастайн голын гольдрол нь 2-5м орчим өргөнтэй байна. Судалгааны талбайд 6.0-10.0 метрийн гүнтэй 27-н ширхэг цооног өрөмдөхөд ул хөрсний ус 1.00-2.90 метрт тогтсон болно. Хөрсний ус агуулагч хурдас нь янз бүрийн чигжээстэй хайрган ул хөрс бөгөөд хөрсний шүүрэлтийн коэффициент нь 2.4-50м/хоног байна. Ул хөрсний ус нь Улиастайн голтой гидравлик холбоотой бөгөөд голын ус болон хур борооны усаар тэжээгддэг. Улиастайн голын усны хэмжээнээс хамаарч ул хөрсний усны түвшиний хэлбэлзэл янз бүр байна. Хөрсний усны түвшний жилийн хэлбэлзэл одоо байгаа тогтсон түвшингээсээ 0.50-1.00 метр дээшлэх нөхцөлтэй. Өрөмдсөн цооноогоос ул хөрсний усны дээж аван лабораторид шинжлэхэд өнгөгүй, үнэргүй, амтгүй шүлтлэг орчинтой химийн бүрэлдэхүүнээрээ сульфатын ангийн, кальцийн бүлгийн, 2-р төрлийн, чанарын хувьд давсархаг буюу их эрдэсжилттэй, маш хатуу ус байна. Энэ ус нь харин хартугалга, хөнгөн цагаан бүрхүүлтэй эдлэлд дунд зэргийн зэврэлт үзүүлэх шинж чанартай байна.
  4. Судалгааны талбайн ихэнх хэсэгт асгамал хөрс нилээн өргөн тархсан, талбайн баруун хэсгээр байнгийн тогтоол устай, намагшилттай, талбайн болон гадаргуугийн угаагдалын процесс хүчтэй явагддаг тул ТЭЗҮ-ийн үе шатанд анхаарч үзэн, ажлын зургийн үе шатанд зориулсан инженер-геологийн нарийвчилсан судалгааг хийлгэх шаардлагатай.

### 2.1.3 Байгаль орчны төлөв байдал:

#### Хиймэл дагуулын мэдээгээр тооцоолсон үр дүн

Орон зайн буюу байршилтай холбоотой мэдээ нь байгалийн нөөцийн үнэлгээ, түүний зохистой ашиглалт, нөхөн сэргээлт, хот хөдөөгийн хөгжлийн төлөвлөлт, газар ашиглалт, газрын кадастр, ашигт малтмалын үнэлгээ, газар тариалан, хүнс хөдөө аж ахуйн бүтээгдэхүүний тархалт, дэлхийн цаг уурын ба гадаргын өөрчлөлт, байгаль орчны төлөвлөлт болон мониторинг зэрэг шинжлэх ухаан, зах зээл, аж ахуйн бүх л салбарт өргөнөөр ашиглагдах болсон. Тандан судалгаа нь байгалийн үзэгдэл, түүний параметрууд, мөн түүнчлэн байгалийн болон хүний үйл ажиллагаагаар бий болсон биетүүдийн төлөвийг тэдгээрийн цахилгаан соронзон долгионы өөр өөр мужид ойлгосон, цацруулсан болон сарниулсан энергийг хэмжсэний үндсэн дээр судалдаг геоинформатикийн салбар ухаан бөгөөд оптикийн, радарын, хайперспектрийн гэсэн 3 янз байна.

Оптикийн тандан судалгаанд энергийн эх үүсвэр нь нарны энерги байх бөгөөд аливаа юмс, үзэгдэл, биетийг тэдгээрийн цахилгаан соронзон долгионы оптик мужид ойлгосон буюу цацруулсан энергийг хэмжсэний үндсэн дээр судалдаг бол радарын тандан судалгаанд аливаа биетийг судлахын тулд тусгай синтетик антенаас цацруулсан янз бүрийн урттай богино долгионыг ашигладаг. Харин хайперспектрийн тандан судалгаанд үзэгдэх гэрлийн болон нэл улаан туяаны мужид хэдхэн нанометрийн интервалтайгаар хүлээн авсан маш олон сувгийн мэдээг ашигладаг. Сансрын техник, технологи өндөр шатанд гарсан энэ цаг үед, хөгжлийн түвшин харгалзахгүйгээр дэлхийн аль ч орны хувьд тандан судалгааны анхдагч мэдээ болон боловсруулалт, тайлал, дүн шинжилгээний үр дүн бүрийг газарзүйн мэдээллийн системд хадгалах боломж бий болсон бөгөөд үр дүнг бусад статистик ба шинж чанарын өгөгдлүүдтэй уялдуулан аливаа төлөвлөлт, удирдан зохион байгуулалт, төлөвлөлт гаргахад ашиглах бүрэн боломжтой юм.

Иймд “Амгалан” дэд төвийн сумын судалгааны талбайд хэвийн ялгаатай ургамлын индекс /NDVI/, хэвийн ялгаатай усны индекс /NDWI/, газрын гадаргын температур /LST/ - ыг Ландсат 8 хиймэл дагуулын мэдээг ашиглан тооцоолов.

#### Газрын гадаргын температур /Land surface temperature - LST/

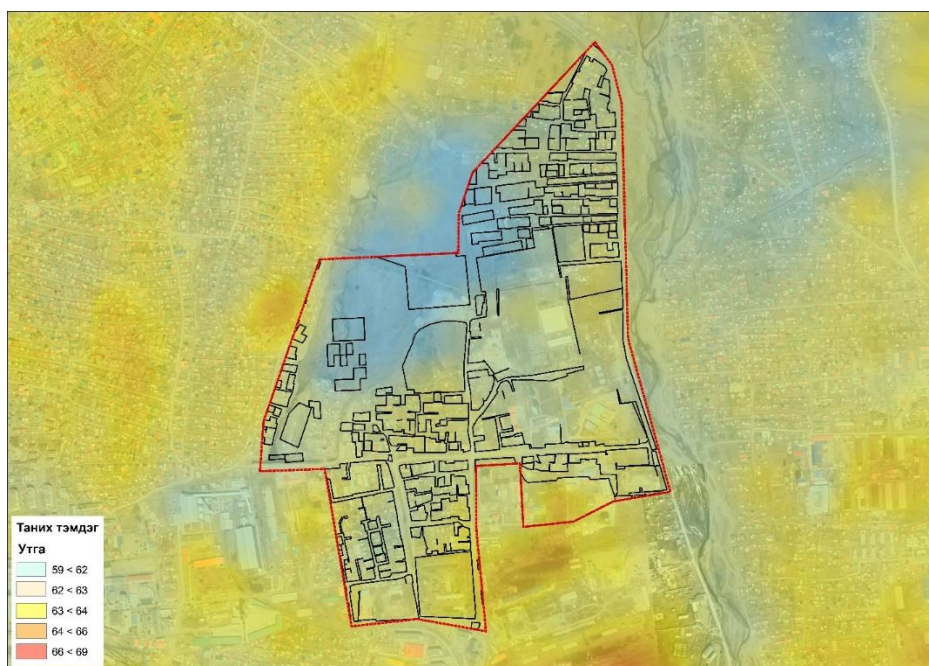
“Амгалан” дэд төвийн төлөвлөлт болон нөлөөллийн бүс орчим дахь газар нутгийн газрын гадаргын температурын зураглалыг боловсруулав. Үүнд:

Хиймэл дагуулын мэдээ ашиглан 2021 оны 08 сарын 30 – 2021 оны 09 сарын 09 ны хооронд нийт 10 өдрийн дундажаар газрын гадаргын температурыг тооцоолоход дээд





температур нь 69 °C буюу өндөр утгыг зааж байна. Температурын хэмжээ өндөр байх тусам хөрсний дулаан шингээх чадвар доройтсон байх төлөвтэй байна. Хөрсний хэв шинжээс хамааран усны элэгдэл, салхины эвдрэлд орж болзошгүй байна. /Зураг1./



Зураг1. Газрын гадаргын температур /LST: 2021.08.30 - 2021.09.09/

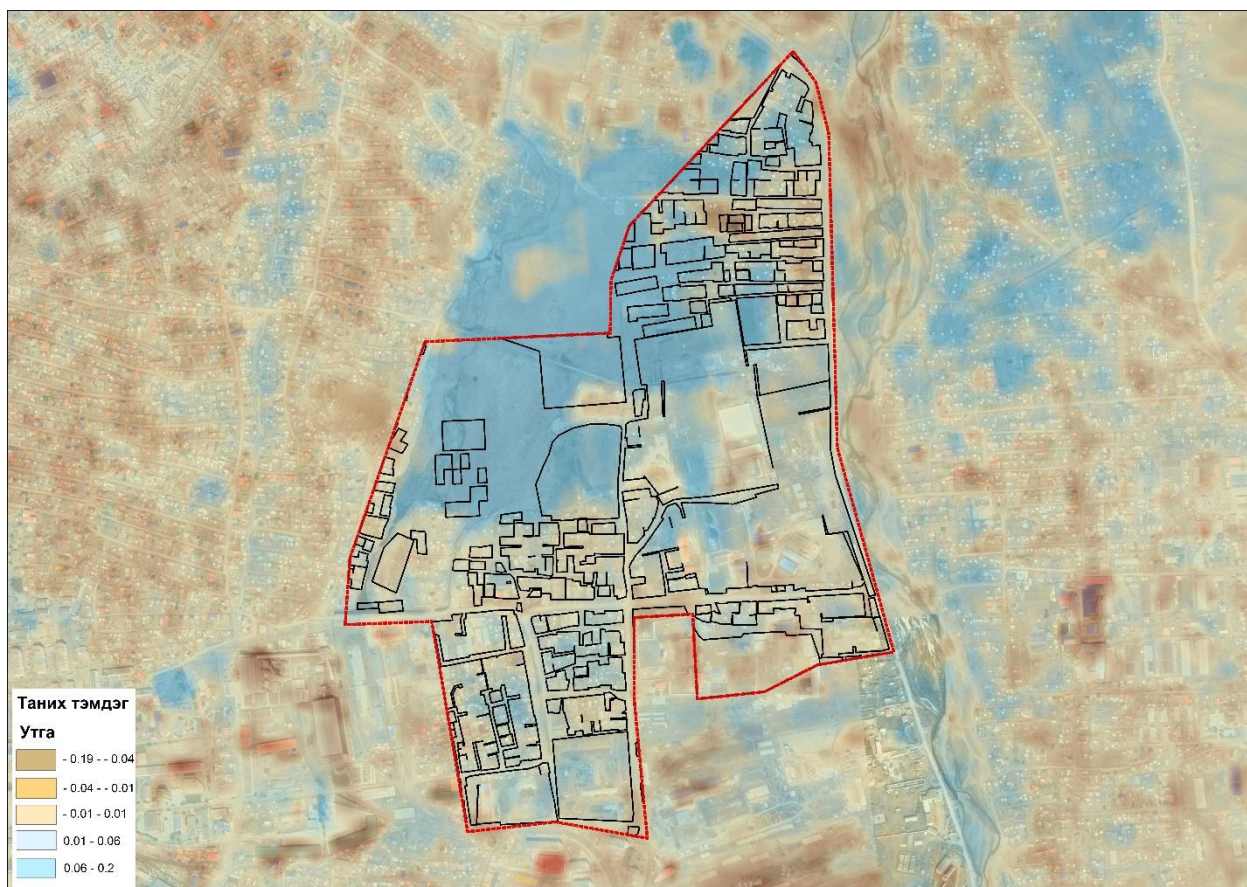
Хэвийн ялгаатай чийгшлийн индекс /**Normalized difference moisture index - NDMI**/

Хэвийн ялгаатай усны индекс /NDWI/ - ыг тооцоолсноор түймэрт өртөх магадлал бүхий газар, газар тариалангийн өсөлт, тэдгээрийн хуурай нөхцөл түүний эрсдлийг хянаана. Газар тариалан, хуурай газрын усалгааг хянаснаар газар тариалангийн өсөлт болон ургамалжилтыг сайжруулахад тусалдаг.

Үүнд 2021 оны 08 сарын 30 – 2021 оны 09 сарын 09 ны хооронд нийт 10 өдрийн дундаж утгаар хэвийн ялгаатай усны индекс /NDWI/ - г тооцоолов. “АМГАЛАН” дэд төвийн төлөвлөлт болон нөлөөллийн бүс орчимд бага зэргийн хөрсний чийгтэй байна. Чийгийн хэмжээ бага зэргийн буюу /0.2/ - г зааж байна.

Хүснэгт1. Хэвийн ялгаатай чийгшлийн индексийн утгын ангилал

№	NDMI	Тайлбар
1	- 1	Чийг багатай
2	+1	Чийг ихтэй



Зураг2. Хэвийн ялгаатай чийгшлийн индекс /NDMI: 2021.08.30 – 2021.09.09/

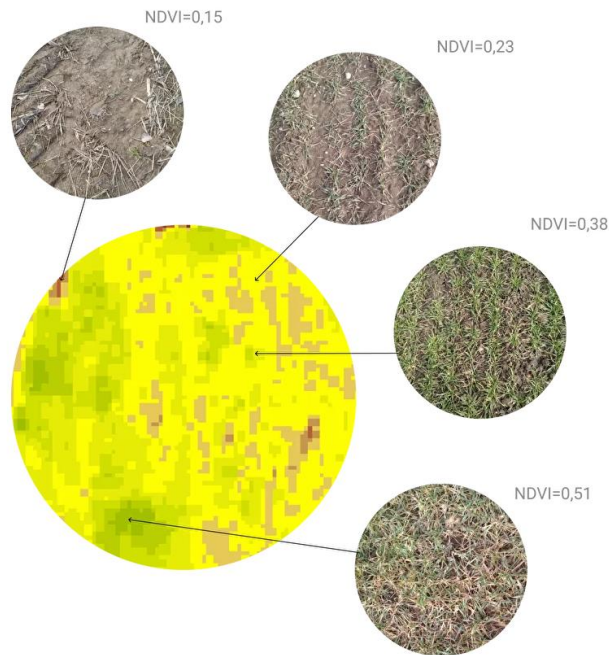
Хэвийн ялгаатай ургамалжилтын индекс /Normalized Difference Vegetation Index - NDVI/

Хэвийн ялгаатай ургамалжилтын индекс нь ган гачигт хяналт тавих, цөлжилт, хөдөө аж ахуй, гал түймрийн бүсийг таамаглах зорилгоор ашиглагддаг. NDVI нь тариалангийн судалгааг хөнгөвчлөх, ургах тодорхой үе шатанд бордоо хэрэглэх, усалгаа хийх зэрэг бусад талбайн боловсруулалтын үйл ажиллагааг хянаж болно. “Амгалан” дэд төвийн төлөвлөлт болон нөлөөллийн бүс орчим дахь хиймэл дагуулын мэдээ ашиглан хэвийн ялгаатай ургамалжилтын индексийн зураглалыг боловсруулав. Үүнд 0.49 утгыг зааж дунд зэргийн ургамалаас өтгөн авс ургамалтай ангилалд багтаж байна.

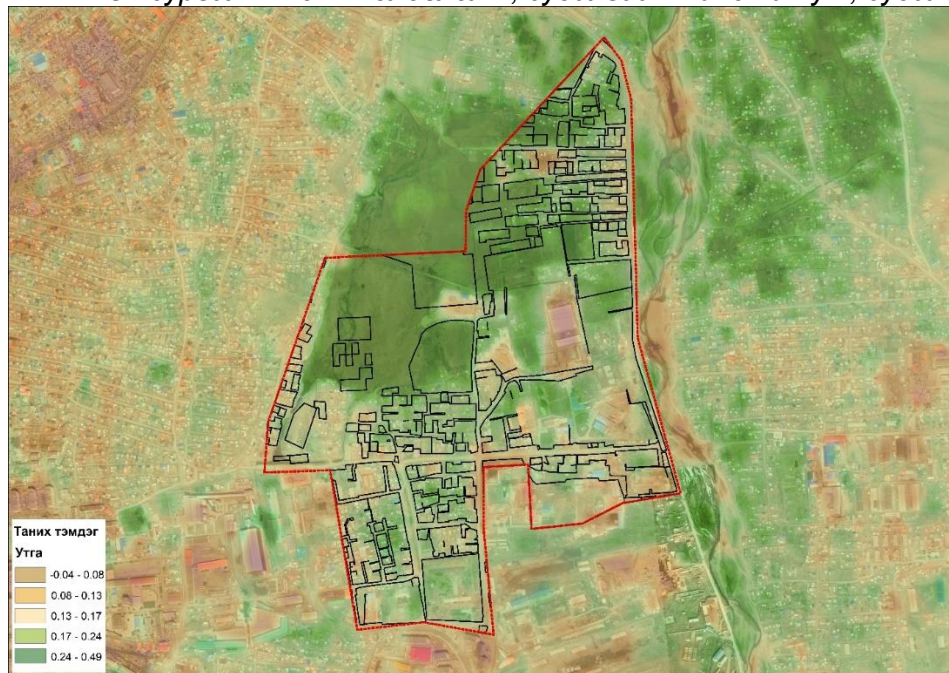
Хүснэгт2. Хэвийн ялгаатай ургамалжилтын индексийн утгын ангилал

№	NDVI / (-1) – (+1) / утга	Тайлбар
1	0.1 > доош	Чулуурхаг, элс, цасаар хучигдсан үржил шимгүй газар
2	0.2 – 0.3	Дунд зэрэг ургамалтай
3	0.6 – 0.8	Шигүү өтгөн өвс ургамалтай.





Эх сурвалж: Хот төлөвлөлт, судалгааны институт, судалгаа 2021 он



Зураг3. Ургамалын нормчлогдсон индекс /NDVI/

“Амгалан” дэд төвд ландсат 8 хиймэл дагуулын, 2021 оны 08 сарын 30 – 2021 оны 09 сарын 09 ны хооронд нийт 10 өдрийн дундаж утгаар LST, NDWI, NDVI – г тооцоолж дараах үр дүнд хүрэв.

- /LST/ газрын гадаргын температурын үр дүнд тайлал хийж үзэхэд 69 °C буюу өндөр утгыг зааж байна. Иймд температурын хэмжээ өндөр байх тусам хөрсний дулаан шингээх чадвар доройтсон байх төлөвтэй, цаашлаад ургамал ургах нөхцөлгүй, нормчлогдсон чийгийн индекс байх нөхцөлгүй байна.
- /NDWI/ хэвийн ялгаатай усны индексийн үр дүнд тайлал хийхэд дунд зэргийн чийгийн индексийн үзүүлэлттэй байна.
- /NDVI/ хэвийн ялгаатай ургамлын индексийн үр дүнд тайлал хийж үзэхэд судалгаанд хамрагдсан талбайд ногоон байгууламж болон төлөвлөлтийн хийлийн хойд хэсгээр ургамалын индексийн хэмжээ дунд зэргийн ургамалтай ангилалд орсон байна.

**Халиа дошин**

"Амгалан дэд төв" төслийн талбайд усан сан бүхий газрын энгийн хамгаалалтын бүс, хориглолтын бүсийн хилийн зааг, халиа дошин болон төсөл хэрэгжих талбайн нөлөөллийн бүсэд 2 булгийн эх байна.

"Амгалан" дэд төвийн төсөл хэрэгжих талбай, нөлөөллийн бүсэд 178 га талбайг хамарсан халиа дошин үүссэн байна. Улаанбаатар хотын сууршлийн бүсэд үүссэн нийт 2036 га талбай халиа дошинг "Амгалан" дэд төвийн нөлөөллийн бүсийн хэмжээнд 8.6 % - г хамарч байна.

**Булаг**

"Амгалан" дэд төвийн төсөл хэрэгжих талбайн нөлөөллийн бүсийн зүүн хойд зүгт Улиастайн амын зүүн доод булаг, баруун хойд зүгт Эрдэнэтолгойн арын булаг байх бөгөөд энэ нь түр зуурын урсацтай байна. Булгийг эхийг хашиж хамгаалах, хамгаалалтад авах шаардлагтай.

**Усны эх үүсвэрийн хамгаалалтын бүс**

Туул голын урсац бүрэлдэх эх, түүний цутгал голуудын урсацыг тогтвортой хэмжээнд барих, хуримтлуулах, ундны усны эх ундрага, нөөцийг нэмэгдүүлэх, зүй зохистой ашиглах зорилгоор, ундны усны эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн хориглолтын бүс, эрүүл ахуйн хязгаарлалтын бүс, Усны сан бүхий газрын энгийн болон онцгой хамгаалалтын бүс, газрын доорх усны эх үүсвэрийн тэжээгдлийн мужийн заагийг Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2016 оны 04 дүгээр сарын 05-ны өдөр 50-р тогтоолоор тус тус баталсан.

Үүнд:

Төсөл хэрэгжих талбай, нөлөөллийн бүсэд 120.2 га талбай 0.4%-г усны сан бүхий газрын энгийн хамгаалалтын бүс, 50.5 га талбай 0.3%-г усны сан бүхий газрын онцгой хамгаалалтын бүс тус тус орсон байна.

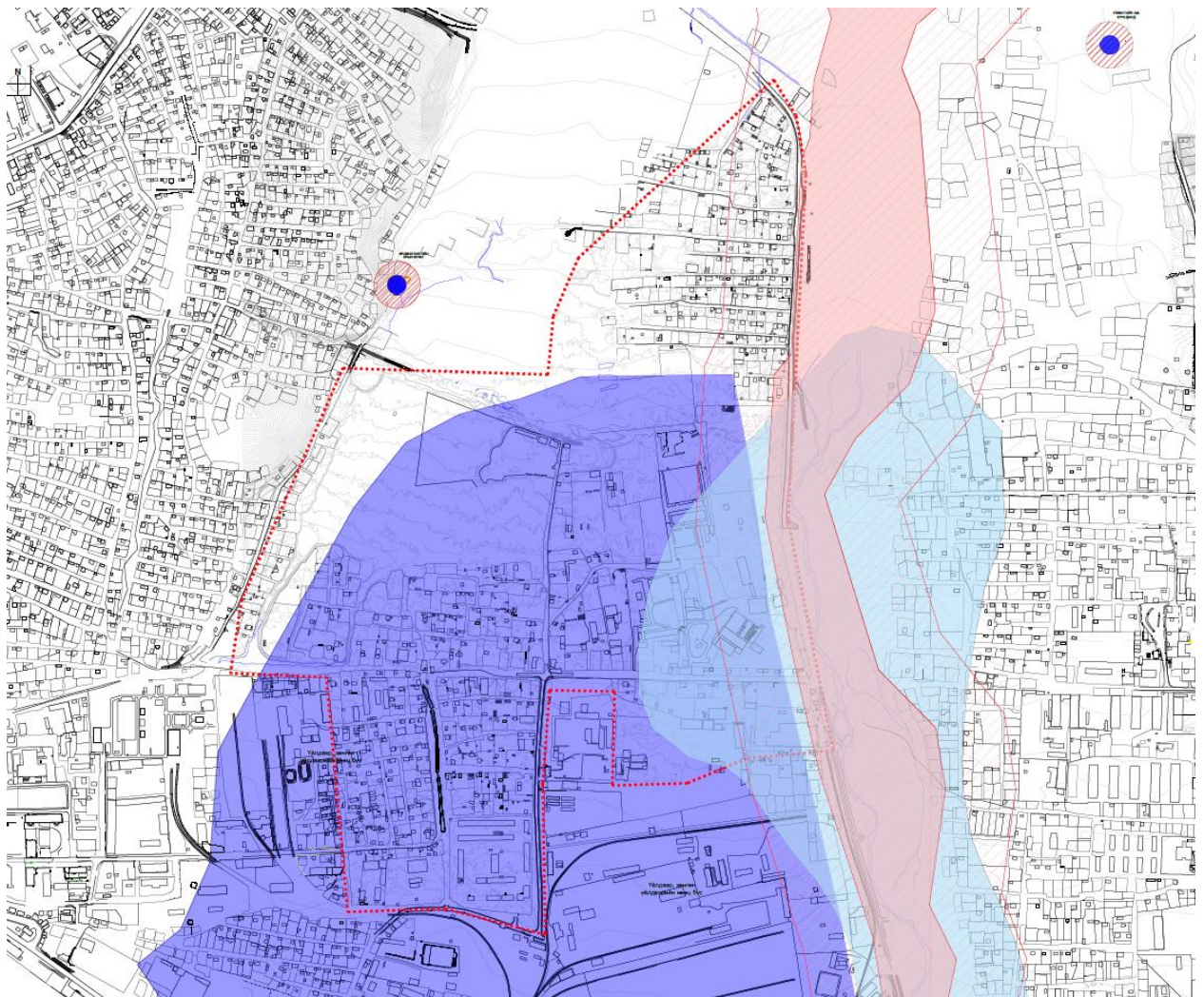
**Ус хангамжийн эх үүсвэрийн тэжээгдлийн муж**

Байгаль орчин, аялал жуулчлалын сайд, Барилга хот байгуулалтын сайдын хамтран баталсан 2018 оны 01 дүгээр сарын 16-ны өдрийн Улаанбаатар хотын ус хангамжийн эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн бүс, тэжээгдлийн мужийн заагийг А/02/01 дүгээр тушаалаар ус хангамжийн эх үүсвэрийн хориглолтын бүс 6408.7 га, ус хангамжийн эх үүсвэрийн хязгаарлалтын бүс 12708.65 га, тэжээгдлийн муж 32082.43 га талбайг тус тус шинэчлэн баталсан.

Үүнд:

Төсөл хэрэгжих талбай, нөлөөллийн бүсэд 71.4 га талбай 0.2%-г тэжээгдлийн муж зааг орсон байна.





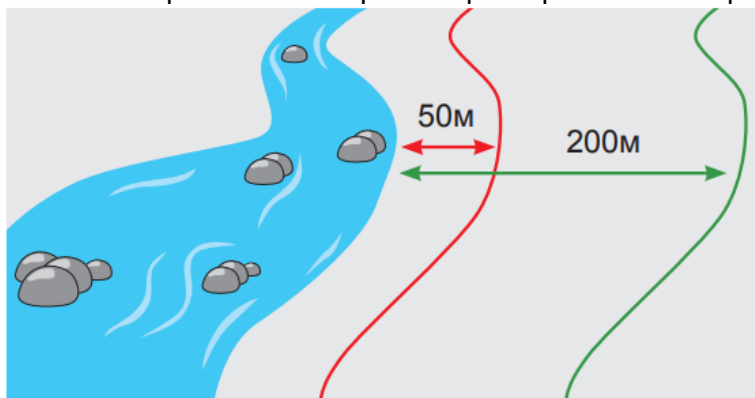
Зураг5. Байгаль орчин /одоогийн байдал/

**Усны тухай хуулинд томъёо:**

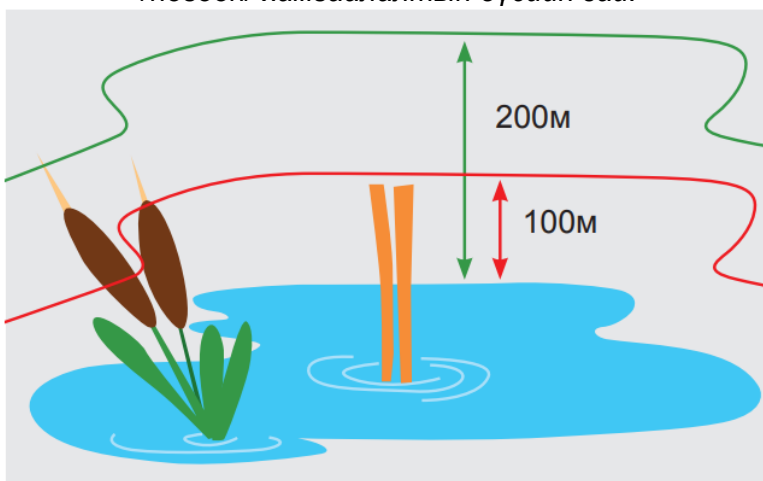
1. **Усны сан бүхий газар:** Нуур, цөөрөм, тойром, гол мөрөн, горхи, булаг, шанд, усан сан, рашаан, намаг, мөстөл, мөсөн голын эзэлж байгаа талбай, тэдгээрийн хамгаалалтын бүсийн газрыг хэлнэ.
2. **Голын татам:** Голын усны түвшин ихсэх үед усанд автдаг, голдирлын дагуух намаг, ширэг зүлэг бүхий хөндий ёроолын хэсэг буюу голын голдрилын эргээс эхний дэнж хүртлэх нугын зурвас бүсийг хэлнэ.
3. **Усны эх үүсвэр:** Ус хангамжийн эх үүсвэрт ашиглаж байгаа усны нөөц болон гол мөрний урсац бүрэлдэх эхийг хэлнэ.
4. **Онцгой болон энгийн хамгаалалтын бүс:** Усны сан бүхий газар, усны эх үүсвэр, рашааны ордыг хомсдох, бохирдохоос хамгаалах зорилгоор тогтоосон зурвас газрыг хэлнэ.
5. **Эрүүл ахуйн бүс:** Ус хангамжийн эх үүсвэр болон рашааны ордыг хамгаалах зорилгоор тогтоосон зурвас газрыг хэлнэ.
6. **Усан сан:** Усны нөөцийг хуримтлуулах, ашиглах зориулалтаар бий болгосон хиймэл нуур, хөв, цөөрмийг хэлнэ.
7. **Усны барилга байгууламж:** Усны түрэлт, урсацыг тохируулах, ус хуримтлуулах, хадгалах, дамжуулах, хуваарилах, түгээх, ариутгах, цэвэрлэх, түүний чанарыг сайжруулах, газрын доорх ус олборлох, усны үер, гамшгаас хамгаалах энгийн болон инженерийн хийц бүхий барилга байгууламжийг хэлнэ.
8. **Ус хангамжийн эх үүсвэр:** Худаг, татах, цуглуулах, цэвэршүүлэх байгууламж, түгээх зориулалт бүхий усны барилга байгууламжийг хэлнэ.

**Усны сан бүхий газар, усны эх үүсвэрийн онцгой болон энгийн хамгаалалтын, эрүүл ахуйн бүсийн дэглэмийг мөрдөх журмын хүрээнд:**

1. Онцгой хамгаалалтын бүс: Гол мөрөн, горхи, булаг, шандын эргээс 50 метрээс доошгүй зайд буюу түүнээс өргөн, намаг бүхий татамтай тохиолдолд нийт татмын хэмжээгээр өргөсгөж тогтооно.
2. Энгийн хамгаалалтын бүс: Усны сан бүхий газрын эргээс 200 метрээс доошгүй зайд.



Зураг6. Гол мөрөн, горхи, булаг, шандны хувьд тогтоох онцгой /улаан/, энгийн /ногоон/ хамгаалалтын бүсийн зай.

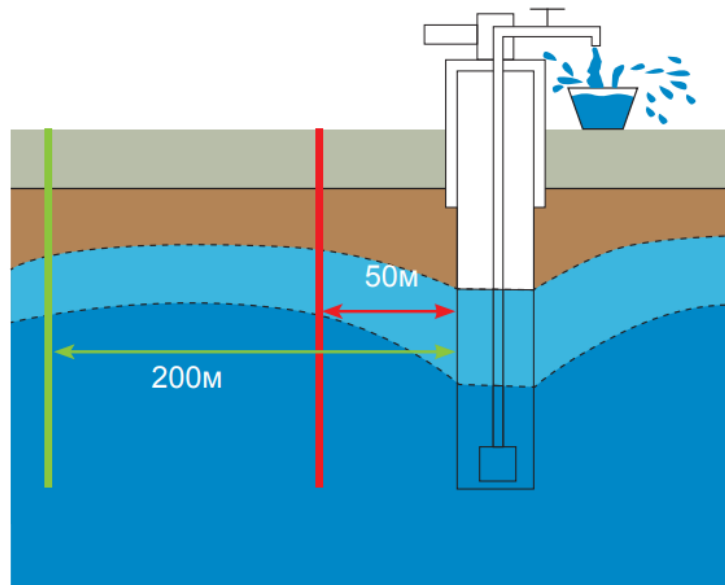


Зураг7. Нуур, урсацын тохируулгатай усан сангийн эргийн хувьд тогтоох онцгой /улаан/, энгийн /ногоон/ хамгаалалтын бүсийн зай.

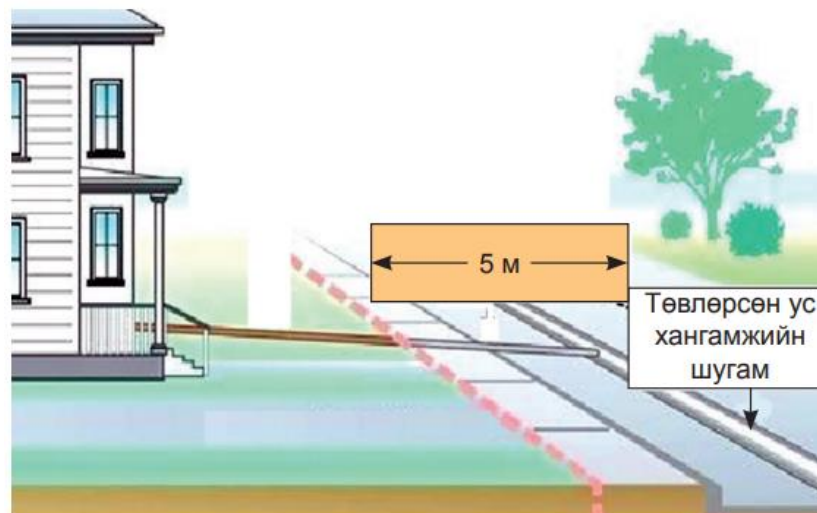
1. Онцгой хамгаалалтын бүсэд дор дурдсанаас бусад бүх төрлийн үйл ажиллагаа явуулахыг болон зуслан, суурьшлын бүс байгуулахыг хориглоно:
  - Ус хангамжийн эх үүсвэрийн байгууламж барих, ашиглах
  - Гадаргын усыг ус хангамжийн эх үүсвэрт ашиглах
  - тохиолдолд гадаргын усыг цэвэршүүлэх байгууламж барих
  - Эргийн тохижилт хийх
  - Нийтийн эзэмшлийн ногоон байгууламж, мод бут сөөг тарих
  - Хяналт-шинжилгээний цооног гаргах, хяналтшинжилгээ явуулах.
2. Энгийн хамгаалалтын бүсэд дараах үйл ажиллагаа явуулахыг хориглоно
  - Хаягдал бохир ус цэвэрлэх байгууламжгүй буюу ариутгах татуургын төвлөрсөн сүлжээнд холбогдоогүй барилга байгууламж барьж ашиглах;
  - Стандартын шаардлага хангаагүй бохир усны цооног, бие засах газар барьж ашиглах.
  - Мал угаах, хөдөө аж ахуйн бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх цэг байгуулах
  - Хог хаягдал, бохирдуулах бодис хаях, хог хаягдлын цэг байршуулах
  - Шатахуун түгээх станц байршуулах, машин техник угаах
  - Газрын тосны бүтээгдэхүүн, химийн бодис, цацраг идэвхт бодис, бүх төрлийн бордоо, пестицид хадгалах, ашиглах; Мод, бургас, бут огтлох

**Ус хангамжийн эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн хориглолтын бүс, хязгаарлалтын бүсийн дэглэмийг мөрдөх журмын хүрээнд:**

Хот суурин газрын төвлөрсөн бус ус хангамжийн эх үүсвэрээс 50 метрээс доошгүй зайд эрүүл ахуйн хориглолтын бүс, 200 метрээс доошгүй зайд эрүүл ахуйн хязгаарлалтын бүсийг тогтооно.

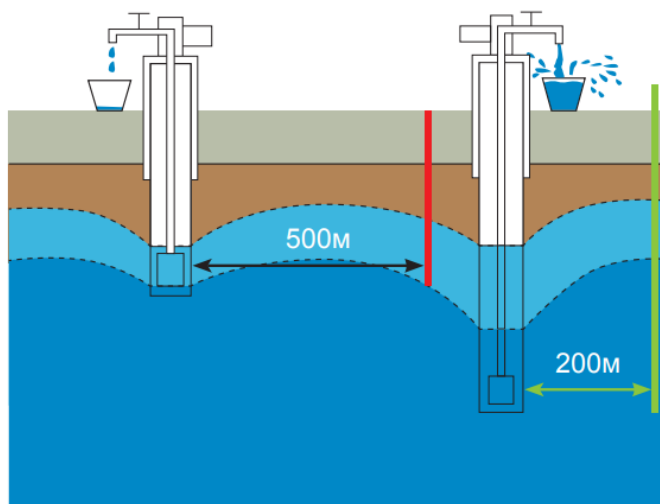


Төвлөрсөн ус хангамжийн дамжуулах, түгээх шугам хоолойн тэнхлэгээс хоёр тийш 5 метрт эрүүл ахуйн хязгаарлалтын бүсийг тогтооно.



Төвлөрсөн ус хангамжийн эх үүсвэрт хөрсний ус нэвтрэх болон урсгал уснаас шууд тэжээгдэх уст үеэс ус авч ашиглавал эх үүсвэрээс 500 метрээс доошгүй зайд, хөрсний уснаас хамгаалагдсан уст үеэс ус авч ашиглавал 200 метрээс доошгүй зайд эрүүл ахуйн хязгаарлалтын бүсийг тогтооно.





### Ус хангамжийн эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн бүс ба түүний дэглэм

Ус хангамжийн эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн бүсэд дараах дэглэмийг мөрдөнө:

1. Эрүүл ахуйн хориглолтын бүсэд гадаргуугийн урсацыг тус бүсээс зайлуулах суваг байгуулна.
2. Эх үүсвэрийг ашиглах зориулалттай барилга байгууламжийг ариутгах татуургын төвлөрсөн системд холбоно. Хэрэв боломжгүй бол стандартын шаардлага хангасан бохир усны цооног, бие засах газрыг бүсийн гадна байрлуулна.
3. Ус хангамжийн барилга байгууламжид өргөтгөх, засварлах ажил хийхдээ байгаль орчин, эрүүл ахуйн хяналтын байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн батлагдсан зураг төслийн дагуу хийж гүйцэтгэнэ.
4. Ус хангамжийн эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн хориглолтын бүсийн эргэн тойрныг хашиж хамгаалан байнгын харуул хамгаалалттай байлгах бөгөөд худаг, усан сангийн таг, салхивчийг битүүмжлэн хялбар нээх, эвдэх боломжгүй болгоно.
5. Бүсийн талбайг тогтмол цэвэрлэж, хог хаягдлыг зайлуулж, хөнөөлт шавж мэрэгчийн устгалыг мэргэжлийн байгууллагаар механик аргаар хийлгэнэ.
6. Усны эх үүсвэрийн гидрогеологийн нөхцөлөөс шалтгаалан эрүүл ахуйн бүсэд нэмэлт арга хэмжээ авч болно.

Ус хангамжийн эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн хориглолтын ба хязгаарлалтын бүсэд дараах үйл ажиллагаа явуулахыг хориглоно:

1. Газрын өнгөн хөрсийг эвдрэл элэгдэлд оруулах, мод бут огтлох, элс хайрга чулуу олборлох.
2. Ашиглалтаас гарсан цооногийг техникийн болон бусад зорилгоор нөөцөд байлгах; Цэвэрлээгүй хаягдал бохир ус болон хог хаягдал хаях, хаягдлын сан байршуулах.
3. Уст үеийн дээд талтай залгаа үеийн чулуулагт нөлөөлөх аливаа ажиллагаа явуулах; Судалгаа шинжилгээ, унд ахуйн бус зориулалтаар ашиглах худаг, цооног өрөмдөх; Төвлөрсөн ус хангамжийн барилга байгууламж, шугам сүлжээтэй газар унд ахуйн зориулалтаар ашиглах худаг, цооног өрөмдөх.
4. Бүх төрлийн бордоо, пестицид хэрэглэх; Газрын тосны бүтээгдэхүүн, химийн бодис болон цацраг идэвхт бодис, түүнийг агуулсан ашигт малтмал хадгалах, агуулах, халдварт өвчин тарааж болзошгүй зүйлс байрлуулах.
5. Шатахуун түгээх станц байршуулах, машин техник угаах.
6. Мал амьтны гаралтай түүхий эд боловсруулах, хадгалах; Орон сууц, үйлдвэр, үйлчилгээний зориулалттай барилга байгууламж барьж ашиглах; Газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх олгох.

Ус хангамжийн эх үүсвэрийн тэжээгдлийн мужид дараах үйл ажиллагаа явуулахыг хориглоно.

1. Ус хангамжийн газрын доорх усны эх үүсвэрийн тэжээгдлийн мужид цацраг идэвхт бодис болон химийн хорт бодис үйлдвэрлэх, тэдгээрийг ашиглан аливаа үйл ажиллагааг явуулахыг хориглоно.

## 2.2 Хүн ам, нийгэм эдийн засгийн одоогийн байдлын судалгаа

### 2.2.1 Төлөвлөлтийн бүсийн товч түүх:

Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвийн төлөвлөлтийг боловсруулахаас өмнө суурьшлын бүсийн бүтэц, түүхэн газар болох Амгалан, Улиастай орчмын түүхийг судлахаас гадна Улаанбаатар хотын түүхийг товч авч үзлээ. Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын хөгжил тэртээ 1963 оноос эхлэлтэй бөгөөд мөн онд нүүдлийн Өргөө цогцолж, шашны төв байсаар 1778 онд одоогийн Сэлбэ голын эрэгт нүүдэллэн ирж, суурьшсанаар шашин, улс төр, худалдааны төв болж хөгжсөн нь Улаанбаатар хотын анхны суурь болсон түүхтэй. Анхлан Жавзандамба хутагтын өргөө цогцолж, сүсэгтэн олны их нүүдлийн эрхэм газар болсон их суурины нэр тухайн цаг үеэс эхлэн олонтоо өөрчлөгдөж, 1963-1778 оны хооронд өргөө, 1778-1911 оны хооронд Их хүрээ, 1911 онд Нийслэл хүрээ нэртэй болсон бол одоогийн Улаанбаатар нэрийг 1924 онд ёсчилсон байдаг. Түүнчлэн судлаачдын зүгээс тэртээ XII зууны хоёрдугаар хагаст буюу “Монголын нууц товчоо”-нд тэмдэглэсэнээр Хэрэйд аймгийн удирдагч Ван ханы өргөө Туулын хар шугуй гэдэг газар байв хэмээх түүх нь одоогийн Улаанбаатар хотын суурь мөн хэмээн үзэх нь бий. Түүнчлэн нийслэл хот өнгөрсөн хугацаанд Орхон, Тамир, Туулын голын дагуу 29 удаа нүүдэллэж байсан түүхтэй.



#### **Зураг 7. Нийслэл хүрээ 1912 он**

20-р зууны эхээр Нийслэл хүрээний зүүн хэсэгт оршин байсан Эдбэг-Амгалан гацаа буюу Маймаа хот нь одоогийн Баянзүрх дүүргийн Амгалан орчимд Маймаа хот гэгч хятадын худалдаачдын хорооллыг байгуулан, санхүү, худалдаа, нийтийн хоол, уушийн газрын үйлчилгээ зэрэг эдийн засгийн голлох салбаруудаар бизнес эрхэлж байсан байна.





**Зураг 8. Элбэг-Амгалан гацаа буюу Маймаа хот**

1778 оноос эхлэн Их хүрээ суурьшиж эхлэхэд хятадын худалдаачид зүүн хүрээнээс зүүн урагш 4 мод газар орших Улаан дов хэмээх газар төвхнөж эхэлжээ. Энэ нь Улиастайн голын хоёр салаа буюу баруун зүүн улиастайн өндөрлөг байсан байна. Энэ сууриныг Монголчууд Элбэг-Амгалан гацаа гэж нэрлэсэн боловч тус суурины олонх болох хятад



худалдаачид өөрсдийн эрхэлдэг ажлаараа төлөөлүүлэн Маймаачин буюу худалдааны хот хэмээн алдаршуулжээ.

Энэ хятад нэр сунжирсаар Маймаа хот хэмээн нэрлэгдсэн нь Элбэг-Амгалан гацааны төв хэсгийн нэр болж хувирсан байна. Маймаа хотод олон орны худалдаачид ирж арилжаа хийдэг их хөлийн газар байсан болохлоор урлаг, соёл, шашин, боловсрол, эдийн засгийн томоохон төв байсан байна.

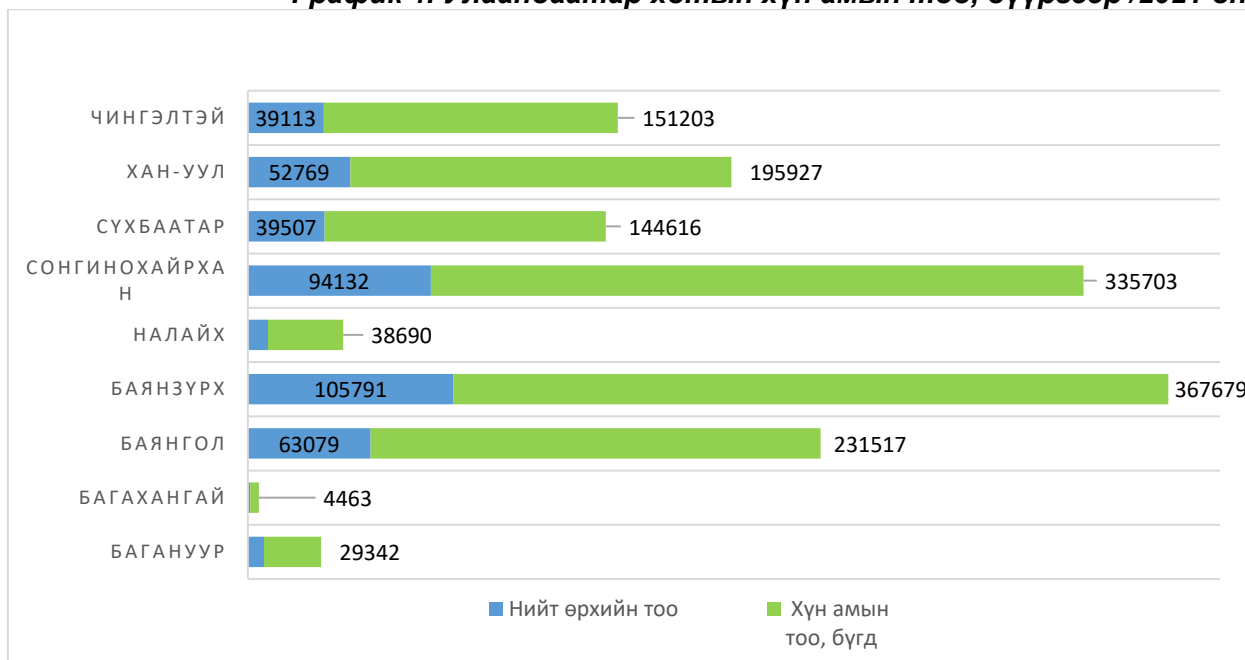
**Зураг 9. Дарь-Эхийн сүм буюу Дулмаалин хийд**

### 2.2.2 Хүн ам зүйн судалгаа:

Нийслэл Улаанбаатар хотод 1989 оны байдлаар Монгол Улсын нийт хүн амын дөрөвний нэг (26.8%) оршин сууж байсан бол 2019 оны байдлаар хүн амын 46 хувь нь (1.4 сая хүн) болон нэмэгдэж нэг хавтгай дөрвөлжин км газар нутагт ногдох хүн амын нягтрал 317 байгаа нь улсын дунджаас 151 дахин өндөр үзүүлэлт юм. Хүн амын төвлөрлөөс үүдэлтэй агаар орчны бохирдол, авто замын түгжрэл үүсэх, дэд бүтцийн ачаалал ихсэх, нийгмийн үйлчилгээний хүчин чадал зэрэг асуудлууд зохист хэмжээнээс 2-3 дахин хэтэрсэн нь хүн ам зүйн оновчтой бодлого зайлшгүй шаардлагатайг харуулж байна.

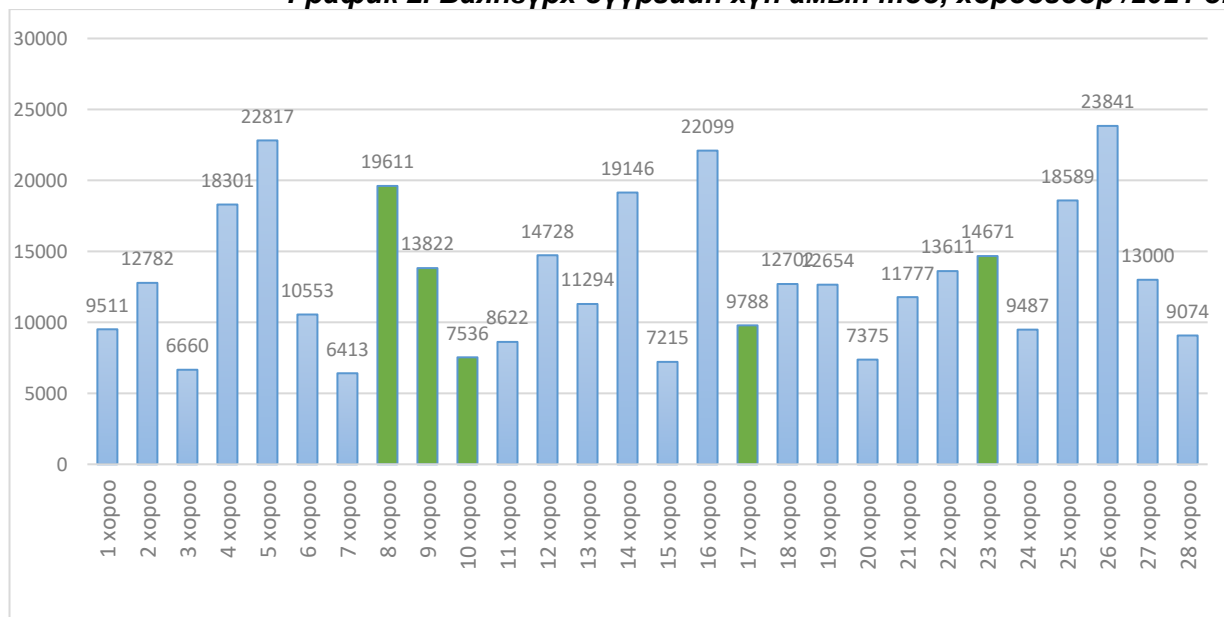
Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар хүн амын шилжилт хөдөлгөөнийг 2017 оноос хязгаарласан нь тодорхой хэмжээнд үр дүнгээ өгсөн ч хэтэрхий механик үйлдэл болж бүртгэлгүй иргэдийн тоог нэмэгдүүлсээр байна.

**График 1. Улаанбаатар хотын хүн амын тоо, дүүргээр /2021 он/**



Улаанбаатар хот 2021 оны жилийн эцсийн байдлаар 414292 өрхийн 1499140 хүн амтай. Баянзүрх дүүрэг нь хамгийн их хүн амтай буюу 105791 өрхийн 367679 иргэн оршин сууж байгаа нь нийслэлийн нийт хүн амын 24.5 хувийг эзэлж байна.

**График 2. Баянзүрх дүүргийн хүн амын тоо, хороогоор /2021 он/**



Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах төлөвлөлтийн хязгаар нь Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23-р хорооны нутаг дэвсгэрийг хамарч байна. Тус хороодод 2021 оны 9-р сарын байдлаар нийт 18443 өрхийн 65428 хүн оршин сууж байна.





**“Амгалан дэд”** төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт 625 өрхийн 2219 хүн оршин сууж байна. Амгалан дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах ажлын хүрээнд төлөвлөлтийн хязгаарын хамрах хүрээнд буюу 500 метрийн радиуст хамрагдсан 1741 өрхийг одоогийн байдлын судалгаанд нэгтгэн хамруулсан болно. Учир нь төлөвлөлтийн байршилд орон зайн хувьд техник

эдийн засгийн оновчлол, үр ашгийн хувьд бага зэрэг өөрчлөх хандлагатай байсан тул тандалт судалгааны багаас хамрах хүрээнд багтсан иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагыг одоогийн байдлын судалгаанд хамруулж, судалгааны тайланг хоёр үндсэн бүлэгт ангилж нэгдсэн анализ дүгнэлтийг боловсруулсан. Тодруулбал Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23-р хорооны нийт хүн амын 12 хувь нь Амгалан дэд төвийг байгуулах төлөвлөлтийн хязгаар амьдарч байна.

### 2.2.3 Өрхийн судалгааны дүн:

#### Хүснэгт 3. Амгалан дэд төвийн орон сууцны хангамж

	<p><b>МОНГОЛ ГЭР</b></p>	<p>“Амгалан дэд” төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт гэр хорооллын суурьшлын бүс</p>	<p><b>41%</b> <b>256 ӨРХ</b></p>
	<p><b>ЕРДИЙН ХАЛААЛТАЙ БАЙШИН СУУЦ</b></p>	<p>“Амгалан дэд” төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт гэр хорооллын суурьшлын бүс</p>	<p><b>59%</b> <b>369 ӨРХ</b></p>

“Амгалан дэд төв” төвийг байгуулахаар төлөвлөж буй төлөвлөлтийн хязгаарт орших суурьшлын бүс нь 100 хувь гэр хорооллын суурьшилтай бөгөөд нийт өрхийн 41 хувь нь монгол гэрт, 59 хувь буюу 369 өрх амины байшин сууцанд амьдарч байна. Бид хот байгуулалтын суурь судалгаа боловсруулахдаа төлөвлөлтийн хязгаарт багтсан өрхийг 100 хувь хамруулах зорилт тавьсан ч судалгаанд 91 хувь нь буюу 568 өрх хамрагдсан.

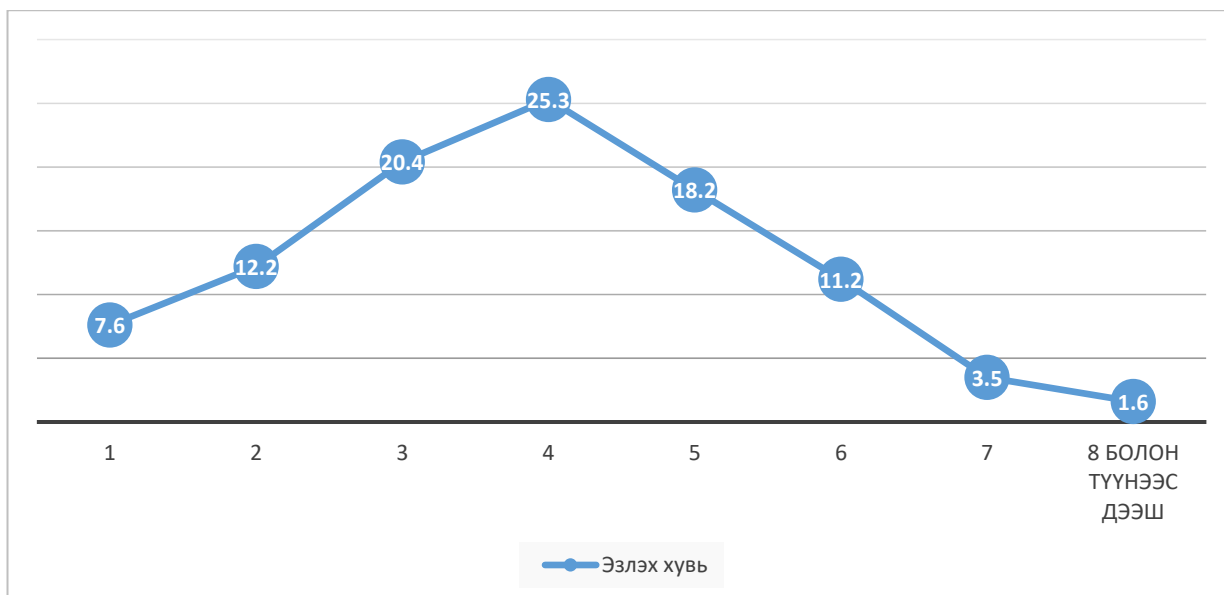
График 3. Өрхийн мэдээлэл



Судалгаанд хамрагдсан нийт өрхийн 480 айл байнгын оршин суугч, түрээсэлж буй өрх 28, газрын зөвшөөрөлгүй өрх 33 байсан бол тухайн асуултад хариулаагүй 45 өрх байна. Мөн судалгаанд хамрагдсан айл өрхүүдийн 14.5 хувь нь хашаандаа түрээслэгч өрхтэй байна.

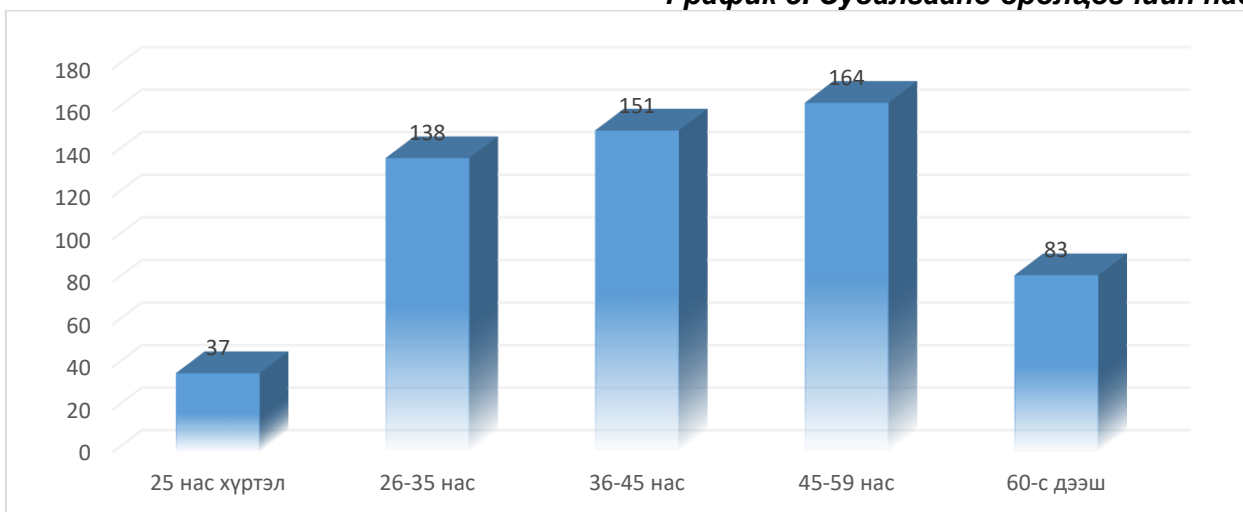
График 4. Өрхийн гишүүдийн тоо





“Амгалан” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах төлөвлөлтийн хязгаарт амьдарч байгаа өрхийн судалгаагаар залуу гэр бүл 40.2 хувь буюу 228 өрх байна. Өрхийн бүтцээр нь авч үзвэл 4 хүн амтай өрх 25.3 хувийг эзэлж байгаа бол 5 ам бүлтэй өрх 18.2 хувь буюу 95 өрх байгаа бол 7 ба 8 түүнээс дээш хүн амтай өрх 28 байна. Үүнээс гадна судалгаанд хамрагдсан айл өрхүүдийн хувьд тухайн байршилдаа дунджаар 12 жил амьдарсан бол хамгийн олон жил амьдарсан өрхийн 50 жил энэ байршилдаа амьдарч байна.

График 5. Судалгаанд оролцогчийн нас



Харин тухайн өрхийг төлөөлж асуулга бөглөсөн оролцогчдын нас, хүйсийн хувьд 36-59 насны оролцогчид 55 хувийг эзэлж байгаа хүйсийн хувьд эрэгтэй оролцогч 53 хувь байна.

#### 2.2.4 Хөдөлмөр эрхлэлтийн судалгааны дүн:

Хүснэгт 4. Хөдөлмөр эрхлэлтийн төрөл

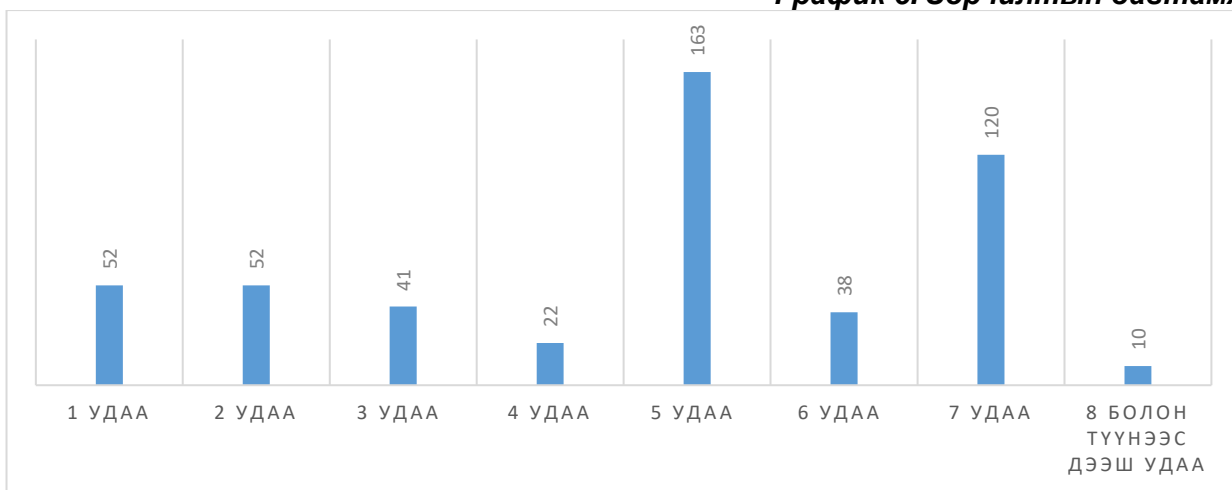
№	Ажил эрхлэлтийн төрөл	Хариулт өгсөн тоо	Эзлэх хувь
1.	Төрийн байгууллагад	153	8.3
2.	Хувийн хэвшилд	547	29.9
3.	Оюутан	91	5.0
4.	Сурагч	560	30.6
5.	Цэцэрлэгт хүмүүжигч	184	10.1
6.	Гэрт, тэтгэвэрт, группт, хүүхэд	294	16.1
	Нийт	1829	100

Амгалан дэд төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт амьдарч буй хүн амын хөдөлмөр эрхлэлтийн судалгаагаар хувийн хэвшилд 547 хүн буюу 29.9 хувь нь ажиллаж байгаа бол төрийн байгууллагад 153 иргэн хөдөлмөр эрхэлж байна. Тухайн байршилд тэтгэвэр, группт, хүүхдээ харж буй иргэн 294 байна. Өрх дэх сургуулийн сурагчдын тооны хувьд 2 сурагчтай өрх 108, 3 сурагчтай өрх 48, 4 болон түүнээс дээш сурагчтай өрх 6 бол үлдсэн 176 өрх нь зөвхөн 1 сурагч гишүүнтэй байна. Харин өрх дэх цэцэрлэгт хүмүүждэг хүүхдийн тоог харвал 2 хүүхэд нь цэцэрлэгт явдаг өрх 27, 3 хүүхэд нь цэцэрлэгт явдаг өрх 1 байгаа бол 1 хүүхэд нь цэцэрлэгт хамрагддаг өрх 127 байна.

**2.2.5 Нийтийн тээврийн зорчилтын урсгал ба авто машины хэрэглээ:**

Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт амьдарч буй иргэдийн өмнө тулгамдсан асуудлыг тодорхойлох зорилгоор өдөрт хотын төв рүү хэдэн удаагийн давтамжтай явдаг, зорчилтын зорилго, тээврийн хэрэгслийн сонголтын талаар тандалт судалгааны ажлыг гүйцэтгэлээ.

**График 6. Зорчилтын давтамж**



Судалгаанд оролцогчид долоо хоногт дунджаар 5 удаа хотын төв рүү зорчдог гэсэн хариултыг өгсөн бол судалгаанд оролцогчдын 32.7 хувь нь долоо хоногт 5 удаа, 24.1 хувь нь 7 хоногт 7 удаа зорчдог бол 21 хувь нь долоо хоногт 1-2 удаа хотын төв рүү зорчиж байна

**График 7. Зорчилтын зорилго**



Эдгээр зорчилтын 65 хувь нь ажилдаа явах зорилготой байдаг бол үлдсэн хувь нь бусад зорилгоор тухайлбал 8.5 хувь төрийн үйлчилгээ авахаар зорчиж байна. Харин

ажилдаа явж буй иргэдийн 56.1 хувь нь гэрийнхээ ойр орчимд буюу Баянзүрх дүүрэгтээ ажилладаг бол 37.7 хувь нь хотын төвийн орчимд, 6.2 хувь нь хотын нөгөө захад, алслагдсан дүүргүүдэд, хөдөө ажилладаг байна.

Бусад зорилгоор зорчиж байгаа иргэдийн 29.9 хувь нь төрийн үйлчилгээ авахаар, 16.6 хувь нь эмнэлгийн тусламж үйлчилгээ авахаар, 14.2 хувь нь банк санхүүгийн үйлчилгээ авах зорилгоор голчлон зорчиж байна. Дээрх зорчилтуудыг хийхдээ 54 хувь нь нийтийн тээврийн хэрэгсэл ашигладаг бол 46 хувь нь хувийн унаагаараа болон дугуйгаар зорчдог байна.

**График 8. Хотын төв рүү зорчихдоо хэрэглэдэг тээврийн хэрэгсэл**



**Хүснэгт 5. Зорчилтын зорилго**

Зорчилтын зорилго	Давтамж	Хувиар
Чөлөө цагаа зөв боловсон өнгөрүүлэх, салхилах зорилгоор /Цэцэрлэгт хүрээлэн, хүүхдийн тоглоомын талбай/	35	7
Спортоор хичээллэх	15	3
Соёлын үзвэр үйлчилгээ	16	3.2
Эмнэлгийн тусламж үйлчилгээ авах зорилгоор	83	16.6
Банк санхүүгийн үйлчилгээ авах зорилгоор	71	14.2
Зах, худалдааны төв, дэлгүүр, супермаркет орох зорилгоор	33	6.6
Номын сан	13	2.6
Төрийн үйлчилгээ авах зорилгоор	150	29.9
Цэцэрлэг, сургууль	30	5.9
Бусад /зоогийн газар, цагдаагийн пост/	13	2.6
Дээрх бүх үйлчилгээ	42	8.4
<b>Нийт</b>	<b>501</b>	<b>100%</b>

Зорчилтын давтамжаар нь авч үзвэл 29.9 хувь нь төрийн үйлчилгээг авах, 16.6 хувь нь эмнэлгийн үйлчилгээ авах зорилгоор хотын төв рүү ордог байна.

### 2.2.6 Аж ахуй нэгж, байгууллагын судалгааны дүн

Тус дэд төвийн төлөвлөлтийн хилд нийт 7 жижиг дунд бизнес эрхлэгчид судалгаанд хамрагдсан бөгөөд үүний 6 нь хүнсний дэлгүүр бол 1 нь барилгын материалын үйлдвэрлэл байна. Эдгээр жижиг дунд бизнес эрхлэгчдийн нь өөрсдийн амьдарч буй хашаандаа үйл ажиллагаа явуулж байгаа бол нь нэг нь өөрийн амьдарч буй хороондоо үйл ажиллагаагаа явуулж байна.

**Хүснэгт 6. Аж ахуйн нэгжүүдийн объект, газар, инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн талаарх мэдээлэл**

Нэр	Үндсэн эзэмшигч эсэх	Объектын тоо болон хэмжээ	Газрын хэмжээ	Инженерийн дэд бүтэц	Тухайн үйлчилгээг эрхэлж буй хугацаа
Хүнсний худалдаа					
Наран 10 дугаар хороо, 16-2080	Тийм	1 /55м2/	507м2	шийдээгүй	10-аас дээш жил
Дэлгэр Батмөнх 10 дугаар хороо 1в-1055а	Тийм	1 /60м2/	250м2	шийдээгүй	5-10 жил
Хөдөлмөр 10 дугаар хороо 1в- 1061	Тийм	1 /72м2/	699м2	шийдээгүй	10-аас дээш жил
Намсрайн тахилт 10 дугаар хороо 16-1029	Тийм	1 /110м2/	518м2	шийдээгүй	10-аас дээш жил
Орхон хөхий 10 дугаар хороо 1в- 1088	Тийм	1 /100м2/	478м2	шийдээгүй	10-аас дээш жил
Тайхар 10 дугаар хороо 1в-1089	Тийм	1 /м2/	650м2	шийдээгүй	5-10 жил
Барилгын материал үйлдвэрлэл					
Эвт ган хөгжил ХХК 10 дугаар хороо 16-229	Тийм	3 /260м2/	449м2	шийдээгүй	1-3 жил

Эдгээр жижиг, дунд бизнес эрхлэгчдийн 4 нь хувиараа бизнес эрхлэгч, сард 1 сая төгрөг хүртэлх орлого олдог бол 3 нь 3-аас дээш ажилтантай, сард 5 саяас дээш орлого олдог байна. Эдгээр жижиг, дунд бизнес эрхлэгчид бүгд үйлчилгээ эрхлэх эсвэл архи тамхи борлуулах тусгай зөвшөөрөл ямар нэг байдлаар ашиглаж байна. Жижиг, дунд бизнес эрхлэгчид нь нийт 16 ажлын байр бий болгож байгаагаас 50 хувь нь эмэгтэй ажиллагсад байна.

Харин татвар төлөлтийн хувьд бүх жижиг, дунд бизнес эрхлэгч ямар нэг төрлийн татвар төлж байна.



**Хүснэгт 7. Татвар төлөлтийн тандан судалгаа**

Нэр	Орлогын албан татвар	Гаалийн албан татвар	НӨАТ	Онцгой албан татвар	Нийгмийн даатгалын шимтгэл	Бусад төрлийн татвар
Наран 10 дугаар хороо, 16-2080			Тийм		Тийм	
Дэлгэр Батмөнх 10 дугаар хороо 1в- 1055а	Тийм		Тийм	Тийм	Тийм	
Хөдөлмөр 10 дугаар хороо 1в- 1061	Тийм		Тийм			
Намсрайн тахилт 10 дугаар хороо 16- 1029	Тийм		Тийм		Тийм	
Орхон хөхий 10 дугаар хороо 1в- 1088	Тийм		Тийм	Тийм		
Тайхар 10 дугаар хороо 1в-1089	Тийм		Тийм	Тийм		
Эвт ган хөгжил ХХК 10 дугаар хороо 16- 229	Тийм				Тийм	

Судалгаанд оролцсон жижиг, дунд бизнес эрхлэгчдээр үйлчлүүлж байгаа үйлчлүүлэгчдийн 67 хувь нь тухайн бизнесийн байршил амьдардаг иргэд, 17 хувь нь дамжин өнгөрөгсөд бол үлдсэн нь бусад төрлийн үйлчлүүлэгчид байна.

Эдгээр жижиг, дунд бизнес эрхлэгчид бизнес эрхлэхэд хөрөнгө мөнгө, ажлын байрны нөхцөл, бүрдүүлэх бичиг баримтын асуудал хамгийн их тулгарч байгаа бол зээл санхүүжилт, бизнесээ өргөжүүлэх, санхүүгийн тайлангийн мэдлэг хамгийн их хэрэгцээтэй байна.

**Хүснэгт 8. Бизнесийн орчны талаарх судалгааны дүн**

Бизнес эрхлэхэд тулгарч буй бэрхшээл		Бизнес эрхлэхэд хэрэгцээтэй байгаа зүйлс	
Хөрөнгө мөнгөний хангалтгүй байдал	3	Зээл, санхүүжилт	5
Зөвшөөрөл болон бичиг баримтын асуудал	2	Бизнесээ өргөжүүлэх	5
Хүний нөөцийн дутмаг байдал	-	Санхүүгийн тайлангийн мэдлэг	4
Ажлын байрны нөхцөл	3	Ашигтай байршил	-
Борлуулалт муу	1	Төсөл хөтөлбөрт хамрагдах	3
Хамтрагчид болон нийлүүлэгчдийн найдваргүй байдал	-	Инженерийн дэд бүтэц	1
тоног төхөөрөмжийн хангалтгүй байдал	-	Тоног төхөөрөмж	-
Бусад	1	Бусад	-



Цаашдын төлөвлөгөөний хувьд судалгаанд оролцогчдын 5 нь энэ байршилдаа бизнесээ өргөтгөх сонирхолтой бол 1 нь хотын төвд өөр ашигтай байрлалд шилжих сонирхолтой, үлдсэн 1 нь хариулах боломжгүй гэжээ.

Эдгээр жижиг, дунд бизнес эрхлэгчдийн 2 нь дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжвэл дэмжихээ илэрхийлсэн бол 3 хувь нь дэмжихгүй, 2 нь одоогоор шийдвэр гаргаж чадахгүй байна. Хэрвээ газраа чөлөөлөхөөр бол 1 нь зах зээлийн үнээр нь зарах, 3 нь өөр байршилд орон сууц эсвэл үйлчилгээний талбайгаар солих, үлдсэн 3 нь төсөл хэрэгжиж эхлэх үед шийдвэр гаргана гэж хариулсан байна.

**Төлөвлөлтийн хилд багтсан томоохон аж ахуйн нэгжүүдийн судалгаа**

Томоохон аж, ахуйн нэгжийн мэдээлэл:

Амгалан дэд төвийн төлөвлөлтийн хилд 20 орчим аж ахуйн нэгж үйл ажиллагаагаа явуулж байгаагаас 9 томоохон аж ахуйн нэгж судалгаанд хамрагдсан байна. Эдгээр аж ахуйн нэгжүүд бүгд үндсэн эзэмшигчид байна.

**Хүснэгт 9. Аж ахуйн нэгжийн ерөнхий мэдээлэл**

Нэр	Үйл ажиллагааны чиглэл	Тухайн байршилд үйл ажиллагаа явуулсан хугацаа	Объектын тоо болон хэмжээ	Газрын хэмжээ	Инженерийн дэд бүтэц
Витсамо 10 дугаар хороо 16-3а	Хүнсний үйлдвэрлэл	19 жил	1 /3360м2/	2 нэгж талбар 27393+10009	Бие даасан
Бүти Витсамогийн урд гудамж	Блок бетон	на	1 /1800м2/	3053	Байхгүй
Төгс жаргалант ногул 16-81/1	Био бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэл	на	на	3 нэгж талбар 17479+4605+11575	на
Туушин	Ачаа тээвэр	на	на	19471	на
Эм пластик 16-85/1-2	Сав баглаа, боодлын үйлдвэр	5 жил	2 /на/	2 нэгж талбар 30159+6363	Бие даасан
Нягт-Оршихуй 16-30-15	Зуурмагны үйлдвэр	14 жил	байхгүй	10598	Бие даасан
Сtimo ХХК Улиастайн гол 2-5	Хүнсний үйлдвэрлэл	на	на	17359	на
Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар 16-1005	Хорих анги	70 жил	5 /на/	88000	Төвийн бохир холбогдсон
Нийслэлийн цагдаагийн газар 16-26	Цагдаагийн хангамж	на	на	13711	на



Геомандал ХХК 1в-48	Агуулах	20 жил	4 /300м <sup>2</sup> , 700м <sup>2</sup> , 200м <sup>2</sup> , 300м <sup>2</sup> /	4898	Байхгүй
Алтан-Ус ХХК 1в-46/1	Хаалга, цонхны үйлдвэрлэл	8 жил	4 /337.5м <sup>2</sup> , 432м <sup>2</sup> , 540м <sup>2</sup> , 705м <sup>2</sup> /	4341	Төвийн дулаан, ус хангамжтай
Стандарт мах ХХК 1в-46/1	Махны үйлдвэрлэл	4 жил	3 /1160м <sup>2</sup> , 24м <sup>2</sup> , 84м <sup>2</sup> /	1573	Бие даасан
Перфектон ХХК 16-80/1	Замаскны үйлдвэр	13 жил	2 /30м <sup>2</sup> , 30м <sup>2</sup> /	4254	Байхгүй
Беоргас ХХК	Блокны үйлдвэр	12 жил	5 /на/	2948	Бие даасан
Энай ХХК 5-5004	на	на	на	30660	на

Судалгаанд оролцсон 8 аж ахуйн нэгжийн хувьд нийт 240 гаруй ажлын байрыг бий болгож байгаагаас 83 нь эмэгтэй ажиллагсад байна.

**Хүснэгт 10. Аж ахуйн нэгжийн ерөнхий мэдээлэл**

Нэр	Нийт ажилчдын тоо	Эмэгтэй	Эрэгтэй	Ойр орчимд амьдардаг
Витцамо	70	21	49	5
Төгс жаргалант ногул				
Эм пластик	33	15	18	10
Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар	71	31	40	10
Геомандал ХХК	13	1	12	2
Алтан-Ус ХХК	40	10	30	5
Стандарт мах ХХК	38	18	20	17
Перфектон ХХК	4	1	3	-
Беоргас ХХК	4	1	3	-
Нягт оршихуй	16	8	8	-

Цаашдын төлөвлөгөөний хувьд дийлэнх аж ахуйн нэгжүүд тухайн байршилдаа үйл ажиллагаагаа өргөжүүлэх сонирхолтой байгаа гэсэн бол Перфектон ХХК тохиролцоонд хүрвэл газраа зарах сонирхолтой байсан.

**Хүснэгт 11. Шаардлагатай байгаа дэд бүтцийн жагсаалт**

Нэр	Дулаан хангамж	Цэвэр усны шугам	Бохир	Явган хүний зам	Авто зам	Нийтийн тээвэр	Ногоон байгууламж	Бусад
Витсамо	Тийм	Тийм	Тийм	Тийм	Тийм	Тийм	Тийм	6 дэд бүтэц
Төгс жаргалант ногул								
Эм пластик	Тийм	Тийм	-	Тийм	Тийм	Тийм	-	-
Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар	-	-	Тийм	-	-	Тийм	Тийм	3 дэд бүтэц
Геомандал ХХК	Тийм	Тийм	Тийм	-	-	-	-	-
Алтан-Ус ХХК	-	-	Тийм	Тийм	Тийм	Тийм	Тийм	6 дэд бүтэц
Стандарт мах ХХК	Тийм	-	Тийм	-	Тийм	-	-	-
Перффектон ХХК	Тийм	Тийм	Тийм	Тийм	Тийм	-	Тийм	-
Беоргас ХХК	Тийм	-	Тийм	-	-	-	-	-
Нягт оршихуй								

**2.3 Газар ашиглалтын одоогийн байдлын судалгаа:**

**2.3.1 Газар ашиглалтын одоогийн байдлын судалгаа**

Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Амгалан” ДЭД дэд төв нь Нийслэлийн Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23-р хорооны нутаг дэвсгэрт 127 га талбайг эзлэн оршино.

