

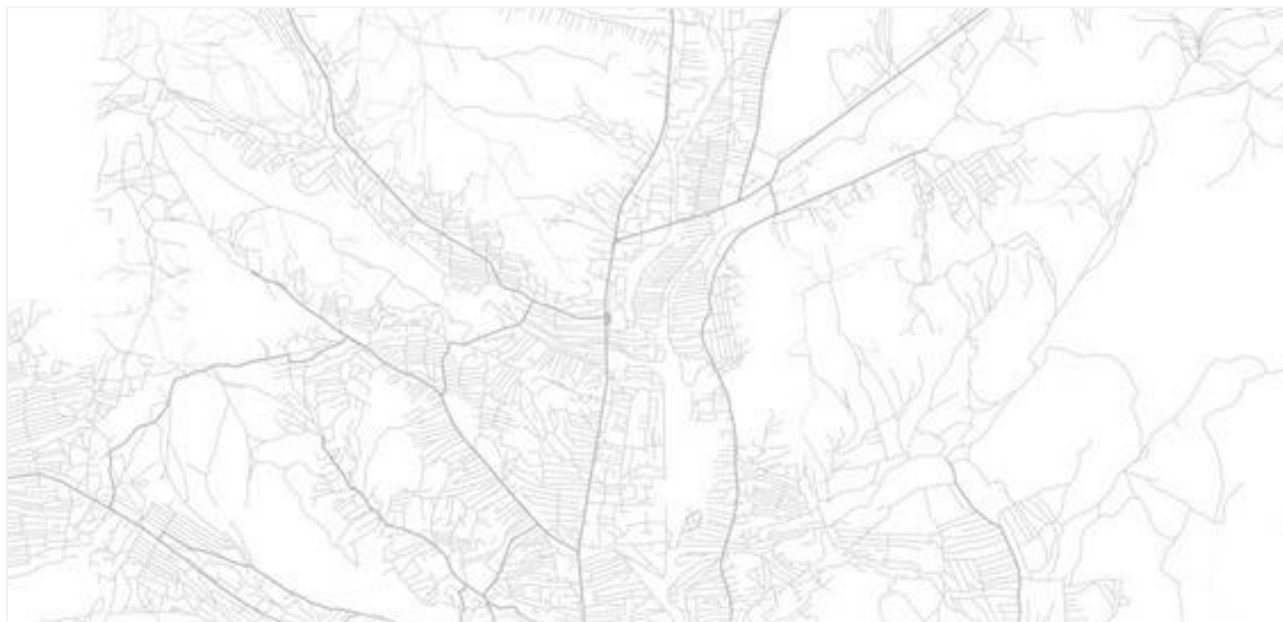
ЗАХИАЛАГЧ:



ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ:

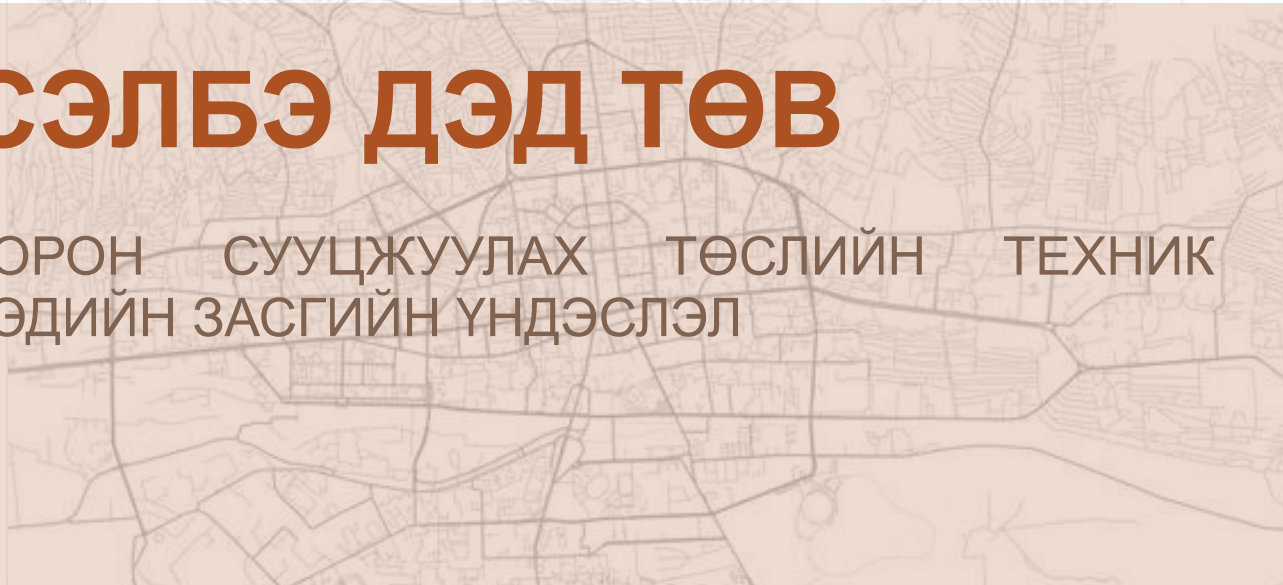


ГҮЙЦЭТГЭГЧ:



СЭЛБЭЭ ДЭД ТӨВ

ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ТӨСЛИЙН ТЕХНИК
ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮНДЭСЛЭЛ



ULAANBAATAR

— MONGOLIA —

47.9193°N / 106.9226°E

**“СЭЛБЭ ДЭД ТӨВ” ОРЧМЫН ГЭР ХОРООЛЛЫГ ДАХИН
ТӨЛӨВЛӨН ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ТӨСЛИЙН
ТЕХНИК ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮНДЭСЛЭЛ**

ГҮЙЦЭТГЭСЭН:

“ББСМО” ХХК-ИЙ ЗАХИРАЛ:

Б.СҮНЖИДМАА

АРХИТЕКТОР:

Ц.МЭНДБАЯР /ЗӨВЛӨХ АРХИТЕКТОР/

АРХИТЕКТОР:

Ч.МАГСАР /ЗӨВЛӨХ АРХИТЕКТОР/

АРХИТЕКТОР:

Н.МЯНГАНБАЯР /МЭРГЭШСЭН АРХИТЕКТОР/

АРХИТЕКТОР:

Г.НЯМДЭЛГЭР /МЭРГЭШСЭН АРХИТЕКТОР/

АРХИТЕКТОР:

Б.ЗОЛЖАРГАЛ /МЭРГЭШСЭН АРХИТЕКТОР/

АРХИТЕКТОР:

Д.НАРАНХҮҮ /МЭРГЭШСЭН АРХИТЕКТОР/

ЭДИЙН ЗАСАГЧ:

Ц.ХОСЖИГҮҮР

ЭДИЙН ЗАСАГЧ:

Г.БАТХИШИГ

ЗУРАГ ТӨСӨЛ ЗОХИОГЧДЫН БҮРЭЛДЭХҮҮН

№	Нэр	Мэргэжил	Хариуцсан хэсэг	Гарын үсэг
Удирдлага зохион байгуулалт				
1	Б.Сүнжидмаа	МУ-ын зөвлөх инженер	Удирдлага, зохион байгуулалт	
2	Б.Мөнхцэцэг	“ББСМО” ХХК-ий үйл ажиллагаа хариуцсан захирал	Удирдлага, зохион байгуулалт	
3	Д.Лхагва	“ББСМО” ХХК-ий гадаад харилцаа, төсөл хариуцсан захирал	Удирдлага, зохион байгуулалт	
Зөвлөх баг				
4	Л.Бямбасүрэн	МУ-ын зөвлөх архитектор	Хот төлөвлөлт	
5	Ц. Мэндбаяр	МУ-ын зөвлөх архитектор Хот төлөвлөлт	Хот төлөвлөлт	
6	Л.Батцоож	МУ-ын зөвлөх инженер Хот байгуулалтын инженер	Зам, тээврийн төлөвлөлт	
7	Г.Нансалмаа	МУ-ын зөвлөх инженер Усны барилга байгууламжийн инженер	Инженерийн бэлтгэл ажил	
8	Б.Оюунсүрэн	МУ-ын зөвлөх инженер	Сэргээгдэх эрчим хүч	
Зохиогчийн баг				
9	Ч.Магсар	Архитектор, зөвлөх	Архитектур төлөвлөлт	
10	Н.Мянганбаяр	Архитектор, ахлах	Архитектур төлөвлөлт	
11	Б.Золжаргап	Архитектор	Архитектур төлөвлөлт	
12	Г.Нямдэлгэр	Архитектор	Архитектур төлөвлөлт	
13	С. Хулан	Архитектор	Архитектур төлөвлөлт	
14	Н.Санчирмаа	Архитектор	Техникч	
15	Д.Наранхүү	Ландшафтын архитектор	Барилгажилт, ногоон байгууламж	
16	Г. Батхишиг	Хот төлөвлөлтийн эдийн засагч	Эдийн засаг	
17	Ц.Хосжигүүр	Хот төлөвлөлтийн эдийн засагч	Эдийн засаг	
18	Б.Алтанцэцэг	МУ-ын зөвлөх инженер	Байгаль орчин, газар зохион байгуулалт	
19	У.Батдэлгэр	МУ-ын зөвлөх инженер	Дулаан хангамж	
20	Б.Солонго	ХАС-ын инженер	Дулаан хангамж	
21	С.Энхдалай	ХАС-ын инженер	ХАС-ын ажлын зураг	

22	Н. Пүрэвжаргал	Холбоо дохиоллын инженер	Холбоо дохиоллын ажлын зураг	
23	С.Баярням	Тэргүүлэх төсөвчин	Төсөв, үнэлгээ	
24	Э.Ууганжаргал	Төсөвчин	Төсөв, үнэлгээ	
25	Ц.Төгсжаргал	Ус хангамж, ариутгах татуургын инженер зөвлөх	Ус хангамж, ариутгах татуурга	
26	Ж.Отгонжаргал	Ус хангамж, ариутгах татуургын инженер ахлах	Ус хангамж, ариутгах татуурга	
27	Б.Болор	Ус хангамж, ариутгах татуургын инженер	ЦБУ-ны ажлын зураг	
28	Н.Анхзул	Цахилгааны инженер	Цахилгаан хангамж	
29	М.Баасанжаргал	Цахилгааны инженер	ХТ, ДГ-н ажлын зураг	
30	Г.Эрдэнэчимэг	Цахилгааны инженер	ХТ, ДГ-н ажлын зураг	
31	Б.Ганзориг	Барилга бүтээцийн инженер, ахлах	Барилга бүтээцийн ажлын зураг	
32	Б.Бат-Эрдэнэ	Барилга бүтээцийн инженер	Барилга бүтээцийн ажлын зураг	
33	Э.Идэрмагнай	Барилга бүтээцийн инженер	Барилга бүтээцийн ажлын зураг	
34	Н.Түвшинтөгөлдөр	Барилга бүтээцийн инженер	Барилга бүтээцийн ажлын зураг	
35	Э.Батхишиг	Барилга бүтээцийн инженер	Барилга бүтээцийн ажлын зураг	

АГУУЛГА

1	НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	14
1.1	Үндэслэл:	14
1.2	Хууль эрх зүйн үндэслэл:	14
1.2.1	Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн хэрэгжилтийн тогтолцоо:	15
1.3	Хот төлөвлөлтийн шаардлага:	17
1.3.1	Улаанбаатар хотын түүхэн хөгжил	17
1.3.2	Хот байгуулалтын тогтолцоо	20
1.3.3	Иргэд, олон нийтийн оролцоо	22
1.4	Гэр сууцны хорооллын хөгжлийн өнөөгийн нөхцөл байдал:	26
1.4.1	Гэр сууцны хорооллын дахин төлөвлөлт	29
1.5	Зорилго, зорилт	31
1.5.1	Зорилго	31
1.5.2	Зорилт	32
1.6	Төслийн хүлээгдэж буй үр дүн, ач холбогдол:	34
1.7	Төлөвлөлтийн хамрах хүрээ –Сэлбэ дэд төв	35
2	ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН БА БОДЛОГО, ТӨЛӨВЛӨЛТ	39
2.1	Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага /2013 он/	40
2.2	“Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө”-ний зорилтууд	42
2.3	Нийслэл Улаанбаатар хотын Замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль:	44
2.4	“Сэлбэ дэд төв” орчмын гэр сууцны хороолол:	46
2.5	“Сэлбэ сэргэлт” төсөл /2023 он/:	47
2.6	Сэлбэ дэд төвийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /2015он/:	48
2.7	Чингэлтэй дүүргийн 14,18 дугаар хорооны барилгажилтын төсөл /2023 он/:	51
2.8	Чингэлтэй нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө:	56
2.9	Хайлааст нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө:	60
3	ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. ТӨСЛИЙН ТАЛБАЙН ОДООГИЙН БАЙДАЛ	63
3.1	Байршил, газар зүйн онцлог:	63
3.2	Засаг захиргааны нэгж	64
3.3	Газар ашиглалт:	65
3.3.1	Газрын гадаргын налуугийн үнэлгээ	67
3.3.2	ГАЗАР АШИГЛАЛТЫН ОДООГИЙН БАЙДАЛ	76
3.3.3	ГАЗРЫН ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ	78
3.3.4	АВТОЗАМЫН ЗОРИУЛАЛТЫН ГАЗАРТ ОРСОН НЭГЖ ТАЛБАР	79
3.4	Архитектур, орон зайн төлөвлөлтийн нөхцөл	80
3.5	Нийгмийн хөгжил	83
3.5.1	Хүн ам зүй	83
3.5.2	Нийгмийн дэд бүтэц	87
3.6	Эдийн засгийн хөгжил:	89
3.6.1	Хөдөлмөр эрхлэлт	91
3.6.2	Газрын үнэ зах зээлийн судалгаа:	92
3.6.3	Газрын суурь үнэлгээ:	92
3.7	Зах зээлийн судалгаа	93

3.7.1	Орон сууцны зах зээлийн судалгаа.....	93
3.7.2	Төсөлд оролцох иргэдийн сонирхол, өрхийн судалгаа:	98
3.7.3	Төсөлд оролцох иргэдийн сонирхол, өрхийн орлогын судалгаа:.....	99
3.8	Тулгамдаж буй асуудлууд:	103
4	ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. СУДАЛГАА, ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЭЦ, БЭЛТГЭЛ АРГА ХЭМЖЭЭ.....	105
4.1	Байгаль орчны нөхцөл байдал, тандан судалгаа.....	105
4.1.1	Хөрсний шинж чанар.....	107
4.1.2	Хог хаягдал ба хөрсний бохирдол:	108
4.2	Гудамж, замын сүлжээ одоогийн байдал:	119
4.3	Инженер геологийн судалгаа	123
4.3.1	Судалгаа явуулсан үндэслэл.....	123
4.3.2	Байршил	123
4.3.3	Судалгааны аргачлал	124
4.3.4	Инженер-геологийн судлагдсан байдал.....	125
4.4	Инженерийн дэд бүтцийн одоогийн байдал	130
4.4.1	Дулаан хангамж.....	130
4.4.2	Ус хангамж, ариутгах татуурга.....	136
4.4.3	Цахилгаан хангамж	141
4.4.4	Мэдээлэл холбоожуулалт	143
4.4.5	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ	146
4.5	ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ.....	147
4.5.1	Дулаан хангамж.....	147
4.5.2	Ус хангамж, ариутгах татуурга.....	149
4.5.3	Цахилгаан хангамж	152
4.5.4	Мэдээлэл холбоожуулалт	153
4.6	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ	153
4.7	Сэргээгдэх эрчим хүч.....	155
5	ТАВДУГААР БҮЛЭГ. ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ	157
5.1	Төлөвлөлтийн стратеги	161
5.2	Сэлбэ дэд төвийн хүн ам.....	162
5.2.1	Хүн ам, орон сууцны хангамж.....	162
5.3	Олон нийтийн үйлчилгээ	163
5.4	Архитектур орон зайн төлөвлөлт.....	168
5.4.1	Орон сууцны бүс.....	169
5.4.2	Инженерийн дэд бүтэц, зам, тээврийн бүс.....	173
5.4.3	Ногоон байгууламж	173
5.4.4	Барилгын төлөвлөлт	173
5.5	Гудамж, замын сүлжээ.....	178
5.5.1	Дугуйн зам явган замын төлөвлөлт, ногоон коридор	184
5.2	Ажиллах хүчний тооцоо, хүний нөөцийг бүрдүүлэх хувилбар.....	185
5.2.1	Хүний нөөцийг бүрдүүлэх	186
5.2.2	Хог хаягдлын менежмент	190
6	ЗУРГААДУГААР БҮЛЭГ. ЭДИЙН ЗАСГИЙН ТОВЧ ТОЙМ БА ЭРСДЭЛ	192

6.1	Ханшийн статистикийн товч тойм (2014-2023 он)	192
6.1.1	Ханш (Ам.доллар):	192
6.1.2	Ханш (Юань):.....	193
6.2	Төв банкны бодлогын хүүгийн өөрчлөлтийн товч тойм (2013-2023 он).....	194
6.3	Инфляцын түвшний статистикийн товч тойм (2010-2023 он).....	195
6.4	Шатахууны үнийн статистикийн товч тойм	196
6.5	Монгол банкны судалгааны таамаг үр дүн	197
6.5.1	Дэлхийн банк, Азийн хөгжлийн банк, Олон улсын валютын сангийн Монгол улсын 2023 оны инфляцын төсөөлөл:.....	198
6.5.2	Монгол Улсын Засгийн газрын Аюулгүй байдал судлалын хүрээлэн:.....	198
6.6	SWOT шинжилгээ.....	199
6.7	Төслийн зорилго тодорхойлсон SMART хүснэгт	201
7	ДОЛООДУГААР БҮЛЭГ. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ, ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ	204
7.1	Хэрэгжилтийн үе шат	204
7.2	Хөрөнгө оруулалт.....	207
7.2.1	Орон сууны барилгажилт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо	207
7.2.2	Орон сууцны хөрөнгө оруулалтын үе шат.....	208
7.2.3	Нийгмийн халамж үйлчилгээний барилга, дэд бүтцийн барилгажилт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо	209
7.2.4	Нийт хөрөнгө оруулалт	210
7.2.5	Хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэр /Бонд/.....	212
7.2.6	Үр ашгийн тооцоо	214
8	НАЙМДУГААР БҮЛЭГ. ДҮГНЭЛТ	216
9	ХАВСРАЛТ	219

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

MNS	Монгол улсын стандарт
SWOT	Strengths, weaknesses, opportunities, and threats
UCS	Universal coded character
ААН	АЖ АХУЙН НЭГЖ
АИХ	Ардын Их Хурал
Ам.доллар	Америк доллар
АНУ	Америкийн нэгдсэн улс
АТП	Агаарын трансформаторын дэд өртөө
БГД	Баянгол дүүрэг
БНБД	Барилгын норм ба дүрэм
БНМАУ	Бүгд Найрамдах Монгол Ард Улс
БНХАУ	Бүгд Найрамдах Хятад Ард Улс
БХБЯ	Барилга, хот байгуулалтын яам
ГЗБ	Газар зохион байгуулах газар
Гкал/цаг	цагт зарцуулах Гегакаллори
гр	грамм
ДНБ	Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн
ЖДҮ	Жижиг дунд үйлдвэрлэл
ЗТБХБЯ	Зам, тээвэр, барилга хот байгуулалтын яам
ЗХУ	Зөвлөлт Холбоот Улс
ИГЭ	Инженер геологийн элемент
кВ	Киловольт (Хүчдэл)
кВА	Киловатт (Бүрэн чадал)
км	Километр
км.кв	Километр квадрат
кПА	килопаскаль
КТПН	Иж бүрэн трансформаторын дэд өртөө
м	Метр
м.кв	Хавтгай дөрвөлжин метр
МВт	Мегаватт (чадал)
МДж/м.кв	Мегаджоул/метр квадрат
мм	Миллметр
МПа	Мегапаскаль
МУ	Монгол Улс
НЗДТГ	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар
НОСК	Нийслэлийн орон сууц корпораци
НҮБ	Нэгдсэн үндэсний байгууллага
НХААГ	Нийслэлийн худалдан авах ажиллагааны газар
НХБХГ	Нийслэлийн хот байгуулалт, хөгжлийн газар
сая.төг	сая төгрөг
СБД	Сүхбаатар дүүрэг
СХД	Сонгинохайрхан дүүрэг
СЭХ	Сэргээгдэх эрчим хүч

ТӨХК	Төрийн өмчит хувьцаат компани
ТЭЗҮ	Техник эдийн засгийн үндэслэл
УБЕТ	Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө
УБЦТС	Улаанбаатар цахилгаан түгээх сүлжээ
УДДТ	Ус дулаан дамжуулах төв
УИХ	Улсын Их Хурал
УСУГ	Ус Сувгийн Удирдах Газар
ХАА	Хөдөө аж ахуй
ХК	Хувьцаат компани
ХТП	Хаалттай трансформаторын хувиарлах байгууламж
ХХАА	Хүнс, хөдөө аж ахуй
ХХК	Хязгаарлагдмал хувьцаат компани
ЧД	Чингэлтэй дүүрэг
ШТС	Шатахуун түгээх станц

