



ТАЙЛБАР БИЧИГ

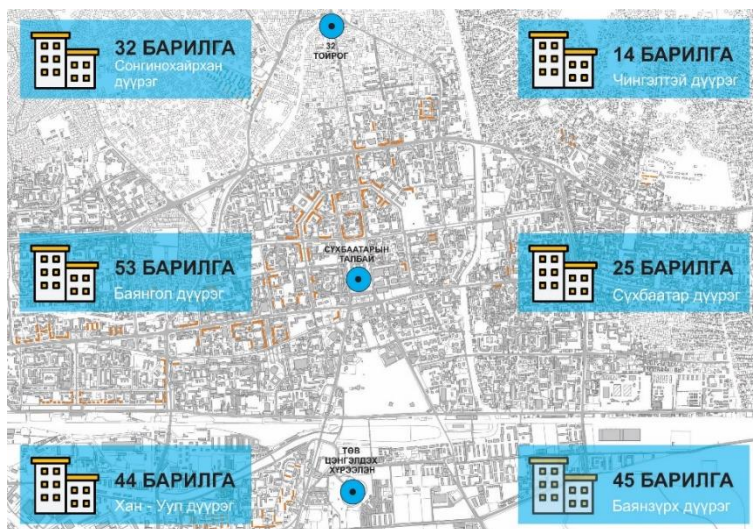
Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэр дэх ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай 120 мянгатын 1 дүгээр байрны барилгын судалгаа, барилгажилтын загвар зураг, төсөл

Д/д	АГУУЛГА	Хуудас
ОРШИЛ		
	• Төсөл боловсруулах үндэслэл	3-4
	• Төслийн зорилго, зорилт	5
	• Төслийн ач холбогдол	6
	• Улаанбаатар хотын барилгажилтын үе шат	7-15
ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУУРЬ СУДАЛГАА		
1. НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСАГ		
1.1.	Төслийн байршил, хамрах хүрээ	17
1.2.	Хүн амын тоо	17
1.3.	Барилгын одоогийн байдал	18-23
1.4.	Барилгын зориулалт, өндөр	24-27
2. ГАЗАР АШИГЛАЛТЫН ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА		
2.1.	Газар олголтын одоогийн байдал	28
2.2.	Газар ашиглалтын зориулалт	28
2.3.	Газар ашиглалтын ангилал	29
2.4.	Инженерийн дэд бүтцийн хангамж	30-32
3. ХЭСЭГЧИЛСЭН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНД ТУСГАГДСАН БАЙДАЛ		
3.1.	“Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичигт тусгагдсан байдал	33-34
3.2.	Орон сууцны зах зээлийн судалгаа	35-38
ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ		
4. ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ		
4.1.	Ерөнхий төлөвлөгөө	40-41
4.2.	Ногоон байгууламж, орчны тохижилт	42
4.3.	Авто замын төлөвлөлт /хөдөлгөөний схем/	43
4.4.	Байгуулалт, огтлол, харагдах байдал	44-50
4.5.	Инженерийн дэд бүтэц	51-53
5. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ, ҮР АШГИЙН ТООЦОО		
5.1.	Хөрөнгө оруулалтын урьдчилсан тооцоо /буулгах зардал, барих зардал/	54-56
5.2.	Үр ашгийн урьдчилсан тооцоо	57-58



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

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



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

**ТӨСЛИЙГ
ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ
ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙН
ҮНДЭСЛЭЛ**



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

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



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



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



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



ТӨСЛИЙН АЧ ХОЛБОГДОЛ



ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ХҮРЭЭНД:

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

ЭДИЙН ЗАСГИЙН ХҮРЭЭНД:

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

ХҮРЭЭЛЭН БУЙ ОРЧНЫ ХУВЬД:

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



УЛААНБААТАР ХОТЫН БАРИЛГАЖИЛТЫН ҮЕ ШАТ

Эх сурвалж: “Улаанбаатар хотын барилгажилтын түүх” ном

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



Улаанбаатар хотын төвийн хэсэг 1950-иад он

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

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



“Элдэв-Очир” кино театр



“Алтай зочид буудал



Гадаад харилцааны яам

1954-1961 он

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



Улаанбаатар хотын төвийн хэсэг 1953 он

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



Төв шуудан



"Гутлын 22"-р байр



МҮЭ-ийн төв

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



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

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



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

1961-1976 он

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

Үзэсгэлэнгийн төв барилга



Ард кино театр

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



12 дугаар хороолол

13 дугаар хороолол





Улаанбаатар
хот. 1970-иад
ОН

1976-1986 ОН

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



120 мянгатын орон сууцнууд



Богд хааны өндгөн сүргийн нутаг (дунд гол, туул голын дундах нутаг бэлчээрийг тийн нэрлэдэг байв)-т 1930-аад оноос айл суурьшин гэр хороолол үүссэний дээр



үйлдвэрийн ажилчдын орон сууцны болон 120 мянгатын орон сууцны хорооллыг барьжээ. Дунд голын сав газраар байсан гэр хорооллын айлууд 1966 оны их үерт автаж сүйрснээс болж Яармагийн дэнжид нүүн шилжсэнээр Хан-Уул дүүргийн нутагт “Яармаг” хэмээх гэр хороолол бий болжээ.

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



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



Орон сууцны 3, 4 дүгээр хороолол

1986-1990 он

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



Орон сууцны 1 дүгээр хороолол



Орон сууцны 4 дүгээр хороолол



Орон сууцны 1 дүгээр хороолол



Орон сууцны 10 дугаар хороолол

1990-2014 он

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

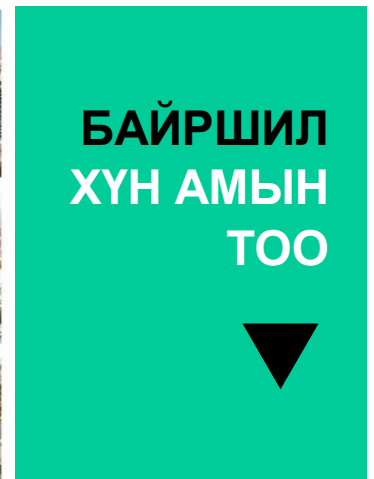
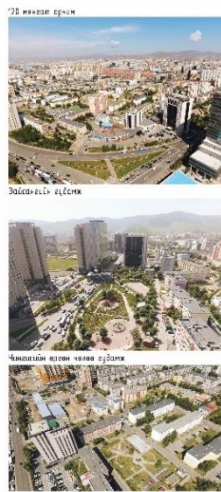
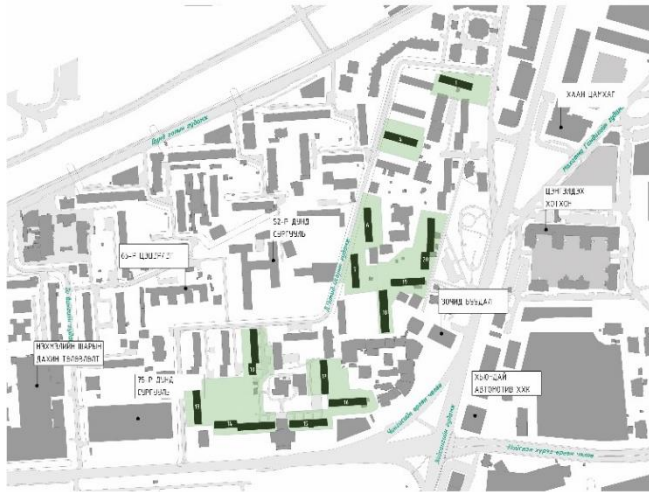


Судлаачид 1930-2008 он хүртэл 10 жилийн үечлэлтэйгээр судалгаа хийсэн бөгөөд Улаанбаатар хотын төвийн хэсэг дэх Их тойрууд 1930-1940 оны хооронд 18916,46 м.кв талбай бүхий 13 барилга, 1940-1950 оны хооронд 27394,71 м.кв талбай бүхий 19 барилга, 1950-1960 оны хооронд 140528,68 м.кв талбай бүхий 104 барилга,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



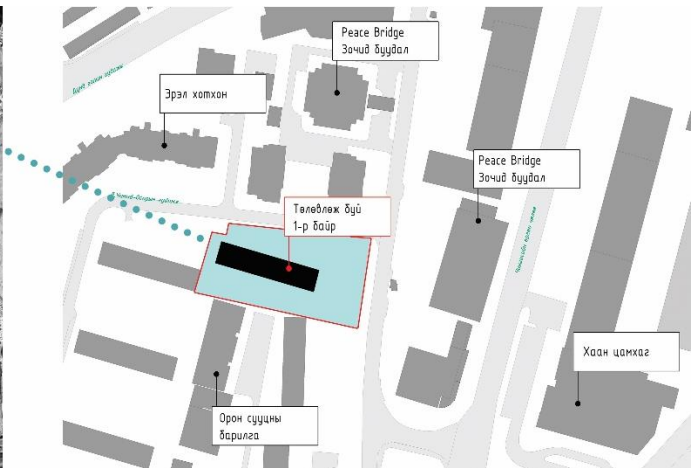
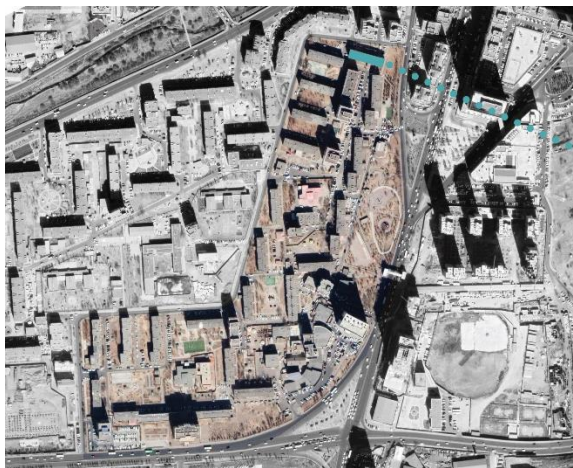
ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА

Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэр дэх ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай 120 мянгатын 1 дүгээр байрны барилгын судалгаа, барилгажилтын загвар зураг, төсөл



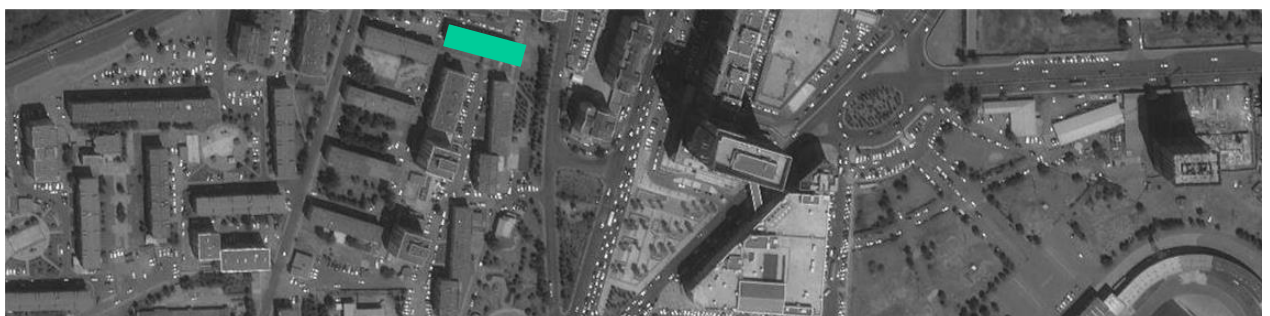
БАЙРШИЛ:

Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт Энтайваны гүүрнээс баруун урд зүгт 350м, дунд голоос 220м зайд, 120 мянгатын орон сууцны хорооллын 2, 22 дугаар байрны хойд талд байрлах Чингисийн өргөн чөлөө болон Д.Чимид-Осорын гудамжаар хүрээлэгдсэн байна.



ХҮН АМ:

Хан-Уул дүүрэгт 2019 оны байдлаар 51,241 өрхийн 187,278 хүн ам байнга оршин сууж байгаа бөгөөд Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хороонд 2,439 өрхийн 10425 хүн ам амьдарч байна. Үүнээс ашиглалтын шаардлага хангахгүй 120 мянгатын 1 дүгээр байранд 36 өрхийн 130 хүн ам оршин сууж байна.





БАРИЛГЫН ОДООГИЙН БАЙДАЛ



1964 ОН

Ашиглалтанд орсон он

4 давхар **3** орц

Барилгын зориулалт:

36 айлын
орон сууц

601.8 м²

суурийн талбай

Барилгын бүтээц:

Угсармал хавтгайлжин төмөр бетон бүтээцтэй, хавтгай хуйлмал дээвэртэй.

Газар хөдлөлийн балл:

Газар хөдлөлийн бичил мужлалын зураглалаар 8 баллын мужид хамаарагдана.



Зүүн урд талаас



Орц



Баруун талаас

**ГАДНА ОРЧНЫ
НӨХЦӨЛ
БАЙДАЛ**



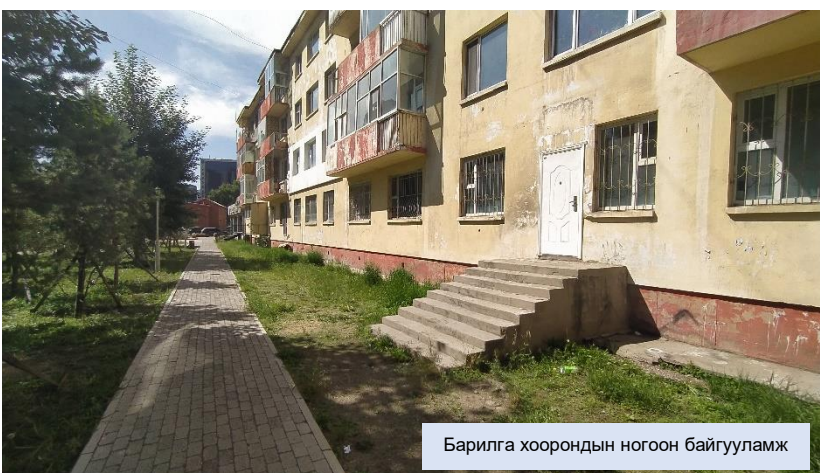
Хойд талын авто зогсоол



Орцны үүд хэсэг



Барилгын ойр орчимд тохижилт, ногоон байгууламж, сагсны талбай, жижиг хэмжээний саад зэрэг иргэдийн амрах орчин нөхцөл бүрдсэн төдийгүй 120 мянгатын цэцэрлэгт хүрээлэнгээс 120 м-н зайд байрлаж байна. Авто зогсоолын хүрэлцээ хангамж дутмаг байгаагаас үүдэн байрны орцны үүдэнд авто машин байрлуулсан нь оршин суугчид, иргэдийн ая тухыг алдагдуулж байна. Барилгын хойд талын авто машины зогсоолоос шууд Д.Чимэд-Очирын гудамжны туслах замтай холбогдох боловч бусад хэсэгтэй холбогдох орц гарцгүй байна.



Барилга хоорондын ногоон байгууламж

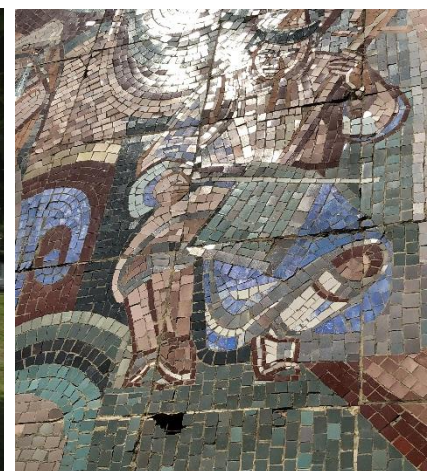




ХАНАН ДЭЭРХ МОЗАЙК



Социализмын үеэс үлдсэн цөөхөн хэдэн барилгын ханан дээрх мозайк-уудын нэг нь 1-р байрны зүүн талын ханан дээр байрлах бөгөөд Монгол тамирчдын медаль авсан анхны олимп, тухайн цаг үеийн соёл урлаг, нийгмийн байдлыг харуулсан байна. Тус мозайк-г хэвээр авч үлдэн зарим ховхорч эвдэрсэн хэсгийг засаж сайжруулан шинээр баригдах барилгын фассатанд байрлуулж түүх, соёлын онцлогийг харуулсан тусгай орон зайг олон нийтэд хүртээмжтэй байдлаар төлөвлөнө.



Ханан дээрх гоёлын мозаик нь манай эриний өмнөх 4000 мянган жилийн өмнөөс үүдэлтэй ба хамгийн эртний монументаль урлагийн нэг юм. Жижиг олон өнгийн элементүүдээс бүтдэг ба үүнд гантг, боржин чулуу, хужир/өнгийн шил/ зэрэг бусад материал ашигладаг байна. Фасадны мозаикийг 2 янзаар суурилуулдаг ба нэг нь нүүрэн талаас шууд наан суурьлуулах, нөгөө арга нь эсрэг талаас шигтгээд хананд шууд наах юм. Барилгын өндрөөс үл хамааран гадна фасадад керамик болон гипсэн зуурмагийг ашиглан мозайк уран зураг бүтээдэг ба талбайн хэмжээ хийцлэл керамик хавтангууд ашиглан тус бүр өөрийн гэсэн онцлогтой байдаг байна. Мозайк нь цаг хугацаа болоод хөдөлмөр их шаарддаг үйл явц юм. Уран барималчийн тусламжтайгаар тухайн цаг үетэй холбоотой бүхий л дүрсийг хананд шигтгэж үлдээх боломжтой юм. Түүхэн дурсгалт хананы мозаикийг сэргээн засварлах эсхүл нүүлгэн шилжүүлэхэд мэргэжлийн “Сэргээн засварлалтын архитектор” гүйцэтгэдэг ба тухайн мозаикний гэмтэл, өнгөний тодрол, мозаикний хийц болон техникээс шалтгаалдаг байна.