**Хүснэгт 12. Төлөвлөлтийн бүсэд хороодын эзэлж буй талбай**

№	Засаг захиргааны нэгж	Талбай /га/	Эзлэх /%/
1	Баянзүрх дүүргийн 8-р хороо	4	3
2	Баянзүрх дүүргийн 9-р хороо	11	9
3	Баянзүрх дүүргийн 10-р хороо	109	86
4	Баянзүрх дүүргийн 17-р хороо	1.1	1
5	Баянзүрх дүүргийн 23-р хороо	1.2	1
	НИЙТ	127	100



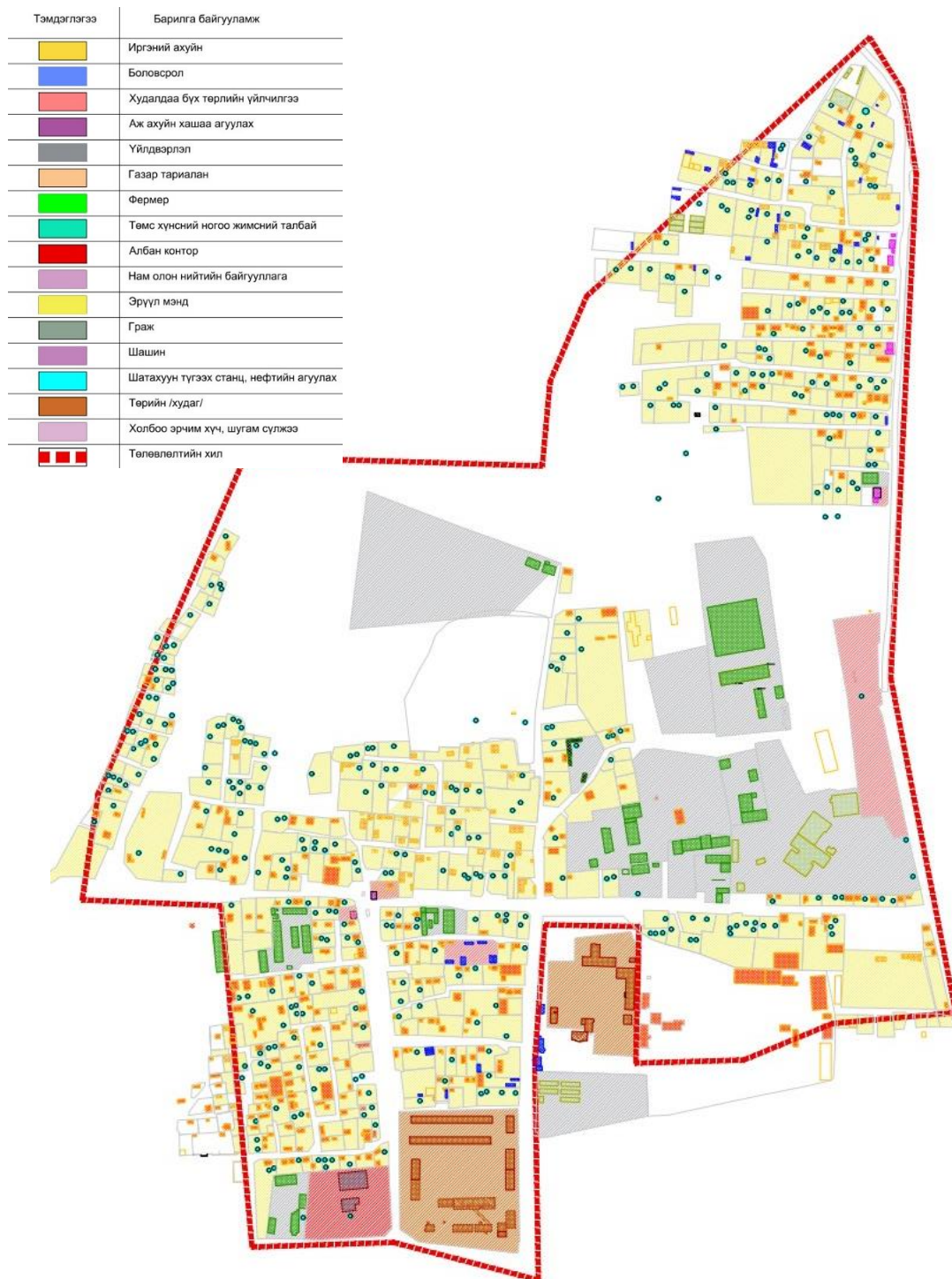
**График 9. Төлөвлөлтийн бүсэд хороодын эзэлж буй талбай**



Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл барилгажилтын төсөл боловсруулах зургийн даалгаврын дагуу Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23-р хорооны нутаг дэвсгэрт 127 га талбайд газар ашиглалтын одоогийн байдлын судалгааг боловсрууллаа. Баянзүрх дүүргийн 10-р хорооны нутаг дэвсгэрийн 86 хувь, 9-р хорооны нутаг дэвсгэрийн 9 хувь, 8-р хорооны нутаг дэвсгэрийн хувь, 17,23-р хорооны нутаг дэвсгэрийн 1 хувь Амгалан дэд төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт тус тус багтаж байна.



**Зураг 10. Төлөвлөлтийн бүсэд хороодын эзэлж буй талбай**



**Зураг 11. Амгалан дэд төвийн газар ашиглалтын одоогийн байдлын зураг**

Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн Зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвийн барилгажилтын төсөл хийгдэж байгаа төлөвлөлтийн талбайд байгаа нийт нэгж талбаруудыг газар ашиглалтын зориулалтаар ангилан үзэхэд Иргэний ахуйн зориулалтаар 478 нэгж талбар, Хүлэмжийн аж ахуйн зориулалтаар 1 нэгж талбар, Аж ахуйн хашаа агуулах зориулалтаар 4 нэгж талбар, Үйлдвэрлэлийн зориулалтаар 12 нэгж талбар, Газар тариалангийн зориулалтаар 1 нэгж талбар, Албан конторын 1 нэгж талбар байна.

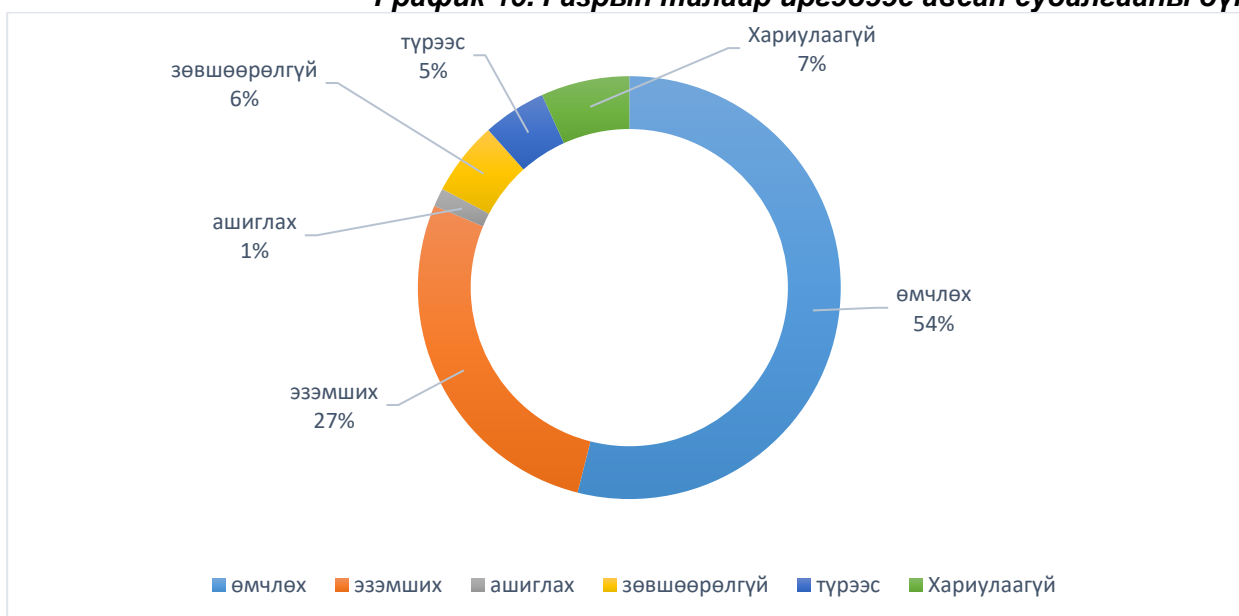


**Хүснэгт 13. Амгалан дэд төвийн газар ашиглалтын талбайн баланс**

№	Газар ашиглалтын зориулалт	Талбай/га/	Эзлэх/%/	Нэгж талбар
1	Иргэний ахуйн	49	67	478
2	Аж ахуйн хашаа агуулах	2	3	4
3	Үйлдвэрлэл	17.6	24	12
4	Газар тариалан	2.24	3	1
5	Хүлэмжийн аж ахуй	0.34	1	1
6	Албан контор	1.2	1	1
	Нийт	72.38	100	497

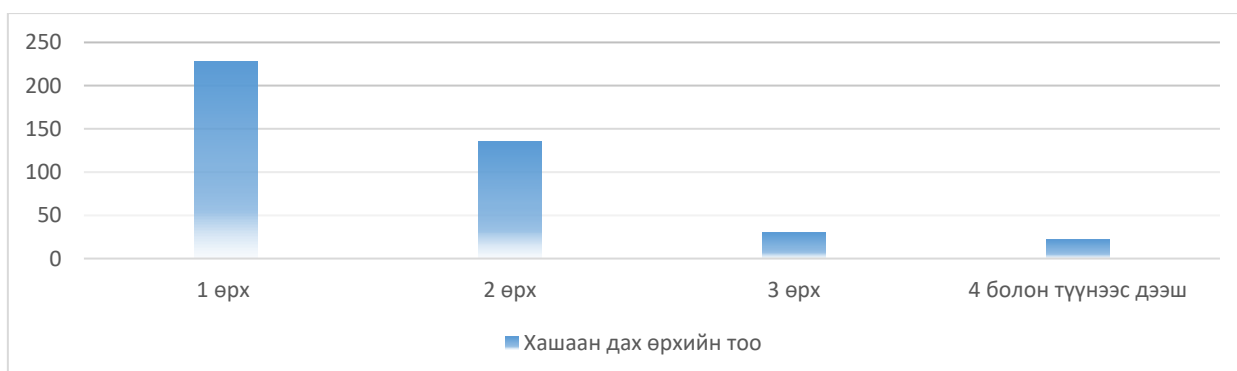
Газар, хашаа, байшингийн судалгаа: Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн газрын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын төрлийг тодруулахад өмчлөх 313, эзэмших 159, ашиглах 8, түрээсэлдэг 28, газрын зөвшөөрөлгүй 33 өрх байгаа бол тус асуултад хариулаагүй 45 өрх байна. Харин газрын хэмжээний хувьд дунджаар 700 мкв талбайтай байгаа бол хамгийн бага газрын хэмжээ 39 мкв, хамгийн том газрын хэмжээ нь 1600 мкв байна.

**График 10. Газрын талаар иргэдээс авсан судалгааны дүн**



Тухайн хашаанд байгаа барилга байгууламжийг тоог үзэхэд нийт өрхийн 41 хувь нь гэр сууцанд амьдардаг бол 59 хувь нь байшин сууцанд амьдарч байна. Мөн нэг хашаанд байх өрхүүдийн тоог үзвэл хашаандаа ганцаараа байдаг өрх 228, хоёр өрх 135, гурван өрх 30, байгаа бол 4 болон түүнээс дээш өрх байдаг хашаа 16 байгаа нь нийтдээ 667 айл өрх 409 хашаанд амьдарч байна.

**График 11. Хашаан дахь өрхийн мэдээлэл**



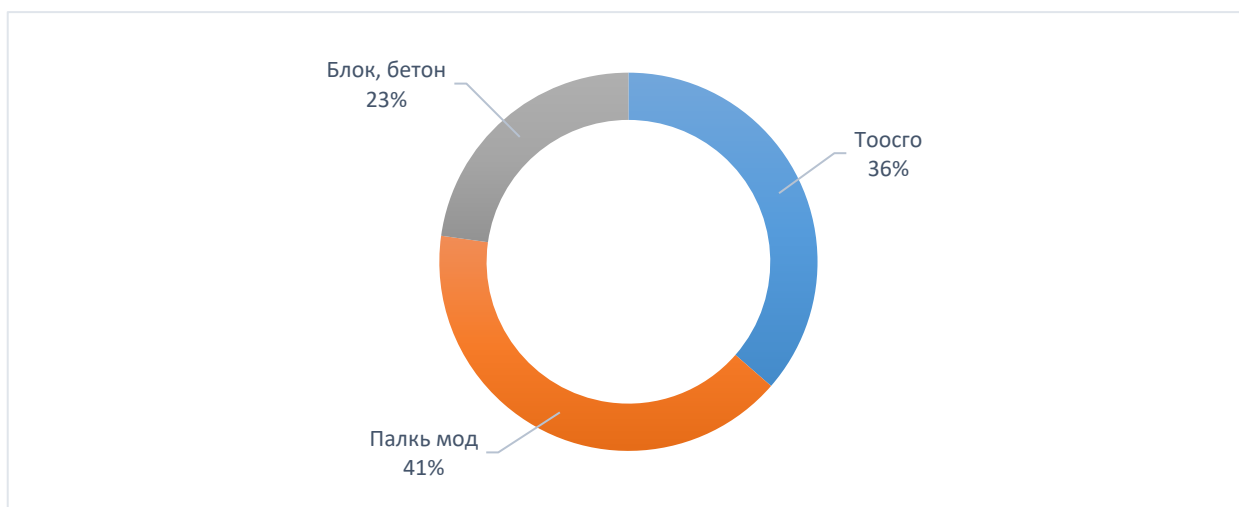
Судалгаанд хамрагдсан айл өрхүүдийн хашаанд байгаа объектын мэдээллийг хашаа тус бүрээр нь дараах Хүснэгт 6-д үзүүллээ. Энэхүү хүснэгтээс үзвэл судалгаанд хамрагдсан айл өрхүүдийн хашаанд нийт 402 гэр сууц байгаа бол 396 байшин сууц байна. Үүнээс гадна 70 хашаанд нийт 155 түрээслэгч өрх амьдарч байна.

**Хүснэгт 14. Хашаан дахь сууцны мэдээлэл**

Хашаан дахь сууцны мэдээлэл	Давтамж	Хашаан дахь сууцны мэдээлэл	Давтамж
Гэр-0, Байшин-0	5	Гэр-0, Байшин-4	83
Гэр-1, Байшин-0	154	Гэр-1, Байшин-1	13
Гэр-2, Байшин-0	33	Гэр-1, Байшин-2	3
Гэр-3, Байшин-0	11	Гэр-1, Байшин-3	1
Гэр-4, Байшин-0	161	Гэр-2, Байшин-1	14
Гэр-0, Байшин-1	35	Гэр-2, Байшин-2	3
Гэр-0, Байшин-2	4	Гэр-3, Байшин-1	4
Гэр-0, Байшин-3	1	Мэдээлэл өгөөгүй	60
<b>Нийт</b>			<b>586</b>

Сууцны хэмжээний хувьд дундаж сууцны хэмжээ 53 мкв байгаа бол хамгийн бага нь 12 мкв, хамгийн том нь 264 мкв байна. Харин давхрын хувьд 2 давхар байшин 52 байгаа бол 3 давхар байшин 2 байна. Материалын хувьд 36.4 хувь нь тоосго, 40.8 хувь нь модон, 22.8 хувь нь блок шавар, бетон материалаар хийсэн байшин сууц байна.

**График 12. Амгалан дэд төвийн өрхийн сууцны материал**



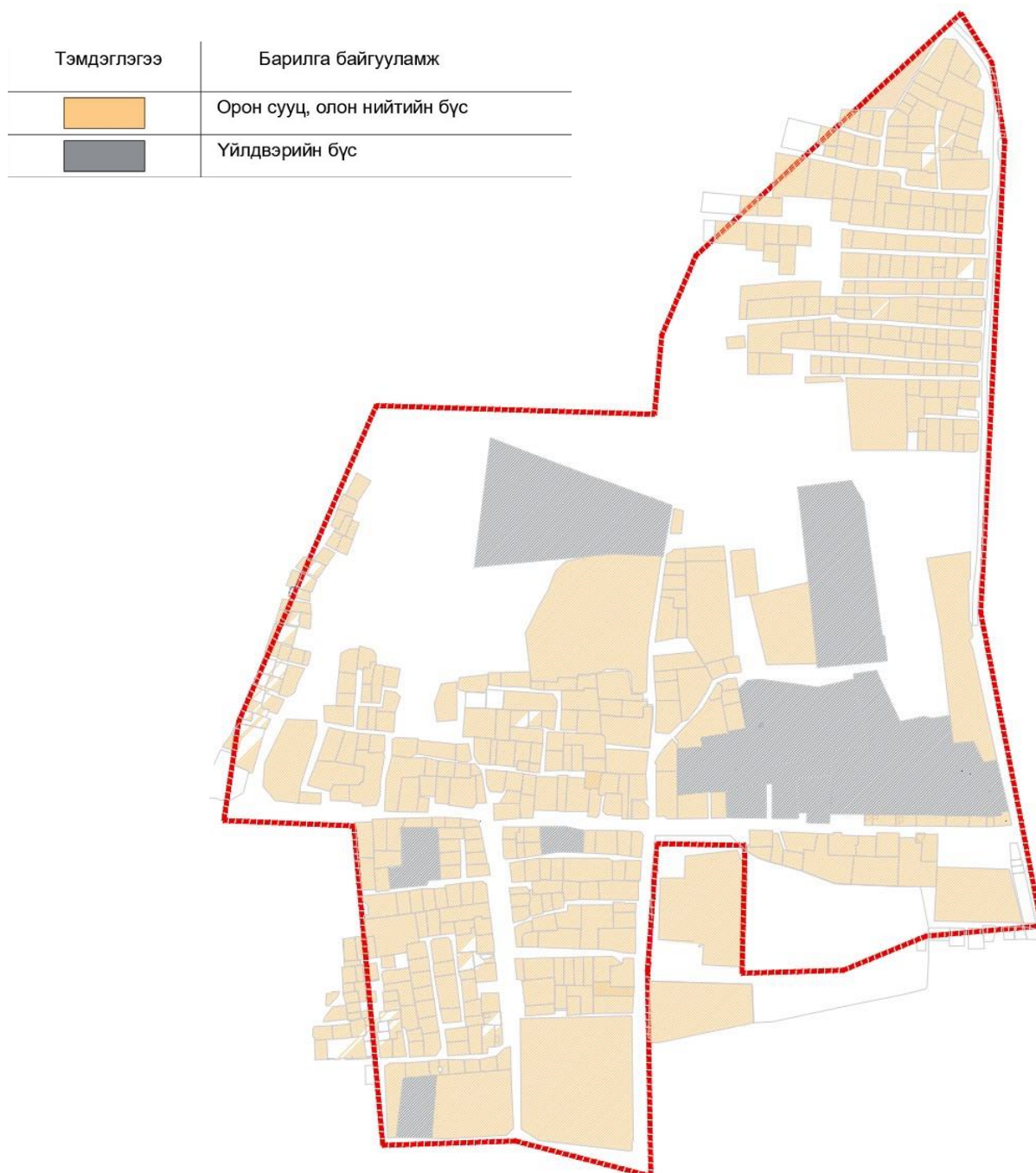
**2.3.2 Хот байгуулалтын бүсчлэл:**

“Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн Зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвийн барилгажилтын төсөл хийгдэж байгаа төлөвлөлтийн талбайд одоо байгаа нийт нэгж талбаруудыг Хот байгуулалтын тухай хуулийн 13-р зүйлд зааснаар ангилан Орон сууц, олон нийтийн бүсэд 485 нэгж талбар, Үйлдвэрлэлийн бүсэд 2 нэгж талбар байна.

**Хүснэгт 15. Талбайн баланс /Хот байгуулалтын бүсээр/**

№	Хот байгуулалтын бүс	Талбай/ га/	Эзлэх %/	Нэгж талбар
1	Орон сууц, олон нийтийн бүс	52.9	75	485
2	Үйлдвэрлэл	17.6	25	12
	<b>Нийт</b>	70.5	100	497

Төлөвлөлтийн хязгаарт байгаа нийт нэгж талбарыг харьцуулж үзвэл 75 хувь нь орон сууц, олон нийтийн бүсэд буюу 52.9 га талбайд, 25 хувь нь үйлдвэрлэлийн зориулалтаар буюу 17.6 га талбайг 12 нэгж талбар эзэмшиж байна.



**Зураг 12. Амгалан дэд төвийн одоогийн байдлын газар ашиглалт**

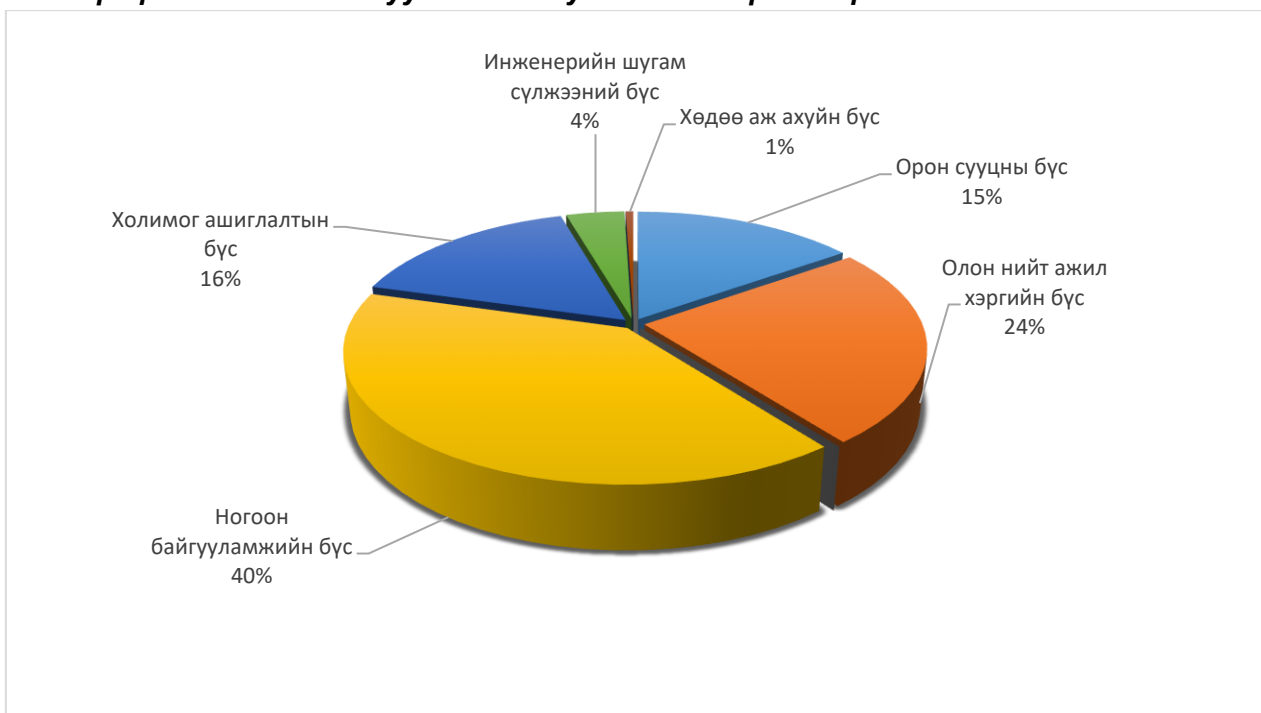











2013 онд УИХ-аар батлагдан мөрдөж байгаа “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага”-д тусгагдсан Амгалан дэд төвийг төлөвлөлтийн дагуу нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлээр бүсчлэв.

**Хүснэгт 16. Хот байгуулалтын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн талбайн баланс**

№	Нутаг дэвсгэрийн бүс	Талбай/га/	Эзлэх%/
1	Орон сууцны бүс	0.88	15
2	Олон нийт ажил хэргийн бүс	1.41	24
3	Үйлдвэрийн бүс	-	-
4	Ногоон байгууламжийн бүс	2.31	40
5	Холимог ашиглалтын бүс	0.93	16
6	Инженерийн шугам сүлжээний бүс	0.23	1
7	Тусгай зориулалтын бүс	-	-
8	Хөдөө аж ахуйн бүс	0.03	1
9	Зуслангийн бүс	-	-
<b>Нийт</b>		<b>70.5</b>	<b>100</b>

**График 13. Хот байгуулалтын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн талбайн баланс**



Д/д	Таних тэмдэг	Үндсэн бүс
1		Орон сууцны бүс
2		Олон нийтийн ажил хэргийн бүс
3		Үйлдвэрийн бүс
4		Ногоон байгууламжийн бүс
5		Холимог ашиглалтын бүс
6		Инженерийн шугам сүлжээний бүс
7		Тусгай зориулалтын бүс
8		Хөдөө аж ахуйн бүс
9		Зуслангийн бүс



**Зураг 13. Хот байгуулалтын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл**

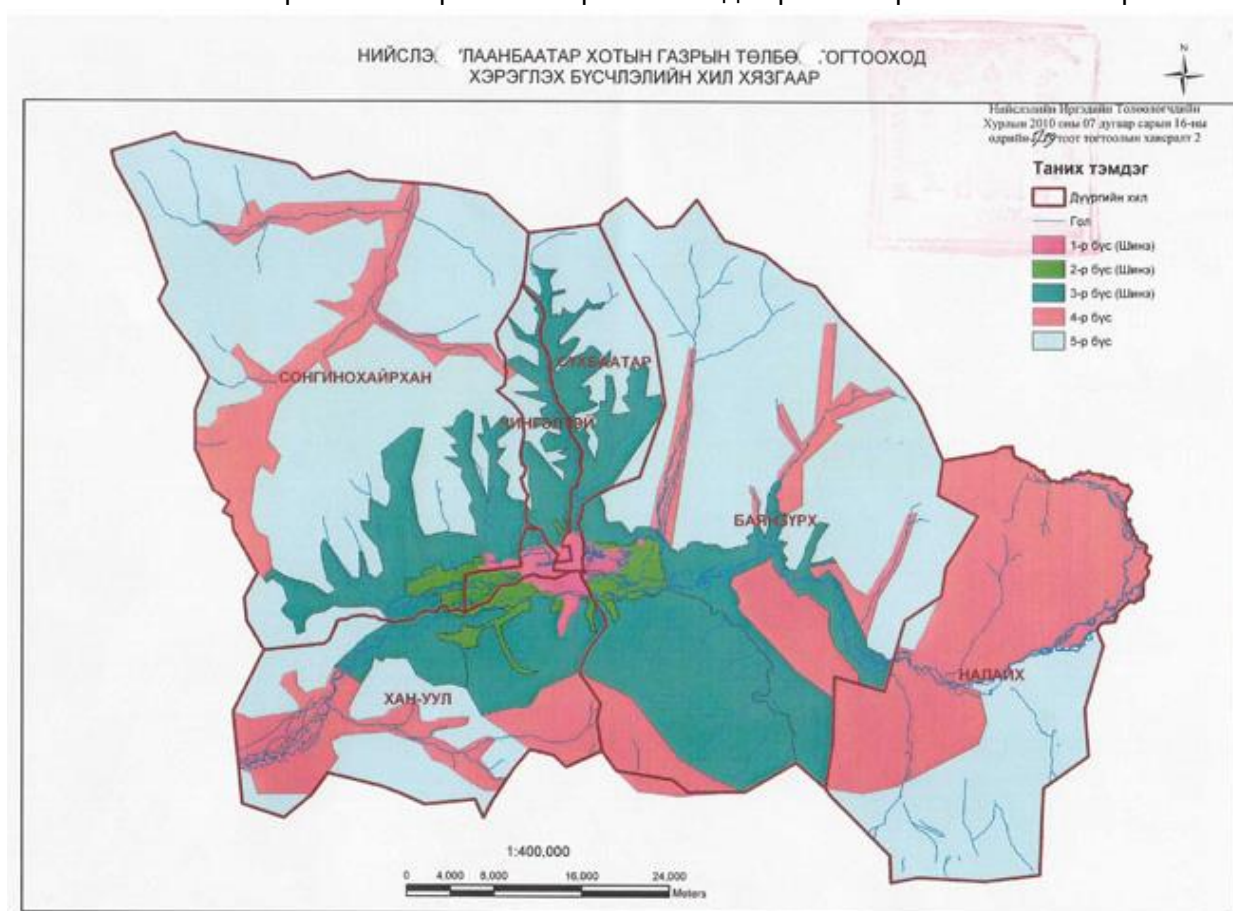
**2.3.3 Газрын үнийн судалгаа:**

Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл барилгажилтын төсөл боловсруулалт хийж буй Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23-р хорооны нутаг дэвсгэр нь 1 га газрын суурь үнэлгээ нь 440 сая төгрөг байна.

Хүснэгт 17. Газрын үнэлгээ

Суурин газар					Жилийн төлбөрийн хязгаар /мян.төг/	
Ангилал	Зэрэглэл	Хүн амын тоо /мян.хүн/	Нэр	Суурь үнэлгээ /сая.төг/	Доод	Дээд
Хот	Нийслэл		Улаанбаатар	440,0	440,0	4400,0
	Улсын Зэрэглэлтэй хот	50,0-500,0 хүртэлх	Дархан	300,0	300,0	900,0
			Эрдэнэт	200,0	200,0	600,0
			Чойбалсан	120,0	120,0	360,0

Улаанбаатар хотын газрын төлбөр тогтооход хэрэглэх бүсийн хил хязгаар



Зураг 14. Улаанбаатар хотын газрын төлбөр тогтооход хэрэглэх бүсийн хил хязгаар Газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох аргачлал:

Хүснэгт 18. Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрт газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний дуудлага худалдааны анхны үнийг тогтооход засварлах итгэлцүүр

Д/д	Газар эзэмшил, ашиглалтын төрөл	Засварлах итгэлцүүр				
1	Бүх төрлийн үйлчилгээний зориулалтаар	0.36	0.30	0.25	0.20	0.15
2	Үйлдвэрлэл /ХАА-с бусад/-ийн зориулалтаар	0.50	0.40	0.30	0.2	0.15
3	ХАА-н үйлдвэрлэлийн зориулалтаар	0.18	0.15	0.12	0.09	0.06
4	Нефть, шатдаг хийн бүтээгдэхүүний агуулах, түгээх станцын зориулалтаар	0.75	0.60	0.50	0.40	0.30

Зураг 15. “Амгалан” дэд төвийн нутаг дэвсгэрт 1га газрын үнэлгээ

1. Бүх төрлийн үйлчилгээний зориулалтаар 440 сая \* 0.25= 110.0 сая.төг
2. Үйлдвэрлэлийн зориулалтаар 440 сая \* 0.30= 132.0 сая.төг
3. ХАА-н зориулалтаар 440 сая \* 0.12= 52.8 сая.төг
4. Нефть, шатдаг хийн бүтээгдэхүүний агуулах, түгээх станцын зориулалтаар 440 сая \*0.50= 220.0 сая.төг

№	Тэмдэглэгээ	Барилга байгууламж
1		Шатахуун түгээх станц
2		Хамрах хүрээ
3		Төлөвлөлтийн хил

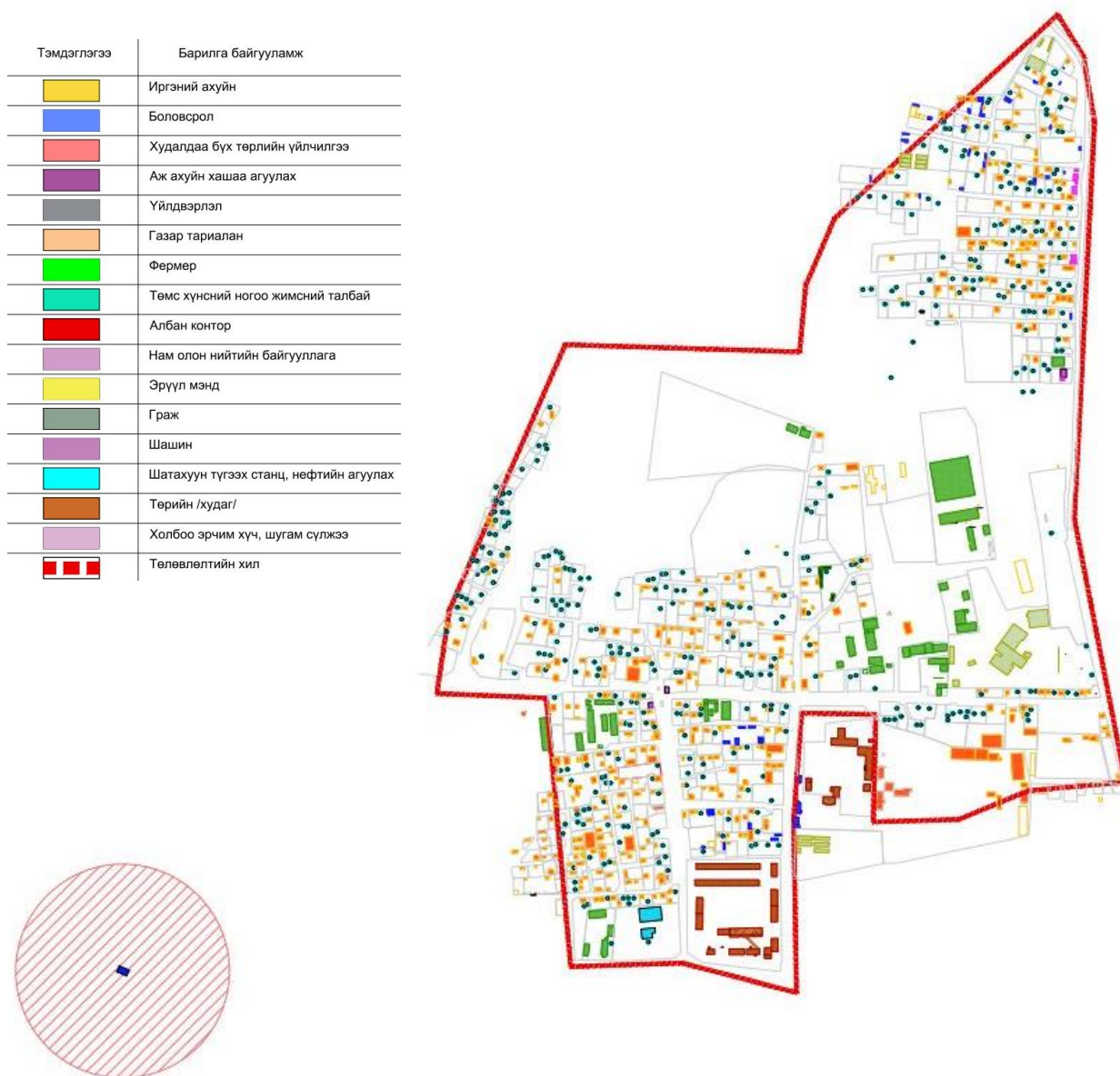
Газрын зах зээлийн үнэ ханшийн судалгаа

1. Баянзүрх дүүрэг 23-р хороо, Улиастайн 36 хэсэгт Аж ахуй, үйлдвэрлэлийн зориулалтаар ашиглаж болох 2га газар 770.0 сая төгрөг.
2. Баянзүрх дүүрэг 23-р хороо Улиастайд 1500м2 газартай 7\*8 хэмжээтэй 2 давхар хашаа

байшин 100 сая.төг

Гамшгийн аюулын хүчин зүйлийн судалгаа /өндөр хүчдэлийн хамгаалах зурвас, ШТС хязгаарлалтын бүс, үерийн далан, ШТС нефтийн агуулах/

Амгалан дэд төвийн төлөвлөлтийн бүсэд шатахуун түгээх станц байхгүй, хамгийн ойр Шунхлай ШТС байна.



Зураг 16. Гамшгийн аюулын хүчин чадлын судалгаа

**Хөдөө аж ахуйн хөгжиж буй хэсгийн талбай ба тархац:**

Хүснэгт 19. Хөдөө аж ахуйн хөгжиж буй хэсгийн талбай ба тархац

№	Газар ашиглалтын зориулалт	Талбай/ га/	Эзлэх %/	Нэгж талбар
1	Газар тариалан	2.24	87	1
2	Хүлэмжийн аж ахуй	0.34	13	1
3	Төмс хүнсний ногоо, жимсний талбай	-	-	-
<b>Нийт</b>		70.5	100	2



Зураг 17. Хөдөө аж ахуйн хөгжиж буй хэсгийн талбай ба тархац

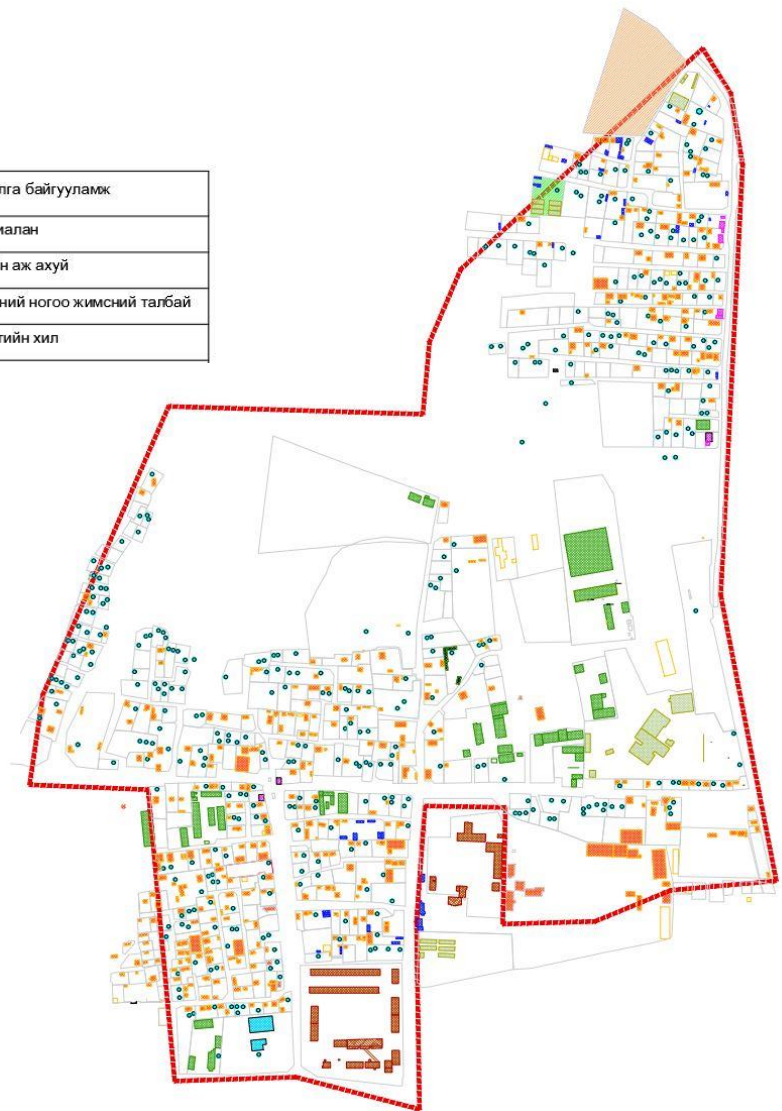
10.000

м<sup>2</sup>-аас

ТОМ

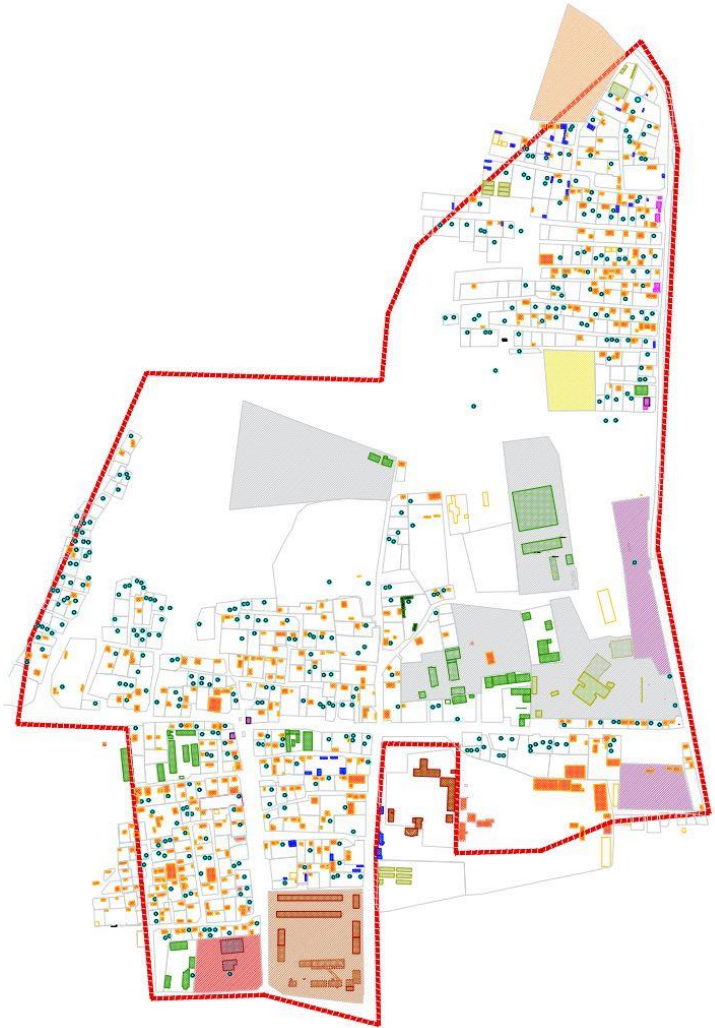
№	Тэмдэглэгээ	Барилга байгууламж
1		Газар тариалан
2		Хүлэмжийн аж ахуй
3		Төмс хүнсний ногоо жимсний талбай
4		Төлөвлөлтийн хил

газрын зөвшөөрөлтэй нэгж талбарууд



Хүснэгт 20. 10.000 м<sup>2</sup>-аас том газрын зөвшөөрөлтэй нэгж талбарууд

№	Газар ашиглалтын зориулалт	Талбай/ га/	Эзлэх /%/	Нэгж талбар
1	Газар тариалан	2.24	11	1
2	Үйлдвэрлэл	9.2	46	4
3	Төрийн /худаг, Цагдаагийн хангамж/	3.5	18	1
4	Албан контор	1.2	6	1
5	Иргэний ахуй	1	5	1
6	Аж ахуйн хашаа агуулах	2.7	14	2
<b>Нийт</b>		<b>19.84</b>	<b>100</b>	<b>2</b>

Зураг 18. 10.000 м<sup>2</sup>-аас том газрын зөвшөөрөлтэй нэгж талбарууд

#### 2.3.4 Дэд төвийн төслийг дэмжих, газар чөлөөлөлтийн тандан судалгаа:

Судалгаанд оролцогчдоос тэдний гэрийн ойр орчимд чөлөө цагаа зөв боловсон өнгөрүүлэх, спортоор хичээллэх /цэцэрлэгт хүрээлэн, хүүхдийн тоглоомын талбай, спорт талбай, биеийн тамирын заал / зориулалт бүхий дэд бүтэц байвал дэмжинэ гэж 39 хувь нь хариулсан бол төр захиргааны байгууллага, нэг цэгийн үйлчилгээний төв 12.6 хувь нь, ерөнхий боловсролын сургууль 8.1 хувь, эмнэлгийн тусламж үйлчилгээ 7.2 хувь байна.

Хүснэгт 21. Айл өрхүүд гэрийнхээ ойр орчимд хүлээн авахыг хүссэн үйлчилгээнүүд

Нийгмийн дэд бүтцийн хангамж	Давтамж	Хувиар
Чөлөө цагаа зөв боловсон өнгөрүүлэх, салхилах, спортоор хичээллэх газар /Цэцэрлэгт хүрээлэн, хүүхдийн тоглоомын талбай, спорт талбай, биеийн тамирын заал, усан бассейн/	624	39.0%
Төр, захиргааны байгууллагууд	202	12.6%
Ерөнхий боловсролын сургууль	129	8.1%
Эмнэлгийн тусламж үйлчилгээ	116	7.2%
Цэцэрлэг	89	5.5%
Дэлгүүр, супермаркет	86	5.4%
Банк санхүүгийн үйлчилгээ	79	4.9%
Цагдаагийн байгууллага, хэсэг	76	4.7%
Номын сан	60	3.7%
Жижиг дунд үйлдвэрлэлийг дэмжих төв	55	3.4%
Соёлын үзвэр, үйлчилгээ	16	1.0%
Бусад /зоогийн газар, үйлдвэр/	7	0.4%
Дээрх бүх үйлчилгээ	64	4.0%
Нийт	1603	100%

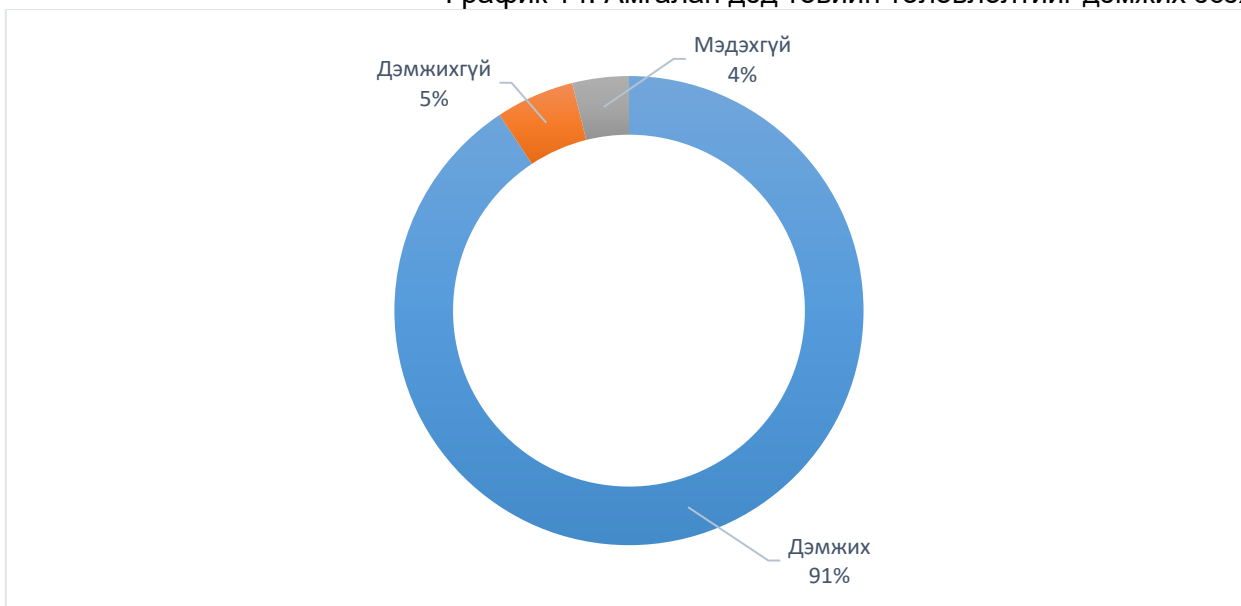
Судалгаанд оролцогчдоос тэдний гэрийн ойр орчимд нийтийн тээврийн хэрэгцээ хамгийн өндөр буюу 19.3 хувь байгаа бол инженерийн дэд бүтэц болон авто зам, явган замын хэрэгцээ удаалж байна.

Хүснэгт 22. Айл өрхүүдээс хүсэж буй дэд бүтцийн хангамж

Инженерийн дэд бүтцийн хангамж	Давтамж	Хувиар
Нийтийн тээврийн сүлжээ	304	19.3
Дулаан хангамжийн шугам	249	15.8
Цэвэр усны шугам	236	14.9
Авто зам	165	10.4
Явган зам	165	10.4
Хог ангилан ялгах цэг	121	7.7
Ариутгах татуурга /бохир/-ын шугам	89	5.6
Дугуйн зам	64	4.0
Үерийн хамгаалалтын далан суваг	62	3.9
Суурин утас, интернэт, тв хосолсон шугам	57	3.6
Цахилгааны өндөр хүчдэлийн шугам	21	1.3
Дээрх бүх дэд бүтцийн хангамж	46	2.9
Бусад	2	0.1
Нийт	1581	100%

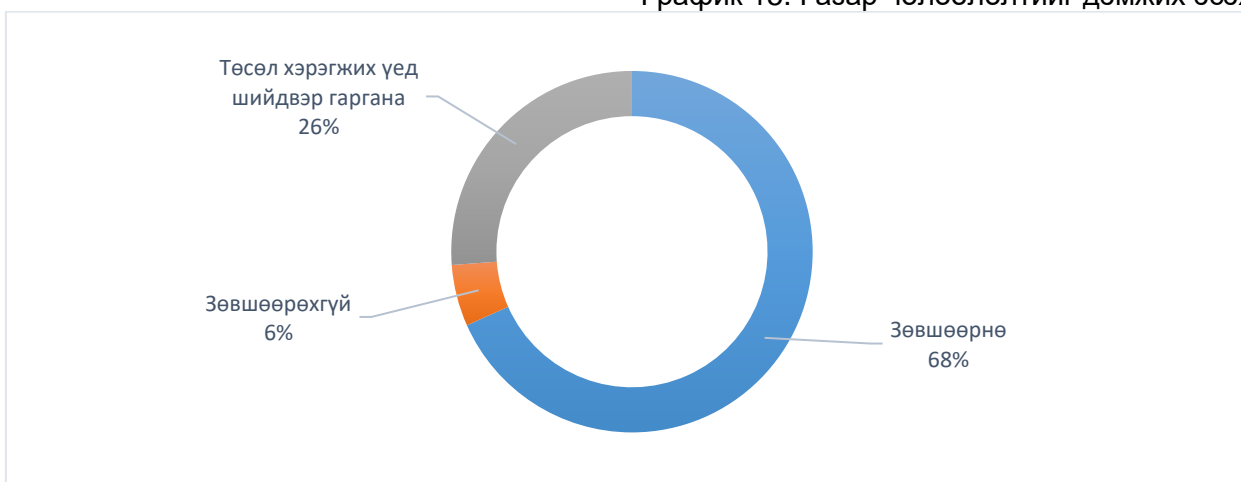
Судалгаанд оролцогчдын 90.7 хувь нь өөрийн амьдарч буй байршилд дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжвэл дэмжихээр байгаа бол 5.4 хувь нь дэмжихгүй, 3.9 хувь нь мэдэхгүй гэсэн хариултыг өгчээ.

График 14. Амгалан дэд төвийн төлөвлөлтийг дэмжих эсэх



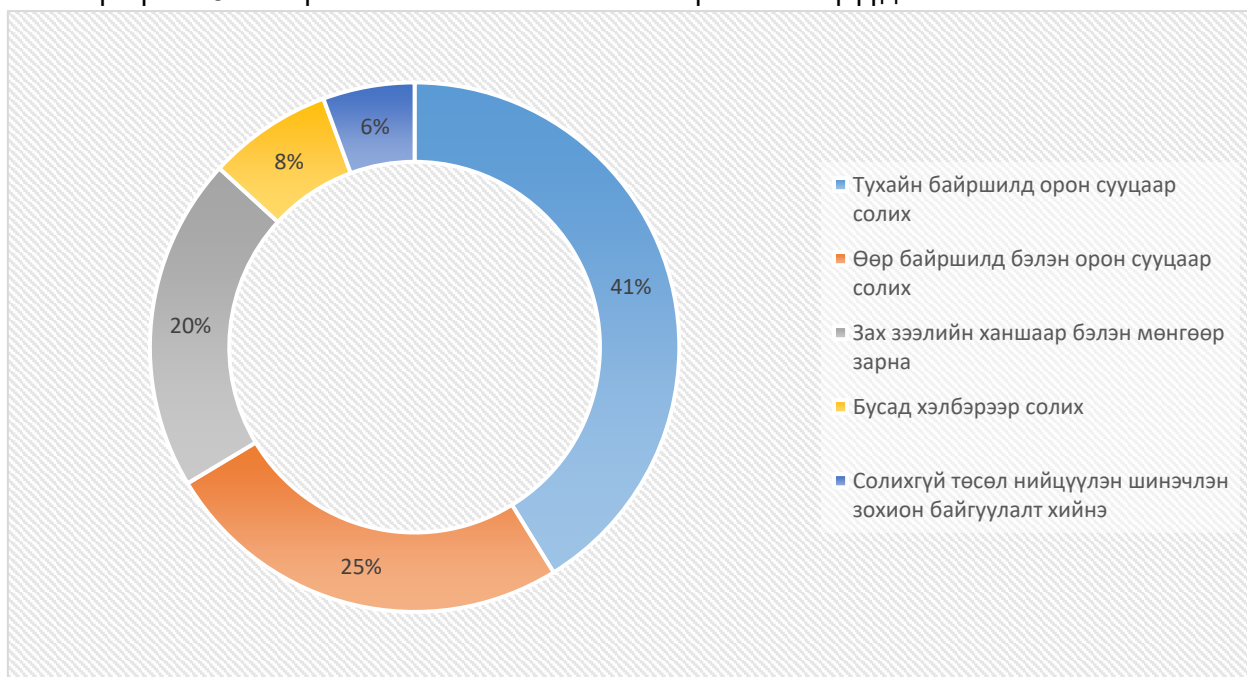
Харин газраа чөлөөлөхийг зөвшөөрөх үү гэсэн асуултад 68.4 хувь нь зөвшөөрнө, 26.2 хувь нь төсөл хэрэгжиж эхлэх үед шийдвэр гаргана, 5.5 хувь нь зөвшөөрөхгүй гэсэн хариуг өгсөн байна.

График 15. Газар чөлөөлөлтийг дэмжих эсэх



Газраа чөлөөлөхийг зөвшөөрсөн иргэдийн хувьд 41.2 хувь нь тухайн газраа орон сууцаар солих, 25.2 хувь нь өөр байршилд бэлэн орон сууцаар солих, 20.4 хувь нь зах зээлийн үнээр бэлэн мөнгөөр зарах, 7.6 хувь нь бусад хэлбэрээр солих, үлдсэн 5.6 хувь нь солихгүй, төслийн үйл ажиллагаанд нийцүүлэн тухайн газраа өөрчлөлт хийнэ хэмээн хариулсан байна.

График 16. Газар чөлөөлөлтийн нөхөн олговрын хэлбэрүүд



## 2.4 Архитектур орон зайн одоогийн байдал

### 2.4.1 Амгалан дэд төвийн барилгажилтын одоогийн байдал:

Төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төвд ойролцоо Ботаникийн цэцэрлэг, Сэтгэцийн эрүүл мэндийн үндэсний төв, Ид шидийн орон-2 зэрэг байгууламжтай. Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт Засаг захиргаа, сургууль, цэцэрлэгийн барилга байгууламж төлөвлөгдөөгүй Үйлдвэрийн барилга болон амны орон сууцны барилга голлон байдаг.

Үйл ажиллагаа явуулдаг томоохон байгууллага нь Витсамо жүүсний үйлдвэр болон барилгын материалын үйлдвэрүүд орно.



Зураг 19. Барилгажилтын одоогийн байдал

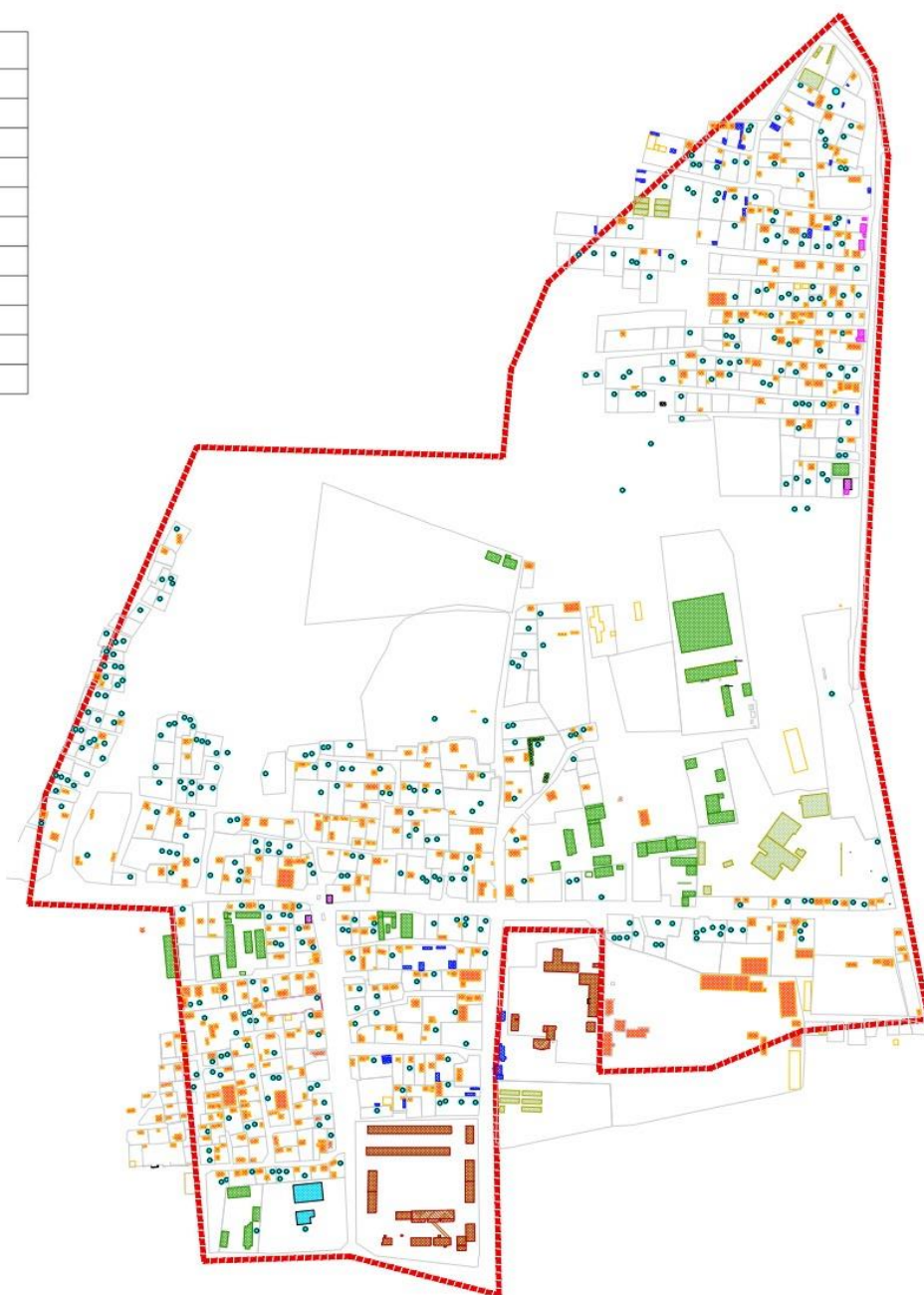




Зураг 20. Барилгажилтын одоогийн байдал

Тэмдэглэгээ	Барилга байгууламж
	Орон сууц
	Амины орон сууц
	Үйлчилгээтэй орон сууц
	Албан газар
	Худалдав, үйлчилгээ
	Ахуйн үйлчилгээ
	Үйлдвэр
	Хүнсний үйлдвэр
	Дэд бүтэц
	Онцгой объект
	Бусад

Зураг 21.  
Барилгажилтын  
одоогийн байдал



Хүснэгт 23. Одоо ашиглагдаж буй худалдаа үйлчилгээний барилга

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Зориулалт	Насжилт	Давхрын тоо	Барилгын хийц	Талбай /м2/	Эзэлхүүн /м3/	Тайлбар
<b>БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 8-Р ХОРОО</b>								
1	Аз маркет	Хүнсний дэлгүүр		1	Тоосго	208		
2	Борогчин маркет	Хүнсний дэлгүүр		2	Тоосго	77		
3	Gandan guest house	Буудал		2	Тоосго	75		
4	Амгалан Дулааны станц	Станц		9	Цутгамал төмөр бетон	3260		
5	Амгалан ДС спорт заал	Спорт заал		1	Сендвич	1697		
6	Улаанбаатар эмпати их сургууль	Сургууль		5	Тоосго	1319		
<b>БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 17-Р ХОРОО</b>								
4	Гүн толбо маркет	Хүнсний дэлгүүр		1	Тоосго	116		
5	Цэнгэл маркет	Хүнсний дэлгүүр		2	Тоосго	63		
6	Дөрвөн бэрх маркет	Хүнсний дэлгүүр		1	Тоосго	99		
7	Номинэрдэнэ маркет	Хүнсний дэлгүүр		2	Тоосго	100		
<b>БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 9-Р ХОРОО</b>								
9	Genergl subaru auto service	Авто засвар		2	Сендвич	220		
10	Шийдвэр авто сургуулийн дром	Жолооны сургалт		1	Тоосго	129		
11	Хүнсний дэлгүүр	Дэлгүүр, сууц		2	Тоосго	98		
12	Хүнсний дэлгүүр	Дэлгүүр, сууц		2	Тоосго	103		
13	Хүнсний үйлдвэр	Махны үйлдвэр		2	Сендвич	590		
<b>БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 10-Р ХОРОО</b>								
14	Plastic center	Хог боловсруулах үйлдвэр		2	Тоосго	1120		
15	Бялхам алтай амгалан дэлгүүр	Хүнсний дэлгүүр		1	Тоосго	98		
16	Наран маркет	Хүнсний дэлгүүр		1	Тоосго	90		
17	Беоргас ХХК	Барилгын материалын үйлдвэр			Сендвич	584		
18	Вицамо жүүсний үйлдвэр	Хүнсний үйлдвэр		2	Тоосго	3360		
19	Шорон	Засан хүмүүжүүлэх				1916		
20	MCS кока-кола ХХК							
21	БИ ЭС ГЛОБАЛ ХХК							
22	Их буурал төв	Зочид буудал, караоке		4	Тоосго	566		
23	Оргил супермаркет			2	Тоосго			
24	Жаргалант булаг маркет	Хүнсний дэлгүүр		1	Тоосго			Орон сууцны доорх дэлгүүр
25	Stimo үйлдвэр	Хүнсний үйлдвэр						
26	Саран маркет	Хүнсний үйлдвэр		2	Тоосго	218		
<b>БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 23-Р ХОРОО</b>								
27	Ид шидийн орон-2	Хүчирхийллийн эсрэг төв		2	Тоосго	591		Олон төрлийн үйл
28	Далай ээж дэлгүүр	Хүнсний үйлдвэр		1	Тоосго	158		

#### 2.4.2 Орон сууцны судалгаа

“Амгалан” дэд төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн газрын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын төрлийг тодруулахад өмчлөх 313, эзэмших 159, ашиглах 8, түрээсэлдэг 28, газрын зөвшөөрөлгүй 33 өрх байгаа бол тус асуултад хариулаагүй 45 өрх байна. Харин газрын хэмжээний хувьд дунджаар 700 мкв талбайтай байгаа бол хамгийн бага газрын хэмжээ 39 мкв, хамгийн том газрын хэмжээ нь 1600 мкв байна.

“Амгалан” дэд төвд одоогийн байдлаар төлөвлөлтийн хилээс гадна 500м дотор орон сууцны барилга Цагдаа хотхоноос хороолол байхгүй амины орон сууц болон гэр сууцны барилга зонхилон байна.

- Нийт өрхийн 417 өрх байшин сууцанд
- Нийт өрхийн 389 өрх гэр сууцанд амьдарч байна.
- Нэг байшин сууцны дундаж талбай 65-75м<sup>2</sup>
- Нэг хүнд ноогдох сууцны нийт талбайн дундаж 00 /гэр сууц оруулан тооцсон/
- Нэг хүнд ноогдох сууцны дундаж талбай 00/ гэр сууцыг оруулан тооцоогүй/
- 

#### 2.4.3 Түүх соёлын дурсгалт газар, эртний барилга

Төлөвлөлтийн “Амгалан” дэд төвийн дийлэнх нь гэр суурьшлын айлуудаас бүрдсэн бөгөөд түүх соёл, эртний барилга байгууламж байхгүй.



#### 2.4.4 Худалдаа үйлчилгээ

Судалгааны нутаг дэвсгэрт худалдаа үйлчилгээний барилга хомс зөвхөн иргэдийн хувийн хүнсний дэлгүүр болон авто засварын үйл ажиллагаа зонхилон байдаг.

- Хүнсний дэлгүүр
- Авто засвар
- Үйлдвэр



Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт үйлдвэрийн барилга ихээхэн байрласан.



Зураг 22. Үйлдвэрийн бүс болон жижиг дунд үйлдвэрлэл

Судалгааны нутаг дэвсгэрт жижиг дунд үйлдвэрлэлд хамаарагдах 2 аж ахуйн нэгж байна. Витсамо болон MCS-ын үйлдвэрүүд төлөвлөлтийн бүсэд байдаг.

Дээрх үйлдвэрүүд нь үйл ажиллагаа хэвийн, зам тээврийн сүлжээ муу зэрэг сөрөг нөлөөллүүд байна.



Зураг 23. Беоргас ХХК болон Plastic center жижиг дунд үйлдвэр



### 2.4.5 Олон нийтийн барилга байгууламжийн судалгаа

Судалгааны нутаг дэвсгэр дахь нийгмийн үйлчилгээний судалгааг ерөнхий боловсролын сургууль, цэцэрлэг, эрүүл мэнд, худалдаа үйлчилгээгээр ангилан үзүүлэв. Төлөвлөлтийн бүсэд олон нийтийг хамарсан соёл урлагийн байгууламж байхгүй, спорт заалны хувьд Амгалан дулааны станцын спорт заал үйл ажиллагаа явуулдаг.



Зураг 24. Амгалан спорт заал

Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт одоогийн байдлаар ерөнхий боловсролын сургууль болон цэцэрлэгийн барилга байхгүй байна. Төлөвлөлтийн бүсээс 1км-ийн зайд 87-р сургууль үйл ажиллагаа явуулдаг: Тиймээс цаашид төлөвлөлтөд дээрээ сургууль цэцэрлэгийн барилгыг төлөвлөж өгөх шаардлагатай байна.



Зураг 25. Сургууль цэцэрлэгийн хамрах хүрээ

Төрийн үйлчилгээний байгууламж  
Хүснэгт 24. Төр захиргааны байгууллага

Төр захиргааны байгууллага	Үйлчлэх хүн ам	Хамрагдах байгууллага
Улсын чанартай	Улс	Яамд, Улсын дээд шүүх, ЦЕГ% ОБЕГ гэх мэт
Нийслэлийн чанартай	Нийслэл	НЗДТГ, НЦГ, НТГ гэх
Дүүргийн чанартай	Дүүрэг	Дүүргийн ЗДТГ, түүний харьяа байгууллага
Хорооны чанартай	Хороо	Хорооны ЗДТГ

Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт төрийн үйлчилгээний байгууламж байхгүй, цаашид төлөвлөлтдөө тусгах шаардлагатай.

Хүснэгт 25. Баянзүрх дүүргийн эдийн засаг, нийгмийн үзүүлэлт, жил бүрийн эхний IX сард

Үзүүлэлт	Хэмжих нэгж	2018	2019	2020	2021
Суурин хүн ам	Мянган хүн	336.9	343.6	361.5	367.7
Нийт өрхийн тоо	Мянган өрх	95.0	96.0	104.7	105.8
Шинээр төрсөн хүүхэд	Тоо	5857	5900	5911	5776
Халдварт өвчнөөр өвчилсөн хүн	Тоо	4342	4586	2559	46181
Дүүргийн төсвийн орлого	Тэрбум.төгрөг	76.4	77.2	106.8	123.6
Дүүргийн төсвийн зарлага	Тэрбум.төгрөг	68.0	69.1	96.3	99.3

Баянзүрх дүүргийн хүн амын тоо өмнөх оны мөн үеийнхээс 1.7 хувиар өсөж 2021 оны 9 сарын байдлаар 367.7 мянга болон өссөн байна. Сүүлийн хоёр жилийн хугацаанд дэлхий дахинд ковид цар тахалтай холбоотойгоор халдварт өвчнөөр өвчилсөн хүний тоо эрс нэмэгдсэн. 2021 оны эхний 9 сарын урьдчилсан гүйцэтгэлээр дүүргийн төсвийн орлого 123.6 тэрбум төгрөг, төсвийн зарлага 99.3 тэрбум төгрөг болж, төсвийн тэнцэл 24.3 тэрбум төгрөгийн ашигтай гарсан байна.

**2.4.6. Авто замын сүлжээний одоогийн байдал**

Төлөвлөлт хийгдэж буй бүс нутагт авто замын сүлжээ хөгжөөгүй болно. Ботаник-Шархад чиглэлийн 6.7 км авто зам баригдах ёстойгоос дутуу баригдсан. Одоо байгаа гэр хороолол болон барилга байгууламжийн дундуур ихэнхдээ хөрсөн замаар зорчдог. Төлөвлөлтийн хил доторхи хатуу хучилттай авто замын сүлжээний нийт урт 1.83 км. Одоо байгаа авто замын сүлжээний байдлыг доорхи зурагт үзүүлэв.



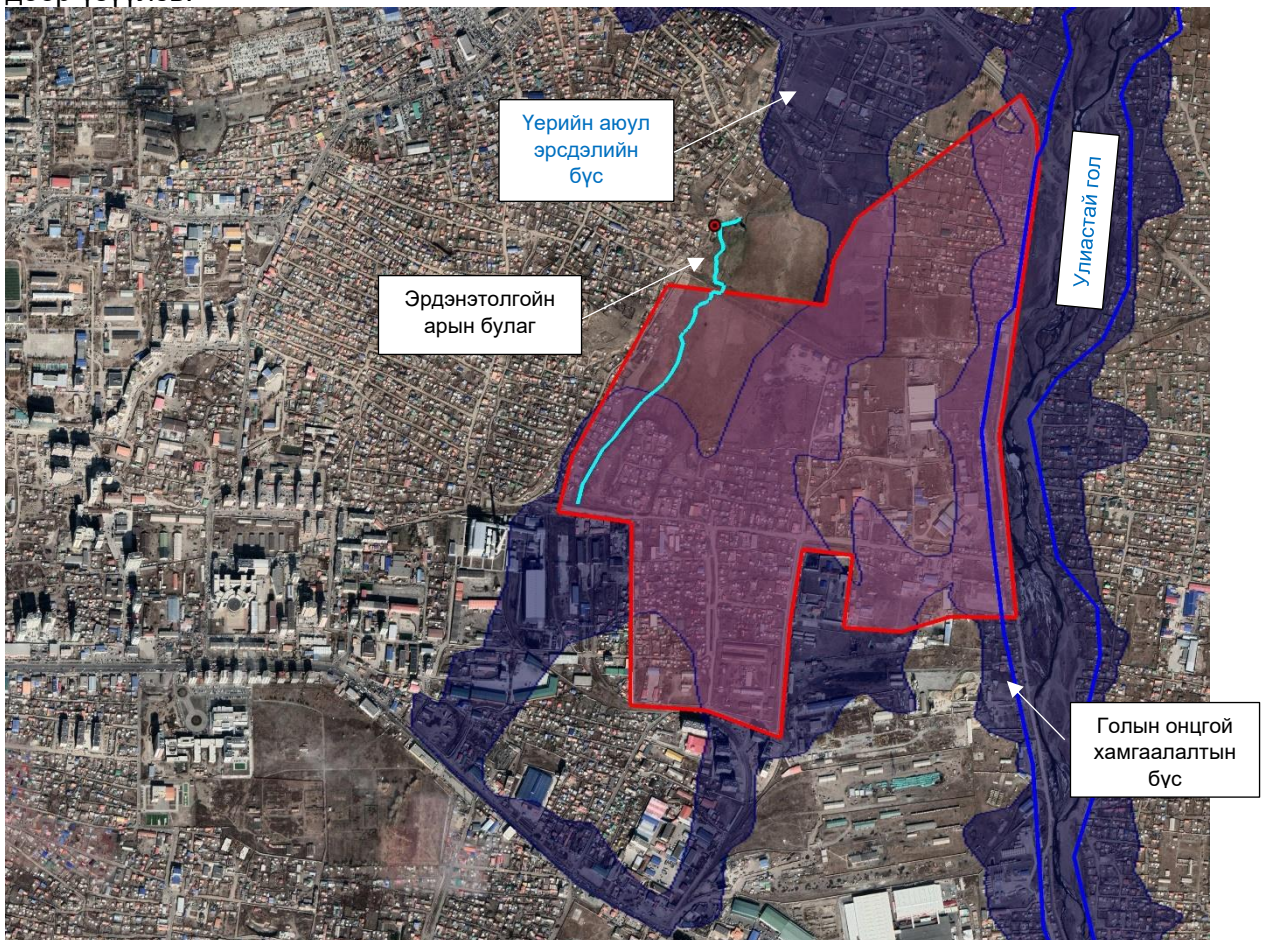


## 2.5 Инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн одоогийн байдлын судалгаа

### 2.5.1 Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний одоогийн байдал

Амгалан дэд төв нь Улаанбаатар хот, Баянзүрх дүүргийн 10 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 127 га талбайд байрлана. Төлөвлөлт хийх газрын судалгаанд хамрагдсан дэвсгэр нутгийн хил хязгаар нь Улиастай голын баруун эргийн дагуу авто зам дагуу байрлаж байна.

Голын гольдрол хааж буусан байгаа нь өөрсдийн эд хөрөнгө болон байгаль орчинд сөргөөр нөлөөлж байна. Олон тооны шороон зам гаргаж газрын эвдрэл ихээр үүсгэсэнээс гадна шороон замыг дагаж хур борооны ус тогтож нилээн эвдрэл үүсгэсэн, жижиг толгодын хажуу налуу угаагдаж цөөн тооны жалга үүссэн байна. Төлөвлөлтийн талбай нь Улиастай голын байрлах бөгөөд энэ хэсэгт талбайн хэмжээнд хоёр горхи урсаж өнгөрнө. Голын татам хэсгээр шаварлаг хөрс ажигладахаас гадна хур борооны хэмжээнээс хамаарч хөрсний ус дээшлэхэд намагшдаг байна. Иймд төлөвлөлт хийж буй талбайг хөрсний ус болон үерийн эрсдэлээс зайлшгүй хамгаалах шаардлагатай. Баянзүрх дүүргийн нутаг дэвсгэрт урсдаг Улиастай, Туул голын болзошгүй үерийн хэмжээг 0,1 хувийн хангамшилтай буюу 1000 жилд нэг удаа тохиох, бусад газруудын хувьд 1 хувийн хангамшилтай буюу 100 жилд нэг удаа тохиолдох магадлалаар үерийн аюулыг үнэлсэн байна. Одоогийн байдлын фото зургийг доор үзүүлэв.



Зураг 26. Амгалан дэд төвийн талбайн одоогийн байдал



Зураг 27. Төлөвлөлтийн талбайн ерөнхий байдал, зүүн хойноос баруун урагш



Зураг 28. Төлөвлөлтийн талбайн ерөнхий байдал, урдаас хойш



Зураг 29. Төлөвлөлтийн талбайн зүүн хязгаар, Улиастай голын татам

**Инженер геологийн судалгаа:**

Геоморфологийн хэв шинж ба инженер геологийн үзэгдэл үйл явц: Энэ нь талбайн зүүн хэсгийг хамрах бөгөөд намагжсан байдалтай, улирлын дов бөөрөг халиа дошин зэрэг физик геологийн үзэгдэл нилээд хэмжээгээр ажиглагдана. Мөн гадаргуугийн түр зуурын ус, хүний инженерийн ажилгаагаар үүссэн гуу жалга, асгамал хөрсний овоолго, огцом эрэг ганга, ухмал нүх овоолсон шороо нилээд хэмжээгээр тохиолдоно. Татамын баруун ба баруун өмнөт хэсгээр голын усаар угаагдсан хуурай сайр нилээд хэмжээтэй тархсан бөгөөд уг хуурай сайрын өргөн нь 20-50м хүрнэ. Голын усны ажиглалтын мэдээ: 2015 оны тавдугаар сарын гуравдугаар арав хоногийн байдлаар Хэнтий нурууны баруун хажуугийн Хүдэр, Хараа, Ерөө, Шарын гол, Тэрэлж, Сэлбэ, Улиастай, Туул, Сөгнөгөр, Бороо зэрэг



голуудын усны түвшин өнгөрсөн хугацааны турш хоногийн түвшний хэлбэлзэл багатай байсан ба арав хоногийн дундаж утгаараа олон жилийн дундаж болон 2014 оны мөн үеийнхээс 20-45 см бага түвшинд байна.

Ул хөрс улирлын хөлдөлтийн гүнд хүчтэй овойлтойгоос овойлтгүй, шинж чанартай инженер-геологийн 5 элемент тохиолдсон, хөрсний ус илэрсэн, геоморфологийн хувьд хэд хэдэн төрлийн элемент дээр байрласан, түр зуурын урсгал усны үйлчлэлээр үүссэн гуу жалга, эрэг ганга, намагшилт, бөөрөг, дошин зэрэг физик геологийн үзэгдэл ажиглагдсан, олон жилийн цэвдэг хөрс тархаагүй зэрэг болон тэдгээрийн талбайн байршилаас хамаарч инженер геологийн **төвөгтэй** болон **дунд зэргийн** нөхцөлд хамаарагдана.

Хэдийгээр ихэнх томоохон гол мөрний усны түвшин 8 дугаар сарын олон жилийн дунджаас бага, түүний орчим байх хэдий ч сарын зарим өдрүүдэд гол мөрний усны түвшин тухайн хугацаанд орсон хур тунадасны эрчимшил, хэмжээнээс шалтгаалан огцом нэмэгдэж, олон жилийн дунджийг давж, богино хугацаанд үерлэн үерийн түвшинд хүрч, цөөхөн хоногоор үерлэж болзошгүй ба түр зуурын аадар борооны улмаас хуурай гуу жалгаар уруйн үер буух нөхцөл бүрдэх боломжтой.

Гидрогеологийн нөхцөл:

Судалгааны районд Туул голын ай савын хэмжээнд багтах Туул, Улиастайн гол талбайн төв болон өмнөд зах хэсгээр оршино. Улиастайн голын гольдрол нь 2-5м орчим өргөн бөгөөд ус татралттай урсана. Хөрсний ус судалгааны явцад /2015.10.14-2015.10.26-ны хооронд/ 0.50-5.90м гүнээс илэрсэн. Судалгаагаар илэрч буй хөрсний усны чиглэл нь Улиастай болон Туул голтой гидравлик холбоотой. Иймд хөрсний усны түвшин нь Улиастай ба Туул голын усны хэмжээнээс хамаарч хэлбэлзэл ихтэй байна. Ус агуулагч чулуулаг нь янз бүрийн чигжээстэй том хэмхдэс хөрс бөгөөд хөрсний шүүрэлтийн коэффициент нь 2.4-50м/хоног байна. Хөрсний ус тэжээгдлээсээ хамаарч 1.0-1.50м –ээр дээшлж болно. Улиастай голын усанд өмнө нь хийгдэж байсан шинжилгээнээс үзэхэд гидрокарбонат-кальц-магнийн төрлийн өнгө үнэр амтгүй цэнгэг ус юм. Харин олон жил гэр хороолол суурьшсан хэсэгт хөрс болон хөрсний усны бохирдол ажиглагдсан байна.

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний үнэлгээ

Амгалан дэд төвийн төлөвлөлт хийгдэх дэвсгэр газар нутагт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээг хийхдээ одоогийн бодит байдалд хийсэн судалгаа бусад холбогдох судалгааны материалуудыг үндэслэж УББ 30-201-09 аргачилсан зааврын дагуу үнэлгээ өгсөн.

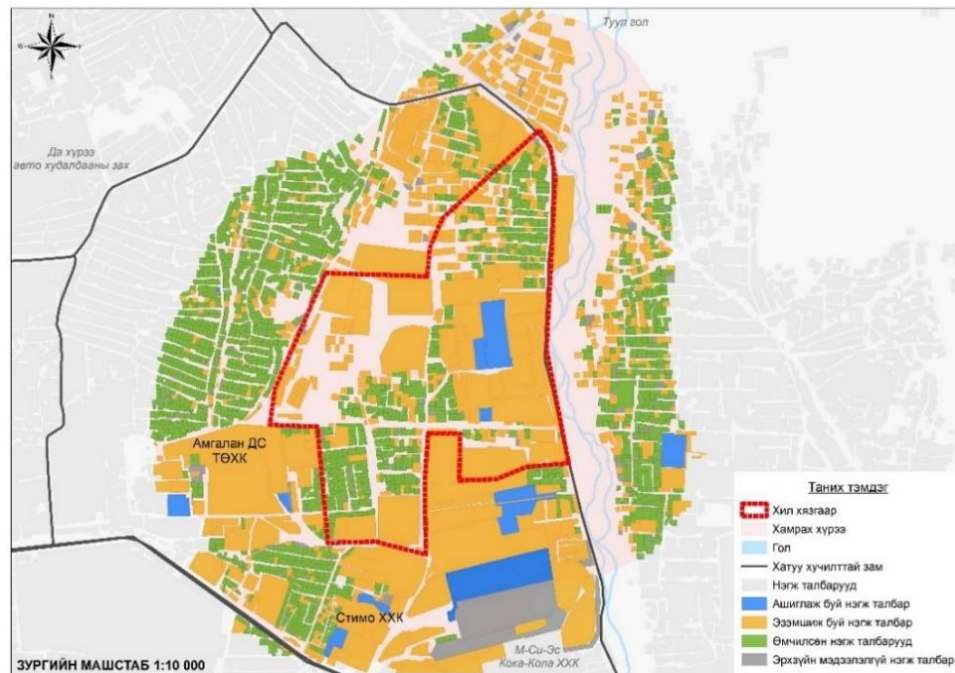
### 2.5.2 Дулаан хангамжийн одоогийн байдал

Улаанбаатар хотын Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23 дугаар хороо нутаг дэвсгэрт байрлах 127га талбайд шинээр төлөвлөж буй суурьшлын бүсийн дулаан хангамжийн системийн одоогийн байдлын судалгааг хийж гүйцэтгэлээ.