ХҮСНЭГТ

Хүснэгт 1. Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний судалгаа	19
Хүснэгт 2 Санал хураалтын ирц ба дэмжсэн талаарх нэгдсэн дүн	25
Хүснэгт 3. Орон сууцны хороолол ба гэр сууцны хорооллын харьцуулсан үзүүлэлт	27
Хүснэгт 4. Зорилтууд.....	33
Хүснэгт 5. УБЕТ 2030-д тусгагдсан тэргүүлэх чиглэлүүд	40
Хүснэгт 6. Сэлбэ дэд төвд хийгдсэн инженерийн дэд бүтцийн ажил	50
Хүснэгт 7 Нэгдсэн үзүүлэлт	52
Хүснэгт 8 Нутаг дэвсгэрийн бүсийн төлөвлөлт	54
Хүснэгт 9. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт	55
Хүснэгт 10. Хүн ам, өрхийн тоо.....	57
Хүснэгт 11. Орон сууцны төрөл	58
Хүснэгт 12. Хүн ам, өрхийн үзүүлэлт	61
Хүснэгт 13. Орон сууцны төлөвлөлт	61
Хүснэгт 14 Газар ашиглалтын зориулалт.....	66
Хүснэгт 15 ажлын тоо хэмжээ.....	69
Хүснэгт 16 Хуучин цэгийн солбицлын жагсаалт	69
Хүснэгт 17 Хяналтын хэмжилтийн зөрүү.....	70
Хүснэгт 18 Байрзүйн зураглалд ашиглагдсан программ хангамж	71
Хүснэгт 19 Байрзүйн хэмжилтэд ашигласан багаж тоног төхөөрөмж.....	72
Хүснэгт 20 Геодезийн тулгуур цэгүүдийн солбицлын жагсаалт	73
Хүснэгт 21 Геодезийн байнгын цэг, тэмдэгтийн хувийн хэрэг	73
Хүснэгт 22 Газар ашиглалт	76
Хүснэгт 23 Газрын эрх зүйн байдал	79
Хүснэгт 24. Хороодын хүн амын тоо.....	84
Хүснэгт 25. Нийгэм эдийн засгийн үзүүлэлтүүд.....	84
Хүснэгт 26 Хүн ам өрхийн мэдээлэл	86
Хүснэгт 27. Сургуулийн үзүүлэлт.....	87
Хүснэгт 28. Цэцэрлэгийн үзүүлэлт	87
Хүснэгт 29 Хувийн цэцэрлэгийн мэдээлэл.....	88
Хүснэгт 30. Аж ахуйн нэгжийн голлох үйл ажиллагаа	89
Хүснэгт 31. Хөдөлмөр эрхлэлтийн үзүүлэлт	91
Хүснэгт 32. Газрын үнэлгээний зэрэглэл, суурь үнэ	92
Хүснэгт 33. Газрын үнэлгээний ангилал	93
Хүснэгт 34 Төслийн тооноос хамаарсан Зэрэглэл & Бүсийн матриц 2023 он.....	96
Хүснэгт 35 Орон сууцны зах зээлийн дундаж үнийн зэрэглэл, бүсээр харьцуулбал	97
Хүснэгт 36 Нийслэлийн өрхийн тоон өсөлт.....	98
Хүснэгт 37 Судалгааны статистик тоон үзүүлэлт	100
Хүснэгт 38. Нэгж талбарын дундаж талбайн хэмжээ	101
Хүснэгт 39. Өрхийн орлогын хувь.....	102
Хүснэгт 40. Өрхийн сарын дундаж зээлийн хэмжээ	103
Хүснэгт 41 Цаг уурын нөхцөл.....	106
Хүснэгт 42. Хөрсний бохирдлын үзүүлэлт	107
Хүснэгт 43 Гэр хорооллын нүхэн жорлонгийн бүсчлэл.....	110
Хүснэгт 44 Улаанбаатар хотын гэр хорооллын нүхэн жорлонгийн тоо	111
Хүснэгт 45 Дарь-Эх орчмын хэмжилтийн дүн	116
Хүснэгт 46 Дарь-Эх овоо халианы хэмжилтийн дүн.....	116
Хүснэгт 47 Салхины шахац.....	126
Хүснэгт 48 Буурь хөрсний норматив ба тооцооны үзүүлэлтүүд.....	129
Хүснэгт 49. УДДТ-ийн суурилагдсан хүчин чадлын мэдээлэл.....	133
Хүснэгт 50. Техникийн нөхцөл авсан барилгууд	135
Хүснэгт 51. 158 га нутаг дэвсгэр дэхь гэр хороололын 1 хүний хоногт хэрэглэж буй усыг норм дүрэмд заагдсан заалтын дагуу тооцоолсон харьцуулалт	137
Хүснэгт 52 158 га нутаг дэвсгэр дэхь одоо байгаа төвийн усан хангамжийн цэвэр усны шугам сүлжээнд холболдсон хэрэглэгчийн судалгаа	139
Хүснэгт 53 Одоогийн байгаа камерийн судалгаа.....	144

Хүснэгт 54 158га-д талбайд барилгажих барилгын дулааны ачаалал	147
Хүснэгт 55 ТӨЛӨВЛӨЖ БУЙ УРЬДЧИЛСАН БАРИЛГАЖИЛТЫН УСАН ХАНГАМЖИЙН ТООЦООНЫ ҮЗҮҮЛЭЛТ.....	150
Хүснэгт 56 ТӨЛӨВЛӨЖ БУЙ УРЬДЧИЛСАН БАРИЛГАЖИЛТЫН АРИУТГАХ ТАТУУРГЫН ТООЦООНЫ ҮЗҮҮЛЭЛТ.....	151
Хүснэгт 57 НИЙТ ТӨЛӨВЛӨЖ БУЙ БАРИЛГАЖИЛТЫН УСАН ХАНГАМЖИЙН ТООЦООНЫ ҮЗҮҮЛЭЛТ.....	152
Хүснэгт 58 НИЙТ ТӨЛӨВЛӨЖ БУЙ БАРИЛГАЖИЛТЫН АРИУТГАХ ТАТУУРГЫН ТООЦООНЫ ҮЗҮҮЛЭЛТ.....	152
Хүснэгт 59 Мөрдөх журам.....	154
Хүснэгт 60. Олон нийтийн барилга байгууламж тоон үзүүлэлт	164
Хүснэгт 61 Архитектур орон зайн төлөвлөлт	168
Хүснэгт 62 Гадна тохижилтын материалын харьцуулалт	185
Хүснэгт 53“Орлого нэмэгдүүлэх боломж дутмаг” хамгийн их бүртгээгдсэн хороод	188
Хүснэгт 64 Хөдөлмөр эрхлэлт, ажлын байрны тооцоо.....	189
Хүснэгт 65 Ханшийн статистик (Ам.доллар)	192
Хүснэгт 66 Ханшийн статистик (Юань).....	193
Хүснэгт 67 Монгол банкны бодлогын хүү.....	194
Хүснэгт 68 Төв банкны бодлогын хүүгийн өөрчлөлтийн товч тойм	195
Хүснэгт 69 Инфляцын түвшний тойм	195
Хүснэгт 70 SWOT шинжилгээ	199
Хүснэгт 71 SMART хүснэгт.....	201
Хүснэгт 72 Төслийн хэрэгжүүлэх үе шатны график.....	204
Хүснэгт 73. 1-р үе шат буюу о/с барилгажилт бүрэлдэхүүн 1 /2024он/.....	205
Хүснэгт 74. 1-р үе шат буюу НХҮ,барилгажилт /2024он/.....	205
Хүснэгт 75. 2-р үе шат буюу о/с барилгажилт бүрэлдэхүүн 2 /2025он/.....	206
Хүснэгт 76. 2-р үе шат буюу НХҮ,барилгажилт /2025он/.....	206
Хүснэгт 77. 3-р үе шат буюу о/с барилгажилт бүрэлдэхүүн 3 /2026он/.....	206
Хүснэгт 78. 3-р үе шат буюу НХҮ,барилгажилт /2026он/.....	207
Хүснэгт 79 Орон сууны барилгажилт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо.....	207
Хүснэгт 80 Хөрөнгө оруулалтын үе шат.....	208
Хүснэгт 81 Нийгмийн дэд бүтэц, хөрөнгө оруулалт	210
Хүснэгт 82 Хөрөнгө оруулалтын нэгдсэн хүснэгт.....	210
Хүснэгт 83 Хөрөнгө оруулалтын нэгдсэн тооцоо	211
Хүснэгт 84 Газар чөлөөлөлтийн төлөвлөгөө, тэрбум төгрөг	215
Хүснэгт 85 Бондын эргэн төлөлт, тэрбум төгрөг.....	215
Хүснэгт 86 Хөрөнгө оруулалт эргэн төлөлт	216

ЗУРАГЛАЛ

Зураг 1 Өнөөгийн нийслэл хотын барилгажилт	20
Зураг 2 Хороодын иргэдэд чиглэсэн уулзалт сургалт, санал хураалтын явц	24
Зураг 3 Гэр хорооллыг хөгжүүлэх бүсийн ангилал	30
Зураг 4 Сэлбэ дэд төвийн хилийн хамрах хүрээ	36
Зураг 5 Сэлбэ дэд төвийн төлөвлөлтийн ажлууд	37
Зураг 6. Харьцуулалт	38
Зураг 7 Газар чөлөөлөлт, судалгааны үр дүн	39
Зураг 8 Сэлбэ дэд төвийн барилгажилт, одоогийн байдал.....	46
Зураг 9 Сэлбэ сэргэлт төслийн хамаарах байршил	48
Зураг 10 Сэлбэ дэд төвд баригдсан сургууль.....	49
Зураг 11 Нутаг дэвсгэрийн бүс, төрөл.....	56
Зураг 12 Орон сууцны хорооллын бүс	56
Зураг 13 Газар зохион байгуулалт	59
Зураг 14 Газар зохион байгуулалт	62
Зураг 15 Төлөвлөлтийн байршил	63
Зураг 16 Төслийн талбайн засаг захиргааны хуваарилалт	65
Зураг 17 Нэгж талбарын судалгаа.....	67

Зураг 18 Газрын гадаргын налуу	68
<i>Зураг 19 Ажлын явцын фото.....</i>	<i>71</i>
Зураг 20 Зураглалын хил хязгаарын бүдүүвч	72
Зураг 20 ГТЦ-1046 дугаар бүхий судалсан цэгийн хувийн хэрэг	73
Зураг 21 Зураглалын хил хязгаарын бүдүүвч	75
Зураг 22 Газар ашиглалт	77
Зураг 23 Газрын эрхзүйн байдал.....	78
Зураг 24 Авто замын нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбар	79
Зураг 25 Төслийн талбайн барилгажилт	80
Зураг 26 Худалдаа үйлчилгээний барилгуудын харагдах байдал.....	81
Зураг 27 Нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн харагдах байдал.....	81
Зураг 28 Жижиг дунд бизнес эрхлэгчид.....	82
Зураг 29 Хийдийн одоогийн байдал	83
Зураг 30 Цэцэрлэгт хүрээлэн.....	83
Зураг 31 Сургууль, цэцэрлэгийн хамрах хүрээ	87
Зураг 32 Улаанбаатар хотын орон сууцны бүсчлэл	95
Зураг 33 Сэлбэ дэд төвийн газар чөлөөлөлтийг явуулж буй байршил	99
Зураг 34 Дэд төвүүд	104
Зураг 34 Сэлбэ голын одоогийн байдал	105
Зураг 35 Хөрсний хүнд металлын бохирдлын зураглал.....	108
Зураг 36 Нүхэн жорлонгийн нягтаршил.....	111
Зураг 37 Хөрсөн бүрхэвчийн элэгдэл, эвдрэл /салхины нөлөөгөөр/	113
Зураг 38 Хөрсөн бүрхэвчийн элэгдэл, эвдрэл /усны нөлөөгөөр	113
Зураг 40 Ургамалжилт.....	114
Зураг 41 Гадаргын ус	115
Зураг 42 Халиа дошин	117
Зураг 43 Усан сан бүхий газар.....	118
Зураг 44 Одоогийн гудамж, замын сүлжээ.....	120
Зураг 45 Чингэлтэйн өргөн чөлөөний авто зам.....	121
Зураг 46 Гэр сууцны хорооллын зам	122
Зураг 47. Төлөвлөлтийн нутаг дэвгэрийн авто зам	123
Зураг 48 Судалгаа хийгдсэн цооногийн байршил.....	124
<i>Зураг.49 Одоо байгаа дулааны эх үүсвэр болон УДДТ-ийн байршил</i>	<i>131</i>
<i>Зураг.50 Дулаан хангамжийн одоогийн байдал.....</i>	<i>132</i>
<i>Зураг.51 /УДДТ/.....</i>	<i>134</i>
<i>Зураг.52 /Сэлбэ дэд төв дулааны станц/.....</i>	<i>134</i>
Зураг 53 Ус хангамж, ариутгах татуургын шугамын одоогийн байдал	137
Зураг 54. Сэлбэ Дэд төвийн Усан сан, насосны станц, ус дамжуулах шугамын байршил. 138	
Зураг 55. Азийн хөгжлийн банкны хөрөнгөөр хийгдсэн шугам сүлжээ	139
Зураг 56. Одоо байгаа зөөврийн болон төвийн усан хангамжаас хангагдаж буй ус түгээх байрнууд	140
Зураг 57. Одоо байгаа Ус дулаан дамжуулах төв.....	140
Зураг 58. Одоогийн байгаа нүхэн жорлон ба бохир усны төвийн шугаманд нийлүүлээгүй байдал.....	141
Зураг 59 Цахилгаан хангамжийн одоогийн байдал	142
Зураг 60. Одоогийн байдлын судалгаа	143
Зураг 61 Одоо байгаа камерийн судалгаа	143
Зураг 62 Мэдээлэл холбоожуулалтын одоогийн байдал	145
Зураг 63 Төлөвлөлтийн талбайн одоогийн байдал	154
Зураг 64 Нарны эрчим хүчний үүсгүүр	156
Зураг 65 Нарны эрчим хүчээр цэнэглэгддэг зай хураагуур бүхий гэрэлтүүлэг	156
Зураг 66 Нарны эсвэл Салхины эх үүсгүүр	157
Зураг 67 20 минутын хотын схем.....	160
Зураг 68 Төлөвлөлтийн онцлог.....	161
Зураг 69 Сэлбэ дэд төвийн төслийн байршил.....	161
Зураг 70 Нийгмийн дэд бүтцийн одоогийн хамрах хүрээ	163

Зураг 71 Сургууль, цэцэрлэгийн хамрах хүрээ	165
Зураг 72 Эмнэлэг, хорооны байршлын хамрах хүрээ	166
Зураг 73 Нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлтийн хамрах хүрээ	167
Зураг 74 Нутаг дэвсгэрийн ашиглалтын зориулалтын ангилал, бүсчлэл.....	169
Зураг 75 Худалдаа үйлчилгээ бүхий орон сууцны бүс	170
Зураг 76 Олон болон цөөн давхар орон сууцны бүс	171
Зураг 77 Нам давхар буюу амины орон сууцны бүс.....	172
Зураг 78 Ногоон коридор	173
Зураг 79 Барилгажилтын шийдлүүд	174
Зураг 80 Орон сууцны төлөвлөлт	175
Зураг 81 Харагдах байдал	176
Зураг 82 Худалдаа үйлчилгээ төлөвлөлт.....	176
Зураг 83 120м Сэлбэ дэд төвийн цамхаг	177
Зураг 84 Дүүргийн чанартай гол зам төлөвлөлт	178
Зураг 85 Туслах зам төлөвлөлт	179
Зураг 86. Авто зам сүлжээ төлөвлөлт	180
Зураг 84а Дүүргийн чанартай гол зам төлөвлөлт	181
Зураг 85а Туслах зам төлөвлөлт	181
Зураг 87 Явган зорчих гүүрэн гарц	182
Зураг 88 Ногоон коридор	185
Зураг 89 Ажилгүйдлийг бууруулах арга	187
Зураг 90 Хог хаягдлыг ангилан ялгах, цуглуулах тогтолцооны схем.....	191

СХЕМ

Схем 1 Хот байгуулалт, төлөвлөлтийн салбарын хууль эрх зүйн ерөнхий тогтолцоо	22
Схем 2. Төлөвлөлтийн болон хэрэгжүүлэгч байгууллагуудын бүтэц ба олон нийтийн оролцоо	23
Схем 3 Хороодын хүн амын тооны график	84
Схем 4 Орон сууцны нийлүүлэлт	94
Схем 5 Орон сууцны тоо бүсээр, ашиглалтанд орсон оноор	96
Схем 6 Бүсийн жинлэсэн дундаж үнэ улирлаар	97
Схем 7 С болон В бүсийн жинлэсэн дундаж үнэ улирлаар.....	97
Схем 8 Хээрийн судалгаа	101
Схем 9 Газрын нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбар.....	101
Схем 10 Нийт нэгж талбарын газрын өмчлөг болон эзэмшигч иргэдийн дундаж нас	102
Схем 11 хашаандаа өрхийн бизнес эрхэлдэг эсэх	102
Схем 12 Хөрсний бохирдол	109
Схем 13 Хөрсний элэгдлийн зэрэг /салхины нөлөөгөөр.....	112
Схем 14 Хөрсний элэгдлийн зэрэг /усны нөлөөгөөр/.....	112
Схем 15 Чингэлтэй дүүргийн иргэдэд хүртээмжгүй байгаа нийгмийн болон дэд бүтцийн хангамж, хувь.....	188
Схем 16 Үйл ажиллагаа явуулж байгаа худалдаа үйлчилгээний салбарууд, хувиар	189
Схем 17 Ханшийн хөдөлгөөн Ам.доллар /Хэмжих нэгж төг/	192
Схем 18 Ханшийн хөдөлгөөн Юань /Хэмжих нэгж төг/	193
Схем 19 Инфляцийн түвшин (сүүлийн 10 жил).....	196
Схем 20 Шатахууны жилийн дундаж үнийн хөдөлгөөн	197
Схем 21 Орон сууны барилгажилт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо	208
Схем 22 Хөрөнгө оруулалтын төрөл, хөрвөх чадвар	212
Схем 23 МУ-ын гадаад өрийн эргэн төлөлт	213
Схем 24 Хөрөнгө буцаан төлөх үйл явц.....	215

ХАВСРАЛТ

Хавсралт 1 Тогтоолын төсөл	219
Хавсралт 2 Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнүүд.....	220

1 НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

1.1 Үндэслэл:

“Сэлбэ дэд төв” орчмын гэр хорооллыг орон сууцжуулах төслийн техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулахад дараах баримт бичгийг үндэслэл болгов.

- Зөвлөх үйлчилгээний 2024 оны 04 дүгээр сарын 09-ний өдрийн НХААГ202311392/01 тоот гэрээ;
- “Сэлбэ дэд төв” орчмын гэр хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулах төслийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл, олон улсын зөвлөх үйлчилгээ, зураг төсөл боловсруулах ажлын даалгавар. /Дугаар 2023/11. 2023 оны 11 дүгээр сарын 27-ны өдөр батлагдсан/;
- Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэх байршил. /Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2023 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн 61 дүгээр тогтоол/
- Нийслэлийн Засаг даргын 2023 оны 08 дугаар сарын 07-ны өдрийн А/878 тоот захирамжаар Сэлбэ дэд төвийн 158 га талбайд гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэгчээр “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийг батламжилсан.

1.2 Хууль эрх зүйн үндэслэл:

Монгол Улсад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй барилга бүтээн байгуулалт болон орон сууцны салбарт хэрэгжиж байгаа хууль эрх зүйн хувьд тус төслийн хэрэгжилтэд нөлөөлж болох одоо хэрэгжиж байгаа болон батлагдаж болзошгүй хууль, эрх зүйн зохицуулалтууд байна. Иймд хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй доорх хууль эрх зүйн болон бодлогын баримт бичгүүдэд тусгагдсан зорилт арга хэмжээнүүдийг үндэслэл болгон үзэх шаардлагатай. Үүнд:

- Хот байгуулалтын тухай хууль;
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль;
- Барилгын тухай хууль;
- Усны тухай хууль;
- Эрчим хүчний тухай хууль;
- Орон сууцны тухай хууль;
- Инновацын тухай хууль;
- Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хууль;
- Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт түүний удирдлагын тухай хууль;
- Монгол улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль;

- Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль;
- Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль;
- Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль;
- “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журам” /Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 84 дүгээр тушаал/;
- “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам”
/Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 46 дугаар тушаал/;
- “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм”, “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ”, “Гадна зам талбай, бусад жижиг барилга, тохижилтын ажлын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ”, “Гадна инженерийн шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ” /Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар “Барилгын дүрэм батлах тухай” тушаал, түүний хавсралтууд/;
- “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал” /Сангийн сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 202/196 дугаар тушаал/;
- “Нөхөх олговрын үнэлгээний журам” /2022 оны 04 сарын 06-ны өдөр. Монголын мэргэшсэн үнэлгээний институт/;
- “Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх журам” /Монгол Улсын Засгийн газрын 2024 оны 03 дугаар сарын 06-ны өдрийн 91 дүгээр тогтоол/ болон бусад холбогдох хууль, тогтоомж

Барилга болон орон сууцны салбарын эрхзүйн хүрээнд бодлогын шинэчлэл хийх, дэвшилтэт техник, технологи нэвтрүүлэх, инженерийн хангамжийн эх үүсвэрийг үр ашигтай төлөвлөхөд Барилгын тухай хууль, холбогдох журмууд, барилгын салбарт мөрдөгдөж буй барилгын норм, дүрэм, стандартуудад шинэчлэл өөрчлөлт хийх ажлыг “Норм нормативын сан”-ийн төлөвлөгөөнд тусгуулж шинэчлэн боловсруулах, нэмэлт өөрчлөлт хийх шаардлагатай.

1.2.1 Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн хэрэгжилтийн тогтолцоо:

Монгол улсын хөгжлийн бодлого боловсруулах, батлах, төлөвлөх, хэрэгжүүлэх, хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ хийх, тайлагнах, хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн нэгдсэн тогтолцоо бүрдүүлэхтэй холбогдсон харилцаа 2020 онд шинэчлэн батлагдсан Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хуулиар; Монгол улсын хот, сууринг төлөвлөгөөтэй хөгжүүлэх асуудал Хот байгуулалтын тухай хуулиар; Монгол Улсын газрын талаар баримтлах бодлого Газрын тухай хуулиар тус тус зохицуулагддаг.

Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хуульд:

“Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Үндэсний аюулгүй байдлын тухай хууль, Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хууль, Төсвийн тухай хууль, Бүсчилсэн хөгжлийн удирдлага, зохицуулалтын тухай хууль, Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль, энэ хууль болон эдгээр хуультай нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ”;

“Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого” гэж Монгол Улсын тусгаар тогтнол, бүрэн эрхт байдлыг бататган бэхжүүлэх, дэлхий нийтийн хөгжлийн түгээмэл хандлагыг өөрийн орны онцлогт тохируулан тусгасан, байгаль орчны тэнцвэрт байдлыг хадгалах, хүний хөгжлийг хангах, эдийн засаг, нийгэм, засаглалын хөгжлийг ахисан түвшинд хүргэхэд чиглэсэн урт хугацааны зорилго, зорилт, хүрэх үр дүн, үйл ажиллагаа, шалгуур үзүүлэлтийг тусгасан баримт бичгийг; гэсэн нь “хөгжлийн бодлогыг төлөвлөн хэрэгжүүлэх” үндсэн зарчмыг орхигдуулсан гэж үзнэ.

Мөн хуулинд “төлөвлөлт”-ийг томъёолсноор “Монгол улсын хөгжлийн бодлогыг орон зайн төлөвлөлтөөр Монгол улсын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд цаашилбал, хот, сууринд хүргэж, засаг захиргааны нэгжийн удирдлагаар ханган хэрэгжүүлэх” нэгдмэл тогтолцоог бүрдүүлж чадаагүй.

Гэсэн хэдий ч дээрх эрх зүйн зохицуулалтуудын хүрээнд Монгол улсын хэмжээнд баримталж буй хөгжлийн бодлогын болон хот төлөвлөлтийн урт хугацааны, батлагдсан, баримт бичгүүдийг тухайн төслийг боловсруулах үндэслэл болгон авч үзэх нь зүйтэй. Үүнд:

- Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого “Алсын хараа-2050”;
(Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоол)
- “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага;
(Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоол)
- “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал” (Монгол Улсын Засгийн газрын 2020 оны 35 дугаар хуралдаан);
- “Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”
- (Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2020 оны 02/09 дүгээр тогтоол) ;

Хавсралт 1- Тогтоолын төсөл

Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, хэрэгжилт, хөрөнгө оруулалтын тогтолцоог бүрдүүлж хүн зон Үндсэн хуулиар олгогдсон эрхийн хүрээнд үр шимийг нь хүртэхэд бодлогыг төлөвлөн хэрэгжилтийг хангах асуудал нэн шаардлагатай бөгөөд Хот байгуулалтын тухай; Газрын тухай; Байгаль орчны тухай; Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай; Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай; Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай; Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хуулиудын харилцан уялдааг хангах шаардлагатай нэн тулгамдсан асуудал болсон.