Мозакийг сэргээн засварлах эсхүл нүүлгэн шилжүүлэхэд дараах арга хэмжээг авна:

1. Нөхөн сэргээхээс өмнөх үзлэг
2. Хананы гадаргууг угаах
3. Арилгахад бэрхшээлтэй толбо болон хэрийг тусгай уусмалаар цэвэрлэх
4. Устгасан смалтийг тайрч авах
5. 10см тус бүрээр нь кодлож тусгай саванд дугаарын дагуу байршуулах
6. Хананд дахин шигтэхэд эмтэрч гэмтсэн хэсгүүдийн нөхөн сэргээх шаардлагатай

Мөн олон улсад мозаикийг сэргээн засварлахад тусгай норм болон норматив мөрдөгддөг ба Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах 120 мянгатын орон сууцнуудын ханан дээрх мозакний хийцлэлээс хамаарч уг норм нормативыг ашиглах боломжтой юм.

Жишээ нь Оросын холбооны улсад 2003 онд батлагдсан /ФСН-2001-29/ нормативыг баримтлан ажилладаг байна.



Эх сурвалж:

<https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4294813/4294813788.htm>

http://www.keetezh.ru/index/objects/mosaics/rm/_/

Барилгын дотор талын одоогийн байдлын судлан үзэхэд:

- Орц, шатны хонгилын хэсгийн шавардлага ховхорсон, зарим хэсэгт хужиртсан.
- Таазанд дусаалын ул мөртэй, чийгтэй, зарим хэсэгт шавар хөндийрсөн.
- Шатны гишгүүрт цөмрөлт, ан цав үүсгэсэн.
- Цахилгааны болон холбооны утас эл задгай.
- Ханын шавар унасан байгаа нь оршин суугчдын эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг зөрчиж байна.

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

**БАРИЛГЫН
ДОТОР
ТАЛ**

▼



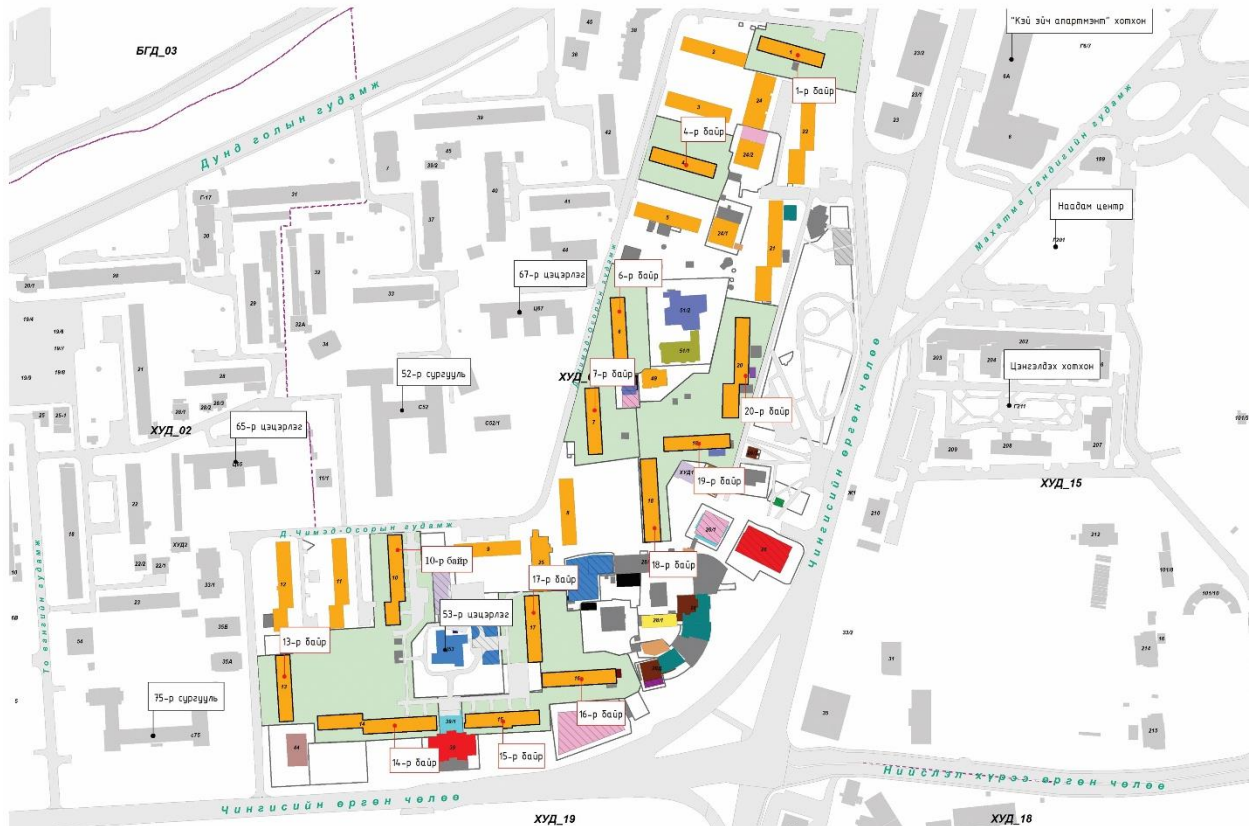


БАРИЛГЫН ӨРГӨТГӨЛ

Тус байрны зүүн урд талын нэгдүгээр давхарт “Mango Fruitery” жимс, ногооны дэлгүүр болон нэгдүгээр давхрыг өргөтгөн “Nanu nail” art school гэсэн 2 байгууллага үйл ажиллагаа явуулж ногоон байгууламжийн хэсгийг хааж хашаа, хайс барьсан байгаа нь явган замын хөдөлгөөнд саад учруулж байна.



БАРИЛГЫН ЗОРИУЛАЛТ



ТАНИХ ТЭМДЭГ

Орон сууц	Үйлчилгээтэй орон сууц	Үйлчилгээтэй орон сууц	Эмнэлэг
Амины орон сууц	Үйлчилгээтэй амины орон сууц	Үйлчилгээтэй албан контор	Эмийн сан
Гэр хорооллын сууц	Албан контор	Цэцэрлэг	Дэлгүүр
Банк	Ресторан	Авто бааз, нийтийн гараж	Гараж
Зочид буудал	Үйлчилгээний	Агуулах	Цахилгааны дэд өрөөл
Түр барилда	Нийтийн бие засах		

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай 1, 4, 6, 7, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 дугаар барилгууд нь Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хороонд харьяалагдах

бөгөөд зүүн болон урд талаараа Чингисийн өргөн чөлөө, баруун талаараа Д.Чимэд-Осорын гудамжаар хүрээлэгдсэн. Тус байрнуудын ойр орчмыг хамруулан 17 га талбайд барилгын судалгааг гаргасан бөгөөд тухайн хэсэгт нийт 118 том, жижиг, одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилга хамрагдаж байгаагаас 105 одоо байгаа барилга, 13 төлөвлөгдөж буй барилга байна.

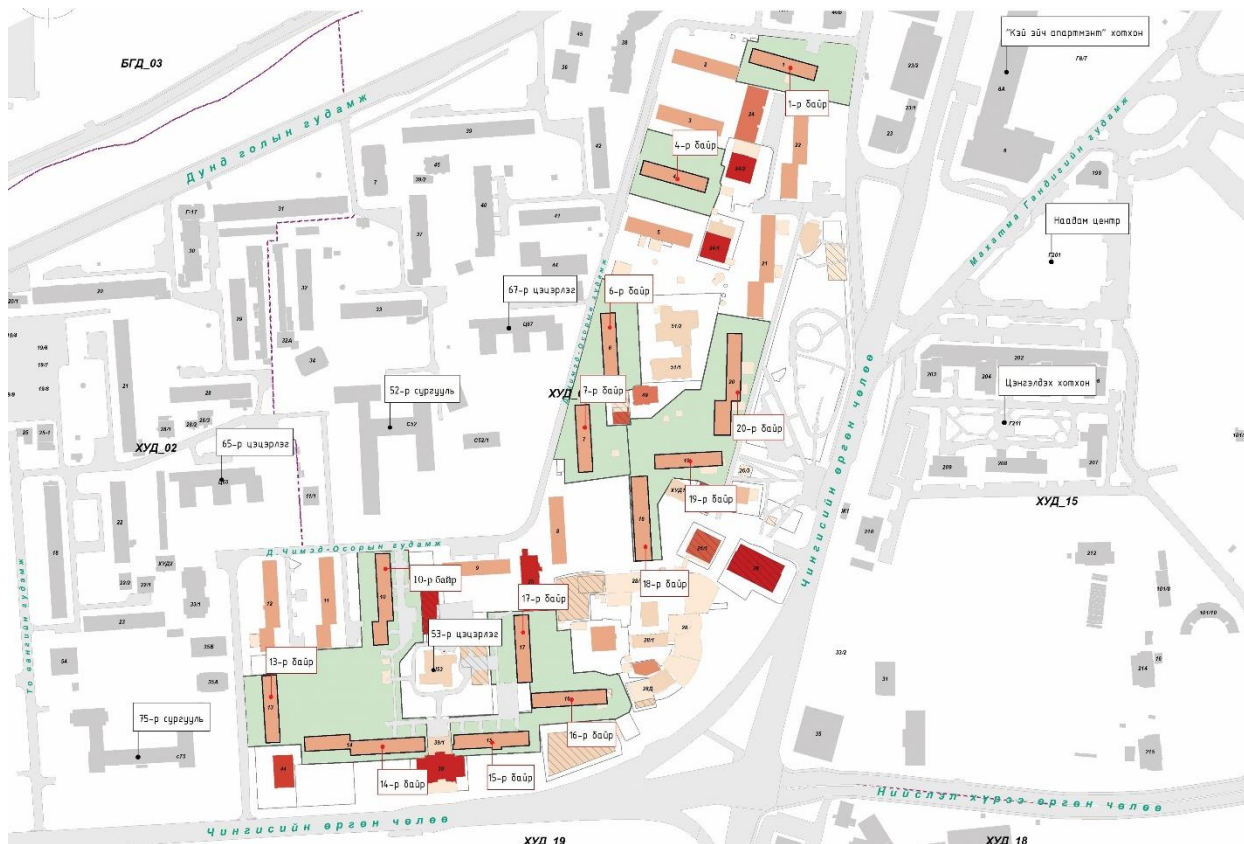
Барилгын зориулалтын хувьд орон сууцны зориулалттай 27 барилга, амины орон сууцны зориулалттай 1 барилга, гэр хорооллын сууцны зориулалттай 3 барилга, үйлчилгээтэй орон сууцны зориулалттай 2 барилга, албан контор зориулалттай 1 барилга, үйлчилгээтэй албан конторын зориулалттай 1 барилга, төрийн байгууллагын зориулалттай 2 барилга, цэцэрлэгийн зориулалттай 3 барилга, эмнэлгийн зориулалттай 4 барилга, эмийн сангийн зориулалттай, 1 барилга, дэлгүүрийн зориулалттай 4 барилга, банкны зориулалттай 3 барилга, зочид буудлын зориулалттай 3 барилга, рестораны зориулалттай 2 барилга, үйлчилгээний зориулалттай 5 барилга, авто бааз, нийтийн гаражын зориулалттай 1 барилга, агуулахын зориулалттай 1 барилга, гаражын зориулалттай 1 барилга, инженерийн шугам сүлжээний зориулалттай 1 барилга, түр барилгын зориулалттай 48 барилга, нийтийн бие засах газрын зориулалттай барилга 1 тус тус байна. Тус барилгуудын мэдээллийг дараах хүснэгтээр харуулав.

БАРИЛГУУДЫН МЭДЭЭЛЭЛ

№	БАРИЛГЫН ДУГААР	БАРИЛГЫН НЭР	БАРИЛГА ЭЗЭМШИГЧ	БАРИЛГЫН ЗОРИУЛАЛТ	БАРИЛГЫН ТӨЛӨВ
1	6	120.0тын 6-р байр	Нарлаг СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
2	20	120.0 тын 20-р байр	Ган Эрдэнэ СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
3	21	120.0тын 21р байр	Ган Эрдэнэ СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
4	24	Орон сууц	Ханан СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
5	Ц53	53-р цэцэрлэг 176 хүүхэд	Б.Оюун,	Цэцэрлэг	Одоо байгаа барилга
6	28/1	Амины орон сууц	М.Буниа	Амины орон сууц	Одоо байгаа барилга
7	10	120.0тын 10-р байр	Сэргэлт СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
8	11	120.0тын 11-р байр	Сэргэлт СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
9	49	Орон сууц	Ө.Баянжаргал	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
10	1	120-тын 1-р байр	Нарлаг СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
11	14	120.0-тын 14-р байр	Оргил СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
12	7	120.0тын 7- р байр	Нарлаг СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
13	19	120.0 тын 19		Орон сууц	Одоо байгаа барилга
14	18	120.0тын 18-р байр	Ган Эрдэнэ СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
15	8	120.0тын 8-р байр	Сэргэлт СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
16	9	120.0тын 9-р байр	Сэргэлт СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
17	17	120.0тын 17-р байр	Оргил СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
18	16	120.0-тын орон сууц	Оргил СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
19	12	120.0тын 12-р байр	Сэргэлт СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
20	13	120.0тын 13-р байр	Оргил СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
21	2	120.0тын 2-р байр	Нарлаг СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
22	3	120.0тын 3-р байр	Нарлаг СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
23	4	120.0тын 4-р байр	Нарлаг СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
24	5	120.0тын 5-р байр	Нарлаг СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
25	15	120.0тын 15-р байр	Оргил СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
26	28	Гутлын дэлгүүр	М.Буниа	Дэлгүүр	Одоо байгаа барилга
27	28/5	Enjoy bar	А.Батаа	Дэлгүүр	Одоо байгаа барилга
28	28Д	Үйлчилгээ	Хоргодоо Шарга ХХК	Дэлгүүр	Одоо байгаа барилга
29	26/3	Дэлгүүр	Оч билгүүн	Дэлгүүр	Одоо байгаа барилга
30	26/1	Ivori ресторан	Бүрдэнэ эх трейд ХХК	Ресторан	Одоо байгаа барилга
31	22	120.0тын 22р байр	Ган Эрдэнэ СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
32	24/2	Орон сууц	Ханан СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
33	27	Ажилчдын орон сууц	ХУД-ийн Цагдаагийн 1-р хэлтэс	Үйлчилгээтэй орон сууц	Одоо байгаа барилга

34	39	GMV зочид буудал	Адоре пропертиз ХХК	Зочид буудал	Одоо байгаа барилга
35	39/1	РесторанЪ	Адоре пропертиз ХХК	ресторан	Одоо байгаа барилга
36	24/1	Орон сууц	Ханан СӨХ	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
37	25	Тагнуулын ерөнхий газрын ажилчдын орон сууц	Эвсэг 25 СӨХ, Батс Өргөө ХХК	Орон сууц	Одоо байгаа барилга
38	44	Max tower	Монголын алт ХХК	Албан контор	Одоо байгаа барилга
39		Үйлчилгээ	Номин холдинг ХХК	Үйлчилгээний	Төлөвлөж буй барилга
40		Нийтийн бие засах байр	Улаанбаатар сан ХХК	Нийтийн бие засах	Төлөвлөж буй барилга
41			Авилгатай тэмцэх газар	Төрийн байгууллага	Төлөвлөж буй барилга
42			Сар Эрдэнэ ХХК	Үйлчилгээний	Төлөвлөж буй барилга
43	51/2	Ароно шүдний эмнэлэг	Ароно ХХК	Эмнэлэг	Одоо байгаа барилга
44	26	Зочид буудал, үйлчилгээний	Залуу монгол ХХК	Зочид буудал	Одоо байгаа барилга
45		Техникийн байр	Мэдээлэл холбоо сүлжээ ТӨҮК	Цахилгаан станц	Төлөвлөж буй барилга
46	51/1	Амины орон сууц, цэцэрлэг 60	Ароно ХХК	Үйлчилгээтэй амины орон сууц	Одоо байгаа барилга
47		Үйлчилгээ	Г.Аюушжав	Үйлчилгээний	Төлөвлөж буй барилга
48		Үйлчилгээ	Бүрдэнэ эх трейд ХХК	Үйлчилгээний	Төлөвлөж буй барилга
49		Гараж	Г.Аюушжав	Гараж	Төлөвлөж буй барилга
50		Зочид буудал, үйлчилгээний	Залуу монгол ХХК	Зочид буудал	Төлөвлөж буй барилга
51	ХУД1	1 дүгээр хороо, Мөнх бадрах	ХУДЗДТ	Төрийн байгууллага	Одоо байгаа барилга
52		Цэцэрлэг	53-р цэцэрлэг	Цэцэрлэг	Төлөвлөж буй барилга
53		Монголын цахилгаан холбоо		Гэр хорооллын сууц	Одоо байгаа барилга
54		Голомт банк		Банк	Одоо байгаа барилга
55		Худалдаа хөгжлийн банк		Банк	Одоо байгаа барилга
56		Хадгаламж банк		Банк	Одоо байгаа барилга
57		Хан-Уул дүүргийн 1-р хорооны байр		Эмнэлэг	Одоо байгаа барилга
58		120 мянгат Ус дулааны дамжуу		Гэр хорооллын сууц	Одоо байгаа барилга
59		Билигүн Соо эмнэлэг		Эмнэлэг	Одоо байгаа барилга
60		С&N Эмийн сан		Эмийн сан	Одоо байгаа барилга
61		Ароно шүдний эмнэлэг		Эмнэлэг	Одоо байгаа барилга
62		Агуулах	53-р цэцэрлэг	Агуулах	Одоо байгаа барилга
63		Контор, үйлчилгээ	МЦХ	Үйлчилгээтэй албан контор	Төлөвлөж буй барилга
64		Цахилгаан автобус цэнэглэх	Зорчигч тээврийн газар	Авто бааз, нийтийн гараж	Төлөвлөж буй барилга

