



ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТ БАРИЛГЫН ЗУРАГ ТӨСЛИЙН
“ЭН ЭЙ ПИ ГРУПП” ХХК



УЛААНБААТАР ХОТ
2020 ОН

ҮНДЭСЛЭЛ:

- Монгол Улсын Их хурлын 2013 оны 02 дугаар сарын 08-ны өдрийн 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”;
- Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2013-2016 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;
- Нийслэлийн эдийн засаг, нийгмийг 2019 онд хөгжүүлэх үндсэн чиглэл;
- Нийслэлийн Засаг даргын 2019 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн “Эрх шилжүүлэх тухай” А/619 дүгээр захирамж;
- Нийслэлийн Засаг даргын 2019 оны 07 дугаар сарын 31-ний өдрийн “Захиалагчийн хяналт тавих тухай” А/768 дугаар захирамж;
- Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2019 оны 08 дугаар сарын 19-ний өдөр баталсан Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн төвийн бүсийн орон сууцны 7 дугаар нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг шинэчлэн боловсруулах 2019/03 дугаартай зургийн даалгавар;
- “Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн төвийн бүсийн орон сууцны 7 дугаар нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг шинэчлэн боловсруулах” ажлыг Нийслэлийн Засаг даргын тамгын газартай 2019 оны 11 дүгээр сарын 20-ны өдрийн НХААГ-19/152 дугаартай гэрээ

БОЛОВСРУУЛСАН:

Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө:
“ЭН ЭЙ ПИ ГРУПП” ХХК

Туслан гүйцэтгэгч: ХЕТ-ний инженер геологийн судалгааг “Лэндтест” ХХК, Байр зүйн зураглалыг “Юу Би Сүрвэй” ХХК

ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХҮРЭЭ: Улаанбаатар хотын 7-р нэгж хороолол Сүхбаатар дүүргийн 9,10,11,12-р хорооны нутаг дэвсгэрт **210га** Байршлын схемийн зураг

ОДООГИЙН БАЙДАЛ:

Инженер геологийн нөхцөл: Судалгааны талбай нь инженер-геологийн дунд зэргийн төвөгтэй нөхцөлд оршино. Геоморфологийн нөхцөлийн хувьд Сэлбэ голын татмын хэсэгт, шавранцараар чигжидсэн



хайрган хөрс улирлын хөлдөлтийн бүсэд сулавтар овойлт үүсгэнэ. Асгама хөрс талбайн хэмжээнд гүехэн тархсан.

Ул хөрсний усны 1.4-3.6 метрийн хооронд илэрч тогтсон зэргээр тайлбарлагдана. Судалгааны талбай нь газар хөдлөлтийн 8 баллын бүсэд оршино. Хөрсний оргил хурдатгал 143-190 см/с²

Нийгэм эдийн засгийн одоогийн байдал:

Хүн ам: Зургийн даалгаварт өгөгдсөн төлөвлөлт хийгдэх хязгаарын хүрээнд Сүхбаатар дүүргийн 9,10,11,12-р хорооны нутаг дэвсгэр хамрагдаж байгаа хэдий ч 12-р хорооны 1,2,3-р хэсгийн өрхүүд төлөвлөлтийн хил хязгаарт багтаж байна. Тус нутаг дэвсгэрт нийт 7817 өрхийн 30476 хүн амьдарч байна.

Орон сууцны хангамж: Орон сууцны 7 дугаар нэгж хороололд оршин сууж байгаа нийт иргэдийн 70 хувь нь нийтийн орон сууцанд, 30 орчим хувь нь гэр хорооллын суурьшлын бүсэд оршин сууж байна.

Ерөнхий боловсролын сургууль: 7-р нэгж хорооллын нутаг дэвсгэрт бүртгэлтэй 6447 хүүхэд байдаг ба төрийн өмчийн 3, 6, 16, 131-р ерөнхий боловсролын сургууль хувийн Оюуны тулга дунд сургууль, Номын гялба дунд сургууль, Монгол хятадын найрамдал дунд сургууль, Гадаад хэлний ертөнц бүрэн дунд, Galaxу сургууль болон 29-р тусгай сургууль нийт 10 сургууль байна. 9,10,11,12-р хорооны нутаг дэвсгэрт уг сургуульд суралцаж байгаа 6654-7000 орчим хүүхэд байна. Улсын хэмжээний сургуулиуд анх хийгдсэн сургуулийн барилгын зургийн хүчин чадлын хэмжээнээс 200-400 хүүхдээр хэтэрсэн үзүүлэлттэй байна.

Сургуулийн өмнөх боловсролын байгууллага /цэцэрлэг/: Төлөвлөлтийн хил хязгаарт төрийн өмчийн 75, 17, 69, 24, 186-р цэцэрлэгүүд байна. Нийт 1443 хүүхэд тус 5-н цэцэрлэгт бүртгэлтэй бөгөөд 663-н хүүхдийн тоо хэтэрсэн ачаалал ихтэй ажиллаж байна. Нийт 3314 цэцэрлэгийн насны хүүхэд тус 7-р хороололд харьяалагддаг байна.

Худалдааны төв: 7-р нэгж хорооллын нутаг дэвсгэрт 8-н нэрийн 94 хүнсний дэлгүүр үйл ажиллагаа явуулж байна. Хорооллын нийт өрхийн хэрэглээний хувьд хүртээмжтэй байна.

Газар ашиглалтын одоогийн байдал:

Төлөвлөлтийн хязгаарт 1998 оноос хойш өнөөг хүртэл нийт 2885 нэгж талбарын 131 га газар олгогдсон байна. Газар ашиглалтын ихэнх хувийг Орон сууц, олон нийтийн бүс болон гэр хорооллын бүс эзэлж байна.