Төлөвлөлт хийх талбайд одоогийн байдлаар 625 өрхийн 2250 орчим хүн ам гэр хороололд оршин сууж суудаг. Нийт оршин суугчдийн 41 хувь нь гэр сууцанд амьдардаг бол 59 хувь нь байшин сууцанд амьдарч байна. Эдгээр айл өрхүүд нь инженерийн дэд бүтэц, шугам сүлжээнд холбогдоогүй ба бие даасан халаалтын эх үүсвэр ашиглаж байна.

Төлөвлөлтийн хилд 396 байшин байгаа ба эдгээр сууцны хэмжээний хувьд дундаж сууцны хэмжээ 53мкв байгаа бол хамгийн бага нь 12 мкв, хамгийн том нь 264 мкв байна. Байшингуудыг хийсэн материалын үндсэн төрөл нь банз мод, тоосго, шавар, палк байгаа ба байшингуудын өрөөний тоо 1-4 байсан байна. Хашлага бүтээцийн дулаалга тэр дундаа ханын дулаалгыг авч үзэхэд нийт сууцны 59 орчим хувь нь дулаалгагүй, 22 хувь нь хагас буюу 5 см орчим дулаалгатай, 19 хувь нь 10 см болон түүнээс зузаан дулаалгатай байна.

Зураг 30. Эрхзүйн байдал /Амгалан дэд төв/



Төлөвлөж буй шинэ суурьшлын бүсийн талбайн ойролцоо Улаанбаатар хотын төвлөрсөн дулаан хангамжийн системийн 4 том эх үүсвэрийн нэг болох “Амгалан” дулааны станц байрлаж байна.

Төлөвлөлтийн хилд 20 гаруй аж ахуй нэгжүүд байгаас 1 аж ахуй нь төвлөрсөн дулаан хангамжийн системд холбогдсон байна. Мөн махны үйлдвэрийн 0.5 Гкал/ц-ын хүчин чадалтай бие даасан халаалтын эх үүсвэр байна.

Төлөвлөж буй шинэ суурьшлын бүсийн талбайн ойролцоо Улаанбаатар хотын төвлөрсөн дулаан хангамжийн системийн 4 том эх үүсвэрийн нэг болох амгалан дулааны станц байрлаж байна.

2016 онд тус бүсэд Urban development ХХК-ын боловсруулсан “УЛААНБААТАР ХОТЫН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ЗҮҮН БҮСИЙН “ҮЙЛДВЭР-4” нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөгөөр тус бүсийг ДЦС-5 дулааны станцаас дулааны эрчим хүчээр хангахаар төлөвлөсөн байна.

Зураг 31. Хамрах хүрээ /Амгалан дэд төв/



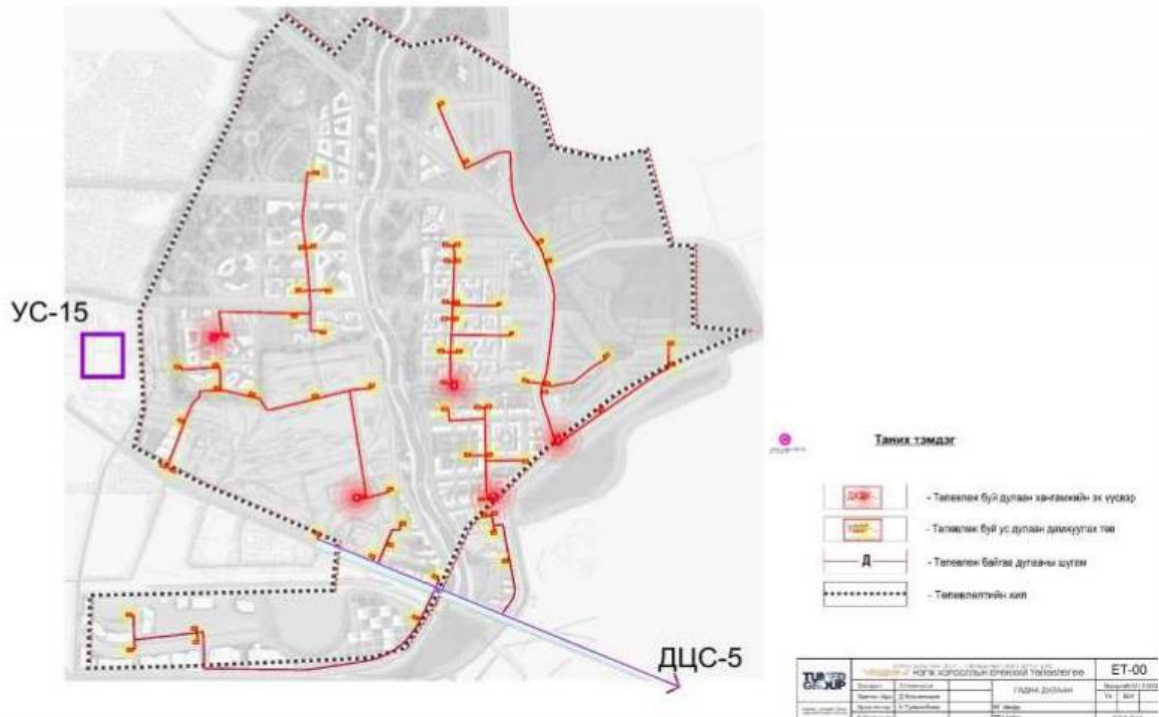
**Дүгнэлт:** “Амгалан” дэд төв нь дулаан хангамжийн системийн түвшний хот байгуулалтын үнэлгээгээр нэн доогуур үнэлгээтэй байна. Одоогийн байдлаар дулаан хангамжийн төвлөрсөн систем байхгүй, бие даасан дулаан хангамжийн эх үүсвэртэй байна. Газрын өндөржилтийн түвшин харьцангуй бага байгаа нь нэгдсэн шугам сүлжээ эх үүсвэр төлөвлөхөд тохиромжтой байгаа боловч төлөвлөлтийн бүсэд хөрсний ус, цэвдэг хөрс алаг цоог байгаа ба энэ нь инженерийн шугам сүлжээ төлөвлөхөд хүндрэлтэй.

#### **Дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн шийдэл**

“Амгалан” дэд төвийн дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлтийн шийдлийг боловсруулахдаа 2016 онд Urban development ХХК-ын боловсруулсан “УЛААНБААТАР ХОТЫН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ЗҮҮН БҮСИЙН “ҮЙЛДВЭР-4” нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн эдийн засагчдын тооцоолсон хүн амын тоо, архитектур орон зайн төлөвлөлттэй уялдуулан нарийвчлан тооцно. ХЕТ-өөр дулаан хангамжийн эх үүсвэрийг шинээр ДЦС-5 -аас авахаар төлөвлөсөн ба энэ үүсвэр нь баригдахгүй болсон тул “Амгалан” дулааны станцын өргөтгөл хийгдсэний дараагаас төлөвлөж буй байршлын хэрэглэгчдийг дулаан хангамжаар хангахаар урьдчилан төлөвлөж байна. Амгалан дулааны станцын өргөтгөл хийгдэхээс өмнө тус дэд төвийн ажил эхэлж явагдсан тохиолдолд дулаан хангамжийн системийг хэсэгчилсэн болон, бие даасан байдлаар шийднэ.



Зураг 32. “Амгалан” ХЕТ-гөөр “UDC”-ХХК-ын боловсруулсан дулаан хангамжийн



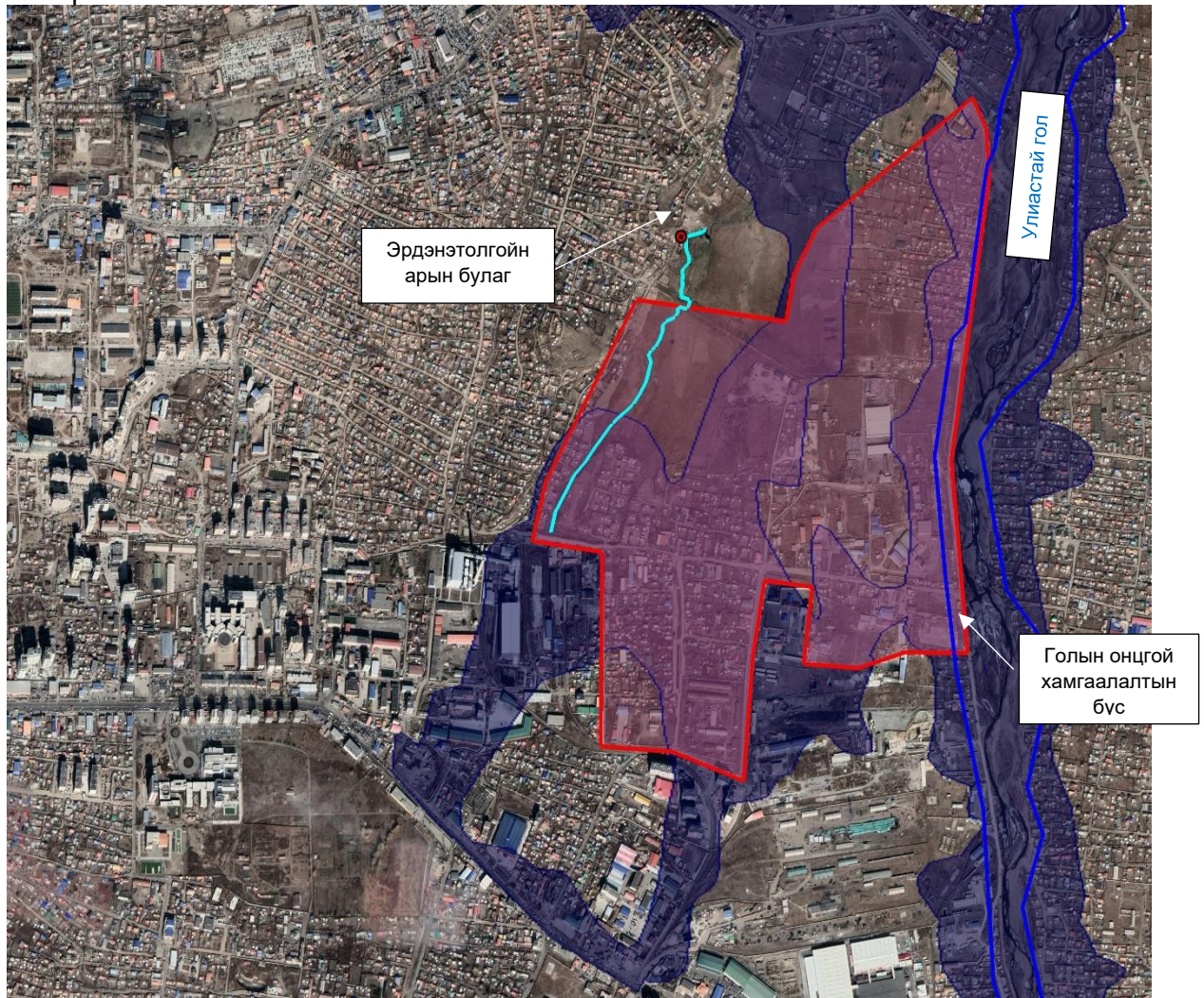
**системийн шийдэл**

### 2.5.3 Ус хангамж, ариутгах татуургын одоогийн байдал

Олон нийтийн төвийн байршил нь Улаанбаатар хотын Баянзүрх дүүргийн 8,9,10,17,23-р хорооны нутаг дэвсгэрт S=127 га талбайг



хамарна.

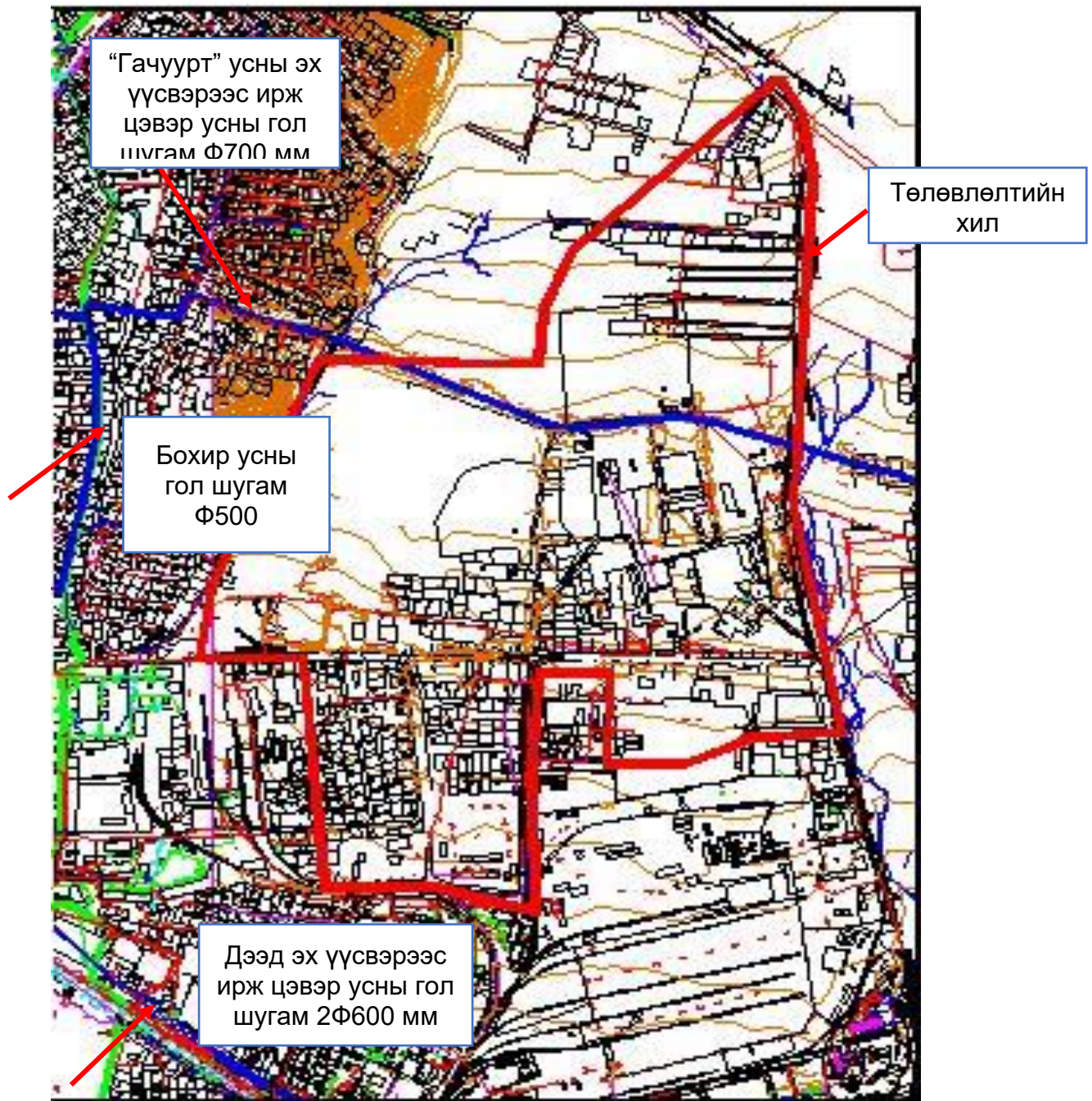


Зураг 33. Төлөвлөж буй талбайн байршил

Төлөвлөлт хийх газар нь Улиастай голын баруун эргийн авто зам дагуу байрлаж байна. Голын гольдрол хааж буусан байгаа нь өөрсдийн эд хөрөнгө болон байгаль орчинд сөргөөр нөлөөлж байна. Олон тооны шороон зам гаргаж газрын эвдрэл ихээр үүсгэсэнээс гадна шороон замыг дагаж хур борооны ус тогтож нилээн эвдрэл үүсгэсэн, жижиг толгодын хажуу налуу угаагдаж цөөн тооны жалга үүссэн байна. Төлөвлөлтийн талбай нь Улиастай голын байрлах бөгөөд энэ хэсэгт талбайн хэмжээнд хоёр горхи урсаж өнгөрнө. Голын татам хэсгээр шаварлаг хөрс ажиглагдахаас гадна хур борооны хэмжээнээс хамаарч хөрсний ус дээшлэхэд намагшдаг байна. Хөрсний ус 0.50-5.90м гүнээс илэрсэн. Хөрсний ус тэжээгдлээсээ хамаарч 1.0-1.50м –ээр дээшилж болно. Инженер геологийн **ТӨВӨГТЭЙ** болон **ДУНД ЗЭРГИЙН** нөхцөлд хамаарагдана.

“Амгалан” олон нийтийн төвийн төлөвлөж буй байршлын дундуур “Гачуурт” эх үүсвэрийн Ф700 мм-ийн цэвэр усны шугам, урдуур нь Дээд эх үүсвэрээс ирж байгаа 2Ф600 мм-ийн цэвэр усны шугам, баруун талаар нь Шархадны Ф500 мм-ийн бохир усны гол шугам явж байна. Тус байршилд судалгаанд оролцсон 625 айл өрх, 30 гаруй жижиг дунд бизнес эрхлэгчдийн ААН байна. Эдгээр айл өрх, ААН байгууллагууд нь ус түгээх байрууд болон төвлөрсөн шугамнаас холболт авч усаар хангагддаг. Айл өрхүүд бие даасан нүхэн жорлонтой, ААН-үүд нь өөрийн бохир усны цооногтой.





## ТӨЛӨВЛӨЛТ.

Ус хангамж:

Олон нийтийн төвийн ус хангамжийн эх үүсвэр нь “Гачуурт” эх үүсвэрийн Ф700 мм-ийн голчтой гол шугам бөгөөд “Олон нийтийн төв”-ийн шинээр баригдах уурын зуухны барилгад байрлах цэвэр усны нөөцийн савнаас өргөлтийн насосоор дамжин хэрэглэгчдэд усыг түгээнэ.

**Ус хэрэглээний норм.** “Ус хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж” БНБД 40-02-16-ийн хүснэгт 1-д заасны дагуу тооцох бөгөөд ОСНААУГ-ын харьяа ХҮТ-үүдийн 2020 оны хэрэглэсэн усны тооцоогоор тоолууртай үед орон сууцны 1 хүний хоногийн усны хэрэглээ 83.0 л байхаар бодит дүн гарсан ба Улаанбаатар хотын 2040 оны хүртлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний бичиг баримттай уялдуулан нэг хүний хоногийн усны хэрэглээг 100 л-ээр тооцов. Харьцуулалтыг хүснэгтээс үзнэ үү!

## Хүснэгт 26. Харьцуулалт

БНБД 40-02-16 “Ус хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж		ОСНААУГ-ын 2020 оны хэрэглэсэн усны тооцоо
Орон сууцны хорооллын тохижилтын байдал	Хот, суурины нэг оршин суугчийн унд-ахуйн хоногийн дундаж /жилийн турш/ хувийн ус хэрэглээ, л/хон	
Ус түгээгүүр болон ариутгах татуургатай, усанд орох онгоцгүй мөн шүршүүргүй орон сууц	100-150	
Ус халаагч бүхий ус түгээгүүр болон ариутгах татуургатай, усанд орох онгоц мөн шүршүүртэй орон сууц	130-180	
Ус түгээгүүр болон ариутгах татуургатай, халуун усны төвлөрсөн системтэй орон сууц	150-220	Тоолууртай үед 1 хүний хоногийн ус хэрэглээ 83.0 л/хон, тоолуургүй үед 226.0 л/хон, айл өрхийн тоолууржуулалт 79.5% -тай байна.
Ус түгээх байр, гүний худаг, тохижуулсан булгаас зөөврөөр ус авдаг орон сууц (гэр)	25-40	

Ариутгах татуурга:

Бохир усыг өөрийн урсгалаар нь цуглуулан Ф500 мм-ийн бохир усны гол шугамд холбох ба бохир усны шугамыг ширмэн шугамаар төлөвлөнө.

**Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалт-ын тухай хуулийн**

17.6. Төвлөрсөн ус хангамжийн дамжуулах, түгээх шугамын тэнхлэгээс 2 тийш таван метрт хамгаалалтын зурвас тогтооно.

17.14. Бохир ус татан зайлуулах шугамын тэнхлэгээс хоёр тийш зургаан метрээс багагүй зайд барилга байгууламж, шугам сүлжээг барихыг хориглоно гэсэн заалтыг мөрдөнө.

#### 2.5.4 Цахилгаан хангамжийн одоогийн байдал

“Амгалан” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын хүрээнд Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт 127 га талбайд цахилгаан хангамжийн одоогийн байдлын судалгааг хийв.

Тус байршилд нийт 625 айл өрхийн 2250 гаруй хүн амьдарч байна. Эдгээр айл өрхүүдийн 41 хувь нь гэр сууцанд, 59 хувь нь байшин сууцанд амьдарч байна. Цахилгаан хангамжийн 35/6КВ Амгалан дэд станцаас 6/04 кВ АТП 2184, 2454, 1652, А-2985, КТПН- 3875, 2833, 3694, 3722, 1692, НТП- 3194, -аас хувиарлан цахилгаан эрчим хүчээр хангаж байна.





### 2.5.5 Холбоо, мэдээллийн сүлжээний одоогийн байдал

Амгалан дэд төвийн төлөвлөж буй байршилд мэдээлэл холбооны худаг сувагчлал байхгүй өмнө хэсэгт цөөн тооны холбооны агаарын баганатай байна. Агаарын баганаар албан байгууллага, Кевико компанийн кабель татагдсан байна. Камерын хяналтын системгүй байна.



#### Холбооны үйлчилгээ

Тухайн байршилд үүрэн холбооны Мобиком, Юнител компанийн 4G сүлжээ, Скайтел, ЖиМобайл компанийн WCDMA (3G) сүлжээ бүрэн хамарсан байна.

Зураг 34. Юнител компанийн 4G сүлжээний хамрах хүрээ





### Интернэтийн үйлчилгээ

Төлөвлөж буй байршлын өмнө хэсэгт Кевико компани нэг ширхэг антенн байрлан WiFi сүлжээ үүсгэж хэрэглэгчдэд интернэтийн үйлчилгээ үзүүлдэг. Интернэтийн 3 хоногийн дата хэрэглээ 3000 төгрөг, 12 хоногийн дата хэрэглээ 10,000 төгрөг, 30 хоногийн дата хэрэглээ 19,500 төгрөгийн үнэтэй байна.

Зураг 35. Кевико компанийн WiFi сүлжээний антенн, антенны байршил

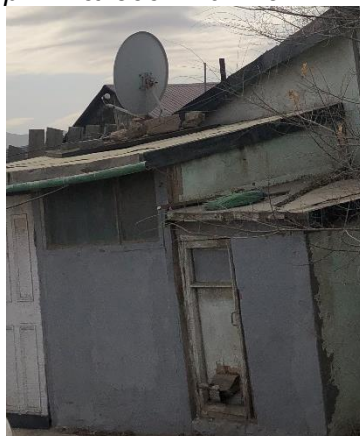


### Телевизийн үйлчилгээ

Тухайн бүсийн иргэд DVB-T2 антенн ашиглан MNBC компанийн агаарын олон сувгийн тоон телевизийн үйлчилгээ, сансрын холбооны антенн ашиглан ДДЭШ, МонголСат нэтворкс компаниудын хиймэл дагуулын тоон телевизийн үйлчилгээг авдаг байна.

MNBC компанийн олон сувгийн тоон телевизийн үйлчилгээний сарын төлбөр 14,900 төгрөг, ДДЭШ телевизийн үйлчилгээний сарын төлбөр нь сувгын багцын хэмжээнээс шалтгаалан 10,000-44,800 төгрөг, МонголСат нэтворкс нь төхөөрөмжөө худалдаж авсан тохиолдолд сарын хураамжгүй байна.

Зураг 36. Ашиглагдаж буй сансрын холбооны антенн



## ТӨЛӨВЛӨЛТ

Баянзүрх дүүргийн 12-р хороонд байрлах Сурагт хайрхан дэлгүүрийн хажуугаас зам хөндлөн сувагчлал гарган төлөвлөлтийн авто зам дагуу 400м урт холбооны худаг, сувагчлал байгуулан шилэн кабель татаж үндсэн сүлжээнд холбох боломжтой.



## 2.6 Нөхцөл байдлын шинжилгээ

### 2.6.1 Дотоод орчны SWOT шинжилгээ

Техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын хүрээнд “Амгалан дэд төв”-ийн одоогийн суурьшлын бүсийн хөгжлийн үйл явцад анализ хийхдээ СВӨТ шинжилгээний аргийг ашигласан.

**СВӨТ шинжилгээ** (SWOT Analysis) гэдэг нь үйл ажиллагааг шинжлэхэд хэрэглэгддэг менежментийн шинжилгээний арга юм. Англи хэлээр S-Strength, W-Weakness, O-Opportunity, T-Threat гэсэн үгсийн товчлол. Үйл ажиллагааг шинжлэхдээ ДАВУУ ба СУЛ тал, БОЛОМЖ ба АЮУЛ ЗАНАЛЫГ нь илрүүлж гаргаж ирдэг арга юм.



Хүснэгт 27. Амгалан дэд төвийн өнөөгийн байдалд өгөх **SWOT** шинжилгээ

<b>Давуу тал</b>	<b>Давуу талыг хэрхэн ашиглах вэ?</b>
Ирээдүйн хөгжлийн чиг хандлага нь тодорхойлогдсон	<ul style="list-style-type: none"> <li>• “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”, Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтийн шийдэлд “Амгалан” дэд төвийг байгуулахаар тусгагдсан.</li> <li>• Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 63 дугаар тогтоолоор батлагдсан Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Үйлдвэр-4” нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэлд олон нийтийн төв байхаар бүсчлэл нь батлагдсан.</li> <li>• Монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичигт Улаанбаатар хотод дэд төв, олон нийтийн төвийг хөгжүүлэхээр тусгагдсан.</li> <li>• Нийслэлийн Засаг даргын 2021 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдрийн А/524 дугаар захирамжийн “Амгалан” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулж хэрэгжүүлэхээр ажиллах,</li> <li>• Амгалан дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг хэрэгжүүлэх ашиглалтын өмнөх захиргаа байгуулж хяналт, үйл ажиллагааг уялдуулан ажиллах,</li> </ul>
Улаанбаатар хотын төвийн хэсгийн гэр хорооллын байршил	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Улаанбаатар хотын төвийн хэсгийн гэр хорооллын бүс тул орон сууцны суурьшил бүхий худалдаа, үйлчилгээний холимог бүсээр хөгжүүлэх боломжтой;</li> <li>• Гэр хорооллын газар, өмчилсөн газрын үнэлгээ өндөр тул орон сууцны оновчтой бодлого хэрэгжүүлэх боломжтой;</li> <li>• Дахин төлөвлөлтийн төслүүдийг хэрэгжүүлэх боломжтой</li> <li>• Хүн амын суурьшлын нягтрал багатай</li> </ul>
Инженерийн дэд бүтцийн хангамжийг нэмэгдүүлэх	<ul style="list-style-type: none"> <li>• УС-15 халаалтын зуухны газар болон түүний орчим 348 МВт (300 Гкал/ц)-ын хүчин чадалтай дулааны станц ашиглалтад орсон нь давуу талыг бий болгож байна.</li> <li>• Инженерийн дэд бүтцийн хувьд 100 хувь төвийн шугам сүлжээнд хамрагдах боломжтой,</li> </ul>
Дэд төвийн талаарх иргэдийн ойлголт	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Төлөвлөлтийн хязгаарт оршин суудаг иргэдээс авсан судалгаагаар дэд төвийн үйл ажиллагаа, бүтээн байгуулалтыг дэмжиж хамтран ажиллах хүсэлтэй байна.</li> </ul>
Үйлдвэрлэл, үйлчилгээний төвүүдийг дагасан ажлын байрыг нэмэгдүүлэх	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Тус байршилд үйл ажиллагаа явуулж байгаа аж ахуй нэгж байгууллагууд нь олон ажлын байрыг бий болгож байна.</li> <li>• Амгалан дэд төвийг байгуулахдаа төр захиргааны ямар байгууллагыг төвлөрүүлэх талаар тодорхой тусгах замаар хүн амын таталцал бий болгох, төрийн үйлчилгээг иргэдэд ойртуулна.</li> </ul>
Газрын зах зээлийн үнэлгээ хямд	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Амгалан дэд төвийг байгуулах хэсэгт дэд бүтэц төдийлөн сайн хөгжөөгүй, гэр хорооллын суурьшлын хэсэг байгаа нь газрын үнэ төдийлөн өндөр биш тул газар чөлөөлөх зардал хэмнэгдэх давуу талтай</li> <li>• Иргэдийн судалгаагаар дэд төвийн үйл ажиллагааг дэмжиж газар чөлөөлөх үйл ажиллагааг 80 орчим хувь нь дэмжиж байна.</li> </ul>
<b>Сул тал</b>	<b>Сул талыг яаж засах вэ?</b>





Иргэд нь 100 хувь гэр хороололд оршин суудаг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Төлөвлөлтөөр хүн амын суурьшлын бүсийг нягтруулж орон сууцаар хангах, сайжруулсан орон сууцны хороолол бий болгох замаар одоогийн гэр хорооллын суурьшлын бүсийг шинэчлэн зохион байгуулах,</li> </ul>
Гэр хорооллоос үүдэлтэй агаарын бохирдол ихтэй	<ul style="list-style-type: none"> <li>Төлөвлөлтөөр гэр хорооллын суурьшлын бүсийг шинэчлэн зохион байгуулах замаар агаарын бохирдлыг бууруулах,</li> <li>Төлөвлөлтөөр хог хаягдлын нэгдсэн менежментийг бий болгох замаар орчны бохирдлыг бууруулах, шинэ техник технологийг турших боломжтой,</li> </ul>
Гэр хорооллын хашаанд хоёроос доошгүй өрх оршин суудаг нь дахин төлөвлөлтийн төсөл, газар шинэчлэн зохион байгуулах замаар бүтээн байгуулалтын ажил хийхэд хүндрэл учруулдаг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Гэр хорооллын хашааны газрыг чөлөөлөх, төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны менежментийг өөрчлөх,</li> <li>Гэр хорооллын хэсэгт дахин төлөвлөлт хэрэгжүүлэхдээ том га талбайгаар газрыг хувийн хэвшилд өгөх бус төлөвлөлтийн дагуу үе шаттай хэрэгжүүлэх,</li> <li>Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн уялдаа холбоог хангах, иргэдэд зөв мэдээлэл хүргэх, иргэдэд газар чөлөөлөх олон сонголтыг өгөх, иргэдийн оролцоог хангах,</li> </ul>
Голын хамгаалалтын бүсэд суурьшил бий болсон	<ul style="list-style-type: none"> <li>Төлөвлөлтөөр тус суурьшлын бүсийг шинэчлэн зохион байгуулж зориулалтын дагуу төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх,</li> </ul>
Хууль эрх зүйн сул тал	<ul style="list-style-type: none"> <li>Гэр хорооллын хэсэгт дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжүүлэхэд иргэдийн олонхын 70-аас доошгүй хувийн санал авсан бол газрыг чөлөөлөх эрх зүйн орчинг бүрдүүлэх</li> <li>Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хууль эрх зүйн орчинг бүрдүүлэх</li> <li>Батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгадаг байх,</li> </ul>
Хүн амын худалдан авах чадвар сул	<ul style="list-style-type: none"> <li>Бодлогоор үйлдвэрийн нэгдсэн цогцолбор, жижиг дунд үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх замаар ажлын байрыг шинээр бий болгож иргэдийн худалдан авах чадварыг нэмэгдүүлэх,</li> </ul>
Нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжгүй байдал	<ul style="list-style-type: none"> <li>Амгалан дэд төвийн суурьшлын бүсэд ямар нэгэн сургууль, цэцэрлэг байдаггүй бөгөөд төлөвлөлтийн хамрах хүрээнд оршин сууж буй иргэдэд ч нийгмийн дэд бүтцийн сургууль цэцэрлэгийн эрэлт их байгаа тул төлөвлөлтөөр шийдвэрлэх</li> </ul>
Нийтийн тээврийн хүртээмжгүй байдал	<ul style="list-style-type: none"> <li>Амгалан дэд төвийн байршлаас нийтийн тээвэрт суухын тулд 30-40 минут газар алхдаг. Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагаа Амгалан дэд төвийг LRT буюу багтаамж ихтэй нийтийн тээврийн хэрэгслээр холбохоор тусгагдсан.</li> <li>Төлөвлөлтөөр авто замын сүлжээг нэмэгдүүлснээр нийтийн тээврийн шинэ маршрут нэвтрүүлэх боломжтой.</li> </ul>
<b>Боломж</b>	<b>Боломжийг яаж ашиглах вэ?</b>
Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу LRT байгуулах	<ul style="list-style-type: none"> <li>Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу их багтаамжийн тээврийн хэрэгсэл буюу LRT тээврийн хэрэгслийн эцсийн зогсоолыг Амгалан дэд төвд байгуулах</li> </ul>
Ажлын байрыг нэмэгдүүлэх	<ul style="list-style-type: none"> <li>Одоо үйл ажиллагаа нь явагдаж байгаа үйлдвэрүүдийн үйл ажиллагааг дэмжих, жижиг дунд үйлдвэрийг хөгжүүлэх, тээвэр логистик төвийг хөгжүүлэх, худалдаа үйлчилгээний нэгдсэн цогцолбор төвийг бий болгох, төрийн байгууллагын тодорхой хэсгийг дэд төвд шилжүүлэх,</li> </ul>



Гэр хорооллын хэсгийг барилгажуулах	<ul style="list-style-type: none"> <li>Одоогийн байгаа гэр хорооллын хэсгийг төлөвлөлөөр орон сууц, олон нийт, ажил хэргийн бүс болгон хөгжүүлэх</li> </ul>
Нийгмийн дэд бүтцийн сургууль, цэцэрлэг, эмнэлгийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх	<ul style="list-style-type: none"> <li>Хүн амын эрэлтэд тохирсон нийгмийн дэд бүтцийг норм ба төлөвлөлтийн дагуу төлөвлөж хэрэгжүүлэх,</li> </ul>
Инженерийн дэд бүтцийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх	<ul style="list-style-type: none"> <li>Төлөвлөлтөөр инженерийн дэд бүтцийн хүртээмжийг дээшлүүлэх,</li> </ul>
Хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэх	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай хууль батлагдсан нь Улаанбаатар хот бие даан хөрөнгө оруулалтын хэмжээгээ нэмэгдүүлэх боломжтой болсон</li> <li>Улаанбаатар хотын авто замын түгжрэлийг бууруулах зорилгоор МУ-ын засгийн газраас жил бүр 420.0 тэрбум төгрөгийг нийслэл Улаанбаатар хотод буцаан төвлөрүүлнэ. Тус бодлогын баримт бичигт Улаанбаатар хотын дэд төв, олон нийтийн төвүүдийг хөгжүүлэх зураг төсөл, бүтээн байгуулалтын хөрөнгө тусгагдсан.</li> </ul>
<b>Аюул занал:</b>	<b>Аюул заналыг хэрхэн даван туулах вэ?</b>
Улс төрийн шийдлээр төлөвлөлтийг зөрчих	<ul style="list-style-type: none"> <li>Төлөвлөлтийн зориулалтаар төсөл хэрэгжүүлэх, ерөнхий төлөвлөгөөг зөрчих,</li> <li>Дахин төлөвлөлтийг буруу бодлого хэрэгжүүлж хүн амын нягтралыг нэмэгдүүлж байна.</li> </ul>

### 2.6.2 Гадаад орчны PEST шинжилгээ

Гадаад орчны шинжилгээ хийж байгаа гол шалтгаан нь тухайн нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхэд макро орчны ямар нөлөөлөл, өөрчлөлт байгаа гэдгийг тодорхойлох үүднээс **PEST** шинжилгээний аргийг ашиглан хийсэн болно.

Political factors -Улс төрийн хүчин зүйлс:

#### Зэрэг тал

- “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”-ыг УИХ-ын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор баталсан. Тус хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд Улаанбаатар хотыг төлөвлөлтийн 47 нэгж хороололд хуваан хөгжлийн чиг хандлагыг нь тодорхойлсон.
- Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 63 дугаар тогтоолоор батлагдсан Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Үйлдвэр-4” нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэлд олон нийтийн төв байхаар бүсчлэл нь батлагдсан.
- Монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичигт Улаанбаатар хотод дэд төв, олон нийтийн төвийг хөгжүүлэхээр тусгагдсан.
- Нийслэлийн Засаг даргын 2021 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдрийн А/524 дугаар захирамжийн “Амгалан” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулж хэрэгжүүлэхээр ажиллах,

#### Сөрөг тал

- УИХ-ын болон орон нутгийн сонгуулийн дүнгээс шалтгаалж Улаанбаатар хотын доторх томоохон төсөл хөтөлбөрүүд хэрэгжихгүй байх магадлалтай. Тухайлбал тус нэгж хорооллыг дайран өнгөрөх LRT төсөл, логистик төвийн төлөвлөлтийн ажлууд хийгдэхгүй байх, төлөвлөлтийг улс төрийн шаардлагаар өөрчлөх магадлалтай.
- Шийдвэр гаргах түвшний удирдлагууд улс төрийн зорилгоор дахин төлөвлөлтийн төслийн хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх, батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг зөрчих,



- Амгалан дэд төвийн төслийг хэрэгжүүлэх төсвийг жил бүрийн улсын төсөвт тусгаж өгөөгүйн улмаас хэрэгжилт удаашрах, газрын үнэ илүү өсөх сөрөг талыг бий болгож байна.
- Ерөнхий төлөвлөгөөг чандлан мөрдөж хэрэгжүүлэх хууль эрх зүйн орчин сул,
- Төрийн бодлого тогтвортой биш төр засаг өөрчлөгдөх тутам хөрөнгө оруулалтын ажил зогсох, хуучин бодлого үйл ажиллагааг зогсоох эрсдэлтэй,

#### Economic factors-Эдийн засгийн хүчин зүйлс:

##### Эерэг тал

- Улаанбаатар хотын төвийн хэсэгтэй хил залгаа оршдог тул авто замын сүлжээ сайтай, нийтийн тээврийн LRT төслийг тус байршлын нутаг дэвсгэрийг дайран өнгөрөхөөр төлөвлөлтөд тусгасан,
- Төлөвлөлтийн байршлын давуу тал нь соёл, нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжийг төлөвлөх замаар ажлын байрыг нэмэгдүүлэх,
- Улаанбаатар хотын авто замын түгжрэлийг бууруулах зорилгоор МУ-ын засгийн газраас жил бүр 420.0 тэрбум төгрөгийг нийслэл Улаанбаатар хотод буцаан төвлөрүүлнэ. Тус бодлогын баримт бичигт Улаанбаатар хотын дэд төв, олон нийтийн төвүүдийг хөгжүүлэх зураг төсөл, бүтээн байгуулалтын хөрөнгө тусгагдсан.
- Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай хууль батлагдсан нь Улаанбаатар хот бие даан хөрөнгө оруулалтын хэмжээгээ нэмэгдүүлэх боломжтой болсон

#### Social factors - Нийгмийн хүчин зүйлс:

##### Эерэг тал:

- Агаар хөрсний бохирдлыг бууруулах зорилгоор иргэдийн ухамсар, хандлага өөрчлөгдсөн,
- Иргэд дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд идэвхтэй оролцох, өөрсдийн эрх ашгийн төлөө эвлэлдэн нэгдэж, дуу хоолойгоо хүргэж чаддаг болсон,
- Төлөвлөлтийн хязгаарт үйл ажиллагаа явуулдаг аж ахуйн нэгж байгууллага, бизнес эрхлэгчид, оршин суудаг иргэд гэр хорооллын хэсгийг барилгажуулах, хүрээлэн буй орчны бохирдлыг бууруулах, хотын хөгжилд хувь нэмэр оруулах хүсэл сонирхол их болсон,

##### Сөрөг тал:

- Улаанбаатар хотын төвийн хэсгийн гэр хорооллын суурьшилтай хэсэг тул намар, өвөл, хаврын улиралд хашаандаа гэр барьж оюутан буулгах, түрээслэх үйл ажиллагаа дэлгэрсэн,
- Гэр хорооллын хашааг хэсэглэн хувааж 150, 200, 250м<sup>2</sup> талбайгаар зарж байгаа нь дараа дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжүүлэхэд хүндрэл үүсгэх, гэр хорооллын яндангийн тоог нэмэгдүүлж утаа буурахгүй байх нэг шалтгаан болж байна.

#### Technology factors -Техникийн хүчин зүйлс

##### Эерэг тал

- Төслийн байршилд хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу багтаамж ихтэй тусгай замын тээврийн хэрэгслийг дайран өнгөрөхөөр төлөвлөлтөд туссан,
- Төвийн хэсгийн гэр хорооллын дахин хөгжүүлэх боломжтой байршилд өндөр технологийн чиглэлийн төсөл, жишиг эко суурьшлын бүсийг болгох боломжтой,
- Төлөвлөлтийн хязгаар үйл ажиллагаа явуулдаг барилгын материалын бөөний болон жижиглэнгийн худалдаа эрхлэгчдийг үйл ажиллагааг дэмжиж оновчтой логистик төлөвлөлтийг бий болгох боломжтой,
- Газрын байршил, өндөржилтийн хувьд инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийг 100 хувь төлөвлөх боломжтой,

##### Сөрөг тал

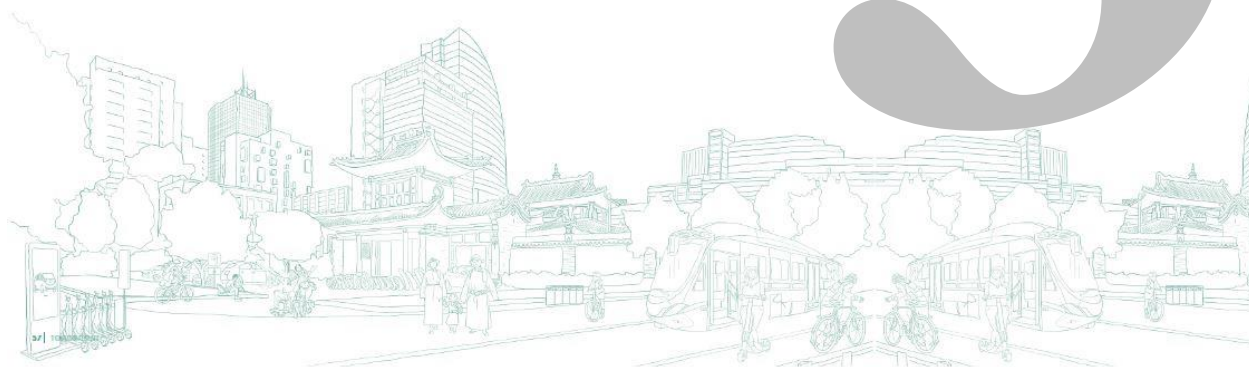
- Байгаль орчинд ээлтэй орчин үеийн техник технологийн анхны хөрөнгө оруулалтын өртөг өндөр байдаг шалтгааны улмаас төр засгийн зүгээс дэмжихгүй бай, хувийн хэвшил хөрөнгө оруулахгүй байх,





# ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ИЖ БҮРЭН ҮНЭЛГЭЭ

# 3



**БҮЛЭГ-3: ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ИЖ БҮРЭН ҮНЭЛГЭЭ:**

Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжих зорилтын хүрээнд иргэд, олон нийтэд үзүүлэх төрийн болон нийгмийн үйлчилгээний тэгш хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 127 га талбайд “Амгалан” дэд төвийг байгуулахаар техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулж байна. Амгалан дэд төвийг байгуулах төлөвлөлтийн хязгаарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээг хийснээр цаашид хот байгуулалтын үйл ажиллагааг тэлж хөгжихөд анхаарах зүйлс, газар зүйн тогтоц, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмж, нийгэм эдийн засгийн нөөц боломж зэргийг тодорхойлоход оршино.

Хот байгуулалтын нэгдсэн үнэлгээнд хамрагдаж буй дэвсгэр газрыг хот байгуулалтын хувьд байгалийн хүчин зүйл тус бүрээр нэн тохиромжтой, тохиромжтой, хязгаарлагдмал тохиромжтой, тохиромжгүй, нэн тохиромжгүй гэсэн 5 ангиллаар үнэлэлт өгч тэдгээрийг нэгтгэн дүгнэж тухайн газар нутаг төв суурин хөгжихөд хэр тохиромжтой байхыг тодорхойлно.

Үнэлгээг боловсруулахдаа Хот, суурины дэвсгэр газарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгөх аргачилсан заавар УББ 30-201-09-ийн дагуу хийсэн болно. Хот суурины нутаг дэвсгэр газрыг системийн аргаар судалсан судалгаануудад үндэслэн хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээг нэгдүгээрт, одоо байгаа хот, тосгоны дэвсгэр газарт өгөх хот байгуулалтын үнэлгээ, хоёрдугаарт, шинээр байгуулах хот, тосгоны дэвсгэр газрын байршлыг сонгон, тогтооход өгөх хот байгуулалтын үнэлгээ гэсэн хоёр хэсэгт ангилан хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээг боловсруулж байна.

Хот суурины дэвсгэр газарт өгөх хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ нь дараах үндсэн бүтэцтэй байна. Үүнд:

**А. Байгаль орчны үнэлгээ****А-1. Байгалийн нөхцөл, нөөцийн үнэлгээ****А-2. Байгаль-экологийн үнэлгээ****А-3. Инженер-экологийн үнэлгээ****Б. Нийгэм-эдийн засгийн үнэлгээ****В. Дэд бүтцийн үнэлгээ****Г. Архитектур орон зайн төлөвлөлт, ландшафтын үнэлгээ**

гэсэн үндсэн багц хүчин зүйлүүдээр өгч, эдгээр үнэлгээнүүдийг нэгтгэн Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ буюу нэгдсэн үнэлгээг хийдэг.

Хүснэгт 28. Амгалан дэд төвийн хот байгуулалтын нэгдсэн үнэлгээ

№	Ангилал	Үнэлгээний ангилал	Балл	Нэгдсэн үнэлгээ
1	Байгаль орчны үнэлгээ	Нэн тохиромжтой	3.2	2.8
		Тохиромжтой		
		Хязгаарлагдмал тохиромжтой		
		Нэн тохиромжгүй		
2	Нийгэм эдийн засгийн үнэлгээ	Нэн өндөр	2.7	
		Өндөр		
		Дунд		
		Доогуур		
3	Дэд бүтцийн үнэлгээ	Нэн тохиромжтой	2.8	
		Тохиромжтой		
		Хязгаарлагдмал тохиромжтой		
		Нэн тохиромжгүй		
4	Архитектур орон зайн төлөвлөлт, ландшафтын үнэлгээ	Нэн өндөр	2.6	
		Өндөр		
		Дунд		
		Доогуур		
		Нэн доогуур		

3.1 Байгаль орчны нэгдсэн үнэлгээ

Хүснэгт 29. Байгаль орчны нэгдсэн үнэлгээ

№	Тооцоо судалгааны бүс	Үнэлгээ /5 баллаар/			Нэгдсэн үнэлгээ
		Байгалийн нөхцөл, нөөцийн үнэлгээ	Байгаль-экологийн үнэлгээ	Инженер-экологийн үнэлгээ	
1	Амгалан дэд төв	2,8	3,6	3,3	3,2

Амгалан дэд төвийн хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээний байгаль орчны нэгдсэн үнэлгээг 3 дэд бүлэг, 10 бичил бүлгүүдийн дагуу одоо байгаа суурьшлын бүс, үйлдвэрлэлийн хэсэгтэй 127 га талбайд боловсруулсан. Байгаль орчны нэгдсэн үнэлгээгээр **3,2** балл буюу өндөр /хязгаарлагдмал тохиромжтой/ гэсэн үнэлгээтэй гарсан бөгөөд ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтөд тусгагдсан барилга байгууламжуудыг барихдаа инженер геологийн нэгдсэн тайланд тусгагдсан болон хүрээлэн буй байгаль экологийн нөхцөлийг сайжруулах арга хэмжээнүүдийг авах хэрэгтэй.

3.1.1 Байгалийн нөхцөл, нөөцийн үнэлгээ

Хүснэгт 30. Байгалийн нөхцөл, нөөцийн үнэлгээ

Тооцоо судалгааны бүс	Байгалийн нөхцөл, нөөцийн үнэлгээ /5 баллаар/						Нэгдсэн үнэлгээ
	Нийт талбай	Газрын гадарга	Уур амьсгал	Хөрс, ургамал	Сэргээг дэх эрчим хүч	Ашигт малтмал эрдэс түүхий эдийн нөөц	
Амгалан дэд төв	127 га	4	4,5	2,5	2	1	<b>2,8</b>

Байгалийн нөхцөл, нөөцийн үнэлгээгээр газрын гадаргын 4 балл буюу тохиромжтой, уур амьсгалын хувьд 4.5 балл буюу нэн тохиромжтой, хөрс ургамал 2.5 буюу хязгаарлагдмал тохиромжтой, сэргээгдэх эрчим хүч 2 балл буюу тохиромжгүй, ашигт малтмал эрдэс түүхий эдийн нөөц тохиромжгүй гэж тус тус үнэлэгдсэн байна.





Хүснэгт 31. Газрын гадаргын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Гадаргын налуу, гуу жалганы үзүүлэлт							Зохицох дундаж балл	Газрын гадаргын налуугийн ангилал (зохицох баллаар)				
			га/ хувь	Зохицох балл 0	га/ хувь	Зохицох балл 8	га/ хувь	Зохицох балл 19	га/ хувь		0-1	1-4	4-10	11-19	19-дээш
			4	5	6	7	8	9	10		12	13	14	15	16
1	Амгалан дэд төв	127 га	$\frac{88.7}{69.9}$		$\frac{33.5}{26.4}$					$\frac{4.8}{3.7}$		4			

Хүснэгт 32. Газрын гадарга, өндөржилтийн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Газрын гадаргын налуугийн ангилал (зохицох баллаар)					Өндөржилтийн ангилал (зохицох баллаар)					Ерөнхий дундаж балл		
			0-1	1-4	4-10	11-19	19-дээш	500 м хүртэл	1500-2000 м	2000 м	2000-2500 м	2500 м-с дээш			
			5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Амгалан дэд төв	127 га			4						4				4

Амгалан дэд төвийн газрын гадаргын өндөржилтийн үнэлгээг далайн түвшнээс дээш 1304-1442м өргөгдсөн үзүүлэлтээр гаргалаа.

Хүснэгт 33. Уур амьсгалын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлтүүд												Ерөнхий дундаж балл
			Барилгын уур амьсгалын ангилал (зохицох баллаар)					Эрүүл ахуйн уур амьсгалын ангилал (зохицох баллаар)							
			Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	
				0	1-2	2-3	3-4	4-өөс дээш		1-3	3-9	9-15	15-25	25-аас дээш	
Үнэлгээ (5 баллаар)					Үнэлгээ (5 баллаар)										
5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл						
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Амгалан дэд төв	127 га	4	-	4	-	-	-	5	5	-	-	-	-	4.5

Хүснэгт 34. Барилгын уур амьсгалын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Барилгын уур амьсгалын үзүүлэлт /бүсээр/						Зохицох дундаж балл	Барилгын уур амьсгалын ангилал /зохицох баллаар/				
			Нэн тохиромжтой IV-III бүс		Хязгаарлагдмал тохиромжтой II бүс		Тохиромжгүй I бүс			Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			га/ хувь	Зохицох балл 0	га/ хувь	Зохицох балл 8	га/ хувь	Зохицох балл 19						
			5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	Амгалан дэд төв	127 га		0	-	-	-	-			4			

Хүснэгт 35. Хөрс, ургамлын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Хөрсний цэцэрлэгжилтэд тохирох талбайн эзлэх хувь /зохиц баллаар/					Ойн модоор хучигдсан талбайн ангилал /зохиц баллаар/					Ерөнхий дундаж балл		
			Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Амгалан дэд төв	127 га	3			3			2				2		2,5

Хүснэгт 36. Хөрсний үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт											
			Цэцэрлэгжилтэд тохирох үзүүлэлтээр						Хөрсний ангилал (зохицох баллаар)					
			Нэн тохиромжтой		Хязгаарлагд- мал тохиромжтой		Тохиромжгүй		Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			Хөрсийг солихгүй		50% хүртэл солих		50-100% хүртэл солих							
			га/ хувь	Зохицох балл 0	га/ хувь	Зохицох балл 6	га/ хувь	Зохицох балл 15		5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Амгалан дэд төв	127 га	-	-	$\frac{122.3}{96,3}$	-	$\frac{4.7}{3,7}$		3	-	-	3	-	-



Хүснэгт 37. Ургамлын бүрхэвчийн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт											
			Ургамалын бүрхэвчийн талбайн эзлэх хувь						Ургамал бүрхэвчийн ангилал /зохиц баллаар/					
			Нэн тохиромжтой		Хязгаарлагд- мал тохиромжтой		Тохиромжгүй		Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			30-80% ургамлын бүрхэвчтэй		10-30% ургамлын бүрхэвчтэй		10-аас бага % ургамлын бүрхэвчтэй			1	2-3	3-8	9	9-өөс дээш
га/ хувь	Зохицох балл 1	га/ хувь	Зохицох балл 3	га/ хувь	Зохицох балл 9	5 балл	4 балл	3 балл		2 балл	1 балл			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Амгалан дэд төв	127 га	33,6 26,4%	-	88,7 69,8%	-	4,8 3,7%		3	-	-	3	-	-

Хүснэгт 38. Ойн сан

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт											
			Ой модоор хучигдсан талбайн эзлэх хувь						Ойн сангийн ангилал /зохиц баллаар/					
			Нэн тохиромжтой		Хязгаарлагд- мал тохиромжтой		Тохиромжгүй		Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			30-80% ой модоор хучигдсан		10-30% модоор хучигдсан		10-аас бага % модоор хучигдсан			1	2-3	3-8	9	9-өөс дээш
га/ хувь	Зохицох балл 1	га/ хувь	Зохицох балл 3	га/ хувь	Зохицох балл 9	5 балл	4 балл	3 балл		2 балл	1 балл			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Амгалан дэд төв	127 га	-	-	-	-	-	9	3	-	-	-	2	-

Хүснэгт 39. Сэргээгдэх эрчим хүч

№	Хот, Суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай(га)	Нарны эрчим хүчний нөөц						Салхины эрчим хүчний нөөц					Усны эрчим хүчний нөөц							
			Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Ерөнхий дундаж балл
				0	1-2	3-4	5-8	9-өөс дээш		0	1-2	3-4	5-8	9-өөс дээш		0	1	2	3-4	5-аас дээш	
				Үнэлгээ (5 баллаар)						Үнэлгээ (5 баллаар)						Үнэлгээ (5 баллаар)					
5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	Амгалан дэд төв	127 га	3	-	-	3	-	-	2	-	-	-	2	-	1	-	-	-	-	1	2

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт													
			Ашигт малтмалын нөөц								Ашигт малтмалын ангилал (зохицох баллаар)					
			Нэн тохиромжтой		Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжтой		Тохиромжгүй		Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			Олон бүрдэлтэй		Цөөн бүрдэлтэй		Барилгын материалын нөөц бүхий		Нөөцгүй			9-өөс дээш	7-8	4-6	2-3	1
га/ хувь	Зохицох балл 9	га/ хувь	Зохицох балл 6	га/ хувь	Зохицох балл 3	га/ хувь	Зохицох балл 1	Үнэлгээ (5 баллаар)								
5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл												
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Амгалан дэд төв	127 га	-	-	-	-	-	3	-	-	1	-	-	-	-	1

3.1.2 Байгаль- экологийн үнэлгээ

Хүснэгт 40. Байгаль-экологийн нэгдсэн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Ерөнхий дундаж балл	Үзүүлэлтүүд																				Зохицох дундаж балл					
				Тоосны бохирдол /зохицох баллаар/					Дуу шуугианы бохирдол /зохицох баллаар/					Шингэн түлшний бохирдол /зохицох баллаар/					Хатуу түлшний бохирдол /зохицох баллаар/										
				Зохицох дундаж балл		Бохирдолгүй	Бохирдох хандлагатай	Бохирдсон	Их бохирдсон	Хэт их бохирдсон	Зохицох дундаж балл	Зөвшөөрөгдөх хэмжээнд	Сулавтар дуу шуугиан	Дүнд зэргийн дуу шуугиан	Их дуу шуугиантай	Хэт их дуу шуугиантай	Зохицох дундаж балл	Бохирдолгүй	Бохирдох хандлагатай	Бохирдсон	Их бохирдсон	Хэт их бохирдсон	Зохицох дундаж балл		Бохирдолгүй	Бохирдох хандлагатай	Бохирдсон	Их бохирдсон	Хэт их бохирдсон
				5-4	4-3.5																								
				Үнэлгээ /5 баллаар/					Үнэлгээ /5 баллаар/					Үнэлгээ /5 баллаар/					Үнэлгээ /5 баллаар/										
5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
1	Амгалан дэд төв	127 га	3,7	4	-	3,5	-	-	-	4	-	3,5	-	-	-	4	-	3,5	-	-	-	3	-	-	2,6	-	-		

Хүснэгт 41. Байгаль-экологийн эрсдэлийн хүчин зүйлсээр өгөх үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт												Ерөнхий дундаж балл
			Үерлэлтийн байдал (зохицох баллаар)					Гуу, жалга, эвдрэлийн ангилал (зохицох баллаар)							
			Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	
				0-1	1-3	3-7	8-27	27-оос дээш		0-6	7-8	8-9	9-16	16-аас дээш	
				Үнэлгээ (5 баллаар)						Үнэлгээ (5 баллаар)					
5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл						
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Амгалан дэд төв	127 га	3	-	-	7	-	-	3	-	-	9	-	-	3



Хүснэгт 42. Инженер-геологийн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Ул хөрсний даац /зохицох баллаар/					Олон жилийн цэвдэг хөрс /зохицох баллаар/					Ул хөрсний овойлт /зохицох баллаар/					Ул хөрсний суулт /зохицох баллаар/					Ерөнхий дундаж балл				
			Зохицох дундаж балл					Зохицох дундаж балл					Зохицох дундаж балл					Зохицох дундаж балл									
			Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй					
			0-1	1-7	7-14	15-20	>20	0	0-1	1-10	10-40	>40	0-1	1-5	5-10	10-20	>20	0-1	1-5	5-10	10-20	>20					
			Үнэлгээ /5 баллаар/					Үнэлгээ /5 баллаар/					Үнэлгээ /5 баллаар/					Үнэлгээ /5 баллаар/									
5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	Амгалан дэд төв	127 га	4	-	5	-	-	-	3	-	-	3	-	-	4	-	5	-	-	-	4	-	5	-	-	-	3.75

Хүснэгт 43. Ул хөрсний даац

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт														
			Ул хөрсний даацын үзүүлэлт								Агсармал хөрс	Зохицох дундаж балл	Ул хөрсний даацын ангилал (зохицох баллаар)				
			Нэн тохиромжтой		Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжтой		Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой			Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй		
			4.0 < R		4.0 > R > 3.0		3.0 > R		0-1	1-7			7-14	15-20	>20		
			га/ хувь	Зохицох балл 0	га/ хувь	Зохицох балл 10	га/ хувь	Зохицох балл 20	Үнэлгээ (5 баллаар)								
						5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
1	Амгалан дэд төв	127 га	$\frac{71.8}{56.6}$	0	$\frac{27}{21.3}$	10	$\frac{28.2}{22.1}$	20	-	4		4					

Хүснэгт 44. Олон жилийн цэвдэг

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт													
			Олон жилийн цэвдэг хөрсний үзүүлэлт							Агсармал хөрс	Зохицох дундаж балл	Хөрсний цэвдгийн ангилал (зохицох баллаар)				
			Нэн тохиромжтой		Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжтой					Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			Цэвдэггүй		50 хүртэлх % нь цэвдэгтэй		50-100% нь цэвдэгтэй					0	0-1	1-10	10-40	40
			га/ хувь	Зохицох балл 0	га/ хувь	Зохицох балл 10	га/ хувь	Зохицох балл 20	Үнэлгээ (5 баллаар)							
						5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл						
1	Амгалан дэд төв	127 га	-	-	$\frac{127}{100}$	7			-	3	-		3			

“Инженер Геодези” ХХК-ийн төлөвлөлтийн хязгаарт хийсэн инженер геологийн судалгаагаар олон жилийн цэвдэг хөрс тархаагүй гэсэн дүгнэлт гарсан. Дэлгэрэнгүй мэдээллийг Амгалан дэд төвийн 127 га талбайд хийсэн инженер геологийн судалгааны тайлангаас үзнэ үү.

Хүснэгт 45. Ул хөрсний суулт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт													
			Ул хөрсний суултын үзүүлэлт							Агсармал хөрс	Зохицох дундаж балл	Ул хөрсний суултын ангилал (зохицох баллаар)				
			Нэн тохиромжтой		Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжтой					Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			Суултгүй		I төрлийн суулттай		II төрлийн суулттай					0-1	1-5	5-10	10-20	>20
			га/ хувь	Зохицох балл 0	га/ хувь	Зохицох балл 10	га/ хувь	Зохицох балл 20		Үнэлгээ (5 баллаар)						
							5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	Амгалан дэд төв	127 га	$\frac{73.4}{57,8}$	0	$\frac{44.6}{35,2}$	10	$\frac{5}{7}$	20		4			5			



Хүснэгт 46. Ул хөрсний овойлт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /Га/	Үзүүлэлт													
			Ул хөрсний овойлт үзүүлэлт							Агсармал хөрс	Зохицох дундаж балл	Ул хөрсний овойлт ангилал (зохицох баллаар)				
			Нэн тохиромжтой		Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжтой					Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			Овойлт суултгүй		Сул овойлттой		Хүчтэй овойлттой					0-1	1-5	5-10	10-20	>20
			га/ хувь	Зохицох балл 0	га/ хувь	Зохицох балл 10	га/ хувь	Зохицох балл 20	Үнэлгээ (5 баллаар)							
						5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл						
1	Амгалан дэд төв	127 га	45,7	0	66,5	10	14,8	20		4			5			
			36		52,4		11,6									

Ул хөрс улирлын хөлдөлтийн гүнд хүчтэй овойлттойгоос овойлтгүй, шинж чанартай инженер-геологийн 5 элемент тохиолдсон, хөрсний ус илэрсэн, геоморфологийн хувьд хэд хэдэн төрлийн элемент дээр байрласан, түр зуурын урсгал усны үйлчлэлээр үүссэн гуу жалга, эрэг ганга, намаг, бөөрөг, дошин зэрэг физик геологийн үзэгдэл ажиглагдсан, олон жилийн цэвдэг хөрс тархаагүй зэрэг болон тэдгээрийн талбайн байршлаас хамаарч инженер геологийн төвөгтэй болон дунд зэргийн нөхцөлд хамаарууллаа.

Хүснэгт 47. Гидрогеологийн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт												Ерөнхий дундаж балл
			Гадаргын ус (зохицох баллаар)						Усны илрэх гүнээр (зохицох баллаар)						
			Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	
				5-7	8-12	13-17	17-22	22-оос дээш		0-6	7-8	8-9	9-16	16-аас дээш	
				Үнэлгээ (5 баллаар)						Үнэлгээ (5 баллаар)					
5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл						
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Амгалан дэд төв	127 га	3	-	-	14	-	-	4	-	6	-	-	-	3.5

Хүснэгт 48. Газар доорх ус

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт											
			Ус илрэх гүний үзүүлэлт						Зохицох дундаж балл	Усны ангилал (зохицох баллаар)				
			Нэн тохиромжтой		Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжтой			Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			3м-ээс их гүнд		1-3м гүнд		1м-ээс бага гүнд			0-1	1-3	3-5	5-11	11-с дээш
			га/ хувь	Зохицох балл 0	га/ хувь	Зохицох балл 10	га/ хувь	Зохицох балл 20		Үнэлгээ (5 баллаар)				
						5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	14	15	16
1	Амгалан дэд төв	127 га				10			3	-	-	3	-	-

Инженер геологийн судалгааны талбайд 3,0-15,0м гүн өрөмдөхөд газрын хаялбараас хамаарч 0.50-5.90м гүнээс хөрсний ус илэрсэн.

### 3.2 Нийгэм, эдийн засгийн хүчин зүйлс

Хүснэгт 49. Хот суурины нийгэм, эдийн засгийн нэгдсэн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт					Нэгдсэн үнэлгээ
		Нийт хүн амын тоо	Дэд хүчин зүйлсийн үнэлгээ /5 баллаар/				
			Соёл ахуйн үйлчилгээний хангамжийн түвшин	Орон сууцны хангамжийн түвшин	Улс, бүс нутаг, орон нутгийн түвшинд хот, суурины нийгэм, эдийн засгийн үндсэн	Хот суурины нийгэм, эдийн засгийн үндсэн	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Амгалан дэд төв	2219	2,2	2	3,6	3,3	2,7

**Нийгэм-эдийн засгийн нэгдсэн үнэлгээний хувьд 2,7** балл буюу доогуур гэсэн үнэлгээтэй гарсан нь одоо соёл ахуй үйлчилгээг хотын төв орж авдаг тухайн бүсэд байхгүй, норм стандартын шаардлага хангахгүй байгаа хүн амын эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн нийгмийн дэд бүтцэд хөрөнгө оруулалтыг цогцоор тухайн бүсэд нь хийгдэхгүй байгаа зэргээс шалтгаалсан байна.

Хүснэгт 50. Соёл ахуйн үйлчилгээний байгууллагын нэгдсэн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт			Ерөнхий дундаж балл
		Нийт хүн амын тоо	Дэд хүчин зүйлсийн үнэлгээ		
			Өдөр тутмын зориулалттай үйлчилгээний байгууллагуудын үнэлгээ	Тусгай зориулалттай үйлчилгээний байгууллагуудын үнэлгээ	
1	Амгалан дэд төв	2219	2.8	1,6	2,2

Хүснэгт 51. Өдөр тутмын зориулалттай үйлчилгээний байгууллагуудын нэгдсэн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт					Ерөнхий дундаж балл
		Дэд хүчин зүйлсийн үнэлгээ					
		Сургууль	Цэцэрлэг	Нийтийн хоол	Ахуйн үйлчилгээ	Өрхийн эмнэлэг	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Амгалан дэд төв	Дунд	Доогуур	Доогуур	Дунд	Дунд	2,8 дунд

Улаанбаатар хот, Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23 дугаар хорооны “Амгалан дэд” төвийн нутаг дэвсгэрт нийт 127 га талбайд сургууль, цэцэрлэг, нийтийн хоолны газар, өрхийн эмнэлэг байдаггүй ч хот тосгоны барилгажилтын норм ба дүрэмд заасны дагуу 500м радиуст өдөр тутмын нийгмийн үйлчилгээг авах боломжтой.



Хүснэгт 52.Сургуулийн хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт									
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал /сураг/	Одоо байгаа сургуулиудын төслийн хүчин чадал	Одоо байгаа сургуулиудын бодит хүчин чадал	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
							Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
							100 %	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
							Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Амгалан дэд төв	2219	443	960	2000	30.1	-	-	3	-	-

Төлөвлөлтийн хязгаарт батлагдсан “Үйлдвэр-4” нэгж хороолол нь одоо 15800 хүн амтай бөгөөд норм ба дүрэмд заасны дагуу 3160 хүүхэд суралцах боломжтой ерөнхий боловсролын сургууль байх ёстой боловч 960 хүүхдийн сургуульд 2000 орчим хүүхэд суралцаж байна. “Амгалан” дэд төвийг байгуулах гэж байгаа гэр хорооллын хэсэгт одоо ямар нэгэн сургууль байдаггүй бөгөөд Боловсролын тухай хуулийн дагуу хамран суралцах тойрогтоо хүүхдүүд сургуульд хамрагдаж байна.

Хүснэгт 53. Цэцэрлэгийн хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт									
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал /хүүхэд/	Одоо байгаа цэцэрлэгийн төслийн хүчин чадал	Одоо байгаа цэцэрлэгийн бодит хүчин чадал	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
							Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
							100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
							Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Амгалан дэд төв	2219	222	480	600	30.3	-	-	-	2	-

Төлөвлөлтийн хязгаарт батлагдсан “Үйлдвэр-4” нэгж хороолол нь одоо 15800 хүн амтай бөгөөд норм ба дүрэмд заасны дагуу 1580 хүүхдийн цэцэрлэг байх ёстой ч 480 хүүхдийн хүчин чадалтай цэцэрлэгт 600 орчим хүүхэд хүмүүжиж байна. “Амгалан” дэд

төвийг байгуулах гэж байгаа гэр хорооллын хэсэгт одоо ямар нэгэн цэцэрлэг байдаггүй бөгөөд хот тосгоны барилгажилтын норм ба дүрэмд заасны дагуу 222 хүүхдийн хүчин чадалтай цэцэрлэг төлөвлөх шаардлагатай байна.

Хүснэгт 54. Өрхийн эмнэлгийн хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт								
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал /үзлэг өдөр/	Бодит хүчин чадал	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
						Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Амгалан дэд төв	2219	77	340	61.8	-	-	3	-	-

“Амгалан” дэд төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт өрхийн эмнэлэг байдаггүй ч хорооны хил хязгаарт хорооны нутаг дэвсгэрт буюу “Үйлдвэр-4” нэгж хорооллын нутаг дэвсгэрт 340 үзэг/өдөр хүчин чадалтай өрхийн эмнэлэг үйл ажиллагаа явуулж байна.

Хүснэгт 55. Нийтийн хоолны газрын хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт								
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал /суудал/	Бодит хүчин чадал	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
						Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Амгалан дэд төв	2219	88	280	44.3	-	-	3	-	-

Хүснэгт 56. Ахуйн үйлчилгээний газрын хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт								
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал /ажлын	Бодит хүчин чадал	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
						Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Амгалан дэд төв	2219	19	143		-	4	-	-	-

Хүснэгт 57. Тусгай зориулалттай үйлчилгээний байгууллагын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт								
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал	Бодит хүчин чадал	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
					Үнэлгээ 5 баллаар					
					5	4	3	2	1	
					7	8	9	10	11	
1.	Музей /м <sup>2</sup> үзвэрийн талбай/	2219	316	0	0	-	-	-	-	1
2.	Кино театр /суудал/		395	0	0	-	-	-	-	1
3.	Эмнэлэг /ор		126	0	0	-	-	-	-	1
4.	Зочид буудал/ ор		158	82	51,8	-	-	3	-	-
5.	Халуун ус, саун /шүршүүр/		79	22	27,8	-	-	-	2	-
Ерөнхий дундаж балл		-	-	-	-	-	-	-	-	нэн доогуур

“Амгалан” дэд төвийн төлөвлөлтийн байршил гэр хорооллын суурьшлын бүсийн дунд тул тусгай зориулалтын үйлчилгээний хангамжийн төлөвлөлт байдаггүй. Тус төлөвлөлтийн бүс нь Үйлдвэр-4 нэгж хорооллын олон нийт, ажил хэргийн төв болгохоор төлөвлөгдсөн байршил хэдий ч нэгж хорооллын хэмжээнд тусгай зориулалттай үйлчилгээний байгууллагын хангамж нэн доогуур байна.

Хүснэгт 58. Хүн амын орон сууцны хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт					
		Хүн амын тоо	Сууцны төрлөөр			1 ногдох сууцны талбайн хэмжээ	Ерөнхий дундаж балл
			Нийтийн орон сууц	Амины орон сууц	Гэрт		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Амгалан дэд төв	2219	-	1309	910	10,5	2

Хүснэгт 59. Хүн амын орон сууцны хангамж /нийтийн орон сууц/

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт								
		Нийт хүн амын тоо	Нийтийн орон сууцанд амьдардаг хүн	Нийт хүн амд эзлэх хувь	Хангамжийн хувийн ангилал					
					Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур	
					100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош	
					Үнэлгээ 5 баллаар					
					5	4	3	2	1	
					6	7	8	9	10	
1	Амгалан дэд төв	2219	-	-	-	-	-	-	-	1

Хүснэгт 60. Хүн амын орон сууцны хангамж /амины сууц/

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт							
		Нийт хүн амын тоо	Амины орон сууцанд амьдардаг	Нийт хүн амд эзлэх хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
					Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
					100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
Үнэлгээ 5 баллаар									
		5	4	3	2	1			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Амгалан дэд төв	2219	1309	58,9	-	-	3	-	-

Хүснэгт 61. Хүн амын орон сууцны хангамж /гэр сууц/

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт							
		Нийт хүн амын тоо	Гэр сууцанд амьдардаг хүн амын тоо	Нийт хүн амд эзлэх хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
					Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
					100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
Үнэлгээ 5 баллаар									
		5	4	3	2	1			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Амгалан дэд төв	2219	910	41,1	-	-	-	2	-

Хүснэгт 62. Суурьшлын бүсийн нягтралын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт							
		Нийт хүн амын тоо	1га-д ногдох хүн амын тоо /норм/	1га-д ногдох хүн амын тоо /бодит/	Хангамжийн хувийн ангилал				
					Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
					100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
Үнэлгээ 5 баллаар									
		5	4	3	2	1			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Амгалан дэд төв	2219	190	10,2	-	-	-	-	1

Хүснэгт 63. Улс, бүс, орон нутгийн түвшинд хот, суурины гүйцэтгэх үүргийн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Гүйцэтгэх үүрэг, хөгжүүлэх боломж	Бусад хот, сууринд үзүүлэх нөлөөлөл	Хот бүрдүүлэгч байгууллагуудын үнэлгээ	Ерөнхий дундаж балл
1	2	3	4	5	6
1	Амгалан дэд төв	5	4	3	3,3



Хүснэгт 64. Хот суурины гүйцэтгэх үүрэг, хөгжүүлэх боломжийн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт						
		Гүйцэтгэх үүрэг	Хөгжүүлэх боломж	Хангамжийн хувийн ангилал				
				Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
				100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
				Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1				
1	2	3	4	6	7	8	9	10
1	Амгалан дэд төв	4	5	5	-	-	-	-

Хүснэгт 65. Бусад хот, сууринд үзүүлэх нөлөөллийн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт						
		Хөгжлийн түвшин бусад хот сууринд үзүүлэх нөлөөлөл	Хөгжүүлэх боломж	Хангамжийн хувийн ангилал				
				Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
				100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
				Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	“Амгалан дэд төв	3	60	-	4	-	-	-

Хүснэгт 66. Хотын хөгжилд нөлөөлөгч байгууллагуудын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт						
		Байгууллагын тоо	Үзүүлэх нөлөөллийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
				Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
				100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
				Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Амгалан дэд төв	12	52	-	-	3	-	-

Хот, суурины нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн үндсэн үзүүлэлтийн үнэлгээ

Хүснэгт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт			Ерөнхий дундаж балл
		Хот, суурин өөрөө оршин тогтнох зайлшгүй шаардлагатай эдийн засгийн салбаруудын үнэлгээ	Хот, сууринд хязгаарлах шаардлагатай салбарын үнэлгээ	Тухайн хот, суурины онцлогт тулгуурласан үйлдвэрлэл, үйлчилгээний үнэлгээ	
1	2	3	4	5	6
1	Амгалан дэд төв	3	4	3	3.3

Хүснэгт 67. Хот, суурин өөрөө оршин тогтнох зайлшгүй шаардлагатай эдийн засгийн салбарын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн амын тоо	Нийт хүн амд харьцуулсан хангамжийн хувийн харьцаа	Хангамжийн хувь	Үзүүлэлт				
					Хангамжийн хувийн ангилал				
					Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
					100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
					Үнэлгээ 5 баллаар				
					5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Амгалан дэд төв	2219	4/2	50	-	-	3	-	-

Хүснэгт 68. Хот, сууринд хязгаарлах шаардлагатай салбарын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Хязгаарлах шаардлагатай салбар	Одоо байгаа хязгаарлах салбар	Хангамжийн хувь	Үзүүлэлт				
					Хангамжийн хувийн ангилал				
					Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
					100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
					Үнэлгээ 5 баллаар				
					5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Амгалан дэд төв	1	1	75	-	4	-	-	-

Хүснэгт 69. Хот, суурины байршлын онцлогт тулгуурласан үйлдвэрлэл, үйлчилгээний үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт						
		Хотын нөөц, давуу талыг ашигласан байдал	Ашиглалтын хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
				Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
				100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
				Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Амгалан дэд төв	6	70	-	-	3	-	-

### 3.3 Инженерийн дэд бүтцийн үнэлгээ:

Хүснэгт 70. Инженерийн дэд бүтцийн нэгдсэн үнэлгээ

№	Төлөвлөлтийн нэгж хороолол	Дэд бүтцийн хүчин зүйлсийн үнэлгээ /5 баллаар/		Ерөнхий дундаж балл
		Зам тээвэр	Инженерийн хангамж	
1	2	3	4	5
1	Амгалан дэд төв	4	1,6	2,8

**Инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн нэгдсэн** үнэлгээний хувьд 2,8 балл үнэлгээтэй гарсан бөгөөд инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийг хүчин чадлыг сайжруулах, шинээр барих, шугам сүлжээний одоо байгааг засаж сайжруулах, эдийн засгийн хувьд үр ашигтай ашиглах, ашиглалтыг сайжруулах дэд бүтцийн нэгдсэн төлөвлөгөө зэргийг боловсруулж мөрдөх шаардлагатай байна.

Хүснэгт 71. Зам тээврийн сүлжээний үнэлгээ

Төлөвлөлтийн нэгж хороолол	Нийт талбай /га/	Зам тээврийн ангилал					Сум, суурины төвөөс тээврээр хүрэх боломж					Ерөнхий дундаж балл		
		Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэг тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжгүй	Нэг тохиромжгүй
			5	4	3	2	1		15' хүртэл	15'-30'	30'-45'		45'-60'	60"-с дээш
			Үнэлгээ /5 баллаар/						Үнэлгээ /5 баллаар/					
		5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл			5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	
“Амгалан дэд төв	127	4	-	4	-	-	-	4	-	4	-	-	-	4

Хүснэгт 72.Хорооллын доторх зам талбайн үнэлгээ



Төлөвлөлтийн нэгж хороолол	Нийт талбай /га/	Хорооллын доторх зам талбайн үзүүлэлт				Хорооллын доторх зам талбайн ангилал /зохицох баллаар/					Ерөнхий дундаж балл									
		Нэн тохиромжтой		Тохиромжтой		Хязгаарлагд-мал тохиромжтой		тохиромжгүй		Нэн тохиромжтой		Тохиромжтой		Хязгаарлагд-мал тохиромжтой		тохиромжгүй		Нэн тохиромжгүй		
		Га/хувь	Зохицох балл 5	Га/хувь	Зохицох балл 4	Га/хувь	Зохицох балл 3	Га/хувь	Зохицох балл 2	5 балл		4 балл	3 балл	2 балл	1 балл					
“Амгалан дэд төв	127				3			-	-	3	-	-	3							

Хүснэгт 73. Хот суурины төвөөс хүрэх боломж

Төлөвлөлтийн нэгж хороолол	Нийт талбай /га/	Сум, суурины төвөөс тээврээр хүрэх боломж				Тээврээр хүрэх боломжийн ангилал /зохицох баллаар/						
		Нэн тохиромжтой 15'	Тохиромжтой 15-30'	Хязгаарлагдмал тохиромжтой 30' -45'	Тохиромжгүй 45' -60'	Нэн тохиромжтой 15'	Тохиромжтой 15-30'	Хязгаарлагдмал тохиромжтой 30' -45'	Тохиромжгүй 45' -60'	Нэн тохиромжгүй 60' -с дээш		
											Га/хувь	Зохицох балл 5
“Амгалан дэд төв	127					5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	2 балл		
			4			-	4	-	-	-		
<b>Ерөнхий дундаж балл</b>												
												4

Хүснэгт 74. Инженерийн хангамжийн үнэлгээ

№	Тооцоо судалгааны бүсүүд	Нийт хүн ам	Дэд бүтцийн хүчин зүйлийн үнэлгээ						Нэгдсэн үнэлгээ
			Цэвэр усны хангамж	Ариутгах татуургын хангамж	Дулаан хангамж	Цахилгаан хангамж	холбоожуулалт	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ	
1	“Амгалан дэд төв	2219	2	1	1	3	2	1	<b>1,6</b>
			Доогуур	Нэн доогуур	Нэн доогуур	Дунд	доогуур	Нэн доогуур	Нэн доогуур

Хүснэгт 75. Дулаан хангамжийн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га	Нормоор шаардагдах дулааны хүчин чадал	Одоо зарцуулагдаж буй дулаан	Хангамжийн хувь	Үзүүлэлт				
						Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
Үнэлгээ 5 баллаар						5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Амгалан дэд төв	127				-	-	-	-	1

“Амгалан” дэд төв нь дулаан хангамжийн системийн түвшний хот байгуулалтын үнэлгээгээр нэн доогуур үнэлгээтэй байна. Одоогийн байдлаар дулаан хангамжийн төвлөрсөн систем байхгүй, бие даасан дулаан хангамжийн эх үүсвэртэй байна. Газрын өндөржилтийн түвшин харьцангуй бага байгаа нь нэгдсэн шугам сүлжээ эх үүсвэр төлөвлөхөд тохиромжтой байгаа боловч төлөвлөлтийн бүсэд хөрсний ус, цэвдэг хөрс алаг цоог байгаа ба энэ нь инженерийн шугам сүлжээ төлөвлөхөд хүндрэлтэй.