БАРИЛГЫН ӨНДӨР



ТАНИХ ТЭМДЭГ

	1 давхар		5 давхар		10 давхар
	2 давхар		6 давхар		12 давхар
	3 давхар		9 давхар		14 давхар
	4 давхар				

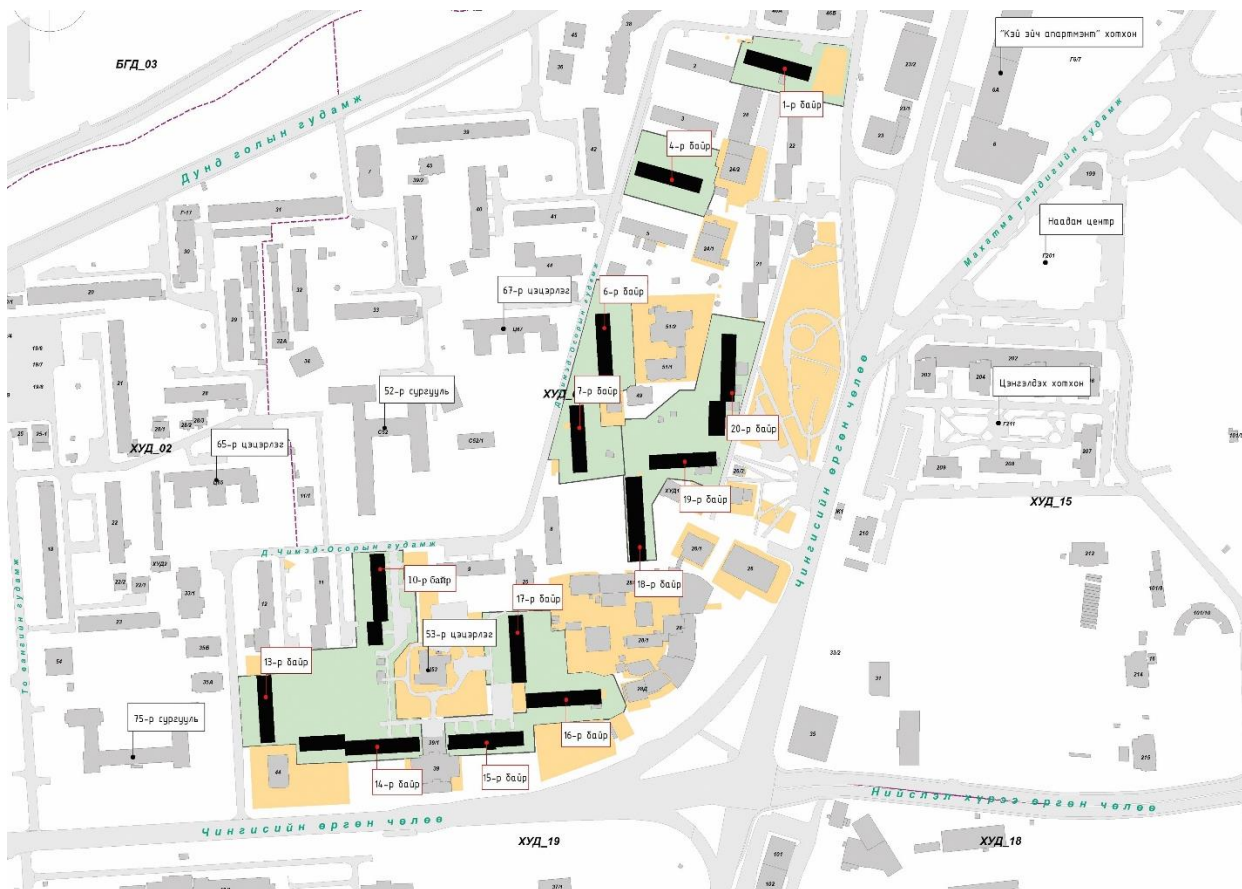
Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай 1, 4, 6, 7, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 дугаар барилгууд нь Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хороонд харьяалагдах бөгөөд зүүн болон урд талаараа Чингисийн өргөн чөлөө, баруун

талаараа Д.Чимэд-Осорын гудамжаар хүрээлэгдсэн. Тус байрнуудын ойр орчмыг хамруулан 17 га талбайд барилгын судалгааг гаргасан бөгөөд байршилд нийт 118 том, жижиг, одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилга хамрагдаж байгаагаас 1-14 давхар хүртэл баригдсан байна.

Барилгын өндөр, нягтралын хувьд авч үзвэл:

1. Одоо байгаа 1 давхар 61 барилга, төлөвлөгдсөн 4 барилга;
2. Одоо байгаа 2 давхар 10 барилга, төлөвлөгдсөн 4 барилга;
3. Одоо байгаа 3 давхар 1 барилга;
4. Одоо байгаа 4 давхар 23 барилга;
5. Одоо байгаа 5 давхар 1 барилга;
6. Одоо байгаа 6 давхар 2 барилга, төлөвлөгдсөн 9 давхар 3 барилга;
7. Одоо байгаа 10 давхар 2 барилга;
8. Одоо байгаа 12 давхар 4 барилга төлөвлөгдсөн 1 барилга;
9. Одоо байгаа 14 давхар 1 барилга, төлөвлөгдсөн 1 барилга тус тус байна.

ГАЗАР ОЛГОЛТЫН БАЙДАЛ



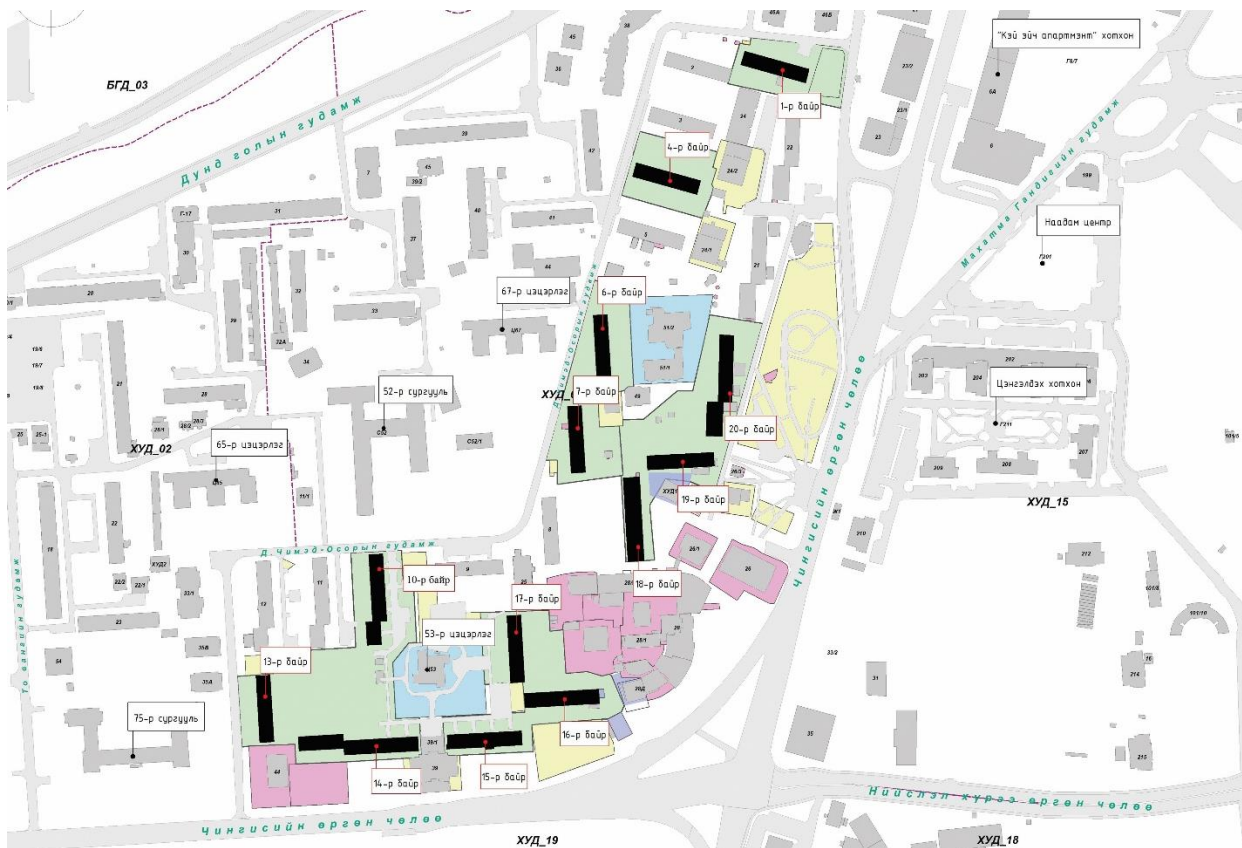
- Эзэмшиж дүй нэгж талбар
- Барилга
- Ашиглалтын шаардлага хангахгүй байр
- Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгын төслийн хил
- Авто зам, талбай

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай 1, 4, 6, 7, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 дугаар барилгууд нь Хан-Уул

дүүргийн 1 дүгээр хороонд харьяалагдах бөгөөд зүүн болон урд талаараа Чингисийн өргөн чөлөө, баруун талаараа Д.Чимэд-Осорын гудамжаар хүрээлэгдсэн. Газар олголтын судалгааг 2500 масштабтай зураг дээр 17 га талбайн 67 нэгж талбарыг хамруулан судалсан. Тус хэсэгт 1997 оноос эхэлж анх олгогдож эхэлсэн бөгөөд хамгийн багадаа 6м2 хэмжээтэй газар, хамгийн ихдээ 9000м2 талбайтай газар олгогдсон байна. Судалгаанд хамрагдаж байгаа 17 га талбайгаас аж ахуй нэгж болон иргэнд эзэмших хэлбэрээр олгогдсон нийт газар 4,6 га байгаа бөгөөд өмчилсөн газар байхгүй болно.

№	Хэсгийн дугаар	Барилгын дугаар	Хэсгийн талбай	Хэсэгт орсон нэгж талбарын тоо/талбай
1	1 дүгээр хэсэг	1	0.37 га	1 нэгж талбар/800м2
2	2 дугаар хэсэг	4	0.34 га	-
3	3 дугаар хэсэг	6,7,18,19,20	1.59 га	4 нэгж талбар/142.9м2
4	4 дүгээр хэсэг	10,13,14,15,16,17	2.18 га	2 нэгж талбар/57.8м2

ГАЗАР АШИГЛАЛТЫН ЗОРИУЛАЛТ



 Төрийн захиргааны байгууллага	 Нийтийн эзэмшлийн дүсад газар
 Гэр, орон сууцны хашааны газар	 Аж, ахуйн зориулалттай газар
 Боловсролын байгууллага	 Үйлчилгээтэй орон сууц
 Худалдаа, нийтийн үйлчилгээний газар, төв, цогцолбор	

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай 1, 4, 6, 7, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 дугаар барилгууд нь Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хороонд харьяалагдах бөгөөд зүүн болон

урд талаараа Чингисийн өргөн чөлөө, баруун талаараа Д.Чимэд-Осорын гудамжаар хүрээлэгдсэн. Газар олголтын судалгааг 2500 масштабтай зураг дээр 17 га талбайн 67 нэгж талбарыг хамруулан судалсан.

Судалгаанд орсон газрыг газар олголтыг зориулалтаар нь авч үзвэл:

- Худалдаа, нийтийн үйлчилгээний газар, төв, цогцолбор
- Боловсролын байгууллага
- Үйлчилгээний орон сууц
- Гэр орон сууцны хашааны газар
- Холбоо, мэдээлэл хүлээн авах станц
- Үйлчилгээтэй орон сууц зэрэг зориулалтаар тус тус газар олгогдож газрын мэдээллийн санд бүртгэгдсэн байна.

Газар олголтын судалгааг Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны кадастрын бүртгэлээс эх сурвалж болгон ашигласан бөгөөд газрын зориулалтыг Газрын харилцаа геодези зураг зүйн газраас гаргасан газрын зориулалтын ангилалыг мөрдлөг болгон ашигласан.

ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЭЦ



ДУЛААН ХАНГАМЖ



Одоо байгаа барилга	Одоо байгаа цэвэр усны шугам	Одоо байгаа цахилгааны шугам	Одоо байгаа холбооны шугам
Одоо байгаа дулааны шугам	Одоо байгаа барилгын 0,4 кВм-н шугам	Одоо байгаа цэвэр усны шугам	Дэд өртөө
Одоо байгаа бохир усны шугам		Одоо байгаа бохир усны шугам	
Одоо байгаа цэвэр усны шугам		Одоо байгаа бохир усны шугам	
Одоо байгаа цэвэр усны шугам		Одоо байгаа бохир усны шугам	

Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хороонд байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй 1,4 дугаар байрууд нь 1а магистраль одоо байгаа ф800 мм-ийн голчтой Дулааны 3-р цахилгаан станцын өндөр даралтын хэсгийн сүлжээ, 120 мянгатын ЦТП-89-ийн 2 дугаар хэлхээнээс дулааны эрчим хүчээр хангагддаг болно. Дулааны шугам нь тухайн барилгууд ашиглалтанд орохтой зэрэгцэн ашиглалтанд орсон бөгөөд барилгуудын хагас зоорийн давхраар дамжиж явдаг. ЦТП-89 хүртэлх 1 дүгээр хэлхээний дулааны шугамын диаметр ф250 мм бөгөөд тус дулааны шугамаас 120 мянгат орчмын орон сууцны барилгууд дулааны эрчим хүчээр хангагддаг тул тухайн орчимд хэрэглэгчийн ачааллыг нэмэгдүүлэх нөхцөлд салаа шугамын хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх шаардлагатай.

ЦАХИЛГААН ХАНГАМЖ

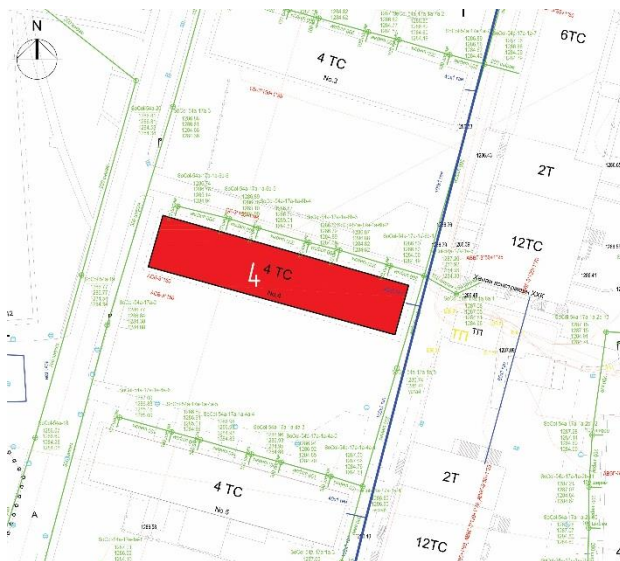


Одоо байгаа барилга	Одоо байгаа цэвэр усны шугам	Одоо байгаа цахилгааны шугам	Одоо байгаа холбооны шугам
Одоо байгаа дулааны шугам	Одоо байгаа барилгын 0,4 кВм-н шугам	Одоо байгаа цэвэр усны шугам	Дэд өртөө
Одоо байгаа бохир усны шугам		Одоо байгаа бохир усны шугам	
Одоо байгаа цэвэр усны шугам		Одоо байгаа бохир усны шугам	
Одоо байгаа цэвэр усны шугам		Одоо байгаа бохир усны шугам	

Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хороонд байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй 1-р байр нь одоо байгаа 6/0,4кВ-н хүчдэлтэй 2х800кВА чадалтай ХТП-219 хаалттай дэд өртөөнөөс АВВГ маркийн 3х95+1х50 мм² маркийн хөндлөн огтлолтой хос кабель шугам татан цахилгаан эрчим хүчээр тус байруудыг хангаж байна. Одоо байгаа ХТП-219-н 1963 онд ашиглалтанд орж 2014 онд шинэчлэгдэн 2х800кВА чадалтай болж өргөтгөсөн байна.