1.3 Хот төлөвлөлтийн шаардлага:

1.3.1 Улаанбаатар хотын түүхэн хөгжил

Хот байгуулалт, төлөвлөлт нь хүн ам олноор суурьшин амьдрах нутаг дэвсгэрт нийтийн эрх ашгийг дээдлэн, нийгмийн хэм хэмжээ, хүн амын эрүүл аюулгүй амьдрах таатай орон зайн орчныг бүрдүүлэх, дүрэм журмыг сахин мөрдүүлэх үндсэн зорилготой. Монгол улс ардчилал, зах зээлийн эдийн засгийн тогтолцоонд нийцүүлэн барилга, хот байгуулалтын салбарын хууль эрх зүйн нэгдсэн тогтолцоог бүрдүүлэх бодлогыг хэрэгжүүлж байна. Улаанбаатар хотын ирээдүй, хэтийн төлөвийг ажиглахад хотжилтын энэхүү эрчимтэй явц хэрхэн, хэр удаан үргэлжлэн хэрэгжүүлж буй гүйцэтгэлийн алдаа онооны асуудал дэлхийн аль ч хотын хот байгуулалт, төлөвлөлтийн өмнө тулгардаг. Хотжилтын үйл явцад нийгэм, эдийн засгийн олон үзүүлэлтүүд, улс орны хөгжлийн өнөөгийн нөхцөл байдал зэрэгт ихээхэн нөлөөлдөг.

Ардын хувьсгал ялсны дараа нийслэл хотын амьдралыг удирдан зохион байгуулах үүргийг Дотоод яам эрхэлж байгаад 1923 оны 10 дугаар сард Нийслэл хотын захиргаа байгуулах, хотын захиргааны дүрэм боловсруулах комисс томилогдож “Монгол улсын түр захиргааны дүрэм”-ийг боловсруулан 1924 оны 03 дугаар сарын 07-нд Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцүүлэн батлуулжээ. Энэхүү дүрэмд зааснаар “орд, өргөө, хүрээ” хэмээн нэрлэгдсээр ирсэн хүн амын суурьшлын нэрийг өөрчилж “хот” гэх болсон нь зүй тогтол, дэг жаягаараа хөгжихөд нөлөөлөхүйц алхам болжээ. Тухайн үеийн Монгол улсын хүн амын томоохон суурьшил нь Нийслэл Хүрээ, Улиастай, Ховд, Хиагт, Вангийн хүрээ, Улаангом болж байлаа.

1930-аад оны сүүлчээр хотын төвийн хэсгийг шинэчлэн байгуулах анхны зураг төлөвлөгөөг гаргаж зарим хашаа байшинг буулган газрыг чөлөөлж, дан, давхар барилга барих, гудамж талбайг цэвэрлэх, засварлах, цардмал зам тавих зэрэг ажлууд хийгдэж эхэлсэн. Сайд нарын зөвлөл, 1937 оноос Улаанбаатар хотод баригдах барилгын зураг төлөвлөгөөнд:

- Худалдаа үйлдвэрийн яамны инженерийн ангиар гүйцэтгүүлэх;
- Хотыг шинээр сайжруулах төлөвлөгөө зохиох;
- Зүүн Сэлбийн усны урсцыг нэмэгдүүлэх;
- Үерийн аюулаас сэргийлэх төлөвлөгөө зураг гаргах;
- Байгууллага байршлыг зохистой тодорхойлох;
- Оршин суугчдын байршлыг зохистой тодорхойлох;
- Барилга төлөвлөх;
- Гүүрийн архитектурыг төлөвлөх;
- Гудамж замыг төлөвлөх;

- Орон сууцны барилга барих зэрэг 12 асуудалд анхаарлаа хандуулахыг даалгасан байна.

Ийнхүү нийслэл хотыг зураг төлөвлөгөөний дагуу хөгжүүлэх үзэл санаа түгэн дэлгэрч, хэсэгчилсэн хэлбэртэй төлөвлөгөө зохиох анхны алхмууд хийгдэж байсан нь хот төлөвлөлт, хот байгуулалтад гарч ирсэн шинэ ахиц дэвшил байлаа. Улаанбаатар хотыг шинжлэх ухааны үндэслэлтэйгээр хөгжүүлэх анхны ерөнхий төлөвлөгөөг 1954 онд баталж өнөөг хүртэл 6 удаа шинэчлэн боловсруулсан байна.

Гэвч ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхэд чиглэсэн төсөв хөрөнгийн дутагдал, улс төрийн нөлөө, салбар хоорондын уялдаа, эрх зүйн орчны сул байдлаас шалтгаалан хэрэгжилт учир дутагдалтай, ихэнх тохиолдолд хүн амын өсөлт төлөвлөлтийн хугацаанаас өмнө биелэгдэж тодотгох нөхцөлийг бүрдүүлж байжээ.

2010-2012 онд боловсруулж 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”-ын баримт бичиг нь тулгамдсан асуудлуудыг шийдэхэд чиглэгдсэнээрээ онцлог байсан. Улаанбаатарын бүс, Төвийн бүсийн хамаарлын асуудал; хөгжлийн таталцал, нөлөөллийн асуудал; Улаанбаатарын бүсийн нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл, хотжилтыг дэмжих, хязгаарлах орон зай, ногоон бүсийн дэглэм тогтоох асуудал; дагуул, хот, тосгодын асуудал, Улаанбаатар хотын тэг гортиг тогтоох асуудал, хотын эдэлбэр газрын бүсчлэл, хэрэгжилтийг хангах эрхзүйн орчин зэрэг олон тулгамдсан асуудлуудаар санал, шийдэл дэвшүүлсэн баримт бичиг байсан.

Гэвч салбарын институци, эрх зүйн орчин тодорхой бус, улс төрийн оролцоо зэрэг нь нийслэл хотын нутаг дэвсгэрийн бүрэн бүтэн байдлыг алдагдуулж хөгжлийн бодлогын хэрэгжилтийг сааруулах, зөрчих үндсэн нөхцөлийг бүрдүүлж, хөрөнгө оруулалтын үр ашгийг бууруулж, үргүй зардал болгож байна.

“Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага” баримт бичгийг хуульчлан баталж хөрөнгө оруулалтын бодлогоор хэрэгжилтийг дэмжих тогтолцоо шаардлагатай.

Нийслэл хотын өмнөх ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх, хариуцлагын тогтолцоо хангалтгүй, эрх зүйн орчин тодорхой бус байгаа энэ цаг үед 2020-2040 оны ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах асуудал хөндөгдөж хамгийн сүүлчийн VI төлөвлөгөөний хэрэгжилтийн үнэлгээ 29.6%-тай хэмээн дүгнэж байгаагийн шалтгаан нөхцөл нь Монгол Улсын нутаг дэвсгэрийн тэнцвэртэй хөгжил, хүн амын тогтвортой суурьшлын бодлоготой холбоотой. 2021-2023 онд боловсруулсан Улаанбаатар хотын хөгжлийн долоо дахь ерөнхий төлөвлөгөөний баримт бичгийг батлуулахаар УИХ-д өргөн мэдүүлээд байгаа болно.

Хүснэгт 1. Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний судалгаа

	Он	Хэрэгжих хугацаа	Хүн амын тоо	Хүн амын төлөвлөсөн тоо
I төлөвлөгөө	1954	1954-1974	95,000	125,000
II төлөвлөгөө	1961	1961-1985	180,000	250,000
III төлөвлөгөө	1975	1975-2000	348,700	600,000 /Налайх, Багахангай, Багануур/
IV төлөвлөгөө	1986	1986-2010	492,200	850,000
V төлөвлөгөө	2002	2002-2020	812,500	1,150,000
VI төлөвлөгөө	2013	2013-2030	1,318,100	1,763,000
VII төлөвлөгөө	2022	2022-2040	1,700,000	2,089,000

Хүн амын хэтийн төлөвийн, хүн амын төрөлт, нас баралт, шилжих хөдөлгөөн болон хүн амын тоо, нас, хүйсийн бүтэц, байршлын талаарх ирээдүйн төлөвийг урьдчилан таамагласан тооцоолол нь 20 жилийн хөгжлийн бодлогыг нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд төлөвлөх үндэс болдог бөгөөд 2017 онд боловсруулсан Монгол Улсын хүн амын хэтийн тооцоог өмнөх тооцооллуудын адилаар 2045 он дуустал хугацааг хамруулан, хүн ам зүйн шинжлэх ухаанд тооцоолол боловсруулах сүүлийн үеийн арга техник ашиглан боловсруулсан гэж үзсэн байдаг. Улаанбаатар хотын үе үеийн ерөнхий төлөвлөгөөнд хүн амын хэтийн төлөвийн тооцоог дээрх арга, аргачлалын адилаар тооцож төлөвлөдөг боловч төлөвлөлтийн хугацааг бүрэн хамарч хэрэгжиж чадахгүй байгаагийн шалтгаан нь хүн амын тооцооллын арга зүйд бус хүн ам, нутаг дэвсгэрийн зохистой суурьшил; хот, суурины тэнцвэртэй хөгжлийг төрийн бодлогоор удирдан хүн амын шилжилт хөдөлгөөнийг хязгаарлах шаардлагатай байгаагийн илэрхийлэл болж байна.

Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөл нь 12-14 мэргэжлийн эрдэмтэн, судлаачид, инженер, архитекторуудаас бүрдэх баг боловсруулдаг шинжлэх ухааны бүтээл. Хот, сууринг төлөвлөгөөтэйгөөр хөгжүүлэх асуудал 1960-аад оноос эхэлсэн байдаг. 100 орчим жилийн түүхтэй Монгол Улсын Зураг төслийн байгууллага 1926 онд байгуулагдсан, 700 гаруй инженер техникийн ажилтнуудтай сэхээтний хүчирхэг энэ байгууллага 15 аймаг, тэр үеийн ЗХУ-ын Эдийн засгийн зөвлөхийн товчоонд “МОНГОЛ ПРОЕКТ” зургийн товчоодтой байсан. Муж төлөвлөлтийн болон ерөнхий төлөвлөгөөний товчоод нь ЗХУ-ын эрдэмтэн, мэргэжилтнүүдтэй хамтран ажиллаж байснаар Монгол улсад мэргэшсэн мэргэжилтнүүд бэлтгэгдсэн.

1990 онд Зураг төслийн мэргэжлийн энэ байгууллага хувьчлагдаж өнгөрсөн хугацаанд төр Засгийн шийдвэрээр удаа дараа өөрчлөн байгуулснаар Монгол улсын хот байгуулалтын салбарын үйл ажиллагааны нэгдмэл, цогц байдал бүрэн алдагдсан.

2010 оноос өмнө Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөөг ЗХУ-ын зураг төслийн институттэй хамтран боловсруулж, харилцан суралцаж ирсэн бөгөөд 2030, 2040 оны ерөнхий төлөвлөгөөг үндэсний мэргэжилтнүүдийн баг, мэргэжлийн байгууллагуудтай боловсруулсан.

Түүхэн хөгжлийн явцад 5 удаагийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хөгжиж буй Нийслэл Улаанбаатар хотын гэр сууцны хорооллын оршин суугчдын амьдралд төдийлөн хөгжил дэвшил, өөрчлөлт харагдахгүй хүндхэн орчинд суурьшсаар байна. Гэр сууцны хороолол төлөвлөлтгүйгээр өргөжин тэлж хотжилтын мөн чанар болох ажилгүйдэл, замын түгжрэл, орчны бохирдол, байгалийн доройтол зэрэг тулгамдсан асуудал бодитойгоор тулгарч байна.

1.3.2 Хот байгуулалтын тогтолцоо

Хот байгуулалт, төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг Монгол улсын Үндсэн хуулийн хүрээнд Хот байгуулалтын тухай хууль болон Монгол Улсын Иргэний хуулиар зохицуулдаг. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн арван зургаадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж заасан нь хот байгуулалтын үндэс болдог.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль нь Хот байгуулалтын тухай хуулийн хүрээнд:

- ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих;
- гэр сууцны хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах;
- гэр сууцны хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зэрэг хотыг дахин төлөвлөн хөгжүүлэхтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулдаг.

Зураг 1 Өнөөгийн нийслэл хотын барилгажилт



“СЭЛБЭ ДЭД ТӨВ” ОРЧМЫН ГЭР ХОРООЛЛЫГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ТӨСЛИЙН ТЭЗҮ

Хот байгуулалт, төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг Газрын тухай багц хуулиуд, Орон сууцны тухай хууль, Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль, Барилгын тухай болон бусад холбогдох /схем 1.1/ хуулиудтай харилцан хамааралтайгаар зохицуулж, нийгэмд үйлчилдэг.

Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль шинэчлэн батлагдаж 2022 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс мөрдөгдөж эхэлсэн.

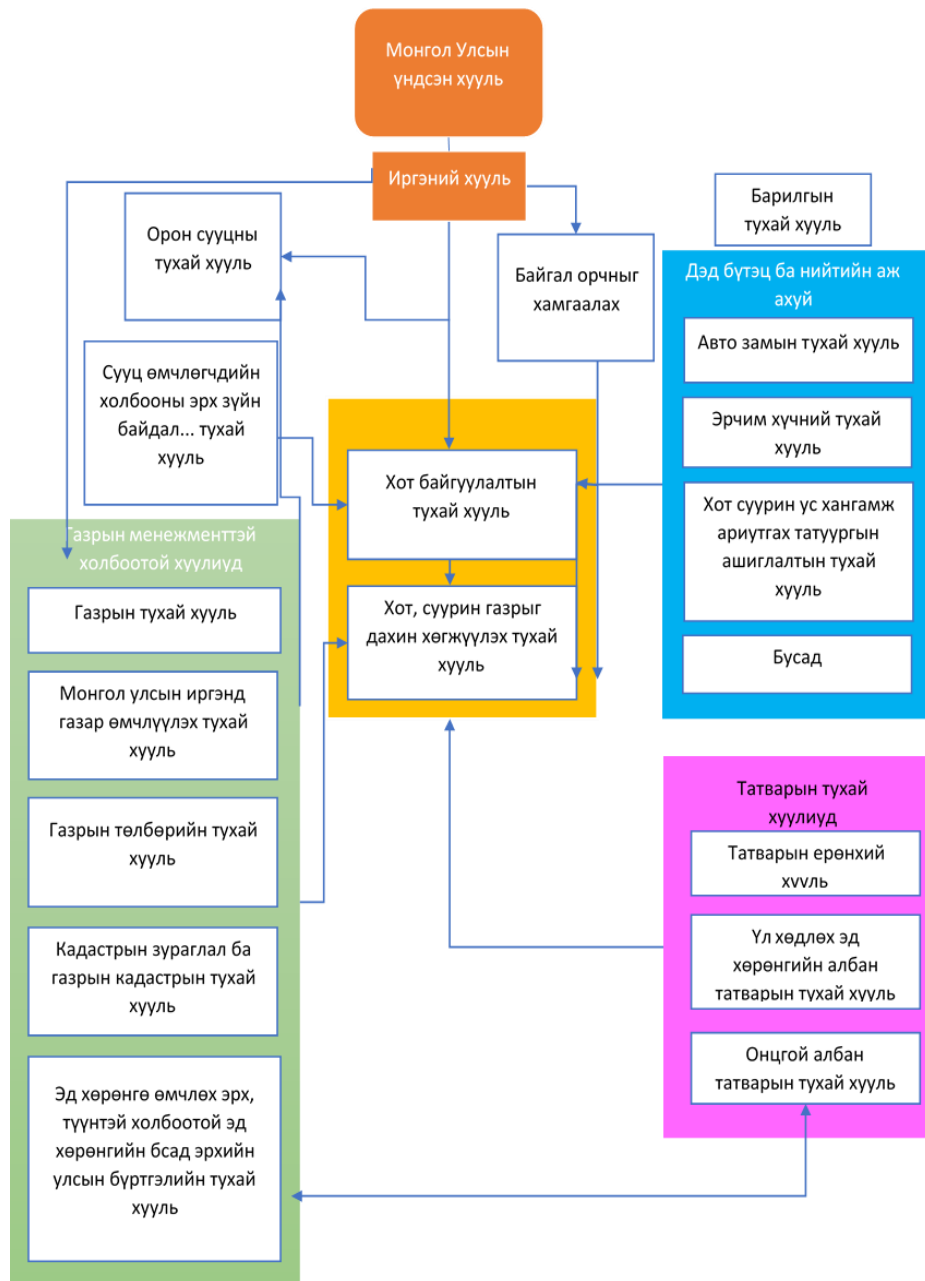
Хот байгуулалт, төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг илүү амжилттай, үр дүнтэй хэрэгжүүлэх үүднээс:

- 1) нутаг дэвсгэрийн /газар ашиглалтын, хот байгуулалтын/ бүсчлэл;
- 2) цэцэрлэгжүүлэлт, нийтийн эзэмшлийн зам талбай болон байгаль орчныг хадгалан хамгаалах;
- 3) гол ус, гүний усыг хадгалан хамгаалах;
- 4) нийтийн тээврийн үйлчилгээ;
- 5) замын хөдөлгөөний менежмент;
- 6) гамшгийн менежмент;
- 7) гал түймэр сөнөөх;
- 8) спорт, амралт зугаалга;
- 9) түүх, соёлын эд өлгийн зүйлсийг хамгаалах;

10) дэд бүтцийн засвар арчлалт болон менежмент зэрэг дэд салбаруудын хувьд ч гэсэн өнөөгийн хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хуулийн тогтолцоо, харилцан уялдааг ханган сайжруулах шаардлагатай байдаг.

Мөн түүнчлэн төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгийн нийгмийн үед боловсруулсан хот байгуулалт, төлөвлөлтийн норм, дүрэм, стандартуудыг өнөөгийн нийгмийн шинэ тогтолцоо, дэлхий нийтээр баримталж буй бодлого, чиглэлд нийцүүлэн шинэчлэн боловсруулах, сайжруулах шаардлага тулгарсаар байна.

Схем 1 Хот байгуулалт, төлөвлөлтийн салбарын хууль эрх зүйн ерөнхий тогтолцоо¹

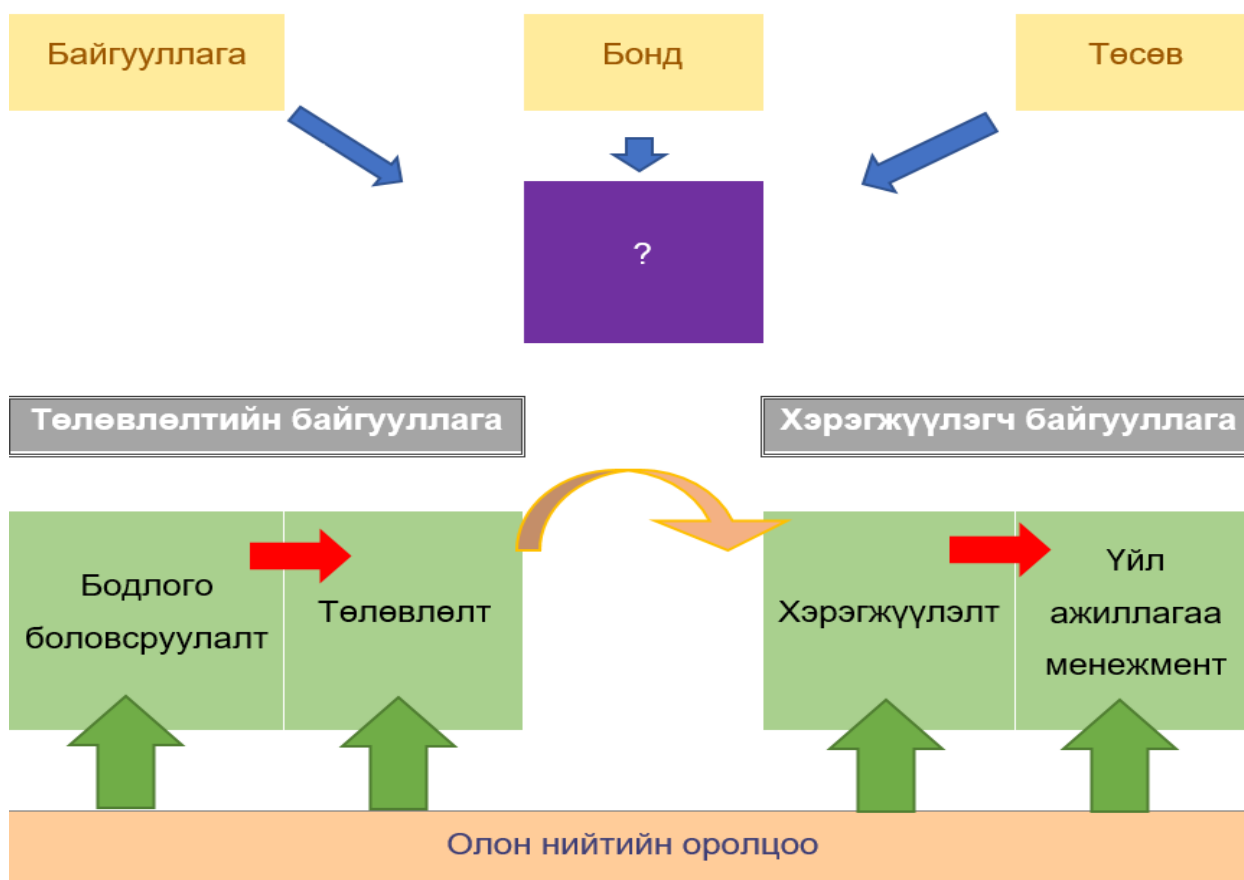


1.3.3 Иргэд, олон нийтийн оролцоо

Төлөвлөлт, хэрэгжилтийн зохистой бодлогын хүрээнд Олон нийтийн оролцоог үйл ажиллагааны бүх шатанд /Схем 2/ ханган ажиллах шаардлагатай. Үйл явц болон тулгарч буй асуудлуудаас хамааран оролцогч талуудын оролцоо ч өөр өөр байна. “Сэлбэ дэд төв” орчмын гэр хорооллыг орон сууцжуулах төсөл нь иргэдийн амьдрах орчин нөхцөлийг сайжруулах богино хугацааны төсөл тул “иргэн, төр, хувийн хэвшлийн түншлэл”-ийг хангасан хуулийн хүрээнд хэрэгжинэ.

¹ Хот, суурины төлөвлөлт “Гарын авлага”. Зөвлөх баг: АЛМЕК корпораци, Ориентал Консалтантс Глобал

Схем 2. Төлөвлөлтийн болон хэрэгжүүлэгч байгууллагуудын бүтэц ба олон нийтийн оролцоо



“Олон нийт” гэдэг нь нэг газар нутагт оршин суугаа эрх ашиг, сонирхол бүхий, үнэт зүйлс, нөөц баялаг, боломжоо хамтран эзэмшигч, хөрөнгөө харилцан ашигтай хөдөлгөөнд оруулагч, амьдарч буй орон нутгийнхаа хөгжлийн төлөө сайн дураар, санал бодлоороо эвлэлдэн нэгдсэн бүлэг, хамт олныг хэлнэ. “Оролцоо” гэж орон нутгийн хөгжлийн аливаа асуудлаар шийдвэр гаргах, хэрэгжүүлэх, хяналт, үнэлгээ хийхэд иргэдийг сайн дураар нь идэвхтэй татан оролцуулахыг хэлнэ. Тодруулбал:

- Идэвх санаачилга;
- Итгэлцэл;
- Хамтын шийдвэр;
- Хариуцлага;
- Ил тод байдал;
- Бие даасан байдал;
- Хөрөнгийн үр ашигтай зарцуулалт;

Иргэдийн оролцоог идэвхтэй ба идэвхгүй гэсэн дараах гурван бүрэлдэхүүн хэсэгт хуваан авч үздэг. Үүнд:

Иргэдийн эрх мэдлийн түвшин:

- Иргэдийн хяналт
- Төлөөллийн эрх мэдэл

- Түншлэл

Бэлэг тэмдгийн шинж чанартай:

- Тохируулах
- Зөвлөлдөх
- Мэдээлэх

Огт оролцоогүй:

- Оролцоо үгүй. Эрх мэдэл бүхий байгууллага эрх мэдлийнхээ хэмжээнд шийдвэрээ гаргана.
- Оролцоо гэдэг хандлага огт үгүй. Иргэдийн оролцоог огт авч хэлэлцэхгүй.