Хүснэгт 76. Усан хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт								
		Нийт хүн ам	Усны зарцуулалт нормоор /м3/хоног	Одоо байгаа усны зарцуулалт	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100 %	75-100 %	50-75%	25-50%	25% доош
						Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Амгалан дэд төв	2219	25	10.7	42.8	-	-	-	2	-

Хүснэгт 77. Ариутгах татуургын хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт													
											100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
											Үнэлгээ 5 баллаар				
											5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
1	“Амгалан дэд төв	2219	25	-	0	-	-	-	-	1					



Хүснэгт 78. Цахилгаан хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт								
		Нийт хүн ам	Жилд нэг хүнд шаардагдах энергийн хэмжээ нормоор /кВт/цаг	Одоо жилд нэг хүнд шаардагдаж буй энергийн хэмжээ /кВт/цаг	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
Үнэлгээ 5 баллаар					5	4	3	2	1	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Амгалан дэд төв	2219	9.4	6.2	66	-	-	3	-	-

Хүснэгт 79. Холбоожуулалт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт								
		Нийт хүн ам	100 хүнд ногдох телефон цэгийн тоо	Одоо 100 хүнд ногдож буй телефон цэгийн тоо	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
Үнэлгээ 5 баллаар					5	4	3	2	1	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Амгалан дэд төв	2219	4	4	30	-	-	-	2	-

Хүснэгт 80. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

№	Төлөвлөлтийн нэгж хороолол	Нийт талбай /га/	Инженерийн байгууламжийн ангилал												Ерөнхий дундаж балл
			Үерийн хамгаалалтын суваг					Зохицох дундаж балл	Үерийн хамгаалалтын далан						
			Бүрэн хангагдсан	Сайн	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур		Бүрэн хангагдсан	Сайн	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур		
			100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош		100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош		
			Үнэлгээ /5 баллаар/						Үнэлгээ /5 баллаар/						
5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл						
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13	14	
1	“Амгалан дэд төв	127	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	1	

Инженерийн байгууламжийн ангилал												Ерөнхий дундаж балл	Нэгдсэн дундаж балл
Зам талбайн ус зайлуулах сүлжээ					Зохицох дундаж балл	Хөрсний ус зайлуулах дренаж							
Бүрэн хангагдсан	Сайн	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур		Бүрэн хангагдсан	Сайн	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур			
100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош		100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош			
Үнэлгээ /5 баллаар/						Үнэлгээ /5 баллаар/							
5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
-	-	-	-	1	1	-	-	-	1	-	1	1	

### 3.4 Архитектур, орон зайн төлөвлөлт, ландшафтын үнэлгээ

Хүснэгт 81. Хот, суурины газар нутгийн архитектур, орон зайн төлөвлөлт, Ландшафтын нэгдсэн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт			Нэгдсэн үнэлгээ
		Дэд үзүүлэлтийн үнэлгээ (5 баллаар)			
		Ландшафтын шинж байдлын үнэлгээ	Газар нутгийн зохион байгуулалтын үнэлгээ	Архитектур - орон зайн төлөвлөлтийн үнэлгээ	
0	1	2	3	4	5
1	“Амгалан дэд төв	3	3	2	2,6

**Архитектур орон зайн төлөвлөлт-ландшафтын нэгдсэн үнэлгээний** хувьд 2,6 балл үнэлгээтэй гарсан нь хуучин төлөвлөлтийн дагуу барилгажилт, газар ашиглалтын төлөвлөлт явагдаагүй зэрэг нь үнэлгээг дунд гарах шалтгаан болж байна. Тиймээс одоо боловсруулагдах техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг мөрдөж бүтээн байгуулалт хөрөнгө оруулалт хийхийг зөвлөх зөвлөмж гаргаж өгөх хэрэгтэй.

Хүснэгт 82. Ландшафтын шинж байдалд өгөх үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт											Ерөнхий дундаж үнэлгээ
		Нийт талбай /га/	Дэд үзүүлэлтийн үнэлгээ					Үнэлгээний ангилал					
			Ил задгай усан толь	Парк, ойн пейзаж	Үзэсгэлэнт рельеф	Өндөрлөг цэг	Хөрсний эвдрэл, гуу жалга зонхилсон	Нэн тохиромжтой	тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	тохиромжгүй	нэн тохиромжгүй	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	“Амгалан дэд төв	127	3	2	4	4	3	-	-	3	-	-	3

Хүснэгт 83. Хот суурины нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн үнэлгээ

		№		Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс		Үзүүлэлт	
1	0	1	2	3	4	5	6
Амгалан дэд төв	1	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Нийт хүн амын тоо /хүн/	Орон сууцны дундаж давхар	Нормоор нэг хүнд ногдох талбай /м2/	Хүн амын сүүршлын нягтрал /нормоор/
127	2	Нийт талбай /га/	Нийт хүн амын тоо /хүн/	Орон сууцны дундаж давхар	Нормоор нэг хүнд ногдох талбай /м2/	Хүн амын сүүршлын нягтрал /нормоор/	Хүн амын сүүршлын нягтрал /одоо байгаа/
2219	3	Нийт хүн амын тоо /хүн/	Орон сууцны дундаж давхар	Нормоор нэг хүнд ногдох талбай /м2/	Хүн амын сүүршлын нягтрал /нормоор/	Хүн амын сүүршлын нягтрал /одоо байгаа/	Хүн амын сүүршлын нягтралын түвшин /хувь/
1-2	4	Орон сууцны дундаж давхар	Нормоор нэг хүнд ногдох талбай /м2/	Хүн амын сүүршлын нягтрал /нормоор/	Хүн амын сүүршлын нягтрал /одоо байгаа/	Хүн амын сүүршлын нягтралын түвшин /хувь/	Нягтралын түвшний ангилал
50	5	Нормоор нэг хүнд ногдох талбай /м2/	Хүн амын сүүршлын нягтрал /нормоор/	Хүн амын сүүршлын нягтрал /одоо байгаа/	Хүн амын сүүршлын нягтралын түвшин /хувь/	Нягтралын түвшний ангилал	нэн өндөр
45	6	Хүн амын сүүршлын нягтрал /нормоор/	Хүн амын сүүршлын нягтрал /одоо байгаа/	Хүн амын сүүршлын нягтралын түвшин /хувь/	Нягтралын түвшний ангилал	нэн өндөр	өндөр
24	7	Хүн амын сүүршлын нягтрал /нормоор/	Хүн амын сүүршлын нягтралын түвшин /хувь/	Нягтралын түвшний ангилал	нэн өндөр	өндөр	дунд
-	8	Хүн амын сүүршлын нягтралын түвшин /хувь/	Нягтралын түвшний ангилал	нэн өндөр	өндөр	дунд	доогуур
-	9	Нягтралын түвшний ангилал	нэн өндөр	өндөр	дунд	доогуур	нэн доогуур
3	10	Нягтралын түвшний ангилал	нэн өндөр	өндөр	дунд	доогуур	нэн доогуур
-	11	Нягтралын түвшний ангилал	нэн өндөр	өндөр	дунд	доогуур	нэн доогуур
-	12	Нягтралын түвшний ангилал	нэн өндөр	өндөр	дунд	доогуур	нэн доогуур
-	13	Нягтралын түвшний ангилал	нэн өндөр	өндөр	дунд	доогуур	нэн доогуур
75	14	Үйлдвэр аж ахуйн бүсийн талбай /га/	Үнэлгээ (баллаар)	100% дээш	5	Нягтралын түвшний ангилал	нэн өндөр
11.6	15	Нийт талбайд эзлэх хувь	Үнэлгээ (баллаар)	75-100%	4	Нягтралын түвшний ангилал	өндөр
0.27	16	Нормоор газар эзэмшилтийн коэффициент КI	Үнэлгээ (баллаар)	50-75%	3	Нягтралын түвшний ангилал	дунд
1.1	17	Нормоор газар ашиглалтын коэффициент КII	Үнэлгээ (баллаар)	25-50%	2	Нягтралын түвшний ангилал	доогуур
-	18	Одоо байгаа КI	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	19	Одоо байгаа КII	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	20	Хангамжийн хувь КI	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	21	Хангамжийн хувь КII	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	22	5	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	23	4	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
3	24	3	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	25	2	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	26	1	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	27	Рекреацийн бүсийн талбай /га/	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	28	Нийт талбайд эзлэх хувь	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
14	29	Нормоор нэг хүнд шаардлагатай талбай (м2/хүн)	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	30	Одоо нэг хүнд ноглож буй талбай (м2/хүн)	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	31	Хүн амын рекреацийн бүсийн нягтралын түвшин /хувь/	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	32	5	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	33	4	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
3	34	3	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	35	2	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
-	36	1	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур
3	37	3	Үнэлгээ (баллаар)	25% доош	1	Нягтралын түвшний ангилал	нэн доогуур



Хүснэгт 84. Архитектур, орон зайн төлөвлөлтийн нэгдсэн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт						
		Нийт талбай	Дэд үзүүлэлтийн үнэлгээ (5 баллаар)					Нэгдсэн үнэлгээ
			Архитектур орон зайн чанарт өгөх үнэлгээ	Цэцэрлэгжүүлэлтийн түшингээр өгөх үнэлгээ	Зам талбайн тохижилтод өгөх үнэлгээ	Архитектур, түүх соёлын дурсгалт зүйлд өгөх үнэлгээ		
0	1	2	3	4	5	6	7	
1	“Амгалан дэд төв	127	2	2	2	2	2	

Хүснэгт 85. Орчны архитектур, орон зайн зохиомжийн чанар

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт									
		Үнэлэх үзүүлэлтийн төрөл (шинж чанараар)					Архитектур-орон зайн зохиомжийн чанарын ангилал				
		Барилгажилтын төлөвлөлтийн чанар	Барилгын архитектурын чанар	Зам талбайн тохижилтын чанар	Цэцэрлэгжилтийн чанар	Орон зайн зохиомжийн чанар	нэн өндөр	өндөр	дунд	доогуур	нэн доогуур
							Үнэлгээ (5 баллаар)				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Амгалан дэд төв	2	2	2	2	3	-	-	-	2	-

Хүснэгт 86. Цэцэрлэгжүүлэлт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт																				
		Нутаг дэвсгэрийн хэмжээ /га/ Орон сууцны дундаж давхар Хүн амын тоо /хүн/ Нормоор шаардагдах ногоон суулгамал (м <sup>2</sup> /хүн) Одоо байгаа ногоон суулгамал (м <sup>2</sup> /хүн) Хангамжийн хувь	Нийтийн хэрэгцээний ногоон суулгамал					Тусгай зориулалттай ногоон суулгамал					Дундаж үнэлгээ									
			Хангамжийн хувь, ангилал					Хангамжийн хувь, ангилал														
			100% дээш	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош	100% дээш	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош										
			Үнэлгээ 5 баллаар					Үнэлгээ 5 баллаар														
5	4	3	2	1	5	4	3	2	1													
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
1	“Амгалан дэд төв”	127	1-3	2219	8	2	2	-	-	-	2	-	5	1	2	5	-	-	-	2	-	2

Хүснэгт 87. Зам талбайн хангамж

№	Тооцоо судалгаа бүс	Үнэлгээ		Ерөнхий дундаж балл
		Хорооллын дотрох зам талбайн үнэлгээ	Сумын чанартай зам талбайн үнэлгээ	
1	“Амгалан дэд төв”	3	2	2.5
		Дунд	Доогуур	Доогуур

Хүснэгт 88. Хотын чанартай зам талбайн тохижилт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт									
		Нийт талбай /га/	Зам талбайн нягтрал нормоор	Одоо байгаа зам		Зам, талбайн хангамжийн түвшин /хувь/	Зам талбайн тохижилтын ангилал				
				м	м/км2		нэн өндөр	өндөр	дунд	доогуур	нэн доогуур
		100% дээш	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош					
		Үнэлгээ /5 баллаар/									
5	4	3	2	1							
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Амгалан дэд төв	127	4,5	1203	12	40	-	-	-	2	-

Хүснэгт 89. Хорооллын чанартай зам талбайн тохижилт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт									
		Нийт талбай /га/	Орон сууцны дундаж давхар	Нормоор нийт нутаг дэвсгэрт зам талбайн эзлэх хувь (орон сууцны дундаж давхарт арьцуулсан)	Одоо нийт нутаг дэвсгэрт зам талбайн эзлэх хувь	Зам талбайн хангамжийн түвшин /хувь/	Зам талбайн тохижилтын ангилал				
							нэн өндөр	өндөр	дунд	доогуур	нэн доогуур
		100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош					
		Үнэлгээ /5 баллаар/									
5	4	3	2	1							
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Амгалан дэд төв	127	1-3	35	10	28.5	-	-	-	2	-

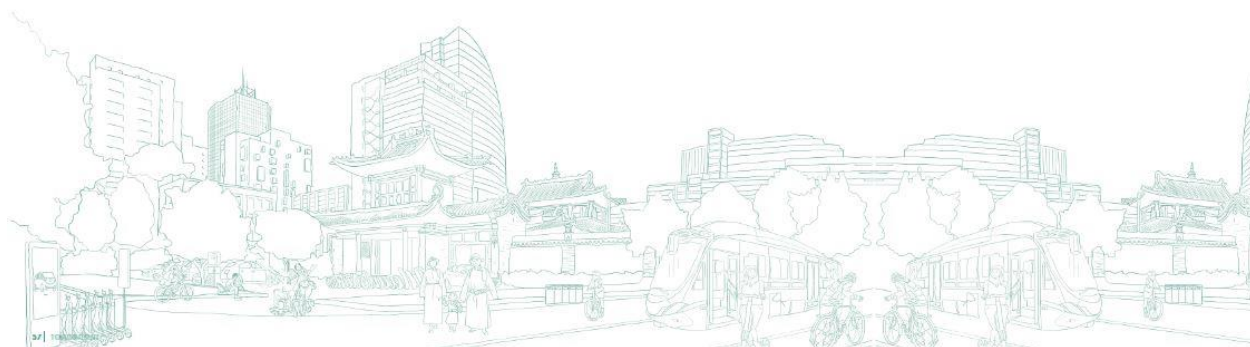
Хүснэгт 90. Орчны архитектур, түүх соёлын дурсгалт зүйлс

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт									
		Үнэлэх үзүүлэлтийн төрөл (шинж чанараар)					Архитектур, түүх соёлын дурсгалт зүйлсийн ангилал				
		Цогцолбор газартай эсэх	I зэрэглэлийн дурсгалт барилгатай эсэх	II зэрэглэлийн дурсгалт барилгатай эсэх	III зэрэглэлийн дурсгалт барилгатай эсэх	Хөшөө дурсгалтай эсэх	нэн өндөр	өндөр	ДУНД	доогуур	нэн доогуур
							Үнэлгээ (5 баллаар)				
					5	4	3	2	1		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Амгалан дэд төв	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-



УЛААНБААТАР  
ХОТЫН  
ДЭД  
ТӨВИЙН  
ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

4



## БҮЛЭГ-4 УЛААНБААТАР ХОТЫН ДЭД ТӨВИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

### 4.1 Дэд төв байгуулах үндэслэл буюу бодлогын баримт бичигт тусгагдсан байдал

#### Нийтлэг үндэслэл

Манай улсын нийт хүн амын 67.2 хувь нь хот суурин газар, үүнээс 45.3 хувь буюу 2 хүн тутмын нэг нь нийслэл хотод амьдарч байна. Тэр дундаа нийслэл хотын нийт хүн амын 95 хувь нь төвийн 6 дүүрэгт амьдарч байна.

Улсын эдийн засгийн голлох хөдөлгүүр болсон нийслэл хотноо нийт үйл ажиллагаа явуулж буй ААНБ-ын 68 хувь нь нийслэл хотод төвлөрч, улсын нийт ДНБ-ий 66 хувийг энд бүрдүүлж байна. Хотын нийт өрхийн 12 хувь нь сард 500 мянган төгрөгөөс доош орлоготой байна.

Улаанбаатар хотыг зорих гол шалтгаанууд болох эрүүл мэнд, боловсролын үйлчилгээний чанар, эмнэлэг, сургуулийн орчин, нөхцөл хөдөө орон нутагтай харьцуулахад сайн байгаа хэдий ч эмнэлгийн ачаалал өндөр, цэцэрлэг, сургуулийн хүртээмж хангалтгүй, ажилгүйдэл өндөртэй байсаар байна. Авто замын ачаалал ба нийгмийн дэд бүтцийн даац хэтэрсэн, ногоон байгууламж, хүүхдийн тоглоомын талбай, явган хүний зам, дугуйн замууд хангалтгүй байж хүртээмж бага байгаа нь манай нийслэлийн томоохон асуудлуудын нэг болсон хэвээр байна.

Одоогийн байдлаар Улаанбаатар хотын нийт өрхийн 49 хувь нь орон сууцанд, 51 хувь нь гэр хороололд амьдарч байгаа нь хотын байгаль орчны бохирдол дорвитой буурахгүй байгаа нэг үндэслэл мөн. Түүнчлэн хотын иргэд эрүүл, аюулгүй орчинд амьдарч чадахгүй байна. Агаарын бохирдол, ил задгай хог хаягдал, дуу чимээний бохирдол зэрэг үзүүлэлтээр улсын дунджаас дээгүүр төдийгүй нийт гэмт хэргийн гаралтын 50% нь Улаанбаатар хотноо ногдог, тэр нь голцуу гэр хорооллын суурьшлын бүсэд гардаг нь анхаарал татах асуудал ялтчгүй мөн юм.

Нэг талаас хотжилт эрчимжих буюу хотод амьдрах иргэдийн тоо, хүн амын нягтрал нэмэгдэх үзэгдэл явагдаж байна. Харин хотжилтын чанарын хувьд хотод амьдарч буй иргэдийн амьдралын стандарт нь хүн амын өндөр нягтралаас хамааран буурахгүй байх, сонголт хийх боломж нь хязгаарлагдахгүй байх учиртай ч энэ нь бодит байдалд төдийлөн хангагдахгүй байна. Тиймээс УБ хотын хөгжлийн бодлогыг шинээр тодорхойлж эрүүл аюулгүй амьдралын таатай орчин бүрдүүлэх, олон төвт суурьшлын тогтолцоонд суурилсан олон улсад өрсөлдөх чадвартай метрополитан хот болгох бодлогын үндсэн шийдэлд хүрсэн байдаг. Хотжилтын нэг том давуу тал нь ая тухтай амьдралын стандартыг бий болгох байдаг. Хотжилт илүү сайн амьдралын стандартыг сонгох боломжийг нээж байгаа ч энэ нь хүн бүрдхүртээмжтэй бус байгаа тул хотжилтын эерэг нөлөөг илүү хүртээмжтэй байлгах, хотын болон дүүргүүдийн хөгжлийг тэнцвэртэй хөгжүүлэх нь урт хугацаанд анхаарах гол асуудал юм.

Олон улсын жишгээс авч үзвэл хүн амын амьдрах тохиромжтой орон зай, тааламжит орчныг өөрийн орны онцлог, газар нутгийн нөөц, баялаг, байгаль, цаг уурын өвөрмөц нөхцөлтэй уялдуулан, цаг хугацааны хүчин зүйлийг харгалзан газар зүйн байршилд тулгуурлан тодорхойлдог. Энэ үндсэн дээр нийгэм, эдийн засгийн ирээдүйн хөгжил, соёлын түвшинг илэрхийлэх, нийгмийн дэвшилд идэвхтэй нөлөөлөх бодит үр дагавар бүхий нутаг дэвсгэрийг зохион байгуулах, хүн амыг зохистой байдлаар суурьшуулах асуудлыг төрийн бодлогын түвшинд авч үзэн хэрэгжүүлж буйн илрэл нь Шинэ дэд төв төсөл юм.

Хүн амын хэт төвлөрлийг сааруулахын тулд хүн амын шилжилт хөдөлгөөнийг татах хүчин зүйлсийг Улаанбаатар хотын алслагдмал дүүргүүд, суурьшлын бүсүүдэд бий болгох шаардлагатай нь мэдээж билээ. Энэ хүрээнд Улаанбаатар хотын алслагдмал бүсүүдэд шинэ суурьшлын бүсийг байгуулах замаар нутаг дэвсгэрийг хөгжүүлж, хэт

төвлөрлийг сааруулах бодлогыг сүүлийн үед 10 жилийн туршид баримталж эхэлсэн нь “Шинэ дэд төв” төслийг хэрэгжүүлэх нэг үндэслэл болно.

Улаанбаатар хотод орон сууцжуулах үйл явц нь зах зээлийн жамаар урсгалаараа явж байсан ба ипотекийн 8% зээл, ипотекийн 6% зээлүүд нь нийгмийн зорилтот бүлгүүдэд, тэр дундаа залуу иргэдэд орон сууц худалдан авах боломжийг ихээр олгосон нийгмийн сайн бодлогуудын нэг юм. Энэ бодлогын хүрээнд зорилтот бүлэгт нийцсэн орон сууцны хорооллыг Шинэ дэд төвийн хүрээнд бий болгож орон сууц, ажлын байртай суурьшлын бүсийн төлөвлөлтийн шийдлийг энэхүү төслийн хүрээнд санал болгож байна.

Нийгмийн зорилтот бүлгийг орон сууцжуулах явдал нь нэг талаас ард иргэдийн амьдралын нөхцөл, ахуйг сайжруулах, гэр хороолол дахь хяналтгүй суурьшлаас улбаатай байгаль орчны нөхцөл байдал доройтож буй нөхцөл байдлыг халахад чиглэгдэж байгаа бол нөгөө талаас Улаанбаатар хотын төв хэсэг дэх хэт нягтралыг бууруулахад зайлшгүй хэрэгцээ шаардлага дээр энэхүү төсөл үндэслэгдэж байна.

Шинэ дэд төвийн төслийн төлөвлөлтийн шийдлийг санал болгоход тулгуурласан хэд хэдэн үндэслэл бий. Үүнд:

Эрх зүйн,

Төлөвлөлтийн зарим бичиг баримтад тусгасан,

Байгаль орчны,

Нийгэм-Эдийн засгийн,

#### **Эрх зүйн үндэслэл**

Монгол улсын УИХ-ын 2020 оны №52-р тогтоол: *“Алсын хараа-2050” Монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого*”

Монгол улсын УИХ-ын 2020 оны №23-р тогтоол: *Монгол Улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл*,

Монгол улсын УИХ-ын 2020 оны №24-р тогтоол: *“Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”*

Монгол улсын УИХ-ын 2013 оны тогтоол: *Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны чиг хандлага*,

Монгол улсын ЗГ-ын 2019 оны №202-р тогтоол: *“150 мянган айл-орон сууц хөтөлбөр”*,

Монгол улсын ЗГ-ын 2021 оны №42-р тогтоол: *“Эрүүл мэндээ хамгаалж, эдийн засгаа сэргээх 10 их наядын цогц төлөвлөгөө”*,

Монгол улсын ЗГ-ын 2020 оны 35-р хурлаар дэмжигдсэн: *Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал*

Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын 2020 оны №02/09 тогтоол: *Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх үндсэн чиглэл*,

Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын 2020 оны №02/10 тогтоол: *Нийслэлийн засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны мөрийн хөтөлбөр*,

**Төлөвлөлтийн зарим бичиг баримтад тусгасан нь**

2013 оны 02 сарын 08-ны өдөр УИХ-ын 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага”

Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал,

**Байгаль орчны хэрэгцээ, үндэслэл**

Улаанбаатар хотын байгаль орчны бохирдлын үндсэн эх сурвалж нь хүн амын хэт нягтрал, үйлдвэрүүдийн төвлөрөл, гэр хорооллын замбараагүй тэлэлт юм. Өнөөдрийн байдлаар нийслэл Улаанбаатар хотод амьдарч буй иргэдийн тоо 1.5 сая хүрээд байна. Гэтэл үүний 50 хувь нь инженерийн дэд бүтцэд холбогдоогүй бүсэд буюу гэр хорооллын бүсэд амьдарч байна. Үүнээс үүдэн Улаанбаатар хотод агаар, хөрс, усны бохирдол зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээнээс давж, иргэдийн дунд нийгэм соёлын ялгаа үүсч, халдварт өвчин, гэмт хэргийн тоо өсөх зэрэг нийгмийн маш олон асуудлуудыг бий болгоод байна. Үүнтэй холбоотой судалгааны зарим тоо баримтыг авч үзвэл:

**Агаарын бохирдол**

Улаанбаатар хот нь дэлхийн хамгийн их агаарын бохирдолтой хотуудын нэг бөгөөд Улаанбаатар хотын агаарын бохирдол дэлхийн дунджаас 5-6 дахин их байдаг. Улаанбаатар хотын агаарын бохирдлын эх үүсвэрүүд нь 2020 оны байдлаар гэр хорооллын 220 мянган айл өрх, 3200 орчим нам даралтын зуух, жилийн нүүрсний хэрэглээ 1 сая гаруй тн зэрэг нь 80%-г эзэлж байхад 10% болох 439 мянга орчим автотээврийн хэрэгслээс ялгарах хорт утаа, 6% нь 3 том дулааны цахилгаан станцын жилийн нүүрсний хэрэглээ 4.1тн, 4% нь хог шороо, хөрсний бохирдолоос болж байна. Эдгээрт жилд 5-9 орчим сая тонн нүүрс, 237,195.8 м<sup>3</sup> мод шатааж, агаарт 260 мянган тонн хорт бодис цацдаг нь хотын нэг иргэнд жилд 317.8 кг хорт бодис ногддог гэсэн үг юм. Судалгаагаар Улаанбаатар хотын СО<sub>2</sub>-ийн агаарт байх хэмжээ олон улсын стандартаас их байгаагаас гадна тоосжилтын хэмжээ /PM/ хамгийн өндөр үзүүлэлттэй гарсан байна. Тодруулбал, PM-ын агууламж хотын төвд Монгол Улсын агаарын чанарын стандартын дагуу байх ёстой хэмжээнээсээ 4-7 дахин, гэр хороололд 5-15 дахин их байна.

Тоосжилтын нарийн тоосонцрыг Монгол Улсын агаарын чанарын стандартад хүргэхийн тулд наад зах нь 95 хувиар бууруулах шаардлагатай юм. Түүнчлэн гэр хороололоос гарч байгаа утааны хэмжээг 80 хувиар багасгавал агаар дахь тоосжилтын агууламж 40-46 хувиар буурах боломжтой. Үүнээс үзэхэд Улаанбаатар хотын гэр хорооллын бүсэд амьдарч буй айл өрхүүд дулааны эх үүсвэрээ хангах зориулалтаар бүрэн шаталтгүй утаат зуух ашиглаж байгаа нь агаарын бохирдол үүсгэх гол нөхцөл болж байна. Энэ нь нийт агаарын бохирдлын 65 хувийг эзэлж байгаа юм.<sup>3</sup>

**Хөрсний бохирдол**

Нийслэлийн есөн дүүргийн эрчимтэй суурьшлын бүсийн 54 цэгээс жилд хоёр удаа хөрсний дээж авч, эрүүл ахуйн үнэлгээ өгдөг. 2014 оны судалгаагаар цэвэр ангилалд орох хөрс байгаагүй ба 32 хувь нь их хэмжээний, 43 хувь нь бага зэргийн, үлдсэн хувь нь дунд зэргийн бохирдолтой гарсан. Энэхүү хөрсний бохирдлын хэмжээ жилээс жилд нэмэгдсээр байна. Үүнийг нянгийн тоон үзүүлэлтээр авч үзвэл 2000 онд нэг гр хөрсөнд 100 мянган гаруй нян тоологдож байсан бол 2014 онд энэ тоо 5-6 саяд хүрсэн нь хөрс ямар их хэмжээгээр бохирдож байгааг харуулж байна.<sup>4</sup>

Хөрсийг бохирдуулж буй үндсэн хүчин зүйлсийн нэг нь гэр хорооллын нүхэн жорлон болоод байна. Энэ нь тухайн бүс нутагт ариутгах татуурга, бохирын нэгдсэн систем байхгүйгээс шалтгаалан иргэд бохир, аюултай нүхэн жорлон ашигласаар байгаа юм. 2016 оны байдлаар авч үзэхэд Улаанбаатар хотын гэр хорооллын нийт өрхийн 94.8 хувь нь бохир, аюултай нүхэн жорлон ашиглаж байна. НЭМХ-гийн Орчны эрүүл мэнд, хор

<sup>3</sup> Агаарын бохирдол, түүний үр дагавар, 2017

<sup>4</sup> Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газар, 2014



судлалын төвөөс хийсэн судалгаагаар гэр хороололд амьдарч буй айл бүрийн нүхэн жорлон өөрийнх нь гэрээс 10, хажуу айлынхаас 12 метрийн зайтай байрладаг бөгөөд арван өрх тутмын долоо нь ялаатай, үнэртэй жорлонтой байдаг бол арван өрх тутмын дөрөв нь булж шинээр ухсан жорлонтой байдаг байна. Мөн хөрсний бохирдол нь гадаргын болоод гүний усанд нөлөөлөхөөс гадна хур борооны усаар дамжин хөрсний бохирдлыг ихэсгэж, улмаар агаарт тоосонцор хэлбэрээр дэгдэн иргэдийн эрүүл мэндэд асар их хохирол учруулсаар байна.<sup>5</sup>

### Усны бохирдол

Улаанбаатар хотын унд ахуйн ус хангамжийн тэжээгдлийн дотоод мужийн нийт талбай 1960-аад оны үеийнхтэй харьцуулахад төвийн хэсэгтээ 42-43 хувьд барилга байгууламж баригдаж суурьшил бий болсноос шалтгаалан гадаргын болон газрын доорх усны тэжээмжийн хэмжээ эрс буурч, чанар найрлага өөрчлөгдөж зарим эх үүсвэрүүдэд биологийн бохирдолтын хэмжээ жилээс жилд нэмэгдэж, хүрээгээ тэлсээр байгаа юм. Энэхүү байдал цаашид удаан үргэлжилбэл Улаанбаатар хотын хүн амын унд ахуйн ус хангамжийн эх үүсвэрүүдийн аюулгүй байдал алдагдах эрсдэлийг бий болгохоор байна.<sup>6</sup>

### Нийгэм-Эдийн засгийн үндэслэл, Төвлөрлийг сааруулах хэрэгцээ шаардлага

Улаанбаатар хотын төв хэсэгт /Их Тойруу/ Улсын Их хурал, Засгийн газар, түүний харьяа байгууллага, орон нутгийн төр захиргааны байгууллагууд, их дээд сургууль худалдаа үйлчилгээ, оффисын болон орон сууцны барилгажилт төвлөрч нэг төвт хотын тогтолцоо бүрдсэн байна. Их Тойруу хотын төврүү хоногт дунджаар 200 мянга орчим автомашины хөдөлгөөн бүртгэгдсэн. Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд хүн амын суурьшлын нягтрал жигд бус хотын төв хэсгээр өндөр байгаа бөгөөд “Их Тойруу”-ийн зарим хэсэгт “Хот тосгоны төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм БНБД 30.01.04”-д заасан 450 хүн/га байх дээд хэмжээнээс дээш үзүүлэлттэй байна.

Мөн Улаанбаатар хотын төв хэсгээр төвлөрсөн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай, орон сууц, олон нийтийн барилгажилтын нягтрал ихтэй бөгөөд нутаг дэвсгэрийн хойд хэсгээр инженерийн хангамжтай, нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмж сул байх тул, хүн амын зорчилт урсгал хотын захаас төв рүү чиглэж, зүй бус төвлөрлийг үүсгэдэг.

Түүнчлэн Улаанбаатар хотын томоохон асуудлын нэг бол түгжрэл юм. Хотын иргэд түгжрэлд жилд 35 хоног, нийт бүтээж буй баялгийнхаа 8 хувийг буюу 2.7 их наяд төгрөгийг үргүй урсгаж байна. Цаашид энэ хэвээр үргэлжилбэл 2025 он хүртэл ердөө дөрвөн жилийн хугацаанд 24.3 их наяд төгрөгийг шууд болон шууд бусаар хий алдах тооцоолол бий<sup>7</sup>. 2011 оноос нийслэлийн авто замын сүлжээний ачаалал хэтэрсээр ирсэн ба жил бүр нийслэлд 80 мянган автомашин нэмэгдсээр авто замын ачаалал зохих түвшнээс 2-2.5 дахин хэтрээд байна.

Хотын төвлөрлийг задлах бодлого нь дагуул хот болон дэд төвүүдийг хөгжүүлэхээр тооцсон. Хотын дэд төв нь төвлөрлийг задлахдаа суурьшиж буй хүн амын ажлын байрны тодорхой хувь нь бүсийн төв дээрээ байхаар тооцож шаардлагатай. Ингэснээр хотын төврүү явах иргэдийн зорчигчийн урсгал саарна гэж үзэж байна.

<sup>5</sup> НЭМХ-гийн Орчны эрүүл мэнд, хор судлалын төв, 2016

<sup>6</sup> Цэнгэг усны хүрээлэн, 2016

<sup>7</sup> <https://www.polit.mn/a/94286>

Хот төлөвлөлтийг задлах схем



**Зорилтот бүлгийн орон сууцжуулах хэрэгцээ шаардлага**

Эрх зүйн үндэслэл ба төлөвлөлтийн өмнөх баримт бичгүүдэд тусгагдсанаас гадна бодит амьдрал дээр тулгарч буй бэрхшээлийг шийдвэрлэхийн тулд энэхүү шинэ дэд төвийг байгуулах шаардлага бий юм. Нийслэлийн 411 мянга гаруй өрхийн нь 202 мянга нь инженерийн дэд бүтэц бүхий орон сууцанд, үлдсэн 208 мянга нь инженерийн дэд бүтэцгүй гэр хороололд амьдарч байна. Түүнчлэн нийт өрхийн 10.3 хувь буюу 42.3 мянга нь өөрийн гэсэн сууцгүй байна.

УБ хот нь 2020 онд 16.8 мянган орон сууц ашиглалтад орсон ч бүрэн борлуулалтгүй байгаа юм. Энэ нь өрхийн худалдан авах чадвар хангалттай өсөөгүй, хамгийн гол нь ипотекийн 30%-ийн урьдчилгааг төлж чадах өрхийн тоо цөөн байгаатай холбоотой. Иргэдийг орлогод нийцсэн орон сууцаар хангах, төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг нэмэгдүүлэх зорилгоор улс, нийслэлийн төсөв, олон улсын хөгжлийн санхүүжилт, төр-хувийн хэвшлийн түншлэлээр орон сууцны найман хороолол барих төсөл хэрэгжүүлж байгаа. Ингэснээр 100 орчим мянган иргэн 28,569 айлын орон сууцанд амьдрах юм. “150 мянган айл-Орон сууц” үндэсний хөтөлбөрийн хүрээнд 2020 оны байдлаар 47,149 айлын орон сууцыг ашиглалтад оруулаад байна.

Судалгаагаар<sup>8</sup> инженерийн дэд бүтэцтэй орон сууц худалдан авах хэрэгцээтэй 290 мянга орчим өрх байгаа ба эдгээр өрхүүдийн 79% нь гэр бүлээрээ амьдрах зорилгоор орон сууцтай болох, 15% нь үр хүүхэд, ач зээ нартаа авч өгөх зорилгоор худалдан авахаар төлөвлөж байна. Харин одоогоор гэр хорооллын бүсэд амьдарч байгаа өрхүүдийн 89% нь гэр бүлээр амьдрах зорилгоор орон сууцтай болохыг хүсэж байна. Харин 11% нь үр хүүхэд, ач зээ нартаа авч өгөх зорилгоор байр сонирхож байгаа гэнэ.

МИК-ийн 2020 оны эцэст гаргасан судалгаагаар 40 м<sup>2</sup> хүртэл ба 61-80 м<sup>2</sup> талбайтай орон сууцуудын эрэлт нийлүүлэлт харьцангуй тэнцвэржсэн байгаа бол 41-60 м<sup>2</sup> талбайтай сууцуудын нийлүүлэлт нь эрэлтээ гүйцэхгүй байна. Харин 80+ талбайтай сууцуудын хувьд бүгд эрэлтээсээ давсан нийлүүлэлттэй байна. Улаанбаатар хотын иргэдийн дунд явуулсан судалгаагаар<sup>9</sup> гэр хороололд амьдардаг өрхүүдийн 86%, орон сууцанд амьдардаг өрхүүдийн 81% нь тус тус орон сууцны нөхцөлөө сайжруулах хүсэл эрмэлзэлтэй байдгийг тогтоосон. Судалгаанаас гарч буй гол дүгнэлт нь орон сууцны

<sup>8</sup> Судалгааны ММСГ компани, 2019 он

<sup>9</sup> Судалгааны ММСГ компани, 2019 он

эрэлт орон сууцтай болсноор ханадаггүй, айл өрхүүд орон сууцны нөхцөлөө сайжруулах хүсэлтэй байдаг нь тодорхой байна.

Түүнчлэн түрээслэх нөхцөлийг судалсан тус судалаагаар Улаанбаатар хотын нийт өрхийн 4% нь зөвхөн түрээсийг, 22% нь түрээс+ипотек, харин 51% буюу 198 мянган өрх түрээслээд өмчлөх хэлбэр нь таалагдсан байна. Энэ нь орлогод нийцсэн орон сууцны төслүүд болон түрээслээд өмчлөх хэлбэрийн хэрэгцээ маш их байгааг харуулж байна. 100% түрээсэнд амьдрах сууцны эрэлт хэрэгцээнд хамгийн их сонирхож буй нь 50м2 талбай хүртэлх сууцыг голчлон (90%) сонирхож байгаа бол өмчлөх хэрэгцээнд 36м2-66м2 талбайтай сууцуудыг голчлон (96%) сонирхож байна.

Дээрх судалгааны тоо баримтуудаас дүгнэн үзэхэд зах зээлд орон сууц худалдан авах асар их эрэлт бий боловч түүнд тохирсон буюу зорилтот бүлэгтээ тохирсон сууцны нийлүүлэлт маш бага байгаа нь харагдаж байна. Түүнчлэн зах зээлд байгаа эрэлтийн дотор түрээслээд өмчлөх 3 төрлийн хувилбар нь 92% байгаа нь энэ төрлийн сууцаар хангах хувилбар нь хамгийн их эрэлттэй байгааг харуулж байна.

Шинэ дэд төвийн газар дээрх судалгаагаар авч үзэхэд өрхүүд нь бүхэлдээ гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөлд хамрагдаж хашаагаа орон сууцаар солих хүсэл эрмэлзэлтэй байгаа нь тогтоогдсон юм. Түүнчлэн тус өрхүүдийн хувьд нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжээс хол байдаг тул УБ хотруу тээврийн хэрэгсэлээр явж зохих үйлчилгээгээ авдаг, ажлын байрны хомсдолтой байгаагаа илэрхийлсэн. Мөн задгай орон зай, ногоон байгууламж, хүүхдийн тоглоомын талбай, спорт байгууламжууд байршуулахыг ихээхэн дэмжиж байна.

Нэг талаас гэр хорооллыг дахин төлөвлөж байгаль орчны бохирдол, доройтлыг бууруулах талаар төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх замаар хүн амын амьдралын нөхцлийг сайжруулах, нөгөө талаас нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоонд шилжих бодлогын хүрээнд алслагдмал гэр хорооллыг дахин төлөвлөх замаар хотын төвийн хэт төвлөрлийг сааруулж нягтралыг бууруулан ажлын байртай амьдрахад таатай орчинд амьдрах хэрэгцээ шаардлага дээр үндэслэн “Шинэ дэд төв” төслийн нийгэм эдийн засгийн үндэслэл болно.

#### 4.1.1 “Алсын хараа - 2050” монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого

МУИХ-ын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа - 2050” МУ-ын урт хугацааны хөгжлийн бодлого нь үндсэн 9 бүлгээс бүрдэх бөгөөд 9 дэх бүлэг нь “Улаанбаатар ба дагуул хот” бодлогыг хэрэгжүүлэхээр заасан. Энэ бүлэг нь үндсэн 4 дэд бүлэгтэй бөгөөд 1. Хүн төвтэй хот, 2. Орчин төвтэй шийдэл, 3. Төлөвлөлт төвтэй хөгжил, 4. Хотын сайн засаглал гэж тусгагдсан. Үүний 3 дахь дэд бүлэг буюу Төлөвлөлт төвтэй хөгжлийн хүрээнд зорилт 9.3-т “Орон зайн оновчтой төлөвлөлт бүхий суурьшлын зөв тогтолцоотой, эрчимтэй хөгжиж байгаа дагуул хотуудтай олон улсад өрсөлдөгч метрополитан болж хөгжинө.” гэж заасан.

Зорилт 9.3-ыг хэрэгжүүлэх II үе шатанд буюу 2031-2040 онд: “Дэд бүтцийн бүрэн хангамжтай, ухаалаг систем бүхий хотын хөгжлийг эрчимжүүлэх үе” гэж тусгасан.

Энэ үед шатанд дараах үр дүнд хүрсэн байхаар тусгасан байна. Үүнд:

1. Улаанбаатар хот доторх төвлөрлийг задлах зорилгоор соёл, боловсрол, худалдаа үйлчилгээ, орон сууц, нийгмийн дэд бүтцийн хангамж бүхий хотын шинэ төв, дэд төв, төрөлжсөн төв, олон нийтийн төвүүдийг шинээр байгуулж, тэдгээрийг холбосон хөгжлийн коридорыг бий болгоно.



ҮНДЭСНИЙ НЭГДМЭЛ  
ҮНЭТ ЗҮЙЛ



ХҮН БА НИЙГМИЙН  
ХӨГЖИЛ



АМЬДРАЛЫН ЧАНАР БА  
ДУНДАЖ ДАВХАРГА



ЭДИЙН  
ЗАСАГ



САЙН  
ЗАСАГЛАЛ



НОГООН  
ХӨГЖИЛ



ҮНДЭСНИЙ  
АЮУЛГҮЙ БАЙДАЛ



БҮСЧИЛСЭН  
ХӨГЖИЛ



УЛААНБААТАР БА  
ДАГУУЛ ХОТ

### АЛСЫН ХАРАА 2050

МОНГОЛ УЛСЫН УРТ ХУГАЦААНЫ ХӨГЖЛИЙН БОДЛОГО

9.3.2. Соёл, боловсрол, худалдаа үйлчилгээ, орон сууц, нийгмийн дэд бүтцийн хангамж бүхий хотын шинэ төв, дэд төв, төрөлжсөн төв, олон нийтийн төвүүдийг шинээр байгуулж, хот доторх төвлөрлийг багасгана.

Улсын урт хугацааны бодлогод Улаанбаатар хотод дэд төв, олон нийтийн төвүүдийг байгуулах бодлого тусгагдсан байгаа дээрх зорилтуудаас тодорхой харагдаж байна.

#### 4.1.2 “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө” -ний төсөлд тусгагдсан байдал ба бүс орчмын хөгжлийн хэтийн төлөв

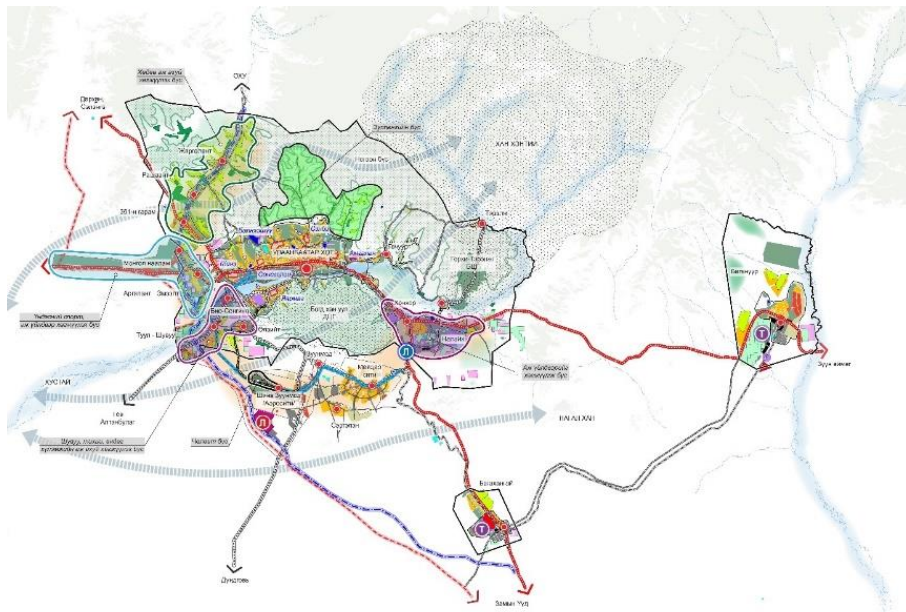
##### Нийслэлийн бүсийн хөгжил

Өнөөгийн нийслэл Улаанбаатар хотын өмнө тулгамдаж буй гол асуудал бол хүн амын хэт төвлөрөл байх бөгөөд түүнээс улбаатай замын хөдөлгөөний түгжрэл, Улаанбаатар хот, хот орчмын нутаг дэвсгэрийн байгаль экологи, хотын оршин суугчдын амьдрах орчны доройтол тус тус ороод байна.

Энэ хүндрэлтэй асуудлуудыг “Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө”-ний төлөвлөлтөөр шийдвэрлэснээр Улаанбаатар хотын 2040 хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал /концепц/-д тусганы дагуу нийслэл Улаанбаатар хотыг 2040 оны түвшинд оршин суугчдын амьдралын ая тухтай орчинг бүрдүүлсэн “цогц, цомхон хот” болгон хөгжүүлнэ.

Нийслэлийн хэмжээнд үүссэн одоогийн зохисгүй хэт төвлөрлийг хот байгуулалтын аргаар задлах нь төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл юм. Үүний тулд нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хотжилтыг дэмжих нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд Улаанбаатар хот болон түүнийг даган хөгжиж буй дагуул хот суурингуудыг жигд тэнцвэртэй хөгжүүлснээр Улаанбаатар хотод ирж буй хүн амын шилжилт хөдөлгөөн, нийгэм, эдийн засгийн ачааллыг бууруулна. Хаяа дагуул хот суурингуудыг улс, нийслэлийн зүгээс одоогийн үүссэн суурьшил, үйлдвэр үйлчилгээний төрлийг харгалзан хот байгуулалт, нийгэм эдийн засгийн оновчтой бодлоготойгоор үе шаттайгаар хөгжүүлнэ. Энэ хүрээнд УБ хотыг 12 дагуул хот, 7 дэд төвтэй байхаар тусгасны нэг нь “Амгалан” дэд төв юм.

Зураг 37. Нийслэл Улаанбаатар хотын хэтийн төлөв-2040



Эх сурвалж: УБХЕТ-2040, ХТСИ



Нийслэл Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэлх хугацаанд “Амьдрах таатай орчин бүрдсэн хот” болгох алсын харааны дагуу нийслэл Улаанбаатар хотын архитектур орон зайн төлөвлөлтийн цогц арга хэмжээг төлөвлөн үе шаттай хэрэгжүүлэн хөгжүүлнэ.

Төлөвлөлтийн үндсэн шийдлийг нийслэлийн /470440,0 га/, Улаанбаатар хотын /шинээр төлөвлөж буй 46920,0га/ нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд тус тус гаргасан бөгөөд төлөвлөлтийн шийдэл гаргахад баримталсан үндсэн зарчим нь нийслэл Улаанбаатар хотыг 2040 оны түвшинд “Цогц, цомхон хот” болгох үзэл баримтлалд тулгуурласан.

2040 оны түвшинд нийслэл хот нь оновчтой төлөвлөлттэй, орчин үеийн аж үйлдвэрлэл, технологи, тээвэр логистик, хөдөө аж ахуй, зам тээвэр инженерийн бүтэцтэй, байгаль орчинд ээлтэй, цөм Улаанбаатар хотыг тойрон тодорхой чиглэлийн үйлдвэрлэл үйлчилгээ дагнан хөгжсөн хаяа дагуул хот суурингууд бүхий харилцан уялдаатай хот байгуулалтын систем болж хөгжинэ. Төлөвлөлтийн хугацаанд нийслэл хотыг 2.1 сая хүн амтай, ногоон бүсийн төлөвлөлттэй хот болгох бөгөөд хүн амын 73.9 % /1,6 сая/ нь Улаанбаатар хотод, 26,1% /500 мянг-г хаяа дагуул хот суурингуудад оршин суух бөгөөд нийслэл хотын хэмжээнд суурьшлын дундаж нягтралыг 4.46 хүн /га болгоно.

### **Улаанбаатар хотын хөгжлийн хэтийн төлөв**

УБ хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн оновчтой төлөвлөлтийн шийдлийг гаргаж, УБ хотыг цогц, метрополитан хот болгох төлөвлөлтийн шийдлийг тусгасан. Нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд хот тосгодын эдэлбэр газрын хяналтгүй тэлэлтийг зогсоох зорилгоор ногоон бүсийн дэглэмийг хууль эрх зүйн хүрээнд тогтоож, хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хянах, мөн УБ хот, бусад хот суурингуудын эдэлбэр газрын хилийн цэсийг дахин нягтлан шинэчилж, тухайн эдэлбэр газрын хүрээнд хотжилтыг дэмжихээр төлөвлөсөн.

УБ хот нь өөрийн онцлог хэв маяг, орон зайн хувьд тархсан суурьшилтай, олон төвт метрополитан хот болж хөгжинэ. Одоогийн бий болсон орон зайн төлөвлөлтийн шинж чанар, “УБЕТ-2020/2030” зарчмыг хэвээр хадгалж боловсронгуй болгож хөгжүүлнэ.

**Хотын эдэлбэр газрын нутаг дэвсгэр:** УБ хотын эдэлбэр газрыг (суурьшлын хил хязгаар) Нийслэлийн засаг дарга 2017 оны 01 дүгээр сарын 9-ний өдрийн А/18 дугаар тоот захирамжаар, 35206 га талбайгаар баталсан байдаг. УБ хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтөөр УБ хотын эдэлбэр газрын одоогийн хилийн цэсийг өөрчлөн, нутаг дэвсгэрийн талбайг 11180.7 га-гаар нэмэгдүүлж 46386,7 га буюу 463,8 км<sup>2</sup> нутаг дэвсгэрт хүргэхээр төлөвлөсөн. Шинээр нэмэгдэж буй талбай нь хотын хойд хэсгийн уулархаг, рельефтэй барилгажиж суурьшил үүсгэхэд тохиромжгүй байх тул хотын ландшафт амралт, зугаалгын задгай ногоон орон зай болгон хөгжүүлнэ. Харин одоогийн хилийн цэсийн 35'206.0 га талбайг идэвхтэй барилгажих газар нутаг болгохоор төлөвлөсөн.

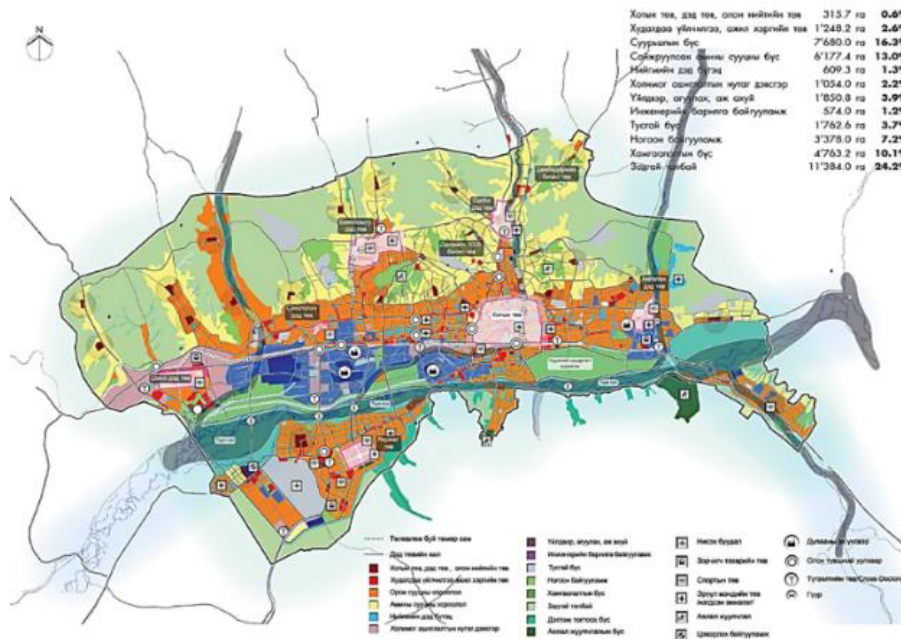
**Хотын нутаг дэвсгэр, орон зайн бүтэц:** УБ хотын эдэлбэр газрын хүрээнд нутаг дэвсгэр, орон зайн төлөвлөлтийн үндсэн бүсүүдийг нэгдүгээрт, төлөвлөлтийн 7 бүсэд, хоёрдугаарт, төлөвлөлтийн 47 нэгж хороололд, гуравдугаарт, төлөвлөлтийн 136 бичил хороололд тус тус хуваан хотын орон зай, төлөвлөлтийн бүтцийг тодорхойлсон.

### **Улаанбаатар хотын бүсчлэл**

2040 он хүртэл хотын нутаг дэвсгэрт үүссэн хүн амын жигд бус тархалт, суурьшлын нягтралыг тэнцвэржүүлэн, хотын газар нутгын ашиглалтыг сайжруулснаар хотын доторх зүй бус төвлөрөл, хөдөлгөөний түгжрэлийг тус тус бууруулж байгаль орчны нөхцөл байдлыг сайжруулахаар тооцож байна. Энэ бодлогын хүрээнд хотын барилгажилт, суурьшлын нягтрал багатай хэсгүүдэд газар ашиглалтын зохистой харьцааг бий болгон, инженерийн, нийгмийн дэд бүтцийг шинээр болон шинэчлэн сайжруулж, идэвхтэй барилгажуулснаар суурьшлын нягтралыг нэмэгдүүлнэ. Хот байгуулалтын үйл

ажиллагааг хотын баруун, баруун урд хэсэгүүдэд идэвхтэй явуулснаар суурьшлын нягтралыг хотын хэмжээнд тэнцвэржүүлнэ.

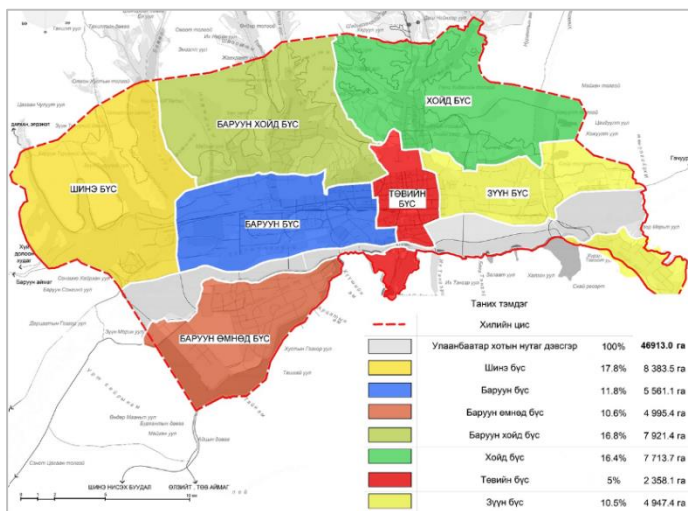
Зураг 38. Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө – үндсэн зураг



Эх сурвалж: ХТСИ, 2021 он

### Хот төлөвлөлтийн бүсчлэл

Зураг 39: Хот төлөвлөлтийн бүсчлэл



Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийг шинэчилсэн /46386,7га/ нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд хот байгуулалтын үндсэн 7-н бүсэд хувааж хөгжүүлэх бөгөөд хил хязгаарыг “УБЕТ-2020/2030”-д тусгасан хот төлөвлөлтийн бүсийн хил хязгаарын зарчмыг баримтлан тогтооно. Хот байгуулалтын бүсчлэл нь 2040 оны түвшинд төлөвлөж буй 1640,0 мянган хүн амыг оновчтой тараан байршуулж, хүн амын суурьшлын нягтралыг тэнцвэржүүлэх зорилготой.

Хотын нутаг дэвсгэрээр дайран урсах Туул голын сав газар нь МУ-ын “Гол усны сав газрын хамгаалалтын тухай” хуулиар зохицуулагдах учир хот байгуулалтын бүсчлэлд оруулахгүйгээр, ногоон бүсийн үүргийг хадгална. Хот төлөвлөлтийн бүсүүд нь нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд хүн амын үйлчилгээний урсгалыг татах төвүүдтэй байна. Эдгээр төвүүд нь хотын доторх одоогийн төвлөрлийг задлах, нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоонд шилжих, хотын хэмжээнд төрөл бүрийн үйлчилгээний хүртээмжийг жигд болгох, хотын суурьшлыг нягтралыг тэнцвэржүүлэх ач холбогдолтой.

Хот байгуулалтын бүс нь засаг захиргааны хуваарилалтын нэгж биш бөгөөд цаашид хотын хөгжлийн явцад одоогийн нийслэл хотын төвийн зургаан дүүргийн хүн ам, нутаг дэвсгэрийн хуваалтыг боловсронгуй болгон өөрчилж, хот төлөвлөлтийн бүсчлэлтэй үе шаттайгаар давхцуулах шаардлагатай юм.

Хот төлөвлөлтийн бүсүүдийн нутаг дэвсгэрийн хил хязгаарыг хотын гудамж замын тэнхлэгээр тогтоож, “УБЕТ-2020/2030” –д тогтоосон нэршлийг хэвээр хадгалж, дараах байдлаар тогтооно. Үүнд:

- Төвийн бүс
- Зүүн бүс
- Хойд бүс
- Баруун хойд бүс
- Баруун бүс
- Баруун өмнөд бүс
- Шинэ бүс

Хот төлөвлөлтийн бүсүүд нь дотроо төлөвлөлтийн 47 нэгж, 136 бичил хорооллуудад хуваагдах бөгөөд гудамж замын сүлжээний тэнхлэгээр хуваагдана. Бүсүүдийн нутаг дэвсгэр нь суурьшил, үйлдвэр, ногоон байгууламж, задгай ногоон орон зай, тусгай зориулалт бүхий нутаг дэвсгэрийг нийтэд нь хамрах бөгөөд Туул голын онцгой хамгаалалттай газар нутаг хамаарагдахгүй. Хот төлөвлөлтийн бүсчлэл нь хотын хүн амын тэнцвэргүй суурьшил, барилгажилтын нягтралыг тэнцвэржүүлэх үндсэн үүрэгтэй. Төлөвлөлтийн бүсүүдийг дараагийн шатанд боловсруулах хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, барилгажилтын төсөл бусад хот байгуулалтын баримт бичгийн дагуу хөгжүүлнэ.

Хот төлөвлөлтийн бүсүүд нь дотроо төлөвлөлтийн 47 нэгж, 136 бичил хорооллуудад хуваагдах бөгөөд гудамж замын сүлжээний тэнхлэгээр хуваагдана.

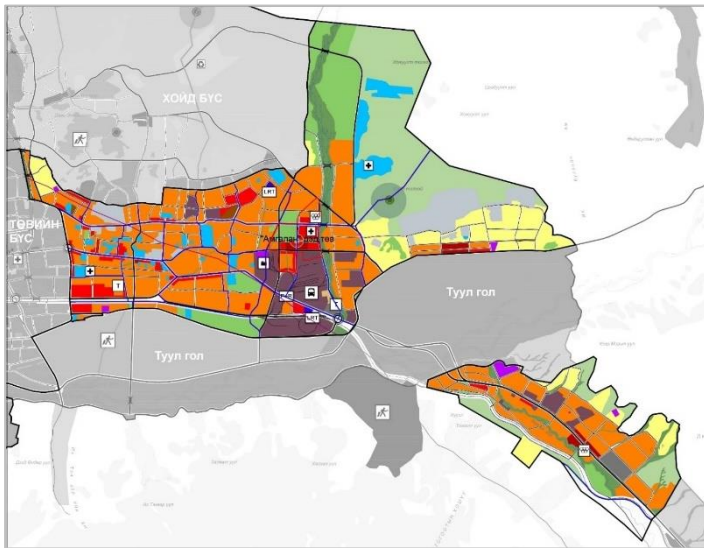
Хүснэгт 91. Төлөвлөлтийн бүсийн хүн ам

Бүсүүд	Бүсийн хүн ам	Бүсийн га талбай	Бүсийн нягтрал, хүн/га
Төвийн бүс	372,773	5,332.6	69.9
Баруун өмнөд бүс	166,902	4,995.7	33.4
Хойд бүс	178,832	7,359.3	24.3
Баруун хойд бүс	315,486	6,881.0	45.8
Зүүн бүс	278,110	5,421.1	51.3
Баруун бүс	258,439	5,332.6	48.5
Шинэ бүс	78,464	9,639.8	8.1

Бүсүүдийн нутаг дэвсгэр нь суурьшил, үйлдвэр, ногоон байгууламж, задгай ногоон орон зай, тусгай зориулалт бүхий нутаг дэвсгэрийг нийтэд нь хамрах бөгөөд Туул голын онцгой хамгаалалттай газар нутаг хамаарагдахгүй. Хот төлөвлөлтийн бүсчлэл нь хотын хүн амын тэнцвэргүй суурьшил, барилгажилтын нягтралыг тэнцвэржүүлэх үндсэн үүрэгтэй.

## Зүүн бүсийн хөгжлийн хэтийн төлөв

### Зүүн бүс:



Төлөвлөлтийн “Зүүн” бүс нь хотын зүүн хэсэгт БЗД -н 27 хороодын нийт 5421.07 га газар нутгийг хамарна. Тус бүс нь төр захиргаа, худалдаа төрөл бүрийн үйлчилгээ төвлөрсөн хотын дэд төв бүхий байгаль орчинд ээлтэй өндөр бүтээмжтэй үйлдвэрлэл, үйлчилгээ төвлөрсөн, дунд, өндөр давхар нийтийн орон сууцны хорооллууд, олон нийтийн барилгажилт бүхий хэвээр үлдээх, дахин төлөвлөж хөгжүүлэх 278.1 мянган хүн амтай 5421.07 газар нутагтай суурьшлын бүс болно.

Бүсийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд хотыг дахин төлөвлөж хөгжүүлэх хот байгуулалтын үйл ажиллагаа дагнан явагдсанаар гэр хороолол дагнасан нутаг дэвсгэрээс төвлөрсөн, хэсэгчилсэн инженерийн хангамжтай нийтийн орон сууц, олон нийтийн бүс болон хөгжинө.

Оршин суугчдын амьдралын орчин, нөхцөлийг сайжруулах зорилгоор нийгмийн үйлчилгээний хүртээмжийг нэмэгдүүлэх ба төрөл бүрийн үйлдвэрлэл үйлчилгээг хөгжүүлнэ. Амгалан орчинд дахин төлөвлөн хөгжүүлэх арга хэмжээний хүрээнд “Амгалан” дэд төвийг байгуулах ба үйлдвэр технологийн паркийг хөгжүүлнэ. Улиастай голын сав газрын хэмжээнд хамгаалалтын бүсийг тогтоон хотын чанартай ногоон байгууламж, олон улсын чанартай эмнэлгийн цогцолборын хамт байгуулна

Дахин төлөвлөж хөгжүүлэх нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд шинээр гудамж замын сүлжээ байгуулан торлолыг үүсгэн барилгажуулснаар суурьшлын нягтралыг тэнцвэржүүлнэ. Бүсэд хамрагдах нутаг дэвсгэрийн 67.5 % буюу 3656.53 га талбайд хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулж, түүний дагуу явуулна.

ЗҮҮН БҮС – АМГАЛАН ДЭД ТӨВ - Археологи, түүх соёл, шашны уламжлал дээр түшиглэн аялал жуулчлалын бүтээгдэхүүн болгох, голын сав дагуух байгалийн болон соёлын аялал жуулчлалыг хөгжүүлэх ЭКО бүс нутгийг төлөвлөх

Тэргүүлэх чиглэл: Түүхэн ба амралт, чөлөөт цагийн аялал жуулчлал

Бүтээгдэхүүн: Үндэсний цэцэрлэгт хүрээлэн ба Туул голын эрэг дагуу аялал жуулчлал, амралт зугаалгын бүсийг бий болгож усан аяллыг хөгжүүлэх зорилгоор Туул гол дагуу тохижилтын ажлуудыг шат дараалалтайгаар хийж завины зогсоолуудыг бий болгоно. Ингэхдээ байгаль, усны эх үүсвэрийг хадгалан хамгаална. Түүнчлэн Их Тэнгэрийн амны хадны зураг орчмыг аялал жуулчлалын цогцолбор болгон хөгжүүлэх, Дарь эхийн сүм буюу Дулмаалин хийд орчимд “Цайны зам” олон улсын аялал жуулчлалын цогцолборыг байгуулах, үндэсний цэцэрлэгт хүрээлэнгийн дараагийн ээлжийн ажлуудыг 2040 он хүртэл шат дараалалтайгаар хийж ашиглалтад оруулах, хотыг ажиглах өндөрлөг цэг болон цэцэрлэгт хүрээлэнг байгуулах зэргээр аялал жуулчлалыг дэмжинэ.

Улаанбаатар хотын аялал жуулчлалын нэгдсэн төлөвлөлтөд:

- Аялал жуулчлалыг дэмжих коридор
- Төлөвлөлтийн 7 бүсүүдэд бий болгох аялал жуулчлалын бүтээгдэхүүн
- Нийтийн цэцэрлэгт хүрээлэн, голын ай сав дагуух амралт, зугаалгын бүс



- Хотыг ажиглах өндөрлөг цэгүүд зэргийг тусгасан.

Хотын аялал жуулчлалын бүтээгдэхүүнүүдийг:

- Одоо байгаа
- Сайжруулах/сэргээн засварлах
- Шинээр төлөвлөх гэсэн 3 ангилалд хуваан авч үзсэн.

Улаанбаатар хотын аялал жуулчлалын брэнд:

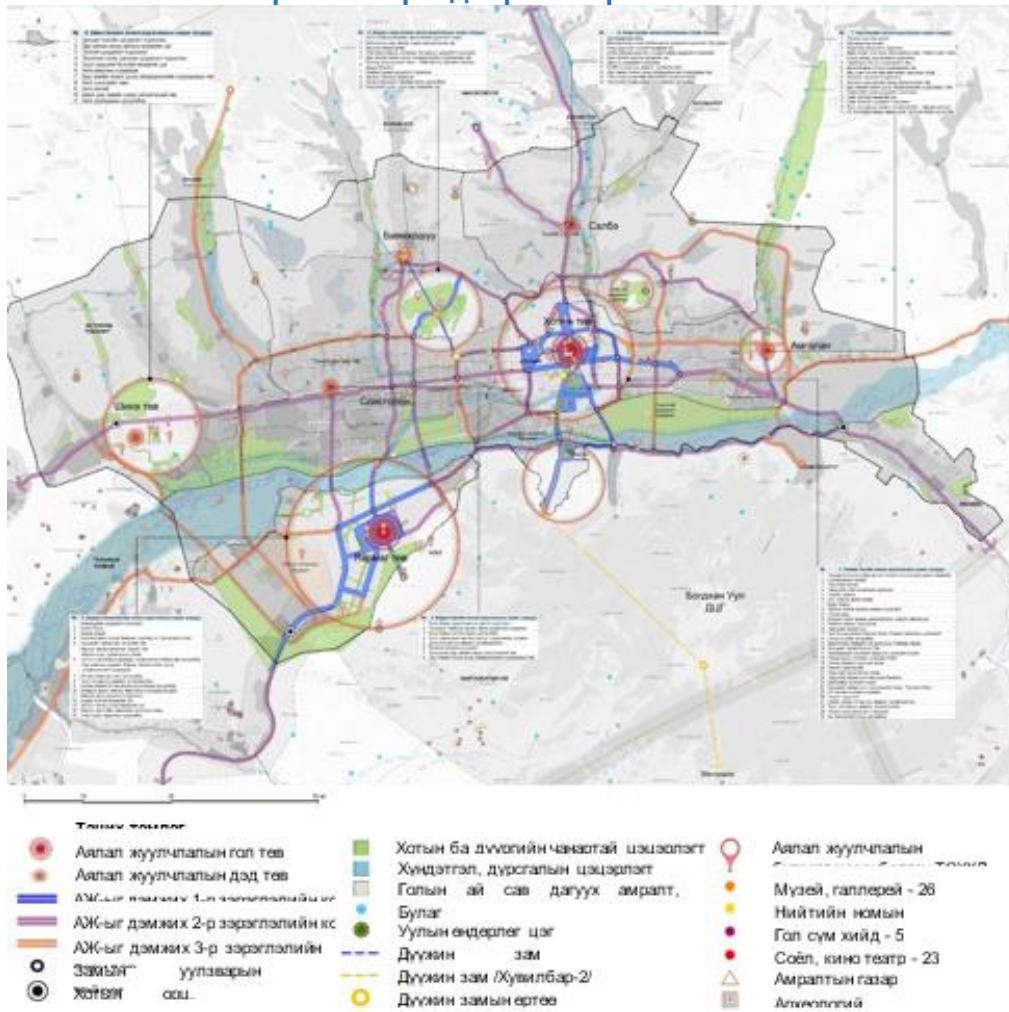
Хотын брэнд гэдэг бол аливаа хотын дүр төрхийг илэрхийлж дэлхийн бусад хотуудаас онцгойруулах, хотын дүр төрхөөр хүмүүсийн сэтгэлийг татах байдлаар бий болгох урлаг бөгөөд тухайн хотын нэр хүндийг нэмэгдүүлж өрсөлдөх давуу талыг бий болгох эдийн засгийн чухал ач холбогдолтой. Улаанбаатар хотын хувьд уламжлалт ба орчин үеийн дүр төрхийг илэрхийлэх хотын гол брэндүүдийг дараах байдлаар тодорхойлов. Үүнд:

- Хуучин хотын төв (Сүхбаатарын талбай орчим, Урт цагаан жуулчны гудамж, Энхтайвны өргөн чөлөө, Гандан орчим)
- Хотын шинэ төв – Орчин үеийн бизнес аялал жуулчлалын Яармаг төв
- Монгол Гэр брэнд – Уламжлалт гэр суурьшлыг орчин үеийн суурьшилтай хослуулсан “Тоонот Хороолол”
- Богдхан Уул дархан цаазат газар

Зураг 40: Улаанбаатар хотын аялал жуулчлалын төлөвлөлтийн нэгдсэн зураг

Эх сурвалж: ХТСИ, 2021 он

#### 4.1.3 Улаанбаатар хотын үйлдвэрийн бүсийн төлөвлөлт



Хотын барилгажсан нутаг дэвсгэрийн нэг чухал бүрэлдэхүүн нь үйлдвэр агуулахын бүс юм. Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөгөөр хотжилтыг дэмжих нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд үйлдвэр агуулахын бүсийг орчин үеийн хэрэгцээ шаардлагад нийцүүлэн хөгжүүлснээр дараах тулгамдаж буй асуудлуудыг шийдвэрлэнэ. Үүнд:

- Үйлдвэр, агуулахын бүсэд эмх замбараагүй үүссэн түр барилга бүхий аж ахуйн хашаа, байгууламжийг цэгцлэх
- Үйлдвэрийн бүсийг тодорхой төлөвлөлтийн дагуу хөгжүүлэн, газар ашиглалтыг оновчтой болгох
- Төрөл бүрийн түүхий эд хүлээн авах цэг бүхий аж ахуйн хашаанууд нь хотын орон зайн үнэ цэнэтэй байршлуудад их хэмжээний газар нутагт байршдаг
- Үйлдвэрлэлийн үйл ажиллагааны технологийг орчин үеийн түвшинд хүргэснээр зориулалтын эдэлбэр газрын хэмжээг оновчтой болгох

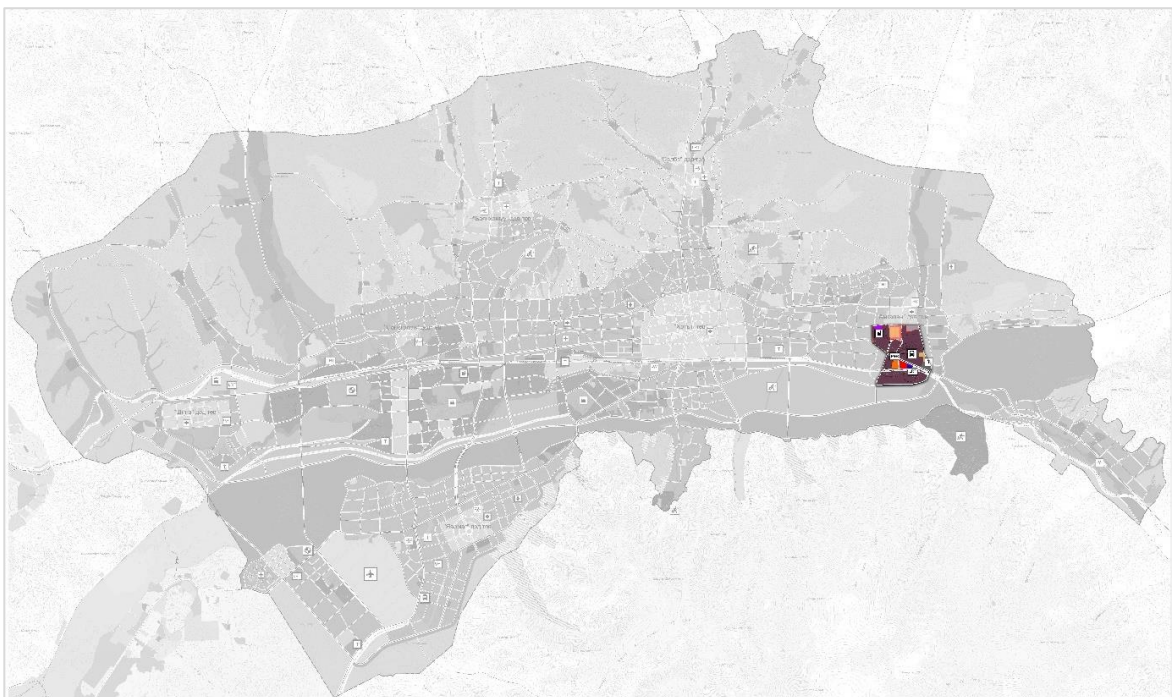
Одоогийн үүссэн нөхцөл байдал, байршилд үндэслэн Улаанбаатар хотын үйлдвэр аж ахуйн нутаг дэвсгэрийг үйлдвэрийн 3-н бүсээс бүрдэн 3910,9 га талбайд хөгжүүлэхээр тооцож төлөвлөлтөд тусгав. Тухайн нутаг дэвсгэр нь хот байгуулалтын “Баруун урд”, “Зүүн” бүсүүдийн нутаг дэвсгэрт голлож байршина. Үүнд:

- Үйлдвэрийн 1-р бүс: Хотын баруун хэсэгт /х.т “Баруун урд” бүс/
- Үйлдвэрийн 2-р бүс: Хотын зүүн хэсэгт /х.т “Зүүн бүс”/
- Үйлдвэрийн 3-р бүс Хотын баруун урд хэсэгт /х.т “Баруун урд” бүс/

#### Үйлдвэрийн бүс-2:

Үйлдвэрийн бүс-2 нь хотын зүүн хэсэгт “Амгалан” дэд төвийн урд хэсэгт одоогийн бий болсон үйлдвэрлэл агуулах бүсийн нутаг дэвсгэрийг түшиглэн хөгжинө. Шинээр боловсруулагдах тус бүсийг хөгжүүлэх ХЕТ-ний дагуу хот байгуулалтын төслүүдийг төр хувийн хэвшлийн оролцоотой хэрэгжүүлнэ. Тус бүсэд өндөр технологийн үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх зорилгоор үйлдвэрлэл, орон сууц, олон нийт холимог бүс бүхий паркийг байгуулж хөгжүүлэх чиглэл баримтална.

Зураг 41: Үйлдвэрийн бүс-2



Бүсийн дундуур урсах Улиастай голын хөрс, усны бохирдлоос сэргийлэх зорилгоор хамгаалалтын бүсийг тогтоон, хамгаалалтын бүсэл орсон айл өрхийг нүүлгэн шилжүүлэн, голын эргийг тохижуулан ногоон бүс болгон хөгжүүлнэ.

Үйлдвэрийн бүс-2-д байгаль орчинд сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй, орчин үеийн тоног төхөөрөмж, технологи бүхий эрүүл ахуй, аюулгүй байдлыг хангасан, үндэсний болон олон улсын стандарт, шаардлагуудад нийцсэн өндөр технологи, хүнс, хөнгөн, барилгын материалын үйлдвэрүүдийн парк, кластеруудыг цогцоор хөгжүүлнэ.

#### 4.2. Дэд төвүүдийг байгуулах концепци

##### **Олон төвт хотын тогтолцоо ба төвлөрлийг задлах нь:**

Улаанбаатар хотыг 2040 оны түвшинд одоогийн нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоонд үе шаттайгаар шилжүүлэх хот төлөвлөлтийн арга хэмжээг авна. Энэ нь 4-н ангилал зэрэгтэй, хотын доторх олон нийтийн төвүүдийн системийг нэвтрүүлснээр илэрхийлэгдэнэ. Олон нийтийн төвүүд нь гол төлөв суурьшлын нутаг дэвсгэрт, үйл ажиллагааны цар хүрээ, ач холбогдлоороо дараах байдлаар ангилагдана. Үүнд:

Хотын төв

Хотын дэд төв

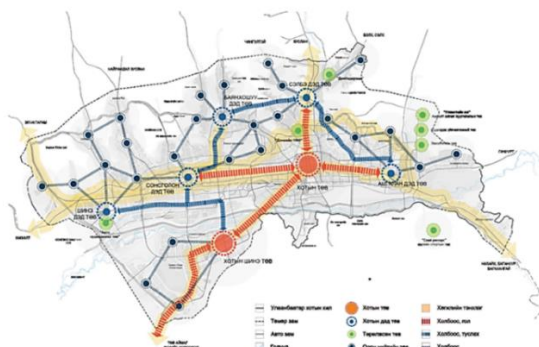
Олон нийтийн төв

Төрөлжсөн үйлчилгээний төв

##### **Хотын дэд төв:**

Хотын дэд төв нь үүрэг ач холбогдлоор хотын төвийн дараа, төлөвлөлтийн бүсийн хэмжээнд байх бөгөөд нийслэл, дүүргийн төвийн захиргааны байгууллагууд төвлөрч үйл ажиллагаа явуулна. Дэд төвүүд нь хотын барилгажсан болон сайжруулсан суурьшлын бүсэд оршин суугчдад худалдаа үйлчилгээ, соёл урлаг, боловсрол, биеийн тамир спортын үйлчилгээ, арга хэмжээг ойртуулан, амралт, чөлөөт цагийг өнгөрөөх нөхцөл бололцоог олгож, ажлын байруудыг олноор бий болгоно.