УС ХАНГАМЖ



- | | | | |
|--|--------------------------------|--|--------------------------------------|
| | Одоо байгаа барилга | | Одоо байгаа ус зайлуулах шугам |
| | Одоо байгаа дулааны шугам | | Одоо байгаа цахилгааны шугам |
| | Одоо байгаа цэвэр усны шугам | | Одоо байгаа холбооны шугам |
| | Одоо байгаа бохир усны шугам | | Одоо байгаа барилгын 0,4 квм-н шугам |
| | Одоо байгаа ус зайлуулах шугам | | Дэд өртөө |

УС ХАНГАМЖ

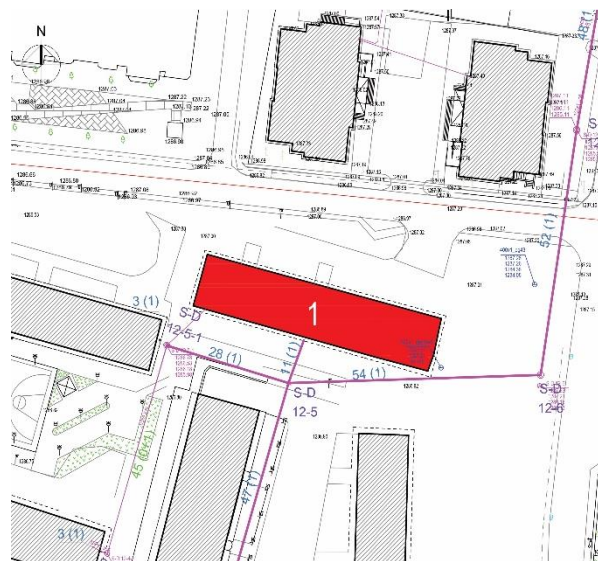
Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хороонд байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй 1,4,6,7,18,19,20-Р байрууд нь нь төвийн цэвэр усны ф400 мм ийн шугам, хорооллын цэвэр усны ф250 мм ийн цагираг шугамнаас холбогддог. Байр бүрийн цэвэр усыг ф100-ф150 мм ийн голчтой ган шугамаар дулааны сувгаар дамжуулан хангадаг. Төвийн шугамны даралтаар айл өрхүүдэд цэвэр ус түгээгдэж байна. Байр бүрийн хэрэглээг тусад нь тооцож хяналт хийдэг. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй байрууд 1964-1965 онд баригдсан бөгөөд ус хангамжийн шугам сүлжээний зарим хэсэгт тухайн үеийн ширмэн шугам ашиглагдаж байна.



АРИУТГАХ ТАТУУРГА

Айл өрхийн бохир усыг ф100 мм-ийн вааран шугамаар байр бүрээс гарган ф200 мм ийн голчтой цуглуулах шугамаар дамжуулан төвийн ф300 ширмэн шугаманд цуглуулж төв замын урд талын өмнөдийн бохир усны ф1000 мм ийн шугаманд нийлүүлэгдэж байна. Одоо байгаа бохир усны шугамнууд ашиглалтын шаардлага хангахгүй олон газар түвшингийн зөрүүнээс шалтгаалан суулт өгсөн шинэчлэх шаардлагатай.

ХОЛБООНЫ ШУГАМ

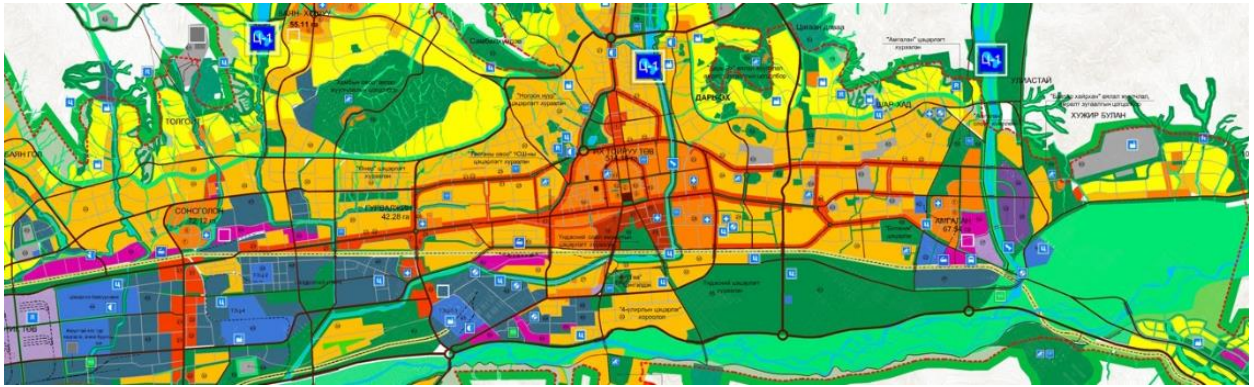


- | | | | |
|--|--------------------------------|--|--------------------------------------|
| | Одоо байгаа барилга | | Одоо байгаа ус зайлуулах шугам |
| | Одоо байгаа дулааны шугам | | Одоо байгаа цахилгааны шугам |
| | Одоо байгаа цэвэр усны шугам | | Одоо байгаа холбооны шугам |
| | Одоо байгаа бохир усны шугам | | Одоо байгаа барилгын 0,4 квм-н шугам |
| | Одоо байгаа ус зайлуулах шугам | | Дэд өртөө |

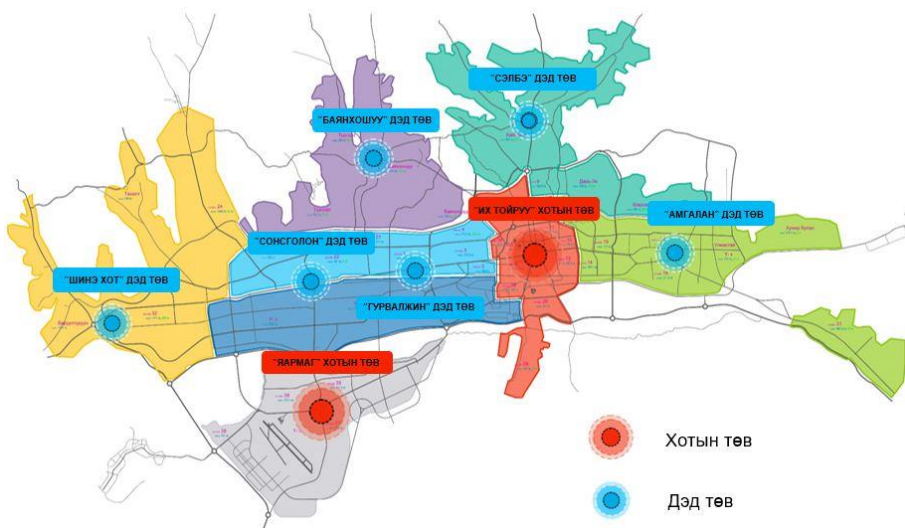
Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хороо, Ашиглалтын шаардлага хангахгүй 1-р байр болон бусад барилгууд нь ЭАТС-34 станцын хүрээний CCC412 хуваарилах шүүгээний хүрээн дэх ойролцоох худаг, сувагчлалын байгууламжаар болон барилга байгууламжийн дээврээр дамжуулан гурвалсан үйлчилгээ, телефон утас, интернэт үйлчилгээг авч байна. Барилгажилтын төслийн талбайд одоо байгаа сувагчлал нь ф63мм, ф110мм-ийн диаметртай азбестон болон PVC яндантай ашиглалтын шаардлага хангахгүй, сувагчлалаар олон кабель явах боломжгүй. Иймд одоо байгаа сувагчлалыг ашиглахгүй шинээр ф110мм-ийн 4 яндантай худаг сувагчлалын байгууламж барих шаардлагатай. Одоо байгаа сувагчлалын кабель, барилгуудын дээвэр болон агаараар татсан кабель шугамуудыг шинээр барих худаг сувагчлалд оруулна.

ОДОО БАЙГАА ХЭРЭГЛЭГЧДИЙН УС ХЭРЭГЛЭЭНИЙ ТООЦОО

№	Барилга	Барилгын нэр	Барилга эзэмшигч	Хүчин чадал	Хүн ам	Нэг хүний хэрэглээ	хэрэглээ		
							м3/хон	м3/цаг	л/с
1	25	ТЕГ-ын орон сууц	Эвсэг 25 СӨХ,	95	342	150	56.43	2.35	0.65
2	21	120.0тын 21р байр	Ган Эрдэнэ СӨХ	76	273.6	150	45.14	1.88	0.52
3	22	120.0тын 22р байр	Ган Эрдэнэ СӨХ	76	273.6	150	45.14	1.88	0.52
4			Авилгатай тэмцэх газар	72	259.2	150	42.77	1.78	0.50
5	24	Орон сууц	Ханан СӨХ	55	198	150	32.67	1.36	0.38
6			Сар Эрдэнэ ХХК	54	194.4	150	32.08	1.34	0.37
7	51/1	АОС, цэцэрлэг 60	Ароно ХХК	5	18	150	2.97	0.12	0.03
8				60	216	150	35.64	1.49	0.41
9	11	120.0тын 11-р байр	Сэргэлт СӨХ	48	172.8	150	28.51	1.19	0.33
10	12	120.0тын 12-р байр	Сэргэлт СӨХ	48	172.8	150	28.51	1.19	0.33
11	24/2	Орон сууц	Ханан СӨХ	44	158.4	150	26.14	1.09	0.30
12	24/1	Орон сууц	Ханан СӨХ	44	158.4	150	26.14	1.09	0.30
13	8	120.0тын 8-р байр	Сэргэлт СӨХ	36	129.6	150	21.38	0.89	0.25
14	9	120.0тын 9-р байр	Сэргэлт СӨХ	36	129.6	150	21.38	0.89	0.25
15	2	120.0тын 2-р байр	Нарлаг СӨХ	36	129.6	150	21.38	0.89	0.25
16	3	120.0тын 3-р байр	Нарлаг СӨХ	36	129.6	150	21.38	0.89	0.25
17	5	120.0тын 5-р байр	Нарлаг СӨХ	36	129.6	150	21.38	0.89	0.25
18	27	Ажилчдын орон сууц	Цагдаагийн 1-р хэлтэ	36	129.6	150	21.38	0.89	0.25
19	49	Орон сууц	Ө.Баянжаргал	24	86.4	150	14.26	0.59	0.17
20	28/1	АОС	М.Буниа	1	3.6	150	0.59	0.02	0.01
21	1	120-тын 1-р байр	Нарлаг СӨХ	36	129.6	150	21.38	0.89	0.25
22	4	120.0тын 4-р байр	Нарлаг СӨХ	56	201.6	150	33.26	1.39	0.39
23	6	120.0тын 6-р байр	Нарлаг СӨХ	36	129.6	150	21.38	0.89	0.25
24	7	120.0тын 7-р байр	Нарлаг СӨХ	36	129.6	150	21.38	0.89	0.25
25	18	120.0тын 18-р байр	Ган Эрдэнэ СӨХ	76	273.6	150	45.14	1.88	0.52
26	19	120.0 тын 19-р байр		36	129.6	150	21.38	0.89	0.25
27	20	120.0 тын 20-р байр	Ган Эрдэнэ СӨХ	80	288	150	47.52	1.98	0.55
28	10	120.0тын 10-р байр	Сэргэлт СӨХ	48	172.8	150	28.51	1.19	0.33
29	13	120.0тын 13-р байр	Оргил СӨХ	36	129.6	150	21.38	0.89	0.25
30	14	120.0-тын 14-р байр	Оргил СӨХ	57	205.2	150	33.86	1.41	0.39
31	15	120.0тын 15-р байр	Оргил СӨХ	33	118.8	150	19.60	0.82	0.23
32	16	120.0-тын 16-р байр	Оргил СӨХ	32	115.2	150	19.01	0.79	0.22
33	17	120.0тын 17-р байр	Оргил СӨХ	36	129.6	150	21.38	0.89	0.25



ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНД ТУСГАГДСАН БАЙДАЛ



2 Хотын төв

6 Дэд төв

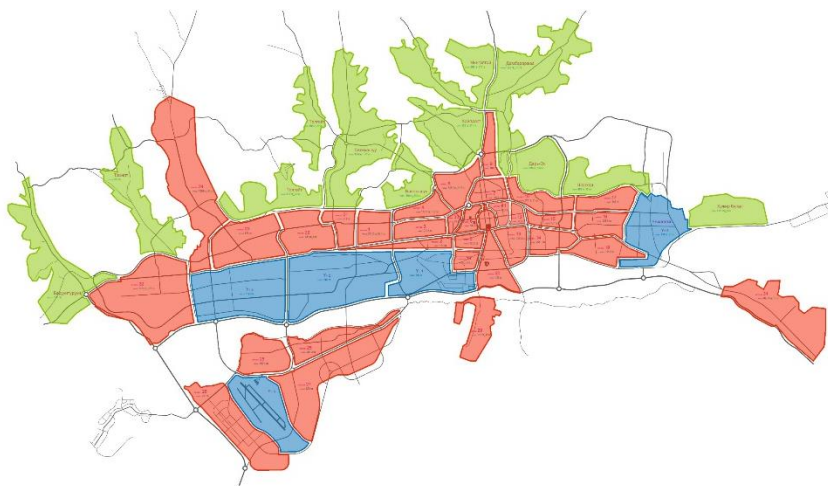
Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичигт Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийг хот төлөвлөлтийн 8 бүсэд хувааж нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжүүлэхээр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

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

АНГИЛАЛ, ТӨРӨЛ

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

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

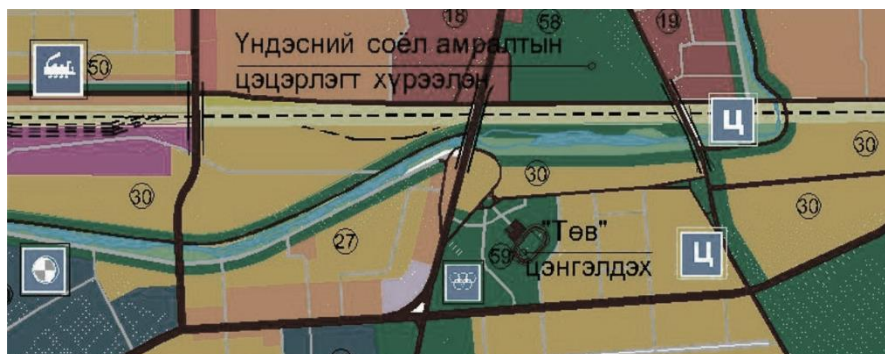


ТӨВИЙН БҮС



Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийг төлөвлөлтийн 47 нэгж хороололд хувааж засаг захиргаа, худалдаа, үйлчилгээ, соёл, нийгмийн дэд бүтцийн үйлчилгээний иж бүрэн цогцолбор төлөвлөлтийг хийхээр тусгагдсан. Үүнээс Орон сууц, олон нийтийн 32, Сайжруулсан гэр хорооллын 10, Үйлдвэрийн 5 нэгж хороолол байхаар төлөвлөсөн байна.

Төсөл хэрэгжүүлэх нутаг дэвсгэр нь Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн бүсийн “Төвийн бүс”-д хамрагдах бөгөөд хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан **ОРОН СУУЦ, ОЛОН НИЙТИЙН** бүсчлэлд хамрагдаж байна.



ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

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

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

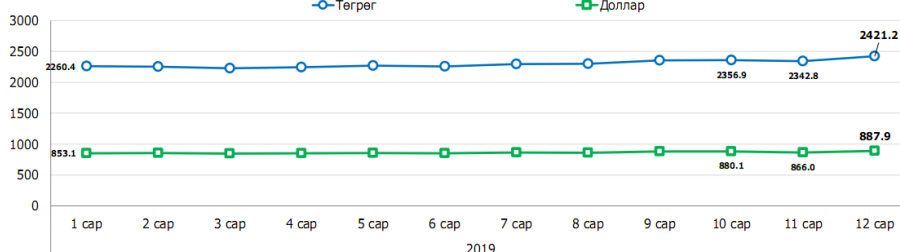
Дахин төлөвлөлтөд хамруулж хөгжүүлэх нутаг дэвсгэр Улаанбаатар хотын барилгажих талбай хомс, хотын архитектур орон зайн өнгө үзэмж сул, оршин суугчдын амьдрах орчин, хотын байгаль экологийн нөхцөл байдлыг сайжруулах зэрэг нийтийн эрх ашгийн үүднээс зайлшгүй арга хэмжээ бөгөөд гол төлөв гэр хороолол,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

ОРОН СУУЦНЫ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА



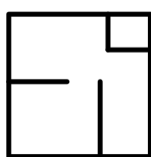
Эх сурвалж: “Тэнхлэг зууч” ХХК-иас хийсэн судалгаа

2019 оны 12 сарын байдлаар шинэ орон сууцны 1 м²-ын дундаж үнэ **2,421,128.46** төгрөг байна.

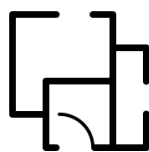


Хуучин орон сууцны дундаж үнийн судалгаанд 2019 оны 12 дугаар сард зах зээл дээр хуралдахаар зарлагдсан 3014 орон сууцыг хамруулан тооцсон байна. **2000 оноос өмнөх** хуучин орон сууцны 1 өрөө 55.2 сая төгрөг, 2 өрөө 80.7 сая төгрөг, 3 өрөө 100.8 сая төгрөг, 4 өрөө 115.7 сая төгрөг байна.