Нийт 80,6 га талбайд 1961 нэгж талбарыг өмчлүүлэх эрхтэйгээр, 44,7 га талбайд нэгж талбарыг эзэмших эрхтэйгээр, 3,9 га талбайд 38 нэгж талбарыг ашиглуулах эрхтэйгээр иргэд, аж ахуйн нэгжид тус тус олгосон байна. Газар ашиглалтын эрхийн хэлбэр тодорхойгүй 9,3 га талбайд 272 нэгж талбар байна.

Авто зам, нийтийн тээврийн одоогийн байдал:

Тухайн бүсэд 16000 орчим тээврийн хэрэгсэл бүртгэлтэй байна. Их тойруу, Цагдаагийн гудамж, Э.Галдан Бошготын гудамж, Ногоон нуурын гудамж, Алтайн гудамж, Хангай хорооллын шинэ зам зэрэг гол гудамж замууд байна. Уулзварын хөдөлгөөн зохицуулах гэрлэн дохио 8 байрлалд, явган хүний гарц гэрлэн дохио 1 байрлалд, нийт 9 байрлалд гэрлэн дохиогоор замын хөдөлгөөнийг зохицуулж байна. Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн бүсийн орон сууцны 7 дугаар нэгж, хороололд хамаарах нийт 6 чиглэлийн 55 автобус тус тус үйлчилж байна.

Инженерийн дэд бүтцийн одоогийн байдал:

Дулаан хангамж: Орон сууцны 7 дугаар хорооллын төвлөрсөн дулаан хангамжийн системд холбогдсон хэрэглэгчдийг 6 дугаар магистраль шугам, насосын 8, 2 дугаар даралт өргөх насос станцаар дамжуулан ДЦС-4 ТӨХК-ийн ф1200мм-ийн сүлжээнээс дулааны эрчим хүчээр хангаж байна. 6 дугаар магистраль шугамын нийт урт нь 19.1 км бөгөөд бусад төв магистраль шугамаас насжилт багатай буюу 2003 оноос 2018 онд өргөтгөл шинэчлэлтийн ажил бүрэн хийгдсэн байна. Гэвч нийт шугамын 34 хувь нь нэвтрүүлэх чадвар хүрэлцээгүй буюу өргөтгөж, шинэчлэх шаардлага үүсээд байна. Тус төлөвлөлтийн талбайд 100 кВт-аас дээш хүчин чадалтай халаалтын зуух -1 ширхэг, 100 кВт-аас доош чадалтай нам даралтын халаалтын зуух 44 бүртгэгдсэн байна.

Усан хангамж: 7 дугаар хороолол нь байршлын хувьд төвийн шугам сүлжээ дамжин өнгөрдөг давуу талтай. Ус сувгийн удирдах газраас авсан мэдээллээр 7 дугаар хороололд нийт 4 хотхон хороолол, ОСНААУГ ын харьяа 14 ус дулаан дамжуулах төв, 4 цэцэрлэг сургууль барилга байгууламжуудыг цэвэр усаар хангаж, бохир усыг татан зайлуулж байна. Барилгажаагүй талбайд буюу гэр хорооллын айл өрхүүдэд ус түгээх 8 байраар үйлчилж байна. Хорооллын хэмжээнд төлөвлөсөн барилгуудын давхрын тоо нэмэгдсэнээр дээд давхрын айлуудын усны хэрэглээг хангах насос тоног төхөөрөмжийн барилга угсралтын ажлыг нэмэлтээр хийсэн бөгөөд ашиглалтын зардал нэмэгдэж салбар шугамын ачаалал хэтэрсэн үзүүлэлтээр өргөтгөх шаардлагатай байна. Одоо байгаа цэвэр усны шугамын хамгаалалтын зурваст 286 нэгж талбар өртөж байна. Энэ нь инженерийн шугам сүлжээний засвар үйлчилгээ хийх боломжгүй болгож байна.



Ариутгах татуурга: Хорооллын хэмжээнд ус хэрэглээний горимоор бохир усны нийт хэрэглээ $Q=2500$ м³/хон байна. Инженерийн шугам сүлжээний хувьд ариутгах татуургын ф400мм-600мм ийн голч бүхий 9 дүгээр коллектор, босоо тэнхлэгээр ариутгах татуургын ф600-ф1000 мм ийн голч бүхий 25 дугаар коллектор, Сэлбэ голын дагуу гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн хүрээнд баригдсан ариутгах татуургын ф400-600 мм ийн голч бүхий Сэлбэ коллектор байдаг. Одоогийн байдлаар 21 дүгээр коллектор нь угсралтын явцад өндөржилт алдагдсан, хөрсний усны нэвчилттэй ба мөн Сэлбэ коллекторын шугам сүлжээг хөрсний усны асуудлаас болоод ашиглах боломжгүй байна. Цаашид төлөвлөлтөд хорооллын барилгуудын байршлыг шугам сүлжээний ашиглалтаас хамаарч хэт төвлөрлийг сааруулж хийх шаардлагатай. Цэвэр бохир усны шугамын ачаалал нь хүн амын хэрэглээнээс хамаарч жигд хүртээмжтэй байх боломжтой байна.

Цахилгаан хангамж: Орон сууцны 7 дугаар хорооллын хэрэглэгчдийг төвлөрсөн цахилгаан хангамжийн системд холбож хангахад 30476 хүн ам оршин сууж байгаа бөгөөд 5,0МВт орчим цахилгаан ачаалал хэрэглэж байна. Шинээр баригдсан 110/35/10 кВ-ын “7-р хороолол” дэд станц нь 2*40 Мва чадалтай трансформатортай бөгөөд одоогоор өвлийн оргил ачаалал 22.0 мВт байна. Энэ дэд станц нь 50-60МВт ачаалал авах боломжтой бөгөөд 15-20МВт ачаалалыг “Сэлбэ дэд төв”-ийн хэрэглэгчдэд өгөхөөр төлөвлөгдсөн. Зуун айлын урьд тал болон төв зам дагуу хэсгийг 110/35/10 кВ-ын “Дорнод-2” дэд өртөөний “РП-24” хуваарилах байгууламжаас тус тус тэжээгдэж байгаа нийт ачаалал нь 1096,2 кВт байна.