Төслийг хэрэгжих шийдвэр гаргахаас эхлээд төслийг хэрэгжүүлж дуусах хүртэлх хэрэгжүүлэлтийн бүхий л үйл явцад олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтуудад тэдгээрийн ахлагчид болон нөлөөлөлд өртсөн айл өрхийн төлөөлөл, ашиг хүртэгсдийг урин оролцуулах, тэдний санаа бодол, хүсэл сонирхлыг сонсох шаардлагатай байдаг учраас хороодын дарга нар, хэсгийн ахлагч мөн оршин суугч иргэдэд чиглэсэн уулзалт, нэгдсэн сургалт, урьдчилсан санал хураалтыг Нийслэлийн орон сууцны корпораци нь Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газар, Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр төслийн нэгж, Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төслийн нэгжтэй хамтран Сонгинохайрхан дүүргийн 7, 8, 9, 10, 28, 40, Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 болон Сүхбаатар дүүргийн 14, 15 дугаар хороодод 2023 оны VIII-XI саруудад тогтмол хийж байсан байна.

Өөрөөр хэлбэл иргэдийн хяналт, төлөөлөл, түншлэлийн хэлбэрийн оролцоог аль болох өндөр түвшинд байлгахыг зорин байнгын хамтран ажилласан нь сайшаалтай байна.

Зураг 2 Хороодын иргэдэд чиглэсэн уулзалт сургалт, санал хураалтын явц



2023 оны 08 дугаар сарын 14, 15-ны өдрүүдэд Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 болон Сүхбаатар дүүргийн 14, 15 дугаар хорооны Засаг дарга нартай анхны уулзалт зохион байгуулж Сэлбэ дэд төв төслөө танилцуулж улмаар иргэдээс санал хураалт авах үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлж хамтран ажиллахыг хүссэн уулзалт болсон.

2023 оны 09 дүгээр сарын 05-ны өдөр Сэлбэ дэд төв төслийн талбайд хамаарч буй хороодын хэсгийн ахлагч нарт зориулсан нэгдсэн сургалтыг НОСК ХК-аас зохион байгуулж иргэдэд тараах танилцуулга сэтгүүл болон танилцуулгын материал, газрын зургийг хэсгийн ахлагч нарт хүлээлгэн өгсөн.

Мөн 2023 оны 09 дүгээр сард дээрх хороо тус бүрийн иргэдэд чиглэсэн “Ухаалаг дүүрэг – Ухаалаг төлөвлөлт” сэдэвт уулзалт, сургалт, танилцуулгын үйл ажиллагааг хороодтой хамтран зохион байгуулсан нь иргэдэд үнэн бодит мэдээлэл өгөх, төслийн зорилго, төлөвлөж буй үйл ажиллагаа, хүрэх үр дүнгийн талаарх бодит мэдээллийг иргэдэд хүргэхэд чиглэсэн томоохон үр дүнтэй ажил болж чадсан байна.

2023 оны 9-р сарын 8, 9, 10-ны өдрүүдэд Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 болон Сүхбаатар дүүргийн 14-р хорооны иргэний танхимд зохион байгуулсан дэд төвийн нэгж талбарт НОСК ХК-аас хариуцан гүйцэтгэх төсөлд санал хураалтын үйл ажиллагааг Нийслэлийн Орон сууц бодлогын газраас зохион байгуулсан. Хамтрагч талууд болох НОСК ХК, Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр төслийн нэгж, Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төслийн нэгжүүд санал хураалтын явцад хөндлөнгийн хяналт тавьж иргэдэд мэдээлэл өгөх, хүндэтгэх шалтгаантай, биеэр хүрэлцэн ирэх боломжгүй иргэдийн саналыг явуулын саналын хайрцгаар авч иргэдэд хүрч ажиллажээ. Санал хураалтын үр дүн:

Хүснэгт 2 Санал хураалтын ирц ба дэмжсэн талаарх нэгдсэн дүн

	Хороо	Ирцийн хувь	Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг дэмжсэн хувь
1	ЧД 14-р хороо	91.4	85.6
2	ЧД 18-р хороо	84.7	81.6
3	СБД 14-р хороо	84.1	81.3
4	СХД 7, 8, 9, 10, 28, 40	91.6	85.3

Иргэд төслийн үйл ажиллагааг дэмжин, гэр сууцны хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулахад анхнаас нь идэвхтэй оролцож байгаа нь Сэлбэ болон Баянхошуу дэд төв дэх НОСК ХК-ийн газар чөлөөлөн орон сууцжуулах ажлыг эхлүүлэх түлхэц, дэмжлэг болсон байна.

2024 оны 03 сарын 18-ны өдрөөс эхлэн Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр сууцны хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль болон түүнийг дагалдан Монгол Улсын Засгийн газрын 2024 оны 03 дугаар сарын 06-ны өдрийн 91 дүгээр

тогтоолоор батлагдсан “Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх журам”-ын дагуу Сэлбэ дэд төв орчмын газрын нөлөөлөлд өртсөн 2,206 нэгж талбарын газар өмчлөгч, эзэмшигчдийг хамруулсан нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ болон газрын нөхөх олговрын хэлбэр тогтоох ажлууд явагдаж байна.

Судалгааг Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба, Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК болон Сэлбэ дэд төв орон сууцжуулах төслийн баг хамтран зохион байгуулан ажиллаж байгаа ба 2024 оны 04 сарын 18-ны өдрийн байдлаар судалгаанд хамрагдвал зохих нийт нэгж талбарын 66.3% буюу 1,463 нь оролцоод байна. Судалгаанд оролцсон нэгж талбарын эздийн 96.7% буюу 1,415 нь нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх төслийн үйл ажиллагааг дэмжсэн хариулт өгсөн ба энэ өдрүүдэд судалгаанд хамрагдалгүй үлдсэн нэгж талбарын нийгэм эдийн засгийн судалгааг авах, судалгааг зөвшөөрсөн нэгж талбарын газар ба үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг хийх, хээрийн судалгаа буюу биет үзлэг явуулах, хөрөнгийн тайланг боловсруулан эздэд нь танилцуулан батлуулах ажил хийгдэж байна.

Нийслэлийн худалдан авах ажиллагааны газраас Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн 3 хорооны нийт 6 байршил тус бүрд төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн дагуу хөрөнгийн үнэлгээний тусгай зөвшөөрөл бүхий компаниудын сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулсан.

Дээрх сонгон шалгаруулалтын Чингэлтэй дүүргийн 3 хэсэгт Ган гурван од ХХК, Сүхбаатар дүүргийн 3 хэсэгт Тэгш хэм групп ХХК тус тус шалгаран үйл ажиллагаагаа явуулж байна. Сонгон шалгаруулалтад тэнцсэн хоёр хөрөнгийн үнэлгээний компанитай Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба 2024 оны 02 дугаар сарын 26-ны өдөр гэрээ байгуулан ажиллаж байна.

1.4 Гэр сууцны хорооллын хөгжлийн өнөөгийн нөхцөл байдал:

Монгол улсын нийт хүн амын 49.0% нь буюу 1,730,2632 байнгын оршин суугч иргэн нийслэлд амьдарч байна. Монгол улсын нийт газар нутгийн 0.3%-тай тэнцэх талбай бүхий газар нутагт, улсын дунджаас 150 дахин өндөр нягтралтайгаар нийслэл хотод оршин суудаг. Нийслэлийн нийт хүн амын 95.2% нь төвийн 6 дүүрэгтээ амьдардаг ба тэдний 46.3% нь зөвхөн Сонгинохайрхан болон Баянзүрх дүүрэгт харьяалагдаж байна. Хүн ам, орон сууцны 2020 оны улсын ээлжит тооллогын нэгдсэн дүнгээс харахад нийслэлд оршин суугаа нийт өрхийн 22.2% монгол гэрт, 77.3% сууцанд, 0.5% нь бусад төрлийн сууцанд амьдардаг. Улсын дунджаас гэрт амьдардаг өрхийн хувь нийслэлд 16.0 пунктээр доогуур бол байшинд амьдардаг өрхийн хувь

² Монгол Улсын Үндэсний Статистикийн Хороо 2024 оны тоон үзүүлэлт

16.4 пунктээр дээгүүр байна. Нийт өрхийн 99.4% нь хувийн өмчийн сууцанд амьдардаг, мөн 10.3% буюу 42.3 мянган өрх нь өөрийн сууцгүй амьдарч байна³.

Гэр сууцны хорооллын дахин төлөвлөлтийг анх хэрэгжүүлж эхэлсэн 2013 онд Улаанбаатар хотын нийт хүн амын 61.0% нь буюу 836,946 хүн гэр хороололд амьдарч, мөн нийт газар нутгийн 78.8% буюу 21,823 га газрыг гэр хороолол эзэлж, үлдсэн 21.2% буюу 5,857 га газрыг барилгажсан хэсэг эзэлж байсан байна.

Харин өнөөдрийн байдлаар 2023 онд Улаанбаатар хотын нийт хүн амын 49.0% нь буюу 748,623 хүн гэр хороололд амьдарч, мөн нийт газар нутгийн 66.2% буюу 23,206 га газрыг гэр сууцны хороолол эзэлж, үлдсэн 33.8% нь буюу 12,000 га газрыг барилгажсан хэсэг эзэлж байна. Гэр сууцны хорооллын дахин төлөвлөлт нь гэр сууцны хорооллын иргэдийн төдийгүй түүгээр дамжин нийслэлийн бүхий л иргэний амьдрах орчин нөхцөлийг сайжруулах үндсэн шийдэл, хамгийн оновчтой гарц гэдэг нь эргэлзээгүй.

Нийтийн орон сууцны 70.5%, бие даасан тохилог сууцны 49.1% нь сүүлчийн 15 жилийн дотор шинээр барьж байгуулагдсан ба эдгээр орон сууцанд өнөөдрийн орон сууцанд хамрагдсан нийт өрхийн 58.5% нь буюу ихэнх нь хамрагдаж чаджээ. Энэхүү үзүүлэлт нь сүүлийн жилүүдэд орон сууцны барилга эрс нэмэгдсэнийг давхар илтгэн харуулж байна.

Дээрх хугацаанд нийслэлийн айл өрхийн тоо 91.2% (орон нутагт 28.4%) буюу 196,800-аар, нийт хүн амын тоо 61.3%-аар (орон нутагт 15.3%), харин нийтийн орон сууцны тоо 240,708-аар өссөн байна. Айл өрхийн цэвэр өсөлтийн тооноос 43.9 мянгаар давсан тооны орон сууц баригдсан хэдий ч нийт хүн амын тал нь гэр хороололд амьдарсан хэвээр л байна.

Хүснэгт 3. Орон сууцны хороолол ба гэр сууцны хорооллын харьцуулсан үзүүлэлт

Үзүүлэлт	Орон сууцны хороололд	Гэр сууцны хороололд
Айл өрхийн тоо	205,285	203,908
Хамрах газар нутгийн хэмжээ	25%	75%
Нэг м.кв талбайд ногдох хүн амын тоо	633	205
Дундаж талбай	50.3 м.кв	45.3 м.кв
Зах зээлийн үнэлгээ	110 сая	60 сая /хашааны газрын хамт/
Гэмт хэрэг гаралт, төв болон алслагдсан дүүргээр	35%	65%
Орон сууцны тоо	5,809	77,788
Нэг сууцанд ногдох өрхийн тоо	35.3	1.4

³ Хүн ам, орон сууцны 2020 оны улсын ээлжит тооллого

Орон сууцны стандарт	Орон сууцны хорооллын эдэлбэр газрын 30%-д нь ногоон байгууламж, автомашины зогсоол төлөвлөнө.	Сууцны зориулалтын байшингуудын 90% нь зураг төсөлгүй аж ахуйн ахуйн аргаар баригдсан
Дэд бүтэц	<ul style="list-style-type: none"> • Дулаан, цэвэр, бохир, цахилгааны дэд бүтцийг төрөөс бүрэн хариуцдаг • Дэд бүтцийн төлбөрийг айл өрх огт төлдөггүй, засвар үйлчилгээний зардлыг төр хариуцдаг 	<ul style="list-style-type: none"> • Цахилгаан хангамжийг төр хариуцдаг <ul style="list-style-type: none"> • Цэвэр ус, ахуйн хэрэглээний усаа ус түгээх цэг /худаг/-ээс худалдан авдаг • Түлшээ худалдан авдаг
Орчны нөхцөл байдал	Ногоон байгууламж, амрах, тоглох талбай, автомашины зогсоолын норм, стандарт хангалтгүй	Агаар, хөрс, орчны бохирдлын стандарт зөрчигдсөн
Сургууль, цэцэрлэгт хамрагдах хүүхдийн тоо, үйлчлэх хүрээ	Норм, стандарт зөрчигдсөн. /олон/	Норм, стандарт зөрчигдсөн. /Хэт олон/

Гэр сууцны хороололд бага, дунд орлоготой өрхүүд хашаа бүхий монгол гэр эсвэл модон байшинд амьдардаг. Дэд бүтэц хангалгүй шороон замтай био түлш, түүхий нүүрс, модоор ажилладаг зуухны халаалттай, байшин сууц, гэр сууц нь дулаан алдагдал ихтэй учир галлагаанаас ялангуяа өвлийн улиралд нүүрстөрөгчийн давхар исэл ялгарч ихээхэн хэмжээний агаарын бохирдлыг үүсгэдэг.

Гэр сууцны хорооллын оршин суугчид нь гүний худгаас ундны цэвэр усаа авдаг бөгөөд ус хангамжийн наад захын стандарт хангагдаагүй дутагдалтай байдаг. Түүнчлэн нийтийн эзэмшлийн газар, нийтийн эзэмшлийн барилга байгууламж, худалдааны төв, бизнес эдийн засгийн үйлчилгээ авах нөхцөл хангалтгүй байсаар байна. Энэхүү нөхцөл байдал нь гэр сууцны хорооллыг уур амьсгалын өөрчлөлтөд хэт эмзэг, нүүрстөрөгчийн ялгарал хамгийн их бий болгодог газар болгоход хүргэж байна.

Мөн бизнес хийх өртгийг нэмэгдүүлж, хөрөнгө оруулагчид болон барилгын компаниудыг ажиллах боломжгүй болгон, эдийн засгийн интеграцчилал, ажлын байр бий болгох, дахин төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэхэд саад тотгор болсоор байна. Үүний зэрэгцээ эмэгтэйчүүд, хүүхэд, өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд зэрэг нийгмийн эмзэг бүлэгт сөрөг нөлөөллийг үзүүлж байна.

Гэр сууцны хорооллын дахин төлөвлөлт нь гэр сууцны хорооллын иргэдийн төдийгүй түүгээр дамжин нийслэлийн бүхий л иргэний амьдрах орчин нөхцөлийг сайжруулах үндсэн шийдэл, хамгийн оновчтой гарц гэдэг нь эргэлзээгүй. Нийтийн орон сууцны 70.5%, бие даасан тохилог сууцны 49.1% нь сүүлчийн 15 жилийн дотор шинээр барьж байгуулагджээ.

1.4.1 Гэр сууцны хорооллын дахин төлөвлөлт

Монгол Улсын Засгийн Газрын 2012 оны 12 дугаар сарын 22-ны 190 дүгээр тогтоолоор Нийслэлийн Засаг даргын эрхлэх асуудлын хүрээнд “Гэр хорооллын хөгжлийн газар” хэрэгжүүлэгч агентлаг ажиллуулахаар анх тогтоон тогтоосон. Энэхүү шинээр үүсгэн байгуулагдсан байгууллага нь одоогийн Нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газар юм. Тус байгууллагын хувьд өнөөдөр нийслэлийн гэр хорооллыг нийгэм, эдийн засаг, экологи, соёл боловсролын тогтвортой хөгжлийг хангасан суурьшлын бүс болгон хөгжүүлэх эрхэм зорилгыг мөрдлөг болгон ажиллаж байна.

Харин тус байгууллага анх байгуулагдахдаа нийслэлийн гэр хорооллыг нийгэм-эдийн засаг, экологи, соёл боловсролын тогтвортой хөгжлийг хангасан олон улсын жишигт хүрсэн суурьшлын бүс болгон хөгжүүлэх гэсэн зорилтыг тавин гараагаа эхлүүлж байжээ. Нийслэлийн гэр сууцны хорооллын иргэдийн оролцоотойгоор дахин төлөвлөх үйл ажиллагааг дараах 4 чиглэлд ангилан авч үзэж, төлөвлөлтөө эхлүүлсэн түүхтэй. Үүнд:

1. Газар шинэчлэн зохион байгуулах
2. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих
3. Шинэ суурьшлын бүс байгуулах. Хотын ерөнхий төлөвлөлтийг 8 дэд төвтэй байхаар анх төлөвлөж байжээ. Эдгээр нь өнөөгийн инженерийн шугам сүлжээний дэд бүтцийн ажил нь бүрэн гүйцэтгэгдэж, нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөлтийг эхлүүлэн орон сууцжуулах ажлыг эхлүүлээд буй Сэлбэ, Баянхошуу дэд төвүүдийн үндэс суурь болсон.
4. Барилгажих, орон сууцжуулах

Гэр сууцны хорооллыг дахин төлөвлөн үе шаттайгаар хөгжүүлэхдээ хотын төвийн орон сууцны хороолол, хотын захын гэр сууцны хороолол хоёрт инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн хөгжил харилцан адилгүйгээс амьдрах орчин эрс ялгаатай болсон тул нэг хотын хоёр өөр орчны ижил жигд хөгжлийг хангах нь хамгийн гол чухал асуудал юм. Хөдөө орон нутгаас хотод шинээр нүүн шилжиж ирсэн хүмүүсийн ихэнх нь гэр хороололд суурьшиж байгаа нь гэр хорооллыг ямар ч төлөвлөлтгүйгээр, эрчимтэйгээр тэлж өргөжихөд хүргэж, гэр сууцны хорооллын эзлэх талбай ч түүнийг даган эрчимтэйгээр өссөөр байна. Иймд гэр сууцны хорооллыг байршил, инженерийн дэд бүтцийн сүлжээнд боломж, нөхцөл ба орон сууцны төрөл гэсэн гурван үндсэн хүчин зүйлээс хамаарч гэр сууцны хорооллын ирээдүйн төлөвлөлтийг төвийн, дунд, захын гэсэн 3 бүсээр хөгжүүлэхээр төлөвлөжээ.

Зураг 3 Гэр хорооллыг хөгжүүлэх бүсийн ангилал



Төвийн хэсгийн гэр сууцны хороолол: Төвлөрсөн инженерийн шугам сүлжээнд холбогдох боломжтой төвийн гэр сууцны хорооллыг дахин төлөвлөж, өндөр болон дунд давхарын барилгаар барилгажуулах бөгөөд өндөр, дунд давхарын орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлэх хөтөлбөрийн эхний үе шатанд “Шинэ бүтээн байгуулалт” зорилтот хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхээр тусгажээ.

Дунд хэсгийн гэр сууцны хороолол: Шинээр үүсэн бий болох дэд төвүүдээс эхлэн эргэн тойронд нь инженерийн үндсэн дэд бүтцийг барьж байгуулан , дэд төв тус бүрд ариутгах татуурга, усан хангамж, дулаан хангамж, зам, далан, суваг, цахилгаан хангамж, хатуу хог хаягдлын цогц төслүүдийг хэрэгжүүлэх мөн орон сууцны асуудал, орон сууцны бусад төрлүүд тухайлбал халамжийн болон түрээсийн орон сууц зэргийг нэгтгэн дунд болон нам давхарын орон сууцны хороолол барьж байгуулахаар шийдэн тусгасан байдаг.

Эдгээр дэд төвүүдэд эдийн засгийн хөгжлийн чадавхтай, ажлын байр олноор бий болох тул гэр хорооллын дэд төвүүд нь хотын орон зайн зохион байгуулалтын гол цэг байх болно. Мөн дэд төвүүдийг хооронд нь холбох, цаашлаад хотын төвтэй холбох замуудыг эхний ээлжинд барихаар төлөвлөсөн.

Сэлбэ дэд төв нь дунд хэсгийн гэр сууцны хорооллын бүсийн ангилалд хамааран анхнаас нь дээрх чиглэлийг баримтлан бий болгож буй бүтээн байгуулалтын ажлын үр дүн юм.

Захын хэсгийн гэр сууцны хороолол: энэхүү хэсгийг цаашид өргөтгөн тэлэхийг зогсоож, аюултай, тохиромжгүй газруудад байрласан айлуудыг нүүлгэн шилжүүлэх, тогтвортой суурьших хэсгийг бие даасан шугам сүлжээтэйгээр газрыг шинэчлэн зохион байгуулж, нөхцөлийг сайжруулан хоёр дэд төв, 24 бичил төвүүдийг байгуулан эдгээрт дүүрэг хорооны захиргаа, төрөөс иргэдэд үйлчилдэг ихэнх байгууллагыг байршуулахаар анх төлөвлөсөн байдаг. Гэхдээ дээрх төлөвлөлтөөс арав гаруй жилийн дараа дүгнэн үзэхэд захын хэсгийн гэр сууцны хорооллыг өргөтгөн тэлэхийг зогсоож, саармагжуулах ажил бодитоор хэрэгжиж

чадсангүй. Учир нь гэр сууцны хорооллын газар нутгийн хэмжээ 2013-2023 онд 6.3%-аар буюу 1,383 га-аар нэмэгдсэнээс гадна 20,000 орчим иргэн нийслэлийн харьяалалгүйгээр байнгын оршин сууж байна гэсэн албан бус тоон мэдээ байна.

Өнгөрсөн хугацаанд гэр сууцны хорооллын дахин төлөвлөлттэй холбоотойгоор гарсан дараах алдааг засан сайжруулахад цаашид анхааран ажиллах нь зөв юм. Үүнд:

- Гэр сууцны хорооллын дахин төлөвлөлтийг хувийн аж ахуйн нэгж дангаар хэрэгжүүлж ирсэн нь төсөл бүрэн утгаар хэрэгжихгүй иргэн хохирч үлддэг алдаа гарсан. Нийслэлийн хувьд зарим төслийн төсөл хэрэгжүүлэгчийг батламжилж, зарим төсөлд нь огт оролцоогүй явсаар ирсэн. Өнгөрсөн хугацаанд олон төсөл амжилттай хэрэгжсэн ч цөөнгүй төсөл анхны төлөвлөлтийнхөө дагуу хийгдээгүйн улмаас газрын нөлөөлөлд өртсөн айл өрхүүд хохирсон тохиолдол цөөнгүй гарчээ. Төслийн хэрэгжилтийн нийслэл бодлогоор удирдан зохицуулах,
- Төсөл хэрэгжих талбарт нийслэлийн зүгээс төлөвлөсөн инженерийн дэд бүтцийн ажлаа хийгээгүйгээс шалтгаалан төсөл удааширдаг явдал цөөнгүй гарч байсныг залруулж цаашид дэд бүтцээ бүрэн шийдвэрлэсэн, эсхүл дэд бүтцэд шаардагдах техникийн нөхцөл, санхүүжилтээ бүрэн шийдвэрлэсэн нэгж талбарыг сонгон хэрэгжүүлэх;
- Газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг анхнаас нь хөндлөнгийн мэргэшсэн байгууллагаар гүйцэтгүүлэн талууд бүгд хүлээн зөвшөөрч, ажлаа ойлголцон зэрэг эхлээгүйгээс шалтгаалан төслийн хэрэгжилтийн явцад маргаантай асуудал гарч, ажлын явцад сөргөөр нөлөөлдөг алдааг давтахгүйгээр ажиллах;
- Газар чөлөөлсөн иргэд төсөл хэрэгжих хугацаанд түрээсийн төлбөр, амьдрах орчин нөхцөлөөр бүрэн хангагдаж чадаагүйгээс шалтгаалан хохирох явдал цөөнгүй байсныг бүрэн арилгах;

1.5 Зорилго, зорилт

“Сэлбэ дэд төв” орчмын гэр хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулах төсөл нь гэр сууцны хорооллын бүсэд инженерийн хангамж бүхий, иргэдийн амьдрах таатай орчныг бүрдүүлсэн иргэд “амьдарч буй орон зайгаас 20 минутын үйлчлэх хүрээ”-нд өдөр тутмын шаардлагатай хэрэгцээгээ хангах, нийгмийн болоод төрийн суурь үйлчилгээгээ авах боломжтой орон сууц бүхий хороолол байгуулж, дараах үр дүнд хүрэхээр зорьж байна.