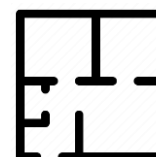
ХУУЧИН ОРОН СУУЦНЫ ҮНИЙН СУДАЛГАА



1 өрөө
55.2 сая



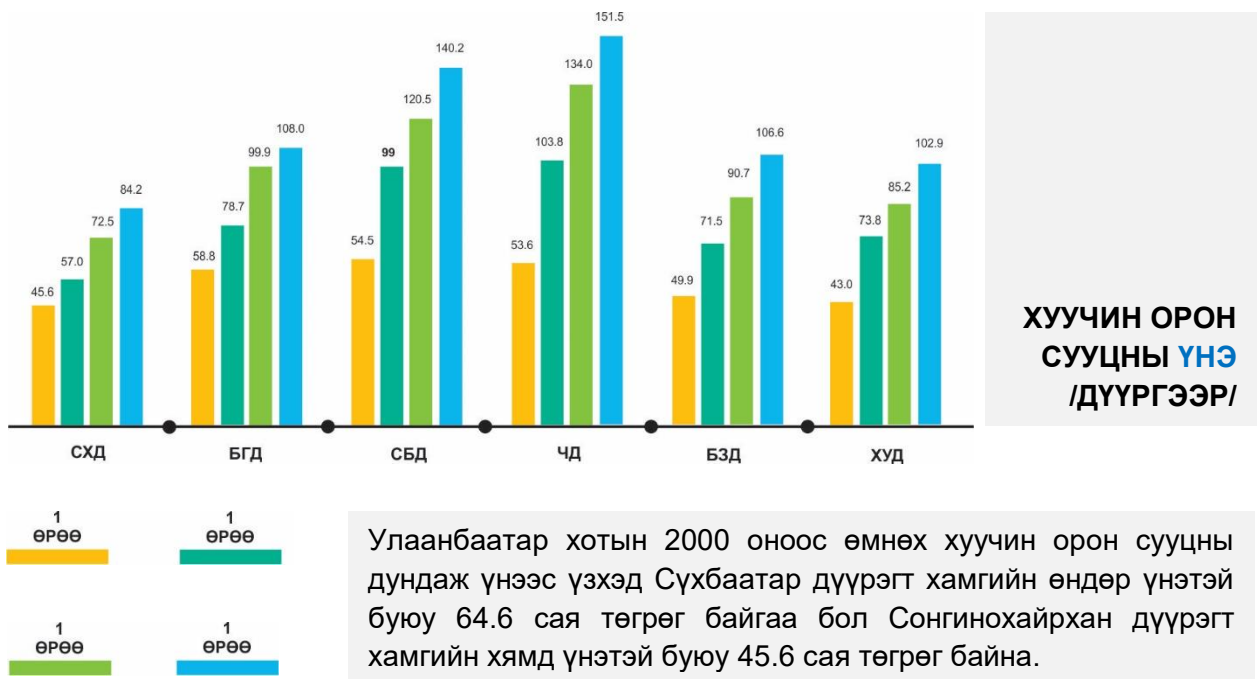
2 өрөө
80.7 сая



3 өрөө
100.8 сая

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

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



ОРОН СУУЦНЫ ТҮРЭЭСИЙН ДУНДАЖ ҮНЭ

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

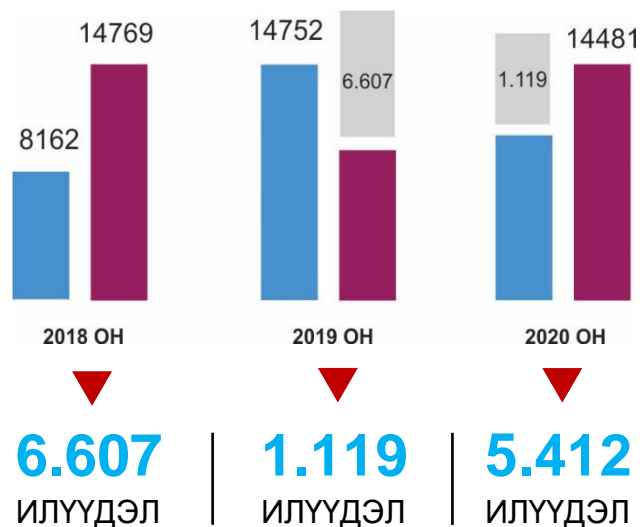
Өрөөний тоо	Үнэ /мянган. төгрөг/			Өөрчлөлт %	
	2018.12	2019.11	2019.12	Өмнөх сараас	Урьд оны мөн үеэс
1 өрөө	493.9	495.8	495.6	-0.04	0.36
2 өрөө	625.6	673.7	671.5	-0.32	7.34
3 өрөө	723.9	763.3	764.3	0.12	5.58
4 өрөө	859.5	866.9	869.9	0.34	1.20
Дундаж				0.03	3.62

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

ОРОН СУУЦНЫ ОЙРЫН 3 ЖИЛИЙН ЭРЭЛТ, НИЙЛҮҮЛЭЛТ

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

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



6.607
ИЛҮҮДЭЛ

1.119
ИЛҮҮДЭЛ

5.412
ИЛҮҮДЭЛ



Ойрын 3 жилд
5412 орон сууцны
нийлүүлэлтийн
илүүдэл байна.

НЭМЭЛТ

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

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

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

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

**ТӨСӨЛ
ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ
ТАЛБАЙД
ОЙРХОН
БАЙРШИЛТАЙ
ОРОН СУУЦНЫ
ҮНЭ**



Төсөл хэрэгжүүлэх талбайн замын зүүн талд буюу 120 мянгатын автобусны буудал, “Наадам центр” төвийн урд талд “Хурд групп”-ийн барьж 2020 онд ашиглалтанд оруулсан 24 давхар, 736 айлын “Цэнгэлдэх хотхон” байрлаж байна. Тус орон сууцны зах зээлийн үнэлгээг дараах хүснэгтээр харуулав.

Өрөө	Талбайн хэмжээ	Үнэ /м2/	Нийт үнэ	АЦӨ
2 өрөө	49.95 м2	3,200,000	159,840,000	1 ш
	55.04 м2	3,200,000	176,128,000	1 ш
3 өрөө	69.96 м2	3,200,000	223,871,999	1 ш
	79.98 м2	3,200,000	255,936,000	2 ш
4 өрөө	117.00 м2	3,200,000	374,400,000	2 ш

Төв цэнгэлдэх хүрээлэнгийн орчим буюу төсөл хэрэгжүүлэх талбайн ойр орчимд баригдсан шинэ орон сууцны 1м2-ын үнэ 3,200,000 төгрөг байгаа нь тухайн байршлын орон сууцны үнэ өндөр үнэлгээтэй байгааг харуулж байна.

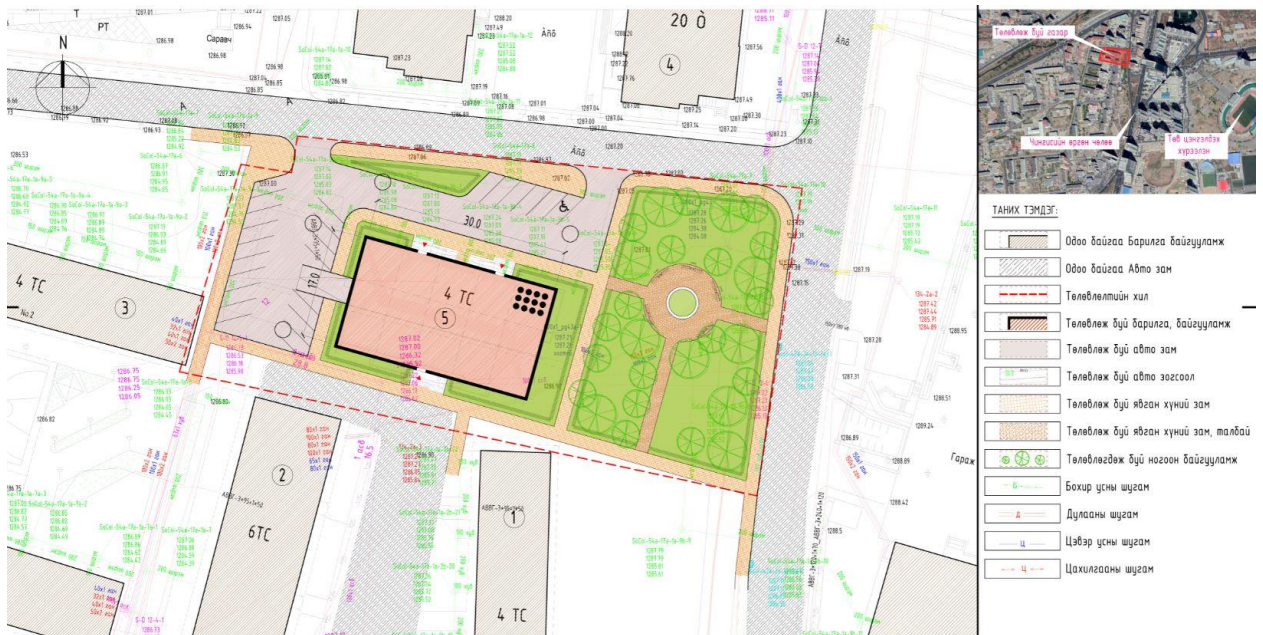


01

ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэр дэх ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай 120 мянгатын 1 дүгээр байрныбарилгын судалгаа, барилгажилтын загвар зураг, төсөл

ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ



12 давхар
1 блок барилга

66 айл

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай 120 мянгатын 1 дүгээр байрыг буулгаж тус газарт 66 айлын 12 давхар 1 блок орон сууцны барилгыг төлөвлөсөн. Орон сууцны барилгын давхрыг “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичигт тусгагдсан бүсчлэлийн дагуу өндөр орон сууцаар тооцсон. Тус хэсэгт 19 машины ил зогсоол, 1 хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд зориулсан авто зогсоол, 15 машины газар доорх авто зогсоол, нийт 35 авто зогсоолыг төлөвлөж одоогийн авто зогсоолын хүртээмжгүй байдлыг шийдвэрлэсэн. Газар доорх дулаан зогсоол болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан авто зогсоолыг төлөвлөсөн нь иргэд, оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангаж байна.



35
авто зогсоол

Төлөвлөлтөөр хуучин орон сууцны суурийн талбайг багасгаж нийтийн орон зай, зам талбай, явган зам, авто зогсоолын хүртээмжийг нэмэгдүүлсэн нь тус төлөвлөлтийн онцлог, давуу тал юм. Тухайн хэсгийн оршин суугчдын үйлчилгээг хангаж ажлын байрыг нэмэгдүүлэх болон хуучин барилгын нэгдүгээр давхрыг өргөтгөн үйл ажиллагаа явуулж байгаа аж ахуйн нэгж, байгууллагуудыг нэгдсэн төлөвлөлт, зохион байгуулалттайгаар байршуулах үүднээс 1 дүгээр байрны 1 давхрыг үйлчилгээ байхаар төлөвлөсөн.

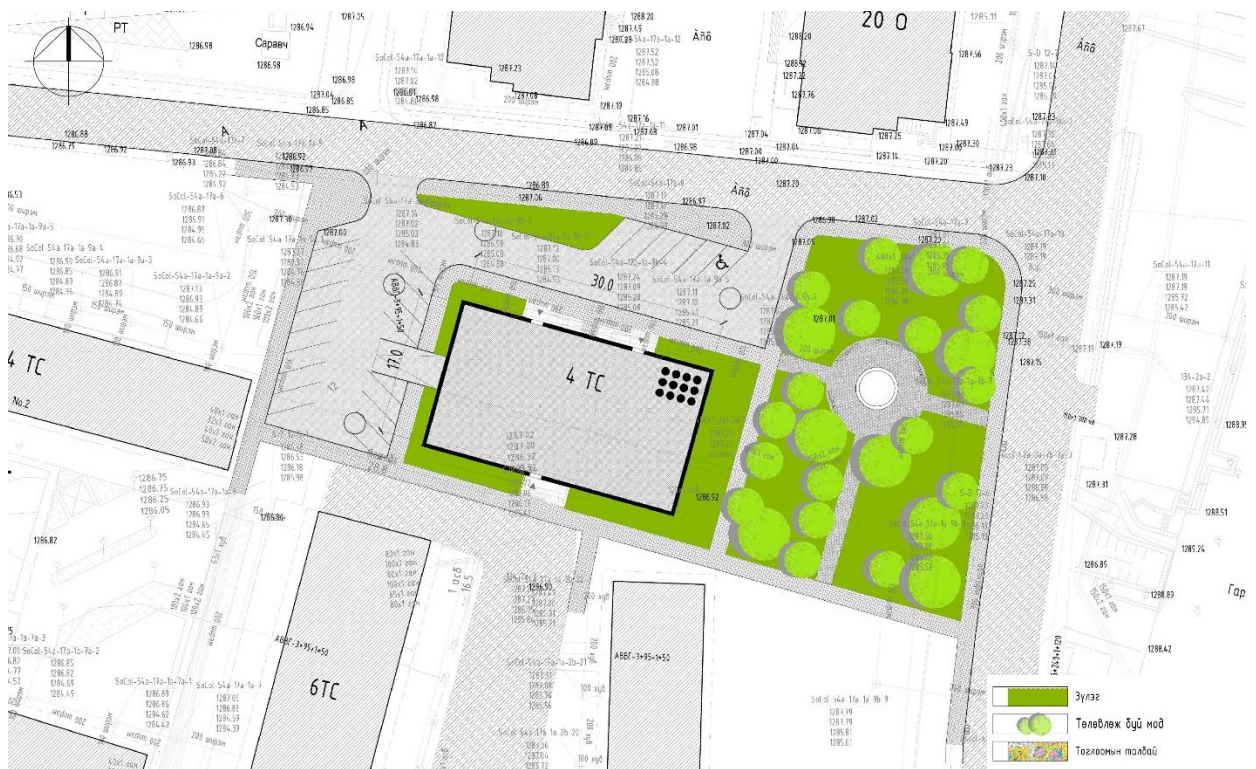


МОЙЗАК ЗУРАГ

120 мянгатын орон сууцны хорооллын 1-р байрны зүүн талын ханан дээр байрлах мозайк нь Монгол тамирчдын медаль авсан анхны олимп, тухайн цаг үеийн соёл урлаг, нийгмийн байдлыг харуулсан. Тус мозайк-г хэвээр авч үлдэн зарим ховхорч эвдэрсэн хэсгийг засаж сайжруулан шинээр баригдах барилгын фассатанд байрлуулж түүх, соёлын онцлогийг харуулсан тусгай орон зайг олон нийтэд хүртээмжтэй байдлаар төлөвлөсөн.



НОГООН БАЙГУУЛАМЖ

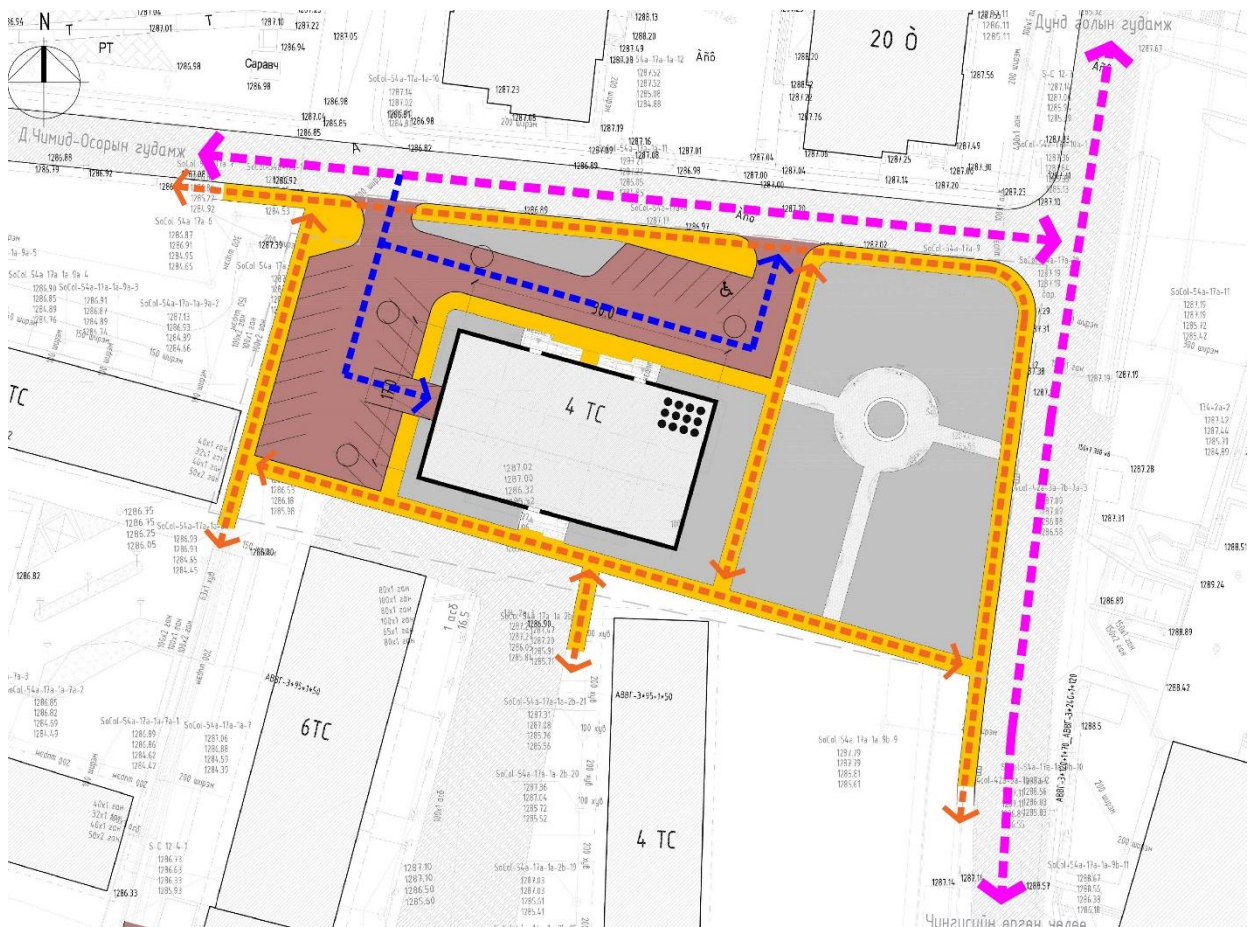


Төлөвлөлтөөр одоо байгаа ашиглалтгүй орхигдсон саад, тохижилт, ногоон байгууламжийг шинэчлэн сайжруулж олон нийтэд хүртээмжтэй, ашиглалттай байдлаар тусган ногоон байгууламж, тохижилттой талбай, спорт талбай, хүүхдийн тоглоомын талбай, амарч суух саравч, чөлөөт талбайг одоо байгаа дээр нэмж төлөвлөсөн. Ингэснээр нэг хүнд ноогдох ногоон байгууламж, тохижилтын хэмжээг нэмэгдүүлж тухайн хэсгийн болон ойр орчмын иргэд, оршин суугчдын амрах, зугаалах, чөлөөт цагаа өнгөрөөх орчин нөхцөлийг бий болгож байна. Дараах талбайнуудыг шинээр нэмж төлөвлөсөн.