Холбоо мэдээллийн сүлжээ: Сүхбаатар дүүрэг 9,10,11,12 дугаар хороо VII дугаар хорооллын нутаг дэвсгэрийн худаг сувагчлалын байгууламжийн хувьд Мэдээлэл холбооны сүлжээ ТӨХК-ны ЭАТС-351 станцын хүрээний хуваарилах шүүгээ /ССС-35101, СССР-35102, СССР-35104, СССР-35105, СССР-35110/, гол болон салбар сувагчлал, агаарын багана ашиглан харилцаа холбооны үйлчилгээг хэрэглэгчид хүргэдэг. VII дугаар хорооллын одоо байгаа гол болон худаг сувагчлалын байгууламжийн хуучин сувагчлалын хувьд дүүргэлттэй. Мөн барилга байгууламж, авто зам болон бусад инженерийн шугам сүлжээний барилга угсралтын ажлын явцад гэмтсэн тохиолдол гарч байна. 2019 онд Цагдаагийн гудамжны дагуу шинээр хийсэн авто замын өргөтгөл шинэчлэлтээр замын хойд хэсгийн гол сувагчлалыг гэмтээсэн нөхөн сэргээлтийг бүрэн хийгээгүй байна. Ногоон нуурын гудамж дагууд худаг сувагчлалын байгууламж хийгдээгүй, Цагдаагийн гудамж дагууд байгаа худаг сувагчлалын байгууламж гэмтэлтэй, дүүрсэн байгаа тул тус замын дагуу холбоожуулалт болон дохиолол хяналтын шилэн кабелийг гэрэлтүүлгийн баганаар дамжуулан татсан байдалтай байна.

Өндөржилт: Газрын гадаргын үнэмлэхүй өндөр 1302-1315 метрт хэлбэлзэнэ. Газрын гадаргын хэвгий нь хойноосоо баруун урагш чиглэгдсэн 0.002%-ийн налуутай ерөнхийдөө тэгшивтэр газар байна. Тус хорооллын ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу барилгууд нь баригдаагүй учир өндөржилтөөр нийт талбайн усыг зайлуулахад хүндрэлтэй нөхцөл үүссэн байна. Иймээс хөрсний ус зайлуулах, доошлуулах шүүрүүл шинээр хийх нь зүйтэй гэж үзлээ. Талбайн геологи, гидрогеологийн тогтцын хувьд шавранцар ул хөрсний тархалт нь алаг цоог, зузаалаг харьцангуй бага боловч даацын чанар муу, хүчтэй овойлт үүсгэдэг учир барилгын суурийн төлөвлөлтөд онцгой анхаарах нөхцөлтэй хөрс юм. Улаанбаатар хотод сүүлийн жилүүдэд бүтээн байгуулалтын ажлууд нэлээд хийгдэн инженерийн хангамж бүхий барилгажилт бий болж томоохон хорооллууд үүсэж байгаа хэдий ч тэдгээрийн батлагдсан зураг төслийг хооронд нь уялдуулан нарийвчлан боловсруулахгүй байгаа нь зарим хороолол дунд, авто зам, тэдгээрийн уулзваруудад борооны ус тогтох цаашлаад үерийн усанд автах нэг шалтгаан нь болдог байна.

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ: Сүхбаатар дүүргийн 9 хорооны Ногоон нуурын үерийн хамгаалалтын далан 1987 онд ашиглалтад орсон. Сувгийн нийт урт 1800 м, далангийн өргөн 180 м, өндөр 1.8-4.5 м, доторлогоогүй байгалийн жалгаараа байгаа, Ногоон нуурын үерийн хамгаалалтын далан сувагт Дэнжийн 1000-ын 1,2,3 дугаар үерийн хамгаалалтын суваг холбогддог бөгөөд дэнжийн 1000-ын 1,3 дугаар суваг байнгын урсацтай өвөлдөө халиа үүсэж их хэмжээний мөсөн тошин үүсдэг. Иймээс цаашид засвар шинэчлэлтийн ажил хийж тухайн үерийн далан сувгийг өргөтгөх зайлшгүй шаардлагатай. Байнгын урсацтай үерийн сувгийг түшиглэн усан толио үүсгэх боломжтой. Ногоон нуурын үерийн хамгаалалтын далан сувгийн хамгаалалтын зурваст одоогийн байдлаар нийт 63 нэгж талбар орсон байна.

ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ:

Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн төвийн бүсийн орон сууцны VII нэгж хорооллын одоогийн тулгамдаж буй асуудлуудыг төлөвлөлтөөр шийдвэрлэж нэгж хорооллын зарим онцлог үйл ажиллагааг сайжруулах, байршлын давуу талыг хөгжүүлэх, засаг захиргаа, олон нийт, орон сууцны хорооллуудыг хот төлөвлөлтийн норм ба дүрэмд нийцүүлэн мэдээлэл технологи, шинэ технологийг нутагшуулах туршилт судалгааны төв, ажил хэргийн бичил бүсийг байгуулах замаар ажлын байрыг нэмэгдүүлнэ.