1.5.1 Зорилго

“Алсын хараа 2050” Монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого, Монгол улсын бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал, нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжүүлэх Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний зорилтын хүрээнд, Сэлбэ дэд төвийн дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтын ажил бүрэн хэрэгжиж дууссан 158 га талбайн газар чөлөөлөлт хийх нэгж талбарт нөхөн олговрын нөхцөлтэйгөөр газар чөлөөлөлт хийх, орон

сууцны төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх, түүнд шаардлагатай хөрөнгө оруулалтыг бий болгох, татан төвлөрүүлэх, төслийг амжилттай хэрэгжүүлэх, хотын стандартыг бүрэн хангасан нийгмийн дэд бүтэц бүхий орон сууцны жишиг хорооллыг Улаанбаатар хотод анх удаа барьж байгуулах.

Дээрх зорилгыг биелүүлсэн үр нөлөөгөөр Сэлбэ дэд төвд иргэн эрүүл, аюулгүй амьдрах орчин нөхцөлийг бүрэлдүүлэхээс гадна төрийн болон нийгмийн хэрэгцээний бүх үйлчилгээг 20 хүртэлх минутад зорчин авах бололцоотой, нэгдсэн төлөвлөлттэй, цогцолбор хороолол бүтээн байгуулагдах болно.

1.5.2 Зорилт

- Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжүүлэх зорилтыг хэрэгжүүлэх;
- Иргэд, олон нийтэд үзүүлэх төрийн болон нийгмийн үйлчилгээний тэгш хүртээмжийг нэмэгдүүлэх;
- Төвлөрлийг бууруулахаар соёл, боловсрол, худалдаа, орон сууц, нийгмийн үйлчилгээ, дэд бүтцийн хүртээмж бүхий олон нийтийн цогц төвийг бий болгох;
- Хүн ам, барилгажилтын нягтралыг 460 хүн/га-аас хэтрүүлэхгүйгээр хот, суурины төлөвлөлт, барилгажилтын норм, дүрэм, стандартад нийцүүлэн төлөвлөн барилгажуулах;
- Газарзүйн онцлог, байгаль орчны нөхцөл байдалтай уялдуулан төлөвлөлтийн шинэ шийдэл боловсруулах;
- Хот төлөвлөлт, барилгажилтын чиг хандлагад нийцсэн архитектурын шинэ дүр төрх бүхий цогц хорооллыг бий болгох;
- Бизнесийн орчин, ажил эрхлэлтийг дэмжих орчныг бүрдүүлэх;
- Иргэндээ ээлтэй, эрсдэл аюулгүй, нийгмийн үйлчилгээний тэгш хүртээмжтэй орчинд амьдрах таатай нөхцөл бүрдүүлэх;
- Хотын цэцэрлэгжилт, ногоон байгууламжийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх;
- Байгаль орчны бохирдлыг бууруулж, уур амьсгалын өөрчлөлтийн эсрэг бодит нөлөө үзүүлэх;
- Гадаргын усны нөөцийг тухайлбал том, жижиг голуудын урсцыг орон зай, цаг хугацааны хүчин зүйлийг тооцон олон жил, жил, улирал, сарын тохируулгатай тодорхой эзлэхүүнтэй хиймэл нуур, усан сан, цөөрөм, хүнхээл байгуулан Сэлбэ голын усыг хуримтлуулан ашиглах, урсцыг нэмэгдүүлэх;
- Нутаг дэвсгэрийн инженерийн бэлтгэл ажлын төлөвлөлтөнд Сэлбэ гол дээр гадаргын усыг хуримтлуулах далан байгуулж урсцыг нэмэгдүүлэх, ойжуулж цэцэрлэгжүүлэн эко орчныг бүрдүүлэх шийдлүүдийг тооцож тусгах;

- Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжүүлэх зорилтын хүрээнд иргэд, олон нийтэд үзүүлэх төрийн болон нийгмийн үйлчилгээний тэгш хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, дэд төвийн орон зайн төлөвлөлт, эдийн засаг, хөрөнгө оруулалтын үр ашгийг тооцох.

Хүснэгт 4. Зорилтууд

Эдийн засаг	Нийгмийн дэд бүтэц
<ul style="list-style-type: none"> Эдийн засгийн салбар, чиглэлүүд, тэдгээрийн нийт бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэл, нэмүү өртөг бий болгож буй байдал, ажил эрхлэлт, ажлын байрны хангамжийн талаарх нарийвчилсан судалгаа хийх; Хөрөнгө оруулалт, бизнесийн орчин, ажил эрхлэлт, орлогын түвшин, цалин хөлсний судалгаа хийх; Тухайн нутаг дэвсгэрт хэрэгжүүлж байгаа төсөл, хөтөлбөрийн судалгааг гаргах; Хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийг ач холбогдлоор нь эрэмбэлэн хэрэгжүүлэх цаг хугацаа, ажлын дарааллыг тодорхойлох; Төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэрийг бий болгох. 	<ul style="list-style-type: none"> Одоогийн засаг захиргаа, төрийн байгууллагуудын бүтэц, байршил, үйлчлэх хүрээ, хүчин чадал, хүрэлцээг судлан дүгнэх; Сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг, иргэдийн чийрэгжих спорт талбайн байршил, хамрах хүрээ, хүчин чадлыг тодорхойлох; Барилгажилтын төслийн хүрээнд шинээр барих сургууль, цэцэрлэгийн барилгын байршил, судалгааг гаргаж, хүчин чадлыг тодорхойлох; Олон нийтийн зориулалттай барилга байгууламжийн судалгаа гаргаж зориулалт, хүчин чадлыг тодорхойлох; <ul style="list-style-type: none"> Хороо захиргаа, олон нийтийн байгууллагууд Жижиг дунд үйлдвэрлэл Худалдаа, үйлчилгээ (хүнс барааны дэлгүүр, ахуйн үйлчилгээ, халуун ус.) Банкны салбар Бичил бизнес Нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийг гудамж замын сүлжээ, цэцэрлэгжилт, суурьшлын бүсүүдтэй уялдуулан төлөвлөх;
Орон сууц	
<ul style="list-style-type: none"> Одоогийн орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлт болон хангамжийн судалгаа хийх; Орон сууцны төрөл, хүчин чадлыг тухайн орон нутгийн хүн амын тоо, нийгмийн бүлэг, онцлог, ажиллах хүчний тооноос хамааруулан тооцох; Орон сууцны олон төрөлт (ногоон, түрээсийн, төлбөрийн чадварт нийцсэн) хэлбэрийг төлөвлөх; Орон сууц, олон нийтийн барилга, байгууламжийн байршил зориулалтыг оновчтой төлөвлөх; Орон сууцны хангамж, бий болох ажлын байр, өнөөгийн болон хэтийн эрэлт нийлүүлэлтийн харьцаанд үндэслэн тооцох; 	

- Одоогийн орон сууцны хорооллуудын нийгмийн дэд бүтэц, үйлчилгээний хүртээмжийг сайжруулах, нийслэлийн чанартай авто зам дагуух орон сууцны барилгуудын доод давхруудад худалдаа, үйлчилгээ болон ажлын байр бий болгон байршуулах хувилбарыг судалж төлөвлөх

1.6 Төслийн хүлээгдэж буй үр дүн, ач холбогдол:

- Төсөлд хамрагдаж буй талбарын иргэд одоогоор төвлөрсөн инженерийн шугам сүлжээнд холбогдоогүй гэр сууцны хорооллын оршин суугчид ба төсөл хэрэгжсэнээр эрсдэл аюулгүй, нийгмийн үйлчилгээний тэгш хүртээмжтэй, оршин суугчдад ээлтэй амьдрах таатай нөхцөл бүрдэнэ;
- Улаанбаатар хотын хүрээлэн буй орчны бохирдлыг бууруулж, уур амьсгалын өөрчлөлтийн эсрэг бодит нөлөө үзүүлнэ;
- Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал болон олон улсын хот төлөвлөлтийн чиг хандлагад нийцсэн барилгажилтын дүр төрх бүхий дэвшилтэт техник технологи ашигласан 10 000-12 000 айлын цогц хороолол бий болно;
- Орон сууц болон бусад нийгмийн дэд бүтцийг барьж байгуулахад үндэсний үйлдвэрлэгч компаниуд, хувь төрийн хэвшлийн бизнесийн томоохон дэмжлэг болно;
- Төвлөрлийг сааруулж, иргэд, олон нийтэд үзүүлэх төрийн болон нийгмийн үйлчилгээний тэгш хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ;
- Хүн ам, барилгажилтын нягтралыг (460 хүн/га-аас ихгүй) норм, дүрэмд нийцсэн хороолол бий болно. Тухайлбал эдэлбэр газрын 60%-д барилгажиж, 20%-д цэвэр ногоон байгууламж, 20%-д зам, талбай бий болгоно;
- Гэр сууцны хорооллын дахин төлөвлөлтөд өмнө нь амжилтгүй болсон зарим төсөл хөтөлбөрөөс шалтгаалан иргэдийн итгэл найдвар буурсан байсныг залруулах, итгэл үнэмшил төрүүлэх;
- Гадаргын усны нөөцийг тухайлбал том, жижиг голуудын урсцыг орон зай, цаг хугацааны хүчин зүйлийг тооцон хиймэл нуур, усан сан, цөөрөм, хүнхээл байгуулан байгаль, экологийн таатай орчин бүрдэнэ;
- Байгаль орчныг хамгаалах, сэргээх бодлогын дагуу агаар, хөрсний бохирдлыг бууруулахын тулд гэр хорооллын яндан, модон жорлон, гуу жалга, хөрсний эвдрэлийг бууруулах;
- Эхний ээлжинд 2,868 цаашлаад дахин 15,600 яндангаар цөөрүүлнэ;
- Эхний ээлжинд 2,206 цаашлаад дахин 12,000 нүхэн жорлонг стандартад нийцүүлнэ;
- Хотын гэр хорооллоос үүдэлтэй хөрсний эвдрэлийг эхний ээлжинд 0.5%, хэтдээ 2.1%-аар бууруулна;
- Хотын гэр хорооллоос үүдэлтэй агаарын бохирдлыг эхний ээлжинд 1.4%, хэтдээ 7.7%-аар бууруулна;

- Хотын гэр хорооллоос үүдэлтэй хөрсний бохирдлыг эхний ээлжинд 1.4%, хэтдээ 6.0%-аар бууруулна;
- Нийт 2,880 хүүхдийн хүчин чадалтай, 960 хүүхдийн 3 сургууль шинээр баригдана;
- Нийт 1,200 хүүхдийн хүчин чадалтай, 240 хүүхдийн 5 цэцэрлэг баригдана;
- Хэвтэн эмчлүүлэх зориулалт бүхий эмнэлэг баригдан ашиглалтанд орно;
- Худалдаа үйлчилгээ, нийгмийн үйлчилгээ, инженерийн дэд бүтцийн салбаруудад 830 ажлын байр шинээр бий болно.

1.7 Төлөвлөлтийн хамрах хүрээ –Сэлбэ дэд төв

Нийслэлийн Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 болон Сүхбаатар дүүргийн 14 дүгээр хороодын нутаг дэвсгэр дэх Сэлбэ дэд төвийн хүрээнд 158 га газар төлөвлөлт боловсруулна.

ТЭЗҮ-ийг боловсруулах хүрээнд боловсруулж батлагдсан дараахь хууль эрхзүйн болон зураг төслийн баримт бичгүүдэдтэй уялдуулна:

- Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль;
- “Сэлбэ дэд төв” орчмын гэр сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө;
- “Сэлбэ сэргэлт” төслийн далан, зам гүүрийн тохижилтын техник, эдийн засгийн үндэслэл, /ажлын/ зураг төсөл, /2023/;
- “Сэлбэ дэд төв”-ийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /2015 он/;
- Чингэлтэй дүүргийн 14,18 дугаар хорооны барилгажилтын төсөл (2023 он);
- Чингэлтэй нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө (2021 он);
- Улаанбаатар хотын ногоон байгууламж, цэцэрлэгжүүлэлтийн мастер төлөвлөгөө;
- Нийслэлийн автозамын сүлжээг хөгжүүлэх дунд, урт хугацааны мастер төлөвлөгөө;
- Хотын инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний мастер төлөвлөгөө /Нийслэлийн ИТХ-ын 65 дугаар тогтоол/;

Барилгажилтын төслийн шатанд дээрхи дүрмийн 4.2.2-т зааснаар Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн төлөвлөлтийн зураг төслийн

4.2.2.1 Хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө;

4.2.2.2 Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө;

4.2.2.3 Барилгажилтын төсөл;

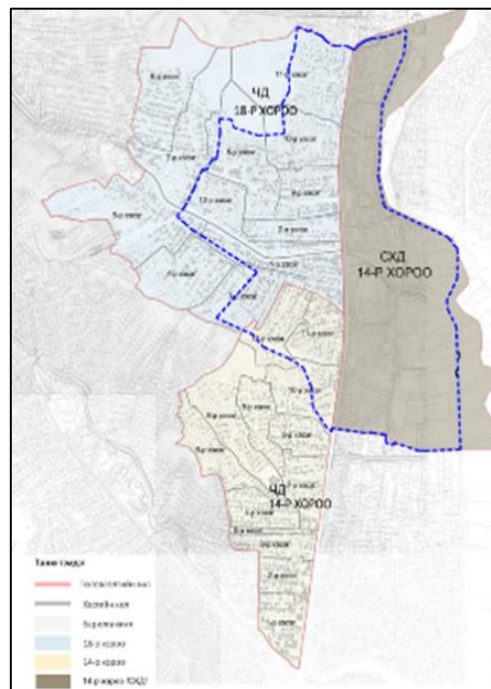
4.2.2.4 Барилга, байгууламж, тохижилтын ажлын зураг төсөл/ заалтыг баримталж, 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичиг, түүний суурь судалгаа болон 2021-2023 онд Нийслэлийн Хот төлөвлөлт, судалгааны институтэд

боловсруулж Монгол улсын Засгийн газарт танилцуулагдан дэмжигдсэн “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө”-ний баримт бичгүүдийг үндэслэл болгосон.

Арга зүй, аргачлал

Зураг 4 Сэлбэ дэд төвийн хилийн хамрах хүрээ

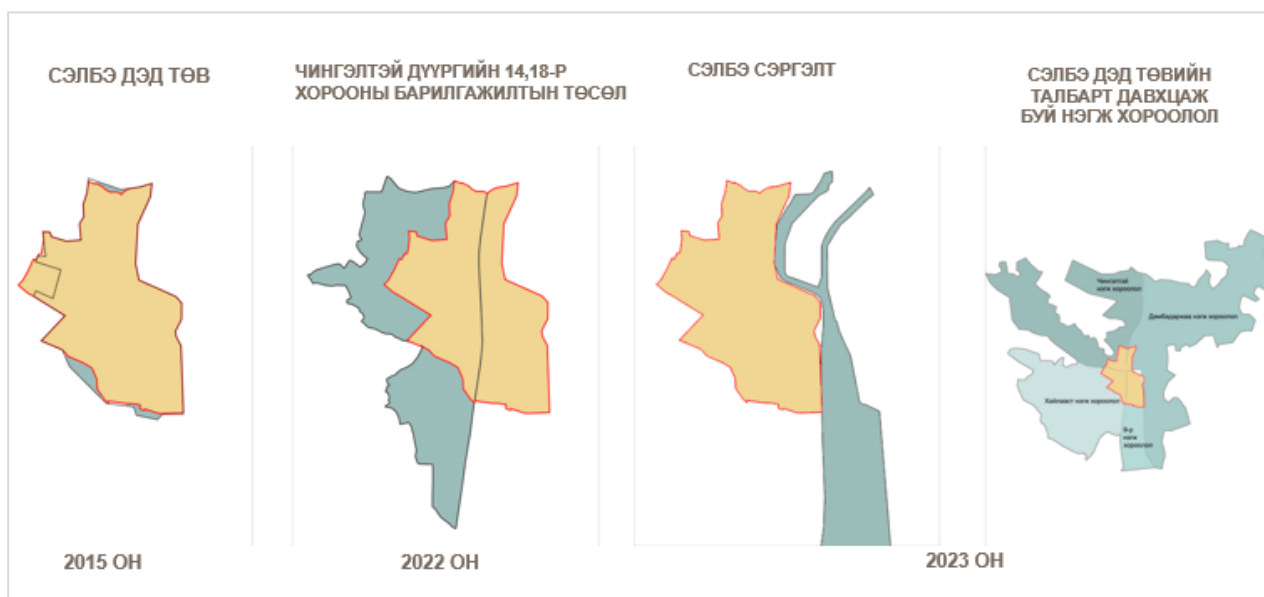
Сэлбэ дэд төвд хамаарах Чингэлтэй, Сүхбаатар дүүргийн хороодын нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн өнөөгийн түвшнийг тодорхойлох мэдээ, мэдээллийг цуглуулж боловсруулахдаа тус газар нутгийн цаашдын хөгжлийн чиг хандлага, боломж, чадавхыг тодорхойлогч хүчин зүйлсийг авч үзэв. Аргачлалд хот байгуулалтын шинжлэх ухааны түгээмэл хэлбэрүүд, орон нутгийн түүхэн хөгжил, эдийн засаг, нийгмийн хөгжлийн түвшин, хөгжлийн хурдац зэргийн харьцуулсан дүгнэлт, статистик дүн шинжилгээ, нутаг дэвсгэрийн байгалийн нөхцөл, нөөц, засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн зохион байгуулалт, хүн амын нутагшилт, суурьшлын болон хот, суурины тогтолцоонд дүн шинжилгээ хийж, харьцуулан, хэрэгжүүлэх арга замыг нийгмийн дэвшил, өөрчлөлт шинэчлэлийн шинэлэг хандлага, эрэлт хэрэгцээнд үндэслэн тодорхойлох зэргээр авч үзсэн.



Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын санаачилга, Азийн хөгжлийн банкны санхүүжилтээр Улаанбаатар хотын гэр сууцны хорооллын дэд бүтэц болон олон нийтийн үйлчилгээг хамруулж тэдгээрийг сайжруулах, тогтвортой хөгжүүлэхэд чиглэгдсэн хөрөнгө оруулах хөтөлбөрийг 2013 оны 2-р сард Монгол Улсын Их Хурлаар батлуулсан. Энэ хөтөлбөрийн хүрээнд Улаанбаатар хотыг 2030 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний эхний ээлжийн төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний хүрээнд Баянхошуу болон Сэлбэ дэд төвүүдийн бүтээн байгуулалт байхаар сонгосон байна. Гэр сууцны хорооллуудын дунд, төв хэсэгт орших эдгээр дэд төвүүдийн нийгэм, эдийн засгийн болон дэд бүтцийн асуудлыг шаардагдах хэмжээнд шийдэж өгөх ба энэ нь тухайн дэд төвүүдтэй хиллэн оршдог ойр орчмын газруудын хөгжил дэвшилд ч нөлөөлнө гэж анх төлөвлөсөн.

Баянхошуу дэд төв нь нийт 5 хороо, Сэлбэ дэд төв 3 хороог хамруулах ба хоёр дэд төв нийтдээ 200,000 орчим оршин суугчдад хотын дэд бүтцийн болон нийгмийн үйлчилгээг ойртуулан хүргэх зорилтыг тавьсан.

Зураг 5 Сэлбэ дэд төвийн төлөвлөлтийн ажлууд



Үүний дагуу 2013 оны 12 сарын 09-ний өдөр Монгол Улсын Засгийн газар болон Азийн хөгжлийн банкны хооронд Санхүүжилтийн ерөнхий хэлэлцээр хийгдсэнээр Сэлбэ дэд төвийн бүтээн байгуулалтын ажлын эхлэл тавигдсан.