№	Ангилал	Хэмжих нэгж	Хэмжээ
1.	Ногоон байгууламж	м2	1254
2.	Тохижилттой талбай	м2	-
3.	Тоглоомын талбай	м2	156



ХӨДӨЛГӨӨНИЙ СХЕМ



Тээврийн хэрэгсэлтэй зорчигч:

Одоо байгаа барилгын хойд талын авто машины зогсоолоос шууд Д.Чимэд-Очирын гудамжны туслах замтай холбогдох боловч бусад хэсэгтэй холбогдох орц гарцгүй байна.

Төлөвлөлтөөр хуучин орон сууцны суурийн талбайг багасгаж олон нийтийн орон зай, зам талбай, явган зам, авто зогсоолын хүртээмжийг нэмэгдүүлсэн.

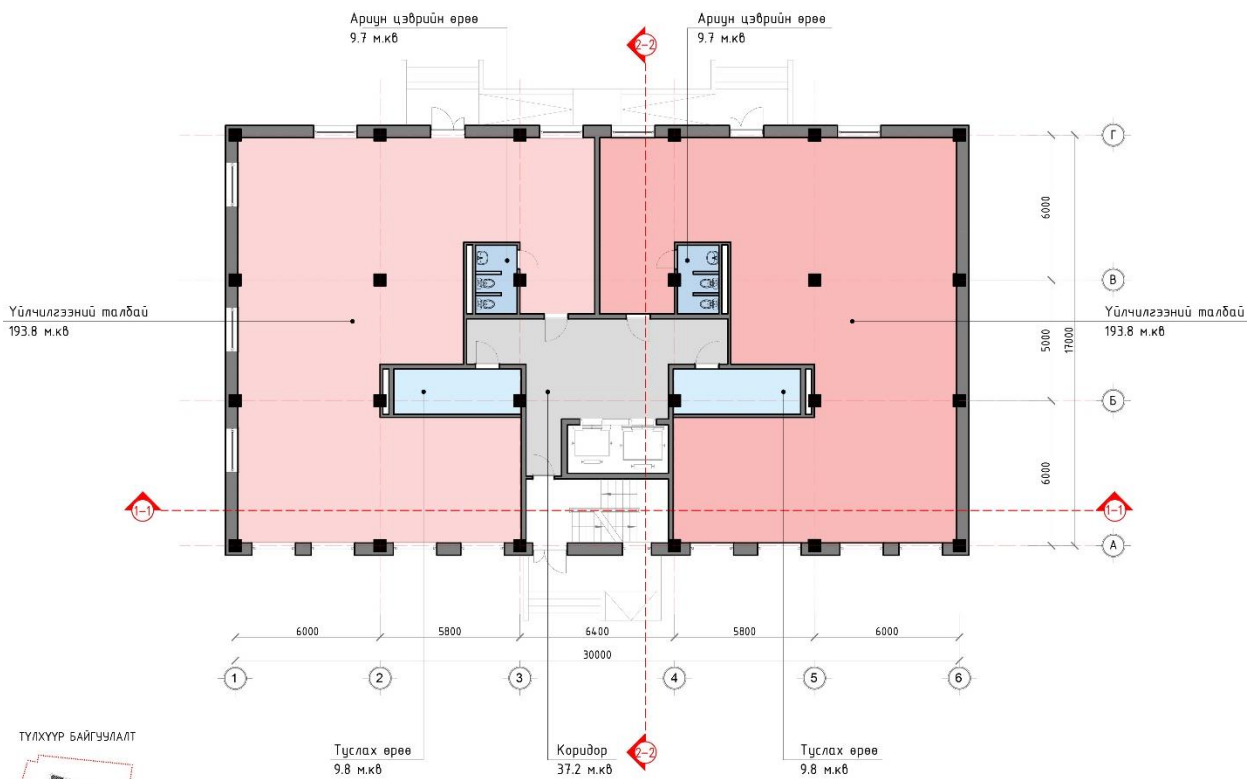
Төлөвлөлтийн талбайд нийт 85 м урт, 812 м² талбай бүхий хоёр эгнээ хатуу хучилттай авто зам, 21 авто зогсоол төлөвлөж Онцгой нөхцөл буюу аюулгүй

байдлыг ханган том оврын болон галын машин, түргэн тусламжийн машины урсгалыг чөлөөтэй нэвтрүүлэх болон Д.Чимэд-Очирын гудамж, Дунд голын гудамж, Чингисийн өргөн чөлөө рүү чөлөөтэй нэвтрэх нөхцөлийг хангаж өгсөн.

Явган зорчигч:

Төлөвлөлтөөр тухайн барилга хоорондын уялдаа холбоог хангасан явган зорчигчийн хөдөлгөөнийг чөлөөтэй төлөвлөж, зорчигчдын хөдөлгөөний урсгалд саадгүй зорчих байдлыг ханган нормын дагуу төлөвлөсөн.

1-Р БАЙР, 1 ДҮГЭЭР ДАВХРЫН БАЙГУУЛАЛТ



Тухайн хэсгийн оршин суугчдын үйлчилгээг хангаж ажлын байрыг нэмэгдүүлэх болон хуучин барилгын нэгдүгээр давхрыг өргөтгөн үйл ажиллагаа явуулж байгаа аж ахуйн нэгж, байгууллагуудыг нэгдсэн төлөвлөлт, зохион байгуулалттайгаар байршуулах үүднээс 1 дүгээр байрны 1 давхрыг үйлчилгээ байхаар төлөвлөсөн.



1-Р БАЙР, 2-4 ДҮГЭЭР ДАВХРЫН БАЙГУУЛАЛТ



2 58.2 м2,
64.0 м2,
ӨРӨӨ

3 84.2 м2,
ӨРӨӨ



Шинээр төлөвлөж байгаа 1 дүгээр байрны 2-4 дүгээр давхар нь 58.2 м2, 64.0 м2 талбай бүхий 2 өрөө, 84.2 м2 талбай бүхий 3 өрөөтэй бөгөөд нэг давхартаа 6 айлтай байхаар төлөвлөсөн.

1-Р БАЙР, 5-12 ДУГААР ДАВХРЫН БАЙГУУЛАЛТ



2
ӨРӨӨ

- 68.6 м²,
- 72.2 м²,

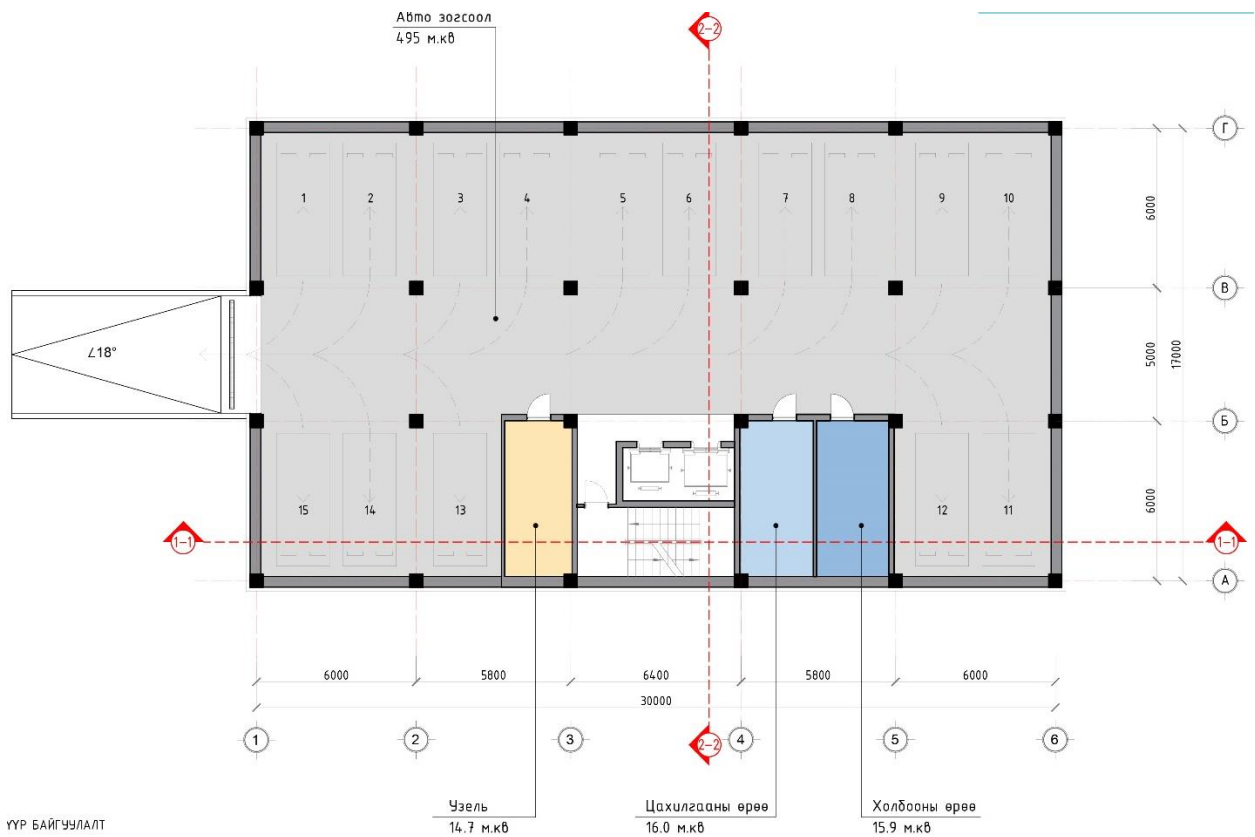
3
ӨРӨӨ

- 92.4 м²,

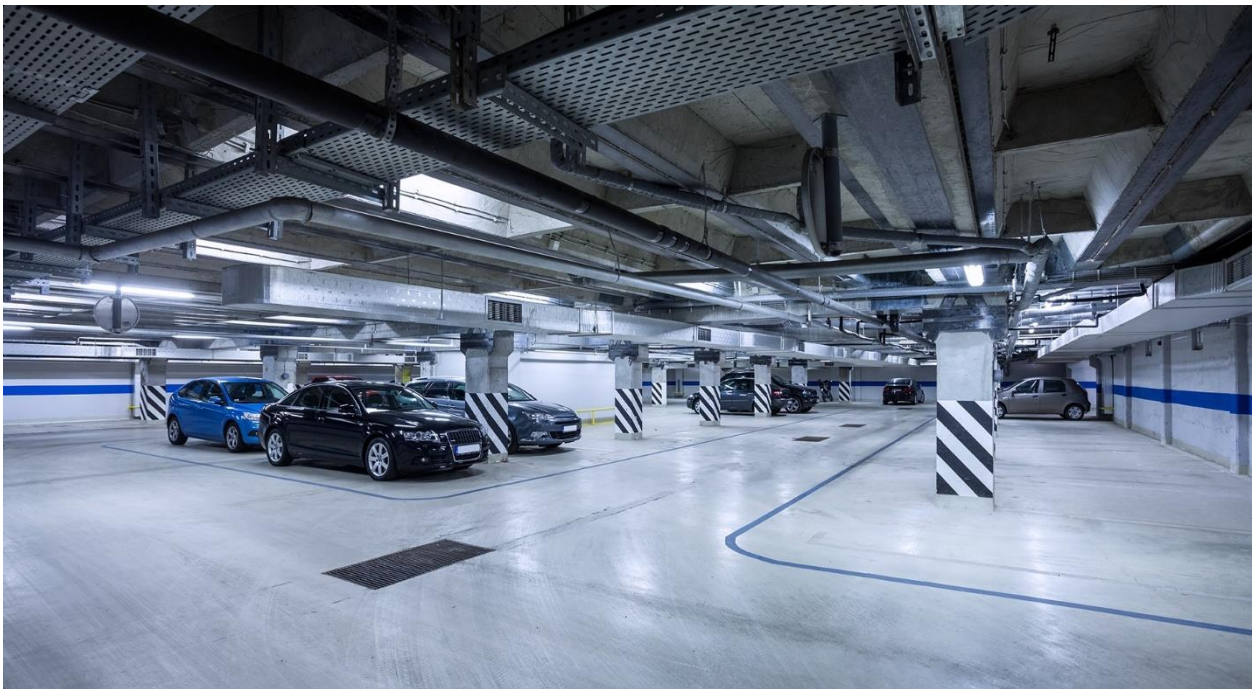


Шинээр төлөвлөж байгаа 1 дүгээр байрны 5-12 дугаар давхар нь 68.6 м², 72.2 м² талбай бүхий 2 өрөө, 92.4 м² талбай бүхий 3 өрөөтэй бөгөөд нэг давхартаа 6 айлтай байхаар төлөвлөсөн.

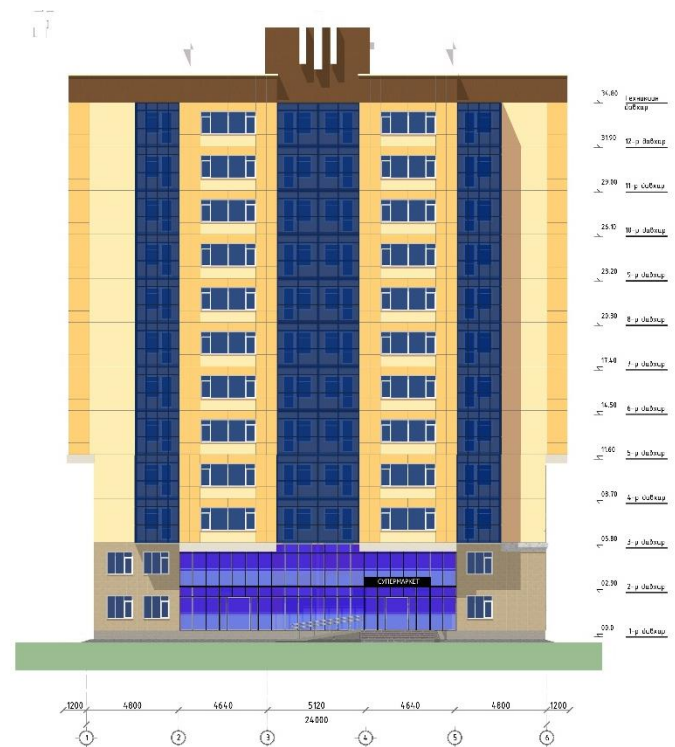
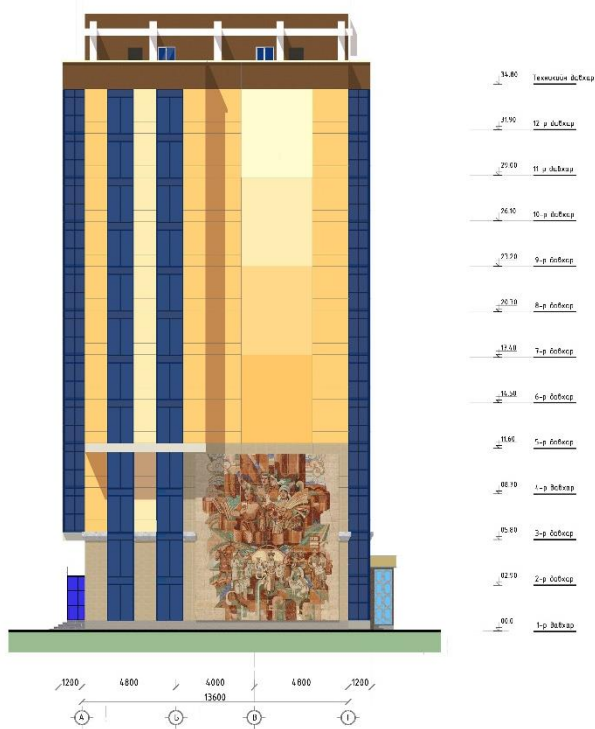
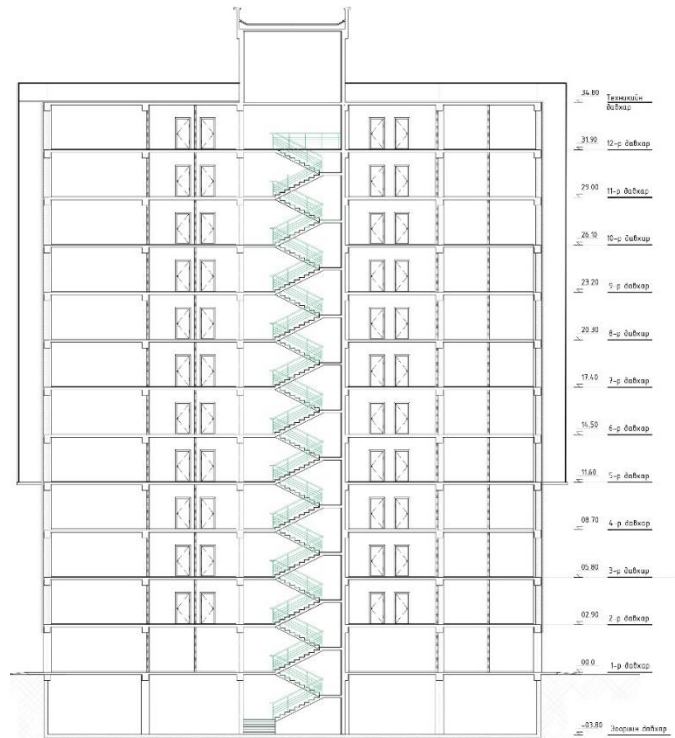
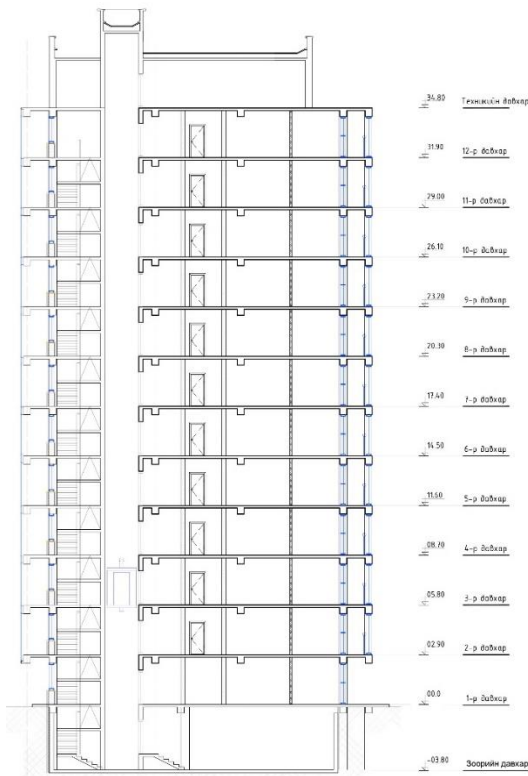
1-Р БАЙР, ЗООРИЙН ДАВХРЫН БАЙГУУЛАЛТ