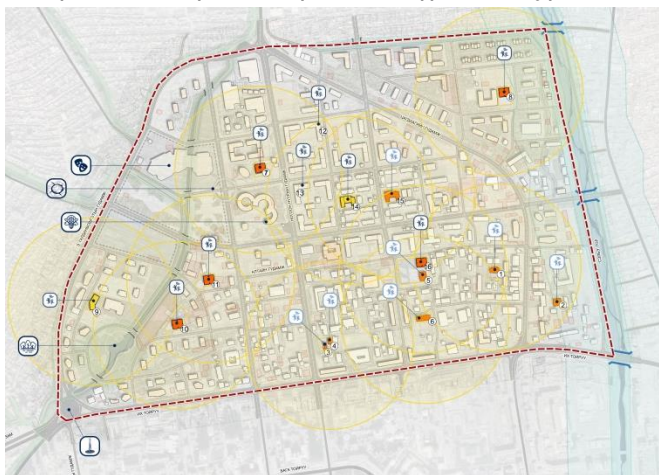
Хүн амын төлөвлөлт: Төлөвлөлтийн хугацаа буюу 2030 оны түвшинд 25293 өрхийн 91055 хүн суурин амьдрахаар тооцсон.

Орон сууцны хангамж: Төлөвлөлтийн хязгаарт хэрэгжүүлж буй орон сууцны төсөл /дахин төлөвлөлт, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгыг орон сууцыг барилгажуулах/-ийн хүрээнд өндөр давхрын орон сууцыг ихээр төлөвлөж хэрэгжүүлж байна. Энэ нь хүн амын нягтралыг нэмэгдүүлж, нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжгүй байдлыг бий болгож байна. Орон сууцны VII нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг тодотгох ажлын хүрээнд зарим дахин төлөвлөлтийн төслүүдийн өндрийн хэмжээг бууруулах замаар хүн амын ачааллыг багасгах шаардлага үүсэж байна. Төлөвлөлтөөр орон сууцны VII нэгж хорооллын хэмжээнд хэрэгжиж буй дахин төлөвлөлтийн төслүүдийг үргэлжлүүлэхээр төлөвлөлтөд тусгасан бөгөөд орон сууцжуулах төслийн 53 хувийг буюу 13351 айлын орон сууцны бүтээн байгуулалтыг хийхээр төлөвлөлтөд тусгав. Эхний ээлжид Мэргэжлийн хяналтын газраас буулгаж шинэчлэх захирамж гарсан Сүхбаатар дүүргийн 10 дугаар хорооны 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10 дугаар барилгыг буулгаж төслийн хүчин чадлын дагуу барилгажуулна.

Олон нийтийн барилга байгууламжийн төлөвлөлт: Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хүрээнд одоо байгаа гэр хорооллын хэсгийг барилгажуулахдаа нийгмийн дэд бүтцийн сургууль, цэцэрлэг, үзвэр үйлчилгээ, олон нийтийн талбайг түлхүү төлөвлөж дунд давхрын орон сууцыг шинээр төлөвлөж байна. Мөн суурьшлын бүсийн онцлог, инженерийн дэд бүтцийн хангамж, голын хамгааллын бүс зэрэгтэй уялдуулж нам давхрын амины орон сууцны хэсгийг төлөвлөлтөд тусгасан. Орон сууцны VII нэгж хорооллын олон нийтийн буюу соёл ахуй үйлчилгээний барилга, байгууламжийн төлөвлөлтийг инженер геологийн нөхцөл, төлөвлөлтийн хугацаанд суурьших хүн амын тоо, олон нийтийн барилга байгууламжийн үйлчлэх хүрээ, зах зээлийн хэрэгцээг үндэслэн архитектур орон зайн төлөвлөлт, Хот төлөвлөлтийн норм БНБД 30.01.04-н дагуу тооцож төлөвлөсөн. /Шинээр төлөвлөсөн: 5 сургууль, 7 цэцэрлэг, 1 Сүхбаатар дүүргийн 9,10,11,12-р хорооны иргэдэд үйлчлэх эмнэлэг, өрхийн эмнэлэг г.м/

Сургуулийн барилгын үйлчлэх хүрээний зураг

Цэцэрлэгийн барилгын үйлчлэх хүрээний зураг



Газар зохион байгуулалтын бүсчлэл, төлөвлөлт: Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөлт хийгдэж буй 210 га талбай нутаг дэвсгэрт өмнө нь нэгэнт суурьшил ихээр төвлөрсөн хороолол үүссэн тул тус талбайн ихэнх хэсгийг хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хүрээнд дахин төлөвлөж, гэр хорооллын газар ашиглалтын бүсүүдэд шинэчлэн хуваан тодотгосон болно. Нийт талбайн 20 орчим хувийг тооцож үзэхэд барилгажихыг хориглосон хамгаалалтын зурвасууд эзэлж байна. Нэгэнт баригдсан барилгуудыг одоо байгаа хэвээр үлдээхээр тооцож шинээр төлөвлөж буй орон сууц, олон нийтийн барилгыг Хот төлөвлөлтийн норм БНБД 30.01.04-н дагуу төлөвлөсөн. Төлөвлөлтийн талбайг бүсчлэлийн хувьд авч үзвэл хуваарьт эдлэн бүхий хувийн сууцны бүс 3.2 га буюу 1.5 хувь, нам давхрын орон сууцны бүс 50.3 га буюу 23.8 хувь, дунд давхрын орон сууцны бүс төлөвлөөгүй, өндөр давхрын орон сууцны бүс 60 га буюу 28.4 хувь, хотын олон нийтийн ажил хэргийн бүс 40.7 га буюу 19.4 хувь, хорооллын худалдаа ажил хэргийн дэд бүс 20.8 га буюу 9.8 хувь, цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн бүс 2.8 га буюу 1.4 хувь, инженерийн барилга байгууламжийн бүс /авто зам/, 23.1 га буюу 11 хувь, инженерийн шугам сүлжээний бүс 3.7 га буюу 1.7 хувь, Сэлбэ голын хамгаалалтын бүс 6.2 га буюу 11 хувь тус тус байна.