Тухайн бүтээн байгуулалтын ажлыг Улаанбаатар хотын гэр сууцны хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр төсөл 4 хэрэгжүүлж, ажлын хүрээнд авто зам, инженерийн дэд бүтэц, инженерийн бэлтгэл ажил, нийгмийн дэд бүтцийг хийж дараах зорилгыг баримтлан ажиллаж байна. Үүнд:

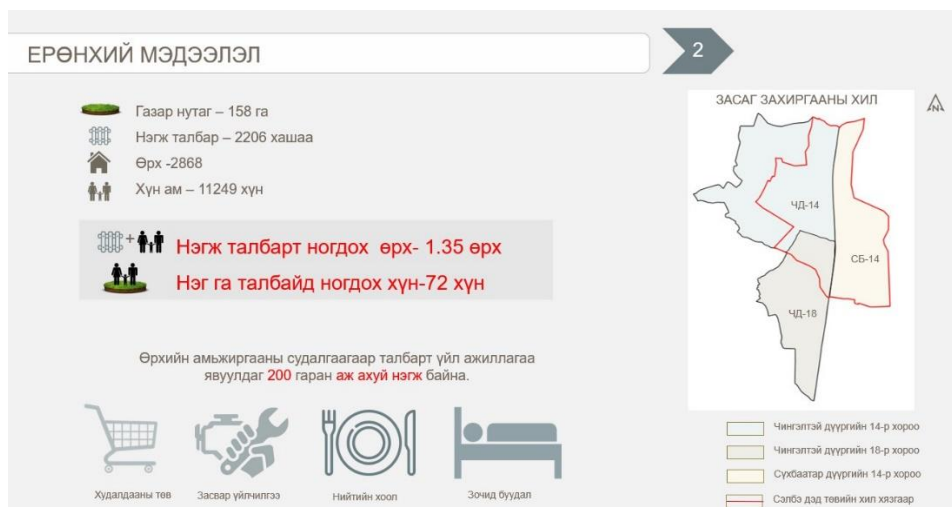
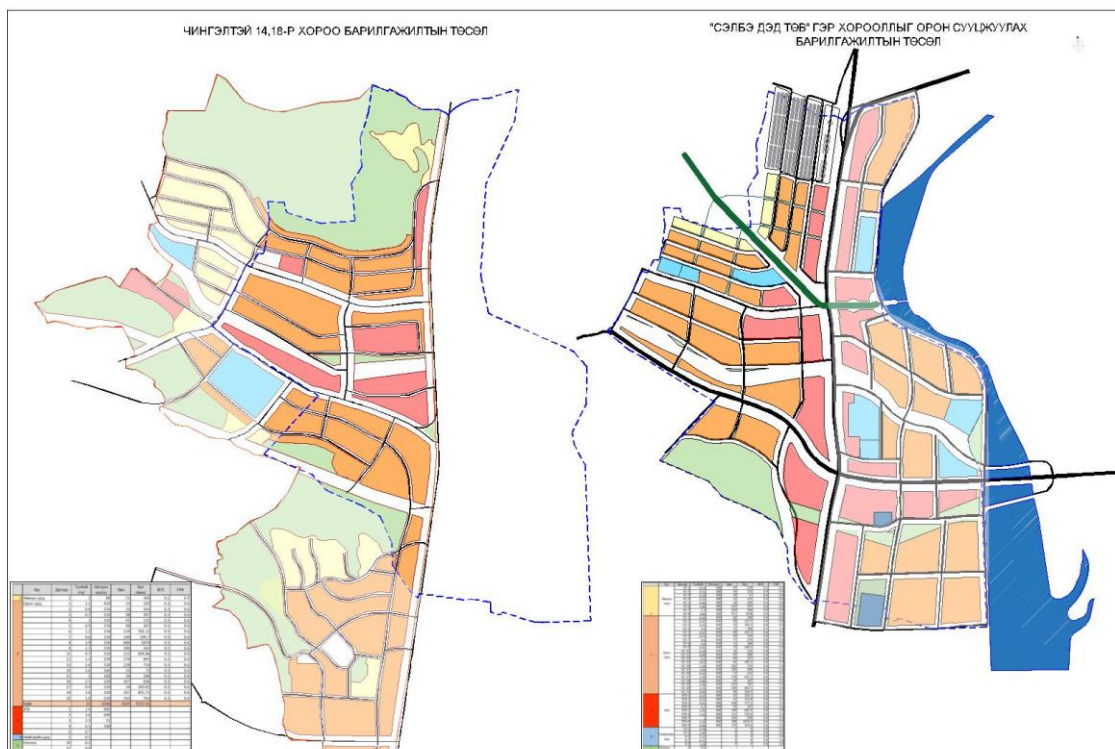
- Дэд төвийг барилгажуулан хөгжүүлэх суурь нөхцөлийг бүрдүүлэх (Баянхошуу дэд төв 162 га, Сэлбэ дэд төв 158 га, Дамбадаржаа дэд төв 70.7 га, Дэнжийн мянга дэд төв 131 га, Шар хад дэд төв 124 га, Толгойт дэд төв 153 га)
- Улаанбаатар хотын гэр хорооллын бүсийн инженерийн дэд бүтцийн хүртээмжийг сайжруулах (үндсэн гол шугамын ажлууд, шинэ суурьшлын бүсийн гадна шугамын ажлууд) үндсэн зорилготойгоор ажлаа эхлүүлсэн.

Эхний ээлжийн хэрэгжилтээр Баянхошуу болон Сэлбэ дэд төвийн инженерийн дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтад 2023 оны эцсийн байдлаар 116.2 сая ам.долларын санхүүжилтийг зарцуулсан байна. Төслийн санхүүжүүлэгчээр Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газар, Азийн хөгжлийн банк, европын хөрөнгө оруулалтын банк хамтран ажиллаж байна. Сэлбэ дэд төвийн инженерийн дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтад нийт 546 нэгж талбар газрын нөлөөлөлд өртсөн ба газрын өмчлөгч, эзэмшигч талуудтай амжилттай хамтран ажилласан байна.

⁴ ТА-7970: Улаанбаатар хотын гэр хорооллын дэд төвийг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр

Сэлбэ дэд төвийн инженерийн дэд бүтцийн төлөвлөлт, гүйцэтгэлтэй холбоотойгоор 2022 онд НЗДТГ-ын захиалгаар Нийслэлийн хот байгуулалт, хөгжлийн газар, Хот төлөвлөлт, судалгааны институтээс хамтран Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт барилгажилтын төсөл, инженерийн дэд бүтцийн ажлын зураг төсөл боловсруулсан. Чингэлтэй 14,18-р хорооны барилгажилтын төслийг 2023 оны 11-р сарын 27-ны өдрийн Сэлбэ дэд төвийн 158 га барилгажилтын төслийн хүн ам, нийгмийн дэд бүтцийн байдлыг харьцуулсан харьцуулалтыг зураглал, хүснэгтээр оруулав.

Зураг 6. Харьцуулалт



Тус төлөвлөлтийг дэд төвийн бүсэд хамаарах тухайн 2 хорооны нутаг дэвсгэрийн нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчин, нутаг дэвсгэрийн одоогийн байдлыг судлан үнэлгээ, дүгнэлт хийж

цаашдын нийгэм, эдийн засгийн өсөлт, шинжлэх ухааны хөгжил, цаг үеийн өөрчлөлтүүдтэй нийцүүлэн тэргүүлэх чиглэлийн үйл ажиллагаа, оновчтой орон зайн төлөвлөлт боловсруулах зорилт тавьсан байна. Нийт 214 га талбарыг хамарсан тус төлөвлөлтийг 2022 онд гүйцэтгэж дуусгажээ.

Монгол Улсын Ерөнхий Сайдын 2023 оны 04 дүгээр сарын 11-ний өдрийн 70 дугаар захирамж, Монгол Улсын Шадар Сайд бөгөөд Эдийн Засаг, Хөгжлийн сайдын А/23 дугаар тушаал, Нийслэлийн Засаг даргын 2023 оны 05 дугаар сарын 10-ны өдрийн А/492 дугаартай захирамжийн хүрээнд "Сэлбэ сэргэлт" төслийн далан, зам гүүрийн тохижилтын ажлын техник, эдийн засгийн үндэслэл, иж бүрэн зураг төслийг 2023 онд боловсруулж дууссан байна.

Сэлбэ дэд төвийг орон сууцжуулах төслийн хүрээнд одоогийн байдлын иж бүрэн судалгаа хийхэд Сэлбэ дэд төвийн 158 га талбайд тухайн эдэлбэр газрын нөлөөлөлд өртөж буй нийт гэр хорооллын 2,206 нэгж талбарын 2,868 айл өрх, 10,611 хүн ам хамрагдаж байна.

Эдгээр нэгж талбарыг нийслэлийн хөрөнгөөр чөлөөлөх бөгөөд газар чөлөөлөлт хийгдсэн талбарт төсөл хэрэгжиж эхэлнэ. Төслийн үе шатны төлөвлөлтөөр 158 га талбайн 12,032 өрх, 44,518 хүн ам хамрагдан өргөжин хөгжихөөр тооцсон байна.

Одоогийн байдлаар автозамын төлөвлөлтийн нөлөөллийн бүсэд орсон 5,6 га газар, 421 нэгж талбар өртөөд байна. Төлөвлөлтийн хувилбарууд эцэслэсний дараа газар чөлөөлөлтийн зардлын тооцоо, газрын менежментийн хувилбарууд гарна.

Зураг 7 Газар чөлөөлөлт, судалгааны үр дүн



2 ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН БА БОДЛОГО, ТӨЛӨВЛӨЛТ

2.1 Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага /2013 он/

Тэргүүлэх чиглэлүүд: Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагыг дор дурдсан 6 тэргүүлэх чиглэлийн хүрээнд хэрэгжүүлэх үзэл баримтлалыг дэвшүүлсэн байна⁵.

Хүснэгт 5. УБЕТ 2030-д тусгагдсан тэргүүлэх чиглэлүүд

Тэргүүлэх чиглэл 1:	Нийслэл Улаанбаатар хотыг цаг уурын өөрчлөлт, ирээдүйд учирч болох гамшгийг даван туулах, дасан зохицох чадавх бүхий “аюулгүй, эрүүл, ногоон хот”
Тэргүүлэх чиглэл 2:	Нийслэл Улаанбаатар хотыг зохистой газар зохион байгуулалт, дэд бүтэц, орон сууцны нөхцөл бүхий хүн амын “амьдралын таатай орчин бүрдүүлсэн хот”
Тэргүүлэх чиглэл 3:	Иргэд, олон нийт болон хувийн хэвшлийг төрийн үйлчилгээнд татан оролцуулдаг “сайн засаглалтай, дэвшилтэт хууль эрх зүйн орчин бүхий хот”
Тэргүүлэх чиглэл 4:	Нийслэл Улаанбаатар хотыг эрчимтэй хөгжиж буй дагуул хот, тосгодтой “хүн амын нутагшилт, суурьшлын зохистой тогтолцоонд суурилсан хот”
Тэргүүлэх чиглэл 5:	Нийслэл Улаанбаатар хотыг гадаад, дотоодын жуулчдын сонирхлыг татсан “Азийн аялал жуулчлалын нэг төв хот”
Тэргүүлэх чиглэл 6:	Нийслэл Улаанбаатар хотыг өрсөлдөх чадвартай, олон улсын бизнесийн төв “дэлхийн хөгжилтэй орнуудын нийслэл хотуудын жишигт хүрсэн хот”

Монгол улсын нийслэл Улаанбаатар хотын хувьд нүүдэлчин ард түмэн орон сууцанд хамрагдах болсон түүх маш богино буюу ердөө нэгэн жарныг хамарч байна.

Улс орны хөгжил сул, үйлдвэржилт болон ажлын байр орон нутагт хомс, соёл урлаг, төр захиргаа, их дээд сургууль, үйлчилгээний болон худалдааны төвүүд нийслэлдээ хэт төвлөрсөн зэрэг олон шалтгааны улмаас хот руу хүн амын чиглэсэн шилжилт хөдөлгөөн өнөөг хүртэл буурахгүй, хот төлөвлөлт алдагдсаны улмаас улсын хэмжээнд хүн амын нягтралаараа

⁵ Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага 2013 он

дэлхийд хамгийн сийрэгд орох ч, улсын нийт хүн амын тэн хагас нь газар нутгийнхаа дөнгөж 0.3%-ийг эзлэх талбайд буюу Улаанбаатар хотод төвлөрөн суурьшсан байдалтай байна.

Үүнийг дагасан агаар, хөрс, орчны бохирдол, хотын дуу чимээ, замын түгжрэл, хотын стресс, зохисгүй газар олголт, гэр хорооллын хязгааргүй төлөвлөлтгүй тэлэлт үргэлжилсээр байна. Нийслэлийн айл өрхийн тал нь нийт газар нутгийнхаа 75 болон түүнээс дээш хувийг ⁶ эзлэн хот тойрсон гэр сууцны хорооллыг бий болгожээ.

Хөгжил цэцэглэлттэй, эрүүл таатай хот болохын тулд цаашид стандарт шаардлагыг бүрэн хангасан орон сууцны бодлого хэрэгжүүлэн хөгжихөөс өөр гарц үгүй. Өмнө дурдсанчлан нэг төвт хотыг задлан олон төвт хот болгон хөгжүүлэх нь зайлшгүй нөхцөл болоод байна.

Түүнчлэн Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнүүд (*Хавсралт 2*) төлөвлөлт хэрэгжүүлэх хугацаагаа бүрэн хамарч хэрэгжиж чадаагүй байгааг анхаарч төслийн энэ удаагийн төлөвлөлтийг боловсруулсан. Удаа дараагийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангалтгүй шалтгааныг мэргэжлийн хүмүүс дараах байдлаар нэгтгэн дүгнэжээ. Үүнд:

Төрийн бодлогын хүрээнд:

- Монгол улсын хүн амын тогтвортой суурьшил, нутаг дэвсгэрийн тэнцвэртэй хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт шийдвэрлэгдээгүй, хот байгуулалтын бодлого алдагдсан, ерөнхий төлөвлөгөөний баримт бичиг тайлан илтгэлээр хязгаарлагддаг болсон;
- ХАА-н үйлдвэрлэл дагасан хөдөөгийн суурины хөгжил орхигдсоноос хот бараадсан хүн амын шилжилт хөдөлгөөн нэмэгдсээр, сум суурин газар хоосорч нийслэл хотод улсын хүн амын бараг тал хувь нь төвлөрсөн;
- Хөгжлийн бодлого-төлөвлөлт-хөрөнгө оруулалтын тогтолцоо бүрдээгүй, төлөвлөлтөд дүйцэх хөрөнгө оруулалт хангалтгүй;
- Барилгажилт, газар ашиглалтын уялдаа, хууль, эрхзүйн орчин бүрдээгүй;
- Салбар хоорондын уялдаа хангалтгүй, газар эзэмших эрх олгож байгаа байгууллага нь ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу бус төлөвлөлт зөрчигдөж төлөвлөлтгүй хөгжих нөхцөл болдог;
- Засаг захиргаа, хот, суурины тогтолцоо бүрдээгүй, ойлгомжгүйгээс ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг бодитойгоор үнэлэх, оршин суугчид үр ашгийг бодитойгоор хүртэх боломжгүй. Учир нь статистик мэдээлэл засаг захиргааны нэгжээр гардаг, хот төлөвлөлтийн үзүүлэлтүүд хот, суурин, хорооллоор тодорхойлогддог. Энэ нь судалгаа, үнэлгээний үр дүнд сөргөөр нөлөөлдөг;

Орон нутгийн түвшинд:

⁶ Монгол Улсын Үндэсний Статистикийн Хороо

- Хот, дүүргүүд газар эзэмших эрхийг аль аль нь шийдвэрлэдэг. “Тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө”-г үндэслэл болгодог. Монгол улсын газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө; Тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө; Хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний баримт бичгийн уялдаа байхгүй; Хот байгуулалтын тухай хуулиар ГЗБ-ын төлөвлөгөө нь ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд үндэслэсэн байна гэж заасан боловч хэрэгжүүлдэггүй.
- Хөдөө орон нутагт эрх бүхий хуулийн этгээдүүд Хот байгуулалтын баримт бичгийг дур мэдэн шинэчлэн боловсруулж баталдаг. Кадастрын мэдээллийг төлөвлөлтийн баримт бичигт тусгуулдаг;
- Улс төрийн нөлөөлөл

Үүнээс гадна төлөвлөлтөнд тусгагдсан зорилтуудыг Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт түүний удирдлагын тухай хуульд заасан “төлөвлөгөө”-нүүдэд тусгадаггүй цаг үеийн нөхцөл байдалд нийцүүлэн шинэ зорилтууд зохиож дэвшүүлдэгээс биелэлт туйлын хангалтгүй. Хамгийн сүүлчийн хот хөгжүүлэх VI ерөнхий төлөвлөлтийн хэрэгжилтийн дундаж үнэлгээ дөнгөж 29.6%-тай гарчээ. Байгаль орчны холбогдолтой зорилтуудын биелэлт хамгийн муу буюу 18.0%, харин инженерийн дэд бүтцийн ажлууд хамгийн өндөр буюу 36.5%-тай л биелсэн ажээ.

Хотын төвд шилжин ирэгсдийн хөдөлгөөнийг хязгаарлах, хүн амын бөөгнөрлийг бууруулах зэргээр хотын хүн амын өсөлтийг хэвийн төлөвлөлттэй уялдуулахаар зорьсон ч тэр нь ямар ч амжилт олоогүй байна. Хамгийн амжилттай биелсэн төлөвлөлтийн нэг нь хүн амаа орон сууцжуулах ажил 1984 оны үед оргил үедээ (нийт айл өрхийн 47.8%) хүрсэн хэдий ч өнөөдөр дээрх үзүүлэлт эрс буурсан байна.

Авто замыг өргөтгөх, шинээр тавих бодлого, төлөвлөлтөнд нийслэл хотын ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан гудамж, замын улаан шугам болон зам, талбайн өндөржилт төлөвлөлтийг баримталдаггүйгээс гадаргын ус зайлуулах бодлого алдагдаж үер усны аюулд өртөмтгийн хот болсон. Нийслэл хотыг хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө зах зээлийн нийгэмд шилжсэн цагаас хойш нэгэнт алдагдаж бизнесийн талбар болсон нь илт. Гэр сууцны хорооллын тэлэлт, ногоон байгууламж болон норм, стандарт зөрчиж барьдаг барилга, байгууламж, төлөвлөлтгүй, замбараагүй газар эзэмших, ашиглах, өмчлөх эрх олголт, орчны бохирдлын аюул зэрэг нь үүний нотолгоо юм. Тээврийн хэрэгслийн огцом өсөлт, нөгөө талаас нийтийн тээврийн сул хөгжил өнөөгийн тулгамдсан асуудлын нэг боллоо.

2.2 “Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө”-ний зорилтууд

Суурьшил бүхий нутаг дэвсгэрийн тэлэлт төлөвлөлтгүй явагдаж байгаа нь байгаль өөрийгөө нөхөн сэргээх боломжгүй болгох нөхцөлд хүргэх эрсдэлтэй учирч байна. Гэр сууцны хорооллын нутаг дэвсгэрийг газар шинэчлэн зохион байгуулах, дахин төлөвлөж хөгжүүлэх нь

хот байгуулалтын үйл ажиллагааны нэн тэргүүний тулгамдсан асуудал болсон. Хүн амын нягтрал өндөртэй болж ирсэн чиг хандлага нь нийслэл хот дахь төвлөрөл, түүнийг задлан хөгжүүлэх концепцийг эргэж харах зайлшгүй нөхцөлийг бий болгож байна. Дараах тулгамдсан асуудлыг шийдвэрлэх зорилгоор энэхүү 7 дахь удаагийн ерөнхий төлөвлөгөөг шинээр боловсруулан батлуулахаар төлөвлөж байгаа болно⁷. Үүнд:

- Агаар, хөрс, усны бохирдол нэмэгдсэн;
- Хот орчмын нутагт суурьшлын нягтрал нэмэгдэж, газрын зүй зохистой ашиглалт буурсан;
- Хотын төвийн хэсэгт төвлөрөл хэвээр хадгалагдаж, барилгажилтын нягтрал нэмэгдсэн;
- Гэр сууцны хорооллын тэлэлт үргэлжилж, оршин суугчдын амьдралын орчин эрүүл ахуйн стандартын наад захын шаардлага хангахгүй болсон;
- Төвлөрсөн инженерийн шугам сүлжээ, эх үүсвэрүүдийн хүчин чадал, насжилтын байдал өсөн нэмэгдэх хэрэгцээг хангаж чадахгүй. Төв цэвэрлэх байгууламжийн технологи, барилга байгууламжийн чанар хуучирч муудан Туул голыг бохирдуулагч болсон;
- Авто замын хүртээмж хангалтгүй, чиглэлийн давхцал ихтэй, нийтийн тээврээр зорчигчдын зорчих хугацаа урт, зорчих хурд бага болсон;
- Хотын нутаг дэвсгэрийн инженерийн бэлтгэл ажил хангалтгүй, инженерийн байгууламжууд хуучирч муудсан;
- Хотын оршин суугчдын нийгмийн нөхөн сэргээлтийн орчин, амралт, чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх ая тухтай нөхцөл дутагдалтай.

Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн үзэл баримтлал (концепци) нь шинээр боловсруулагдсан хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтийн шийдлийн үндсэн зарчим бөгөөд Нийслэл Улаанбаатар хотын тулгамдаж буй асуудлуудыг орон зайн тэнцвэртэй хөгжлийг хангах замаар шийдвэрлэх зарчмыг тодорхойлох зорилготой бодлогын баримт бичиг юм. Тус хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө нь цогц байдлаар боловсруулагдан Засгийн газрын хуралдаанаар дэмжигдэж УИХ-аар батлагдах шатанд байгаа тул “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал (концепци)”-д дэвшүүлсэн зорилго, зорилтуудтай тухайн төслийн барилгажилтын төслийн хэтийн төлөвийг мөн уялдуулан төлөвлөнө. Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хөгжлийн төлөвлөгөөг тоймлон тодорхойлов. Үүнд:

- Нийслэл хот, хот орчмын байгаль орчны нөхцөлийг сайжруулж, задгай орон зай, ногоон байгууламжийн системийг бий болгож хүртээмжийг нэмэгдүүлэх;
- Нийслэл хотын эдийн засгийн бүтцийг боловсронгуй болгон өсөлтийг нэмэгдүүлснээр хот байгуулалтад зарцуулагдах хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх;

⁷ Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө

- Хот төлөвлөлтийн хэрэгжилтийн бодлогыг тасралтгүй явуулахад шаардлагатай санхүүгийн эх үүсвэрийн тогтолцоог бий болгох;
- Хотжих нутаг дэвсгэрийн хяналтгүй тэлэлтийг хязгаарлах;
- Эдийн засгийн үр ашигтай газар зохион байгуулалт, ашиглалтыг хэрэгжүүлэх;
- Хотын доторх зүй бус төвлөрлийг задалж, хүн амын нягтрал, нутаг дэвсгэрийн хөгжлийг тэнцвэржүүлэх;
- Хот орчны /агаар, ус, хөрс/ бохирдлын стандартыг хангах;
- Хот доторх замын хөдөлгөөний түгжрэлийг шинээр батлагдсан хуулийн хэрэгжилтээр хангах;
- Хотын оршин суугчдын тогтвор суурьшилтай ажиллах, амьдрах, амрах таатай орчныг хангах

“Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал (концепци)”-аар оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах бүрэн эрхтэй, байгаль орчинд ээлтэй тэргүүний технологид суурилсан, олон улсад байр сууриа эзэлсэн эдийн засагтай, монгол улсын хөгжлийн хөтөч, иргэн төвтэй хот болгон хөгжүүлэх зорилгыг дэвшүүлж дараах үндсэн зорилтуудыг тодорхойлсон. Үүнд:

1. Тогтвортой хөгжилтэй хот;
2. Идэвхтэй хот;
3. Дасан зохицох чадвартай хот;
4. Цогц, цомхон хот;
5. Хүртээмжтэй хот;
6. Хэмнэлттэй хот гэсэн зарчмууд болно.

2040 оны төсөөллөөр Нийслэлийн хүн амын өсөлт 2.2 саяд хүрэх бөгөөд үүнээс 600 мянган хүн амыг дагуул, хаяа хот, тосгодод суурьшуулна. Дагуул, хаяа хот, тосгодыг худалдаа, үйлчилгээ, соёл боловсрол, хөдөө аж ахуй, хүнс, хөнгөн үйлдвэрлэл, тээвэр логистик, аялал жуулчлалын чиглэлээр төрөлжүүлэн хөгжүүлж ажлын байрыг нэмэгдүүлэх замаар Улаанбаатар хотын төвлөрлийг сааруулах зарчмыг тусгажээ.

2.3 Нийслэл Улаанбаатар хотын Замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль:

Монгол Улсын Үндсэн хуулиар баталгаажсан иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах нийгэм болон хууль зүйн баталгааг бүрдүүлэх, УИХ-аас баталсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын холбогдох заалтын хэрэгжилтийг хангах зорилгоор дээрх хуулийг боловсруулсан.

Тус хуулиар нийтийн тээврийн төрөл хүртээмж; авто зогсоолын ашиглалтыг сайжруулах; төвлөрлийг сааруулах; гэр сууцны хорооллыг орон сууцжуулах; замын хөдөлгөөний түгжрэл,

агаар, хөрс, орчны бохирдлоос үүсэх нийгэм, эдийн засгийн нөлөөллийг бууруулах, урьдчилан сэргийлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулна.