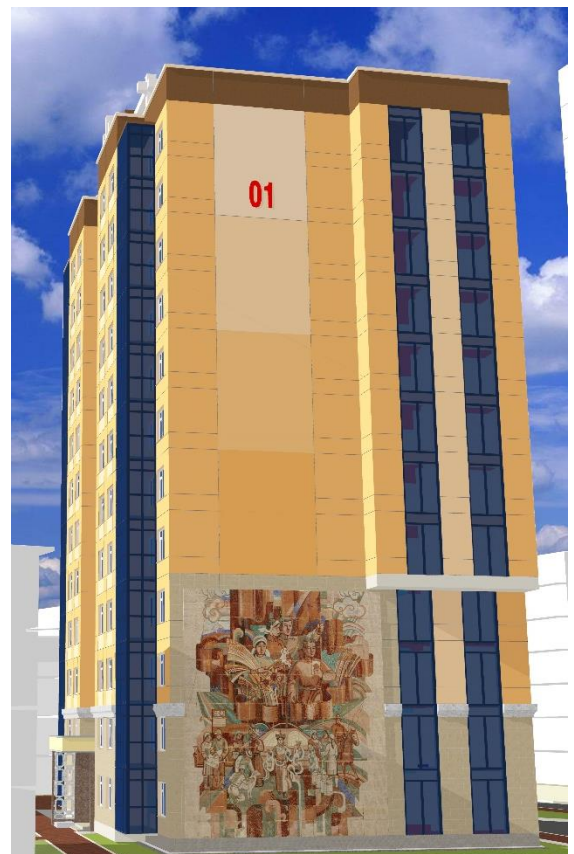
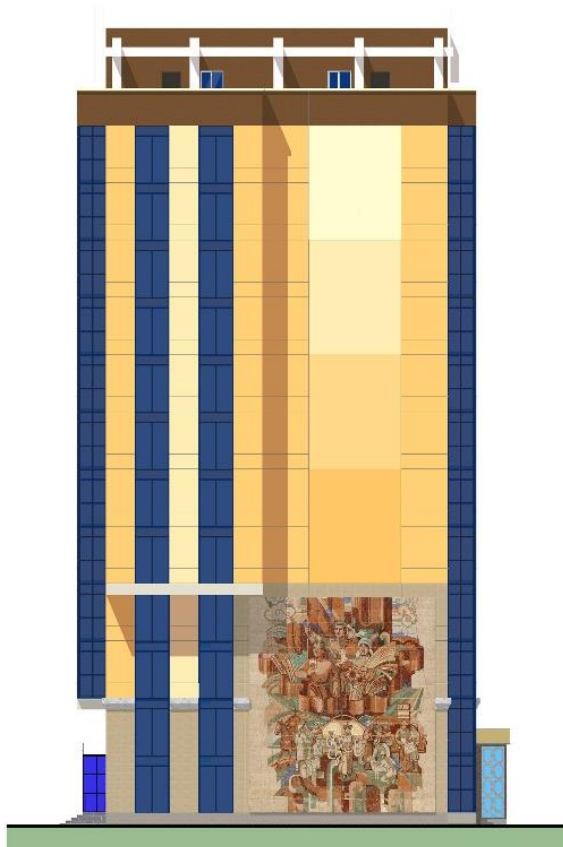
Шинээр төлөвлөж байгаа 1-р байрны зоорийн давхарт 15 авто машины зогсоол төлөвлөсөн бөгөөд узель, холбооны өрөө, цахилгааны өрөөтэй байхаар тусгасан.



ОГТЛОЛ, НҮҮР ТАЛ



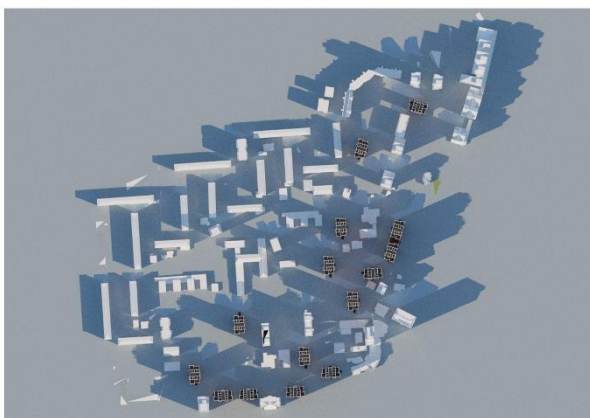
ХАРАГДАХ БАЙДАЛ



ЭВЭРЛЭЛТ



03-р сарын 22-ний өдөр 12:00



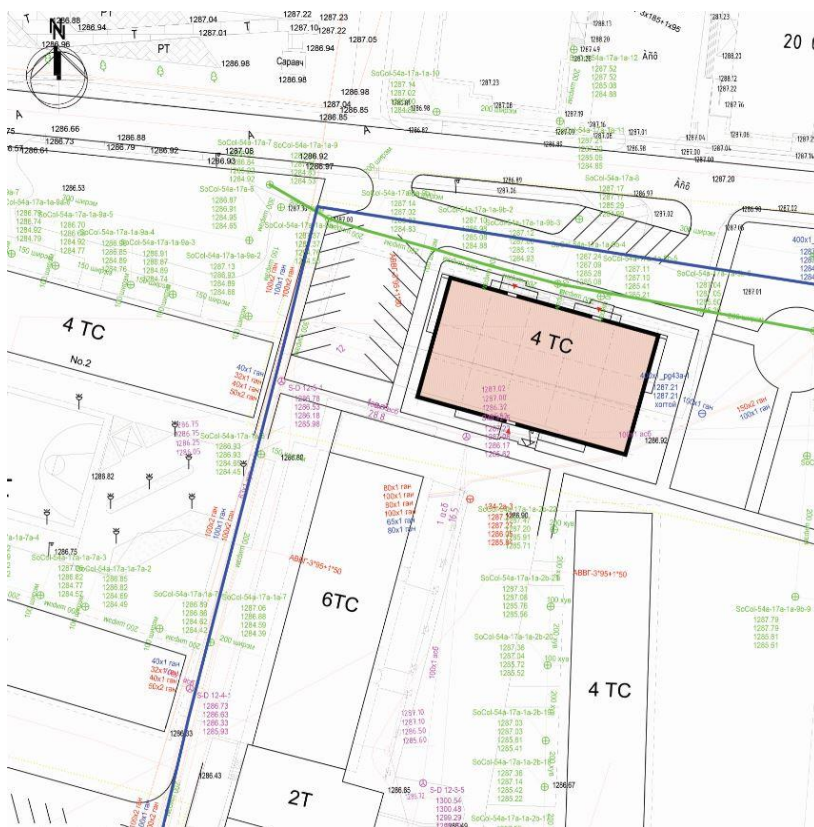
03-р сарын 22-ний өдөр 08:00



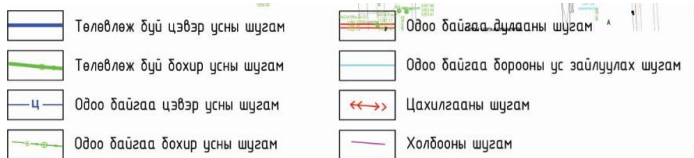
03-р сарын 22-ний өдөр 10:00

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

УС ХАНГАМЖ



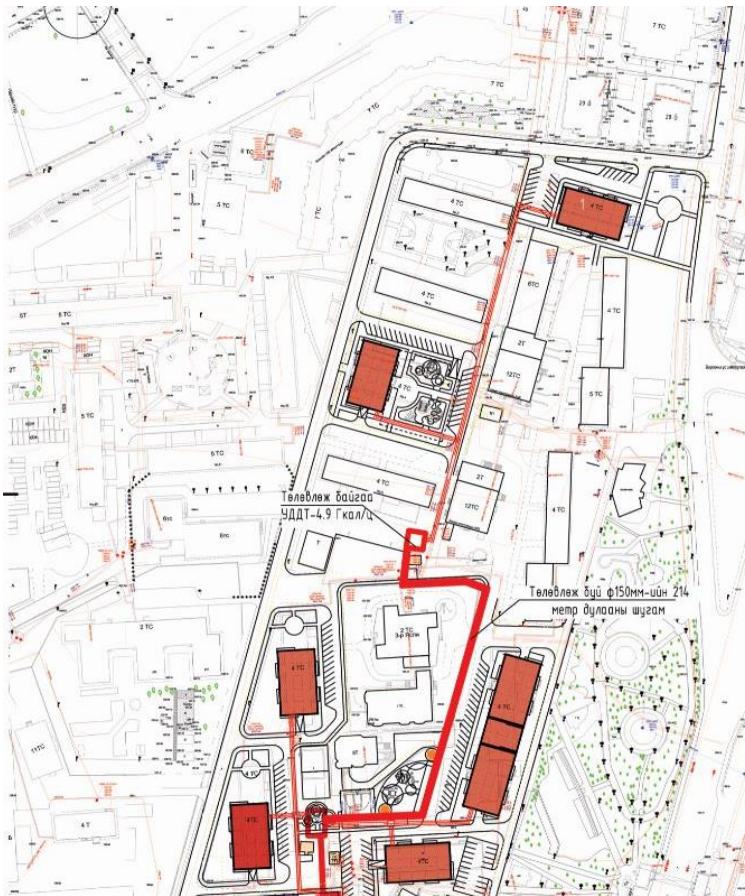
ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН
ШИЙДЭЛ



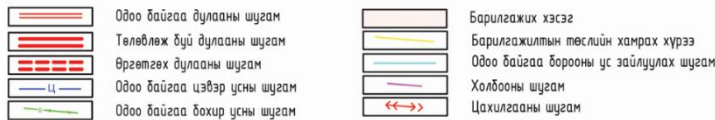
Төлөвлөлтийн усны хэрэглээний тооцоо

Байрны дугаар	Байрны зориулалт	Байрны давхар	Өрхийн тоо	Хүн ам	Нэг хүний хэрэглээ	м3/хон	м3/цаг	л/с
1	Төлөвлөж буй барилга	12	66	237	200	2.85	0.12	0.03
24	Орон сууц	7	55	198	200	43.56	1.82	0.50
24/2	Орон сууц	12	44	158	200	34.85	1.45	0.40
22	Орон сууц	5	76	274	200	60.19	2.51	0.70
2	Орон сууц	5	36	130	200	28.51	1.19	0.33
3	Орон сууц	5	36	130	200	28.51	1.19	0.33

ДУЛААН ХАНГАМЖ



Улаанбаатар хот, Хан-Уул дүүрэг, 1-р хороо, 120 мянгатын ашиглалтын шаардлага хангахгүй 1, 4 дүгээр байруудыг буулган дахин барилгажуулах төслийн дулаан хангамжийн хэсгийн төлөвлөлтийн шийдлийг боловсруулахдаа Барилгажилтын зураг төсөл боловсруулах даалгавар, ерөнхий төлөвлөгөө өндөржилт, орчны дэвсгэр зураг, газар дээр нь хийсэн хэмжилт, холбогдох БНБД зэргийг үндэслэн хийж гүйцэтгэсэн.



ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

Барилга баригдах газрын цаг уурын нөхцөл:

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

Дулааны эх үүсвэр:

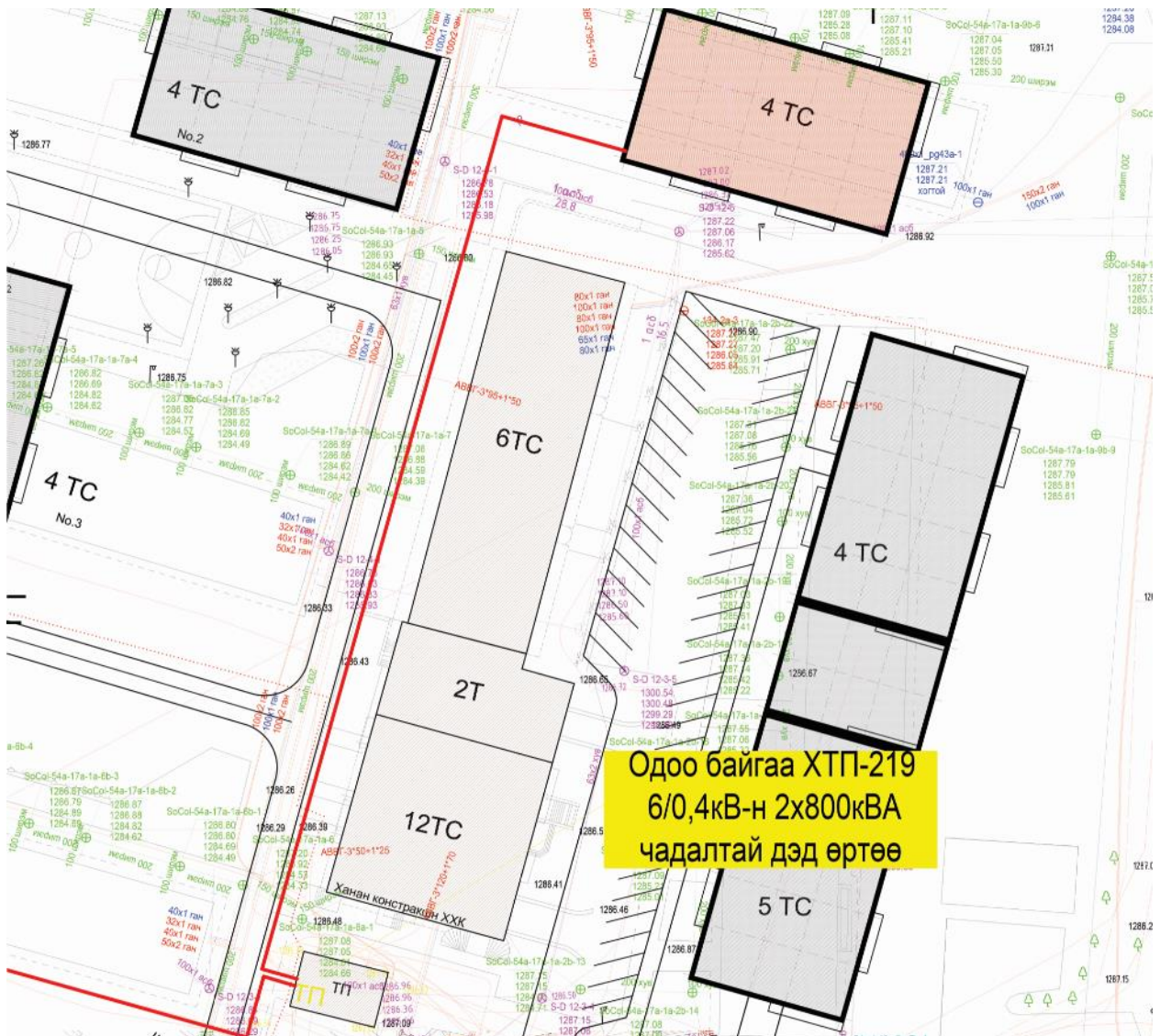
-1-р хэлхээний сүлжээний өгөх усны температур 135°С
-1-р хэлхээний сүлжээний буцах усны температур 70

ГАДНА ДУЛААНЫ ШУГАМЫН ХОЛБОЛТ:

ДХ-122 дугаар цэгээс холболттой одоо байгаа ф250 мм-ийн салаа шугамын 78 метр хэсгийг өргөтгөн ф400мм-ийн болгож, төлөвлөлтийн бүс хүртэл 131 метр ф250мм-ийн тусдаа салаа шугам татаж, 8.2 Гкал/цагийн хүчин чадалтай нэгдсэн Ус дулаан хуваарилах төв барьж дулааны эрчим хүчээр хангана. Хөрөнгө оруулалтын тооцоонд нэг дүгээр хэлхээний дулааны шугам болон нэгдсэн Ус дулаан хуваарилах төвийг оруулж тооцсон бөгөөд хоёр дугаар хэлхээний шугамын төлөвлөлтийг зурагт үзүүлэв. Шинээр хийх дулаан дамжуулах хоолой нь суваг дотор бетон дэр дээр, гулсах тулгууртайгаар байрлан угсрагдана.