Зураг 42. Хотын олон нийтийн төвүүдийн



Зураг 43. Хотын төв ба дэд төвүүдийн байршил тогтолцоо



Эх сурвалж: ХТСИ, 2021 он

Хотын хэмжээнд 5-н дэд төв байх бөгөөд газар нутгийн байршлаас хамаарч, төвлөрсөн, хэсэгчилсэн гэсэн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай, орон сууц, олон нийтийн барилгажилттай суурьшил байх бөгөөд хотын зам тээврийн дэд бүтцэд холбогдсон гудамж замын сүлжээ, ногоон байгууламжийн сүлжээний нэг хэсэг болох дүүргийн чанартай парк, цэцэрлэгт хүрээлэнтэй тус тус байна.

Дэд төвүүдийн байршлын онцлогоос хамаарч газар нутаг, хүн амын тоо хэмжээ харилцан адилгүй байх ба дэд төвүүдийг шинээр хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу байгуулна. Одоогийн байдлаар АХБ-ны хөнгөлөлттэй зээлийн хөрөнгө оруулалтаар Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүдийг байгуулах үйл ажиллагаа явагдаж байна.



Хотын дэд төвүүд нь хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан хот байгуулалтын дараах 5 -н бүсийн төв байна. Үүнд:

Хойд бүс

Зүүн бүс

Баруун бүс

Баруун хойд бүс

Шинэ бүс

Дэд төвүүдийг байгуулахаар сонгож төлөвлөсөн талбарууд нь гол төлөв суурьшил үүссэн болон газар олголт хийгдсэн нутаг дэвсгэр байх тул МУ-ын “Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийн 12.1-д тусгагдсан Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрлийн 12.1.1, 12.1.4, 12.1.5, заалтуудад тусгасан үйл ажиллагааны чиглэлээр төлөвлөж хөгжүүлнэ.

Дэд төвүүд нь тухайн бүсийн оршин суугчдад төрийн болон бүх төрлийн худалдаа үйлчилгээг ойртуулж, амьдралын ая тухтай орчинг бүрдүүлэх зорилготой ба дараах үүрэг зориулалттай байна. Үүнд:

Засаг захиргаа, ажил хэргийн үйлчилгээ

Худалдаа, үйлдвэрлэл үйлчилгээ

Нийгэм, соёл урлаг, эрүүл мэндийн үйлчилгээ

Аялал жуулчлал

Орон сууц

Инженерийн хангамж

Ногоон байгууламж

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

**Засаг захиргаа, ажил хэргийн үйлчилгээ:** Зарим нэг төрийн захиргааны төв байгууллагууд болон орон нутгийн засаг захиргаа, төрийн үйлчилгээний байгууллагууд байрлах бөгөөд томоохон арилжааны банк, санхүүгийн байгууллагууд, худалдаа, үйлчилгээ эрхлэгч аж ахуйн нэгжүүдийн үйлчилгээний оффисууд,

**Худалдаа, үйлдвэрлэл үйлчилгээ:** Томоохон хүнс, барааны дэлгүүр, хүнс барааны зах, ахуйн үйлчилгээний төв, жижиг дунд үйлдвэрийн кластер, түгээлтийн төв, зорчигч тээврийн терминал, зочид буудал, ресторан, баар, гал унтраах анги зэрэг олон нийтийн барилгажилттай байна.

**Нийгэм, соёл урлагийн үйлчилгээ:** Сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг, дээд сургууль, мэргэжил, сургалт үйлдвэрлэлийн төв, сургалтын төв зэрэг нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжууд нь шаардлагатай хүчин чадлын хэмжээнд төлөвлөгдөнө. Зарим дэд төвүүдэд бүсийн хүн амд эрүүл мэндийн цогц үйлчилгээг үзүүлэх 2-р шатлалын нэгдсэн эмнэлэг, театр, кинотеатр, музей, концертын танхим, спортын танхим, бэлтгэлийн битүү, задгай талбайтай цогцолбор тус тус барьж байгуулагдана.

**Аялал жуулчлал:** Нийтийн тээврийн сүлжээнд тулгуурлан аялал жуулчлалын коридоруудыг хөгжүүлэх бөгөөд дэд төвүүд нь тус бүр өөрийн гэсэн архитектурын өнгө төрхтэй, худалдаа, үйлчилгээний гудамж бүхий орчин үеийн барилга байгууламжаас бүрдэж аялал жуулчлалыг дэмжинэ. Тухайн байршлуудын онцлогоос хамааран түүх соёлын өвүүд, газар орны онцлог байдлыг илэрхийлсэн аялал жуулчлалын бүтээгдэхүүнүүдийг бий болгоно.

**Орон сууц:** Дунд, өндөр давхрын нийтийн болон эдэлбэр газартай нам давхрын орон сууц, орчны тохижилт бүхий хороолол, бичил хороолол хэлбэрийн суурьшил бүхий төлөвлөлттэй байна.

**Инженерийн дэд бүтэц:** Дэд төвүүд нь байршлаас хамааран хэсэгчилсэн, төвлөрсөн инженерийн хангамжтай байх тул дамжуулах шугам сүлжээнээс гадна дулааны эх



үүсвэр, усан сан, өргөлтийн насосын станц, цахилгааны дэд өртөө, дамжуулах өртөө зэрэг зэрэг инженерийн хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламжууд тус тус байгуулагдана.

**Ногоон байгууламж:** Улаанбаатар хотыг ногоон хот болгож оршин суугчдын амьдрах орчинг сайжруулах бодлогын хүрээнд хотын ногоон сүлжээний нэг хэсэг болох дүүргийн зэрэглэлтэй цэцэрлэгт хүрээлэн, хорооллын зэрэглэлтэй цэцэрлэгт хүрээлэнг байгуулна.

**Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ:** Үерийн эрсдэлээс хамгаалах зорилгоор үерийн хамгаалалтын далан суваг, шинээр төлөвлөгдсөн авто замын борооны ус зайлуулах шугам сүлжээг байгуулагдана.

**Зам, тээвэр:** Дэд төвүүд нь 1-р зэрэглэлийн гол гудамж замын сүлжээ, багтаамж ихтэй нийтийн тээврийн сүлжээ (LRT) -гээр холбогдоно. Баянхошуу дэд төвийн хувьд бусад дэд төвүүдтэй их багтаамжийн автобусаар нийтийн тээврийн үйл ажиллагааг хүргэнэ.

**Дэд төвийн хөгжил**

Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөөнд хотыг тэнцвэртэй хөгжүүлэх чиглэлээр 6 дэд төвийг байгуулахаар тусгасан бөгөөд хөтөлбөрийн суурь судалгаа болон үндсэн бодлогыг 2009 оноос эхлэн боловсруулж 2013 онд Монгол Улсын Их Хурлаар соёрхон баталсан.

Энэхүү хот төлөвлөлтийн арга хэмжээг Азийн хөгжлийн банкны санхүүжилтээр нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийн ажлыг 3 үе шаттайгаар хэрэгжүүлж байгаа ба "Гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр"-ийн хүрээнд дэд төвүүдийг бий болгох суурь "Дэд бүтэц"-ийн ажлуудыг хийж гүйцэтгэж байна. Тус хөтөлбөрийн хүрээнд Улаанбаатар хотын Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвийн инженерийн хангамжийн дэд бүтцийн шугам сүлжээний бүтээн байгуулалт болон нийгмийн дэд бүтцийн зарим барилга байгууламжууд баригдаж байна.

Зураг 44. Дэд төвүүдийн байршил



**Улаанбаатар хотын тулгамдаж байгаа асуудал болон Дэд төвийн байгуулах үндэслэл:**

Хотын хэт төвлөрөл, үүнийг дагасан авто машины түгжрэл

Улаанбаатар хотын хүн амын 50 орчим хувь нь гэр хороололд, ахуйн хэрэгцээний анхан шатны дэд бүтэцгүй нөхцөлд амьдарч байна

- Гамшгийн хэмжээнд хүрсэн агаарын бохирдлын 80 хувь нь гэр хорооллын яндангийн утаа, сул шорооноос үүдэлтэй
- Дэлхийн хамгийн урт халаалтын улиралтай Нийслэл хотын нийт хүн амын 50 орчим хувь нь дулаан хангамжгүй байна
- Хот төлөвлөлт эмх замбараагүй тул нийтийн хэрэгцээнд зориулсан дэд бүтэц, барилга байгууламж барих орон зайн хомсдол үүссэн
- 150 мянга гаруй нүхэн жорлон байгаа нь Улаанбаатар хотын хөрс болон гүний усыг халдварт нянгаар бохирдуулах эрсдэлт нөхцөлийг бий болгосон
- Гэр хороололд амьдардаг нэг хүнд хоногт 5-10 литр ундны ус оногдож байгаа нь орон сууцанд амьдардаг нэг хүний хэрэглээнээс 25-50 дахин бага байна
- Төр, нийгмийн үйлчилгээ, ажлын байр, бизнес эрхлэх зах зээлийн орчин хязгаарлагдмал байна.

**Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн шийдэл болон нэг төвтэй хотоос олон төвтэй хот руу шилжин төвлөрлийг задлах арга хэмжээ:**

Инженерийн дэд бүтцийг даган барилгажих ажлууд эхэлснээр иргэд газраа эргэлтэд оруулж нийтийн хэрэгцээнд зориулан чөлөөлснөөр нийгмийн дэд бүтцээр хангагдана

Дэд төвүүд хөгжин бизнес эрхлэх таатай нөхцөл бүрдэж, худалдаа үйлчилгээний зах зээлийг тэлснээр шинээр ажлын байрууд бий болж, үр дүнд нь дэд төв тус бүрээс иргэд тодорхой үр өгөөж хүртэнэ

Голлох авто замуудыг өргөтгөн шинэчлэх, шинээр тавих ажлыг инженерийн шугам сүлжээтэй хослуулан гүйцэтгэснээр Улаанбаатар гэр хорооллын дүр төрх үндсээрээ өөрчлөгдөнө

Хотын болон гэр хорооллын оршин суугчид шууд оролцоотой байж, санал бодлоо чөлөөтэй илэрхийлэн эвлэлдэн нэгдэж, харилцан ашигтай хамтран ажиллана

**Үр ашиг**

**Агаарийн бохирдол буурна.** Хотын агаарын урсгалын дээр байрладаг гэр хорооллын бүсэд инженерийн дэд бүтцийг бий болгосноор Улаанбаатар хотын агаар, хөрсний бохирдлыг бууруулахад эерэг нөлөө үзүүлнэ.

**Хотын төвийн ачаалал буурна.** Улаанбаатар хот 6 шинэ дэд төвтэй болсноор үйлдвэр, худалдаа, үйлчилгээний шинэ боломжууд нээгдэн хүрээгээ тэлж, хотын захаас хотын төв рүү зорчих хэрэгцээ шаардлага багасна.

**Ажлын байр бий болно.** Гэр хороолол дэд бүтэцтэй болсноор бизнес эрхлэгч, аж ахуйн нэгжүүд шинэ санал, санаачлага гарган үйл ажиллагаагаа тэлснээр байнгын ажлын байр бий болж, зах зээлийн боломж өргөнөөр нээгдэх нөхцөл бүрдэнэ.

**Хотын захад хотын төвд мэт амьдарна.** Дэд бүтцэд холбогдсоноор төр, нийгмийн үйлчилгээ хүртээмжтэй болж тав тухтай, аюулгүй, цэвэр орчинд амьдрах шинэ нөхцөл бүрдэнэ.

**Амгалан дэд төв:**

Байгаль орчинд ээлтэй өндөр бүтээмжтэй үйлдвэрлэл, үйлчилгээ төвлөрсөн, дунд, өндөр давхар нийтийн орон сууцны хорооллууд, олон нийтийн барилгажилттай хэвээр үлдээх, дахин төлөвлөж хөгжүүлэх суурьшлын “Зүүн бүс”-ийн төв, “Амгалан” дэд төвийг БЗД-н 10 хороодын нутаг дэвсгэрт, Улиастай голын сав газрыг түшиглэн 40-50 га талбайд байгуулна. Амгалан дэд төв нь 1196 мянган оршин суугчтай байна. Дэд төв байгуулах газар нутаг нь гол төлөв иргэд, аж ахуйн нэгжийн агуулах, гэр хороолол төвлөрсөн байх тул, МУ-ын “Хот суурин газрыг дахин төлөвлөж хөгжүүлэх тухай” хуулийн 12.1.1 -д “Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй, барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлө н барилгажуулах” заалтын дагуу барилгажуулна.

Дэд төв нь “Зүүн” бүсийн оршин суугчдад төрийн болон бүх төрлийн худалдаа үйлчилгээг ойртуулж, амьдралын ая тухтай орчинг бүрдүүлэх зорилготой ба дараах үүрэг зориулалттай байна. Үүнд:

- Төр захиргаа, төрийн үйлчилгээ
- Худалдаа, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ
- Нийгэм, соёл урлаг, боловсрол, спортын үйлчилгээ
- Инженерийн хангамж
- Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ
- Ногоон байгууламж



#### 4.1.4 “Амгалан” дэд төвийн тэзү, барилгажилтын төсөл боловсруулах төлөвлөлтийн концепц

“Амгалан” дэд төв нь “Зүүн” бүсийн төвийн үүрэг гүйцэтгэх ба төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт газар чөлөөлөн дахин төлөвлөлт хийх замаар шинээр байгуулна. Дэд төвийн хойд болон баруун талд гэр хороололын нутаг дэвсгэртэй, урд талд үйлдвэрийн бүстэй, зүүн талд үйлдвэр, агуулах болон барилгажсан хэсэгтэй тул эдгээрийн хэрэгцээ шаардлагад нийцсэн худалдаа үйлчилгээ, олон нийтийн барилга байгууламж бүхий дэд төв байна. Одоо байгаа жалга болон булгыг ашиглан жалгын дагуух эргийн тохижилтийг хийж иргэдийн чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх орон зайг бий болгоно.

## ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ:



Зураг 45.Төлөвлөлтийн үзэл баримтлал

Ингэснээр УБХЕТ 2040-ийн хотын хэт төвлөрлийг задалж нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоонд шилжих бодлогын хэрэгжилт, өнөөдрийн тулгамдаад буй хүн амын нягтрал, түгжрэлийг бууруулах зэрэг асуудлыг шийдвэрлэхэд ихээхэн ач холбогдолтой.

Төлөвлөлтийн үзэл баримтлалыг дараах хүчин зүйлийг харгалзан тооцлоо. Үүнд:

- Ажлын байр-Амьдрах-Худалдаа, үйлчилгээ ойролцоо нэг доор байх
- Тухайн дэд төв нь өөрийн онцлогтой байх
- Өнгө хэв маягийг тодорхойлох
- Бизнес болон хувийн аж ахуйн нэгжтэй хэрхэн хамтран ажиллах
- ЖДҮ хөрөнгө оруулалт, ажлын байрыг нэмэгдүүлэх
- Иргэдээс санал авч төлөвлөлтөнд тусгах
- Газар зүйн үнэтэй байршлыг тодорхойлох
- Экспо, худалдааны гудамж болон баяр ёслол , соёл урлагийн арга хэмжээ болдог талбайтай байх
- Цэцэрлэг төлөвлөх
- Спортын төвийг төлөвлөгөөндөө тусгах
- Олон улсын туршлагаас судлах

## ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХҮРЭХ ҮР ДҮН:

Төлөвлөлтийг тодорхой болгох үүднээс техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулж, бүсэд амьдарч буй хүн амын хотын төв орохгүйгээр өдөр тутмын нийгмийн хэрэгцээгээ хангах боломжийг эрэлхийлж, ажлын байр нэмэгдүүлэх, Улаанбаатарт хотын төвлөрлийг сааруулах бодлого хэрэгжихэд чухал үр дүн өгөх төсөл болох юм.





## БҮЛЭГ-5. ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

- 5.1. Төлөвлөлтийн шийдэл
- 5.2. Хүн ам, өрхийн төлөвлөлт
- 5.3. Архитектур-Орон зайн төлөвлөлт
- 5.4. Суурьшил ба нийгмийн дэд бүтэц
- 5.5. Үйлдвэр аж ахуйн төлөвлөлт
- 5.6. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ ба өндөржилт
- 5.7. Инженерийн дэд бүтцийн төлөвлөлт
- 5.8. Зам тээврийн дэд бүтцийн төлөвлөлт
- 5.10. Байгаль орчныг хамгаалах төлөвлөгөө
- 5.11. Гамшгийн менежмент



## БҮЛЭГ-5: ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

### 5.1 Төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл

#### 5.1.1 Төлөвлөлтийн үндэслэл

- » Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”;
- » Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого;
- » Монгол Улсын Засгийн газрын 2020 оны 35 дугаар хурлаар дэмжигдсэн “Улаанбаатар хотын 2040 хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний /концепц/ үзэл баримтлал”;
- » Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2020 оны 02/09 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”;
- » Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2020 оны 02/10 дугаар тогтоолоор батлагдсан Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;
- » Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 63 дугаар тогтоолоор батлагдсан Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Үйлдвэр-4” нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө;
- » Нийслэлийн Засаг даргын 2021 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдрийн А/524 дугаар захирамж.

#### 5.1.2 Төлөвлөлтийн зорилго, үзэл баримтлал

Дэд төв нь “Зүүн” бүсийн оршин суугчдад худалдаа үйлчилгээ, соёл спортын арга хэмжээг ойртуулж, амьдралын ая тухтай орчинг бүрдүүлэхээс гадна “Үйлдвэр-4”-р хорооллын үйлдвэрлэлийн ажилтан албан хаагчдын мэргэжил ур чадварыг дээшлүүлэх үйл ажиллагаа явуулах зорилготой ба дараах үүрэг зориулалттай байна. Үүнд:

- Худалдаа, үйлчилгээ
- Нийгэм, соёл урлаг, боловсрол, спортын үйлчилгээ
- Мэргэжлийн үйлдвэрлэл үйлчилгээний сургалтын төвүүд
- Инженерийн хангамж
- Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ
- Ногоон байгууламж
- Тохилог орон сууц бүхий суурьшил

Амгалан дэд төв замын сүлжээний гол зангилаа хэсэгт байрлаж байгаа бөгөөд Улаанбаатар хотын Зүүн бүсийн дэд төв болгохоор төлөвлөгөөнд тусгагдсан. Тус төвтэй маш ойр LRT-1, LRT-3-р шугамууд ирж байгаагаас гадна Төмөр замын нийтийн тээврийн шугам ойр байгаагаас гадна Улаанбаатар хотруу орох зүүн болон өмнө зүгийн аймгуудын гол зам дагуу, Налайх, Багахангай, Багануур, Хонхор, Улиастай зэрэг дагуул хаяа хотуудаас ирэх хөдөлгөөны гол зангилаа болон хөгжих боломжтой.

Улаанбаатар хотыг 5-н бүсэд хувааж бүс нутагт дэд төвүүд нь өөр хоорондоо болон хотын төв, бусад хэсгүүдтэй гудамж замын сүлжээ, нийтийн тээврээр холбогдохоор төлөвлөсөн. “Зүүн бүс”-ийн төв, “Амгалан” дэд төвийг БЗД-н 10 хороодын нутаг дэвсгэрт, Улиастай голын сав газрыг түшиглэн 127 га талбайд байгуулна. Дэд төв байгуулах газар нутаг нь гол төлөв иргэд, аж ахуйн нэгжийн агуулах, гэр хороолол төвлөрсөн байх тул, МУ-ын “Хот суурин газрыг дахин төлөвлөж хөгжүүлэх тухай” хуулийн 12.1.1 -д “Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй, барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах” заалтын дагуу барилгажуулна. Амгалан дэд төв нь төлөвлөлтийн нэгж хорооллын Үйлдвэр-4 нэгж хорооллын бүсийн хязгаарт багтаж байгаа. /Ү-4-3 бичил нэгж бүс, Ү-4-4 бичил нэгж бүсд дэд төвийн хил хамарч байна/. Дэд төвийн бүсийн хил дотор олон нийтийн бүс болон орон сууцны бүс давамгайлах боловч үйлдвэрийн бүс дэд төвийн бүстэй хил залгаа оршиж байна.

### 5.1.3 Хязгаарлалтын нөхцөл

“Амгалан” дэд төв нь намгархаг шаварлаг хөрс, цэвдэг ихтэй байгаа нь барилгажилтын орон зайд хязгаарлах нөхцөл болж байна. Энэ онцлогт тулгуурлан ногоон бүс давамгайлсан дэд төв болгон төлөвлөсөн.

#### Зорилго

Амгалан дэд төв төсөл нь бүс орчмын хэтийн төлөв, төрийн зүгээс хэрэгжүүлж буй төсөл хөтөлбөрүүд, Улаанбаатар хотын хөгжлийн хэтийн төлөв, баруун бүсэд дэд төв байгуулах хэрэгцээ шаардлага, зорилгод бүлгийн иргэдийн орон сууцны хэрэгцээ, бусад суурь нөхцөлүүдийг харгалзан дараах байдлаар хэтийн төлөв нь төсөөлөгдөж байна.

Амгалан дэд төв төслийн зорилго:

Амгалан дэд төвийг байгуулах төсөл нь Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангаж нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоонд шилжих бодлогын хүрээнд Улаанбаатар хотын хэт төвлөрлийг сааруулж иргэд олон нийтэд үзүүлэх нийгмийн ба төрийн үйлчилгээний тэгш хүртээмжийг нэмэгдүүлж, орон зайн оновчтой төлөвлөлтийг иргэд, олон нийтийн оролцоотой төлөвлөн ногоон хөгжлийн үзэл баримтлалыг дэмжсэн, эрүүл амьдралын хэв маягийг хэвшүүлсэн, ажлын байртай, амьдрахад таатай суурьшлын бүс болон хөгжүүлэх зорилготой

График 17. Амгалан дэд төвийн үзэл баримтлал



Энэхүү үзэл баримтлалд тусгагдсан үзэл санааг дараах байдлаар тайлбарлаж болно. Нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоонд шилжинэ гэдэг нь:

- Инженерийн дэд бүтцийн хүртээмжтэй нутаг дэвсгэрийг тэлж суурьшлын бүсийг үүсгэх,
- Төрийн ба олон нийтийн үйлчилгээний барилга байгууламжуудыг Шинэ суурьшлын бүс, шинэ дэд төв орчмын хүн амд, түүнчлэн дамжин өнгөрөх хөдөлгөөнт хүн амд зориулан төлөвлөх,
- Гэр хорооллыг дахин төлөвлөх замаар Орон сууцны хангамж, ажлын байрны хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ,
- Ногоон үзэл баримтлалыг хэрэгжүүлэх гэдэг нь:
- Нэг хүнд ногдох ногоон байгууламж нь хот байгуулалтын нормыг хангасан,
- Суурьшлын бүс дэх задгай орон зай хангалттай,
- Цахилгаан автомашины хэрэглээг дэмжсэн,

- Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн хүртээмж сайтай,
- Гэр хорооллыг дахин төлөвлөж хашааг байраар солих бодлогыг хэрэгжүүлэн байгаль орчны бохирдлыг бууруулах,

Хот байгуулалтын бодлогыг хэрэгжүүлэх гэдэг нь:

- Хүн амын нягтрал бага,
- Дундаж давхар зонхилсон,
- Нийгмийн дэд бүтцийн хангамж сайн,
- Зам тээврийн дэд бүтцийн хүртээмж сайн,
- Нийтийн тээврийн хүртээмж сайтай,
- Зогсоол ба дулаан гаражийн хүртээмж сайтай,
- Инженерийн иж бүрэн хангамжтай,

Эрүүл амьдралын хэв маягийг дэмжинэ гэдэг нь:

- Дугуйн болон явган замын хүртээмж сайн,
- Хүмүүс алхах боломжтой, хөдөлгөөнийг дэмжсэн хот төлөвлөлтийн шийдэлтэй,
- Задгай орон зай сайтай,

Ажлын байртай гэдэг нь:

- Амгалан дэд төвийн оршин суугчдын тодорхой хувь нь байнга ажиллах ажлын байруудыг бий болгосон,
- Нутаг дэвсгэрийн онцлог, давуу талыг тусгасан аж ахуйн нэгжүүд, төрийн байгууллагууд, худалдаа үйлчилгээний газруудтай,

Амьдрахад таатай гэдэг нь:

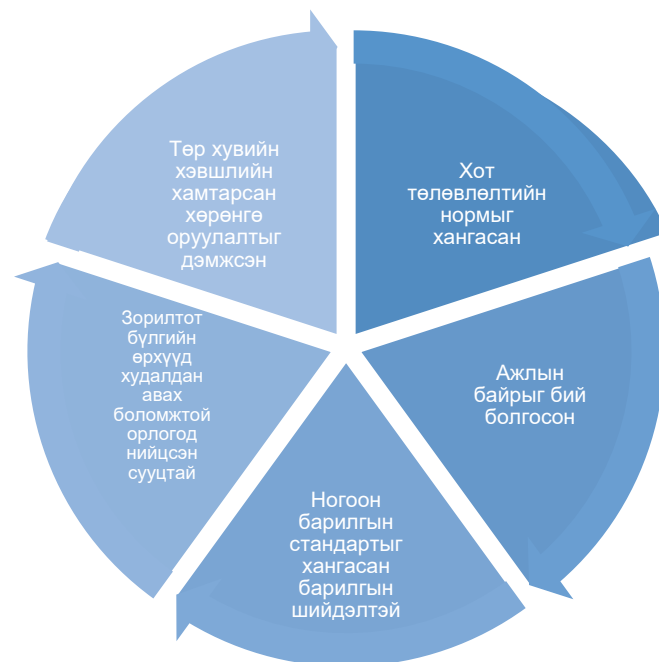
- Залуу болон зорилтот гэр бүл худалдан авах боломжтой сууцны сонголттой,
- Эрүүл цэвэр агаарт амьдрах хэв маягтай,
- Дуу чимээ орчны бохирдолгүй,
- Гадна тохижилт сайтай,

Зорчигчийн логистик гэдэг нь:

- LRT-ийн эцсийн зогсоол байгуулах,

Дээрх бүх нөхцөл бүрэн хангагдсан суурьшлыг бий болгож байгаа нь Амгалан дэд төвийн гол давуу тал юм.

График 18. Амгалан дэд төвийн онцлог байдал



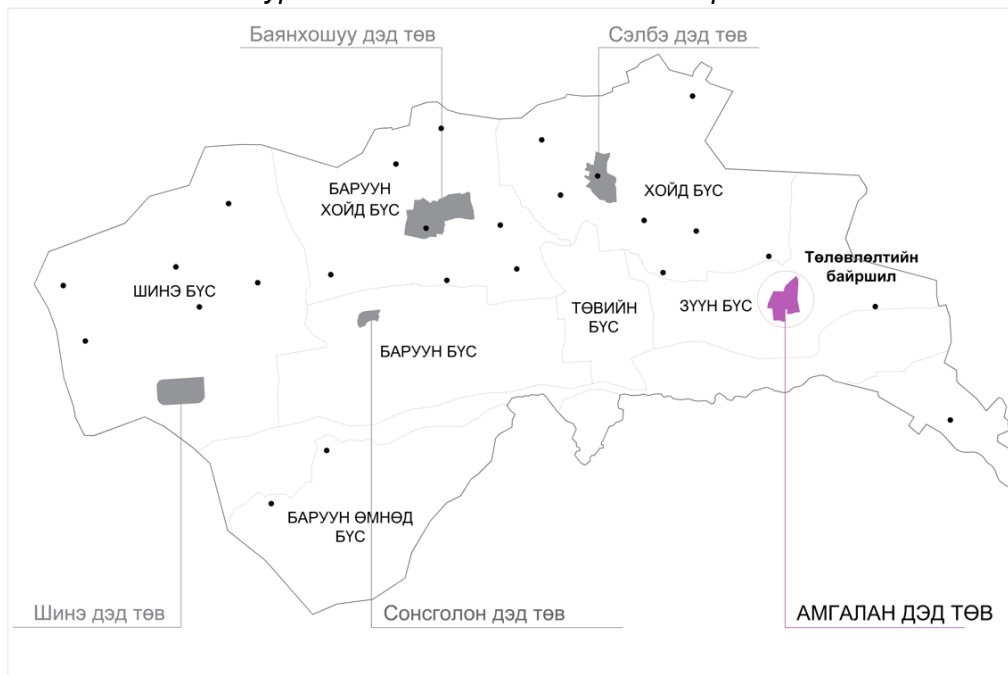


Амгалан дэд төв нь гэр хорооллыг дахин төлөвлөх замаар хот төлөвлөлтийн нормыг бүрэн хангасан, одоогийн суурьшлын бүсийн иргэдийн дийлэнхи олонхийг дэмжлэгтэй, зорилтот бүлгийн иргэд худалдан авах боломжтой орлогод нийцсэн орон сууцтай, төр хувийн хэвшлийн хамтарсан хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжих, нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоонд шилжих бодлогыг хэрэгжүүлсэн ажлын байртай суурьшил байгаагаараа онцлогтой болно.

### Хамрах хүрээ

Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23-р хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 127 га талбайд газар ашиглалт, суурьшлын бүсийн судалгааг боловсруулж инженерийн дэд бүтэц, зам тээврийн сүлжээний хувьд хотын нэгдсэн дэд бүтэцтэй уялдуулан төлөвлөлтийн ажлыг боловсруулав.

Зураг 46. Амгалан дэд төвийн баршил



Дээрх 127 га талбайд хийгдэх бүтээн байгуулалтын “Амгалан дэд төв”-ийн барилгажих талбай гэж үзнэ.

Дэд төв нь шууд ба шууд бус хамрах хүрээтэй байна.

Шууд хамрах хүрээ: Амгалан дэд төвийн нутаг дэвсгэр буюу 127 га талбайг эхний ээлжинд барилгажуулна

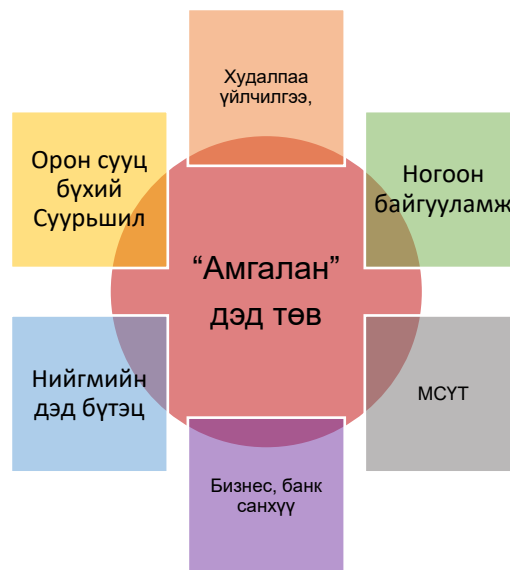
Шууд бус хамрах хүрээ: Зүүн бүсийн нутаг дэвсгэр буюу 5,332.6 га талбай, 187.6 мянган хүн ам,

Төлөвлөлтийн шийдлийг боловсруулахдаа шууд хамрах хүрээний хүн ам өрхөд үйлчлэх нийгмийн дэд бүтцээс гадна шууд бус үйлчлэх хүрээний зарим нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмж, ажлын байруудыг Амгалан дэд төвийн нутаг дэвсгэрт байгуулсан.

#### 5.1.4 Үндсэн шийдэл

“Амгалан” дэд төв нь хотын зүүн бүсийн төвийн үүрэг гүйцэтгэх ба БЗД-н 8, 9, 10, 17, 23-р хорооны нутагт газар чөлөөлөн дахин төлөвлөлт хийх замаар шинээр байгуулна. Тус дэд төвд орон сууц, олон нийтийн барилгажилттай, Мэргэжлийн сургалт үйлдвэрлэлийн төвүүд, бичил цэцэрлэгт хүрээлэн бүхий хэсэгчилсэн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай, гудамж замын сүлжээтэй байна. Хотын бусад төв, дэд төвүүдтэй нийтийн тээврийн сүлжээгээр холбогдоно. Дэд төвийг төр хувийн хэвшлийн түншлэлийн хүрээнд барьж байгуулна.

График 19. “Амгалан” дэд төвийн бүтэц



### Дэд төвийн бүтэц

- Мэргэжлийн сургалт үйлдвэрлэлийн төвүүд
- Худалдаа, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ
- Нийгэм, соёл урлаг, боловсрол, спортын үйлчилгээ
- Инженерийн хангамж
- Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ
- Ногоон байгууламж

“Амгалан” дэд төвд дараах байгууллагуудыг шинээр байгуулах:

- Бизнес инкубатар сургалтын төв,
- Худалдаа үйлчилгээ, үзэсгэлэнгийн цогцолборууд, бөөний худалдаа
- Бизнес Оффис, худалдаа үйлчилгээний цогцолборууд,
- Хөнгөн үйлдвэрүүд ба үндэсний үйлдвэрлэл, гар урлал, арьсан эдлэл,
- Төрийн үйлчилгээний 1 цэгийн төв
- Орон сууц,
- Автомашинуудын зогсоол,
- Спорт цогцолбор
- Хүүхдийн тоглоомын төв, хүүхдийн авто уралдааны төв,

### Онцлог шинж

“Амгалан” дэд төв нь үйлдвэрийн бүсэд байрлаж байгаа бөгөөд үйлдвэрын бүсийн нэгдсэн болох онцлогтой, үйлдвэрийн бүсэд үйл ажиллагаа явуулж байгаа үйлвэрүүдийн нэгдсэн худалдаа үйлчилгээ, албан тасалгаа, үзэсгэлэн худалгааны төв тус дэд төв дээр байгуулах боломжтой.

## 5.2 Хүн ам нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлт

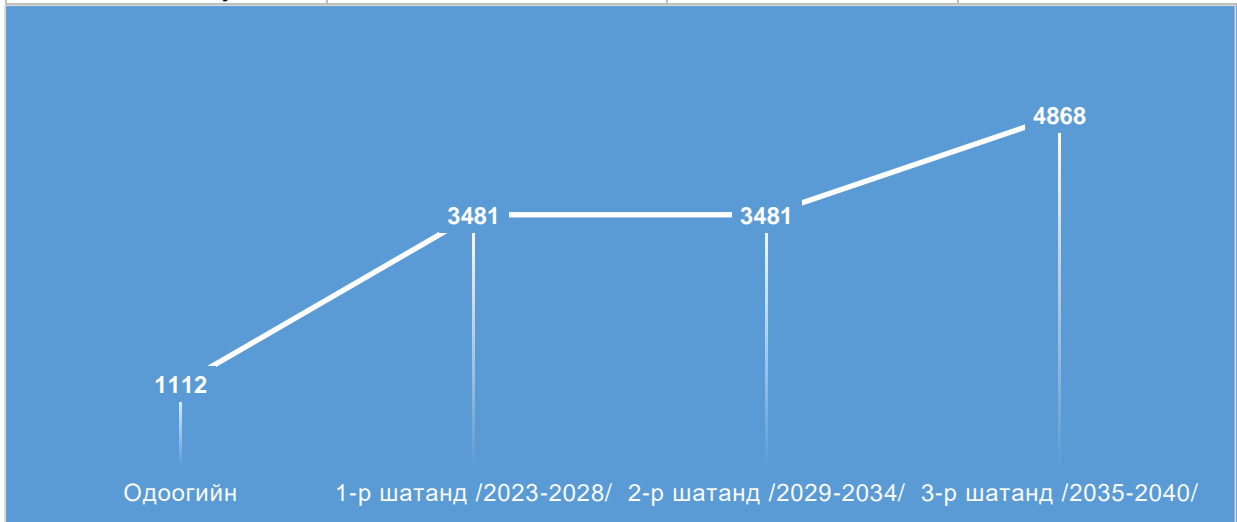
### 5.2.1 Суурин хүн ам, өрхийн тооцоо

“Амгалан” дэд төвийн хүн ам өрхийн төлөвлөлт нь 2040 оны түвшинд 8.3 мянган хүн ам 2.7 мянган өрхтэй байхаар тооцож төлөвлөсөн.

“Амгалан” дэд төв нь Зүүн бүсийн 68 мянган хүн амын худалдаа үйлчилгээ, соёл боловсролын тодорхой хэрэгцээг хангахаас гадна 2,668 өрхийн 8,378 байнгын оршин суугчид байхаар төлөвлөсөн.

Төлөвлөлт хийх талбайд одоогийн байдлаар 625 өрхийн 2,250 орчим хүн ам гэр хороололд оршин сууж суудаг. Нийт оршин суугчдийн 41 хувь нь гэр сууцанд амьдардаг бол 59 хувь нь байшин сууцанд амьдарч байна. Эдгээр айл өрхүүд нь инженерийн дэд бүтэц, шугам сүлжээнд холбогдоогүй ба бие даасан халаалтын эх үүсвэр ашиглаж байгааг 100% дунд давхарын, инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлэхээр төлөвлөөд байна.

Одоогийн		1-р шатанд /2023-2028/		2-р шатанд /2029-2034/		3-р шатанд /2035-2040	
өрх	хүн	өрх	хүн	өрх	хүн	өрх	хүн
625	2250	1,112	3,481	1,112	3,481	1,555	4,868
Өсөлтийн хувь		54.7%		54.7%		116.4%	



Дэд төвийн хүн амын өсөлт нь 1 ба 3 дугаар шатуудад явагдаж нийт хүн амын өсөлт 116 хувиар өснө.

### 5.2.2 Ажлын байр ба ажиллах хүчин

“Амгалан” дэд төв нь төлөвлөлтийн шийдлээсээ хамаарч дэд төвийн шууд хамрах хүрээнд 292.4 мянган м2 бүхий ажлын байрыг үүсгэж 4.2 мянган ажилтантай байхаар тооцогдсон ба нийт ажиллах хүчний 40% нь Зүүн бүс дотроосоо, 60% нь бусад бүсээс гаднах бүсээс ирж ажиллах болно.

Хүснэгт 92. “Амгалан” дэд төвийн ажлын байр ба ажиллах хүчний тооцоо

№	Ажлын байр	Ажлын байр м2	Ажиллах хүч
1	Худалдааны төв	8,190	164
2	Худалдаа үйлчилгээ	800	16
3	Сургууль	22,935	192
4	Цэцэрлэг	8,938	125
5	МСҮТ	26,100	261
6	Эмнэлэг	20,700	160
7	Спорт заал	12,441	52
8	Соёлын ордон	7,509	38
9	Кино театр	5,801	58
10	Музей	7,328	15
11	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	122,588	2,524
17	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	49,165	606
	<b>Нийт</b>	<b>292,494</b>	<b>4,209</b>

### 5.2.3 Сууцны төлөвлөлт

“Амгалан” дэд төвийн суурьшлын бүсийг төлөвлөлтийн хилийн урд хэсэгт төлөвлөсөн бөгөөд суурьшлын бүс нь 100 хувь өндөр давхрын орон сууцны хороолол байхаар тооцлоо.

Тус дэд төвийн нутаг дэвсгэрт 8,370 мянган хүн амын 2,668 өрх оршин суухаар төлөвлөгдсөн байна.

Сууцны төлөвлөлтийг худалдан авах чадварт нийцсэн сонголт хийх боломжит талбай бүхий орон сууцны төрөл, загварын төслийг орон сууцны бүлэг тус бүрийн байршил, газрын гадаргуугийн налуу, зүг чиг, нарны ээвэрлэлт зэргийг харгалзан байршуулахаар төлөвлөж, орон сууцны барилгын төлөвлөлт тус бүрийг барилгажилтын төслөөр боловсруулсан. Төлөвлөлтөөр дунджаар 3-5 давхартай, худалдаа үйлчилгээ хосолсон болон дан сууцны 32 нийтийн орон сууцны барилгыг төлөвлөсөн ба 1 хүнд ногдох талбайг 15 м<sup>2</sup> байхаар тооцсон.

Хүснэгт 93. Орон сууцны хангамж

	Нэг хүн ногдох сууцны талбай м <sup>2</sup>	Нэг хүнд ногдох шалны талбай м <sup>2</sup>	Нэг өрхөд ногдох шалны талбай м <sup>2</sup>
Дунд давхар нийтийн орон сууц	15.5	19.5	68.1

Төлөвлөлтийн хүрээнд нийт 163510 м<sup>2</sup> сууцны зориулалт бүхий инженерийн бүрэн хангамж бүхий орон сууц баригдана.

Хүснэгт 94. Төлөвлөлтөнд ашигласан нягтралын үзүүлэлт болон барилгажих талбай үзүүлэлт

Үзүүлэлт	Барилгажих талбай	Хүн ам	Хүн амын нягтрал Хүн/га
Өндөр давхар нийтийн орон сууц	5.3	8370	360

Тайлбар:

Барилгажих талбай: Дахин төлөвлөлтийн болон газар шинэчлэн зохион байгуулагдах орон сууцны зориулалт бүхий бүсийн га талбай

Хүн амын нягтрал: Дээрх хүн амын нягтрал нь тухайн барилгажих нутаг дэвсгэрийн хүрээнд тооцсон үзүүлэлт юм

Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэр дэх хүн амын орон сууцны хангамжийн сууцны төрлөөр авч үзвэл: Үүнээс:

Нийтийн орон сууц 8370 өрхийн 2668 хүн

Орон сууцны хангамж, орчныг дахин төлөвлөлт болон газар шинэчлэн зохион байгуулах үйл ажиллагааны хүрээнд 100 хувь өндөр давхрын орон сууц барьж сайжруулна.

#### **Дахин төлөвлөлтийн хүрээнд орон сууцны хангамжийг сайжруулах**

Төлөвлөлтөөр 127 га талбайг дахин төлөвлөх замаар өндөр давхрын нийтийн орон сууц болон олон нийтийн барилга байгууламж ногоон байгууламж цэцэрлэгт хүрээлэн байгуулж хөгжүүлнэ. Үүнээс:

- 27.3 га талбайг орон сууц
- 100 га талбайг нийтийн барилга байгууламж ногоон байгууламж цэцэрлэгт хүрээлэн байгуулж дахин төлөвлөгдөнө.

#### **Газар шинэчлэн зохион байгуулалтын хүрээнд орон сууцны хангамжийг сайжруулах**

Сайжруулсан гэр сууцны хороолол нь одоо байгаа гэр хорооллыг нутаг дэвсгэрийг шинэчлэн зохион байгуулах замаар гудамж зам талбай, тохижилт, гэрэлтүүлэг болон холбоо мэдээлэл, цахилгаан хамгамжийн сүлжээг сайжруулна. Цаашид шинэчлэн



сайжруулах гэр хорооллыг ус хангамж, ариутгах татуургын сүлжээнд холбох бэлтгэл арга хэмжээ болно.

Газар шинэчлэн зохион байгуулах үйл ажиллагаанд иргэдийн оролцоог сайжруулан зураг төслийн дагуу газраа шинэчлэн зохион байгуулалтанд идэвхтэй оролцсон нутаг дэвсгэрт гудамж замын тохижилт, инженерийн дэд бүтцийн хангамжид шаардлагатай хөрөнгө оруулалтыг хийж гүйцэтгэх. Мөн иргэд нь өөрсдийн орон сууцаа сайжруулах, цаашлаад тухайн орон сууц нь дэд бүтцэд холбогдох нөхцлийн хангасан тохиолдолд дэд бүтцэд холбох эрхийг олгох зэрэг ажиллагааг төр зохицуулах үүрэг хүлээнэ.

Зураг 47.Суурьшлын бүсийн төлөвлөлт



Дэд төвд байрлах ЖДҮ-н цогцолборт ажиллаж байгаа иргэд нөлөөллийн бүсэд баригдах орон сууцны хороололд орон сууц худалдан авах нөхцөл боломжоор хангана.

#### 5.2.4 Нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлт

Улаанбаатар хотын нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийг хурдасгах, хотын болон Зүүн бүсийн хүн амд үйлчлүүлдэг, худалдаа, соёлын үйлчилгээний төвлөрөл бүхий байгаль орчинд ээлтэй ногоон орчинг бүрдүүлсэн бүсийн чанартай төв болгох зорилготой.

Суурьшлын бүсэд нийгмийн дэд бүтцийг суурьшсан хүн амд зориулсан болон Зүүн бүсийн хэмжээнд шаардлагатай зарим хэрэгцээт объектуудыг төлөвлөсөн. Зүүн бүсийн нийгмийн дэд бүтцийн үйлчилгээ нь суурин хүн амд үйлчлэхээр төлөвлөгдсөн бөгөөд 2668 өрхийн 8378 хүнд үйлчлэх нийгмийн дэд бүтцийг БНБД 30-01-04 нормд заасны дагуу төлөвлөв. Нийгмийн дэд бүтцийн хүрээнд 4.2 мянган ажлын байр бий болж суурьшлын хүн амаас энэхүү ажлын байруудад ажиллана гэж тооцсон.

Төлөвлөлтийн хугацаанд 1 ээлжиндээ нийт 1900 хүчин чадалтай /950\*2/ 2 сургуульбарих хэрэгтэйгээс эхний шатанд 950 хүүхдийн 1 сургууль, 2-р шатанд 950 хүүхдийн 1 сургууль гэсэн дараалалтайгаар барьж байгуулна. Мөн 750 ортой /250\*3/ 3 цэцэрлэг барьж

байгуулах шаардлагатайгаас эхний ээлжинд мөн 250 ортой 1 цэцэрлэгийг, 2-р ээлжинд тус бүр 250 ор бүхий 2 цэцэрлэгийг барьж ашиглалтанд оруулна.

Мөн хугацаанд төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэр дээр 75 ортой, 300 хүн хүлээн авах амбулаторийн хүчин чадал бүхий 1 эмнэлгийг 2-р шатанд, худалдаа үйлчилгээ, спорт, соёл ахуйн үйлчилгээний барилга байгууламжуудыг тус тус барьж ашиглалтанд оруулна.

№	Ажлын байр	Ажлын байр м2	Хүчин чадал	
			ХН	Тоо хэмжээ
1	Худалдааны төв	8,190	Худалдааны талбай м2	5,733
2	Худалдаа үйлчилгээ	800	Худалдааны талбай м2	560
3	Сургууль	22,935	Сурагч	1 ээлжиндээ 950 хүүхдийн 2 сургууль
4	Цэцэрлэг	8,938	Ор	250 хүүхдийн ортой 3 цэцэрлэг
5	МСҮТ	26,100	Сурагч	500 сурагчтай 3 төв
6	Эмнэлэг	20,700	Ор/ үзлэг өдөр	75/300
7	Спорт заал	12,441	Шалны талбай м2	8087
8	Соёлын ордон	7,509	Суудал	500
9	Кино театр	5,801	Суудал	500
10	Музей	7,328	Үзвэрийн талбай	5496
11	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	122,588	Худалдааны талбай м2	104,200
12	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	49,165	Өрх/Худалдааны талбай м3	2,668/18,840

### Худалдаа үйлчилгээ

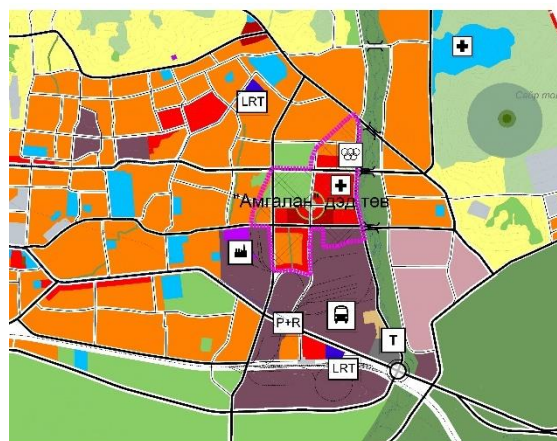
- Худалдааны төв
- Барилгын материал
- Супермаркет
- Үзүүлэнгийн танхим
- Аутлет
- Бутик
- Минимаркет
- Хүнсний дэлгүүр
- Төрөлжсөн барааны дэлгүүр
- Тавилга, электрон бараа
- Хүүхдийн хувцас
- Хими цэвэрлэгээ
- Үсчин гоо сайхан
- Тоглоомын төв

**Хоол үйлдвэрлэл, үйлчилгээ:**

- Ресторан
- Кафе
- Цайны газар /нийтийн үйлчилгээтэй болон байгууллагын дэргэдэх/
- Түргэн үйлчилгээний болон сүлжээ хоолны газар
- Кофе шоп
- Явуулын үйлчилгээтэй түргэн хоолны цэг

**5.3 Архитектур-орон зайн төлөвлөлт**

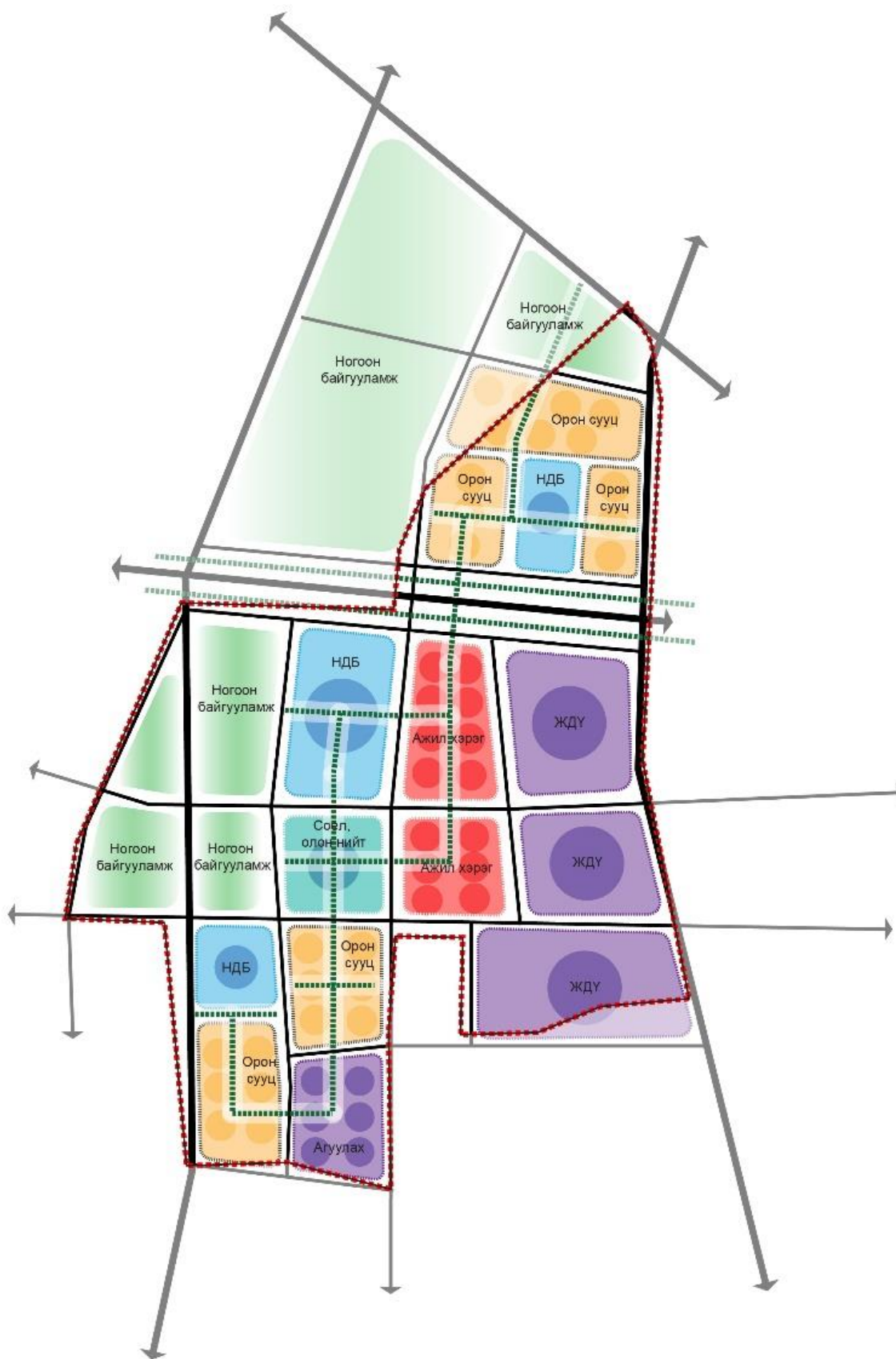
Шинээр төлөвлөж буй “Амгалан” дэд төв нь Улаанбаатар хотын төвөөс зүүн зүгт 7 км-н зайд, зүүн бүсийн дэд төв байхаар тусгагдсан ба тус төв нь захиргаа, худалдаа үйлчилгээ төвлөрсөн хотын дэд төв бүхий дунд, өндөр дахрын орон сууцны хороолол бүхий хүнс, хөнгөн үйлдвэрлэл болон, хотын инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрүүдийн барилга байгууламж бүхий орон сууц, олон нийт, үйлдвэр аж ахуй, ногоон байгууламж бүхий холимог бүс байхаар төлөвлөгдсөн.

**“Амгалан” дэд төвийн тэзү, барилгажилтын төсөл боловсруулах төлөвлөлтийн концепц**

Амгалан дэд төв нь Улаанбаатар хотын одоогийн төвлөрлийг задлахын тулд ажил хэрэг, соёл урлаг, нийгмийн болон худалдаа үйлчилгээ, биеийн тамирын спортын үйлчилгээний хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, амралт чөлөөт цагаа өнгөрөөх цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжтай байхаар төлөвлөв.

Төлөвлөлт хийгдэж буй нутаг дэвсгэрийн төвийн хэсгээр олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээний төв байх бөгөөд хүмүүсийн явганаар зорчих хөдөлгөөнийг дэмжихийн тулд автомашингүй ногоон байгууламж бүхий гудам байхаар төлөвлөсөн. Баруун хэсгээр бичил цэцэрлэгт хүрээлэн, соёл олон нийт, спортын барилга байгууламжуудыг төлөвлөсөн бол урд болон хойд хэсгээр орон сууцны хороолол, цэцэрлэг, сургууль бүхий нутаг дэвсгэрийг төлөвлөсөн. Ингэснээр УБХЕТ 2040-ийн хотын хэт төвлөрлийг задалж нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоонд шилжих бодлогын хэрэгжилт, өнөөдрийн тулгамдаад буй хүн амын нягтрал, түгжрэлийг бууруулах зэрэг асуудлыг шийдвэрлэхэд ихээхэн ач холбогдолтой.

Зураг 48.Төлөвлөлтийн шийдлийн схем





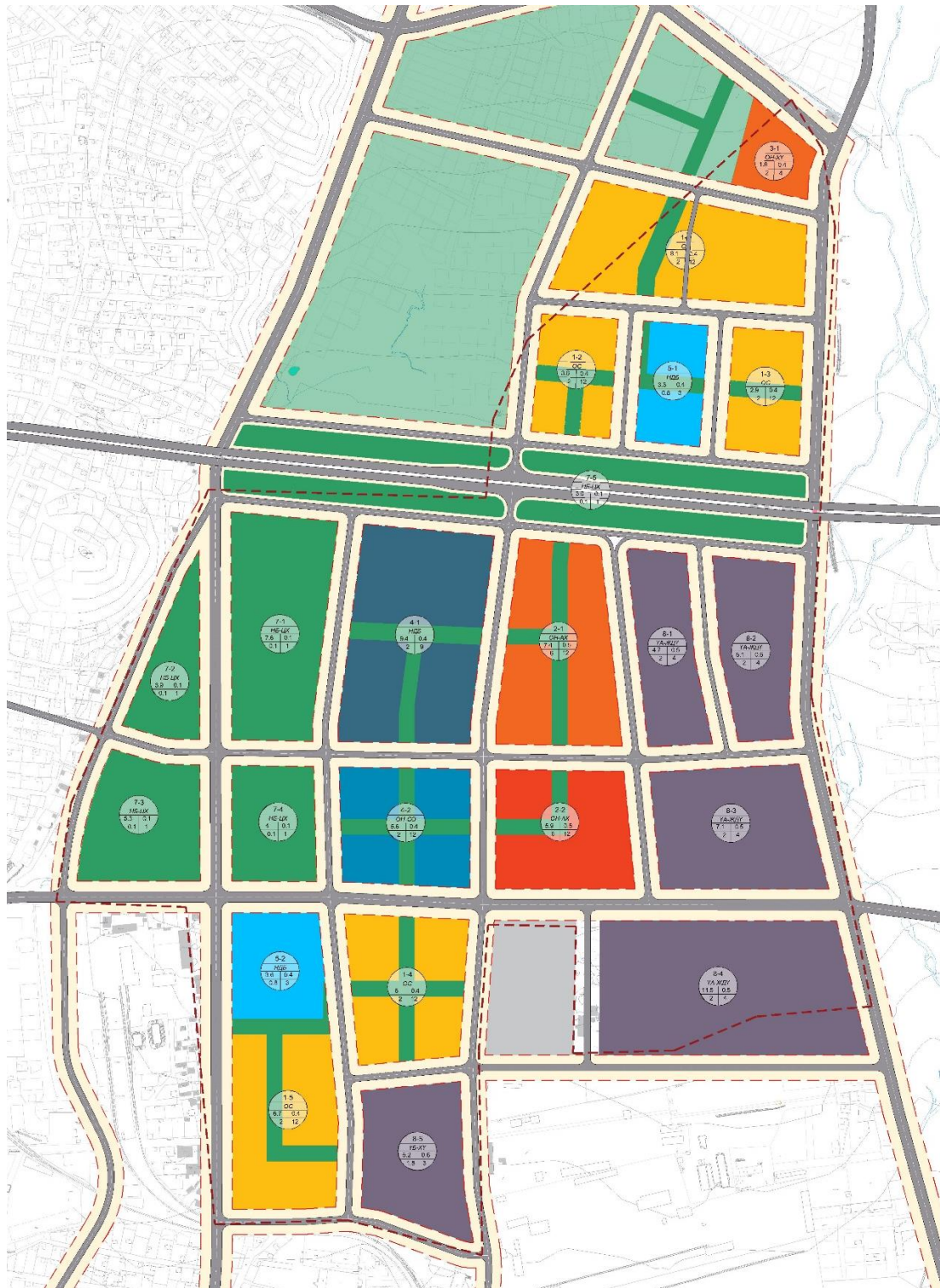
### 5.2.3 Үүрэг зориулалтын бүсчлэл

Орон зайн бүсчлэлийг гаргахдаа УБХЕТ-2040-ийн төлөвлөлтөд тусгагдсан байдал болон одоо байгаа газар нутгийн онцлог, зэргэлдээх нутаг дэвсгэртэй холбогдох уялдаа зэрэг суурь нөхцлүүдтэй уялдуулан 5 бүсэд хуваан гаргалаа. Үүнд:

Хүснэгт 95. Төлөвлөлтийн бүсийн үзүүлэлт

	Бүсийн нэр	Д/д	Талбай	ББХ-BCR	ДТХ-FAR	Давхар	Зориулалт
1	Суурьшлын бүс	1	8.1	0.4	2	12	Орон сууц
		2	3.6	0.4	2	12	
		3	2.9	0.4	2	12	
		4	6	0.4	2	12	
		5	6.7	0.4	2	12	
2	Олон нийт ажил хэрэг	1	7.4	0.5	4	12	Ажил хэрэг, Зочид буудал, Худалдаа
		2	5.9	0.5	4	12	
3	Худалдаа үйлчилгээ	1	1.8	0.4	2	4	Худалдаа үйлчилгээ
4	Нийгмийн дэд бүтэц	1	9.4	0.4	2	9	МСҮТ, Эмнэлэг
	Соёл олон нийт	2	5.6	0.4	2	12	Музей, Спорт ордон, Соёлын ордон, Кино театр
5	Нийгмийн дэд бүтэц	1	3.3	0.4	0.8	3	Сургууль, Цэцэрлэг, Өрхийн эмнэлэг
		2	3.6	0.4	0.8	3	
7	Цэцэрлэгт хүрээлэн, Ногоон байгууламж	1	7.6	0.1	0.1	1	Цэцэрлэгт хүрээлэн, Тохижилт ногоон байгууламж, Явган хүний коридор
		2	3.9	0.1	0.1	1	
		3	5.3	0.1	0.1	1	
		4	4	0.1	0.1	1	
8	Үйлдвэр аж ахуй, Жижиг дунд үйлвэр	1	4.7	0.5	2	4	Жижиг дунд үйлдвэр
		2	5.1	0.5	2	4	
		3	7.1	0.5	2	4	
		4	11.5	0.5	2	4	
		5	5.2	0.5	2	4	

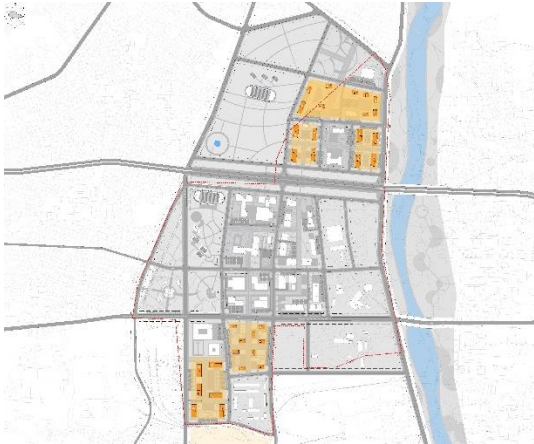
Зураг 49.Төлөвлөлтийн орон зайн бүсчлэл



**Суурьшлын бүс:** Суурьшлын бүсийн 27.3 га талбайд өндөр давхар бүхий олон улсын болон төлөвлөлтийн норм дүрмийн дагуу хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах орчныг бүрдүүлсэн орон сууцны хороолол байна. Орон сууцны хороолол нь доороо авто машины нэгдсэн зогсоолтой байна.Орон сууцны хорооллын дунд цэцэрлэг болон ногоон байгууламж бүхий талбайтай байхаар төлөвлөсөн.



Зураг 50. Орон сууцны хороолол

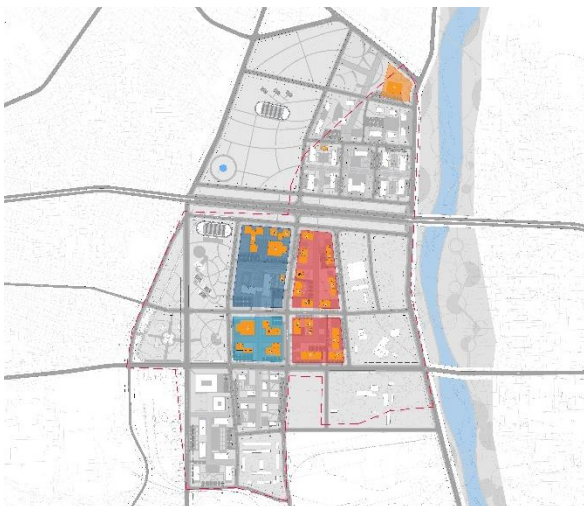


Зураг 51. Орон сууцны хорооллын бүс



**Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээний бүс:** Төр захиргааны байгууллага, бизнесийн төв, бүх төрлийн худалдаа үйлчилгээ олон нийтийн барилга байгууламжийг нийт 28.3 га талбайд төлөвлөсөн. Олон нийтийн төв нь өндөр давхар оффис бизнес, зочид буудал, олон төрлийн худалдаа үйлчилгээний төв болон том оврын болон суудлын авто машины зогсоол, хүн чөлөөтэй зорчих боломжтой ногоон гудамж талбайнууд байна. Мөн дэд төвийн нийт иргэдэд зориулсан эрүүл амьдралын хэв маягийг дэмжсэн спорт цогцолбор болон соёл урлагийн цогцолбор /кино театр, хүүхдийн тоглоомын талбай, номын сан/ барилга байгууламжийг

Зураг 52. Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээний бүс



Зураг 53. Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээ



**Нийгмийн дэд бүтэц:** Төлөвлөж буй Амгалан дэд төвийн суурьшлын хүн амын тоонд тулгуурлан 960 хүүхдийн хүчин чадалтай 2 сургууль, 250 ортой 3 цэцэрлэгийг тус тус төлөвлөж өгсөн. Мөн Зүүн бүсийн хэмжээнд үйлчилэх 320 ортой 2-р шатлалын нэгдсэн эмнэлэгийг төлөвлөсөн.

Зураг 54.Соёл, олон нийтийн бүс      Зураг 55.Соёл, олон нийтийн барилга байгууламж



#### 5.2.4 Газар зохион байгуулалт

Амгалан дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын хүрээнд төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийг хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга /хуулийн төсөл/-ын төлөвлөлтийн үзэл баримтлал, орон зайн төлөвлөлтийн шийдэлтэй уялдуулан үндсэн 5 бүс, дэд 7 бүстэй байхаар бүсчилсэн. Үүнд:

Үндсэн бүс:

1. Орон сууцны бүс
2. Олон нийтийн бүс
3. Үйлдвэрлэлийн бүс
4. Амралт, аялал, жуулчлалын бүс
5. Тусгай зориулалтын бүс

Дэд бүс:

1. Өндөр давхрын орон сууцны дэд бүс
2. Ажил хэргийн дэд бүс
3. Нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүс
4. Худалдаа, үйлчилгээний дэд бүс
5. Үйлдвэрийн дэд бүс
6. Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн дэд бүс
7. Тусгай зориулалтын дэд бүс

**Орон сууцны бүс:** Оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй, тав тухтай амьдрах орчин нөхцлийг хангасан өндөр буюу 7-с дээш 12 хүртэлх давхрын нийтийн зориулалттай орон сууцууд төлөвлөсөн.

**Олон нийтийн бүс:** Төрийн захиргааны байгууллага, бизнес оффис, зочид буудал, дээд сургууль, МБСБ-ын цогцолбор, ахуй үйлчилгээ, худалдаа үйлчилгээ, бөөний худалдааны төв, соёл, спорт, эрүүл мэндийн зориулалттай барилга байгууламжууд төлөвлөсөн.

**Үйлдвэрлэлийн бүс:** Орон нутгийн автобус цогцолбор, ЖДҮ цогцолбор, хүнсний үйлдвэр, ХАА үйлдвэрлэл, агуулах, уул уурхайн болон авто үйлчилгээний зориулалттай барилга байгууламжууд төлөвлөсөн.

**Амралт, аялал, жуулчлалын бүс:** Хот орчмын хот орчмын ой түүний хамгаалалтын зурвас, амралт, олон нийтийн зориулалт бүхий гол, нуурын эргийн зурвас, нийтийн хэрэгцээний ногоон байгууламж, цэцэрлэгт хүрээлэн, хамгаалалтын ногоон зурвас, биеийн тамир спортын талбай, тэдгээрийн цогцолбор зэрэг олон нийтийг хамрах амралт,



зугаалгын үйл ажиллагааг зохион байгуулахад зориулагдсан орон зайн задгай орчин зэрэг байна.

Бүсүүдийн үзүүлэлтийг Монгол улсын БХБЯ-аас 2021 онд батлагдсан “Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах БД 30-103-21 заавар”-ын хавсралт м: хот, суурины нутаг дэвсгэрийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн үзүүлэлтээр тодорхойлсон.

Төлөвлөлтийн бүсүүдээ замын тэнхлэгээр бүсчилсэн бөгөөд гудамж замын шугам нь талбайн блансад тооцогдоогүй болно. Гудамж, замын улаан шугмаар хязгаарлагдсан гудамж, замын зориулалтын газарт зам, замын байгууламж, инженерийн шугам сүлжээ, гудамжны гэрэлтүүлэг, гадаргын ус зайлуулах байгууламж, ногоон байгууламж, явган хүний болон дугуйн замыг төлөвлөнө (БД 30-103-21).

Төлөвлөлтөөр орон сууцны бүс 28.3 га, олон нийтийн бүс 37.5 га, үйлдвэрлэлийн бүс 29.0 га, амралт, аялал жуулчлалын бүс 32.0 га, тусгай зориулалтын бүс 4.5 га талбайг хамарч байхаар төлөвлөсөн.

*Амгалан дэд төвийн төлөвлөлтийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн талбайн бланс*

№	Үндсэн бүс	Талбайн хэмжээ /га/	Эзлэх хувь /%/
1	Орон сууцны бүс	28.3	22%
2	Олон нийтийн бүс	37.5	29%
3	Үйлдвэрлэлийн бүс	29.0	22%
4	Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	32.0	24%
5	Тусгай зориулалтын бүс	4.5	3%
	Нийт	131.4	100%

Төлөвлөлтийн шийдлийг одоогийн газар ашиглалттай харьцуулж үзвэл орон сууцны бүс 23.2 га буюу 17 хувиар буурсан бол, олон нийтийн бүс 37.5 га буюу 29 хувиар, үйлдвэрлэлийн бүс 19.1 га буюу 15 хувиар, амралт, аялал жуулчлалын бүс 4.8 га буюу 3 хувиар тус тус нэмэгдэнэ.

*Амгалан дэд төвийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн одоогийн байдал, төлөвлөлтийн шийдлийн харьцуулалт*

№	Үндсэн бүс	Одоогийн байдал /2022/		Төлөвлөлт		Зөрүү	
		га	%	га	%	га	%
1	Орон сууцны бүс	51.5	39%	28.3	22%	-23.2	-17%
2	Олон нийтийн бүс	-	-	37.5	29%	37.5	29%
3	Үйлдвэрлэлийн бүс	48.1	37%	29.0	22%	19.1	15%
4	Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	27.2	21%	32.0	24%	4.8	3%
5	Тусгай зориулалтын бүс	4.5	3%	4.5	3%	-	-
	Нийт	131.4	100%	131.4	100%	-	-

Төлөвлөлтөөр өндөр давхрын орон сууцны дэд бүс 28.3 га, ажил хэргийн дэд бүс 13.3 га, нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүс 22.0 га, худалдаа, үйлчилгээний дэд бүс 2.2 га, үйлдвэрийн дэд бүс 29.0 га, цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн дэд бүс 32.0 га, тусгай зориулалтын дэд бүс 4.5 га талбайг хамарч байхаар төлөвлөсөн.

**Амгалан дэд төвийн төлөвлөлтийн газар ашиглалтын дэд бүсийн талбайн бланс**

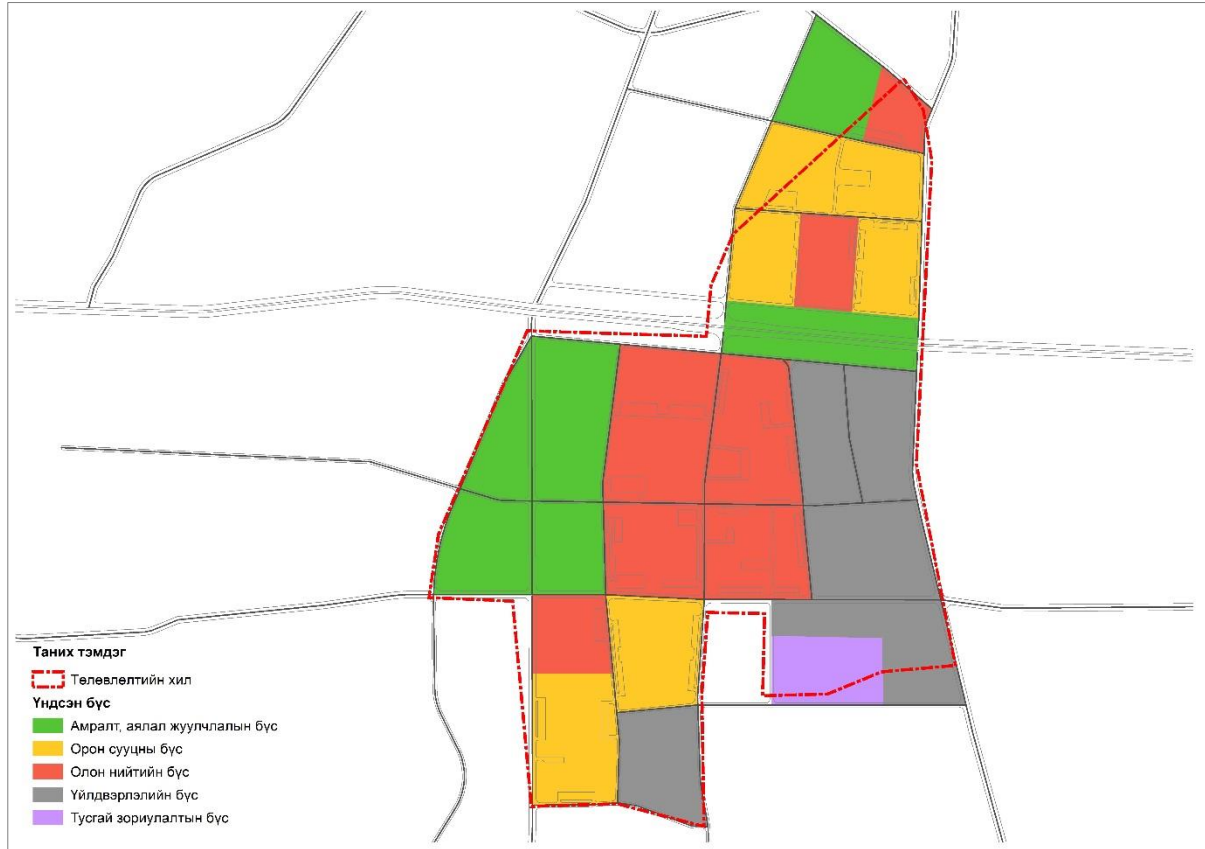
№	Үндсэн бүс	Дэд бүс	Талбайн хэмжээ /га/	Эзлэх хувь
1	Орон сууцны бүс	Өндөр давхрын орон сууцны бүс	28.3	22%
2	Олон нийтийн бүс	Ажил хэргийн бүс	13.3	10%
3		Нийгмийн дэд бүтцийн бүс	22.0	17%
4		Худалдаа, үйлчилгээний бүс	2.2	2%
5	Үйлдвэрлэлийн бүс	Үйлдвэрийн бүс	29.0	22%
6	Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн бүс	32.0	24%
7	Тусгай зориулалтын бүс	Тусгай зориулалтын бүс	4.5	3%
Нийт			131.4	100%

Төлөвлөлтийн шийдлээр өндөр давхрын орон сууцны дэд бүс гэр хорооллын бүс 51.5 га-р хасагдаж өндөр давхрын орон сууцны дэд бүс 28.3 га-р, ажил хэргийн дэд бүс 13.3 га-р, нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүс 22.0 га-р, худалдаа, үйлчилгээний дэд бүс 2.2 га-р, цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн дэд бүс 4.8 га-р тус тус нэмэгдэнэ.

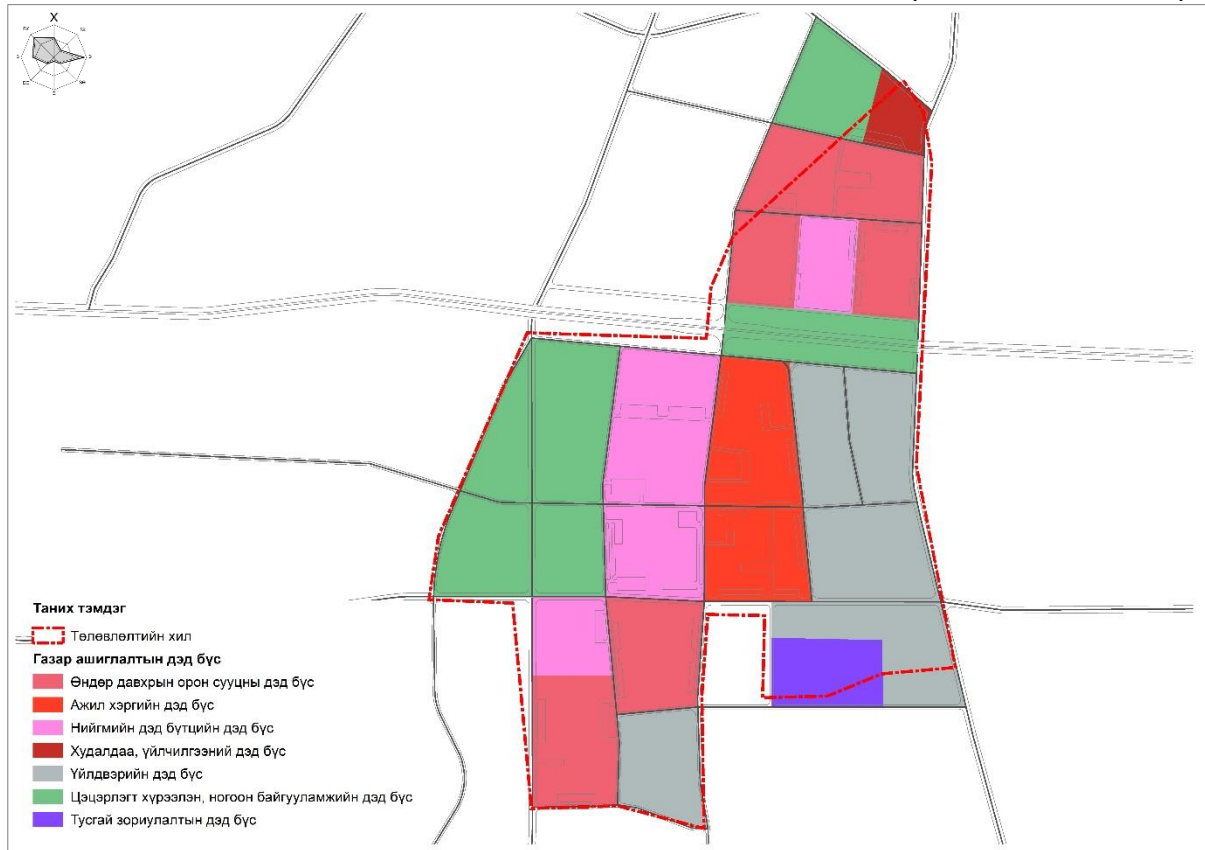
**Амгалан дэд төвийн газар ашиглалтын одоогийн байдал, төлөвлөлтийн шийдлийн харьцуулалт**

№	Үндсэн бүс	Дэд бүс	Одоо (2022 он)		Төлөвлөлт		Зөрүү	
			Талбайн хэмжээ /га/	Эзлэх хувь /%/	Талбайн хэмжээ /га/	Эзлэх хувь /%/	га	%
1	Орон сууцны бүс	Гэр хорооллын бүс	51.5	39%	-	-	-51.5	-39%
		Өндөр давхрын орон сууцны бүс	-	-	28.3	22%	28.3	22%
2	Олон нийтийн бүс	Ажил хэргийн бүс	-	-	13.3	10%	13.3	10%
3		Нийгмийн дэд бүтцийн бүс	-	-	22.0	17%	22.0	17%
4		Худалдаа, үйлчилгээний бүс	-	-	2.2	2%	2.2	2%
5	Үйлдвэрлэл	Үйлдвэрийн бүс	48.1	37%	29.0	22%	19.1	9%
6	Амралт, аялал, жуулчлалын	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн бүс	27.2	21%	32.0	24%	4.8	3%
7	Тусгай зориулалтын бүс	Тусгай зориулалтын бүс	4.5	3%	4.5	3%	-	-
Нийт			131.4	100%	131.4	100%	-	-

Амгалан дэд төвийн газар ашиглалт /Үндсэн бүс/



Амгалан дэд төвийн газар ашиглалт /Дэд бүс/



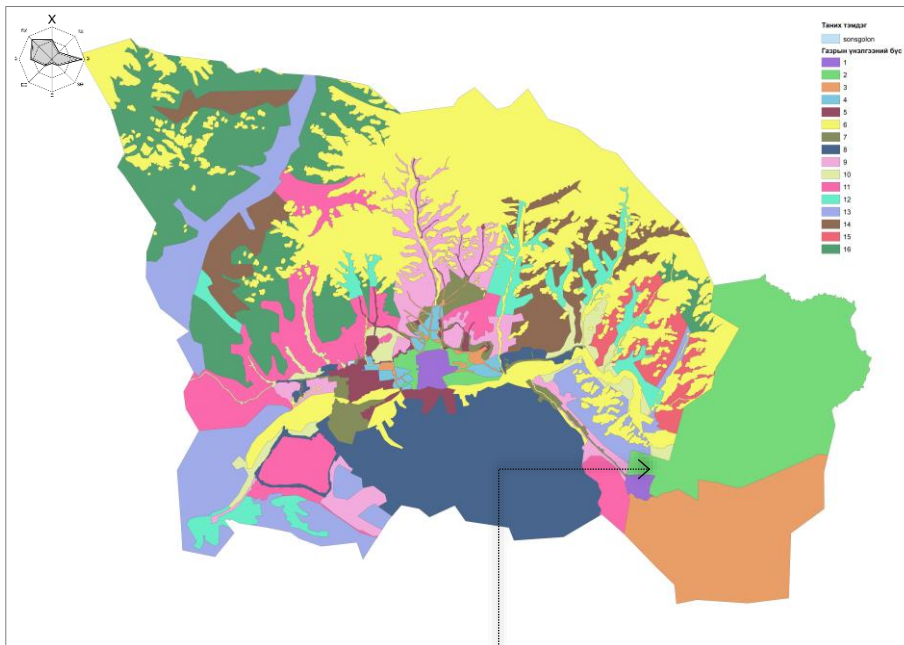
### 5.3.1 Газрын үнэлгээ

Газрын нэгдмэл санг байгаль, нутаг дэвсгэрийн цогцолбор нөхцөлөөр хуваасныг үнэлгээний тойрог гэх бөгөөд суурь үнэлгээг тогтоохдоо ашиглах зориулалт, газарзүйн байршил болон газрын үржил шим, өгөөжөөс үүсэх ялгаварт орлого зэргийг харгалзана.