Архитектур орон зайн төлөвлөлт: Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичигт хотын төвийн бүс байх бөгөөд тус бүсэд хотын түүхэн төв хэсэг, төрийн төв болон орон нутгийн засаг захиргаа, олон нийт, орон сууцны хорооллуудаас бүрдэх хотын хуучин төв байрлах бөгөөд шинэчлэн төлөвлөж сайжруулан хөгжүүлэх хэсэг, голлох суурьшлын бүс байхаар тусгагдсан. Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн төвийн бүсийн Орон сууцны 7 дугаар нэгж хорооллын хүн амыг эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлж, амарч зугаалах олон нийтийн талбай, ногоон байгууламжийг нэмэгдүүлсэн, ажил хэрэг бизнесийн таатай орчинг бүрдүүлсэн нэгж хороолол болгон хөгжүүлнэ.

Орон сууцны VII нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө

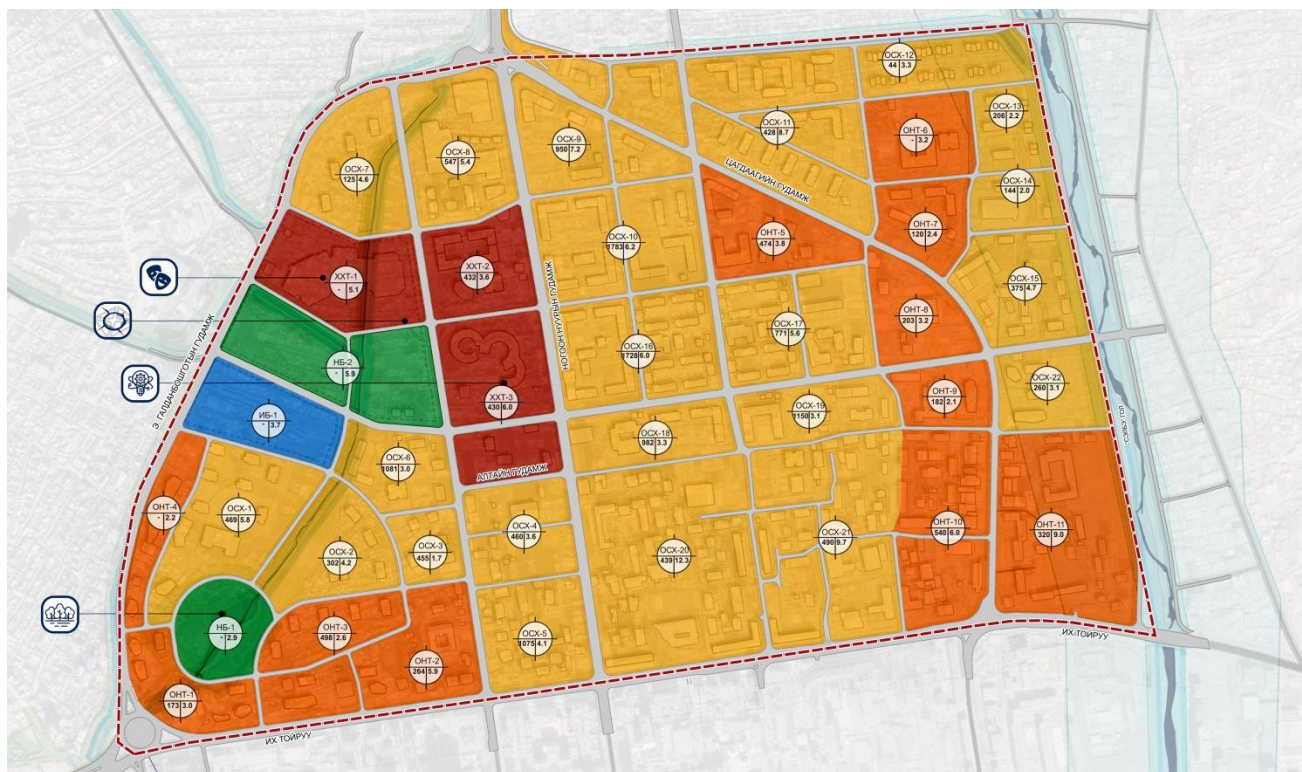
Орон сууцны 7 дугаар нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг одоогийн байдал, хөгжлийн ирээдүйн чиг хандлагын тухайд Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан үзэл баримтлалыг харгалзан архитектур орон зайн төлөвлөлтийг оновчтой шийдвэрлэхийн тулд дараах төлөвлөлтийн бүсүүдийг

- Ажил хэрэг, бизнес, соёлын бүс (Хотын хөгжлийн тэнхлэг) – 14,7 га
- Орон сууцны хорооллын бүс – 109,8 га
- Олон нийтийн төвийн бүс – 43.4 га
- Ногоон бүс – 8,8 га
- Инженерийн бүс - 3.7 га байхаар төлөвлөв.

Ажил хэрэг, бизнес, соёлын бүс. Уг бүсэд Олон улсын байгууллагуудын нэгдсэн төв, мэдээлэл технологийн төв, Үндэсний урлагийн их театр, орон сууц, олон нийтийн барилга байгууламж байна.

Орон сууцны хорооллын бүс. Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөл, ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцыг дахин барилгажуулах төсөл, одоо байгаа барилгажсан хэсэг, 1008 айлын орон сууц, 100 айл орчмын барилгын материалын агуулахуудын газрыг дахин шинэчлэн зохион байгуулсан болон газар шинэчлэн зохион байгуулсан нам, дунд давхрын орон сууцнууд байна.

Олон нийтийн төвийн бүс. Нийгмийн дэд бүтцийн хангамж, хүртээмжийг нэмэгдүүлэн шаардлагатай түвшинд хүргэх цэцэрлэг, сургууль, эмнэлэг, соёл, спорт болон гол гудамж дагуу бий болсон худалдаа үйлчилгээний барилга байгууламжууд байна.