Байрны дугаар	Байрны зориулалт	Суурийн талбай	Байрны давхар	Өрхийн тоо	Дулааны эрчим хүчний хэрэглээ Гкал/цаг			
					Халаалт	халуун ус	Салхивч	Нийт
1	Төлөвлөж буй барилга	520	12	66	0.32	0.38	0.10	0.80

ЦАХИЛГААН ХАНГАМЖ



- Одоо байгаа дулааны шугам
- Холбооны шугам
- Одоо байгаа цэвэр усны шугам
- Барилгажилтын төслийн хамрах хүрээ
- Одоо байгаа бохир усны шугам
- Борооны ус зайлуулах шугам
- Цахилгааны шугам
- Төлөвлөж буй цахилгааны шугам

ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

Хан-Уул дүүргийн 1 дугаар хороо байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй 1 дүгээр барилгыг буулгаж, “Орон сууц олон нийтийн барилгын цахилгаан тоног төхөөрөмжийн төлөвлөх ба угсрах” БД43-102-07 болон “Орон сууцны хороолол, хотхоны 6-10кВ-н сүлжээ РП, ТП”-үүд /УБЦТС ТӨХК-ийн Техникийн шаардлагын тодорхойлолт: РП: ТП/-ын дагуу тооцон гаргахад 105.6 кВт болж байна. Төлөвлөж буй барилгыг одоо байгаа ХТП-219-н 0,4кВ-н хуучин байгаа рубильник өргөтгөн XLPE маркийн 3х120 мм² маркийн хөндлөн огтлолтой 300м хос кабель шугам татан цахилгаан эрчим хүчээр ханган тэжээнэ.

№	Барилгын дугаар	Барилгын зориулалт	Давхрын тоо	Айлын тоо	Ачаалал кВт
1	1-р байр	Орон сууц	12	66	105.6

ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН УРЬДЧИЛСАН ТООЦОО



Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны 120 мянгатын 1-р байр орчмын 0.37га талбайг дахин төлөвлөхдөө 120 мянгат орчмын 15.06 га газрын барилгажилтын төсөлтэй уялдуулж нэгдсэн зам тээврийн сүлжээ, инженерийн эх үүсвэрийн хүртээмжийг тооцсон болно. 120 мянгатын 1-р байр 1964 онд ашиглалтад орсон бөгөөд одоо 36 өрх оршин суудаг. Одоо байгаа 1-р байр нь архитектур, дизайны шийдлийн хувьд барилгын фасад дээр тухайн үеийн нийгмийн байдлыг илэрхийлсэн зураглал байдаг тул шинэчлэх төсөл дээр хадгалж үлдэхээр төсөлд тусгаж хөрөнгө оруулалтын тооцоог хийсэн болно.

Хөрөнгө оруулалтын нэгдсэн зардлын тооцоо

№	Үзүүлэлт	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ төгрөг	Индекс	Дүн сая.төгрөг
1.	Хуучин барилгыг буулгах зардал	м ²	2408	250.000	1,00	602,0
2.	Хуучин барилгын фасадны зураг буулгах зардал	м ²	145	500.000	1.00	72,5
3.	Шинээр орон сууц барих	м ²	6630	922.310	1,01	6176,0
4.	Ногоон байгууламж, орчны тохижилтын нийт зардал	м ²		-	1,01	102,3
5.	Түр суурьшуулах өрхийн зардал	Өрх	34	700.000	12 сар	285,6
6.	Үйл ажиллагааг эрхлэгчдэд олгох зардал	Өрх	2	1.000.000	12 сар	24,0
7.	Инженерийн дэд бүтцийн нийт зардал		-	-	-	661,7
	Нийт зардал	-	-	-	-	7924,1

Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ БН 81-106-16-д заасны дагуу тооцож Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2019 оны 12 дугаар сарын 30-ны өдрийн 217 дугаар тушаалаар шинэчлэн баталсан барилга байгууламжийн төсөвт өртгийн индекс /үнийн өсөлт/-ээр нэмэгдүүлж тооцсон болно.

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

д/д	Ажлын нэр	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
		Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ	99,7	1,1	100,8
2	Дулаан хангамж	360,4	13,2	373,6
3	Ус хангамж	65,0	1,8	66,8
4	Ариутгах татуурга	24,8	3,7	28,5
5	Цахилгаан хангамж	44,8	1,0	45,8
6	Мэдээлэл холбоо	45,0	1,2	46,2
	ДҮН	-	-	661,7

Дулаан хангамжийн тооцоо

д/д	Дулааны шугам	Шугамын төрөл	Хүчин чадал	Тоо хэмжээ у/м	Зураг төслийн үнэ /сая.төг/	Барилга угсралтын үнэ /сая.төг/	Нийт үнэ сая.төг
1	1-р хэлхээний дулааны шугам татах	1-р хэлхээ	Ф150	107	4,6	225,79	230,4
2	Ус дулаан хуваарилах төв	1-р хэлхээ	Гкал/цаг	2.45	8,58	134,6	143,2
	НИЙТ				13,2	360,4	373,6

Ус хангамж ариутгах татуурга

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
						Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1.	Ус хангамжийн ган шугам	Ф150мм	км	0.260	23.50	61.10	0.46	61.56
2.	Ус хангамжийн ган шугам	Ф80мм	км	0.020	19.48	3.90	1.42	5.32
3.	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф200мм	км	0.080	31.00	24.80	3.77	28.57
	Нийт					89.80	5.65	95.45

Цахилгаан хангамж

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж /м/	Тоо хэмжээ	1км-ийн төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
						Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	0,4кВ-н цахилгаан дамжуулах кабель шугам	2 хос кабель	М	7.48	300	44.8	1	45.8

Ногоон байгууламж, орчны тохижилтын зардал

д/д	Зардлын ангилал	Хэмжих нэгж	Хэмжээ	Нэгжийн үнэ	Нийт зардал /төгрөг/
1.	Ногоон байгууламж	М ²	1254.4	11700	14,676,480
2.	Тохижилттой талбай	М ²	1064.8	25000	26,620,000
3.	Явган хүний зам	М ²	948.7	32300	30,643,010
4.	Гадна авто зогсоол	М ²	406	62300	25,293,800
5.	Хорооллын дотрох авто зам	М	63	80000	5,040,000
6.	Тоглоомын талбай	М ²		85000	
	Нийт дүн	-	-	-	102,273,290

ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮР АШГИЙН ТООЦОО

Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны 120 мянгатын 1-р байрыг шинэчлэн барилгажуулах төслийг хэржүүлснээр эдийн засгийн үр ашиг, нийгмийн ач холбогдлыг Үндэсний хөгжлийн газрын даргын 2020 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдрийн А/-56 дугаар тушаалаар батлагдсан “Төслийн эдийн засгийн үр ашгийн шинжилгээ хийх аргачлал”-ын дагуу зардал-үр ашгийн шинжилгээ хийх аргачлалын дагуу тооцсон болно.

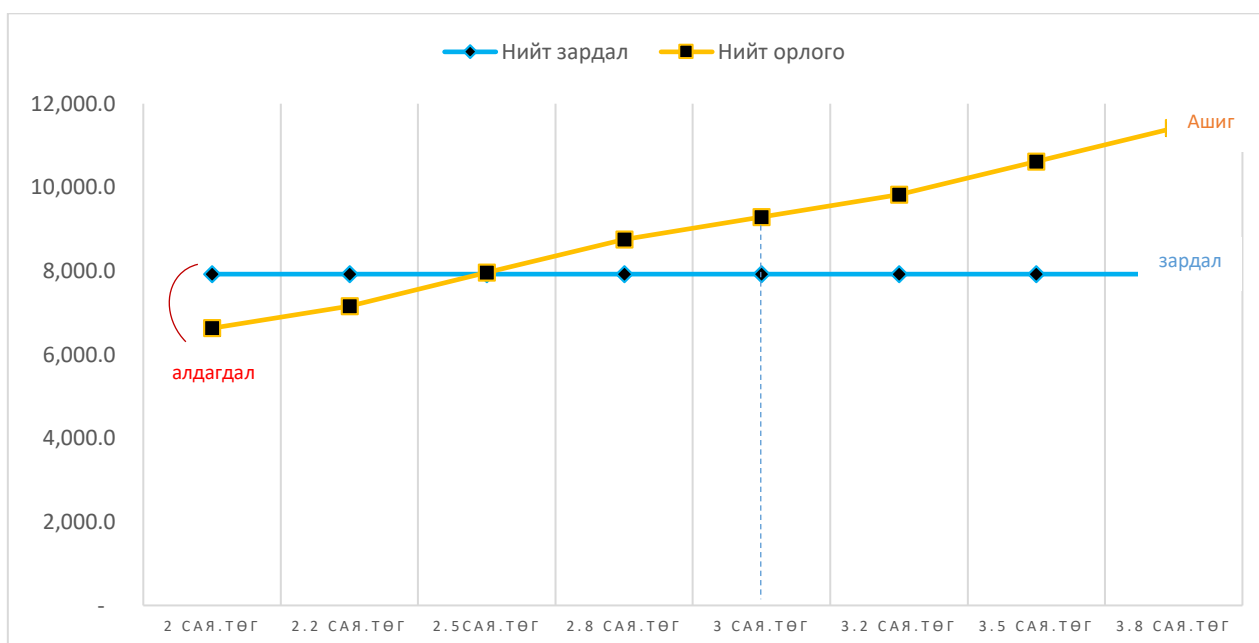
120 мянгатын 1-р байрны иргэдэд шилжүүлэх орон сууц

№	Үзүүлэлт	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Өрхийн тоо	Нийт хэмжээ
1.	Шилжүүлэх орон сууц 2-4 давхарт	м ²	56.7	3	170.1
2.	Шилжүүлэх орон сууц 2-4 давхарт	м ²	64.7	3	194.1
3.	Шилжүүлэх орон сууц 2-4 давхарт	м ²	64.7	3	194.1
4.	Шилжүүлэх орон сууц 5-12 давхарт	м ²	68.6	8	548.8
5.	Шилжүүлэх орон сууц 5-12 давхарт	м ²	72.2	9	1649.8
6.	Шилжүүлэх орон сууц 5-12 давхарт	м ²	68.6	8	548.8
7.	Шилжүүлэх үйлчилгээний талбай	м ²	75.0	2	150.0
8.	Үйлчилгээний талбай	м ²	70.0	2	140.0
	Нийт дүн	-	-	34	3595.7

Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны 120 мянгатын 1-р байранд одоо амьдарч буй 36 өрхийн 34-т нь орон сууц, үйлчилгээ эрхэлж буй хоёр иргэн аж ахуйн нэгж байгууллагад үйлчилгээний талбай өгөхөөр урьдчилсан эдийн засгийн үр ашгийн тооцоог боловсруулав. Уг төслийн хүрээнд 12 давхар орон сууц барих бөгөөд 1-р давхартаа үйлчилгээтэй байх бөгөөд нийт 66 айлтай байх тохиолдолд анхны хөрөнгө оруулалтаа бүрэн нөхөж эдийн засгийн үр ашигтай байх урьдчилсан тооцоо гарсан.

Барилгын давхрын тоог 16 давхар хүртэл нэмэгдүүлснээр компанийн олох орлого, хөрөнгө оруулалтын үр ашиг нэмэгдэх давуу талтай ч хүн амын нягтрал нэмэгдэх, авто зогсоол, нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжгүй байдал үүсэх сөрөг үр дагавартай тул зохистой түвшинд барилгажуулах шаардлагатай.

Борлуулалтын өртгийн харьцаа



Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны 120 мянгатын 1-р байрыг буулгаж шинээр орон сууц барьж зах зээлд хэдэн төгрөгөөр борлуулбал алдагдалгүй байх урьдчилсан тооцоог графикт үзүүлэв. Уг төслийн урьдчилсан нийт зардал 7.9 тэрбум төгрөг байна. Төслийн эдийн засгийн үр ашгийг тооцохдоо арилжааны банкны хугацаатай хадгаламжийн хүүгийн орлогоос өндөр байхаар тооцож зах зээлд худалдаалах орон сууцны үнийн нарийвчилсан тооцоог хийв. Орон сууцыг 2,0-2,5 сая төгрөгийн хооронд худалдсан тохиолдолд алдагдалд орох эрсдэлтэй байгаа бол хамгийн боломжтой хувилбар бол 3,0 сая төгрөгөөр байна.

Хөрөнгө оруулалтын орлогын тооцоо

№	Үзүүлэлт	Хэмж их нэгж	Нэгж хэмжээ	Өрхийн тоо	Нийт хэмжээ	Нэгж үнэ сая.төг	Дүн /сая.төг/
1.	Үйлчилгээний талбай	м ²	326.4	-	326.4	3,2	1.044,5
2.	2-4 давхарт	м ²	56.7	3		3,0	510,3
3.	2-4 давхарт	м ²	84.0	3		3,0	756,0
4.	2-4 давхарт	м ²	84.0	3		3,0	756,0
5.	5-12 давхарт	м ²	92.4	8		3,0	2.217,6
6.	5-12 давхарт	м ²	72.2	7		3,0	1.516,2
7.	5-12 давхарт	м ²	92.4	8		3,0	2.217,6
8.	Борлуулах дулаан зогсоол	ш	15	-	15	18,0	270,0
	Нийт орлого	-	-	32			9.288,2

ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ӨГӨӨЖ:

Төслийн хөрөнгө оруулалтын үр ашгийг тооцохдоо одоо байгаа өрхүүдэд орон сууц, үйлчилгээний талбайг гэрээний дагуу өгч үлдсэн орон сууцыг зах зээлд борлуулснаар 9.2 тэрбум төгрөг олох урьдчилсан тооцоо гарсан. Төсөл хэрэгжүүлэх байршлын ойролцоо шинээр баригдсан орон сууцны хороолол 1м² орон сууцыг 2.8-3.5 сая төгрөгийн хооронд борлуулж байна. Уг төслийн үр ашгийн тооцоог хийхдээ орон сууцыг 1 метр квадрат орон сууцны үнийг 3,0 сая төгрөг байхаар тооцсон болно.

- Төслийн үр ашгийн тооцоог хийхдээ орлогын хэмжээг 9.3 тэрбум төгрөг байх тохиолдолд зардлын хэмжээг бууруулснаар олох ашиг хэрхэн өөрчлөгдөх боломжтойг хоёр хувилбараар үзүүллээ.
 - А хувилбар:** төслийг хэрэгжүүлэгч аж ахуйн нэгж байгууллага улс, нийслэлийн төсвөөс инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийн зардалд ямар нэгэн дэмжлэг аваагүй тохиолдолд нийт 7.9 тэрбум төгрөг зарцуулна. Уг тохиолдолд төслийг хэрэгжүүлснээр **14.7** хувийн ашиг хүртэх боломжтой.
 - Б хувилбар:** улс, нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны гадна инженерийн дэд бүтцийн зардал болох 661,7 сая төгрөгийн дэмжлэг үзүүлсэн тохиолдолд **21.8** хувийн ашиг хүртэх боломжтой.
- Төслийн төлөвлөлтийн хүчин чадал, анхны хөрөнгө оруулалтын хэмжээ тогтмол байх үед борлуулалтын орлогоо нэмэгдүүлэх замаар орлогын хэмжээг нэмэгдүүлэх бүрэн боломжтой. Төслийн эдийн засгийн тооцоог хийхдээ 1 авто машины дулаан зогсоолыг 18.0 сая төгрөг, орон сууцны нэг метр квадратын үнийг 3.0 сая төгрөг байхаар тооцсон. Хэрэв орон сууцны үнийг 3.2 сая төгрөгөөр борлуулсан тохиолдолд **26** хувийн ашигтай байх боломжтой байна.