Үнэлгээний зэрэглэл:

Хот, тосгон бусад суурины газрын суурь үнэлгээг газрын зэрэглэлээр тотоох бөгөөд байршил, инженерийн хангамж, нийгэм, эдийн засгийн болон инженер, геологи, байгаль орчны нөхцөл харгалзана. Газрын суурь үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрын хэмжээг Засгийн газарын 2018 оны 6 дугаар сарын 20-ны өдрийн 182 дугаар тогтоолоор баталсан. Уг тогтоолын 3 дугаар хавсралтад нийслэлийн төвийн 6 дүүргийн, 4 дүгээр хавсралтаар алсдагдсан 3 дүүргийн 1 га газрын суурь үнэлгээг тодорхой зориулалт тус бүрээр гаргасан байдаг.

Газрын үнэлгээний бүс



Тус талбай нь газрын үнэлгээ, төлбөрийн бүсчлэлийн 4, 6, 9-р бүсэд байх бөгөөд тус үнэлгээний 6 төрлийн зориулалтад хамрагдана.

Амгалан дэд төв



Нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Сонгинохайрхан, Сүхбаатар, Хан-Уул Дүүргийн Газрын Үнэлгээний Зэрэглэл (Бүс), 1 Га Газрын Суурь Үнэлгээ

Газрын үнэлгээний зэрэглэл (бүс)-ийн дугаар	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	Төсөвт байгууллагын албан хэрэгцээ	Нийтийн зориулалттай орон сууц	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	Нефтийн бүтээгдэхүүний агуулах, шатахуун түгээх станц	Бүх төрлийн авто зогсоол (гараж) барих /газар дээрх, доорх/	Нийтийн эдэлбэрийн газар	Инженерийн шугам сүлжээ, түүний дэд бүтцийн барилга	Төмөр зам, нисэх онгоцны буудлын барилга байгууламж	Төмөр зам, нисэх онгоцны буудлын хамгаалалтын бүс	Гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газар олон улсын байгууллагын газар	Шашин, сүм, хийд	Химийн хорт бодис, арьс, шир, ноос, ноолуурын үйлдвэр, цэвэрлэх байгууламж болон	Бүх төрлийн үйлдвэрлэл (хөдөө аж ахуйгаас бусад)	Хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэл	Уурхайн эдэлбэрт олборлолт хийж буй газар	Уурхайн эдэлбэрийн үйлдвэрлэлийн газар
0	1 га газрын суурь үнэлгээ /сая.төг/																
1.	818.0	323.8	957.4	1,280.0	1,408.0	960.0	380.2	957.4	957.4	366.1	760.3	1,309.5	1,408.0	1,408.0	-	-	-
2.	764.0	220.8	652.8	1,216.0	1,344.0	768.0	259.2	652.8	652.8	249.6	518.4	892.8	1,344.0	1,344.0	-	1,408.0	1,408.0
3.	490.0	176.6	522.2	1,216.0	1,280.0	576.0	207.4	522.2	522.2	199.7	414.7	714.3	1,280.0	1,280.0	-	1,344.0	1,344.0
4.	436.0	132.5	391.6	1,152.0	1,216.0	576.0	155.5	391.7	391.7	149.8	311.0	535.6	1,216.0	1,216.0	-	1,280.0	1,280.0
5.	382.0	132.5	391.6	1,088.0	1,216.0	512.0	155.5	391.7	391.7	149.8	311.0	535.6	1,216.0	1,216.0	-	1,216.0	1,216.0
6.	273.0	117.8	348.2	960.0	1,152.0	448.0	138.2	348.2	348.2	133.1	276.5	476.1	1,152.0	1,152.0	-	1,216.0	1,216.0
7.	245.0	103.0	304.6	896.0	1,088.0	384.0	121.0	304.6	304.6	116.5	241.9	416.7	1,088.0	1,088.0	-	1,152.0	1,152.0
8.	191.0	88.3	261.1	1,024.0	1,024.0	256.0	103.7	261.1	261.1	99.8	207.4	357.1	1,024.0	1,024.0	96.0	1,088.0	1,088.0
9.	136.0	58.8	174.1	896.0	896.0	384.0	69.1	174.1	174.1	66.6	138.2	238.0	896.0	896.0	64.0	1,024.0	1,024.0
10.	109.0	88.3	261.1	896.0	1,024.0	320.0	103.7	261.1	261.1	99.8	207.4	357.1	1,024.0	1,024.0	96.0	896.0	896.0
11.	55.0	73.6	217.6	1,024.0	960.0	256.0	86.4	217.6	217.6	83.2	172.8	297.6	960.0	960.0	80.0	1,024.0	1,024.0
12.	27.0	58.9	174.1	768.0	896.0	256.0	69.1	174.1	174.1	66.6	138.2	238.0	896.0	314.0	64.0	960.0	960.0
13.	18.0	58.9	174.1	768.0	896.0	128.0	69.1	174.1	174.1	66.6	138.2	238.0	896.0	462.0	64.0	896.0	896.0
14.	-	29.4	87.0	576.0	768.0	128.0	34.6	87.0	87.0	99.8	69.1	119.1	768.0	105.0	32.0	896.0	896.0
15.	-	29.4	87.0	448.0	768.0	102.4	34.6	87.0	87.0	33.3	69.1	119.1	768.0	84.0	32.0	768.0	768.0
16.	-	23.6	69.6	192.0	384.0	102.4	27.7	69.6	69.6	26.6	55.3	95.2	384.0	76.0	25.6	384.0	768.0

### 5.3.2 Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт

Амгалан дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын хүрээнд төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийг хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга /хуулийн төсөл/-ын төлөвлөлтийн үзэл баримтлал, орон зайн төлөвлөлтийн шийдэлтэй уялдуулан үндсэн 5 бүс, дэд 7 бүстэй байхаар бүсчилсэн. Үүнд:

Үндсэн бүс:

6. Орон сууцны бүс
7. Олон нийтийн бүс
8. Үйлдвэрлэлийн бүс
9. Амралт, аялал, жуулчлалын бүс
10. Тусгай зориулалтын бүс

Дэд бүс:

8. Өндөр давхрын орон сууцны дэд бүс
9. Ажил хэргийн дэд бүс
10. Нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүс
11. Худалдаа, үйлчилгээний дэд бүс
12. Үйлдвэрийн дэд бүс
13. Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн дэд бүс
14. Тусгай зориулалтын дэд бүс

**Орон сууцны бүс:** Оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй, тав тухтай амьдрах орчин нөхцлийг хангасан өндөр буюу 7-с дээш 12 хүртэлх давхрын нийтийн зориулалттай орон сууцууд төлөвлөсөн.

**Олон нийтийн бүс:** Төрийн захиргааны байгууллага, бизнес оффис, зочид буудал, дээд сургууль, МБСБ-ын цогцолбор, ахуй үйлчилгээ, худалдаа үйлчилгээ, бөөний худалдааны төв, соёл, спорт, эрүүл мэндийн зориулалттай барилга байгууламжууд төлөвлөсөн.

**Үйлдвэрлэлийн бүс:** Орон нутгийн автобус цогцолбор, ЖДҮ цогцолбор, хүнсний үйлдвэр, ХАА үйлдвэрлэл, агуулах, уул уурхайн болон авто үйлчилгээний зориулалттай барилга байгууламжууд төлөвлөсөн.

**Амралт, аялал, жуулчлалын бүс:** Хот орчмын хот орчмын ой түүний хамгаалалтын зурвас, амралт, олон нийтийн зориулалт бүхий гол, нуурын эргийн зурвас, нийтийн хэрэгцээний ногоон байгууламж, цэцэрлэгт хүрээлэн, хамгаалалтын ногоон зурвас, биеийн тамир спортын талбай, тэдгээрийн цогцолбор зэрэг олон нийтийг хамрах амралт, зугаалгын үйл ажиллагааг зохион байгуулахад зориулагдсан орон зайн задгай орчин зэрэг байна.

Бүсүүдийн үзүүлэлтийг Монгол улсын БХБЯ-аас 2021 онд батлагдсан “Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах БД 30-103-21 заавар”-ын хавсралт м: хот, суурины нутаг дэвсгэрийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн үзүүлэлтээр тодорхойлсон.

Төлөвлөлтийн бүсүүдээ замын тэнхлэгээр бүсчилсэн бөгөөд гудамж замын шугам нь талбайн блансад тооцогдоогүй болно. Гудамж, замын улаан шугмаар хязгаарлагдсан гудамж, замын зориулалтын газарт зам, замын байгууламж, инженерийн шугам сүлжээ, гудамжны гэрэлтүүлэг, гадаргын ус зайлуулах байгууламж, ногоон байгууламж, явган хүний болон дугуйн замыг төлөвлөнө (БД 30-103-21).

Төлөвлөлтөөр орон сууцны бүс 28.3 га, олон нийтийн бүс 37.5 га, үйлдвэрлэлийн бүс 29.0 га, амралт, аялал жуулчлалын бүс 32.0 га, тусгай зориулалтын бүс 4.5 га талбайг хамарч байхаар төлөвлөсөн.

Хүснэгт 1. Амгалан дэд төвийн төлөвлөлтийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн талбайн бланс

№	Үндсэн бүс	Талбайн хэмжээ /га/	Эзлэх хувь /%/
1	Орон сууцны бүс	28.3	22%
2	Олон нийтийн бүс	37.5	29%
3	Үйлдвэрлэлийн бүс	29.0	22%
4	Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	32.0	24%
5	Тусгай зориулалтын бүс	4.5	3%
	Нийт	131.4	100%

Төлөвлөлтийн шийдлийг одоогийн газар ашиглалттай харьцуулж үзвэл орон сууцны бүс 23.2 га буюу 17 хувиар буурсан бол, олон нийтийн бүс 37.5 га буюу 29 хувиар, үйлдвэрлэлийн бүс 19.1 га буюу 15 хувиар, амралт, аялал жуулчлалын бүс 4.8 га буюу 3 хувиар тус тус нэмэгдэнэ.

Хүснэгт 2. Амгалан дэд төвийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн одоогийн байдал, төлөвлөлтийн шийдлийн харьцуулалт

№	Үндсэн бүс	Одоогийн байдал /2022/		Төлөвлөлт		Зөрүү	
		га	%	га	%	га	%
1	Орон сууцны бүс	51.5	39%	28.3	22%	-23.2	-17%
2	Олон нийтийн бүс	-	-	37.5	29%	37.5	29%
3	Үйлдвэрлэлийн бүс	48.1	37%	29.0	22%	19.1	15%
4	Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	27.2	21%	32.0	24%	4.8	3%
5	Тусгай зориулалтын бүс	4.5	3%	4.5	3%	-	-
	Нийт	131.4	100%	131.4	100%	-	-

Төлөвлөлтөөр өндөр давхрын орон сууцны дэд бүс 28.3 га, ажил хэргийн дэд бүс 13.3 га, нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүс 22.0 га, худалдаа, үйлчилгээний дэд бүс 2.2 га, үйлдвэрийн дэд бүс 29.0 га, цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн дэд бүс 32.0 га, тусгай зориулалтын дэд бүс 4.5 га талбайг хамарч байхаар төлөвлөсөн.

Хүснэгт 3. Амгалан дэд төвийн төлөвлөлтийн газар ашиглалтын дэд бүсийн талбайн бланс

№	Үндсэн бүс	Дэд бүс	Талбайн хэмжээ /га/	Эзлэх хувь
1	Орон сууцны бүс	Өндөр давхрын орон сууцны бүс	28.3	22%
2	Олон нийтийн бүс	Ажил хэргийн бүс	13.3	10%
3		Нийгмийн дэд бүтцийн бүс	22.0	17%
4		Худалдаа, үйлчилгээний бүс	2.2	2%
5	Үйлдвэрлэлийн бүс	Үйлдвэрийн бүс	29.0	22%
6	Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн бүс	32.0	24%
7	Тусгай зориулалтын бүс	Тусгай зориулалтын бүс	4.5	3%
Нийт			131.4	100%

Төлөвлөлтийн шийдлээр өндөр давхрын орон сууцны дэд бүс гэр хорооллын бүс 51.5 га-р хасагдаж өндөр давхрын орон сууцны дэд бүс 28.3 га-р, ажил хэргийн дэд бүс 13.3 га-р, нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүс 22.0 га-р, худалдаа, үйлчилгээний дэд бүс 2.2 га-р, цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн дэд бүс 4.8 га-р тус тус нэмэгдэнэ.

Хүснэгт 4. Амгалан дэд төвийн газар ашиглалтын одоогийн байдал, төлөвлөлтийн шийдлийн харьцуулалт

№	Үндсэн бүс	Дэд бүс	Одоо (2022 он)		Төлөвлөлт		Зөрүү	
			Талбайн хэмжээ /га/	Эзлэх хувь /%/	Талбайн хэмжээ /га/	Эзлэх хувь /%/	га	%
1	Орон сууцны бүс	Гэр хорооллын бүс	51.5	39%	-	-	-51.5	-39%
		Өндөр давхрын орон сууцны бүс	-	-	28.3	22%	28.3	22%
2	Олон нийтийн бүс	Ажил хэргийн бүс	-	-	13.3	10%	13.3	10%
3		Нийгмийн дэд бүтцийн бүс	-	-	22.0	17%	22.0	17%
4		Худалдаа, үйлчилгээний бүс	-	-	2.2	2%	2.2	2%
5	Үйлдвэрлэл	Үйлдвэрийн бүс	48.1	37%	29.0	22%	19.1	9%
6	Амралт, аялал, жуулчлалын	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн бүс	27.2	21%	32.0	24%	4.8	3%
7	Тусгай зориулалтын бүс	Тусгай зориулалтын бүс	4.5	3%	4.5	3%	-	-
Нийт			131.4	100%	131.4	100%	-	-



### 5.3.3 Газар ашиглалтын горим

Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга /хуулийн төсөл/-ийн 18 дугаар зүйлд заасан хот байгуулалтын бүсчлэлд тавигдах шаардлагатай, газар ашиглалтын зориулалт /одоогоор газрын мэдээллийн санд бүртгэгдэж буй/-тай уялдуулан дараахь байдлаар тодорхойлсон.

Хүснэгт 5. Газар ашиглалтын бүсийн горим

Үндсэн бүс	Дэд бүс	Газар ашиглалт
Орон сууцны бүс	Өндөр давхарын орон сууцны дэд бүс	<p><u>Зөвшөөрөгдөх ашиглалт:</u> 7 болон түүнээс дээш давхарын нийтийн орон сууцны газар</p> <p><u>Болзолт ашиглалт:</u> Боловсролын байгууллагын, эрүүл мэндийн байгууллагын, төр захиргааны байгууллагын, иргэн, ААН байгууллагын эзэмшлийн бус амралт, зугаалга, биеийн тамирын зориулалтын, нийтийн эзэмшлийн ногоон байгууламж, цэцэрлэгжүүлж зүлэгжүүлсэн талбайн зориулалттай газрууд</p> <p><u>Хориглох ашиглалт:</u> Шатах тослох материалын агуулах, үйлдвэрийн, зуслангийн, ХАА-н, уурхайн газар, худалдаа, нийтийн үйлчилгээ газар төв, цогцолборын газрууд</p>
Олон нийтийн	Ажил хэргийн дэд бүс	<p><u>Зөвшөөрөгдөх ашиглалт:</u> Төрийн захиргааны, ШУ-ны байгууллагын, банк санхүүгийн, нам олон нийтийн, гадаадын шаштны байгууллагын, сүм хийд, шашны байгууллагын зориулалттай газрууд</p> <p><u>Болзолт ашиглалт:</u> Худалдаа, үйлчилгээний төв, цогцолбор, урлаг соёлын байгууллагын зориулалттай газрууд</p> <p><u>Хориглох ашиглалт:</u> Уурхайн, суурьшлын, ХАА-н, амралт, аялал жуулчлалын, үйлдвэрийн зориулалттай газрууд</p>
	Нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүс	<p><u>Зөвшөөрөгдөх үндсэн ашиглалт:</u> Урлага соёлын байгууллагын, боловсролын байгууллагын, эрүүл мэндийн байгууллагын, биеийн тамир, спортын байгууллагын зориулалттай газрууд</p> <p><u>Болзолт ашиглалт:</u> Урлаг соёлын байгууллагын, эрүүл мэндийн, биеийн тамир, спортын байгууллагын зориулалттай газрууд</p> <p><u>Хориглох ашиглалт:</u> Уурхайн, суурьшлын, ХАА-н, амралт, аялал жуулчлалын, үйлдвэрийн зориулалттай газрууд</p>
	Худалдаа, үйлчилгээний дэд бүс	<p><u>Зөвшөөрөгдөх үндсэн ашиглалт:</u> Худалдаа үйлчилгээний төв цогцолбор, зочид буудлын цогцолбор, авто тээврийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн, авто машины засвар үйлчилгээний, цэнгэлдэх хүрээлэн, наадмын талбайн зориулалттай газрууд</p> <p><u>Болзолт ашиглалт:</u> Урлаг соёлын байгууллагын, эрүүл мэндийн, биеийн тамир, спортын байгууллагын, Төрийн захиргааны, ШУ-ны байгууллагын, банк санхүүгийн, нам олон нийтийн, гадаадын шаштны байгууллагын, сүм хийд, шашны байгууллагын</p>

		Хориглох ашиглалт: Уурхайн, суурьшлын, ХАА-н, амралт, аялал жуулчлалын, үйлдвэрийн зориулалттай газрууд
Үйлдвэрлэлийн	Үйлдвэрийн дэд бүс	<u>Зөвшөөрөгдөх ашиглалт:</u> Үйлдвэрийн албан контор, үйлдвэрийн барилга байгууламж, бусад газар <u>Болзолт ашиглалт:</u> Шатахуун түгээх станц, үйлчилгээний <u>Хориглох ашиглалт:</u> Уурхайн, суурьшлын, ХАА-н, барилга байгууламжийн, амралт, аялал жуулчлалын, үйлдвэр, үйлчилгээний зориулалтаас бусад газрууд
Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн бүс	<u>Зөвшөөрөгдөх ашиглалт:</u> Нийтийн эзэмшлийн ногоон байгууламж, цэцэрлэгжүүлж зүлэгжүүлсэн талбайн зориулалттай газар <u>Болзолт ашиглалт:</u> Байхгүй <u>Хориглох ашиглалт:</u> Үндсэн болон туслах ашиглалтаас бусад
Тусгай зориулалтын бүс	Тусгай зориулалтын бүс	

Тус төлөвлөлтийн хүрээнд газар ашиглалтын бүсчлэлтэй холбоотойгоор газар ашиглалтын зориулалтыг өөрчлөхгүй дагаж мөрдөх, барилгажилтын улаан шугамын хүрээнд газар олголтыг явуулах, заасан өндрийн хязгаарын хүрээнд барилга барих шаардлагатай. Мөн газар ашиглалтын төлөвлөлтийн шийдлийг хэрэгжүүлэх гол хүчин зүйл болох “Бүсчлэлийн дүрэм”-ийн хууль, эрхзүйн орчинг бүрдүүлэх зайлшгүй шаардлагатай. Тус орчин бүрдсэнээр газар ашиглалт, барилгажилтын үйл ажиллагаанд баримтлах зохицуулалтын тогтолцоо тодорхой болно.

Хүснэгт 6. Газар ашиглалтын бүс барилгажилтын дэглэм

№	Үндсэн бүс	Дэд бүс	ДТХ	ББХ	Давхар
1	Орон сууцны бүс	Өндөр давхрын орон сууцны бүс	3.6	0.3	12
2	Олон нийтийн бүс	Ажил хэргийн бүс	8.0	0.5	16
3		Нийгмийн дэд бүтцийн бүс	2.0	0.4	5
4		Худалдаа, үйлчилгээний бүс	1.5	0.5	3
5	Үйлдвэрлэлийн	Үйлдвэрийн бүс	2.1	0.7	3
6	Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн бүс	-	-	
7	Тусгай зориулалтын бүс	Тусгай зориулалтын бүс	-	-	

Давхар талбайн харьцаа: ДТХ (FAR - Floor Area Ratio) гэдэг нь тодорхой талбар газар дээрх бүх барилгын давхруудын шалны талбайн нийлбэр хэмжээг тухайн талбар газрын талбайн хэмжээнд хуваасан харьцаа юм. Давхар талбайн харьцаа -ДТХ нь барилгын өндөр ба талбайн орон зайн хуваарилалтын хамаарлыг тооцоолох үндсэн үзүүлэлт болдог гадна хот төлөвлөлтөнд барилгын эзэлхүүн ба өндрийг хотын ирээдүйн хөгжилд нийцүүлэн тодорхойлох суурь, хотын хөгжлийн түвшин, дэд бүтцийн хоорондын балансыг тэнцвэржүүлэхэд баталгаа, тохь тухтай амьдрах орчинг бий болгоход дэмжлэг үзүүлэх зохицуулалтыг бий болгодог.

Барилга бүрхэцийн харьцаа: ББХ (BCR - Building Coverage Ratio) гэдэг нь тухайн талбар газар дээрх нийт барилгын суурийн талбайн нийлбэр хэмжээг тухайн талбар газрын

талбайн хэмжээнд хуваасан харьцаа юм. Барилгын бүрхэцийн харьцаа - ББХ нь барилгын нягтшил, барилга хоорондын зохист зай зэргийг тооцоолон хянах тоон үзүүлэлт болдог.

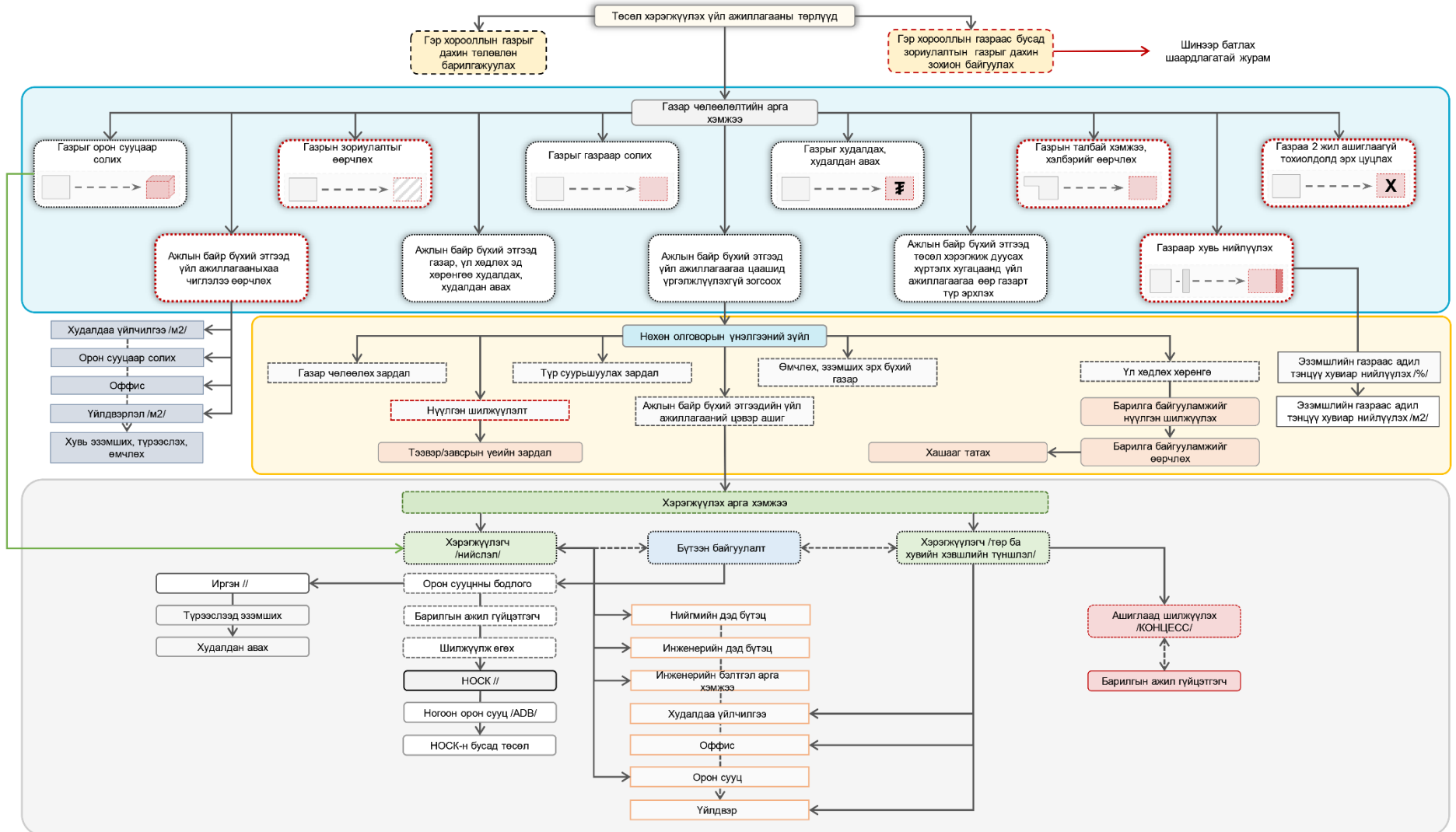
Хүснэгт 7. Авто замын улаан шугамд өртсөн газар чөлөөлөх нэгж талбарын суурь үнэлгээ /сая.төг/

№	Үе шат	Үнэлгээ /сая.төг/
1	1-р ээлж	5,512.2
2	2-р ээлж	13,861.6
3	3-р ээлж	629.4
Нийт		20,003.2

Зураг 1. Авто замын улаан шугамд өртсөн нэгж талбарын газар чөлөөлөлтийн үе шат



Зураг 1. Газар чөлөөлөлтийн үйл ажиллагааны төрөл





5.3.4 Барилгажилт

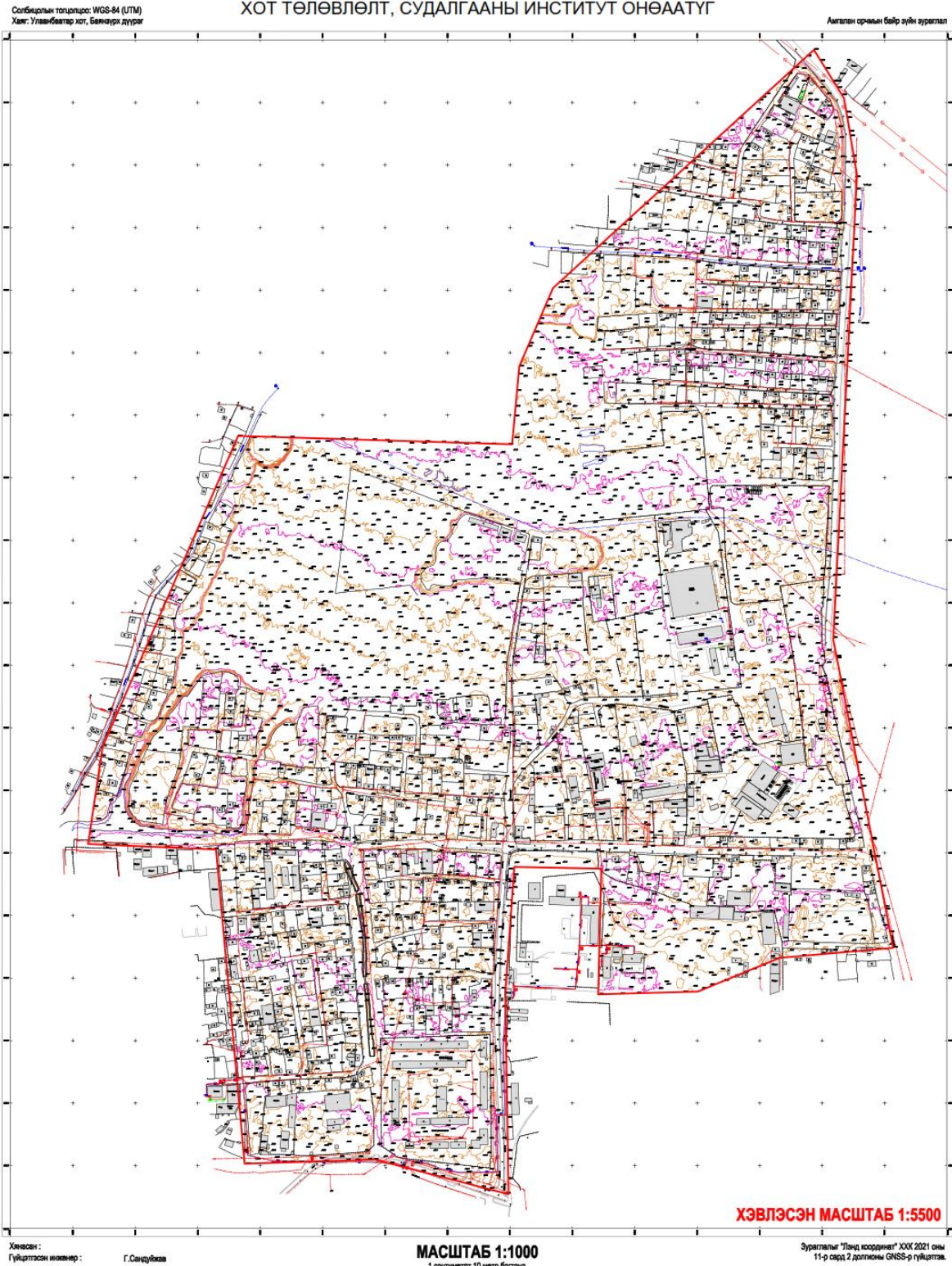
Д/д	Барилга байгууламжийн зориулалт	Талбай /м2/		Давхар		Эзлэхүүн /м3/	2040		Ажлын байр
		Барилгаж. талбай /м2/	Барилгын талбай /м2/	Тоо	Давх. өндөр /м/		Өрх	Хүн ам	
1	Худалдааны төв	2730	8190	3	4	32760			164
2	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
3	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
4	Орон сууц	1129	10157	9	3	30470	163	509	4
5	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
6	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
7	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
8	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
9	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
10	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
11	Худалдаа үйлчилгээ	400	800	2	4	3200	0	0	16
12	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	5973	Орон сууц - 8 Худ. үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ. үйлч - 4	19378	72	226	31
13	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	
14	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	5973	Орон сууц - 8 Худ. үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ. үйлч - 4	19378	72	226	31
15	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
16	Цэцэрлэг	1038	2076	2	3	6851	0	0	42
17	Цэцэрлэг	1019	2038	2	3	6725	0	0	42
18	Сургууль	2158	6474	3	3	21364	0	0	96
19	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	10487	Орон сууц - 8 Худ. үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ. үйлч - 4	32920	145	453	33
20	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	5973	Орон сууц - 8 Худ. үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ. үйлч - 4	17919	72	226	31
21	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	10487	Орон сууц - 8 Худ. үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ. үйлч - 4	32920	145	453	33
22	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	5973	Орон сууц - 8 Худ. үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ. үйлч - 4	19378	72	226	31
23	МСҮТ	3780	16200	5	3	53460			162
24	МСҮТ	900	3600	4	3	11880	0	0	36
25	МСҮТ	1440	6300	5	3	20790	0	0	63
26	Спорт заал	4147	6221	2	5	31103	0	0	21
27	Эмнэлэг	4950	20700	5	4	72450	0	0	160
28	Худалдаа, Үйлчилгээ	450	900	2	4	3150	0	0	18

29	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	1350	8719	Оффис - 7 Худ,үйлч - 5	4	34875			174
30	Худалдаа, Үйлчилгээ	1800	7200	5	4	28800			144
31	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	1530	14580	Оффис - 7 Худ,үйлч - 5	4	58320			292
32	Худалдаа, Үйлчилгээ	900	3815	5	4	15260			76
33	Худалдаа, Үйлчилгээ	1800	7630	5	4	30520			153
34	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	1350	8719	Оффис - 7 Худ,үйлч - 5	4	34875			174
35	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	1530	9450	Оффис - 7 Худ,үйлч - 5	4	37800			189
36	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	1350	8719	Оффис - 7 Худ,үйлч - 5	4	34875			174
37	Спорт заал	4147	6221	2	5	31103			31
38	Соёлын ордон	1800	7509	5	4	30036			38
39	Кино театр	1902	5801	5	4	23204			58
40	Музей	2859	7328	4	4	29312			15
41	Оффис, Худалдаа, Үйлчилгээ	1800	14400	Оффис - 7 Худ,үйлч - 5	4	57600			288
42	Худалдаа, Үйлчилгээ	900	3600	Оффис - 7 Худ,үйлч - 5	4	14400			180
43	Оффис	450	5400	12	3	21600			72
44	Худалдаа, Үйлчилгээ	2700	9956	5	4	39825			199
45	Худалдаа, Үйлчилгээ	2700	10800	5	4	43200			216
46	Худалдаа, Үйлчилгээ	1800	9600	5	4	38400			192
47	Цэцэрлэг	2412	4824	Цэцэрлэг- 2	Цэцэрлэг-3.3	15919			42
48	Сургууль	5487	16461	Сургууль- 3	Сургууль - 3.3	54321			96
49	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
50	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
51	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
52	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
53	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
54	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
55	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
56	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
57	Орон сууц	564	5078	9	3	15235	81	255	2
58	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	7432	Орон сууц - 8 Худ,үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ,үйлч - 4	25214	72	226	60

59	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	6868	Орон сууц - 8 Худ,үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ,үйлч - 4	23521	63	198	60
60	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	6868	Орон сууц - 8 Худ,үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ,үйлч - 4	23521	63	198	60
61	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	6868	Орон сууц - 8 Худ,үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ,үйлч - 4	23521	63	198	60
62	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	6868	Орон сууц - 8 Худ,үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ,үйлч - 4	23521	63	198	60
63	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1459	6868	Орон сууц - 8 Худ,үйлч - 1	Орон сууц - 3 Худ,үйлч - 4	23521	63	198	60
	<b>Нийт</b>	<b>92,936</b>	<b>437,510</b>			<b>1,542,621</b>	<b>2,677</b>	<b>8,378</b>	<b>4,212</b>

#### 5.4 Өндөржилт улаан шугам

Авто замын өндөржилтийг Лэнд Координат ХХК-ийн хийж гүйцэтгэсэн байрзүйн хэмжилтийн цэгүүд дээр үндэслэж хийж гүйцэтгэв. Өндөржилтийг төлөвлөхдөө одоо байгаа газар нутгийн гадаргын усны шилжилт, төлөвлөгдсөн замын гадаргын ус зайлуулалт, орчны барилгажилтын төвшин зэргийг уялдуулж бодолцон төлөвлөв. Хатуу хучилттай авто замын зөвшөөрөгдөх хамгийн дагуу налуу норм дүрмээр 6% байдаг бол хэмжилт хийгдсэн бүс нутаг дахь авто замын сүлжээний төлөвлөлтөнд хамгийн их дагуу налууг 4.42% байхаар төлөвлөв. Хамгийн их дагуу налуутай хэсгийн үргэлжлэх урт 108.74 м. Хамгийн бага дагуу налуу -0.16%. Хамгийн бага налуутай хэсгийн үргэлжлэх урт 57.10м. Байрзүйн зургийг доорхи зурагт үзүүлэв.



### Авто замын улаан шугам

Авто замын трассын эхлэл төгсгөл, өнцгийн орой зэрэг онцлох цэгүүдийн координатыг байрзүйн зүйн зураг болон авто замын тэнхлэгийн төлөвлөлтийн геометр элементүүдийн өгөгдлийг агшиглан UTM NMRS-48 системд тодорхойлов. Хэвтээ муруйн эргэлтийн элементүүдийн геометр параметруудийг зурагт үзүүлэв. Авто замын улаан шугамын онцлох цэгүүд болох өнцгийн орой болон шулуун, муруйн геометр элементүүдийн урт, радиус, солбилцол зэрэг тоон өгөгдлүүдийг зурагт тусгав.



## 5.5 Инженерийн бэлтгэл арга

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлтийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2021 оны 07 дугаар сарын 19-ний өдрийн 2021/05 дугаартай Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын даалгаврын дагуу боловсруулав.

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт нь дараах хэсгүүдээс бүрдэнэ. Үүнд:

- **Үерийн хамгаалалтын далан**
- **Үерийн хамгаалалтын суваг, /Газрын эвдрэлийг багасгах/**
- **Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам**
- **Газрын доорх усны хяналтын цооног**
- **Үерийн хамгаалалтын далан**

Сүүлийн жилүүдэд уур амьсгалын өөрчлөлтийн нөлөөгөөр жижиг гол горхи бохирдох, ширгэх байдал ихсэж байгаа боловч хур тунадас элбэгтэй үед үерлэж орчин тойрныг үерт автагдуулж багагүй хохирол гарч байна.

Усны эх, ундарга, нөөцийг хомсдох бохирдолоос хамгаалах, оршин суугчдыг үер усны гамшигаас сэргийлэх тухай “Усан сан бүхий газрын хамгаалалтын бүс, ус хангамжийн эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн дэглэм”-ийн хэрэгжилт хангалтгүй байгаатай холбоотой.

Төлөвлөлтийн хүрээнд Улиастай гол тэдгээрийг бохирдолт, ширгэлтээс хамгаалахын тулд ил гадаргын талбайнаас хамааруулан хамгаалах болон хориглох бүсийг тогтоож мөрдөх хэрэгтэй бөгөөд хүснэгт-1, 2-т үзүүлэв.

*Хүснэгт-1. Гол горхины хамгаалах болон хориглох бүс*

Гол горхины урт, км	Хамгаалах бүсийн өргөн, голын захаас, м	Хориглох бүс, голын захаас, м
<24	50	25
24-49	100	50
50-100	200	100
>101	300	150

*Хүснэгт-2. Булаг шандны ундаргын хамгаалах болон хориглох бүс*

Ундарга, л/с	Хязгаарлах бүс, м	Хориглох бүс, м
<1 хүртэл	150	50
1-3	175	75
>3	200	100

Гол горхийн хориглох болон хамгаалах бүсийг тогтоож мөрдөхийн зэрэгцээ голуудын усны нөөцийг арвижуулах, хамгаалахын тулд дараах арга хэмжээг авах шаардлагатай.

- Голын татмыг суурьшилаас чөлөөлөх.
- Уруйн ус буудаг нүцгэн уул толгодын энгэр налуу газраар мод, бут, сөөг тарьж ойжуулж ургамалжуулах.
- Голын усыг бохирдлоос хамгаалахын тулд ус хамгаалах бүсийн хэмжээнд аж ахуйн ямар нэгэн үйл ажиллагаа явуулахыг бүр мөсөн хориглох.

Мод, бут, сөөг тарьж ойжуулж ургамалжуулсанаар салхины хурдыг бууруулж ууршилтыг багасгах ба хөрсийг бэхжүүлэх хур тунадасны усыг тогтоон барьж хөрсний усны нөөцийг нэмэгдүүлэх ач холбогдолтой юм.

### 5.5.1 Үерийн хамгаалалтын суваг

Сүүлийн жилүүдэд уур амьсгалын дулаарлын зэрэгцээ хүний ахуйн үйл ажиллагааны нөлөөгөөр, газар газрын хөрс их хэмжээгээр угаагдаж эвдэрч байна. Хотын зах хэсэг зуслангийн суурьшлын талбайн хэмжээнд байшин барилга барихаар энгэр газрыг ихээр ухаж эвдэж мөн зүг бүрт шороон зам гаргах нь энгийн үзэгдэл болж байна. Үүний зэрэгцээ машин тэрэг хүний хөлөөр газрын хөрс талхлагдаж ургамлын бүрхэвч

сийрэгжиж байна. Ургамлын бүрхэвч сийрэгжиж газар талхлагдах нь уруйн урсацыг идэвхжүүлэх шууд нөлөө болдог. Уруйн ус, газрын эвдрэлээс хамгаалахын тулд:

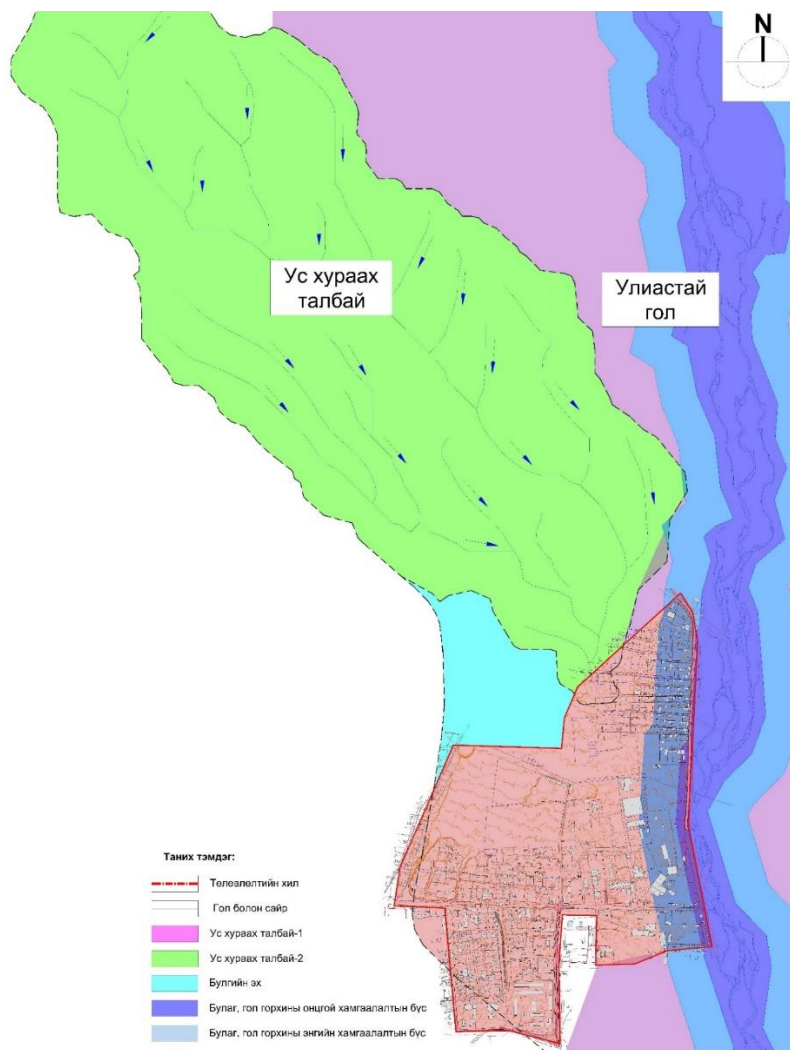
- Үер буух ус хагалбарын талбайн хэмжээнд нүцгэн энгэр налуу газар мод, бут, сөөг ихээр тарих.
- Үерийн ус урсдаг жалга сайрыг бэхлэх.

Улиастай голын энгийн болон онцгой хамгаалалтын бүсийг тодорхойлж 100 жилд 1 удаа тохиолдох  $Q_{1\%}$  хамгийн их үерийн хэмжээг тодорхойлж эргийн хамгаалалтын даланг төлөвлөх шаардлагатай. Голын эргийн хамгаалалтын даланг ус хураах талбайгаас хамааруулан дараах тооцоог үндэслэн ажлын зургийн шатанд төлөвлөнө.

Хүснэгт. 100 жилд 1 удаа тохиолдох  $Q_{1\%}$  хамгийн их үерийн хэмжээ

"Амгалан" дэд төв-127 га					
№	Ус хураах талбайн нэр	Ус хураах талбай, км <sup>2</sup>	Сайрын урт, км	Сайрын дундаж хэвгий, ‰	Зарцуулга, м <sup>3</sup> /с
1	Улиастай гол	314	34.6	21.9	322
2	Ус хураах талбай	3.59	3.1	56.0	12.7

Зураг. Ус хураах талбай



Төлөвлөлтийн талбайн дундуур угаагдаж эвдэрсэн жалга өнгөрч байгаа тул тухайн хэсэгт Үерийн хамгаалалтын сувгуудыг төлөвлөв. Үерийн хамгаалалтын суваг нь одоо байгаа төв замын ус гаргуураас эхлэн талбай дундуур дайран гарч талбайн хойноос урд талаар өнгөрөн шинээр Улиастай гол руу нийлүүлэхээр төлөвлөв. Үерийн хамгаалалтын суваг нь  $L=2148$  м урт трапец хөндлөн огтлолтой байна. Улиастай голын хамгаалалтын далан буюу авто замын даланг халилтаас хамгаалж өндөрлөхөөр төлөвлөв.

### 5.5.2 Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам

Гадаргуугийн усыг зайлуулах сүлжээг зөв сонгож хийснээр нийт төвийн бүх төрлийн шугам сүлжээ барилга байгууламжийг барих ашиглахад таатай нөхцлийг бүрдүүлнэ.

Автозамын борооны усны шугамыг шүүрт худгаар ус хүлээн авч далд угсармал төмөр бетон хоолойгоор дамжуулан үерийн хамгаалалтын сувагт нийлүүлэхээр төлөвлөнө. Манай оронд ашиглагдаж буй автозамын борооны усны ус хүлээн авах байгууламжуудаас шүүрт худаг нь хамгийн сайн усыг хүлээн авдаг байгууламж юм. Унах хур тунадас болон автозамын хэвгийнээс хамааруулан шүүрт болон үзлэгийн худгуудын хоорондын зай, хоолойн диаметрийг ажлын зургийн шатанд нарийвчлан тооцно. Авто замын борооны усны шугамыг 0.04 хэвгийтэйгээс бага хэсэгт төлөвлөнө. Учир нь 0.04 хэвгийг нь автозамын хөндлөн налуугаас их гарч байгаа бөгөөд автозамын өргөнөөр борооны ус урсана.

Автозамын борооны усны шугамыг шүүрт худгаар усыг хүлээн авч далд угсармал төмөр бетон хоолойгоор дамжуулан Үерийн хамгаалалтын суваг руу нийлүүлэхээр төлөвлөв. Зам талбайн ус зайлуулах сүлжээний нийт урт ойролцоогоор  $L=5929$  м байна.

### 5.5.3 Хөрсний ус шүүрүүлэх зайлуулах шугам

Манай эрдэмтэн, судлаачид агаар, орчны бохирдол болон бусад гамшигт үзэгдлийг судалж, тэдгээрийн сөрөг нөлөөг нь зохистой шийдвэрлэх арга замуудыг хайж байгаа боловч бүрэн судалж амжаагүй зарим нэг гамшигт үзэгдлүүд байсаар байна. Үүний нэг нь халиа буюу хүйтний улиралд газрын гадарга дээр янз бүрийн хэмжээтэй мөсөн хучаас үүсэх үзэгдэл юм. Халиа дошин үүсдэг газрууд нь үржил шимт хөрстэй, чийгийн хангамж ихтэй тул газрын доорх усыг цуглуулан байгаль орчинд ээлтэй байдлаар орчныг тохижуулахад тохиромжтой.

Төлөвлөлтийн талбайн инженер геологийн судалгааг үндэслэн хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам  $L=7215$  км байгуулан өргөлтийн насосоор Улиастай голд нийлүүлснээр өвлийн улиралд халиа дошин болон барилгын зоорийн давхар усанд автахас тус тус хамгаална.

### 5.5.4 Газрын доорх усны хяналтын цооног

Газрын доорх усны олон жилийн судалгаа шинжилгээ дутмаг, хөрсний ус зайлуулах шугам сүлжээ хүрэлцээгүй, голын хамгаалалтын зурваст айл өрх, аж ахуй нэгжид хяналтгүй газар олгосон гэх мэт шалтгаанаас хааяагүй хөрсний усны түвшин дээшилж байдаг. Төлөвлөлтийн талбайд мониторингийн цооногуудыг байгуулах шаардлагатай. Цооногуудыг байгуулснаар байгаль орчны тэнцвэрт байдлыг хадгалах, газрын доорх усны нөөц баялгийг зөв зохистой ашиглах, хамгаалах, ус, хөрсний бохирдол, доройтлыг бууруулах, суурьшлын бүс дэх газрын доорх усны хяналт шинжилгээний цэгүүдэд суурилуулсан төхөөрөмжүүдээс мэдээлэл авах, өмнөх жилүүдэд авсан болон шинээр авах мэдээлэлд горимын боловсруулалт хийх газрын доорх усны чанарын судалгаанд мэргэжлийн үнэлгээ дүгнэлт өгөх болон цаашид авч хэрэгжүүлж болох арга хэмжээний санал, зөвлөмж боловсруулах ажилд суурь судалгаа нь болох ёстой. Өөрөөр хэлбэл шинээр барилга барихад газрын доорх усны олон жилийн судалгааг үндэслэн суурийн ажлыг хийх, суурийн хийцийг сонгох, хөрсний усны түвшнийг тогтоож хянах зэрэгт чухал ач холбогдолтой.

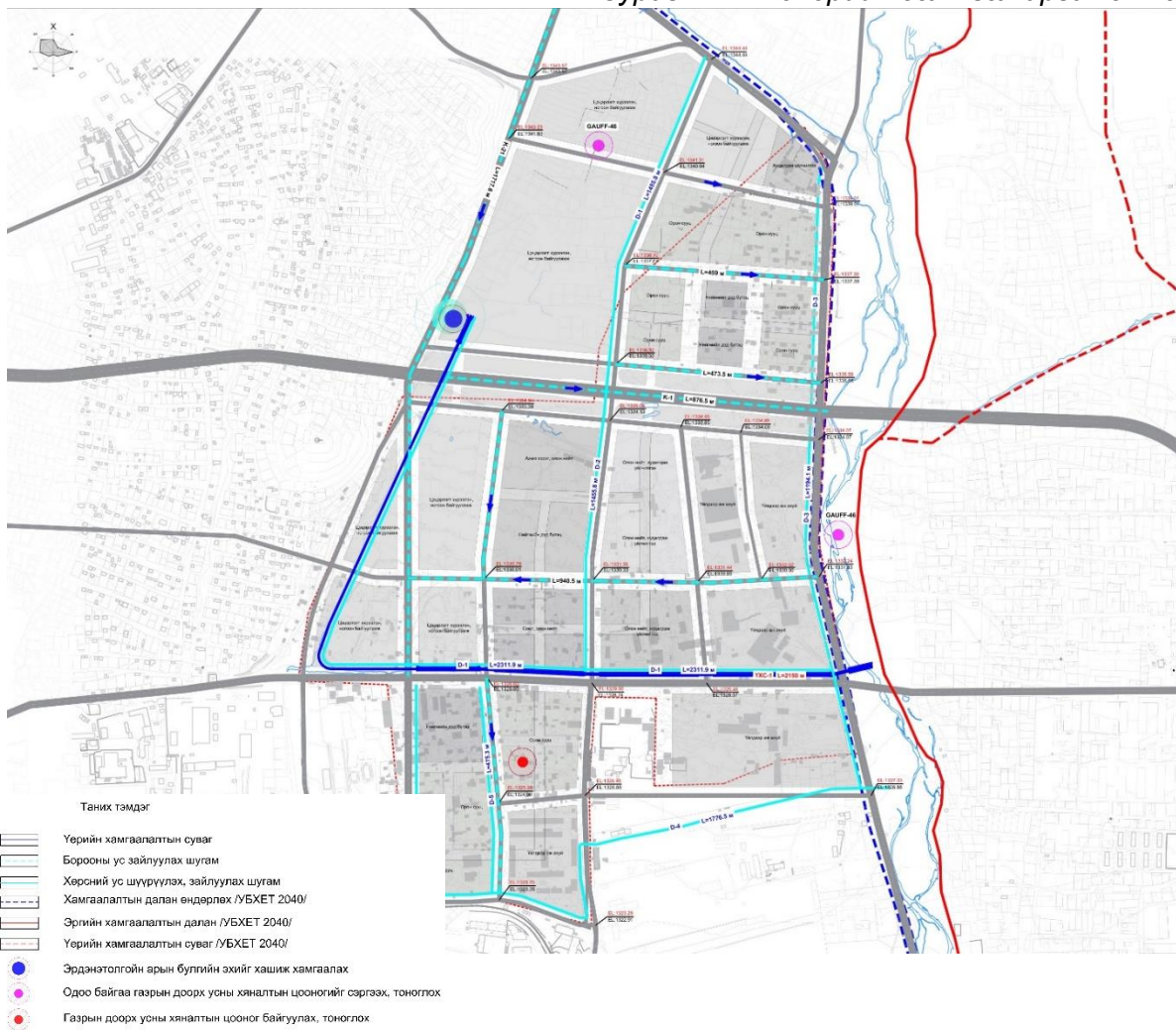
Төлөвлөлтийн талбайн хойд хэсэгт Эрдэнэтөлгойн арын булгийн эхийг хашиж хамгаалан орчныг тохижуулна. Улиастай голын болон булгийн халиа дошингоос хамгаалж газрын доорх усны шүүрүүлэх зайлуулах шугамыг төлөвлөв. Төлөвлөлтийн талбайд одоо

байгаа газрын доорх хяналтын 46, 48 цооногуудыг бүрэн тоноглож, шинээр 1 цооногийг байгуулан тоноглоно. Амгалан дэд төвийн нийт хөрөнгө оруулалт **34.184.019.420 сая төгрөг**.



**Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлтийн шийдэл**

*Зураг-2: Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ*



*Хүснэгт. Ажлын тоо хэмжээ*

№	Ажлын нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ
<b>Үерийн хамгаалалтын барилга байгууламж</b>			
1	Төлөвлөж буй үерийн хамгаалалтын суваг	км	2.2
2	Улиастай голын байруун эргийн далан өндөрлөх	км	4.8
<b>Авто зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам</b>			
1	Борооны ус зайлуулах шугам	км	6.84
<b>Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам</b>			
1	Хөрсний ус шүүрүүлэх зайлуулах шугам	км	7.28
2	Газрын доорх усны хяналтын цооног байгуулах, тоноглох	ш	1
3	Газрын доорх усны 46, 48-р цооногуудыг тоноглох	ш	2
4	Булгийн эхийг хашиж хамгаалах	км	0.63

## 5.6 ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

### 5.6.1 Дулаан хангамжийн төлөвлөлт

Улаанбаатар хотын Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10, 17, 23-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах 127га талбайд 8349 хүн ам, 2668 айл өрх байхаар төлөвлөж байгаа ба орон сууц 192716 м<sup>2</sup>, олон нийтийн 132478 м<sup>2</sup>, нийгмийн үйлчилгээний зориулалттай 111752 м<sup>2</sup> барилгыг шинэ суурьшлын бүсийн барилгажилтын төслийн хүрээнд төлөвлөж байна.

Тус байршил нь уур амьсгалын II бүсэд хамаарах бөгөөд галлагааны хугацаа 9-р сарын 15 наас эхлэн 5-р сарын 12 хүртэл 239 хоног үргэлжилнэ. Халаалтын улирлын тооцооны дундаж температур -11.4<sup>0</sup>С, гадна агаарын тооцоот температурыг БНБД 23-01-09 Барилгад хэрэглэгдэх уур амьсгал, геофизикийн үзүүлэлтийн дагуу  $t_{1\text{хон}}=-35.3^{\circ}\text{C}$ ,  $t_{3\text{хон}}=-34.2^{\circ}\text{C}$ ,  $t_{5\text{хон}}=-29.9^{\circ}\text{C}$ , салхивчийн  $t$  хон  $=-25.8^{\circ}\text{C}$ -ээр тус тус тооцов.

Хот байгуулалтын архитектор, эдийн засагчдын тооцоолсон хүн амын өсөлт, барилга байгууламжийн талбай зэргийг үндэслэн, БНБД 41-02-13-ын Хавсралт-3, Орон сууцны барилгын 1м<sup>2</sup> талбайн дулааны томсгосон үзүүлэлт, Хавсралт-3, Халуун ус хангамжийн дундаж ачааллын томсгосон үзүүлэлтийг мөрдлөгө болгон дулааны ачаалалыг тооцоолсон. Төлөвлөж буй суурьшлын бүсийн барилгуудын дулааны нийт ачаалал **25.87** Гкал/цаг.

Үүнд:

- Халаалтын системийн ачаалал **18.07** Гкал/цаг,
- Агаар сэлгэлтийн нийт ачаалал **2.17** Гкал/цаг,
- Хэрэгцээний халуун усны ачаалал **5.63** Гкал/цаг, тус тус байна.

Энэ байршилд шинээр баригдах барилгууд нь эрчим хүчний **A, -B** үнэлгээнд багтсан эрчим хүчний хэмнэлттэй барилгууд байна.

Эрчим хүч хэмнэлтийн B, A, A+, A++ ангиллыг хангахын тулд дараах эрчим хүч хэмнэлтийн арга хэмжээнүүдийг заавал тусгасан байх ёстой.

Үүнд:

- Хэрэгцээний халуун усны системийн эргэлтийн эрчим хүчний зарцуулалтыг бууруулах бие даасан дулааны зангилаа ба халуун, хүйтэн усны удирдлагын болон эрчим хүчний хэрэгцээний автомат системтэй байх;
- Барилгын өрөөнүүд хөдөлгөөн ба гэрэл мэдрэгч бүхий эрчим хүчний хэмнэлттэй гэрэлтүүлгийн систем ашиглах;
- Цахилгаан шат, насос ба агаар сэлгэлтийн тоног төхөөрөмжийн хөдөлгүүрт реактив чадлын компенсацийн төхөөрөмж ашиглах.
- A буюу өндөр эрчим хүчний хэмнэлттэй олон нийтийн барилгын зохиомол өдөөлттэй агаар сэлгэлтийн систем нь дулаан эргүүлэн ашиглагчтай байна.
- A+ буюу бага эрчим хүчний барилгын хувьд зохиомол өдөөлттэй агаар сэлгэлтийн систем нь дулаан эргүүлэн ашиглагчтай, дулааны гүүрний эсрэг арга хэмжээ авч баталгаажуулан үр дүнг үнэлсэн байна.
- A++ буюу Пассив барилгын хувьд пассив сууцны институтын (The Passive House Institute) боловсруулсан энэ төрлийн барилгад тавигдах шаардлагуудаас барилгын халаалтын жилийн хувийн эрчим хүчний хэрэгцээ 15кВт.ц/(м<sup>2</sup>.жил)–аас бага байх, халаалтын ачаалал 10 Вт/м<sup>2</sup> -аас бага байх 2 шаардлагын бусдыг нь хангасан байна.

Хүснэгт 1: Дулааны ачааллын тооцоо

Шинэ Зуунмод хот										
№	Барилгын зориулалт	Барилгын		qх [Вт/м <sup>2</sup> ]	А талбай м <sup>2</sup>	tхг' [°C]	1 барилгын дулааны ачаалал [кВт]			
		м, хүн	давхар				Qх'	Qас"	Qхху	ΣQ
Олон нийтийн бүс										
1	Худалдааны төв	164	3	46.9	8190	-39	480	58	31	569
2	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
3	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
4	Орон сууц	509	9	36.4	10157	-39	462	55	341	858
5	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
6	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
7	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
8	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
9	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
10	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
11	Худалдаа үйлчилгээ	16	2	46.9	800	-39	47	6	3	56
12	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	226	9	36.4	5973	-39	272	33	151	456
13	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
14	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	226	9	36.4	5973	-39	272	33	151	456
15	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
16	Цэцэрлэг	250	2	46.9	2076	-39	122	15	53	189
17	Цэцэрлэг	250	2	46.9	2038	-39	119	14	53	187
18	Сургууль	960	3	46.9	6474	-39	380	46	156	581
19	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	453	9	36.4	10487	-39	477	57	303	837
20	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	226	9	36.4	5973	-39	272	33	151	456
21	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	453	9	36.4	10487	-39	477	57	303	837
22	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	226	9	36.4	5973	-39	272	33	151	456
23	МСҮТ	162	5	38.5	16200	-39	780	94	26	900
24	МСҮТ	36	4	38.5	3600	-39	173	21	6	200
25	МСҮТ	63	5	38.5	6300	-39	303	36	10	350
26	Спорт заал	21	2	46.9	6221	-39	365	44	7	415
27	Эмнэлэг	160	5	41.3	20700	-39	1069	128	28	1225
28	Худалдаа, Үйлчилгээ	18	2	46.9	900	-39	53	6	3	63
29	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	174	12	34.3	8719	-39	374	45	30	449
30	Худалдаа, Үйлчилгээ	144	5	41.3	7200	-39	372	45	28	444

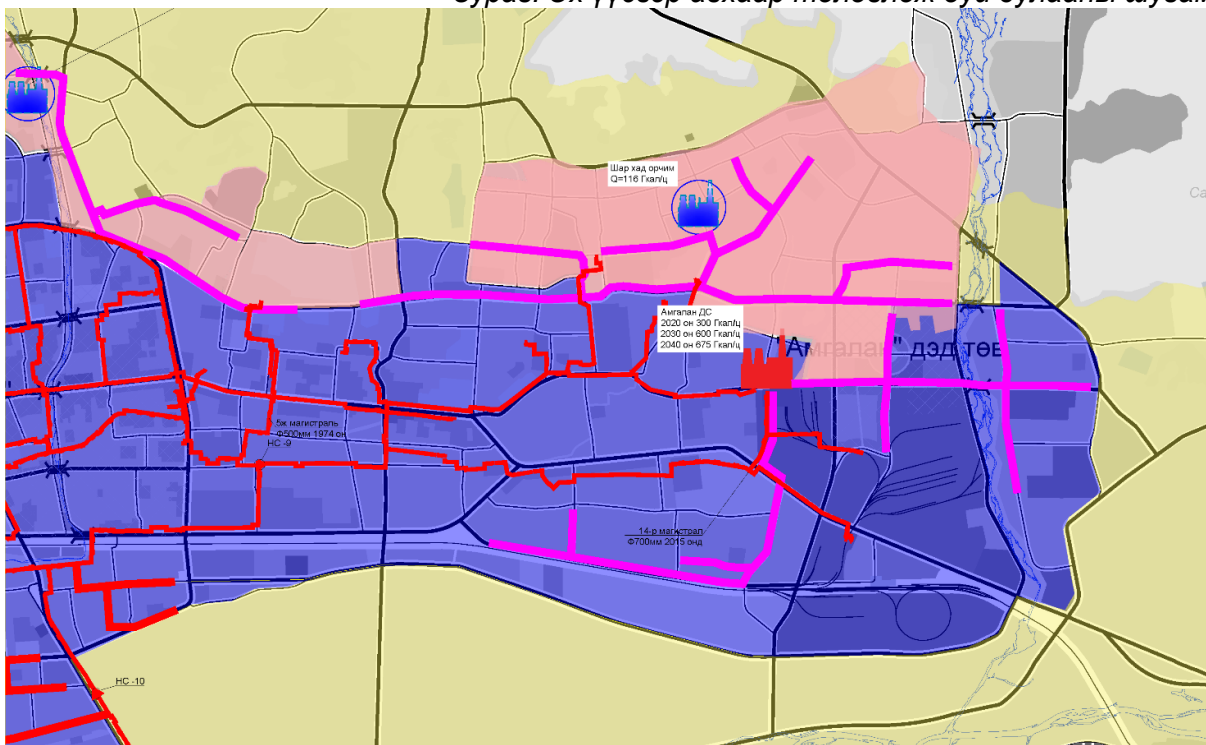
31	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	292	12	34.3	14580	-39	625	75	51	751
32	Худалдаа, Үйлчилгээ	76	5	41.3	3815	-39	197	24	15	235
33	Худалдаа, Үйлчилгээ	153	5	41.3	7630	-39	394	47	100	541
34	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	174	12	34.3	8719	-39	374	45	30	449
35	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	189	12	34.3	9450	-39	405	49	33	487
36	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	174	12	34.3	8719	-39	374	45	30	449
37	Спорт заал	31	2	46.9	6221	-39	365	44	10	418
38	Соёлын ордон	38	5	41.3	7509	-39	388	47	7	441
39	Кино театр	58	5	41.3	5801	-39	299	36	10	346
40	Музей	15	4	41.3	7328	-39	378	45	3	426
41	Оффис, Худалдаа, Үйлчилгээ	288	12	34.3	14400	-39	617	74	50	742
42	Худалдаа, Үйлчилгээ	180	12	34.3	3600	-39	154	19	35	207
43	Оффис	72	12	34.3	5400	-39	232	28	13	272
44	Худалдаа, Үйлчилгээ	199	5	41.3	9956	-39	514	62	38	614
45	Худалдаа, Үйлчилгээ	216	5	41.3	10800	-39	558	67	41	666
46	Худалдаа, Үйлчилгээ	192	5	41.3	9600	-39	496	59	37	592
47	Цэцэрлэг	42	2	46.9	4824	-39	283	34	9	326
48	Сургууль	96	3	46.9	16461	-39	965	116	16	1096
49	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
50	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
51	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
52	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
53	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
54	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
55	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
56	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
57	Орон сууц	255	9	36.4	5078	-39	231	28	170	429
58	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	198	9	36.4	6868	-39	312	37	132	482
59	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	198	9	36.4	6868	-39	312	37	132	482
60	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	198	9	36.4	6868	-39	312	37	132	482

61	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	198	9	36.4	6868	-39	312	37	132	482
62	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	198	9	36.4	6868	-39	312	37	132	482
63	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	198	9	36.4	6868	-39	312	37	132	482
Нийт дулааны ачаалал кВт.ц							<b>21021</b>	<b>2523</b>	<b>6547</b>	<b>30090</b>
Нийт дулааны ачаалал Гкал.ц							<b>18.07</b>	<b>2.17</b>	<b>5.63</b>	<b>25.87</b>

**Дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлт /Хувилбар-1/**

"Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө"-нд төлөвлөж буй суурьшлын бүсийг хотын төвлөрсөн дулаан хангамжийн системээс хангахаар төлөвлөсөн байна. Тус ХЕТ-тэй, Амгалан дулааны станцын өргөтгөлийн ажилтай уялдуулан шинээр 2ф450мм голчтой 1.5м урт магистрал шугамаас эх үүсвэр аван 7-10 Гкал.ц хүртэл хүчин чадалтай 3 ширхэг ус дулаан дамжуулах төвөөр дамжуулан шинэ суурьшлын бүсийн дулааны хэрэглээг хангахаар төлөвлөж байна. Дулаан хангамжийн систем болон дулааны эх үүсвэрийг солиход үндсэн халаалт, халуун ус хангамжийн системд нөлөөлөхгүй үл хамаарах, сэргээгдэх эрчим хүчний эх үүсвэр болох нарны дулааны систем, дулааны насос ашиглахад хялбар байх үүднээс **нам температурын** буюу өгөх усны температур 2 дугаар хэлхээнд 70°C -ээс хэтрэхгүй байхаар тооцож дулаан хангамжийн системийг төлөвлөлөө.

Зураг. Эх үүсвэр авхаар төлөвлөж буй дулааны шугам



**Дулааны эх үүсвэр**

Төлөвлөж буй шинэ суурьшлын бүсийн дулаан хангамжийн эх үүсвэрийг амгалан дулааны станцын өргөтгөлийн ажилтай уялдуулан улаанбаатар хотын төвлөрсөн дулаан хангамжийн системээс хангахаар төлөвлөж байна.



“Амгалан” дулааны станц ТӨХК нь 5 жилийн түүхтэй. 2020 оны байдлаар байдлаар станцын суурилагдсан хүчин чадал 300 Гкал/цаг /3х116МВт/, сүлжээний 4000 тн/цаг ус халаах хүчин чадалтай, QXF166-166/130/70 маркын 3 ком зуух, үнс тоосонцорын хэмжээг 99.9% шүүдэг. Амгалан дулааны станц нь хотын дулаан хангамжийн сүлжээг 3000 тн/цаг орчим усаар зохих горимын дагуу хангаж ажилладаг. Амгалан дулааны станцын дэргэд 50 МВт-ын цахилгааны станцын өргөтгөл хийхээр төлөвлөж байгаа ба уг ажил хийгдсэнээр 105 Гкал/ц дулааны эрчим хүчний эх үүсгүүр нэмэгдэх боломж бүрдэж байна.

Амгалан дулааны станцыг 260 т/ц уур үйлдвэрлэх чадалтай эргэлдэх буцлах давхаргад нүүрс шатаах технологи бүхий 2 зуух, 50 МВт чадалтай 1 турбогенератор бүхий үндсэн тоноглол, конденсатор, нам даралтын 3, деаэратор, өндөр даралтын 2 халаагуур, градирен, насосууд зэрэг туслах тоноглолуудтай нь өргөтгөхөд шинээр газар нэмж чөлөөлөх шаардлагагүй, өөрийн эзэмшлийн газар дээр барих бүрэн бололцоотой байна (Хавсралт үзэх). Өргөтгөлөөр баригдах шинэ ДЦС нь суурь болон хувьсах горимд ажиллах болно.

Уг станцыг 50 МВт чадалтай дулаан, цахилгаан хослон үйлдвэрлэх станцаар өргөтгөхөд түлш дамжилга болон утааны янданг өргөтгөхгүйгээр ашиглах бүрэн боломжтой. Харин одоо байгаа нүүрсний агуулахыг баруун тийш нь өргөн 20 м, урт нь 130 м хэмжээгээр өргөтгөхөөр төлөвлөсөн байна.

Зураг. Шинээр өргөтгөл хийх боломжит талбай



#### Дулаан хуваарилах төвийн хүчин чадал

Төлөвлөлтийн бүсэд 8.09, 11.55, 10.12 Гкал/цаг-ийн хүчин чадалтай 3 ком дулаан хуваарилах төв байхаар төлөвлөсөн.

Дулаан хувиарлах төв-1-ээс 108196 м<sup>2</sup> бүхий барилгажих талбайн 7.03 Гкал/ц-ийн дулааны эрчим хүчний хэрэглээтэй барилгуудыг эрчим хүчээр хангана. Барилгын норм дүрэмд заагдсаны дагуу эх үүсвэрийн хүчин чадлыг 15%-ийн нөөцтэй байхаар тооцов.

Хүснэгт 1. УДДТ-1-ээс хангагдах барилгуудын дулааны хэрэглээ

№	Барилгын дугаар	Барилга байгууламжийн тодорхойлолт	УДДТ-1						
			Давхрын тоо	Нийт барилгын талбай	Хүн ам	Халаалт	ХХУ	Салхивч	Нийт
1	47	Цэцэрлэг	2	4824	42	283	34	9	326
2	48	Сургууль	3	16461	96	965	116	16	1096
3	52	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
4	53	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
5	54	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
6	55	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
7	56	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
8	57	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
9	58	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
10	59	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
11	60	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
12	61	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	6868	198	312	37	132	482
13	62	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	6868	198	312	37	132	482
14	63	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	6868	198	312	37	132	482
15	64	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	6868	198	312	37	132	482
16	65	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	6868	198	312	37	132	482
17	66	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	6868	198	312	37	132	482
<b>УДДТ-1-ээс хангагдах барилгуудын дулааны нийт ачаалал /Гкал.ц/</b>									<b>7.03</b>
<b>УДДТ-1-ийн 15%-ийн нөөцтэй хүчин чадал /Гкал.ц/</b>									<b>8.09</b>

Дулаан хувиарлах төв-2 203367 м<sup>2</sup> бүхий 10.04 Гкал/ц-ийн дулааны эрчим хүчний хэрэглээтэй барилгуудыг эрчим хүчээр хангана. Барилгын норм дүрэмд заагдсаны дагуу эх үүсвэрийн хүчин чадлыг 15%-ийн нөөцтэй байхаар тооцов.

*Хүснэгт 1. УДДТ-2-оос хангагдах барилгуудын дулааны хэрэглээ*

№	Барилгын дугаар	Барилга байгууламжийн тодорхойлолт	УДДТ-2						
			Давхрын тоо	Нийт барилгын талбай	Хүн ам	Халаалт	ХХУ	Салхивч	Нийт
1	23	МСҮТ	5	16200	162	780	94	26	900
2	24	МСҮТ	4	3600	36	173	21	6	200
3	25	МСҮТ	5	6300	63	303	36	10	350
4	26	Спорт заал	2	6221	21	365	44	7	415
5	27	Эмнэлэг	5	20700	160	1069	128	28	1225
6	28	Худалдаа, Үйлчилгээ	2	900	18	53	6	3	63
7	29	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	12	8719	174	374	45	30	449
8	30	Худалдаа, Үйлчилгээ	5	7200	144	372	45	28	444
9	31	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	12	14580	292	625	75	51	751
10	32	Худалдаа, Үйлчилгээ	5	3815	76	197	24	15	235
11	33	Худалдаа, Үйлчилгээ	5	7630	153	394	47	100	541
12	34	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	12	8719	174	374	45	30	449

13	35	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	12	9450	189	405	49	33	487
14	36	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	12	8719	174	374	45	30	449
15	37	Спорт заал	2	6221	31	365	44	10	418
16	38	Соёлын ордон	5	7509	38	388	47	7	441
17	39	Кино театр	5	5801	58	299	36	10	346
18	40	Музей	4	7328	15	378	45	3	426
19	41	Оффис, Худалдаа, Үйлчилгээ	12	14400	288	617	74	50	742
20	42	Худалдаа, Үйлчилгээ	12	3600	180	154	19	35	207
21	43	Оффис	12	5400	72	232	28	13	272
22	44	Худалдаа, Үйлчилгээ	5	9956	199	514	62	38	614
23	45	Худалдаа, Үйлчилгээ	5	10800	216	558	67	41	666
24	46	Худалдаа, Үйлчилгээ	5	9600	192	496	59	37	592
<b>УДДТ-1-ээс хангагдах барилгуудын дулааны нийт ачаалал /Гкал.ц/</b>									<b>10.04</b>
<b>УДДТ-1-ийн 15%-ийн нөөцтэй хүчин чадал /Гкал.ц/</b>									<b>11.55</b>

Дулаан хувиарлах төв-3 125383 м<sup>2</sup> бүхий 8.80 Гкал/ц-ийн дулааны эрчим хүчний хэрэглээтэй барилгуудыг эрчим хүчээр хангана. Барилгын норм дүрэмд заагдсаны дагуу эх үүсвэрийн хүчин чадлыг 15%-ийн нөөцтэй байхаар тооцов.

Хүснэгт 1. УДДТ-3-аас хангагдах барилгуудын дулааны хэрэглээ

№	Барилгын дугаар	Барилга байгууламжийн тодорхойлолт	УДДТ-3						
			давхрын тоо	Нийт барилгын талбай	Хүн ам	Халаалт	ХХУ	Салхивч	Нийт
1	1	Худалдааны төв	3	8190	164	480	58	31	569
2	2	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
3	3	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
4	4	Орон сууц	9	10157	509	462	55	341	858
5	5	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
6	6	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
7	7	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
8	8	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
9	9	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
10	10	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
11	11	Худалдаа үйлчилгээ	2	800	16	47	6	3	56
12	12	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	5973	226	272	33	151	456
13	13	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
14	14	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	5973	226	272	33	151	456
15	15	Орон сууц	9	5078	255	231	28	170	429
16	16	Цэцэрлэг	2	2076	250	122	15	53	189
17	17	Цэцэрлэг	2	2038	250	119	14	53	187
18	18	Сургууль	3	6474	960	380	46	156	581
19	19	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	10487	453	477	57	303	837
20	20	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	5973	226	272	33	151	456

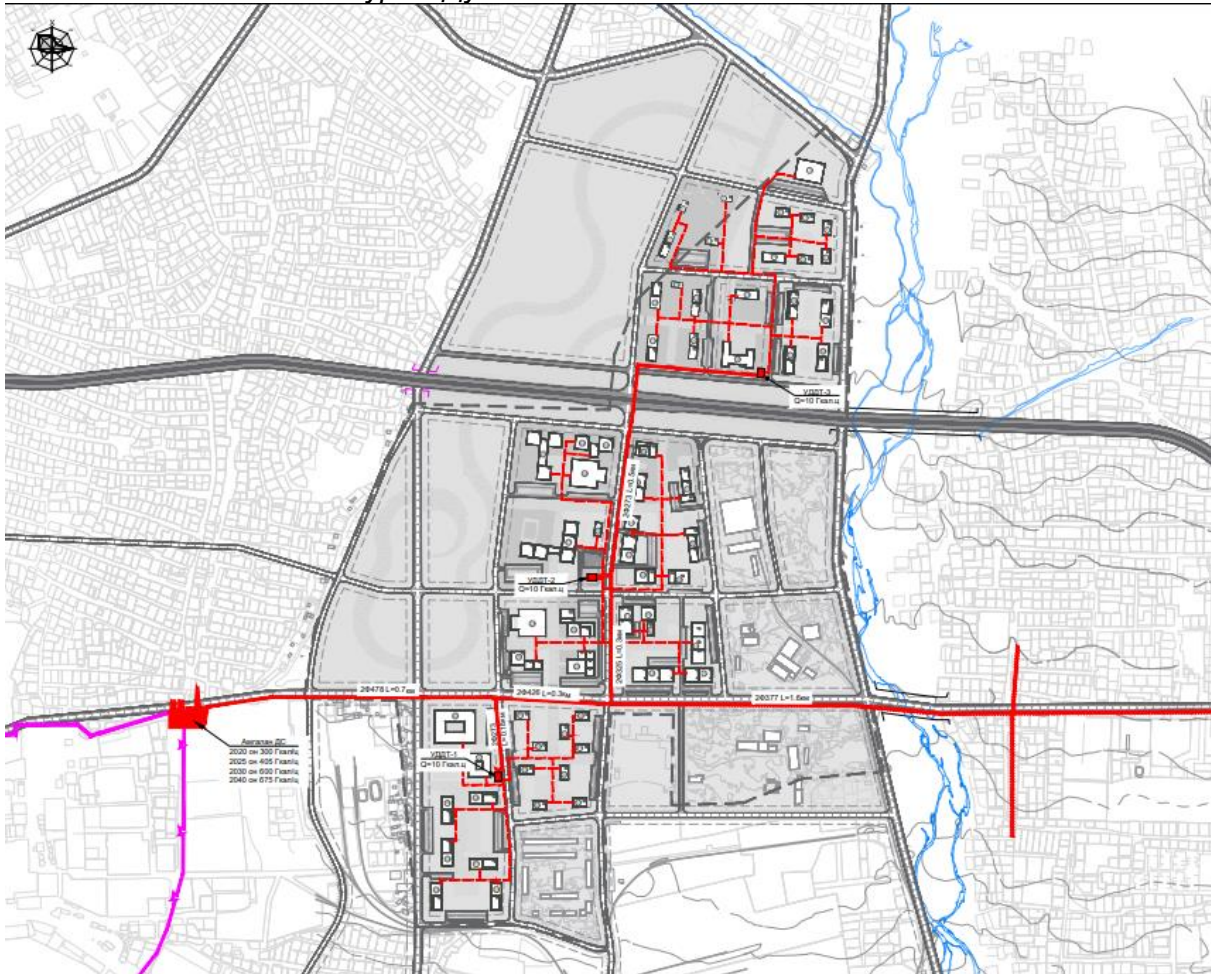
21	21	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	10487	453	477	57	303	837
22	22	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	9	5973	226	272	33	151	456
<b>УДДТ-1-ээс хангагдах барилгуудын дулааны нийт ачаалал /Гкал.ц/</b>									<b>8.80</b>
<b>УДДТ-1-ийн 15%-ийн нөөцтэй хүчин чадал /Гкал.ц/</b>									<b>10.12</b>

**Шугам сүлжээ**

Дулаан хангамжийн системийн 1-р хэлхээнд 130/70°C усны температуртай 2ф450/350/250мм голчтой 2.3 км шугам, 3 ком дулаан хуваарилах төвийг угсарч дулаан хангамжийн нэгдсэн сүлжээнд холбоно. Нэгж хорооллын өндөржилтийн нэгдсэн төлөвлөлттэй уялдуулан 2-р хэлхээнд 70/50 °C усны температуртай 2ф273/219/133/108/89/76/57мм-ийн голчтой 5.6 км шугамыг угсархаар төлөвлөлөө.