Ногоон бүс. Амарч, зугаалах алжаал тайлах соёл, спорт амралтын хүрээлэн, нуурын хамгаалалтын бүс байхаар төлөвлөлтөд тусгасан.

Инженерийн бүс. Инженерийн хангамжийн эх үүсвэр байна.

Авто замын төлөвлөлт: Төлөвлөлтөөр одоо байгаа гудамж замуудыг өргөтгөж нэвтрүүлэх хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх ба шинээр төлөвлөж буй гудамж замуудыг төлөвлөлтийн Автозам төсөллөх БНБД



32-01-07, Хотын зам төсөллөх БНБД 32-01-04 болон шинэ гарсан Авто зам төсөллөх 33БНБД 2016 норм дүрмээр нормын дагуу гүйцэтгэсэн. Сүхбаатар 7-р нэгж хорооллын орчим буюу Цагдаагийн гудамж, Э.Галданбошготын гудамж, Ногоон нуурын гудамж, Алтайн гудамжийг Э.Галданбошготын гудамжтай холбох шинээр төлөвлөгдөж байгаа авто замууд нь Гол гудамж зам 2-р зэрэглэлийн байхаар төлөвлөгдсөн бөгөөд 4 төрлийн хөндлөн огтлол байх боломжтой заасан байна. Төлөвлөлтөөр одоо байгаа гудамж замуудыг өргөтгөж нэвтрүүлэх хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх ба шинээр төлөвлөж буй гудамж замуудыг төлөвлөлтийн нормын дагуу гүйцэтгэсэн.

Шинээр төлөвлөж байгаа авто замын сүлжээг сүүлийн үеийн дэвшилтэт технологи ашигласан, гадаргууд ихээр буух усыг зайлуулах чадвартай, засвар үйлчилгээ хийхэд хямд, зам дагуух байрлах барилга байгууламжуудын борооны усны хоолойг далд хэлбэрээр шууд холбосон, эдийн засгийн үр ашигтайгаар байгуулах шаардлагатай.

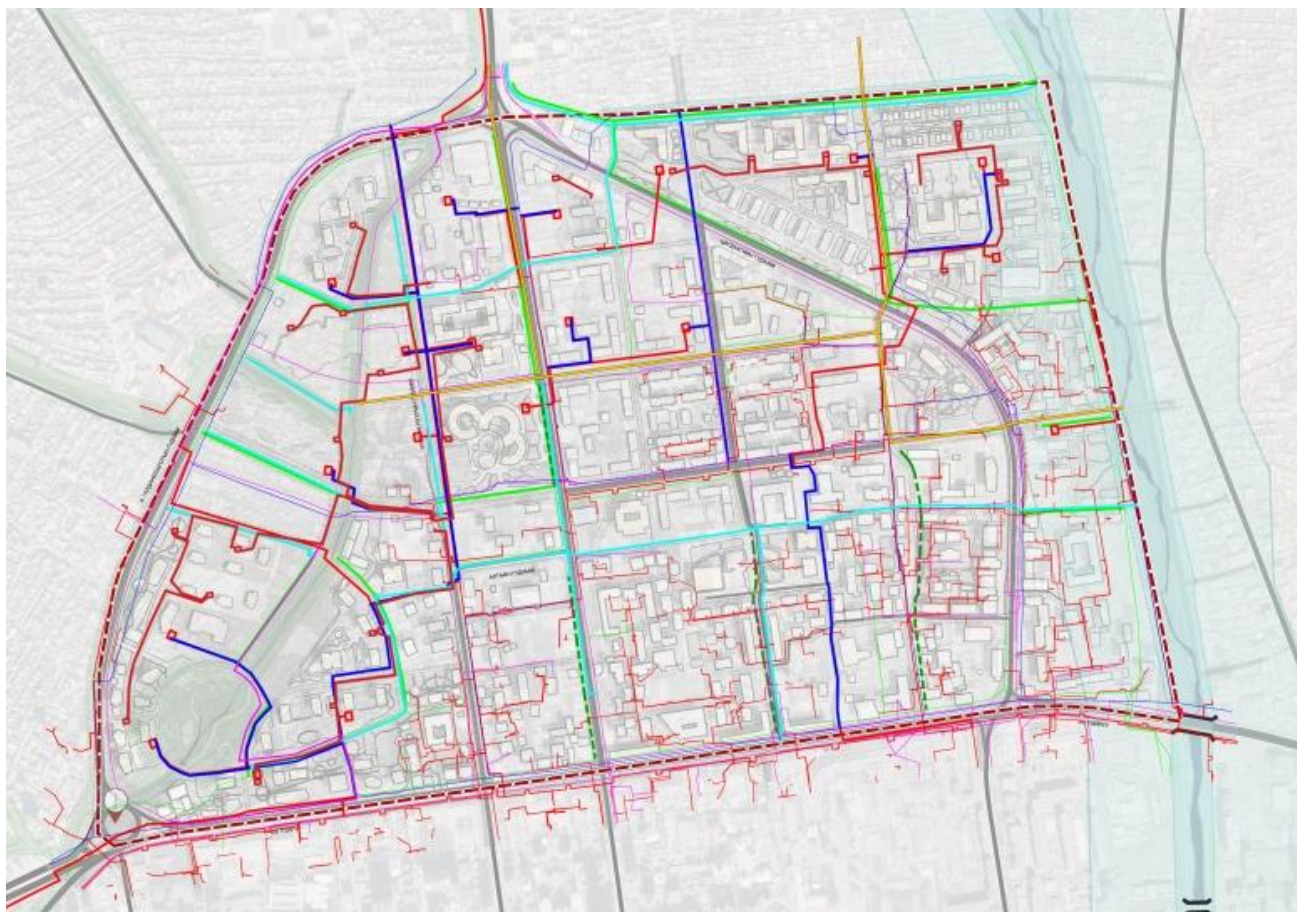
Сэлбэ дэд төвөөс Үндэсний цэцэрлэгт хүрээлэн чиглэлт Сэлбэ голын зүүн эргийн дагуу унадаг дугуйн зам төлөвлөгдсөн бөгөөд энэ нь Улаанбаатар хотын Ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгалаа олсон байдаг. Төлөвлөгдсөн дугуйн замыг Чингэлтэйн соёл амралтын хүрээлэн, Сэлбэ дэд төвийн дугуйн замтай уялдуулан төлөвлөв.