Нийслэл Улаанбаатар хотын гэр сууцны хорооллыг орон сууцжуулах, гэр сууцны хорооллын газрыг чөлөөлөн дахин төлөвлөхөд 2023 онд батлагдсан тус хууль онцгой ач холбогдолтой юм. Гэр сууцны хорооллыг орон сууцжуулах, гэр сууцны хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэгч ба түүний чиг үүрэг, нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх, газар албадан чөлөөлөх нөхцөл ба шийдвэр, нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх журам, гэр сууцны хорооллыг орон сууцжуулах байршил, гэр сууцны хорооллыг орон сууцжуулахад төрөөс үзүүлэх дэмжлэг санхүүжилт зэрэг ойлголтуудыг шинээр хуульчдын баталгаажуулсан нь гэр сууцны хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулах, Сэлбэ дэд төв орчмын гэр хорооллын барилгажилтын төслийн төлөвлөлтийг боловсруулах суурь нөхцөл болж байна.

Нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд төвлөрлийг сааруулах зорилгоор хотын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, Засгийн газрын шийдвэрийн дагуу улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгө, төр, хувийн хэвшлийн түншлэл, гадаад улсын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр хийгдэх төсөл арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх боломжийг хуульчлан баталгаажуулсан нь гэр сууцны хорооллын дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг эрчимтэй явуулахад томоохон түлхэц болж байна.

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг дараах зориулалтаар чөлөөлнө. Үүнд:

- боловсролын үйлчилгээ;
- эрүүл мэндийн үйлчилгээ;
- нийгмийн халамжийн үйлчилгээ;
- нийтийн номын сан, соёлын байгууллага;
- спортын байгууламж;
- эрчим хүч;
- дулаан хангамж;
- ус хангамж, ариутгах татуурга, цэвэрлэх байгууламж;
- харилцаа холбооны шугам, сүлжээ;
- авто болон төмөр зам, гүүр, нүхэн гарц, гарам;
- гамшгаас хамгаалах үйл ажиллагаа;
- гэмт хэрэгтэй тэмцэх, нийтийн хэв журам хангах үйл ажиллагаа;
- хог хаягдлыг зохистой хаях, хадгалах, устгах;
- тохижилт, цэцэрлэгжүүлэлт;
- явган зам, дугуйн зам;
- нийтийн хэрэгцээний авто зогсоол;
- нийтийн тээвэр, дүүжин тээвэр;

- гэр хорооллыг орон сууцжуулах.

Газар албадан чөлөөлөх шийдвэр гаргахад тухайн төсөл, арга хэмжээний нөлөөлөлд өртөж байгаа газар өмчлөгч, газар эзэмших эрхтэй этгээд, улсын бүртгэлд бүртгэлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээдийн 70-аас доошгүй хувийн дэмжлэгийг авахаар заасан нь иргэдийн оролцоо, тэдний идэвх санаачилга, нийгмийн өмнө хүлээсэн үүрэг

Зураг 8 Сэлбэ дэд төвийн барилгажилт, одоогийн байдал



03 дугаар сарын 06-ны өдрийн 91 дүгээр тогтоол, түүний “Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх журам” шинээр батлагдан, мөрдөгдөж эхэлсэн.

Монгол Улсын Үндсэн хуулиар баталгаажсан иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах Нийслэл Улаанбаатар хотын төвлөрлийг сааруулах; замын хөдөлгөөний түгжрэл, агаар, хөрс, орчны бохирдлоос үүсэх нийгэм, эдийн засгийн нөлөөллийг бууруулахад энэхүү шинэчлэн батлагдсан хууль онцгой ач холбогдолтой ч дээрх асуудлуудад нөлөөлж буй төрийн бодлогын түвшинд шийдвэл зохих асуудлууд илүү ач холбогдолтой болохыг дурдах хэрэгтэй. Тухайлбал Монгол улс хүн амаа нутаг дэвсгэртээ зохистой суурьшуулах тэнцвэртэй хөгжлийн бодлогыг тодорхойлох “Монгол улсын хүн амын нутагшилт суурьшил, газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт”-ийг нэн даруй боловсруулж “Алсын хараа 2050”-ын хэрэгжилтийг хангах “цогц” нөхцөлийг бүрдүүлэх шаардлагатай.

2.4 “Сэлбэ дэд төв” орчмын гэр сууцны хороолол:

Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын бичиг баримтад зааснаар Улаанбаатар хотыг найман бүс бүхий 47 нэгж хороолол, зургаан дэд төв, хоёр хотын төвтэйгөөр төлөвлөсөн. Үүний дагуу Улаанбаатар хотын гэр сууцны хорооллыг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр гурван үе шаттай хэрэгжиж зургаан дэд төвийн инженерийн дэд бүтцийн ажлуудыг үе шаттайгаар хийж байна.

Одоогийн байдлаар Баянхошуу болон Сэлбэ дэд төвүүдийн инженерийн дэд бүтцийн ажлууд 100% хийгдсэн бөгөөд орон сууцжуулах боломж бүрдсэн.

- Сэлбэ, Баянхошуу дэд төвүүдийн инженерийн дэд бүтэц болон (ус хангамж, ариутгах татуурга, дулаан хангамж, цахилгаан хангамж, холбоо мэдээлэл) авто зам болон инженерийн бэлтгэл ажил (үерийн далан, суваг, шуудуу)-г барьж байгуулахаар төлөвлөсөн. Мөн хог хаягдлын менежментийн томоохон цогц төслүүдийг хэрэгжүүлснээр орон сууцжуулах төслийн хэрэгжилтийг хангах боломж бий болно.
- Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүд байгуулагдсанаар гэр сууцны хорооллыг орон сууцжуулах, эдийн засгийн эргэлтийг сайжруулж бизнесийн таатай орчин бий болгох иргэдийн аюулгүй эрүүл амьдрах орчин бүрдсэн ногоон байгууламж, соёл, олон нийтийн барилга, байгууламж, иргэдийн чөлөөт цагаа зөв боловсон өнгөрүүлэх таатай орчин бүрдсэн хорооллууд бий болох болно.
- Дэд төвүүдийг орон сууцжуулах төслийг хэрэгжүүлснээр ажлын байр нэмэгдэж хүн амын эдийн засгийн чадавх сайжирна. Төлөвлөлтийн 6 дэд төв болон дэд төвүүдийг хотын төвтэй холбосон хотын чанартай, I зэрэглэлийн гол зам болон дүүргийн чанартай авто замуудыг барихаар төлөвлөсөн байна. Дэд төвүүдэд эдийн засгийн хөгжлийн чадавхтай, ажлын байр олноор болох тул гэр сууцны хорооллын дэд төвүүд нь хотын орон зайн бүтэц, нутаг дэвсгэрийн зохион байгуулалтын гол цэг байна. Дэд төвүүдийг хооронд нь холбох, дэд төвүүдийг хотын төвтэй холбох гудамж, замуудыг эхний ээлжинд барихаар төлөвлөсөн.

Сэлбэ дэд төв орчмын гэр хорооллын 158 га газрын төлөвлөлтөд өртөж буй нэгж талбарын газар өмчлөгч, эзэмшигчдийг хамруулсан нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, газрын нөхөх олговрын хэлбэр тогтоох ажлуудын үр дүнгээр газар чөлөөлөлт хийгдэх ба тус байршилд нийт 12,328 айлын орон сууц, 2,880 хүүхдийн хүчин чадал бүхий 3 сургууль, 750 хүүхдийн 5 цэцэрлэг, хоёрдугаар шатлалын 100 ортой эмнэлэг, хорооны 3 цогцолбор, олон нийтийн төв, спорт төв, их дээд сургуулийн цогцолбор, 18,000 автомашины ил болон далд зогсоол барьж байгуулагдахаар төлөвлөгдөж байна.

2.5 “Сэлбэ сэргэлт” төсөл /2023 он/:

Монгол улсын Ерөнхий сайдын 2023 оны 04 дүгээр сарын 11-ний өдрийн 70 дугаар захирамжийг үндэслэн Барилга, хот байгуулалтын сайд, Нийслэлийн Засаг даргын хамтран баталсан 2023/09 дугаартай "Сэлбэ сэргэлт" төслийн далан, зам гүүрийн тохижилтын ажлын техник, эдийн засгийн үндэслэл, зураг төсөл боловсруулах даалгаврын дагуу иж бүрэн зураг төслийг 2023 онд боловсруулсан. Сэлбэ болон Дунд гол дагуу инженерийн бэлтгэл ажлыг сайжруулан, үерийн хамгаалалтын далан байгуулж гамшгийн эрсдэлийг бууруулах, усны голдирлын тохируулга хийж эко системийг тэнцвэржүүлэх, далан дагууд авто машин, явган хүн, унадаг дугуй болон нийтийн тээврийн үйлчилгээнд зориулсан замын сүлжээ байгуулах төлөвлөлтийг боловсруулах үндсэн зорилготойгоор тус ажил хийгдсэн байна.

Зураг 10 Сэлбэ дэд төвд баригдсан сургууль



Нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийн эдгээр ажлыг 9 жилийн хугацаанд 3 үе шаттайгаар хэрэгжүүлэхээр анхлан төлөвлөсөн ба "Гэр сууцны хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр" нь дэд төвүүд байгуулах суурь дэд бүтцийн ажлууд үргэлжлэн хийгдэж байгаа болно. Дээр дурдсан хоёр дэд төвийн эхний ээлжийн бүтээн байгуулалтын ажил бүрэн гүйцэтгэгдсэн бөгөөд II дахь үе шатанд хэрэгжихээр төлөвлөгдсөн Дамбадаржаа дэд төвийн ажил 55.3%, Толгойт дэд төв 40.6% харин Дэнжийн мянга дэд төв 7.6%-ийн гүйцэтгэлтэйгээр бүтээн байгуулалтын ажил хийгдэж байна.

Инженерийн хувьсгалыг гэр сууцны хороололд өрнүүлэх үндсэн уриатайгаар хотын агаарын урсгалын дээр байрладаг гэр сууцны хорооллын бүсэд инженерийн дэд бүтцийг бий болгосноор Улаанбаатар хотын агаар, хөрсний бохирдлыг бууруулахад эерэг нөлөөг үзүүлсээр байна. Хотын төвийн ачаалал буурах, хотын захын гэр сууцны хороолол инженерийн дэд бүтцэд холбогдсон, төр нийгмийн үйлчилгээ хүртээмжтэй болж тав тухтай, аюулгүй, цэвэр орчинд амьдрах шинэ нөхцөлийг бүрдүүлж чадсаны үр дүнд өнөөдрийн Сэлбэ дэд төвийн нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх ажил амжилттай явагдаж байна.

Баянхошуу болон Сэлбэ дэд төвийн инженерийн дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтад 2023 оны эцсийн байдлаар 116.2 сая ам.долларын санхүүжилтийг зарцуулсан байна. Төслийн санхүүжүүлэгчээр Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газар, Азийн хөгжлийн банк, европын хөрөнгө оруулалтын банк хамтран ажиллаж байна. Сэлбэ дэд төвийн инженерийн дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтад нийт 546 нэгж талбар газрын нөлөөлөлд өртсөн ба газрын өмчлөгч, эзэмшигч талуудтай амжилттай хамтран ажилласан байна.

Сэлбэ дэд төвийн инженерийн дэд бүтцийн ажил 2015 оноос эхэлж өнөөг хүртэлх хугацаанд дараах ажлууд бүрэн хийгдсэн байна.

Хүснэгт 6. Сэлбэ дэд төвд хийгдсэн инженерийн дэд бүтцийн ажил

Авто замын сүлжээ	
1	Авто зам 6.5 км
2	Гүүр -3 ширхэг (24м, 30м, 60м)
Дулаан хангамж	
1	Дулааны шугам 9.9 км
2	Ус, дулаан дамжуулах төв – 14 ширхэг
3	ХТП -3 ширхэг
Ус хангамж, ариутгах татуурга	
1	Цэвэр усны шугам 8.9 км
2	Бохир усны шугам 11.9 км
Цахилгаан хангамж, мэдээлэл холбоо	
1	Цахилгааны шугам 2.4 км
2	Холбооны шугам 2.7 км
3	Шилэн кабель 19.5 км
Тохижилтын ажил	
1	Ногоон байгууламж 3.0 га
2	Үерийн хамгаалалтын суваг 2.1 км
Нийгмийн барилга байгууламж	
1	Сэлбэ дулааны станц 28 МВт
2	Мэдээлэл, холбооны нэгдсэн үйлчилгээний төвийн барилга
3	Бизнес инкубатор төв
4	1,000 м.куб багтаамжтай усан сан, насос станц
5	240 хүүхдийн ортой цэцэрлэг
6	50 айлын орон сууц

Дээрх бүтээн байгуулалтын ажлуудыг хийж бүтээсний үр дүнд эхний ээлжинд дараах үр дүн гарсан байна Үүнд:

- Нийгмийн үйлчилгээний 35 барилга, байгууламж болон түр суурьшуулах 50 айлын орон сууцны барилга шинээр барьсан дулааны шугамд холбогдсоноор жилд дунджаар 7,500 тонн түүхий нүүрсний хэрэглээг бууруулж чадсан;
- Авто замын сүлжээг төлөвлөн 6.5 км авто замыг шинээр барьснаар Долоон буудал орчмын Чингэлтэй, Дамбадаржаа, хойд чиглэлийн зусланг холбосон Долоон буудал орчмын авто замын уулзварын ачаалал 30 орчим хувиар буурсан;
- Цэвэр усны шугам сүлжээ баригдсанаар 25,000 хүн цэвэр усны найдвартай эх үүсвэрт холбогдсон;
- Өндөр хурдны интернэт, мэдээлэл холбооны үйлчилгээ авах боломжийг 3,000 өрхөд олгох шилэн кабель, сувагчлалын ажил тус тус хийгдсэн.

2.7 Чингэлтэй дүүргийн 14,18 дугаар хорооны барилгажилтын төсөл /2023 он/:

Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн тэзү, арилгажилтын төслийн шатанд дээрхи дүрмийн 4.2.2-т зааснаар Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн төлөвлөлтийн зураг төслийн

4.2.2.1 Хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө;

4.2.2.2 Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө;

4.2.2.3 Барилгажилтын төсөл;

4.2.2.4 Барилга, байгууламж, тохижилтын ажлын зураг төсөл/ заалтыг баримталж, 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичиг, түүний суурь судалгаа болон 2021-2023 онд Нийслэлийн Хот төлөвлөлт, судалгааны институтэд боловсруулж Монгол улсын Засгийн газарт танилцуулагдан дэмжигдсэн “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө”-ний баримт бичгүүдийг үндэслэл болгосон

Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, Сэлбэ дэд төвийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хүрээнд хийгдэж буй Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 дугаар хорооны барилгажилтын төсөл нь хотын төвөөс зуслангийн бүс рүү чиглэсэн босоо тэнхлэгийн 17 дугаар уулзвараас 7-н буудал хүрэх авто замын дагуу нийт 214 га талбайд төлөвлөгдсөн.

Нийслэлийн Засаг Даргын 2022 оны 09 дүгээр сарын 30-ны өдрийн №2022/03 дугаартай барилгажилтын төслийн зургийн даалгаврыг үндэслэл болгон Чингэлтэй дүүргийн гэр сууцны хорооллыг дахин төлөвлөлтөд хамруулан ногоон орон сууцны хороолол байгуулсаар суурьшлын бүсийн газар ашиглалтын эмх цэгцгүй тэлэлтийг хязгаарлан дахин зохион байгуулж, иргэдийн амьдрах ая тухтай орчин бүрдүүлэн, дэд төвийг хөгжүүлэн хотын төвлөрлийг бууруулахаар төлөвлөлтөд тусгав. Барилгажилтын төслөөр иргэдийг тохилог

ногоон орон сууцаар хангагдсан, нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжтэй, амралт аялал зугаалгын бүс бүхий “ногоон хороолол” бий болгохоор төлөвлөсөн.

Мөн “Тэрбум мод” үндэсний хөтөлбөртэй уялдуулан чөлөөлөх эдэлбэр газруудад болон суурьшил үүсээгүй өндөрлөг хэсгийг ойжуулах бодлогыг баримтлан нийслэлийн ногоон бүсийг хөгжүүлэхээр тусгасан.

Энэхүү төслийн хүрээнд хотын төв болон зуслангийн бүс, гэр сууцны хорооллын нийгэм эдийн засгийн хөгжлийг холбосон ухаалаг, цомхон хотын төлөвлөлтийн зарчим баримталсан.

Нийгэм, эдийн засгийн хөгжил - Хөгжлийн чиг хандлагын дагуу төслийн байршилд дараах хууль, эрх зүйн орчныг үндэслэн хөгжүүлэхээр төлөвлөв. Үүнд:

- Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөх;
- Гэр хорооллын орчныг сайжруулж дахин зохион байгуулах;
- Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах;
- Нийтийн эдэлбэр газрыг шинээр үүсгэн төлөвлөх;

Олон нийтийн барилга, байгууламжийн төлөвлөлт - Үйлчилгээний зохистой хүрээ бүхий орон сууцны хороолол, архитектурын хувьд өвөрмөц, төгс зохиомжтой тансаг зэрэглэлийн орон сууцны хороолол, инженерийн бүрэн болон хэсэгчилсэн хангамжтай нам давхрын орон сууцны хороолол, орон сууц-үйлдвэрлэл-үйлчилгээ хосолсон гэр сууцны хороолол, хүн амын өдөр тутмын хэрэгцээний олон нийтийн үйлчилгээний барилга, байгууламж, цогцолборууд, эрүүл ахуйн хувьд байгаль орчинд халгүй жижиг дунд үйлдвэр, хувь хүний болон хэсэг бүлгийн сонирхолд нийцсэн төрөл бүрийн насны хүн амд зориулсан олон нийтийн үйлчилгээний газар, цэцэрлэгт хүрээлэн, зам талбай, спортын байгууламж, инженерийн дэд бүтцийн байгууламжийг норм, дүрмийн дагуу иж бүрэн төлөвлөсөн.

Хүснэгт 7 Нэгдсэн үзүүлэлт

№	Зориулалт	Хэмжих нэгж	Одоогийн байдал	Төлөвлөлтөөр	Тайлбар
1. Ерөнхий үзүүлэлт					
1	Төлөвлөлтийн нийт талбай	Га	214	214	Газар нутгийн багтаамжаар тооцов.
2	Төлөвлөлтийн хүн ам	Хүн	15180	15181	
3	Төлөвлөлтийн өрх	Айл	4094	4850	
2. Орон сууцны хангамж					
1	Эдэлбэр газартай амины орон сууц	Айл			
2	Эрчим хүчний хэмнэлттэй орон сууц	Айл			Пассив
3	Хосолмол орон сууц	Айл			Хайбрид
4	Нийтийн орон сууц	Айл			
3. Боловсрол					
1	Ерөнхий боловсролын сургууль	Сурагч	2934	1070	

2	Бага сургууль, цэцэрлэгийн цогцолбор	Хүүхэд	-	300/200	18 дугаар хороонд шаардлагатай.
3	Цэцэрлэг	Сурагч/хүүхэд	2255	1035	
4	Хороо, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн байгууллага	10000 тутамд 1 объект	1	1	
5	Нэг цэгийн үйлчилгээ	Иргэд/өдөр		50	

4. Худалдаа, үйлчилгээ

1	Худалдаа, үйлчилгээний цогцолбор	м.кв	300	9200	
2	Ахуйн үйлчилгээний цогцолбор	м.кв	100	4290	
3	Үзвэр үйлчилгээний цогцолбор	м.кв	-	10335	
4	Спорт, зугаа цэнгэлийн төв	м.кв	180	7500	
5	Нийгмийн үйлчилгээний цогцолбор	м.кв	30	6336	
6	Зочид буудал	Ор	30	50	
7	Оффис	Ажлын байр	150	250	Зах зээлийн хэрэгцээ, шаардлага

Боловсролын байгууллага. Төлөвлөлтийн норм, дүрмийн дагуу ерөнхий боловсролын сургууль, цэцэрлэгийг 500-750 м-ийн үйлчлэх хүрээнд төлөвлөнө.

Эмнэлэг, эрүүл мэндийн байгууллага. Эмнэлгийн үйлчилгээ, төрөлжсөн эмнэлгүүдийн үйлчлэх хүрээ 2000м байх бөгөөд судалгаагаар төлөвлөлтийн хязгаарын хүрээнд эмнэлэг, үйлчилгээний барилга шинээр төлөвлөх шаардлагагүй бөгөөд зах зээлийн тогтолцооны үед хэвтэн эмчлүүлэх, хувийн эмнэлгүүдийг 1000 м-ийн үйлчлэх хүрээнд өрхийн эмнэлэг (амбулатори)-ийг түшиглэн байгуулах боломжтой юм.

Худалдаа үйлчилгээ, ахуйн үйлчилгээний байгууллага. Худалдаа, үйлчилгээ, төрөлжсөн барааны дэлгүүр, ахуйн үйлчилгээний төвийг нормын дагуу төлөвлөлтөд тусгасан болно.

Биеийн тамир, спортын байгууллага. Спорт зал, усан бассейн, биеийн тамирын талбай, хүүхдийн тоглоомын талбайг хот төлөвлөлтийн норм, дүрмийн дагуу төлөвлөсөн.

Нийтийн аж ахуйн байгууллага. Нийтийн аж ахуйн хэсэгт нийтийн хоол, ресторан, дулаан зогсоол, төрөл бүрийн машины парк байна.

Соёл урлагийн цогцолбор. Соёлын өвийг гадаад, дотоодын жуулчдад танин мэдүүлэх сурталчлах зорилгоор музей, үзвэр үйлчилгээний барилга байгууламжийг төлөвлөв.

Өндөр зэрэглэлийн зочид буудал: Аялал жуулчлал дагасан өндөр зэрэглэлийн зочид буудал нь хурал, семинар зохион байгуулах уулзалтын том танхимуудтай, зэрэглэл өндөр ресторантай байна.

Газар ашиглалт

Хот байгуулалтын тухай хуулийн хүрээнд төлөвлөлтийн 214.6 га нутаг дэвсгэрийг ашиглалтын дараах зориулалтаар ангилан бүсчлэн төлөвлөсөн. Үүнд:

- Суурьшлын бүсэд** иргэдийн эрүүл, аюулгүй, тав тухтай амьдрах нөхцөлийг хангасан нэг болон олон айлын зориулалттай орон сууцууд, засаг захиргаа, соёл, ерөнхий, боловсролын болон эрүүл мэнд, худалдаа, үйлчилгээ, жижиг дунд үйлдвэрүүд, бизнес, банк санхүүгийн зориулалттай барилга байгууламжууд төлөвлөнө.
- Инженерийн шугам сүлжээ болон зам, тээврийн бүсэд** гудамж, замын улаан шугамаар хязгаарлагдсан гудамж, зам, замын байгууламж, инженерийн шугам сүлжээ, гудамжны гэрэлтүүлэг, гадаргын ус зайлуулах байгууламж, ногоон байгууламж, явган хүний болон дугуйн замууд төлөвлөнө.
- Ногоон байгууламж, амралт, аялал жуулчлалын бүсэд** 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 задгай орон зай төлөвлөнө. “Тэр бум мод” үндэсний хөтөлбөртэй уялдуулан ногоон байгууламжийн харагдах байдал, өнгөний хувьсал өөрчлөлт зэрэг архитектур гоо зүйн шаардлагыг харгалзан модны төрлийг сонгох нь зүйтэй.
- Тусгай зориулалтын бүсэд** инженерийн шугам, сүлжээний болон эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн хамгаалалтын зурвасын зориулалтын ногоон байгууламж төлөвлөнө.