Зураг. Дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлтийн шийдэл



Хүснэгт 1. Дулааны гол шугамын гидравлик тооцоо

№	Онцлох цэгүүдийн нэр	Q [кВт]	G [т/цаг]	L [м]	Rш [Па/м]	dxS [мм]	w [м/с]
Гол шугам							
1	Дулааны станцаас УДДТ-1-ын огтлох цэгт	73385.3	1051.9	679	6.95	478x6	1.82
2	УДДТ-1-ын огтлох цэгээс УДДТ-2-3-н огтлох цэг	63979.3	917.0	260	9.34	426x7	2
3	УДДТ-2-3-н огтлох цэг шинэ суурьшал	38782.3	555.9	1605	7.46	377x9	1.6
Салаа 1							
1	Онцлох цэгээс УДДТ-1 хүртэл	9406.0	134.8	178	7.86	219x6	1.16
Салаа 2							
1	Онцлох цэгээс УДДТ-2 хүртэл	25197.0	361.2	296	6.41	325x8	1.35
2	УДДТ-2-оос УДДТ-3 хүртэл	11764.0	168.6	1025	11.7	219x6	1.38

### Дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлт /Хувилбар-2/

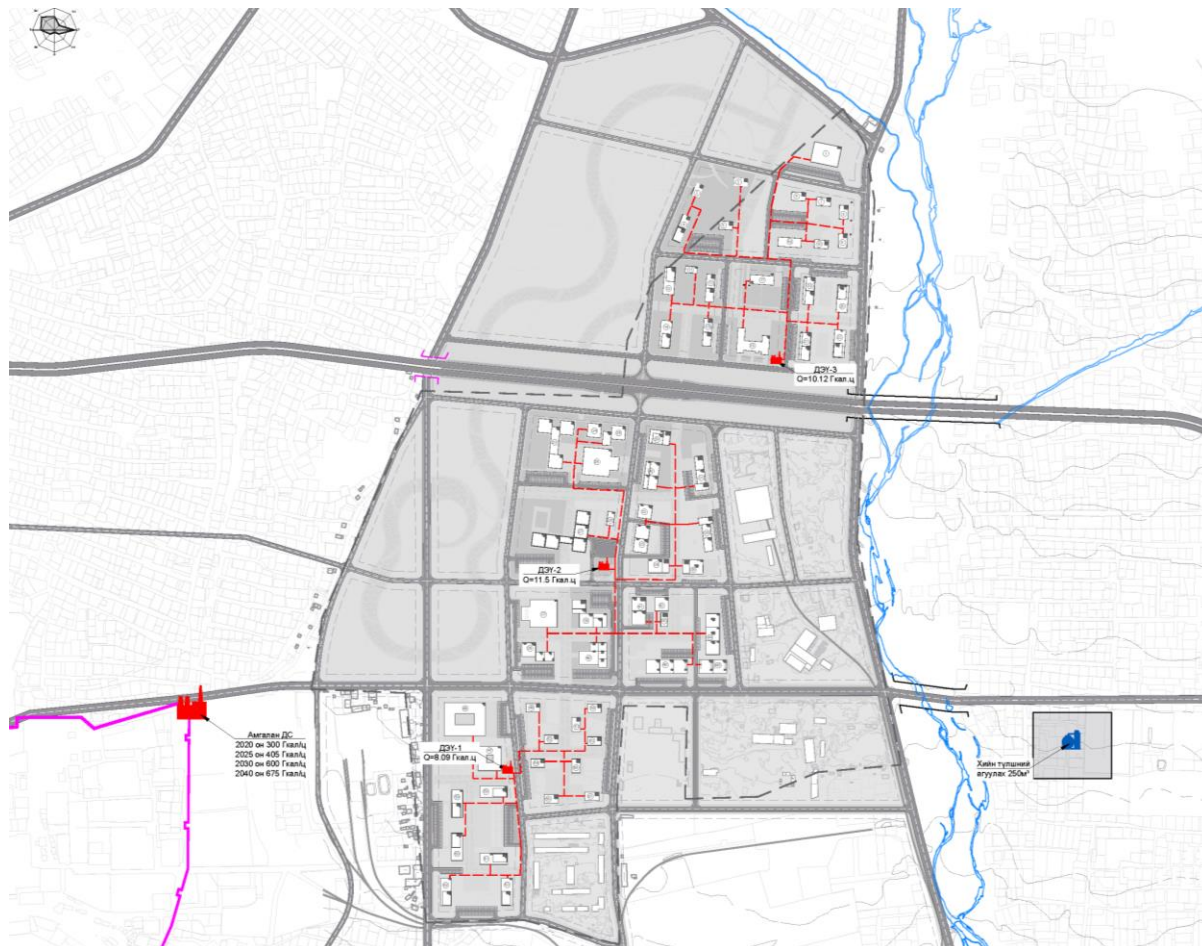
Халаалтын системд дулааны эх үүсвэр чухал үүрэгтэй ч байгаль орчинд үзүүлэх сөрөг нөлөөлөл нь их байдаг. Дэлхийн улс орнуудын хотууд аль болох бохирдол бага ялгаруулдаг, ашиглахад хялбар түлшийг сонгож эрчим хүчинд ашиглан агаарын бохирдлоосоо бүрэн салдаг туршлагатай билээ. Манай орны хувьд түлшний зориулалтаар эртний гэж хэлж болох аргал, хөрзөн, модноос эхлээд нүүрс, дизель, түлшнүүдийг хэрэглэж байгаа ч эдгээр түлшүүд нь байгаль орчинд сөрөг нөлөөлөл үзүүлсээр байна. Иймд олон улсын жишгийн дагуу шингэрүүлсэн байгалийн хийг LNG-г ашиглан дулааны эрчим хүчийг үйлдвэрлэх шаардлагатай байна.

Шинээр төлөвлөж буй суурьшлын бүсийг шингэрүүлсэн хийн түлшээр ажиллах хэсэгчилсэн дулаан хангамжийн 3 ширхэг эх үүсвэрээс дулааны эрчим хүчээр хангахаар төлөвлөж байна. Уг хэсэгчилсэн дулааны эх үүсвэрүүд нь хийн түлшээр ажилладаг 8-



11Гкал.ц суурьлагдсан хүчин чадалтай, түлш хадгалах сав, усыг шүүлж зөөлрүүлэх ус цэвэрлэгээний төхөөрөмж, сүлжээний усны насосоор тоноглогдсон дулааны станц байна. Дулааны станцын өгөх усны температур 115°C, даралт 1.25МПа, сүлжээний буцах усны температуур 70°C байх ба 95%-аас дээш ашигт үйлийн коэффициенттэй байхаар тооцон эдийн засгийн үр өгөөжийн тооцооллоо. Цаашдаа уг дулааны станцууд нь төвлөрсөн дулаан хангамжийн системтэй холбогдон оргил ачаалалын үед дэмжлэг үзүүлэн ажиллах боломжтой байхаар төлөвлөв.

*Зураг. Дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлт /Хувилбар-2/*

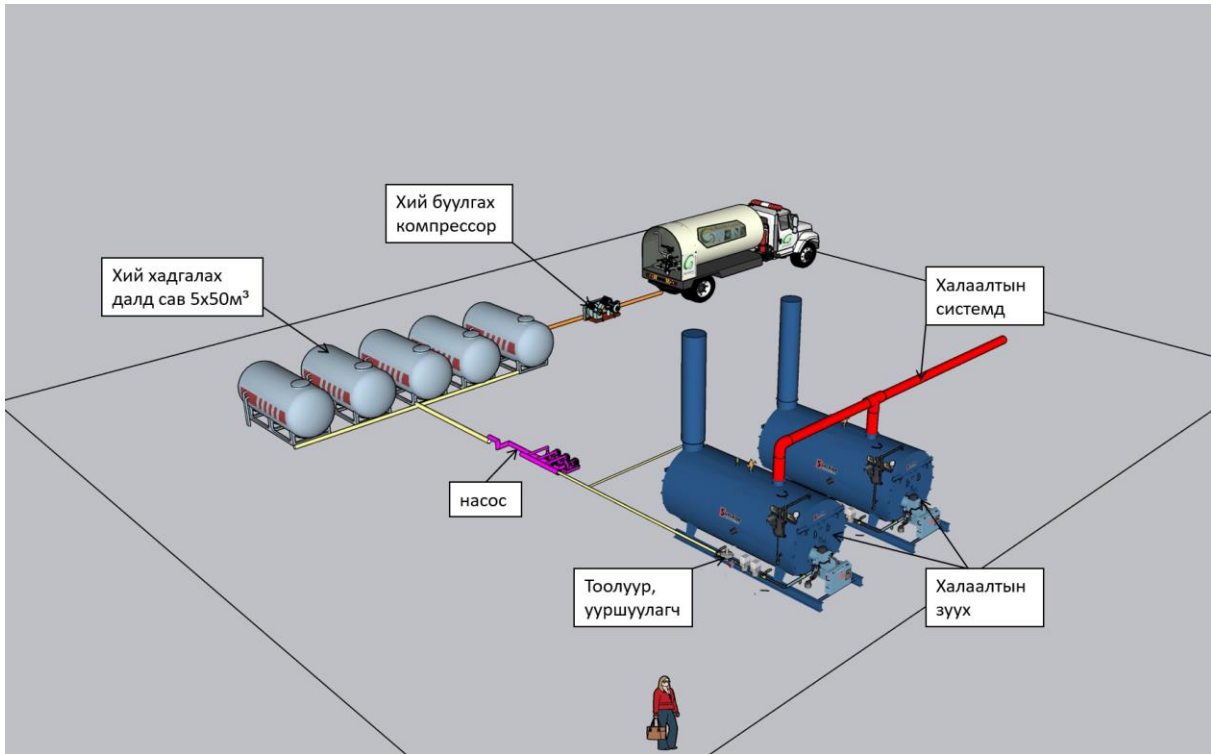


### **Хий хангамжийн системийн төлөвлөлт**

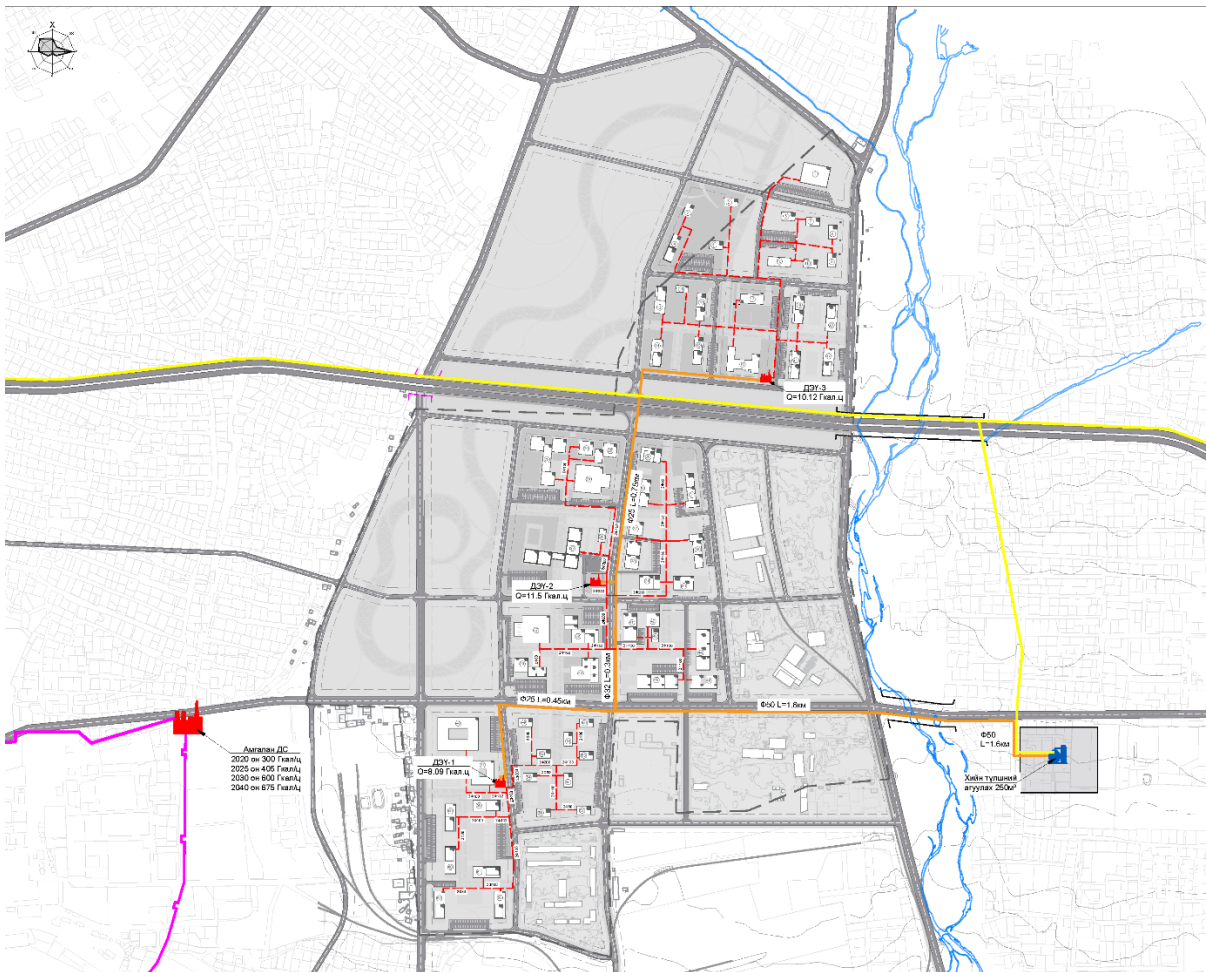
Дэд төвийн ойролцоо 250м<sup>3</sup> эзэлхүүнтэй дунд даралтын хийн агуулах төлөвлөж байгаа ба уг агуулахаас дунд даралтын шугам хоолойгоор дамжуулан хийн түлшийг шинээр төлөвлөж буй дулааны эх үүсвэрүүдэд түгээнэ. 50м<sup>3</sup> хүчин чадалтай 5 ширхэг дунд даралтын далд сав байрлуулаж түүнийг дагалдан автоцистернийн хөргөлтийн бороожуулагч, далд байрлалтай савны шугам хоолойн тулгуур, шат тавцан зэргийг суурилуулж өгнө.

Хийн түлшний агуулах нь дэд төвийн зүүн урд бүсэд байрлана. Төлөвлөлтийн эхний ээлжүүдэд хийн түлшийг агуулахруу авто тээврээр зөөвөрлөн хангахаар төлөвлөсөн. УБ хотын 2040 оны ХЕТ-д тусгагдсан хийн нэгдсэн шугам сүлжээ баригдахад төлөвлөж буй агуулахыг нэгдсэн сүлжээнд холбон хийгээр хангана.

*Зураг. Хийн дулааны станцын зарчимын схем*



Зураг. Дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлтийн хувилбар-2



**Шугам сүлжээ**

Дулаан хангамжийн системийн 1-р хэлхээнд 115/70<sup>0</sup>С усны температуртай байх ба зуухны барилгад дулааны солилцуур зэрэг дулаан механикийн төхөөрөмжөөр 2-р хэлхээний усны температурыг 70/50 <sup>0</sup>С болгон бууруулж 2ф273/219/133/108/89/76/57мм-ийн голчтой 5.6 км шугамаар суурьшлын бүсийг дулааны эрчим хүчээр хангахаар төлөвлөсөө.

*Хүснэгт. Төсөвт өртөг*

Хувилбар-2									
№	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	1м-н төсвийн жишиг үнэлгээ	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/			
						Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	Угсралт	Зураг төслийн үнэ	Нийт дүн
<b>Хий хангамжийн систем</b>									
1	хийн шугам 2ф50-25 0.3МПа	2Ф50-Ф25	м	2350	2.2051	1.77	9172	367	9539
2	ШНХ агуулах 250 м3 /Дагалдах тоноглол/	5х50 М3	м3	1	3116.9	1.00	3117	125	3242
3	дулааны эх үүсвэр 12 МВт	4х12МВт	ком	4	87.35	1.00	4193	168	4361
4	дулааны эх үүсвэр 8 МВт	2х8 МВт	ком	2	87.35	1.00	1398	56	1454
ДҮН							<b>17879</b>	<b>715</b>	<b>18595</b>
<b>2-р хэлхээнд</b>									
1	Дулааны шугам ус хангамжийн 2Ф219-ф133мм шугамын хамт	2Ф219-Ф133	м	2246	2.05	1.77	8150	326	8476
2	Дулааны шугам ус хангамжийн 2Ф108-ф89мм шугамын хамт	2Ф108-Ф89	м	2650	1.46	1.77	6848	274	7122
3	Дулааны шугам ус хангамжийн 2Ф89-ф57мм шугамын хамт	2Ф89-Ф57	м	712	1.23	1.77	1550	62	1612
ДҮН							<b>16548</b>	<b>662</b>	<b>17210</b>
<b>Нийт төсөв</b>							<b>34427</b>	<b>1377</b>	<b>35804</b>

**Эдийн засгийн үр өгөөжийн харьцуулалт**

**Шархад дэд төвийн** дулаан хангамжийн системийн 2 хувилбарыг боловсруулаж анхны хөрөнгө оруулалт болон ашиглалтын үеийн зардлын тооцоог хийж харьцууллаа.

**Хувилбар 1.** Төлөвлөж буй суурьшлын бүсийг амгалан дулааны станцаас хангахад нэгж дулааны эрчим хүч үйлдвэрлэх бодит өртөгийг тооцооллоо. Уг тооцоог хийхдээ хатуу түлшний илчлэг / 4500 ккал/кг доошгүй/-ээр тооцож зуухны ашигт үйлийн коэффициентийг 80%-аар тооцоог хийв. 1кг хатуу түлшний үнийг 150 төгрөг, мөн 1кг хатуу түлш шатаахад 370 грамм СО<sub>2</sub> ялгарна гэж тооцов.

Нүүрсний хэрэглээг дараах томъёогоор бодов:

$$b_o = \frac{Q}{Q_n^p * \eta} * 100$$

$b_o$  – Түлшний зарцуулалт т/ц

$Q$  – Шаардлагат дулаан Гкал/ц

$Q_n^p$  –Нүүрсний дулаан гаргах чадвар буюу илчлэг / 4500 ккал/ц /

$\eta$  – Зуухны АҮК

*Хүснэгт. Түлшний ашиглалтын зардал*

№	Тонг төхөөрөмж	Хүчин чадал, МВт	АҮК %	Түлшний хэрэглээ (тн.ц)	CO <sub>2</sub> хэмжээ (тн.ц)	Халаалтын улирлын түлшний хэрэглээ (тн.жил)	Халаалтын улиралын түлшний төлбөр /сая.төг/	хэрэглэгчдэд борлуулах 1 ГДж дулааны үнэ /Төг/
1	Хатуу түлшний халаалтын эх үүсвэр	26	80	722.2	10.9	4160	624.00	9951.437

Тайлбар. Хэрэглэгчдэд борлуулах 1 ГДж дулааны үнэ төлбөрийг тооцохдоо зөвхөн түлшний үнээр тооцсон. 1 ГДж дулааны үнэнийн дүнд үйлдвэрлэлийн зардал нэмэгдэнэ.

**Хувилбар 2.** Төлөвлөж буй суурьшлын бүсийг хийн түлшний хэсэгчилсэн дулааны станцаас хангахад нэгж дулааны эрчим хүч үйлдвэрлэх өртөгийг тооцооллоо. Уг тооцоог хийхдээ хийн түлшний илчлэг / 11200 ккал/кг доошгүй/-ээр тооцож зуухны ашигт үйлийн коэффициентийг 95%-аар тооцоог хийв. 1кг хийн түлшний үнийг 2600 төгрөгөөр тооцов. Түлшний хэрэглээг дараах томъёогоор бодов:

$$b_o = \frac{Q}{Q_n^p * \eta} * 100$$

$b_o$  – Түлшний зарцуулалт т/ц

$Q$  – Шаардлагат дулаан Гкал/ц

$Q_n^p$  – Нүүрсний дулаан гаргах чадвар буюу илчлэг / 4500 ккал/ц /

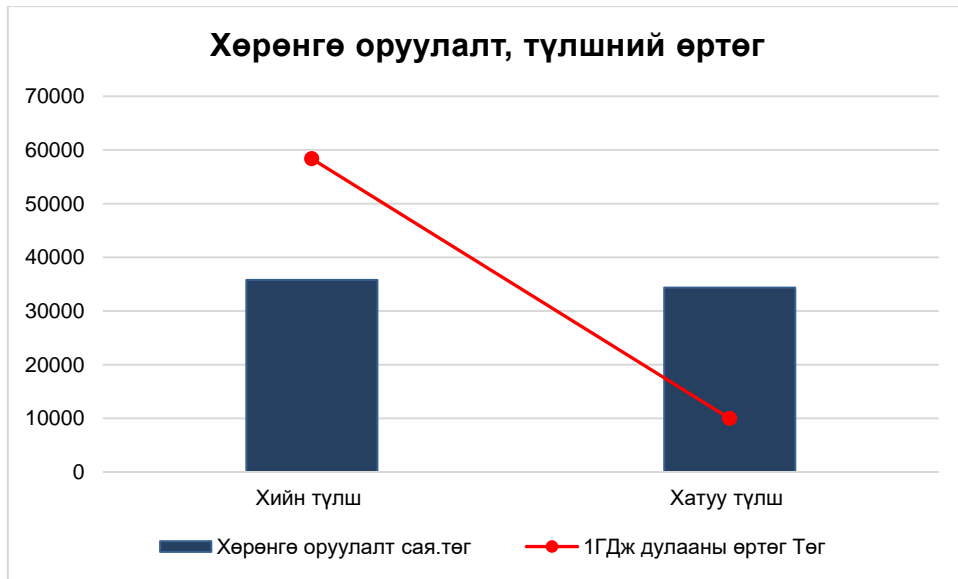
$\eta$  – Зуухны АҮК

*Хүснэгт 11: Түлшний ашиглалтын зардал*

№	Тонг төхөөрөмж	Хүчин чадал, кВт	АҮК %	Түлшний хэрэглээ (тн.ц)	Халаалтын улирлын түлшний хэрэглээ (тн.жил)	Халаалтын улиралын түлшний төлбөр /сая.төг/	хэрэглэгчдэд борлуулах 1 ГДж дулааны үнэ /Төг/
1	Хатуу түлшний халаалтын эх үүсвэр	26	95	244.4	1407.5188	3659.55	58361.811

Тайлбар. Хэрэглэгчдэд борлуулах 1 ГДж дулааны үнэ төлбөрийг тооцохдоо зөвхөн түлшний үнээр тооцсон. 1 ГДж дулааны үнэнийн дүнд үйлдвэрлэлийн зардал нэмэгдэнэ.

*График. Хөрөнгө оруулалт ба дулааны өртөгийн харьцуулалт*





Дээрх тооцооллын үр дүнгээс хархад дэвшүүлж буй 2 хувилбар нь хөрөнгө оруулалтын зардлын хувьд зөрүү бага байгаа ч үйлдвэрлэж буй эрчим хүчний үнийн зөрүү нь их байна. Хувилбар-2-ын 1 ГДж дулаан үйлдвэрлэх өртөг хувилбар-1-ээс 6 дахин их байна. Иймд хувилбар-2-ыг ашиглах нь эдийн засгийн хувьд ашиггүй. Хэрвээ хувилбар-2-ыг сонгох тохиолдолд 1кг хийн түлшний үнийг 425төгрөгөөр худалдан авахад хатуу түлшээр үйлдвэрлэж буй дулааны эрчим хүчтэй адил төвшинд хүрнэ.

Амгалан дэд төвийн дулаан хангамжийн системд санал болгож буй 2 хувилбараас хатуу түлшээр ажилладаг төвлөрсөн дулаан хангамжийн эх үүсвэрээс хангагдах хувилбарыг сонголоо.

### 5.6.2 Усан хангамжийн төлөвлөлт

#### Ерөнхий хэсэг:

“Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө”-ний төсөлд Улаанбаатар хотын барилгажсан нутаг дэвсгэрийг төлөвлөлтийн 47 нэгж хороолол, 136 бичил хороололд хувааж төлөвлөлт боловсруулсан байна. Амгалан дэд төв нь Үйлдвэр-2 нэгж хорооллын нутаг дэвсгэрт хамаарагдаж байна. “Амгалан” олон нийтийн төвийн төлөвлөж буй байршлын дундуур “Гачуурт” эх үүсвэрийн Ф700 мм-ийн цэвэр усны шугам, талавлалтийн хилийн урд хэсгээр Дээд эх үүсвэрээс ирж байгаа 2Ф600 мм-ийн цэвэр усны шугам, баруун талд Шархадны Ф500 мм-ийн бохир усны гол шугам байрлаж байна. УБХЕТ 2040 төсөлд Амгалан дэд төв, Үйлдвэр-4 нэгж хорооллын бүс нь 2040 оны түвшинд төвлөрсөн хангамжийн 4853.6м<sup>3</sup>/хон хэрэглээтэй байхаар тооцогдсон. Төлөвлөлтийн хилд Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төсөлд тусгагдсан гадаргын усны эх үүсвэрийн төлөвлөлтийн шугам дайран өнгөрөхөөр байна.

1. Үйлдвэр-4 нэгж хорооллын ХЕТ-г “Түмэд групп” ХХК 2015 онд боловсруулж батлуулсан. Үйлдвэр-4-ийн нэгж хороолол нь 646 га нутаг дэвсгэрт 2030 оны түвшинд 6200 өрхийн 22300 хүн амтай байхаар төлөвлөгдсөн. Ус хэрэглээ 2030 онд 8245.8м<sup>3</sup>/хон, 343.5м<sup>3</sup>/цаг, 95.44л/сек байхаар тооцсон байна.

Төлөвлөлт хийгдэж буй Амгалан дэд төв нь 127 га талбайг хамарч байна. Ус хангамж, ариутгах татуургын системийн төлөвлөлтийг батлагдсан ХЕТ, болон 2040 хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төсөлтэй уялдуулан боловсруулав.

### 5.6.3 Ус хангамж

Амгалан дэд төв нь Улаанбаатар хотын Баянзүрх дүүргийн 8,9,10,17,23-р хорооны нутаг дэвсгэрт 127га талбайг хамарсан байна. Дэд төвийн хэмжээнд төлөвлөлтийн хугацаанд 2667 өрхийн 8349 хүн ам оршин суухаар төлөвлөсөн.

**Ус хэрэглээний тооцоо.** “Ус хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж” БНБД 40-02-16-ийн хүснэгт 1-д заасны дагуу тооцох бөгөөд ОСНААУГ-ын харьяа ХҮТ-үүдийн 2020 оны хэрэглэсэн усны тооцоогоор тоолууртай үед орон сууцны 1 хүний хоногийн усны хэрэглээ 83.0 л байхаар бодит дүн гарсан ба Улаанбаатар хотын 2040 оны хүртлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийн бичиг баримттай уялдуулан орон сууцны нэг хүний хоногийн усны хэрэглээг 150 л-ээр тооцов.

Хүснэгт. Ус хэрэглээний норм

БНБД 40-02-16 “Ус хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж Хүснэгт 1		ОСНААУГ-ын 2020 оны хэрэглэсэн усны тооцоо
Орон сууцны хорооллын тохижилтын байдал	Хот, суурины нэг оршин суугчийн унд-ахуйн хоногийн дундаж /жилийн турш/ хувийн ус хэрэглээ, л/хон	
Ус түгээгүүр болон ариутгах татуургатай, усанд орох онгоцгүй мөн шүршүүргүй орон сууц	100-150	
Ус халаагч бүхий ус түгээгүүр болон ариутгах татуургатай, усанд орох онгоц мөн шүршүүртэй орон сууц	130-180	
Ус түгээгүүр болон ариутгах татуургатай, халуун усны төвлөрсөн системтэй орон сууц	150-220	Тоолууртай үед 1 хүний хоногийн ус хэрэглээ 83.0 л/хон, тоолуургүй үед 226.0 л/хон, айл өрхийн тоолууржуулалт 79.5% -тай байна.
Ус түгээх байр, гүний худаг, тохижуулсан булгаас зөөврөөр ус авдаг орон сууц (гэр)	25-40	

Хүснэгт. Хүн амын унд ахуйн ус хэрэглээний тооцоо

Ус хангамжийн хэрэглээ		1-р ээлж	2-р ээлж	Төлөвлөлтийн хугацаанд	Хэмжих нэгж	Тайлбар
Орон сууцны хорооллын тохижилтын төрөл	Нийт	3,481	4,868	8,349	хүн	
	Төвлөрсөн	3481	4868	8349	хүн	
	Бие даасан				хүн	
Хоногийн дундаж ус хэрэглээ:						БНБД 40-02-16 Хүснэгт 1
	Төвлөрсөн	150	150	150	л/хон	
	Бие даасан	100	100	100	л/хон	
Хэрэглэгчдын ус хэрэглээ	<b>Нийт</b>	<b>522.2</b>	<b>730.2</b>	<b>1252.4</b>	м3/хон	
Төвлөрсөн системээс		522.2	730.2	1252.4	м3/хон	
Бие даасан системээс		0.0	0.0	0.0	м3/хон	
Тооцогдоогүй зардал 10%		52.2	73.0	125.2	м3/хон	Хоногийн дундаж зардлын 10%-иар авна
Галын усны зардал		162	162	163	м3/цаг	15л/сек, үргэлжлэх хугацаа 3цаг
<b>Хоногийн дундаж зардал Q<sub>хон.дунд</sub></b>		574.4	803.2	1377.6	м3/хон	
<b>Цаг.дунд</b>		57.4	80.3	137.8	м3/цаг	

<b>Qсек.дунд</b>		16.0	22.3	38.3	л/сек	
<b>Хоногийн хамгийн их зардал Qхон.мах</b>		718.0	1004.0	1722.1	м3/хон	Kmax=αmax *βmax 1.25
<b>Qцаг.мах</b>		71.8	100.4	172.2	м3/цаг	
<b>Qсек.мах</b>		19.9	27.9	47.8	л/сек	
<b>Хоногийн хамгийн бага зардал Qхон.min</b>		402.1	562.3	964.4	м3/хон	Kmin=αmin* βmin 0.7
		40.2	56.2	96.4	м3/цаг	
		11.2	15.6	26.8	л/сек	
<b>Усан сан</b>						
Хоногийн хамгийн их зардал <b>Qхон.мах</b>		<b>718.0</b>	<b>1004.0</b>	<b>1722.1</b>	м3/хон	
Цагийн дундаж зардал <b>Qцаг.дунд</b>		<b>57.4</b>	<b>80.3</b>	<b>137.8</b>	м3/цаг	
Цагийн хамгийн их зардал <b>Qцаг.мах</b>		<b>71.8</b>	<b>100.4</b>	<b>172.2</b>	м3/цаг	
Тохируулах эзэлхүүн		57.4	80.3	137.8	м3	Хоногийн дундаж зардлын 10%
Усан сангийн нийт эзэлхүүн		<b>409.8</b>	<b>501.3</b>	<b>732.1</b>	м3	

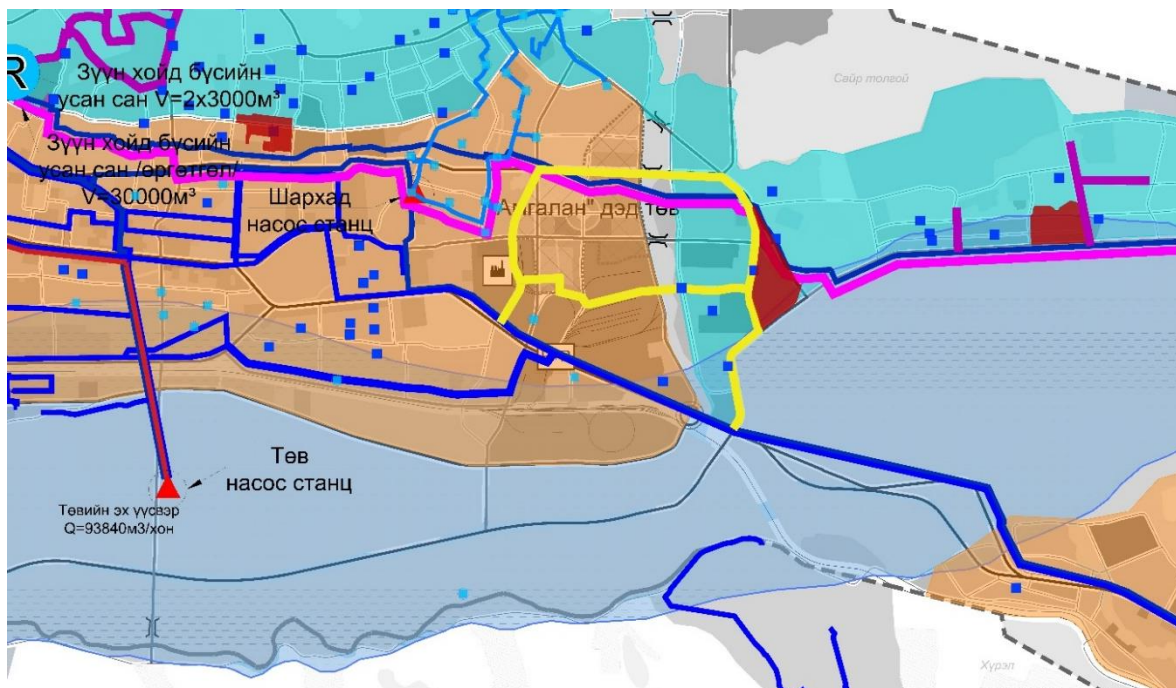
*Хүснэгт. Дамжин хэрэглэгчдийн ус хэрэглээний тооцоо*

Д/д	Ус хэрэглэгчид	Барилгын тоо	Хүний тоо /Ажилдын тоо/	Ус хэрэглээний норм	Хоногийн ус хэрэглээний дундаж зардал, м3/хон	Цагийн жигд бусын коэф.	Ус хэрэглээний хамгийн их зарцуулалт		
							м3/хон	м3/цаг	л/сек
1	Сургууль	1	1920	25	48.0	1.5	72.0	7.20	2.00
2	Цэцэрлэг	1	750	75	56.3	1.5	84.4	8.44	2.34
3	МСҮТ	1	261	12	3.1	1.5	4.7	0.47	0.13
4	Спорт цогцолбор	1	52	12	0.6	1.5	0.9	0.09	0.03
5	Соёлын ордон	1	38	12	0.5	1.5	0.7	0.07	0.02
6	Кино театр	1	58	8.6	0.5	1.5	0.7	0.07	0.02
7	Музей	1	15	12	0.2	1.5	0.3	0.03	0.01
8	Худалдаа үйлчилгээ	1	1160	8.6	10.0	1.5	15.0	1.50	0.42
9	Оффис	1	1364	8.6	11.7	1.5	17.6	1.76	0.49
<b>Нийт</b>			<b>5617</b>		<b>130.8</b>		<b>196.3</b>	<b>19.6</b>	<b>5.5</b>
Тооцогдоогүй 10%					13.1		19.6	2.0	0.55
<b>Бүгд дүн</b>			<b>5617</b>		<b>143.9</b>		<b>215.9</b>	<b>21.6</b>	<b>6.0</b>

Дээрх тооцоогоор төлөвлөлтийн бүсэд орон сууцны ус хэрэглээний хоногийн дундаж зардал 1377.0м3/хон, 137.6м3/цаг, 38.3л/сек байхаар байна. Дамжин хэрэглэгчдийн

хоногийн дундаж зардал 215.9м<sup>3</sup>/хон, 21.6м<sup>3</sup>/цаг, 6.0л/сек байна. Гадна гал 15л/сек-ээр тооцов.

Төлөвлөлтийн хилийн гадна төвлөрсөн шугамд холбогдсон нэг ус түгээх байр (УТБ), зөөврийн ус хангамжтай 3 ус түгээх байр байрлаж байна. Мөн Амгалан дулааны станцын технологийн усны гүний худаг Ф150мм голчтой цэвэр усны шугам дайран өнгөрч байна. Ус хангамжийн эх үүсвэр нь цэвэр усны төвлөрсөн системээс байх ба Дээд эх үүсвэрийн цэвэр усны 2Ф600мм голчтой шугамаас цэвэр усаар хангахаар төлөвлөв. Дээд эх үүсвэрээс ирж байгаа шугамын даралт хүрэлцээтэй бөгөөд батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулан цаашдын хэрэглэгчдийг холбох боломжтойгоор Ф350мм голчтой шугам сүлжээг төлөвлөв. Амгалан дэд төвийн хэрэгжилтийн үе шаттай уялдуулан эхний ээлжинд төвлөрсөн шугамаас УДДТ-1 хүртэл цэвэр усны Ф350мм голчто шугам сүлжээг төлөвлөхөөр тооцов. УДДТ-өөс дулааны шугамтай хамт хэрэглэгчдэд цэвэр усыг түгээнэ. Дулааны сувагт угсрах шугам Ф50-100мм голчтой байна. Хүйтэн усны шугам дангаар угсрах тохиолдолд дулаалгатай, хөлдөлтийн гүн ихтэй хэсэгт халаагч кабель, эргэлтийн шугамтайгаар төлөвлөх боломжтой.



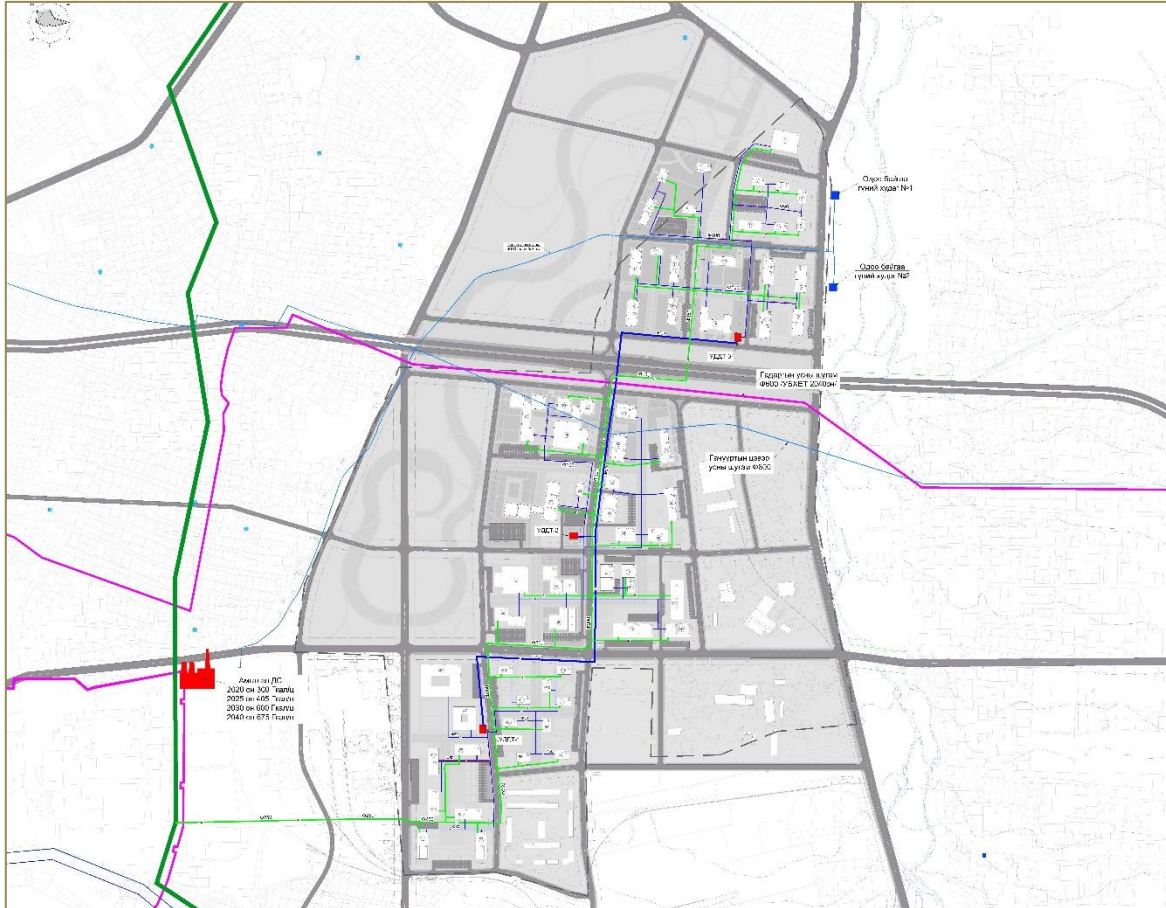
Эх сурвалж: "УБХЕТ 2040", ХТСИ 2021 он







Зураг. Ус хангамж, ариутгах татуургын төлөвлөлт



Хүснэгт. Томсгосон төсөвт өртгийн товчоо

### 5.6.5 Цахилгаан хангамжийн төлөвлөлт

Төлөвлөж буй Амгалан дэд төв нь одоо ашиглагдаж буй цахилгаан дамжуулах агаарын шугам, цахилгаан дамжуулах кабель шугамыг шинэчлэх шаардлагатай. Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгасанаар 110/35/10 кВ-ын 2х25 МВА чадалтай Улиастай дэд станцаас 10 кВ-ын цахилгаан дамжуулах агаарын шугам шинээр татаж 10 кВ-ын 2 иж бүрдэл хуваарилах байгууламж барьж цахилгаан хангамжийн эх үүсвэрийг бий болгоно. Ингэснээр Амгалан дэд төв төдийгүй ойр орчмын айл өрх, албан газар цахилгаан ачааллын тасралтгүй найдвартай ажиллагаагаар хангагдана.

Шинээр төлөвлөлтөнд шинээр цахилгаан дамжуулах кабель шугам татаж, цахилгаан ачааллын тооцооны үндсэн дээр 10 кВ-ын хуваарилах байгууламж /РП-1, РП-2/ төлөвлөсөн.

Төлөвлөсөн 10 кВ-ын хуваарилах байгууламжаас 10/0.4 кВ-ын ХТП /800-1200кВА/ бүхий 10 ширхэг дэд өртөө, 10/0.4кВ-ын /400-1000кВА/ 2 ширхэг кВ-ын КТПН бүхий дэд өртөөнүүдийг төлөвлөсөн.

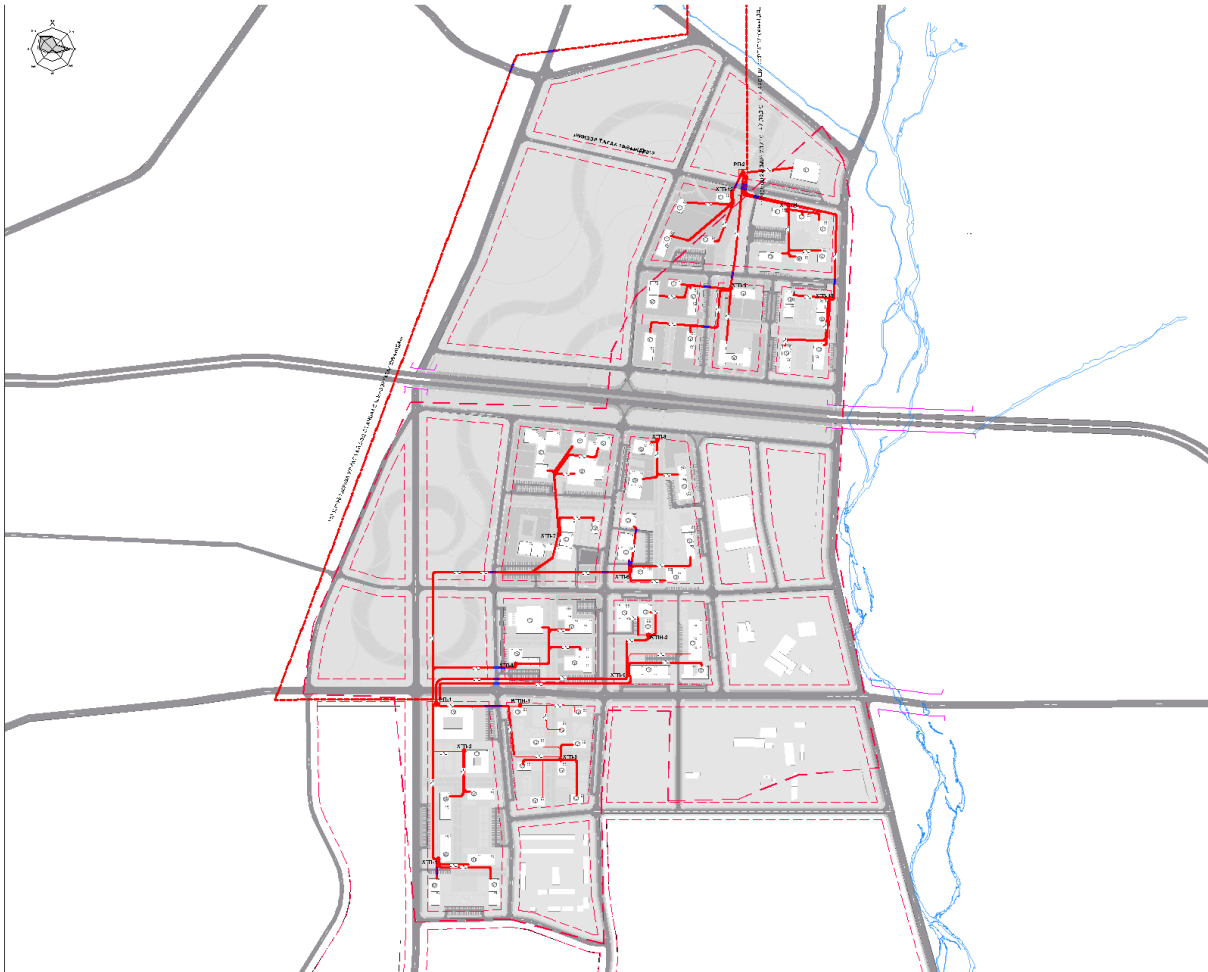
Хүснэгт. Цахилгаан ачааллын тооцоо

Д/д	Барилга байгууламжийн зориулалт	Оффис, ОС		2040		Тооцооны ачаалал /кВт/	Үе шат
		суурь	нийт	Өрх	Хүн ам		
1	Худалдааны төв						2-р шат 2036- 2040
2	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
3	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
4	Орон сууц	1129	10157	163	509	651	

5	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
6	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
7	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
8	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
9	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
10	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
	Нийт	5643	50783	814	2,547	3,255	
11	Худалдаа үйлчилгээ		0	-	-	400	
12	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	564	4514	72	226	400	
13	Орон сууц	564	5078	81	255	400	
14	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	564	4514	72	226	400	
15	Орон сууц	564	5078	81	255	400	
	Нийт	2257	19185	307	962	2,000	
16	Цэцэрлэг			-	250 ор	163	
17	Цэцэрлэг			-	250 ор	163	
18	Сургууль			-	1 ээлж 960	624	
19	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1129	9028	145	453	94	
20	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	564	4514	72	226	47	
21	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	1129	9028	145	453	94	
22	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	564	4514	72	226	47	
	Нийт	3386	27084	434	1,359	282	
23	МСҮТ					400	
24	МСҮТ			0.0	0.0	400	
25	МСҮТ			0.0	0.0	400	
26	Спорт заал			0.0	0.0	400	
27	Эмнэлэг			0.0	0.0	400	
28	Худалдаа, Үйлчилгээ			0.0	0.0	400	
29	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	450	5400			630	
30	Худалдаа, Үйлчилгээ					630	
31	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	990	11880			630	
32	Худалдаа, Үйлчилгээ					630	
33	Худалдаа, Үйлчилгээ					630	
34	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	450	5400			630	
35	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	450	4050			630	
36	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	450	5400			630	
37	Спорт заал					1000	
38	Соёлын ордон	600	4200			1000	

2-р шат  
2029-  
2035

39	Кино театр					1000	
40	Музей					1000	
41	Оффис, Худалдаа, Үйлчилгээ	900	10800			800	
42	Худалдаа, Үйлчилгээ					800	
43	Оффис	450	5400			800	
44	Худалдаа, Үйлчилгээ					800	
45	Худалдаа, Үйлчилгээ					800	
46	Худалдаа, Үйлчилгээ					800	
47	Цэцэрлэг				250 ор	162.5	
48	Сургууль				960	576	
52	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
53	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
54	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
55	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
56	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
57	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
58	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
59	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
60	Орон сууц	564	5078	81	255	326	
61	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	564	3950	63	198	253	1-р шат 2023- 2028
62	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	564	3950	63	198	253	
63	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	564	3950	63	198	253	
64	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	564	3950	63	198	253	
65	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	564	3950	63	198	253	
66	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	564	3950	63	198	253	
	<b>Нийт</b>	<b>8464</b>	<b>69403</b>	<b>1,112</b>	<b>3,481</b>	<b>27,914</b>	
	<b>Бүгд дүн</b>			<b>2,668</b>	<b>8,349</b>	<b>23,727</b>	



*Зураг . Төлөвлөлтийн байршлын цахилгаан хангамжийн төлөвлөлт*

10 кВ-ын РП-1, РП-2 хаалттай хуваарилах байгууламж төлөвлөсөн. Төлөвлөсөн дэд өртөөнөөс тухайн объектын суурилагдсан хүчин чадалд үндэслэсэн техникийн нөхцлийн дагуу хүчин чадал бүхий дэд өртөө барьж хэрэглэгчдийг ЦДКШ-р тэжээнэ.

Амгалан дэд төвийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу төлөвлөгдөж байгаа орон сууц, үйлчилгээний барилга байгууламж нь цахилгаан ачаалалыг тооцохдоо “Барилга байгууламжийн дүрэм” БД43-103-03, “Орон сууц олон нийтийн барилгын цахилгаан тоног төхөөрөмжийг төлөвлөх ба угсрах” БД 43-102-07, “1 кВ-35 кВ хүртэлх хүчдэлд тохирсон тусгаарлага бүхий кабель” ИЕС 60502, “Өндөр ба нам хүчдлийн хүчний кабелийн” ТШТ:ХК- техникийн шаардлагын тодорхойлолт, “Реле, хамгаалалт ба хоёрдогч хэлхээний төхөөрөмж” ТШТ: РХТ зэрэг техникийн баримт бичгийг үндэслэн төлөвлөв.

Хороолол дотор 160 кВА-с дээш бүрэн чадал хэрэглэх томоохон үйлчилгээний төв, сургууль, эмнэлэг, зэрэг барилгуудыг шууд дэд өртөөнөөс тэжээнэ. РП нь секц тус бүрдээ 4 гаргалгаа нийт 8 гаргалгаатай, секц тус бүрдээ 2 буюу нийт 4 ячейк нэмж тавих зайтай байвал зохино. РП тавих тоноглолууд нь 2 талын үйлчилгээтэй вакуум таслуурууд байна. Оролтын болон секц таслуурийн номиналь гүйдэл 1600А байх ба гаргалгын таслуурын номиналь гүйдэл 630А байна.

Хороололын дунд тавигдах ХТП-дэд өртөө нь үл хамаарах 2 эх үүсвэрээс тэжээнэ. ХТП-н 0,4 кВ талын секц тус бүрдээ 12 багагүй групп тоноглоно. Мөн орон сууцны доод талд үйлчилгээний газар төлөвлөсөн тохиолодолд дэд өртөөнөөс тусдаа кабелиар тэжээнэ. Цахилгааны хэрэглээний тооцоог хүн амын тооноос хамааруулан “Орон сууцны барилгын цахилгааны тооцооны хувийн ачаалал БД 43-102-07-ийн дагуу тооцож мөн Олон нийтийн барилгын цахилгааны тооцооны ачаалал БД43-102-07-н дагуу тооцож хийлээ.



Шинээр баригдах 10 кВ-ын хуваарилах байгууламж, хаалттай дэд өртөөнүүдийн тоноглол нь олон улсын IEC 61850 цуврал стандартын шаардлага хангасан микропроцессорын хамгаалалттай механик болон цахилгаан хоригтой, автомат болон механикаар залгаж таслах үйлдэл хийх пүршийн дамжлага бүхий нумын хамгаалалттай, газардлагын гүйдэл мэдээлэх дохиололтой байна. Мөн трансформаторууд нь олон улсын IEC 60076-10 стандартын шаардлага хангасан байна.

Төлөвлөлтийн хугацаанд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шатанд 0.4 кВ-ын шугамуудыг кабелиар цахилгааны ерөнхий щит тавьж цахилгаанаар хангана.

Гадна гэрэлтүүлгийг хийхдээ төв автомашины замыг 9 метрийн өндөртэй гэрэлтүүлгийн шонд эрчим хүчний хэмнэлттэй 120 Вт чадалтай ЛЭД гэрэлтүүлэгчээр, амины орон сууцны хоорондох автомашины замыг 3 метрийн өндөртэй гэрэлтүүлгийн шонд 150-250 Вт чадалтай гэрэлтүүлэгчээр гэрэлтүүлэхээр төлөвлөв.

Гэрэлтүүлгийн тэжээлийг кабель шугамаар хийх бөгөөд гэрэлтүүлгийн удирдлагын захиалагч байгууллагатай тохирч ажлын зургийг хийх шаардлагатай.

### 5.6.6 Мэдээлэл холбооны сүлжээний төлөвлөлт

Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд мэдээлэл холбооны үйлчилгээний чанар болон хүртээмж нь орон сууц болон гэр хорооллын бүсэд харилцан адилгүй байгааг тусгасан. Шинээр баригдаж буй орон сууцны барилгад холбооны худаг сувагчлал хийгдсэн байдаг учир өндөр хурдны шилэн кабелийн сүлжээнд холбогдон IP технологийн гурвалсан үйлчилгээг авах боломжтой бөгөөд 100Mbps хүртэл хурдаар интернэт ашиглах боломжтой бол шилэн кабелийн холболтгүй гэр хорооллын өрх гурвалсан үйлчилгээг авах боломжгүй бөгөөд үүрэн холбооны 4G сүлжээний төхөөрөмж ашиглан хамгийн ихдээ 4Mbps хүртэлх хурдаар интернэт ашиглах боломжтой байна.

Үүнээс харахад гэр хорооллын бүсэд амьдардаг өрх орон сууцны өрхөөс 25 дахин бага хурдтай интернэт ашиглаж байгаа нь оршин суух байршлаас хамааран Улаанбаатар хотод мэдээлэл холбооны үйлчилгээний чанар, хүртээмж харилцан адилгүй буюу тоон хуваагдал үүссэн байна.



Иймд төлөвлөж буй бүсийг мэдээлэл холбооны шилэн кабелийн үндсэн сүлжээнд холбохын тулд Баянзүрх дүүргийн 12-р хороонд байрлах Дөл худалдааны төвийн хажууд байрлах холбооны худгаас төлөвлөж буй авто замын дагуу шинээр 4 яндантай сувагчлал байгуулан 48 корын шилэн кабелиар үндсэн сүлжээнд холбохоор төлөвлөв.

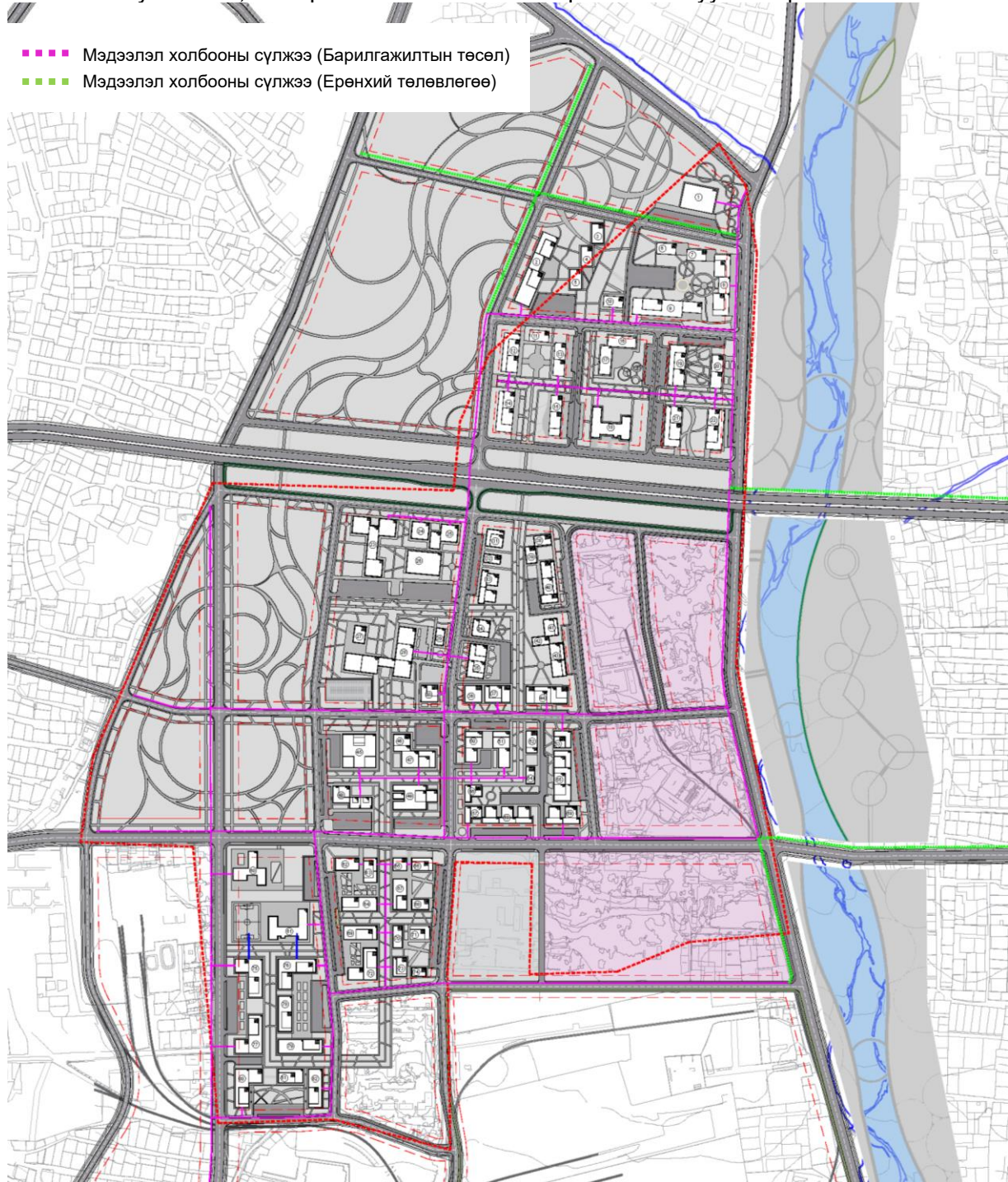
Амгалан дэд төвийн мэдээлэл холбооны үндсэн сүлжээний холболтыг дараах 3 үе шаттай хэрэгжүүлэхээр төлөвлөв.

1. Нэгдүгээр ээлжийн цэцэрлэг, сургууль, орон сууц, үйлчилгээтэй орон сууцны барилгажилтын хүрээнд 3.5км худаг сувагчлал, шилэн кабелийн сүлжээ



2. Хоёрдугаар ээлжийн МСҮТ, спорт заал, эмнэлэг, худалдаа үйлчилгээ, соёлын ордон, кино театр, музейн барилгажилтын хүрээнд 4.6км худаг сувагчлал, шилэн кабелийн сүлжээ
3. Гуравдугаар ээлжийн худалдааны төв, орон сууц, цэцэрлэг, сургууль, үйлчилгээтэй орон сууцны барилгажилтын хүрээнд 3.7км худаг сувагчлал, шилэн кабелийн сүлжээг байгуулахаар төлөвлөв.

Барилгажилтын төсөл хийгдэж буй 127.5 га талбайн хүрээнд нийт 11.8 км урт 4 яндантай холбооны сувагчлал, 48 корын шилэн кабелийн сүлжээг байгуулахаар төлөвлөв.



Үндсэн сүлжээний дэд бүтэц болох худаг сувагчлал, шилэн кабелийн сүлжээг байгуулсанаар Улаанбаатар хотыг хамарсан гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэх, гал түймрийн аюулыг эрт илрүүлэн анхааруулах камерийн нэгдсэн систем, IP технологийн

өндөр хурдны интернэт, телефон, кабелийн телевизийн үйлчилгээ, үүрэн холбооны дараа үеийн 5G технологийн сүлжээ, ухаалаг замын болон ухаалаг хотын системүүдийг нэвтрүүлэх боломж бүрдэнэ.





## 5.8 БАЙГАЛЬ ОРЧНЫГ ХАМГААЛАХ НЬ

### 5.8.1 Ногоон байгууламжийн төлөвлөлт

Ногоон байгууламж, цэцэрлэгжүүлэлт, амралт зугаалгын тайлан

Амгалан дэд төв нь хөрсний ус ихтэй намгархаг байнгын чийгтэй хөрстэй учраас чийглэг хөрсөнд ургах чадвартай Улиас болон үхрийн нүд тарихаар төлөвлөсөн.

Улиас нь 20 орчим метр өндөр ургадаг мод юм. Анхилуун үнэртэй давирхайгаар бүрхэгддэг чийгэнд дуртай мод юм. Титэм навч томтой учраас утаа тоос татах чимээ шуугиан намсгах ус хөрс хамгаалах нэн чухал ач холбогдолтой. Намгархаг газар тарихад илүү тохиромжтой.

Үхрийн нүд нь өөрөө өөртөө тоос хүртээдэг учраас ганц ширхэг бут байсан ч үр жимсээ өгч байдаг. Ус чийг ихтэй нөхцөл шаарддаг тул намгархаг газар тарих боломжтой.

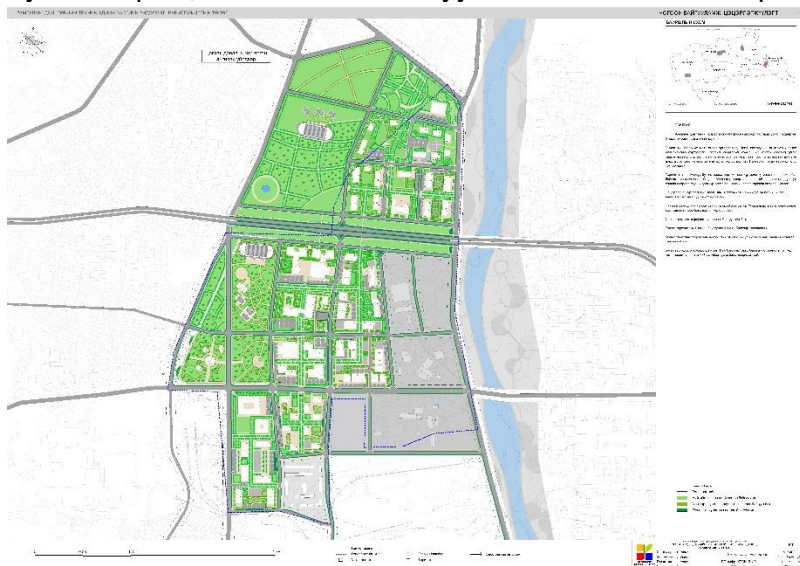
Цэцэрлэгт хүрээлэнгийн тохижилтийг хийхдээ байгалийн чулуу ашиглан хийх нь илүү тохиромжтой.

Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт нормын дагуу 3 ангиллаар ангилж үзэхэд

Нийтийн эзэмшлийн ногоон байгууламж – 58.2 га

Хязгаарлагдмал зориулалтын ногоон байгууламж – 5 га

Тусгай хэрэгцээний ногоон байгууламж – 9.2 га байхаар төлөвлөсөн.



### Амралт зугаалгын бүс

Амгалан дэд төв нь амралт зугаалга, хүний амьдрах ая тухтай байдлыг хангасан ногоон дэд төв юм. Мөн чөлөөт цагаа зөв боловсон өнгөрөөх кино театр, соёлын ордон, спорт талбайнуудыг төлөвлөж өгсөн. Хүний явган хөдөлгөөнийг эрүүл аюулгүй байхаар тооцон төлөвлөсөн.





### 5.8.2 Хог хаягдлын менежмент

Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн “Амгалан” дэд төв нь Баянзүрх дүүргийн 8,9,10,17,23-р хорооны нутаг дэвсгэрт 127 га талбайг эзлэн оршино. Амгалан дэд төвийн хувьд аюултай хог хаягдал болон энгийн хог хаягдал гарна. Амгалан дэд төв нь Цагаан давааны хог ангилан ялгах үйлдвэрээс 7км-ын зайтай бөгөөд аюултай болон энгийн хог хаягдлаа бүгдийг нь Цагаан давааны хогийн үйлдвэрлүү явуулна.

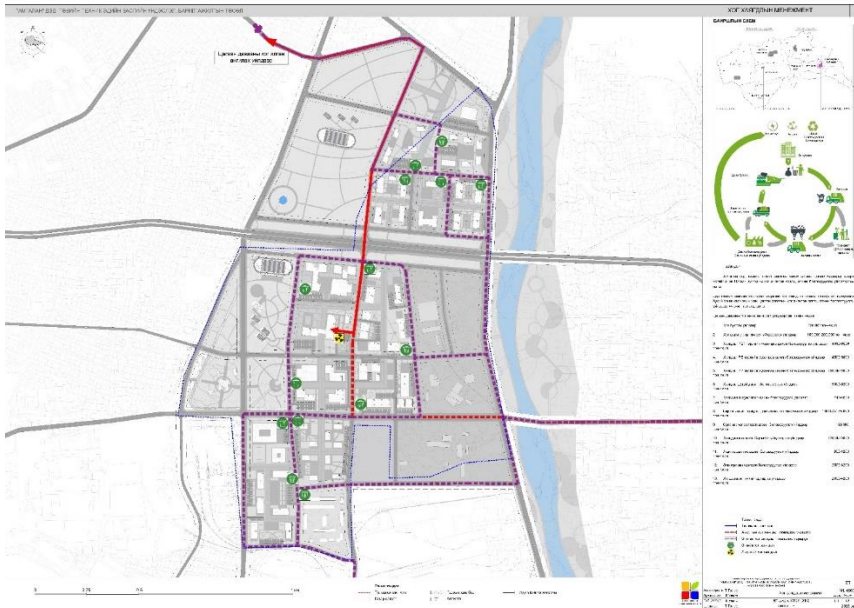
Хог хаягдлын тухай хуульд хог хаягдлыг дараах байдлаар тодорхойлж бичсэн байдаг.

Энгийн хог хаягдал гэдэг нь аюултай хог хаягдлаас усад хог хаягдлыг хэлнэ.

Ахуйн хог хаягдал гэдэг нь айл өрхөөс гарах энгийн хог хаягдлыг хэлнэ.

Аюултай хог хаягдал гэдэг нь тэсрэмтгий, шатамхай, урвалын идэвхтэй, исэлдүүлэгч, агаар болон устай харилцан үйлчилж хортой хий ялгаруулдаг, халдвартай, идэмхий, хүн амьтанд богино болон удаан хугацаанд хортой нөлөөлөл үзүүлдэг, байгаль орчинд хортой шинж чанартай, устгасны дараа аюултай шинж чанартай ялгарал үүсгэдэг хог хаягдлыг хэлнэ. Дараах ангиллын дагуу Амгалан дэд төвөөс энгийн, ахуйн, аюултай хог хаягдлууд гарна.

Амгалан дэд төвийн хог хаягдлын менежментийг төлөвлөхдөө 14 хог ангилан ялгах цуглуулах цэг, 1 ширхэг аюултай хог хаягдал цуглуулах цэг байхаар төлөвлөсөн. Мөн тээвэрлэх маршрутыг төлөвлөхдөө аюултай хог хаягдал тээвэрлэх замын маршруттай бага огтлолцож байхаар тээвэрлэлтийн маршрутыг гаргасан.



### 5.9 ГАМШГИЙН МЕНЕЖМЕНТ

#### Гамшгийн менежмент

Амгалан дэд төвийн нутаг дэвсгэр нь огцом эрэг жалга байхгүй бөгөөд чийглэг хөрсний ус ихтэй учраас галын аюул харьцангуй бага байна гэж төсөөлж байна. Хөрсний усыг барилгын зоорийн давхарт оруулахгүй халиа, дошин үүсгэхгүйн тулд хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам сүлжээ, Газрын доорх усны хяналтын цооног, үерийн хамгаалалтын барилга байгууламжийг зайлшгүй төлөвлөх шаардлагатай. / Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний зурагнаас үзэх/ Гамшгийн үед зарлан мэдээлэх дуут цамхаг 2 байхаар төлөвлөсөн бөгөөд дуут цамхагийн дугаралтын хамрах хэрээ 1200м байна.

Гамшгийн үед түр цуглах талбай 15 байхаар, хоргодох байр 5, эмнэлэгийн үйлчилгээ үзүүлэх эмнэлэг 1 байна.



## БҮЛЭГ-6: САНХҮҮ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ТООЦОО

### 6.1 Жишиг норм ба итгэлцүүр

Барилгын төсөвт өртгийн тооцоог хийхдээ УБ хот дахь жишиг үнэлгээг байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн болон тээврийн итгэлцүүрүүдээр үржүүлж авлаа. 2016 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдөр ЗГ-ын 203 дугаар тогтоолоор баталсан “Барилгын байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм” /БД 81-106-16/ ашиглалаа.

Итгэлцүүрүүд дараах байдалтай. Үүнд:

1. Суурьшлын байршил нь УБ хотод учраас зайны итгэлцүүр өөрчлөлтгүй буюу 1 байна,
2. Мөн үүнтэй адилаар байгалийн хүчин зүйлийн итгэлцүүр өөрчлөлтгүй буюу 1 байна,
3. Түүнчлэн барилгын өндрийн итгэлцүүр нь 1 метр тутамд 5%-иар өсөх болно,
4. Үнийн итгэлцүүрийн хувьд албан ёсоор авах хамгийн сүүлийн шийдвэр нь Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2021 оны 04 дүгээр сарын 16-ны өдрийн 93 дугаар тушаал байна. Энэ тушаалд Орон сууцны барилга 1.17, Иргэний барилга 1.24, Гадна инженерийн шугам сүлжээ 1.28 итгэлцүүртэй, зардлын ерөнхий индекс 1.23 тус тус байна. Гэсэн хэдий ч Ковид-19-ийн нөлөөгөөр манай улсын эдийн засагт сөргөөр нөлөөлж барилгын материалын үнэ нэмэгдсэнтэй холбоотойгоор 2021 оны 10 дугаар сард <https://www.barilga.mn/n/12567/> сайт дээр гарсан албаны мэдээллийн эх үүсвэрийг үндэслэн Орон сууц, иргэний барилгуудад 1.74, Гадна инженерийн шугам сүлжээнд 1.75 итгэлцүүрийг ашигласан болно.
5. Автозамын хөрөнгө оруулалтыг тооцохдоо дээрх тогтоолд автозамын үнэлгээ ороогүй болохыг харгалзан үзэж 2010 онд батлагдсан “Барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээ батлах тухай” МУ-ын ЗГ-ын 336 дугаар тогтоолын 2 дугаар хавсралтад заасан автозамын үнэлгээг 2016 оны Хот байгуулалтын сайдын 36 дугаар тушаал болон “4”-т дурьдсан 1.74 итгэлцүүрээр тооцлоо.
6. 2021 оны 93 дугаар тушаалд дурдагдсан зардлын ерөнхий индексүүдээр өсгөж авсан. Энэ нь 1 м2 автозамыг 155,697 төгрөг болгож байна.
7. Жишигт өртөгт ороогүй төлөвлөлтийн нэгжүүдийн үнийг Улаанбаатар хот дахь үнэ саналд үндэслэв.
8. Зураг төслийн үнийг Барилга, Хот байгуулалтын Сайдын 2020 оны 07 дугаар сарын 22-ны өдрийн 108 дугаар тушаалаар батлагдсан “Зураг төслийн ажлын жишиг үнэ” /БГ81-16-20/-ыг баримталж тооцов.