Ногоон байгууламжийн төлөвлөлт: Ногоон байгууламжийг тухайн хот суурины хүн амын тоо хэмжээнээс хамаарч харилцан адилгүй хэмжээ ангиллаар төлөвлөдөг. Орон сууцны VII-р нэгж хорооллын цэцэрлэгжүүлэлтийг төлөвлөхдөө;

Нийтийн хэрэгцээний ногоон байгууламж-Олон нийтийн хэрэгцээний зориулалттай, амралт чөлөөт цагийг ая тухай өнгөрүүлэх, гадаад дотоодын жуулчдын сонирхлыг татах, парк, цэцэрлэгүүд, орон сууц, цэцэрлэгт талбай, цэцэрлэгт гудамжны цэцэрлэгжүүлэлтийг 19.85 га талбайд байхаар төлөвлөсөн болно. Хязгаарлагдмал зориулалтын ногоон байгууламж-Нийгмийн дэд бүтцийн болон иргэд, олон нийтийн барилга байгууламжуудын эдэлбэр газрын цэцэрлэгжүүлэлтийг 10.13 га талбайд тооцсон болно.

- Нийтийн хэрэгцээний зориулалттай цэцэрлэгжүүлэлт -19.85 га
- Хязгаарлагдмал зориулалттай цэцэрлэгжүүлэлт -10.13 га
- Тусгай зориулалтын цэцэрлэгжүүлэлт -9.79 га-д тус тус төлөвлөсөн.

Инженерийн хангамжийн нэгдсэн зураг



Дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн шийдэл: Одоогийн байдлаар орон сууц, олон нийтийн барилгын 74.7 Гкал/цагийн хэрэглээг төвлөрсөн дулаан



хангамжийн сүлжээнээс хангаж, 81.42 Гкал/цагийн 102 барилгад дулааны эрчим хүчээр хангах техникийн нөхцөл хангагч байгууллагаас олгогдсон байна.

Иймд төлөвлөлтийн бүсэд Хот тосгоны төлөвлөлт БНБД 30-01-04-ийн Хүснэгт 6.1-д заасан 460 хүн/га-д төлөвлөлт хийгдсэн нөхцөлд нийт 210 га талбайд 258 Гкал/цагийн дулааны эрчим хүчний хэрэглээ шаардлагатай болно. Төлөвлөлтийг нягтрал өндөртэй төлөвлөсөн нөхцөлд өндөр хэрэглээг хангахад эх үүсвэрийн болон шугамын нэвтрүүлэх чадварын хүндрэл учирна.

Төлөвлөлтөөр дулааны эрчим хүчний хэрэглээг тооцож үзэхэд нийт 227.84 Гкал/цаг байна.

Төлөвлөлтийн эхний ээлжид Дэнжийн мянга дэд төвийн хүрээнд баригдах дулааны 50МВт-ын Эх үүсвэрээс хангагдах боломжтой. Орон сууцны 7 дугаар хорооллын хувьд хорооллын дотор талд нийт 3455 метр, 7 дугаар хорооллыг дулааны эрчим хүчээр хангах төв магистраль шугамын трассын дагуу 2201 метр хонгилын систем төлөвлөсөн болно.

Усан хангамжийн төлөвлөлт: Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөлтийн ус хангамжийн хэрэглээний тооцоо дараах байдалтай норм дүрмийн дагуу тооцов. $Q=21545,6$ м³/хоног, $q=897.7$ м³/цаг, $q=249.4$ л/с

Төлөвлөлтийн үе шатаар ус хангамжийн хэрэглээг дараах байдлаар тооцов:

2020-2025 онд усны хэрэглээ $Q=1553.5$ м³/хон, $q=646.46$ м³/цаг, $q=179.47$ л/с

2025-2030 онд нэмэгдэх усны хэрэглээ $Q=1859.5$ м³/хон, $q=77.48$ м³/цаг, $q=21.52$ л/с байна.

Хорооллын хэмжээнд ус хангамжийн шугам сүлжээг одоо байгаа цагираг шугамаас төлөвлөж буй хонгилын системд болон дулааны шугамын хамт нэг сувагт суурилуулахаар төлөвлөв. Мөн одоо байгаа ф300 мм ийн голч бүхий 1600 метр шугамыг ашиглалтад оруулж цагираг сүлжээ үүсгэж ашиглана. Одоо байгаа цэвэр усны шугамнаас төлөвлөсөн Ус дулаан дамжуулах төвүүд хүртэл хэрэглэгчийн ачаалалтай уялдуулан ф150 мм-ийн голчтой шугам хийж холбохоор тооцов.

Дулааны сувагт хамт угсрагдах хэсэгт ган шугамаар холболт хийхээр төлөвлөв.

Ариутгах татуургын төлөвлөлт: Ариутгах татуургын шугам сүлжээний төлөвлөлтийг хийхдээ ус хэрэглээний тооцоог үндэслэн төлөвлөлтийн бүс бүрийг хамарсан бохир усыг татан зайлуулах шугам сүлжээ төлөвлөв. **Усны нийт хэрэглээ** $Q=21545,6$ м³/хоног, $q=897.7$ м³/цаг, $q=249.4$ л/с байх ба одоо байгаа түвшиний алдаатай хэсгийг шинэчлэх, одоо байгаа хуучин шугамыг өргөтгөж шинэчлэх, шинээр бохир усны шугам татаж одоо байгаа 25 дугаар коллектор, 21 дүгээр коллектор, Сэлбэ коллектор, 9 дүгээр коллекторт өндөржилтийн төлөвлөлттэй уялдуулан холбохоор тооцож төлөвлөв. Гол шугамын диаметр Ф300-600мм байгаа учраас блок тус бүрийн салбар шугамыг ф300 мм байхаар тооцов.