### 6.2 Газар чөлөөллөлт

Авто замын улаан шугамд өртсөн газар чөлөөлөх нэгж талбарын суурь үнэлгээ /сая.төг/

№	Үе шат	Үнэлгээ /сая.төг/
1	1-р ээлж	5512.2
2	2-р ээлж	13861.6
3	3-р ээлж	629.4
<b>Нийт</b>		<b>20003.2</b>

Төлөвлөлтийн бүсэд өртсөн газар чөлөөлөх нэгж талбарын суурь үнэлгээ /сая.төг/

№	Үе шат	Үнэлгээ /сая.төг/
1	1-р ээлж	9353.6
2	2-р ээлж	13272.6
3	3-р ээлж	1753.6
<b>Нийт</b>		<b>24379.8</b>
4	Хэвээр үлдээх	15059.14

6.3 Барилга байгууламжийн хөрөнгө оруулалт

Ээлж	Поз. дуг	Барилга байгууламжийн зориулалт	Барилгаж талбай /м2/	Барилгын 1м2-ын өртөг /Мян.төг/	Нийт	
					Үнийн индекс /75%, Мян.төг/	Нийт үнэ /Тэрбум.төг /
3-р ээлж	1	Худалдааны төв	8190	1,100.00	1,925.00	15.8
	2	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	3	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	4	Орон сууц	10157	922.00	1,613.50	16.4
	5	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	6	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	7	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	8	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	9	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	10	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	11	Худалдаа үйлчилгээ	800	1,100.00	1,925.00	1.5
	12	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	5078	922.00	1,613.50	8.2
			895	1,100.00	1,925.00	1.7
	13	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	14	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	5078	922.00	1,613.50	8.2
			895	1,100.00	1,925.00	1.7
	15	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	16	Цэцэрлэг	2076	1,089.12	1,905.96	4.0
	17	Цэцэрлэг	2038	1,089.12	1,905.96	3.9
	18	Сургууль	6474	808.58	1,415.02	9.2
	19	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	8914	922.00	1,613.50	14.4
			1573	1,100.00	1,925.00	3.0
20	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	5078	922.00	1,613.50	8.2	
		895	1,100.00	1,925.00	1.7	
21	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	8914	922.00	1,613.50	14.4	
		1573	1,100.00	1,925.00	3.0	
22		5078	922.00	1,613.50	8.2	



		Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	895	1,100.00	1,925.00	1.7
		<b>Нийт</b>	<b>125,383.00</b>	<b>27,460.82</b>	<b>48,056.44</b>	<b>207.12</b>
2-р ээлж	23	МСҮТ	16200	1,342.28	2,348.99	38.1
	24	МСҮТ	3600	1,342.28	2,348.99	8.5
	25	МСҮТ	6300	1,342.28	2,348.99	14.8
	26	Спорт заал	6221	985.60	1,724.80	10.7
	27	Эмнэлэг	20700	1,075.06	1,881.36	38.9
	28	Худалдаа, Үйлчилгээ	900	1,100.00	1,925.00	1.7
	29	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	3662	1,100.00	1,925.00	7.0
			5057	885.48	1,549.59	7.8
	30	Худалдаа, Үйлчилгээ	3024	1,100.00	1,925.00	5.8
			4176	885.48	1,549.59	6.5
	31	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	6124	1,100.00	1,925.00	11.8
			8456	885.48	1,549.59	13.1
	32	Худалдаа, Үйлчилгээ	1602	1,100.00	1,925.00	3.1
			2213	885.48	1,549.59	3.4
	33	Худалдаа, Үйлчилгээ	3205	1,100.00	1,925.00	6.2
			4425	885.48	1,549.59	6.9
	34	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	3662	1,100.00	1,925.00	7.0
			5057	885.48	1,549.59	7.8
	35	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	3969	1,100.00	1,925.00	7.6
			5481	885.48	1,549.59	8.5
	36	Худалдаа, Үйлчилгээ оффис	3662	1,100.00	1,925.00	7.0
			5057	885.48	1,549.59	7.8
	37	Спорт заал	6221	985.60	1,724.80	10.7
	38	Соёлын ордон	7509	1,122.07	1,963.62	14.7
	39	Кино театр	5801	1,176.32	2,058.56	11.9
	40	Музей	7328	885.48	1,549.59	11.4
41	Оффис, Худалдаа, Үйлчилгээ	8352	885.48	1,549.59	12.9	
		6048	1,100.00	1,925.00	11.6	
42	Худалдаа, Үйлчилгээ	3600	1,100.00	1,925.00	6.9	
43	Оффис	5400	885.48	1,549.59	8.4	
44	Худалдаа, Үйлчилгээ	9956	1,100.00	1,925.00	19.2	
45	Худалдаа, Үйлчилгээ	10800	1,100.00	1,925.00	20.8	
46	Худалдаа, Үйлчилгээ	9600	1,100.00	1,925.00	18.5	
			<b>203,366.50</b>	<b>34,511.77</b>	<b>60,395.60</b>	<b>377.32</b>
1-р ээлж	47	Цэцэрлэг	4824	1,089.12	1,905.96	9.2
	48	Сургууль	16461	808.58	1,415.02	23.3
	52	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	53	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	54	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	55	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
	56	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2

57	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
58	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
59	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
60	Орон сууц	5078	922.00	1,613.50	8.2
61	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	6181	922.00	1,613.50	10.0
		687	1,100.00	1,925.00	1.3
62	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	6181	922.00	1,613.50	10.0
		687	1,100.00	1,925.00	1.3
63	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	6181	922.00	1,613.50	10.0
		687	1,100.00	1,925.00	1.3
64	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	6181	922.00	1,613.50	10.0
		687	1,100.00	1,925.00	1.3
65	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	6181	922.00	1,613.50	10.0
		687	1,100.00	1,925.00	1.3
66	Орон сууц, худалдаа үйлчилгээ	6181	922.00	1,613.50	10.0
		687	1,100.00	1,925.00	1.3
<b>Нийт</b>		<b>108,195.75</b>	<b>22,327.70</b>	<b>39,073.48</b>	<b>174.00</b>
		<b>436,945.25</b>	<b>84,300.29</b>	<b>147,525.51</b>	<b>758.44</b>

#### 6.4 Инженерийн дэд бүтцийн хөрөнгө оруулалт

##### 6.4.1 Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

Хүснэгт 5: 1-р ээлжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо

1-р ээлж							
Д/Д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн жишиг үнэлгээ, төгрөг	Үнэ өсөлтийн индекс	Төсөвт.өртөг (төг)	
<b>I</b>	<b>ЗУРАГ ТӨСӨЛ</b>						
	Үерийн хамгаалалтын далан өндөрлөх /Авто зам/	км	4.8	1,200,000	1.5	86,400,000	
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам-2	км	1.6	850,000	1.5	20,400,000	
	Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам	км	2.25	1,600,000	1.5	54,024,000	
<b>НИЙТ</b>						<b>160,824,000</b>	
<b>II</b>	<b>БАРИЛГА УГСРАЛТЫН АЖИЛ</b>						
	Үерийн хамгаалалтын далан өндөрлөх /Авто зам/	км	4.8	105,000,000	1.77	8,920,800,000	
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам-2	км	0.5	23,940,000	1.77	211,869,000	
	Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам	км	2.25	125,000,000	1.77	4,978,125,000	
	Газрын доорх усны хяналтын цооног байгуулах, тоноглох	ш	1	22,000,000	1.77	389,400,000	
<b>НИЙТ</b>						<b>14,500,194,000</b>	
<b>III</b>	<b>НИЙТ ӨРТӨГ</b>						<b>14,661,018,000</b>

**Хүснэгт 6: 2-р ээлжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

2-р ээлж						
Д/Д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн жишиг үнэлгээ, төгрөг	Үнэ өсөлтийн индекс	Төсөвт.өртөг төгрөг
I	<b>ЗУРАГ ТӨСӨЛ</b>					
	Үерийн хамгаалалтын суваг	км	2.2	1,200,000	1.5	39,600,000
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам-3	км	3.93	850,000	1.5	50,107,500
	Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам	км	3.63	1,600,000	1.5	87,120,000
	<b>НИЙТ</b>					<b>176,827,500</b>
II	<b>БАРИЛГА УГСРАЛТЫН АЖИЛ</b>					
	Үерийн хамгаалалтын суваг	км	2.2	105,000,000	1.77	4,088,700,000
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам-3	км	3.93	23,940,000	1.77	1,665,290,340
	Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам	км	3.63	125,000,000	1.77	8,031,375,000
	Газрын доорх усны хяналтын цооног байгуулах, тоноглох	ш	1	22,000,000	1.77	389,400,000
	Булгийн эхийг хашиж хамгаалах	км	0.63	35,000,000	2.77	610,785,000
	<b>НИЙТ</b>					<b>14,785,550,340</b>
III	<b>НИЙТ ӨРТӨГ</b>					<b>14,962,377,840</b>

**Хүснэгт 7: 3-р ээлжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

3-р ээлж						
Д/Д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн жишиг үнэлгээ, төгрөг	Үнэ өсөлтийн индекс	Төсөвт.өртөг (сая.төг)
I	<b>ЗУРАГ ТӨСӨЛ</b>					
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам-4	км	1.31	850,000	1.5	16,702,500
	Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам	км	1.40	1,600,000	1.5	33,600,000
	<b>НИЙТ</b>					<b>50,302,500</b>
II	<b>БАРИЛГА УГСРАЛТЫН АЖИЛ</b>					
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам-4	км	1.31	23,940,000	1.77	555,096,780
	Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам	км	1.40	125,000,000	1.77	3,097,500,000
	Газрын доорх усны хяналтын цооног байгуулах, тоноглох	ш	1	22,000,000	1.77	389,400,000
	<b>НИЙТ</b>					<b>4,041,996,780</b>
III	<b>НИЙТ ӨРТӨГ</b>					<b>4,092,299,280</b>

6.4.2 Дулаан хангамж

Хүснэгт. Төсөвт өртөө

Хувилбар-1									
№	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	1м-н төсвийн жишиг үнэлгээ	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/			
						Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	Угсралт	Зураг төслийн үнэ	Нийт дүн
<b>1-р хэлхээнд</b>									
1	Дулааны шугам ус хангамжийн 2Ф500-ф325мм шугамын хамт	2Ф500-ф325	м	1000	2.2051	1.77	3903	156	4059
2	Дулааны шугам ус хангамжийн 2Ф325-ф219мм шугамын хамт	2Ф219-ф325	м	1230	2.69	1.77	5856	234	6091
3	УДДТ	1	ком	3	517.19	1.77	2746	110	2856
4	УДДТ-ын барилга	300 м2	ком	3	2.5	1.77	3983	159	4142
5	дулааны эх үүсвэр	8 Гкал	ком	1	80	1.77	142	6	147
ДҮН							<b>16630</b>	<b>665</b>	<b>17295</b>
<b>2-р хэлхээнд</b>									
1	Дулааны шугам ус хангамжийн 2Ф219-ф133мм шугамын хамт	2Ф219-ф133	м	2246	2.05	1.77	8150	326	8476
2	Дулааны шугам ус хангамжийн 2Ф108-ф89мм шугамын хамт	2Ф108-ф89	м	2650	1.46	1.77	6848	274	7122
3	Дулааны шугам ус хангамжийн 2Ф89-ф57мм шугамын хамт	2Ф89-ф57	м	712	1.23	1.77	1550	62	1612
ДҮН							<b>16548</b>	<b>662</b>	<b>17210</b>
<b>Нийт төсөв</b>							<b>33178</b>	<b>1327</b>	<b>34505</b>

Хувилбар-2									
№	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	1м-н төсвийн жишиг үнэлгээ	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/			
						Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	Угсралт	Зураг төслийн үнэ	Нийт дүн
1	хийн шугам 2ф50-25 0.3МПа	2Ф50-Ф25	м	2350	2.2051	1.77	9172	367	9539
2	ШНХ агуулах 250 м3 /Дагалдах тоноглол/	5x50 М3	м3	1	3116.9	1.00	3117	125	3242
3	дулааны эх үүсвэр 12 МВт	4x12МВт	ком	4	87.35	1.00	4193	168	4361
4	дулааны эх үүсвэр 8 МВт	2x8 МВт	ком	2	87.35	1.00	1398	56	1454
ДҮН							<b>17879</b>	<b>715</b>	<b>18595</b>
1	Дулааны шугам ус хангамжийн 2Ф219-ф133мм шугамын хамт	2Ф219-ф133	м	2246	2.05	1.77	8150	326	8476
2	Дулааны шугам ус хангамжийн 2Ф108-ф89мм шугамын хамт	2Ф108-ф89	м	2650	1.46	1.77	6848	274	7122
3	Дулааны шугам ус хангамжийн 2Ф89-ф57мм шугамын хамт	2Ф89-ф57	м	712	1.23	1.77	1550	62	1612
ДҮН							<b>16548</b>	<b>662</b>	<b>17210</b>
<b>Нийт төсөв</b>							<b>34427</b>	<b>1377</b>	<b>35804</b>



### 6.4.3 Усан хангамж, Ариутгах татуурга

№	Материалын нэр	Төлөвлөлтийн хугацаанд					
		Хэмжих нэгж	Тоо ширхэг	100 м-ийн жишиг үнэ /сая төг/	Индекс	Зураг төсөл /сая.төг/	Төсөвт өртөг /сая.төг/
<b>Ус хангамж</b>							
1	Цэвэр усны шугам Ф350мм	м	2400	23.5	1.77	39.93	998.3
2	Цэвэр усны шугам Ф150мм	м	2200	23.5	1.77	36.60	915.1
3	Цэвэр усны шугам Ф100мм /сувагт/	м	2500	19.48	1.77	34.48	862.0
4	Цэвэр усны шугам Ф100/80мм /сувагт/	м	2900	19.48	1.77	40.00	999.9
5	Өргөлтийн насос станц Q=74.8м3/цаг, Н=30м	ком	2	1.79	1.77	38.02	950.5
<b>Ариутгах татуурга</b>							
6	Бохир усны гол шугам Ф250	м	2500	31.77	1.77	56.23	1,405.8
7	Бохир усны гол шугам Ф150/200	м	5000	31.99	1.77	113.24	2,831.1
	<b>Дүн</b>					<b>318.6</b>	<b>7,964.4</b>
	<b>Нийт дүн</b>					<b>8,282.99</b>	

### 6.4.4 Цахилгаан хангамж

Д/Д	Үзүүлэлтүүд	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Нэг бүрийн үнэ сая.төг	Тоо хэмжээ		
					1-р ээлж 2022-2030	2-р ээлж 2031-2035	3-р ээлж 2036-2040
<u>1</u>	<u>10 кВ ЦДКШ</u>	<u>3x240мм<sup>2</sup></u>	<u>км</u>	<u>220</u>	4	2.6	
2	10 кВ-ын хуваарилах байгууламж	10МВА	Ком	2027	1 (шинээр барих)		1 (шинээр барих)
3	Комплект дэд өртөө /КТГН/	1000 кВА	ком	210	1	<u>1</u>	
4	Хаалттай дэд өртөө	2x630кВА	Ком	200	4	<u>4</u>	4
5	0,4кВ-н кабель шугам	3x240+1x185 мм <sup>2</sup>	км	911.3	2	1.5	1.5
6	Ган хоолой	10 метр	ш	5	60	85	65
	<b>Цахилгаан хангамжийн нийт шаардагдах хөрөнгө</b>		<b>Сая.төг</b>		<b>3485</b>		

### 6.4.5 Холбоо мэдээллийн сүлжээ

Үе шат	Хийгдэх ажил	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ /м/	1м-н төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/			
						Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	Угсралт	Зураг төслийн үнэ	Нийт дүн
1-р үе шат	Худаг сувагчлал	4+0	м	3500	0.131	1.77	811.55	9.33	820.9
	Шилэн кабель	FO-48	м	3500	0.0086	1.77	53.28	2.80	56.1
	<b>Нийт</b>						<b>864.82</b>	<b>12.13</b>	<b>877.0</b>
2-р үе шат	Худаг сувагчлал	4+0	м	4600	0.131	1.77	1066.60	12.26	1078.9
	Шилэн кабель	FO-48	м	4600	0.0086	1.77	70.02	3.68	73.7
	<b>Нийт</b>						<b>1136.62</b>	<b>15.94</b>	<b>1152.6</b>
3-р үе шат	Худаг сувагчлал	4+0	м	3700	0.131	1.77	857.92	9.86	867.8
	Шилэн кабель	FO-48	м	3700	0.0086	1.77	56.32	2.96	59.3
	<b>Нийт</b>						<b>914.24</b>	<b>12.82</b>	<b>927.1</b>
<b>ДҮН</b>							<b>2915.69</b>	<b>40.90</b>	<b>2956.6</b>
Гадна холбооны угсралтын төсөв									<b>2915.7</b>
Зураг төслийн төсөв									<b>40.9</b>
Нийт төсөвт өртөг									<b>2956.6</b>

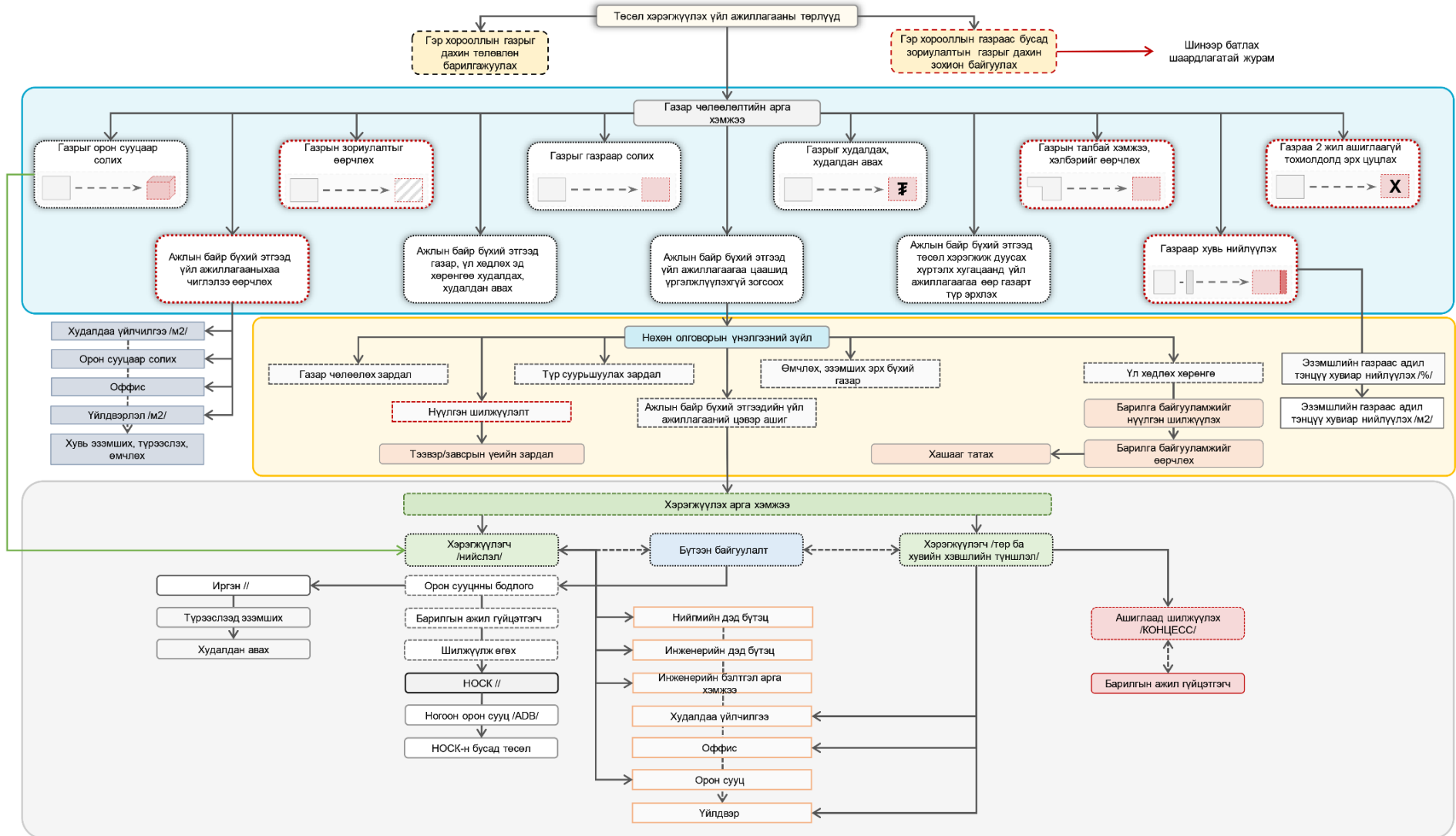
### 6.4.6 Авто зам

	Замын ангилал	Замын урт /Метр	Нийт төсөвт өртөг /тэрбум төгрөг/	1-р шатанд	2-р шатанд
1	Гол зам	965	1.0	1.0	
2	Дүүргийн зам	4606	3.7	3.7	
3	Туслах I	9906	6.3		6.3
4	Туслах II	341	0.2		0.2
5	Гүүр	25	1.2		1.2
	<b>Нийт</b>		<b>12</b>	<b>5</b>	<b>8</b>

### 6.4.7 Хөрөнгө оруулалтын нийт тооцоо

д/д	Салбар	Нийт	Үүнээс		
			1-р шат	2-р шат	3-р шат
1	Газар чөлөөлөлт	44.4	14.9	27.1	2.4
	ОСОНББ	758.4	174.0	377.3	207.1
2	ИБАХ	33.7	14.6	15.0	4.1
3	Дулаан хангамж	21.4	5.9	15.5	
4	Усан хангамж	5.5	2.6	2.9	
5	Ариутгах татуурга	4.4	1.8	2.6	
6	Цахилгаан хангамж	16.7	6.0	5.1	5.6
7	Холбоо мэдээллийн сүлжээ	3.0	0.9	1.2	0.9
8	Авто зам	13.0	5.0	8.0	
	<b>Нийт</b>	<b>900.5</b>	<b>225.7</b>	<b>454.7</b>	<b>220.1</b>

7 ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ



### 7.1 Газар чөлөөллөлт

- ✓ Гэр хорооллын газраас бусад зориулалтын газрыг дахин зохион байгуулах журмыг батлуулах;
- ✓ Гэр хорооллын газраас бусад зориулалтаар олгосон үл хөдлөх хөрөнгөгүй газруудыг 2 жил ба түүнээс дээш хугацаанд ашиглаагүй тохиолдолд эзэмших эрхийг цуцлах, газрыг өөр байршилд шилжүүлэх, газрын зориулалтыг төлөвлөлттэй уялдуулан өөрчлөх, газраар хувь нийлүүлэх, талбайн хэлбэр хэмжээг өөрчлөх зэрэг дахин зохион байгуулалтын арга хэмжээг харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр хэрэгжүүлж авто замын улаан шугамд өртсөн талбайг нөхөх олговорын зардал багатай байхаар тооцож чөлөөлөх;
- ✓ Инженерийн дэд бүтэц, нийгмийн дэд бүтцийн газрыг нөхөх олговортой болон газар дахин зохион байгуулах аргаар эхний ээлжинд чөлөөлж төр хувийн хэвшлийн түншлэлийг ханган бүтээн байгуулалтын ажлыг эхний ээлжинд хийх;

Төлөвлөлтийн шийдэлтэй уялдуулан газар дахин зохион байгуулалтын арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх боломжтой нэгж талбаруудын судалгааг дараах байдлаар хийж гүйцэтгэв.

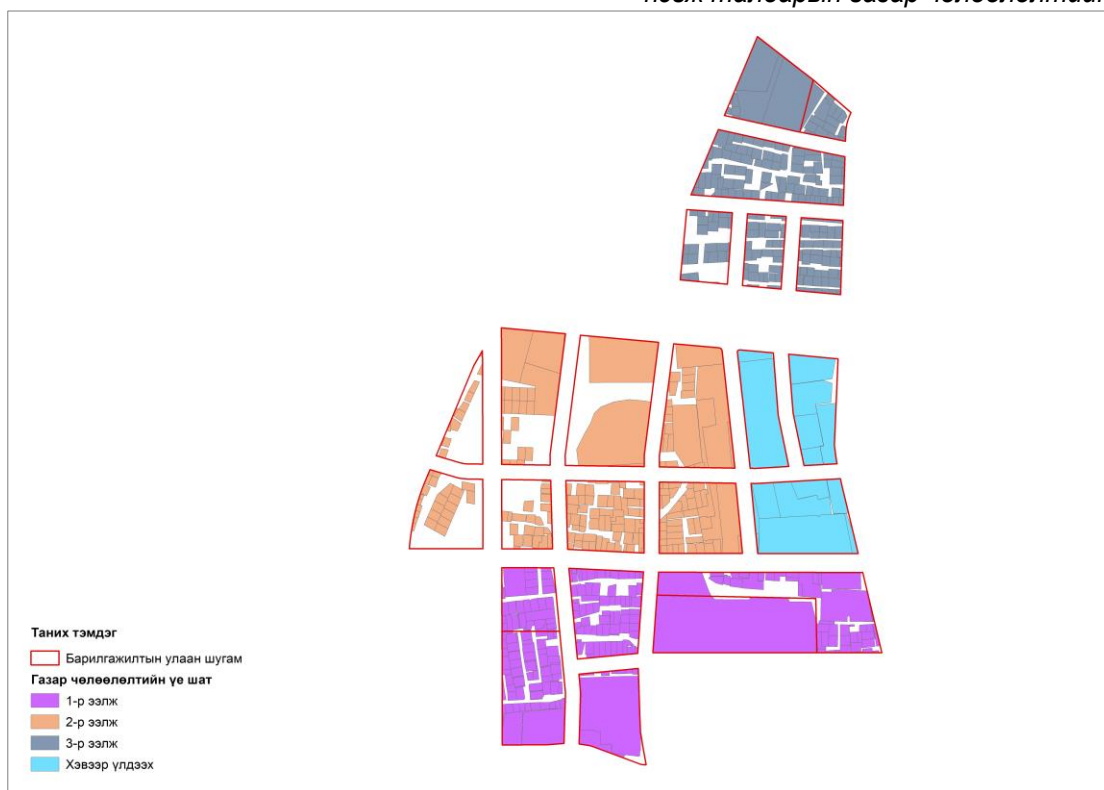
Үүнд: гэр хорооллын газраас бусад зориулалтаар олгосон газруудаас 2 жил буюу түүнээс дээш хугацаанд ашиглаагүй тохиолдолд эзэмших эрхийг цуцлах болон газар дээрээ бүтээн байгуулалт хийгээгүй аж ахуй нэгж, иргэний газрыг төлөвлөлтийн бүсчлэлтэй уялдуулан зориулалтыг өөрчлөх, хэлбэр хэмжээг өөрчлөх, газрыг өөр байршилд шилжүүлэх, газраар хувь нийлүүлэх зэрэг арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх боломжтой нийт 10 нэгж талбарын 21.5 га талбай байна. Энэ нь нийт олгогдсон талбайн 19.2 хувийг эзэлж байна. Мөн газрын суурь үнэлгээгээр 16.55 тэрбум төгрөг болж байгаа бөгөөд хэвээр үлдээх бүсийн газрын суурь үнэлгээ дээр нэмж тооцвол 31.6 тэрбум төгрөг болох бөгөөд энэхүү мөнгөн дүнг газрын нөхөх олговорт олгохоос хэмнэх боломжтой харагдаж байна.



Зураг 2. Авто замын улаан шугамд өртсөн нэгж талбарын газар чөлөөлөлтийн үе шат



Зураг 3. Төлөвлөлтийн бүсэд Авто замын улаан шугамд өртсөн нэгж талбарын газар чөлөөлөлтийн үе шат

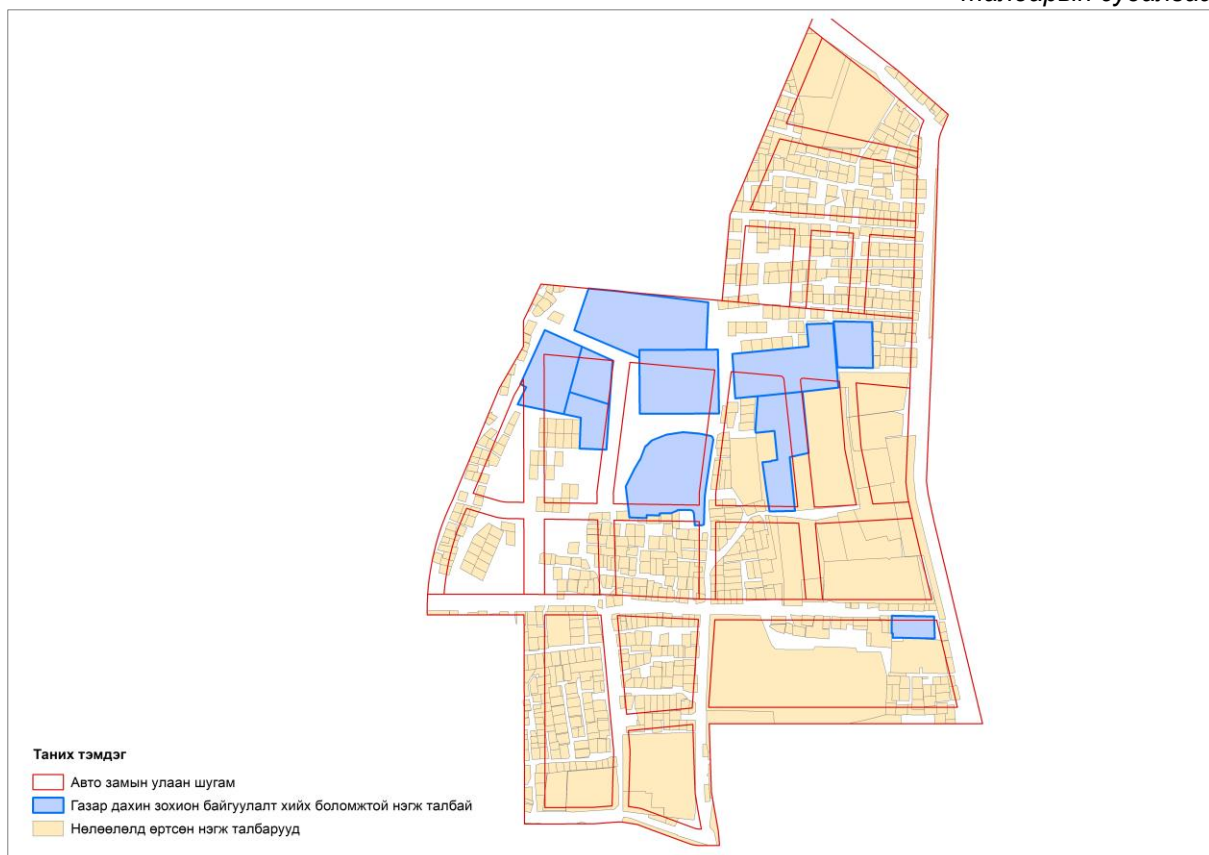


## 7.2 Газар дахин зохион байгуулах арга хэмжээ

Төлөвлөлтийн шийдэлтэй уялдуулан газар дахин зохион байгуулалтын арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх боломжтой нэгж талбаруудын судалгааг дараах байдлаар хийж гүйцэтгэв.

Үүнд: гэр хорооллын газраас бусад зориулалтаар олгосон газруудаас 2 жил буюу түүнээс дээш хугацаанд ашиглаагүй тохиолдолд эзэмших эрхийг цуцлах болон газар дээрээ бүтээн байгуулалт хийгээгүй аж ахуй нэгж, иргэний газрыг төлөвлөлтийн бүсчлэлтэй уялдуулан зориулалтыг өөрчлөх, хэлбэр хэмжээг өөрчлөх, газрыг өөр байршилд шилжүүлэх, газраар хувь нийлүүлэх зэрэг арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх боломжтой нийт 10 нэгж талбарын 21.5 га талбай байна. Энэ нь нийт олгогдсон талбайн 19.2 хувийг эзэлж байна. Мөн газрын суурь үнэлгээгээр 16.55 тэрбум төгрөг болж байгаа бөгөөд хэвээр үлдээх бүсийн газрын суурь үнэлгээ дээр нэмж тооцвол 31.6 тэрбум төгрөг болох бөгөөд энэхүү мөнгөн дүнг газрын нөхөх олговорт олгохоос хэмнэх боломжтой харагдаж байна.

Зураг 4. Газар дахин зохион байгуулалт хийх боломжтой нэгж талбарын судалгаа



Хүснэгт 8. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал

№	Төлөвлөлтийн бүс	Төлөвлөлтийн талбай /га/	Газрын зориулалтын талбай /га/	Зөрүү /га/	Өөр байршилд орон сууцаар солих	Газраа газраар солих	Газраар хувь нийлүүлэх	Нөхөх олговортой чөлөөлөх	Газрын зориулалт өөрчлөх	Газрын талбай, хэлбэрийг өөрчлөх	Эрх цуцлах /2 жил ашиглаагүй/	Хэвээр үлдэх
1	Ажил хэргийн дэд бүс	9.3	12.8	<b>-3.5</b>	+	-	+	+	+	+	+	-
2	Нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүс	15.3	0.0	<b>15.3</b>	+	-	-	+	+	+	+	-
3	Өндөр давхрын орон сууцны дэд бүс	19.3	2.7	<b>16.6</b>	+	-	-	+	-	-	+	-
4	Тусгай зориулалтын дэд бүс	6.3	0.0	<b>6.3</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Үйлдвэрийн дэд бүс	20.3	42.1	<b>-21.8</b>	+	-	+	+	+	+	+	10.9
6	Худалдаа, үйлчилгээний дэд бүс	1.3	6.7	<b>-5.4</b>	+	-	-	+	-	-	-	-
7	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн дэд бүс	16.6	0.0	<b>16.6</b>	+	-	-	+	-	-	+	-
-	Гэр хороолол	0.0	47.3	<b>-47.3</b>	+	-	+	+	-	-	+	-
-	Авто замын улаан шугам	67.0	-	<b>67.0</b>	+	-	+	+	-	+	+	-
	<b>Нийт</b>	<b>155.4</b>	<b>111.6</b>	<b>43.8</b>								

Амгалан дэд төвийн барилгажилтын талбайд олгосон 922 нэгж талбарын 111.6 га газрыг нөхөн олговортой чөлөөлөхөд газрын суурь үнэлгээгээр 59.44 тэрбум төгрөг шаардлагатай байна. Иймд газар чөлөөлөлтийн зардалыг бууруулахад дараах арга хэмжээнүүд авч хэрэгжүүлэх шаардлага тулгарч байна. Үүнд гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах журам /Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 03 дугаар сарын 29-ны өдрийн 46 дугаар тушаал/-ын дагуу нөхөн олговортой чөлөөлөх болон газрыг орон сууцаар солих, бусад зориулалтаар олгосон газруудыг 2 жил буюу түүнээс дээш хугацаанд ашиглаагүй тохиолдолд эзэмших эрхийг цуцлах, газар дээрээ бүтээн байгуулалт хийгээгүй нэгж талбарыг төлөвлөлтийн бүсчлэлтэй уялдуулан зориулалтыг өөрчлөх, хэлбэр хэмжээг өөрчлөх, газрыг өөр байршилд шилжүүлэх, нөхөн олговортой чөлөөлөх, газраар хувь нийлүүлэх зэрэг менежментийн арга хэмжээнүүдийг авч хэрэгжүүлэх боломжтой. Ажлын байр бүхий этгээд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө бүр мөсөн чөлөөлөхөд бизнесийн цэвэр ашгийг тооцож нөхөн олговортой чөлөөлөх бол өөр байршилд нүүлгэн шилжүүлэх тохиолдолд бизнесийн цэвэр ашиг, нүүлгэн шилжүүлэлтийн зардалыг тооцон нөхөн олговортой чөлөөлөнө. Төлөвлөлтөөр авто замын улаан шугамд 67 га талбай шаардлагатай бөгөөд төлөвлөлтийн ихэнх талбайд бүтээн байгуулалт хийгдсэн учир дээрх зохион байгуулалтын арга хэмжээг төлөвлөлтийн талбайд авч хэрэгжүүлэхэд хүндрэлтэй тул зам шугам сүлжээний газрыг нөхөн олговортой чөлөөлөх шаардлагатай байна.

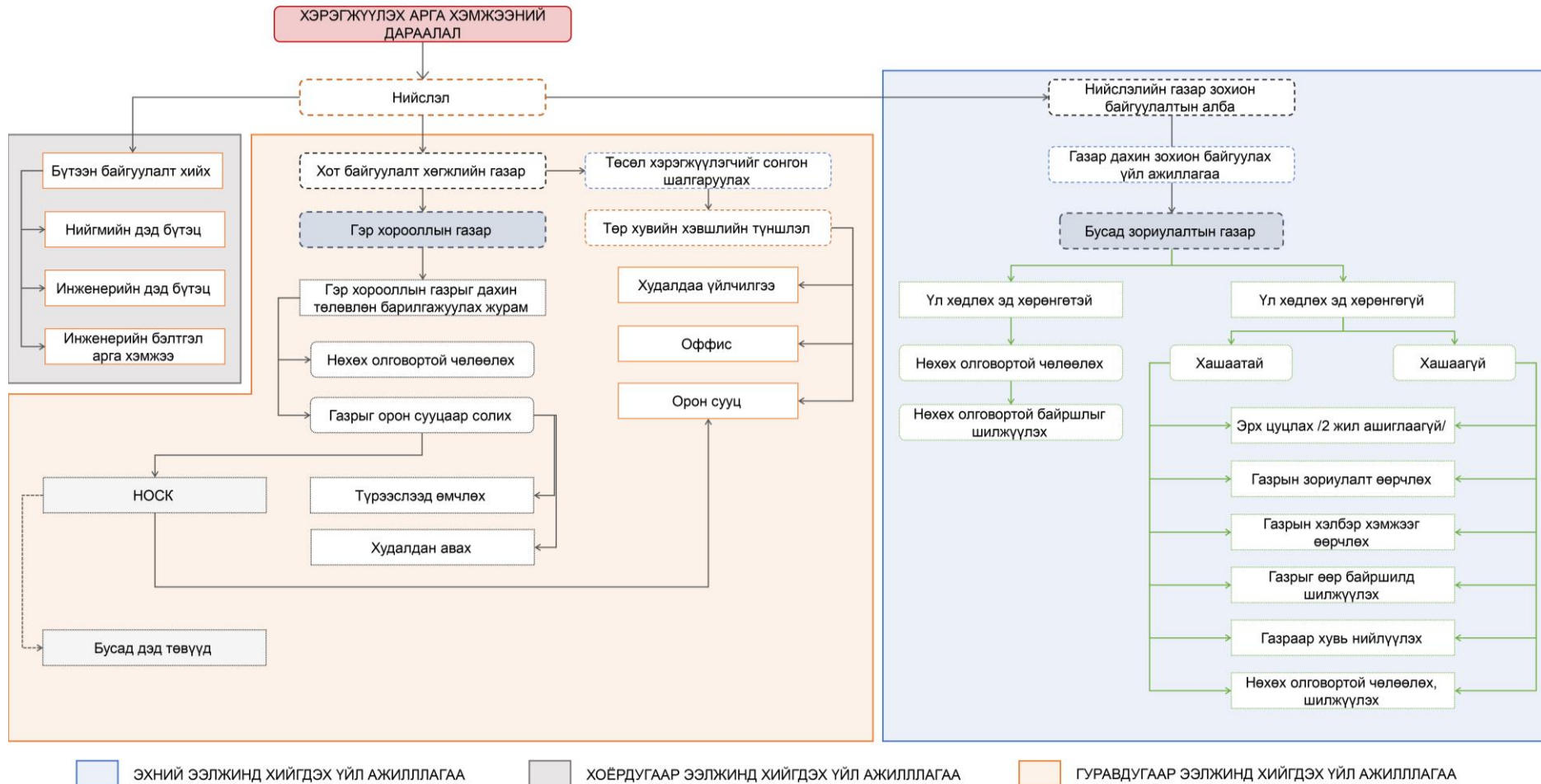
Төслийн талбайд буй өмчлөл, эзэмшлийн газрыг худалдан авна гэж тооцоолоход дараахь нөхөн олговрын үнэлгээг хийнэ. Үүнд:

1. өмчлөх, эзэмших эрх бүхий газар;
2. газрын үндсэн бүрдэл хэсэгт хамаарах тухайн газар дээрх үл хөдлөх хөрөнгө буюу барилга байгууламж;

Газрын суурь үнэлгээгээр гэр бүлийн хэрэгцээний 1 метр квадрат газрын дундаж үнэ 43,600 төгрөг. Өөрөөр хэлбэл “Амгалан дэд төв”-ийн төслийн талбайд нэг айлын 0.07 га газрын дундаж үнэ 30,520,00 болно.

Харин өмчилсэн гэр бүлийн хэрэгцээний газрыг ГЗБГЗЗГ-ын зах зээлийн ханшийн мэдээг нотариат болон худалдагч нараар дамжуулан цуглуулж, худалдагдсан болон санал болгож буй үнийн дунджаар тооцоолоход Нийслэлийн Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10-р хороонд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар 17 газар худалдаалагдсан ба 1 метр квадрат газрын дундаж үнэ 37,928 төгрөг болно. Өөрөөр хэлбэл Баянзүрх дүүргийн 8, 9, 10-р хороонд нэг айлын 0.07 га газрын зах зээлийн дундаж үнэ 26,549,789 төгрөг болно.

Зураг 5. Газар чөлөөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хэрэгжүүлэх арга хэмжээний дараалал

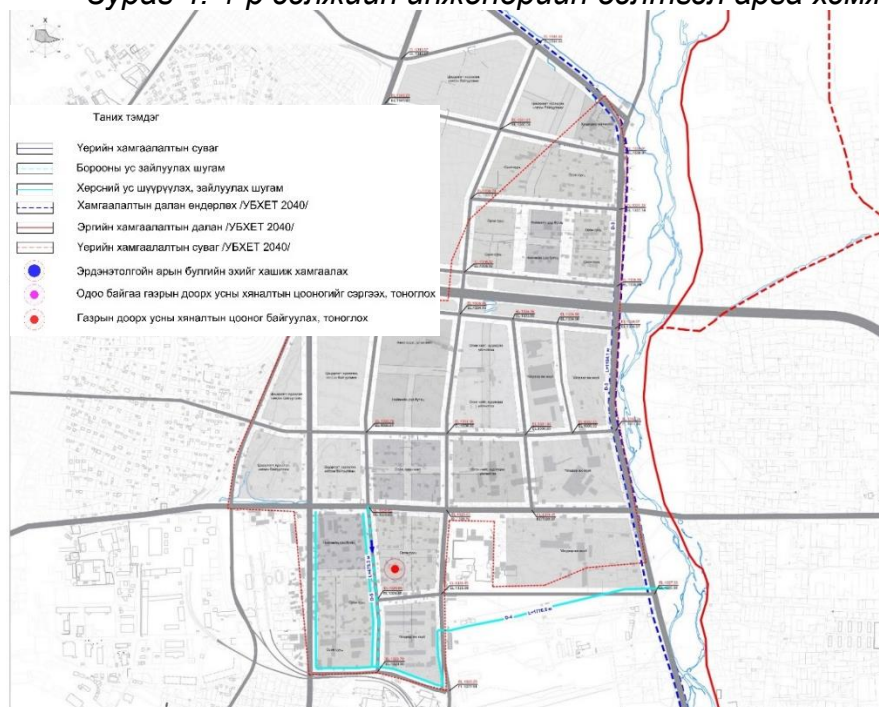




### 7.3 Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

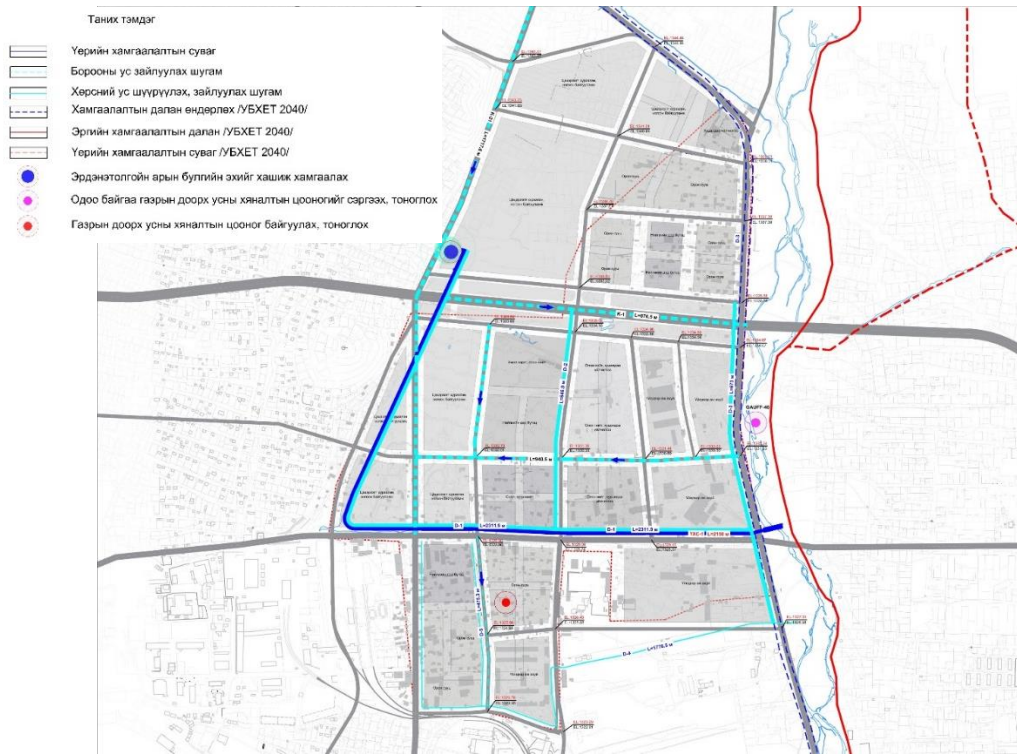
1-р үе шатанд төлөвлөлтийн талбайн зүүн хэсэгт байрлаж буй Улиастай голын хамгаалалтын авто замын даланг өндөрлөх  $L=4.8$  км, авто зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам БУШ-2  $L=0.5$  км, халиа дошин үүсэх болон барилгын зоорийн давхар усанд автахаас хамгаалж хөрсний ус шүүрүүлэх зайлуулах шугам  $L=2.25$  км, газрын доорх усны хяналтын цооног  $n=1$  байгуулан тоноглохоор тус тус тооцоог хийв.

Зураг 4: 1-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт



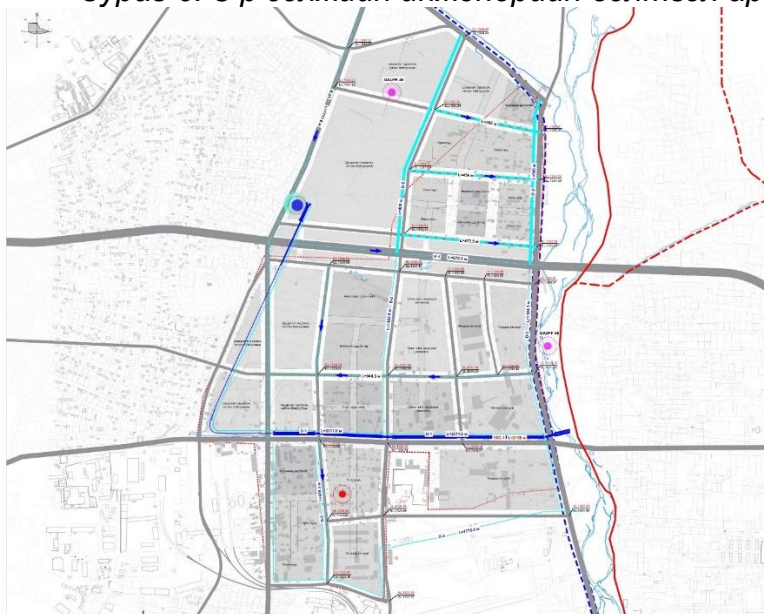
2-р үе шатанд Эрдэнэтолгойн арын булаг болон ус хураах талбай-1-ээс ирэх үерийн уснаас хамгаалж үерийн хамгаалалтын суваг  $L=2.2$  км, авто зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам БУШ-3  $L=3.93$  км, халиа дошин үүсэх болон барилгын зоорийн давхар усанд автахаас хамгаалж хөрсний ус шүүрүүлэх зайлуулах шугам  $L=3.63$  км, газрын доорх усны хяналтын цооног GAUFF-46 тоноглох, Эрдэнэтолгойн арын булгийн эхийг хашиж хамгаалахаар тус тус тооцоог хийв.

Зураг 5: 2-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт



3-р үе шатанд Эрдэнэтөлгойн арын булаг болон ус хураах талбай-1-ээс ирэх үерийн уснаас хамгаалж үерийн хамгаалалтын суваг  $L=2.2$  км, авто зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам БУШ-3  $L=3.93$  км, халиа дошин үүсэх болон барилгын зоорийн давхар усанд автахаас хамгаалж хөрсний ус шүүрүүлэх зайлуулах шугам  $L=3.63$  км, газрын доорх усны хяналтын цооног GAUFF-46 тоноглох, Эрдэнэтөлгойн арын булгийн эхийг хашиж хамгаалахаар тус тус тооцоог хийв.

*Зураг 6: 3-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт*



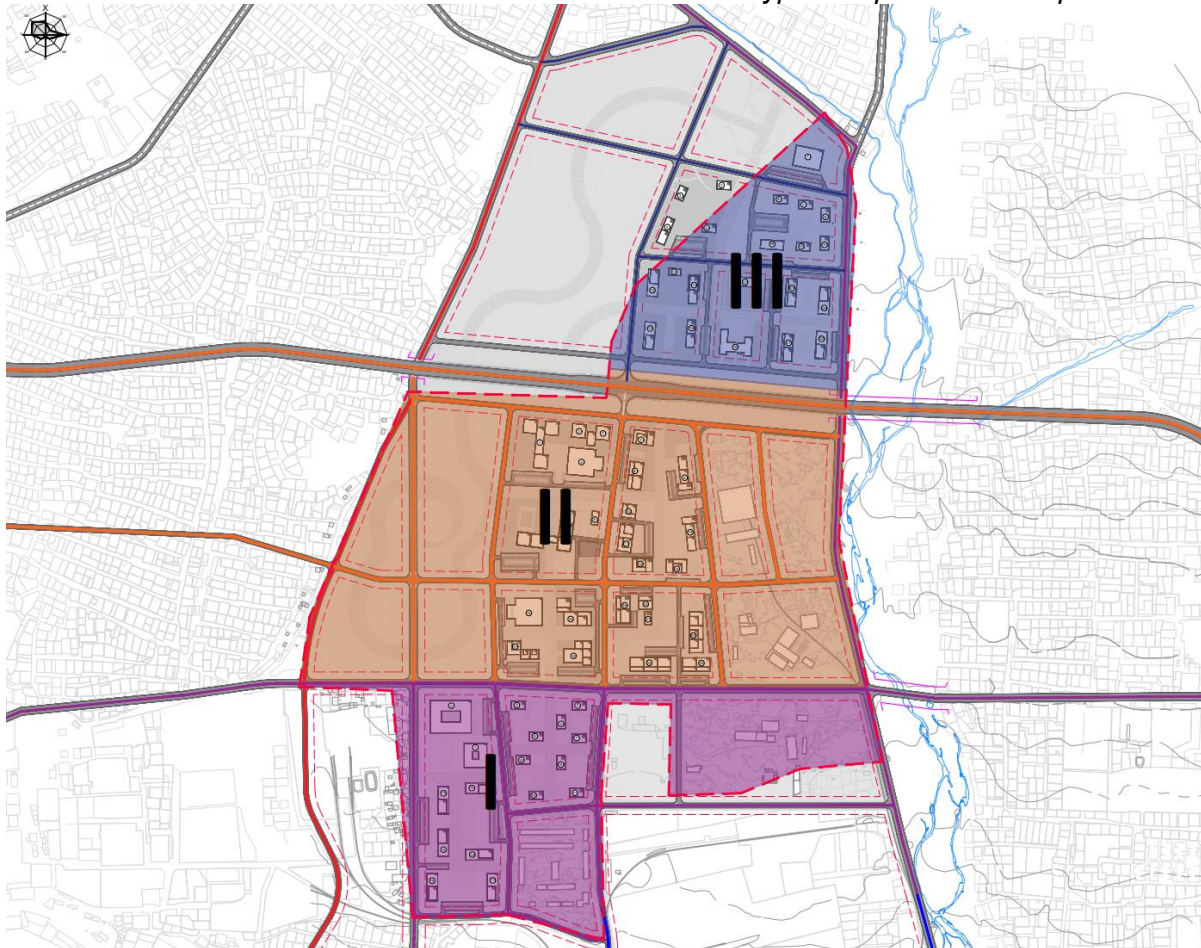


## 7.4 Дулаан хангамж

### Хэрэгжилтийн үе шат

Төлөвлөж буй суурьшлын бүсийн барилгажилтийн төслийг 3 үе шаттайгаар хэрэгжүүлнэ. Эхний ээлжийн барилгажилт нь 2023-2028он, 2-р ээлжийн барилгажилт 2028-2033он, 3-р ээлжийн барилгажилт 2033-2038 онуудын хооронд хэрэгжүүлхээр төлөвлөж байна.

Зураг. Хэрэгжилтийн үе шат

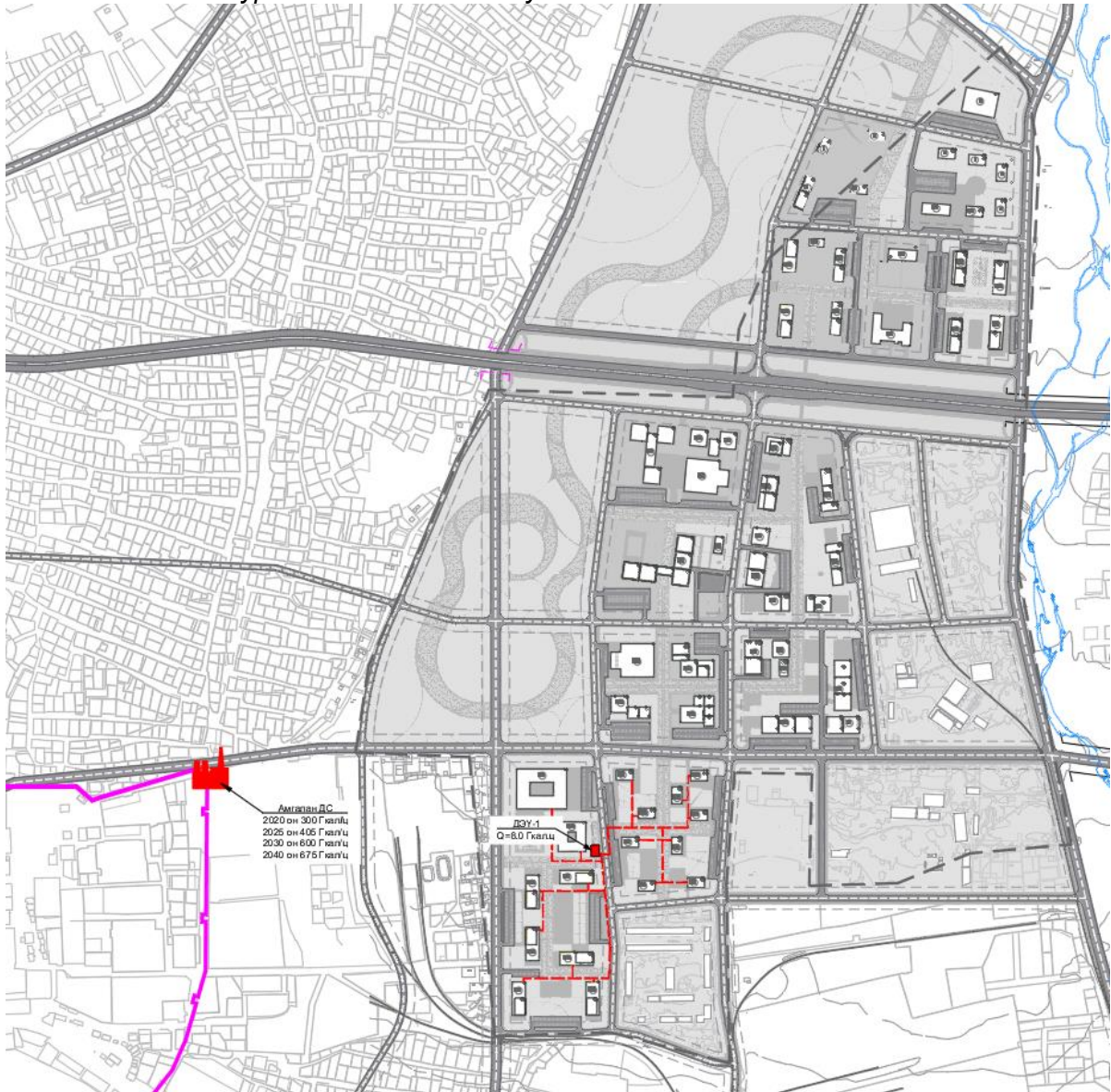


### **Эхний ээлжид баригдах барилгуудын дулаан хангамжийн төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

Эхний ээлжинд үйлчилгээтэй орон сууцны зориулалтай 1112 өрхийн 9 давхар 86911 м<sup>2</sup> барилга, сургууль цэцэрлэгийн 21285м<sup>2</sup> барилга баригдахаар тооцсон. Эдгээр барилгуудын дулаан хангамжийн нийт ачаалал 7.03 Гкал/цаг (8.179 МВт.ц) байна.

Эхний ээлжинд баригдах барилгуудын дулааны эх үүсвэрийг бие даасан дулааны эх үүсвэрээс хангахаар төлөвлөсөн ба төлөвлөлтийн урт хугацаанд энэ дулааны эх үүсвэрийг төвлөрсөн шугам сүлжээнд холбон УДДТөв болгон ашиглана. Эх ээлжинд хэрэгжилтийн 1-р ээлжинд баригдах барилгуудыг хангах боломжтой 8.14 Гкал.ц хүчин чадалтай хатуу түлш, бүх төрлийн хий, газрын гүний дулаан, ус төрөгчийн түлшээр ажиллах боломжтой эх үүсвэртэй байхаар төлөвлөж байна.

Зураг. Эхний ээлжийн дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлт



Бие даасан дулаан хангамжийн эх үүсвэрүүдээс 0.36 км урттай, 2Ф273х8 - 133х4.5 мм голчтой шугам хоолой татаж, барилга байгууламжуудыг дулаан хангамжаар хангахаар төлөвлөж, хөрөнгө оруулалтын тооцоог хийв.

# ХАВСРАЛТ МАТЕРИАЛ





- Та өмнө нь дэд төвийн талаар сонсож байсан уу? 1.  
Тийм 2. Үгүй
- Танд дэд төв гэж юу болох талаарх мэдээлэл байгаа юу? 1.  
Тийм 2. Үгүй
- Та дэд төв байгуулах төслийн дэмжих үү? 1.  
Тийм 2. Үгүй

## ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

1. Судалгаанд оролцогчтой эргэн холбоо барих утасны дугаар  
.....
2. Судалгаанд оролцогчийн гэрийн хаяг  
.....
3. Судалгаанд оролцогчийн нас
 

a.25 нас хүртэл	b.26-35 нас	c.36-45 нас
d.45-59 нас	e.60-аас дээш	
4. Судалгаанд оролцогчийн хүйс
  - a. Эрэгтэй
  - b. Эмэгтэй
5. Өрхийн ам бүлийн тоо .....
6. Өрхөд хөдөлмөр эрхэлдэг хүний тоо:
  - a. Төрийн байгууллагад.....
  - b. Хувийн хэвшилд.....
  - c. Оюутан.....
  - d. Гэрт.....
7. Өрхөд ерөнхий боловсролын сургуульд хамрагддаг хүүхдийн тоо .....
8. Өрхөд цэцэрлэгт хамрагддаг хүүхдийн тоо .....

## СУУЦ БОЛОН ХАШААНЫ ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

1. Танайх энэ хашаанд хэдэн жил амьдарч байгаа вэ? .....
2. Танай хашааны газрын хэмжээ? (м2-аар) .....м2
3. Таны амьдарч буй газрын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын хэлбэр
 

a. Өмчлөх	b. Эзэмших	c. Ашиглах
d. Зөвшөөрөлгүй	e. Түрээс	
4. Хашаан доторх сууц болон өрхийн тоо
  - a. Гэр сууцны тоо .....
  - b. Байшин сууцны тоо .....

- с. Өрхийн тоо .....
5. Таны амьдарч буй сууцны төрөл, мэдээлэл
- а. Гэр сууц
- б. Байшин сууц
- i. Сууцны хэмжээ.....
- .....
- ii. Давхрын тоо.....
- .....
- iii. Материал.....
- .....
6. Хашаанд түрээслэгч өрх байгаа эсэх
- а. Байгаа /хэдэн өрх ...../
- б. Байхгүй

### ЗОРЧИЛТЫН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

1. Танай өрхийн хөдөлмөр эрхэлдэг хүмүүс хотын аль аль байршилд ажилладаг вэ?
- .....
- .....
2. Та хотын төв рүү 7 хоногт хэдэн удаа явдаг вэ?
- .....
- .....
3. Хотын төв рүү ихэвчлэн ямар зорилгоор зорчдог вэ?
- .....
- .....
4. Та ихэвчлэн ямар тээврийн хэрэгслээр зорчдог вэ?
- |                   |                 |                |
|-------------------|-----------------|----------------|
| а. Нийтийн тээвэр | б. Хувийн машин | с. Такси       |
| д. Дугуйгаар      | е. Явган        | ф. Бусад ..... |

### НИЙГЭМ, СОЁЛЫН ДЭД БҮТЭЦ

1. Танай гэрийн орчимд дараах үйлчилгээнүүдээс алийг нь байвал дэмжих вэ?  
/3 хүртэлх хариулт сонгоно/
- а. Хүүхдийн тоглоомын талбай, спорт талбай

- b. Цэцэрлэгт хүрээлэн
- c. Ерөнхий боловсролын сургууль
- d. Спорт, биеийн тамирын заал
- e. Театр, музей
- f. Усан бассейн
- g. Цэцэрлэг
- h. Номын сан
- i. Цагдаагийн пост
- j. Дүүргийн чанартай эмнэлэг, амбултор
- k. Томоохон сүлжээ дэлгүүр, супермаркет
- l. Кинотеатр
- m. Зоогийн газар, ресторан
- n. Төрийн үйлчилгээний нэг цэгийн төв
- o. Жижиг дунд үйлдвэрлэлийг дэмжих төв
- p. Төр захиргааны байгууллагууд
- q. Банк, санхүүгийн байгууллагууд
- r. Үйлдвэрүүд /Ямар чиглэлийн үйлдвэр байвал зохимжтой вэ...../
- s. Бусад /бичих .....
- t. Бүх үйлчилгээ

2. Дээрх үйлчилгээнүүдээс ихэвчлэн аль аль үйлчилгээг авахаар хотын төв рүү зорчдог вэ?

.....  
 .....

3. Танай гэрийн орчимд ямар төрлийн дэд бүтцийн хангамж байвал дэмжих вэ? /3 хүртэлх хариулт сонгоно/

- a. Явган хүний зам
- b. Дугуйн зам
- c. Авто зам
- d. Дулаан хангамжийн шугам
- e. Цэвэр усны шугам
- f. Ариутгах татуурга /бохир/-н шугам
- g. Цахилгааны өндөр хүчдэлийн шугам
- h. Суурин утас, интернэт, ТВ хосолсон шугам
- i. Үерийн хамгаалалтын далан суваг
- j. Нийтийн тээврийн сүлжээ
- k. Шинэ төрлийн нийтийн тээврийн буудал /метроны буудал/

l. Хог ангилан ялгах цэг

m. Бусад /бичих

...../

n. Бүх үйлчилгээ

### ДАХИН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

1. Таны амьдарч байгаа байршилд дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжвэл Та хамрагдах уу?
  - a) Тийм
  - b) Үгүй
  - c) Бусад.....
2. Хэрвээ танай газарт дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжвэл Та зах зээлийн бодит ханшаар газраа бүхэлд нь эсвэл хэсэгчлэн чөлөөлөхийг зөвшөөрөх үү?
  - a. Зөвшөөрнө
  - b. Зөвшөөрөхгүй
  - ...../
  - c. Төсөл хэрэгжиж эхлэх үед шийдвэр гаргана.
3. Та газраа чөлөөлөхөөр бол дараах хэлбэрүүдийн алийг нь сонгох вэ?
  - a) Газар, үл хөдлөх хөрөнгөө зах зээлийн үнээр зарах
  - b) Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнг тохиролцож орон сууцаар солих
  - c) Өөр байршилд бэлэн орон сууцаар цогцолбороор солих
  - d) Төлөвлөлтийн дагуу өөрөө төсөл хэрэгжүүлэх
  - e) Бусад хэлбэрээр солино /бичих
  - ...../

### 2. БИЧИЛ БИЗНЕС, ЖИЖИГ ДУНД ҮЙЛДВЭРЛЭГЧДЭЭС АВАХ МЭДЭЭЛЭЛ

- |   |    |
|---|----|
| Та өмнө нь дэд төвийн талаар сонсож байсан уу?        | 1. |
| Тийм 2. Үгүй  |    |
| Танд дэд төв гэж юу болох талаарх мэдээлэл байгаа юу? | 1. |
| Тийм 2. Үгүй  |    |
| Та дэд төв байгуулах төслийг дэмжих үү?               | 1. |
| Тийм 2. Үгүй  |    |

2.1	Та бизнесийн үйл ажиллагааныхаа хэмжээг тодорхойлно уу?	1. Бичил: Хувиараа бизнес эрхлэгч, сарын орлого 1 сая төгрөг хүртэл 2. Жижиг: 1-2 ажилтантай, сарын орлого 1-5 сая 3. Дунд: 3-аас дээш ажилтантай, сарын орлого 5 саяас дээш
2.2	Та ямар төрлийн бизнес эрхэлдэг вэ?	Бичих ..... .....
2.3	Ямар нэгэн тусгай зөвшөөрөлтэй юу?	1. Тийм бол ямар ..... 2. Үгүй
2.4	Бизнес, үйлдвэрлэл үйлчилгээ эрхэлж буй хугацаа?	1. 1 жил хүртэл 2. 1-3 жил хүртэл 3. 3-5 жил хүртэл 4. 5-10 жил хүртэл 5. 10 болон түүнээс дээш жил
2.5	Таны эрхэлж буй бизнесийн байршил?	1. Амьдарч буй хашаандаа 2. Амьдарч буй хорооны нутаг дэвсгэрт 3. Амьдарч буй дүүрэгтээ 4. Өөр дүүрэг болон бусад газарт
2.6	Таны эрхэлж буй бизнес эрхэлж буй объектийн нөхцөл	1. Объектын тоо ..... 2. Объект тус бүрийн хэмжээ ..... 3. Объект тус бүрийн инженерийн дэд бүтцээ шийдсэн байдал .....
2.7	Танай бизнесийн ажиллагсдын тоо. Үүнээс	1. Эрэгтэй ажиллагсдын тоо: ..... 2. Эмэгтэй ажиллагсдын тоо: ..... 3. Ойр орчимд амьдардаг ажиллагсдын тоо .....
2.8	Та бизнесээсээ ямар татвар төлдөг вэ? /Олон сонголттой/	1. Орлогын албан татвар 2. Гаалийн албан татвар 3. НӨАТ 4. Онцгой албан татвар 5. Нийгмийн даатгалын шимтгэл 6. Бусад/..... / 7. Татвар төлдөггүй



2.9	Үйлдвэрлэл үйлчилгээ болон бизнес эрхлэхэд танд тулгарч буй хүндрэлтэй асуудлууд? /Олон сонголттой/	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Хөрөнгө мөнгөний хангалтгүй байдал</li> <li>2. Мэдлэг чадвар дутмаг</li> <li>3. Зөвшөөрөл болон бичиг баримтын асуудал</li> <li>4. Хүний нөөцийн дутмаг байдал</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Хамтрагчид болон нийлүүлэгчдийн найдваргүй байдал</li> <li>6. Тоног төхөөрөмжийн хангалтгүй байдал</li> <li>7. Ажлын байрны нөхцөл</li> <li>8. Борлуулалт муу</li> <li>9. Бусад/...../</li> </ol>
2.10	Таны бизнест хамгийн чухал хэрэгцээтэй байгаа 3-н зүйлсийг дугуйлна уу	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Зээл, санхүүжилт</li> <li>2. Ажиллах хүч дутмаг</li> <li>3. Санхүү, тайлангийн мэдлэг</li> <li>4. Бизнесээ өргөжүүлэх</li> <li>5. Төсөл хөтөлбөрт хамрагдах</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Зах зээл хязгаарлагдмал</li> <li>7. Тоног төхөөрөмж дутмаг</li> <li>8. Инженерийн дэд бүтэц дутмаг</li> <li>9. Байршил сайтай газар</li> <li>10. Бусад.....</li> </ol>
2.11	Танай үйлчлүүлэгчид ихэвчлэн хэн байдаг вэ?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Тухайн бизнесийн байршилд байдаг иргэд</li> <li>2. Томоохон зах худалдааны төвүүдийн үйлчлүүлэгчид</li> <li>3. Дамжин өнгөрч буй иргэд</li> <li>4. Бусад.....</li> </ol>	
2.12	Цаашид бизнесийн үйл ажиллагаагаа тус байршилд өргөтгөх сонирхолтой эсэх	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Тус байршилд бизнесээ өргөтгөх</li> <li>2. Хотын төвд өөр ашигтай байрлалд шилжих</li> <li>3. Бусад.....</li> </ol>	
2.13	Бизнес эрхэлж буй байршилд дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжвэл Та хамрагдах уу?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Тийм</li> <li>2. Үгүй</li> <li>3. Бусад .....</li> </ol>	
2.14	Газар чөлөөлөлтийн аль хувилбарыг илүүд үзэж байгаа бэ?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Газар, үл хөдлөх хөрөнгөө зах зээлийн үнээр зарах</li> <li>2. Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнг тохиролцож орон сууц, үйлчилгээний цогцолороор солих</li> <li>3. Өөр байршилд бэлэн орон сууц, үйлчилгээний цогцолороор солих</li> <li>4. Төлөвлөлтийн дагуу өөрөө төсөл хэрэгжүүлэх</li> <li>5. Бусад .....</li> </ol>	

### 3. ТОМООХОН АЖ АХУЙН НЭГЖҮҮДЭЭС АВАХ МЭДЭЭЛЭЛ

Та өмнө нь дэд төвийн талаар сонсож байсан уу?

1. Тийм 2. Үгүй

Танд дэд төв гэж юу болох талаарх мэдээлэл байгаа юу?

1. Тийм 2. Үгүй

Та дэд төв байгуулах төслийг дэмжих үү?

1. Тийм 2. Үгүй

#### ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

1. Судалгаанд оролцогч аж ахуйн нэгжийг төлөөлөх эрх бүхий албан тушаалтны нэр, холбоо барих дугаар  
.....
2. Танай байгууллагын үндсэн үйл ажиллагааны чиглэл.....
3. Энэ байршилд явуулж буй үйл ажиллагааны чиглэл.....
4. Танай байгууллагын ажилчдын тоо /тухайн байршилд ажиллаж байгаа/в  
Үүнээс
  - a. Эрэгтэй ажиллагсдын тоо: .....
  - b. Эмэгтэй ажиллагсдын тоо: .....
  - c. Ойр орчимд амьдардаг ажиллагсдын тоо .....
5. Цаашид бизнесийн үйл ажиллагаагаа тус байршилд өргөтгөх эсвэл нүүлгэн шилжүүлэх сонирхолтой эсэх. Тийм бол хэрхэн  
.....  
.....
6. Танай газар дээр Дэд төв байгуулагдвал ямар төрлийн үйл ажиллагааг дэмжих вэ?  
.....  
.....

#### ОБЪЕКТ, ГАЗРЫН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

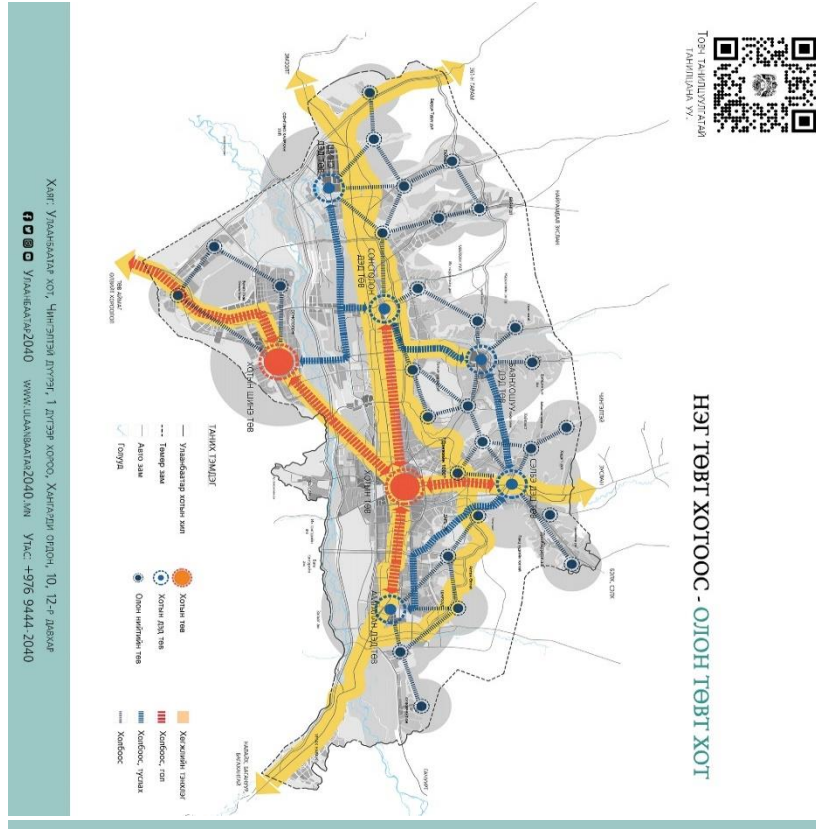
1. Танай байгууллага энэ байршилд хэр удаан үйл ажиллагаа явуулж байгаа  
вэ .....

2. Танай байгууллага энэ байршлын газрын үндсэн эзэмшигч мөн эсэх
  - a. Тийм
  - b. Үгүй. Хэрэв үгүй бол ямар хэлбэрээр тус газрыг ашиглаж байгаа  
ВЭ.....
  
3. Хэрэв түрээсэлдэг бол хэдэн оноос хэдэн жилээр түрээсэлж байгаа  
ВЭ.....
  
4. Тухайн газар дээрх объектын талаарх мэдээлэл  
Объектын тоо  
.....  
Объект тус бүрийн хэмжээ  
.....  
.....  
Объект тус бүрийн инженерийн дэд бүтцээ шийдсэн байдал  
.....  
.....

#### **ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ**

1. Танай байгууллагад дутагдаж буй дэд бүтцийн хангамж
  - a. Явган хүний зам
  - b. Дугуйн зам
  - c. Авто зам
  - d. Дулаан хангамжийн шугам
  - e. Цэвэр усны шугам
  - f. Ариутгах татуурга /бохир/-н шугам
  - g. Цахилгааны өндөр хүчдэлийн шугам
  - h. Суурин утас, интернэт, ТВ хосолсон шугам
  - i. Үерийн хамгаалалтын далан суваг
  - j. Нийтийн тээврийн сүлжээ
  - k. Шинэ төрлийн нийтийн тээврийн буудал /метроны буудал/
  - l. Хог ангилан ялгах цэг
  - m. Үерийн ус зайлуулах шугам
  - n. Ногоон байгууламж
  - o. Бусад /бичих  
...../

Хавсралт 2



2040  
 УЛААНБААТАР

ДЭД ТӨВ  
 БОЛОН ОЛОН  
 НИЙТИЙН ТӨВИЙН  
 ТАНИЛЦУУЛГА

ИХ ТОЙРУУ /хуури/  
 ЯАРМАГ /шинэ/

2 ХОТЫН ТӨВ

5 ДЭД ТӨВ

ШИНЭ ДЭД ТӨВ  
 СОГСОЛОН ДЭД ТӨВ  
 БАЙНХОШУ ДЭД ТӨВ  
 СЭЛБЭР ДЭД ТӨВ  
 АМГАЛАН ДЭД ТӨВ

**ОЛОН ТӨВТ ХОТЫН ТОГТОЛЦОО БА ТӨВЛӨРИЙГ ЗАХЛАХ НЬ:**

Улаанбаатар хотыг 2040 оны түвшинд одоогийн нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоод үе шатлалгаар шилжүүлэх хот төлөвлөлийн арга хэмжээг авна. Энэ нь 4-н ангилал зэрэгтэй, хотын дотор олон нийтийн төвүүдийн системийг нэвтрүүлснээр илэрхийлэгдэнэ. Олон нийтийн төвүүд нь гол төлөв суурьшлын нутаг дэвсгэрт, үйл ажиллагааны цаг хүрээ, ач холбогдлоогоор дараах байдалаар ангилагдана. Үүнд:

- Хотын төв
- Хотын дэд төв
- Олон нийтийн төв
- Төлөвлөхөн үйлчилгээний төв

Одоогийн "Их тойруу" төвтэй хотын доторх таталцлыг үүрэг зориулалт ижил төстэй, хотын шинэ төв, дэд төвүүдийг хотын нутаг дэвсгэрт тараан шинээр байгуулснаар оршин суугчдад бүх төрлийн үйлчилгээ, ажилын байрыг оорүүлснаар явган болон тээврийн хэрэгслийн зориулалтын зорилого чиглэл, урсгалыг тарааж, тусгэрлэлт үүсгэж буй одоогийн нөхцөл байдлыг арилгана.

**ХОТЫН ДЭД ТӨВ:**

Хотын дэд төв нь үүрэг ач холбогдлоор хотын төвийн дараа, төлөвлөлийн бүсийн хэмжээнд байх бөгөөд нийслэл, дүүргийн төвийн захиргааны байгууллагууд төвлөр үйл ажиллагаа явуулна. Дэд төвүүд нь хотын барилгасан болон сэмжүүлсэн суурьшлын бүсэд оршин суугчдад худалдаа үйлчилгээ, соёл урлаг, боловсрол, биеийн тамир спортын үйлчилгээ, арга хэмжээг оиргуулан, амьдрах чөлөөт цагийг өнөөгөө нөхцөл боловцоо олож, ажлын байруудыг олноор бий болгоно.

Хотын хэмжээнд 5 дэд төв байх бөгөөд газар нутгийн байршлаас хамаарч, төвлөрсөн, хэсэгчилсэн гэсэн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай, орон сууц, олон нийтийн барилгажилтаа суурьшиг байх бөгөөд хотын зам тээврийн дэд бүтэцтэй холбогдсон гудамж замын сүлжээ, ногоон байгууламжийн сүлжээний нэг хэсэг болох дүүргийн чанартай парк, цэцэрлэгт хүрээлэнтэй тус тус байна.

Дэд төвүүдийн байршлын онцлогоос хамаарч газар нутаг, хүн амын тоо хэмжээ харилцан адилгүй байх ба дэд төвүүдийг шинээр хэсэгчилсэн өрхийн төлөвлөгөөний дагуу байгуулна. Одоогийн байдлаар АХБ-ны хөнгөлөлттэй зээлийн хөрөнгө оруулалтаар Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүдийг байгуулах үйл ажиллагаа явагдаж байна.

Хотын дэд төвүүд нь хотын хөгжлийн өрөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан хот байгуулалтын дараах 3 бүсийн төв байна. Үүнд:

- » Хойд бүс
- » Зүүн бүс
- » Баруун бүс
- » Баруун хойд бүс
- » Шинэ бүс

Дэд төвүүдийг байгуулахаар сонгож төлөвлөхөн тайлбарууд нь гол төлөв суурьшил үүссэн болон газар орлогт хийгдсэн нутаг дэвсгэр байх үйл МУ-ын "Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай" хуулийн 12.1.4 д тусгагдсан Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төвийн 12.1.1, 12.1.4, 12.1.5, заалтуудад тусгасан үйл ажиллагааны чиглэлээр төлөвлөж хөгжүүлнэ.

Дэд төвүүд нь тухайн бүсийн оршин суугчдад төвийн болон бүх төрлийн худалдаа үйлчилгээг оиргуулах, амьдралын ач тухтай оршин суугчдад зориулсан ба дараах үүрэг зориулалтай байна. Үүнд:

- Засаг захиргаа, ажил хэргийн үйлчилгээ
- Худалдаа, үйлдвэрлэл үйлчилгээ
- Нийгэм, соёл урлаг, эрүүл мэндийн үйлчилгээ
- Аялал жуулчлал
- Орон сууц
- Инженерийн хангамж
- Ногоон байгууламж
- Инженерийн зэргэлтэ арга хэмжээ

1. Засаг захиргаа, ажил хэргийн үйлчилгээ: Зарим нэг төрийн захиргааны төв байгууллагууд болон орон нутгийн засаг захиргаа, төрийн үйлчилгээний байгууллагууд байрлах бөгөөд томоохон арилжааны банк, санхүүгийн байгууллагууд, худалдаа, үйлчилгээ эрхлэгч аж ахуйн нэгжүүдийн үйлчилгээний оффисууд байна.

2. Худалдаа, үйлдвэрлэл үйлчилгээ: Томоохон хүнс, барааны дэлгүүр, хүнс барааны зах, ахуйн үйлчилгээний төв, жижиг дунд үйлдвэрийн кластер, түгээлтийн төв, зочинч дунд төрмийн терминал, зочид бүхдэл, ресторан, бар, гал утгаарах анги зэрэг олон нийтийн барилгажилттай байна.

3. Нийгэм, соёл урлагийн үйлчилгээ: Сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг, дээд сургууль, мэргэжил, сургалт үйлдвэрлэлийн төв, сургалтын төв зэрэг нийгмийн үйлчилгээний төв, жижиг дунд үйлдвэрийн хүчин чадлын хэмжээнд төлөвлөгдөнө. Зарим дэд төвүүдэд бүсийн хүн амд эрүүл мэндийн цогц үйлчилгээг үзүүлэх 2-р шатлалын нэгдсэн эмнэлэг, театр, кинотеатр, музей, концертын танхим, спортын танхим, бэлтгэлийн битүү, задгай талбайтай цогцлолбор тус тус барьж байгуулагдана.

4. Аялал жуулчлал: Нийтийн тээврийн сүлжээнд тулгуурлан аялал жуулчлалын коридоруудыг хөгжүүлэх бөгөөд дэд төвүүд нь тус бүр өөрийн гэсэн архитектурын өнгө төрхтэй, худалдаа, үйлчилгээний гудамж бүхий орон үеийн барилга байгууламжаас бүрдэж аялал жуулчлалыг дэмжинэ. Тухайн байршлуудын онцлогоос хамааран түүх соёлын өвүүд, газар орны онцлог байдлыг илэрхийлсэн аялал жуулчлалын бүтээгдэхүүнийг бий болгоно.

5. Орон сууц: Дүнд, өндөр давхрын нийтийн болон эдэлбэр газартай нам давхрын орон сууц, орчны тохижилт бүхий хороолол, бичил хороолол хэлбэрийн суурьшил бүхий төлөвлөлттэй байна.

6. Инженерийн дэд бүтэц: Дэд төвүүд нь байршлаас хамааран хэсэгчилсэн, төвлөрсөн инженерийн хангамжтай байх үйл дамжуулах шугам сүлжээг гадна дугаарыг эх үүсвэр, усан сан, өрөөлтийн насосын станц, цахилгааны дэд бүтэц, дамжуулах өртөө зэрэг зэрэг инженерийн хангамжийг эх үүсвэрийн барилга байгууламжууд тус тус байгуулагдана.

7. Ногоон байгууламж: Улаанбаатар хотыг ногоон хот болгож оршин суугчдын амьдрах орчинг сайжруулах бодлогын хүрээнд хотын ногоон сүлжээний нэг хэсэг болох дүүргийн зэрэглэлтэй цэцэрлэгт хүрээлэн, хорооллын зэрэглэлтэй цэцэрлэгт хүрээлэнг байгуулна.

8. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ: Үеийн эрхдэлбэр хангаалах зорилгоор үеийн хамгаалалтын далан суваг, шилээр төлөвлөгдсөн авто замын боронины ус зэмлүүлэх шугам сүлжээг байгуулагдана.

9. Зам, тээвэр: Дэд төвүүд нь 1-р зэрэглэлийн гол гудамж замын сүлжээ, багтаамж ихтэй нийтийн тээврийн сүлжээ (LRT) -гээр холбогдоно. Барьцоуу дэд төвийн хувьд бусад дэд төвүүдтэй их багтаамжийн автобусаар нийтийн тээврийн үйл ажиллагааг хүргэнэ.

**ОЛОН НИЙТИЙН ТӨВ:**

Олон нийтийн төвүүдийг олон үүрэг зориулалттай, Дэд төвийн үйл ажиллагааны хүрээнд бага үйл ажиллагаа явуулдаг, иргэдийн анхан шатны бүхий л хэрэгцээг тухайн байршлаас хангаж болохыг төлөвлөсөн төв байна.

Олон нийтийн төвүүд нь тодорхой барилгуудад одоогийн үүссэн суурьшилг тусгирал дахин төлөвлөж хөгжүүлэх, шинэчлэн байгуулах зарчмаар олон суурьшил үүсгэж талбаруудад шинээр тодорхой хилийн цэсийн хүрээнд барьж байгуулагдана. Гудамж зам, нийтийн тээврийн сүлжээгээр холбогдох бөгөөд дэлгэрэн нь хэсэгчилсэн инженерийн хангамжтай, хорооллын зэрэглэлтэй цэцэрлэг бүхий ногоон байгууламжтай байна.

Төлөвлөлийн хугацаанд нийт 26 олон нийтийн төвүүд үүсгэж төр хувийн хэвшилийн түшмэлийн хүрээнд барьж байгуулна. Олон нийтийн төвүүдийн барилгыг тээвэрт тулгуурласан хөгжил (TOD) зарчмын тулгуурлан нийтийн тээврийн сүлжээнд үргэлжлэн томоохон нийтийн тээврийн буудал, терминалыг түшиглэн байгуулна.

Төлөвлөхөн үйлчилгээний чиглэлээр дараах байдлаар ангилж хөгжүүлнэ. Үүнд:

- Ажил хэрэг
- Худалдаа үйлчилгээ
- Эрүүл мэндийн үйлчилгээ
- Биеийн тамир спорт
- Ногоон байгууламж

1. Ажил хэрэг: Орон нутгийн засаг захиргаа (хороо, хороон цагдаа), арилжааны банкны салбар, бусад аж ахуйн эрхлэгчд.

2. Худалдаа, үйлчилгээ: Хүнс, барааны дэлгүүр, ахуйн үйлчилгээ, зочинч газар, бага өврийн засварын газар, бусад үйлчилгээ.

3. Эрүүл мэндийн үйлчилгээ: Өрхийн эрүүл мэндийн төв, бусад эмнэлэгүүд.

4. Биеийн тамир спорт: Спорт заал, фитнес, спорт талбайнууд.

5. Ногоон байгууламж: Хорооллын зэрэглэлтэй цэцэрлэгт хүрээлэн, тоглоомын талбайн, авто зогсоол.