Төлөвлөлтийн хэрэгжилтийн үе шаттай уялдуулан зайлуулах бохир усны нийт тооцоог дараах байдлаар тооцов.

2020-2025 оны усны хэрэглээ $Q=1553.5$ м³/хон, $q=646.46$ м³/цаг, $q=179.47$ л/с

2025-2030 онд нэмэгдэх усны хэрэглээ $Q=1859.5$ м³/хон, $q=77.48$ м³/цаг, $q=21.52$ л/с байна.

Цахилгаан хангамжийн төлөвлөлт: 7-р хорооллын төлөвлөлтийг орон сууц, олон нийтийн барилгын цахилгаан тоног төхөөрөмжийг төлөвлөх ба угсрах норм /БД 43-102-07/-ын дагуу цахилгаан эрчим хүчний ачааллыг бүс бүрээр тооцож гаргав. Цахилгаан эрчим хүчний ачааллыг бүс бүрээр тооцож 2*800 кВа чадалтай дэд өртөө 22 ширхэг, 10кВ-ын кабель шугам 10200 метр барихаар тооцов.

Холбоо мэдээллийн сүлжээний төлөвлөлт: Барилга Хот байгуулалтын яамны харьяа “Улаанбаатар хотын VII, XIV хорооллын орон сууц VII, МҮОНРТ орчмын хорооллын дэд бүтцийн төсөл” нэгжийн захиалгаар VII хорооллын дийлэнх хэсэгт худаг сувагчлалын ажил хийгдсэн байна. Иймд одоо байгаа худаг сувагчлалыг хооронд нь холбож цагираг сүлжээ үүсгэхээр төлөвлөв.

Шилэн кабелийн сүлжээний төлөвлөлтийн хувьд ЭАТС-351 станцыг ашиглан 96 шөрмөсөн шилэн кабель гарган одоо байгаа болон шинээр төлөвлөж буй сувагчлалаар дамжуулан VII хороолол дундуур цагираг сүлжээ үүсгэж ЭАТС станц-351 буцаж оруулахаар төлөвлөв. Шинээр татсан шилэн кабелийн шөрмөсийг ашиглан хотын нэгдсэн теле хяналтын систем бий болгох, үүрэн холбооны операторуудад түрээслэх боломж бүрдэнэ. Шинээр төлөвлөж буй шилэн кабелийн урт 5200 метр байна.

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт: Сэлбэ голын дагуу үерээс хамгаалах эргийн хамгаалалтын 1.3 км урттай далан барихаар төлөвлөв. Одоо байгаа хөрсний ус зайлуулах ф800-ф1000мм-ийн голчтой 4.3 км төмөр бетон шугам 2006-2007 онд барилга угсралтын ажил хийгдэж байнгын ашиглалтад орсон. Тус шугам сүлжээний ашиглалтын түвшин 50% байгаа бөгөөд шугамын үзлэгийн худгуудын өндөржилт алдагдсан, зарим хэсэгт худаг шугам бөглөрсөнөөс зориулалтын дагуу бүрэн ажиллахгүй байна. Иймд тухайн шугамын гэмтэлтэй хэсгийг засаж шинэчлэхээр төлөвлөлтөнд тусгав. Үүнээс гадна дээрх шугам сүлжээ нь төлөвлөлтийн талбайн хөрсний усыг бүрэн зайлуулж чадахгүй байгаа тул шинээр нийт 2,7 км шугамыг дараах байдалтай төлөвлөв.



Шинээр төлөвлөж байгаа авто замын төлөвлөлт, ус цуглуулах талбайг тооцон 6 км борооны ус зайлуулах шугам сүлжээ төлөвлөв. Борооны усыг цуглуулах сан байгуулж ногоон байгууламж, зүлэгжүүлэлтийн усалгаанд ашиглана. Үүнд:

- Шинээр хийгдэх борооны усны шугам сүлжээ 5360 метр
- Борооны ус цуглуулах усан 6 ширхэг

Өндөржилтийн төлөвлөлт: Газрын гадаргын үнэмлэхүй өндөр 1302-1315 метрт хэлбэлзэнэ. Газрын гадаргын хэвгий нь хойноосоо баруун урагш чиглэгдсэн 0.002%-ийн налуутай ерөнхийдөө тэгшивтэр газар байна. Байр зүйн зургаас ерөнхий төлөвлөгөөгөөр төлөвлөгдөж байгаа авто замын уулзваруудын тэнхлэгийн огтлолцол дээрх өндрийг интерполяцийн аргаар бодож гаргалаа. Тус төлөвлөгөөнд тусгагдсан авто замын тэнхлэгийн огтлолцлын өндөржилтийг төлөвлөхдөө газар шорооны ажлыг аль болох бага өөрчлөхөөр бодсон. Авто замын өндөржилтийг хамгийн ихдээ 1.3м хүртэл өндөрсгөж төлөвлөсөн. Төлөвлөлтөд гудамж, замын налуугийн хэмжээ 3-28 ‰ /промил/ хүртэл байгаа нь Монгол улсад мөрдөгдөж байгаа "Хот, тосгоны төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм" БНБД 30-01-04-ын 6 дугаар бүлэг Хот, тосгоны гудамж, замын сүлжээний төлөвлөлтөд заагдсан зөвшөөрөгдөх хэмжээний хязгаар дотор байгаа учир норм ба дүрэмд нийцсэн гэж үзэж байна.