Тус бүсүүд нь төлөвлөлтийн шийдлээр суурьшлын бүс 37 хувиар хасагдаж, инженерийн шугам сүлжээ болон зам тээврийн бүс 12 хувиар, тусгай зориулалтын бүс 4 хувиар, ногоон байгууламж, амралт, аялал жуулчлалын бүс 22 хувиар тус тус нэмэгдэнэ. Нутаг дэвсгэрийн ашиглалтын зориулалтын үндсэн 4 бүсийг 9 дэд бүс болгон төлөвлөсөн. Үүнд:

- Олон нийтийн үйлчилгээний
- Нийгмийн үйлчилгээний
- Нийтийн орон сууцны
- Амины сууцны
- Гэр сууцны
- Хөнгөн үйлдвэрийн
- Авто замын (гудамж, замын улаан шугам)
- Хамгаалалт, хязгаарлалтын
- Хот, суурины ногоон байгууламжийн

Хүснэгт 8 Нутаг дэвсгэрийн бүсийн төлөвлөлт

Д/д	Нутаг дэвсгэрийн бүс	Төрөл	Талбай (га)		
			Одоо	Төлөвлөлт	Зөрүү
1	Суурьшлын зориулалтын /олон нийт, орон сууцны/	Олон нийтийн үйлчилгээний	9	13.0	4.0
		Нийгмийн үйлчилгээний	3.0	6.6	3.6
		Нийтийн орон сууцны	2.1	29.1	27.0

		Амины сууцны	-	29.3	29.3
		Гэр сууцны	162.8	19.0	-143.8
Дүн 1			176.9	97.0	179.9
2	Инженерийн шугам сүлжээ болон зам тээврийн бүс	Авто замын	10.3	35.3	25.0
Дүн 2			10.3	35.3	25.0
3	Тусгай зориулалтын	Хамгаалалт хязгаарлалтын	2.9	11.2	8.3
Дүн 3			2.9	11.2	8.3
4	Ногоон байгууламж, амралт аялал жуулчлалын	Хот, суурины ногоон байгууламжийн	0.5	1.7	1.2
		Задгай ногоон байгууламжийн	24.0	69.4	45.4
Дүн 4			24.5	71.1	46.6
Нийт дүн			214.6	214.6	0.0

Хүснэгт 9. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт

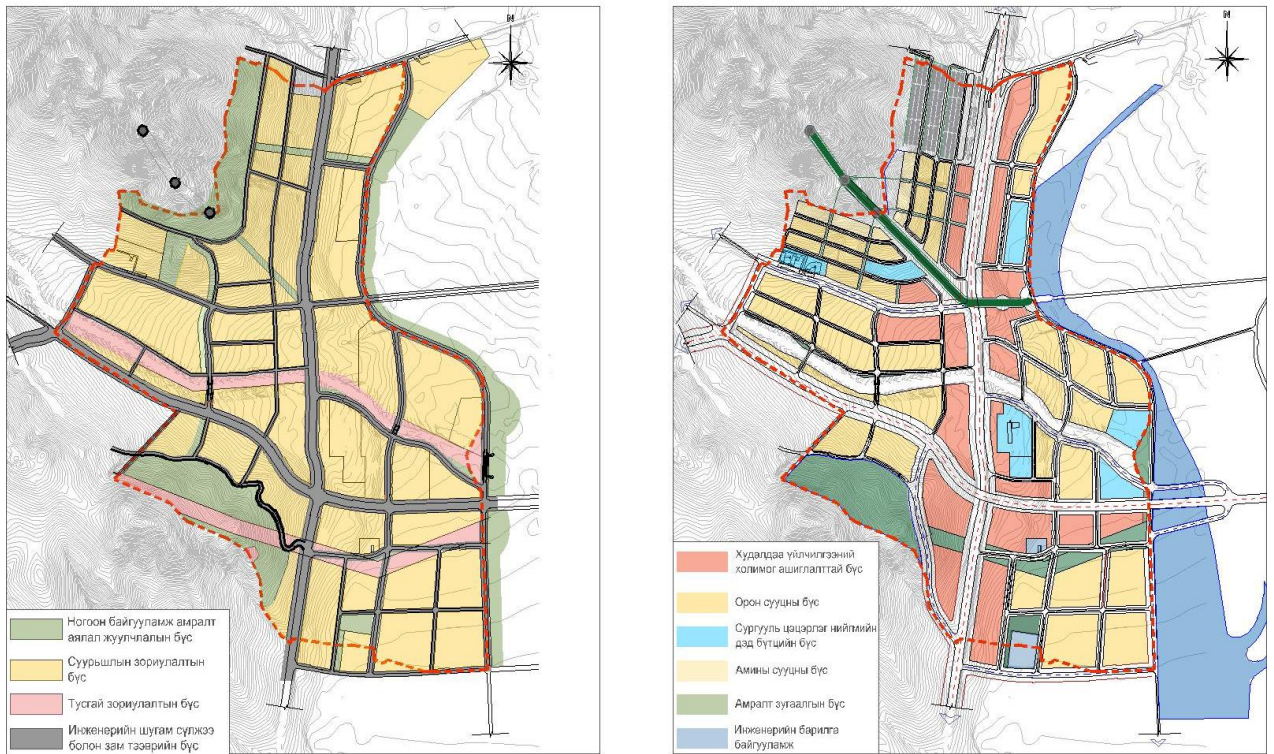
Д/д	Нутаг дэвсгэрийн үндсэн бүс	Одоо (2022 он)		Төлөвлөлт (2040 он)		Харьцуулалт (%)
		га	%	га	%	
1	Суурьшлын зориулалтын	177	82	97	45	-37
2	Инженерийн шугам сүлжээ болон зам тээврийн бүс	10.3	5	35.3	16	12
3	Тусгай зориулалтын	2.9	1	11.2	5	4
4	Ногоон байгууламж, амралт аялал жуулчлалын	24.5	11	71.1	33	22
Нийт талбай		215	100	215	100	0

Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлд газар ашиглалтын горимыг баримтална. Үүнд:

1. Зөвшөөрөгдөх газар ашиглалт "А"
2. Болзолт газар ашиглалт "В"
3. Хориглох газар ашиглалт "С"

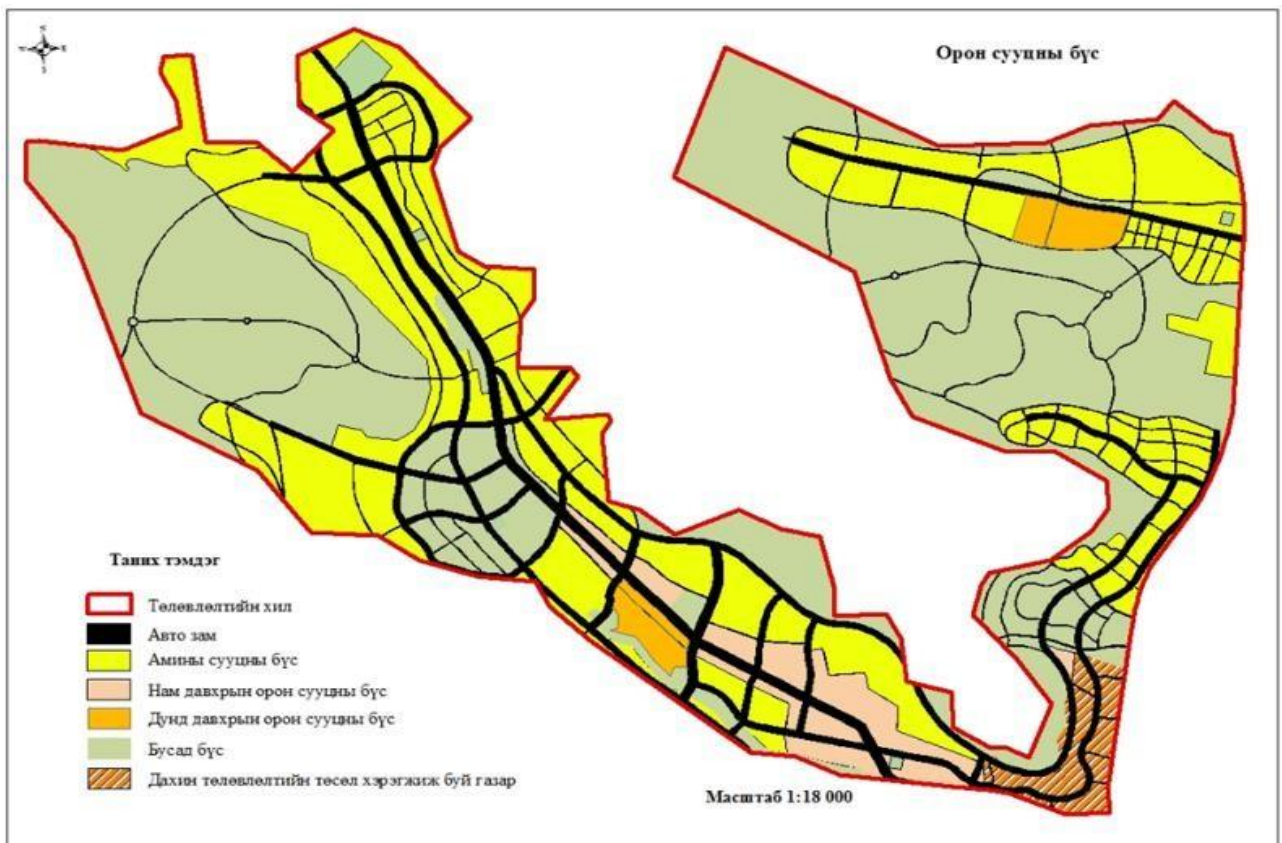
Зөвшөөрөх газар ашиглалт: Бүсийн газар ашиглалтын төрлүүдийн эзэлж буй талбайн 70-аас дээш хувь нь нэг зориулалтаар ашиглагдах.

Зураг 11 Нутаг дэвсгэрийн бүс, төрөл



2.8 Чингэлтэй нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө:

Зураг 12 Орон сууцны хорооллын бүс



Тэргүүлэх чиглэл

- Аялал жуулчлал
- Ногоон хороолол
- Соёлын үйлдвэрлэл

Аялал жуулчлал: Чингэлтэй нэгж хороолол нь нийслэлийн иргэдийн шүтэж явдаг Чингэлтэй хайрхны өвөрт байдаг зуслангийн ногоон бүстэй хил залгаа байрладаг, түүх соёлын дурсгалт газар зэргийг үндэслэн аялал жуулчлалыг хөгжүүлэх бүрэн боломжтой гэж үзсэн.

Ногоон хороолол: Одоо байдлаар хүн амын нягтрал бага, ногоон бүстэй ойрхон байрлаж байгаа зэргийг үндэслэн Улаанбаатар хотын жишиг ногоон хороолол бүхий орон зайн төлөвлөлтийн шийдлийг хөгжлийн тэргүүлэх чиглэл болгон авсан.

Соёлын үйлдвэрлэл: Манай улсын түүх соёлын өв уламжлалыг харуулсан үйлдвэрлэл үйлчилгээг өрхийн жижиг дунд үйлдвэрлэлтэй холбож түүнийгээ сурталчлан таниулах

Хүн амын төлөвлөлт Чингэлтэй нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний Зургийн даалгаварт тусгагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага”-д тусгасан тус нэг хороолол 2020 онд 30000 хүн, 2030 онд 32100 хүнтэй болох тооцооллыг үндэслэн төлөвлөлтийн хугацааны хүн амын үзүүлэлт болгосон. Одоогийн байдлын судалгаагаар тус нэгж хороолол 7792 өрхийн 28913 хүн амьдарч байгаа бөгөөд газрын гадаргуугийн өндөржилт, налууугийн үнэлгээгээр барилгажуулах, суурьшуулахад нэн тохиромжгүй болон үерийн эрсдэлтэй, далан сувгийн хамгаалалтын зурваст орсон 1465 нэгж талбарын 1758 өрхийн 6153 хүнийг Хойд бүсийн барилгажуулахад нэн тохиромжтой 9-р нэгж хороололд шилжин суурьшуулахаар тооцож төлөвлөсөн.

Чингэлтэй нэгж хорооллын төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэр ерөнхийдөө газрын гадаргуугийн налуу ихтэй, уул толгодтой учраас хүн амыг нэмэгдүүлэх бодлого баримтлахгүйгээр одоо байгаа иргэдийг амьдрах орчныг сайжруулахаар тооцон одоо байгаа хүн амаас 9-р нэгж хороололд суурьшуулах хүн амыг хасан тус нэгж хороололд 6034 өрхийн 22760 хүн төлөвлөлтийн хугацаанд суурин амьдрахаар тооцлоо. Нэг өрхийн ам бүлийн дунджийг 3.7 хүнээр тооцсон

Хүснэгт 10. Хүн ам, өрхийн тоо

Үзүүлэлт	Одоо байгаа 2014 он	УБ хотын ерөнхий төлөвлөгөө		Газрын гадаргуугийн налууугийн хувьд тохиромжгүй бүсэд байгаа /9-р нэгжид шилжүүлэх/	Төлөвлөлт хийгдэх Чингэлтэй нэгж хорооллын тооцоо
		2020 он	2030 он		
Хүн амын тоо	28913	30000	32100	6153	22760

Өрхийн тоо	7792	8100	8900	1758	6034
Нэгж талбарын тоо				1465	

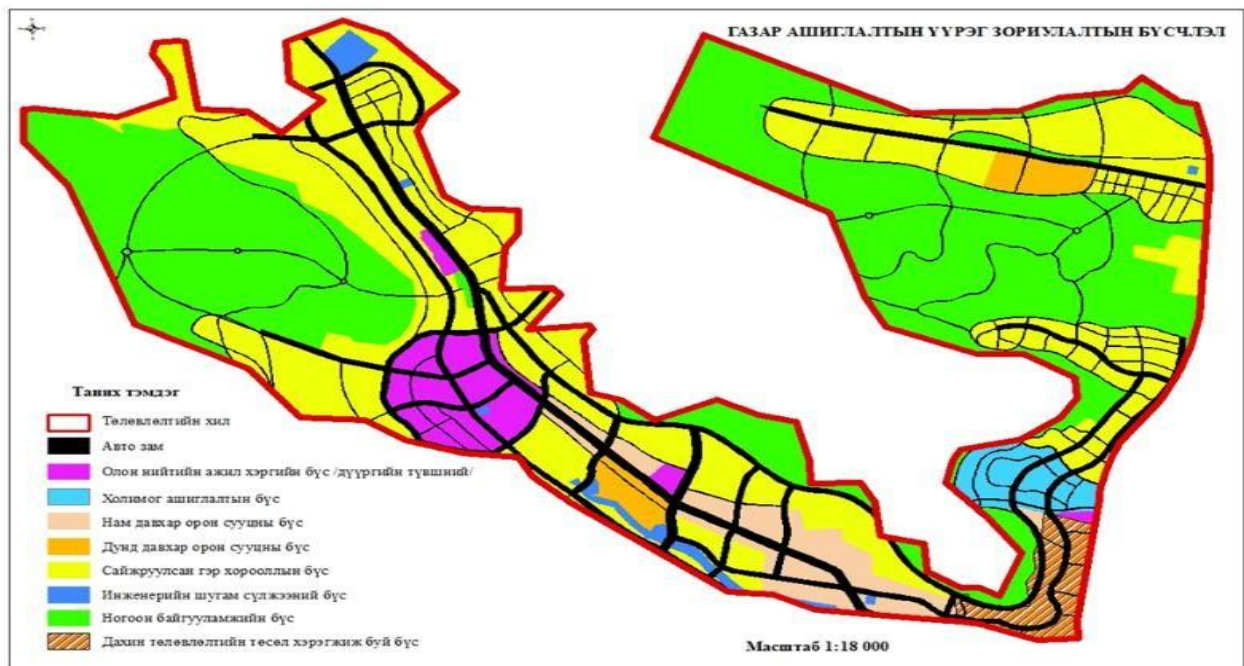
Орон сууцны төлөвлөлт

“Улаанбаатар хотын 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичигт тус нэгж хороолол одоо байгаа гэр сууцны хорооллыг сайжруулсан нам давхрын сууцны хороолол болгон хөгжүүлэхээр тусгагдсан. Иймд тус нэгж хороололд гол замын дагуу шугам сүлжээнд холбогдох бүрэн боломжтой хэсгүүдийг дахин төлөвлөж нийтийн орон сууц, бусад хэсгүүдэд одоо амьдарч байгаа бүх сууцны төрлүүдийг байхаар тооцон төлөвлөсөн.

Хүснэгт 11. Орон сууцны төрөл

№	Үзүүлэлт	Хэмжих нэгж		Одоогийн байдал	Төлөвлөлтийн хугацаа /2015-2030/
		Өрхийн	%		
1	Инженерийн бүрэн хангамжтай сууцанд оршин суугчид	Өрхийн	%	0%	17.3%
			тоо	0	1047
		Хүний тоо		0	3948
2	Инженерийн бүрэн хангамжгүй сууцанд оршин суугчид	Өрхийн	%	100%	82.7
			тоо	7792	4987
		Хүний тоо		28913	18812

Зураг 13 Газар зохион байгуулалт



Төлөвлөлтөөр тус нэгж хорооллын нийт өрхийн 17.3%-ийг инженерийн бүрэн хангамжтай нийтийн орон сууцанд үлдсэн хувийг бие даасан шийдэлтэй болон ердийн халаалттай амины сууц, гэр сууцанд амьдрахаар тооцсон. Төлөвлөлтөөр бүх өрхийг амьдрах сууцаа шинэчлэн сайжруулах боломжийг судлан тусгасан.

Нийгмийн үйлчилгээний хангамжийн төлөвлөлт

- Эхний ээлжинд 1200 сурагчтай сургууль төлөвлөнө.
- Төлөвлөлтийн хугацаанд 1200 сурагчийн хүчин чадалтай 2 сургууль төлөвлөнө.
- Сэлбэ төвийн Чингэлтэй нэгж хорооллын хэсэгт 300 хүүхдийн цэцэрлэг нэг төлөвлөгдсөн
- Эхний ээлжинд нэмж 240 хүүхдийн хүчин чадалтай цэцэрлэг төлөвлөсөн
- Төлөвлөлтийн хугацаанд 240 хүүхдийн хүчин чадалтай 2 цэцэрлэг төлөвлөнө.
 - ✓ Цэцэрлэгийн хүчин чадлын 10.0% -иар тооцсон.
 - ✓ Эхний ээлжинд 25 хүүхдийн хүчин чадалтай 3 төв төлөвлөсөн
 - ✓ Төлөвлөлтийн хугацаанд 25 хүүхдийн хүчин чадалтай 2 төв төлөвлөсөн

Хот байгуулалтын тухай хууль, Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичиг болон Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн хойд бүс Чингэлтэй нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах зургийн даалгаврыг үндэслэн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг 3 үе шаттайгаар хэрэгжүүлэхээр боловсруулсан болно. Үүнд:

- Төлөвлөлтийг эхний ээлжийн, 2016-2020 он

- Дунд хугацаа, 2021-2025 он
- Төлөвлөлтийн хугацаа, 2025-2030 он

Газар зохион байгуулалт, төлөвлөлтийг 787.26 га талбайд хийж, газар ашиглалтын үүрэг зориулалтын 5 үндсэн бүсэд 9 дэд бүс байхаар төлөвлөсөн.

Архитектур орон зайн төлөвлөлт: Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний чиг хандлагад тусгагдсаны дагуу хүн амын зохистой төвлөрлийг бий болгох зорилгоор бүсийн хүн амд үйлчлэх хүрээнд төрийн захиргаа, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээ, соёл боловсрол, эрүүл мэнд, амралт зугаалга, орон сууцны барилга байгууламжууд, тохилог амины орон сууц, сайжруулсан гэр сууцны хороолол байхаар төлөвлөлтөд тусгав.

2.9 Хайлааст нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө:

Тэргүүлэх чиглэл:

- Амралт зугаалга
- Хөгжлийн коридор
- Худалдааны төв
- ЖДҮ-ийн кластер

Амралт зугаалга: Хайлааст нэгж хорооллыг одоо байгаа Ногоон нуур болон ногоон байгууламж, амралт зугаалгын систем бүрдүүлэн “Хойд бүсийн амралт зугаалгын бүс” болгон хөгжүүлэх.

Хөгжлийн коридор: Тус нэгж хороолол Сэлбэ дэд төвтэй харилцан уялдаатай Хойд бүсийн хөгжлийн үндсэн коридор болон хөгжих;

Худалдааны төв: Нарантуул 2 худалдааны төв нь одоогоор Хойд бүсийн бөөний худалдааны гол төв бөгөөд тус бүсийн жижиглэн худалдааны 80 гаруй хувь нь тус төвөөс бараан татан авалт хийдэг учраас түүн дээрээ тулгуурлан хойд бүсийн худалдааны төв болох;

ЖДҮ-ийн кластер: Одоо байгаа жижиг дунд үйлдвэрийг төрөлжүүлэн хөгжүүлж ажлын байрыг орон сууцны хамтад нь төлөвлөж хөгжүүлэх;

Хүн амын төлөвлөлт: Хайлааст нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах Зургийн даалгаварт “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичигт тусгагдсан тус хорооллын хүн ам 2020 онд 45500 хүн, 2030 онд 46600 хүн болж хөгжих тооцооллыг хүн амын өсөлтийн үзүүлэлт болгон төлөвлөсөн.

Одоогийн байдлын судалгаагаар тус нэгж хороолол 14174 өрхийн 59738 хүн амьдарч байгаа бөгөөд газрын өндөржилт, налуугийн үнэлгээгээр барилгажуулах, суурьшуулахад нэн тохиромжгүй болон үерийн эрсдэлтэй, далан сувгийн хамгаалалтын зурваст орсон 1870 нэгж

талбарын 3927 өрхийн 14530 хүнийг Хойд бүсийн барилгажуулахад нэн тохиромжтой 9-р нэгж хороололд шилжин суурьшуулахаар тооцсон.

Хайлааст нэгж хорооллын төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэр ерөнхийдөө газрын гадаргуугийн налуу ихтэй, уул толгодорхог учраас хүн амын өсөлтийг хязгаарлан одоо байгаа хүн амын амьдрах орчныг сайжруулахаар тооцон одоо байгаа хүн амаас 9-р нэгж хороололд шилжүүлэн суурьшуулах хүн амын тооцооллыг хасан тус нэгж хороололд 12218 өрхийн 45208 хүн төлөвлөлтийн хугацаанд суурин амьдрахаар тооцсон. Өрхийн дунджийг 3.7 хүнээр тооцсон.

Хүснэгт 12. Хүн ам, өрхийн үзүүлэлт

Үзүүлэлт	Одоо байгаа 2014 он	УБ хотын ерөнхий төлөвлөгөө		Газрын гадаргын налуугийн хувьд тохиромжгүй бүсэд байгаа /9-р нэгжид шилжүүлэх/	Хайлааст нэгж хорооллын хүн ам
		2020 он	2030 он		
Хүн амын тоо	59738	45500	46600	14530	45208
Өрхийн тоо	14174	12300	13000	3927	12218
Нэгж талбарын тоо				1870	

Хүснэгт 13. Орон сууцны төлөвлөлт

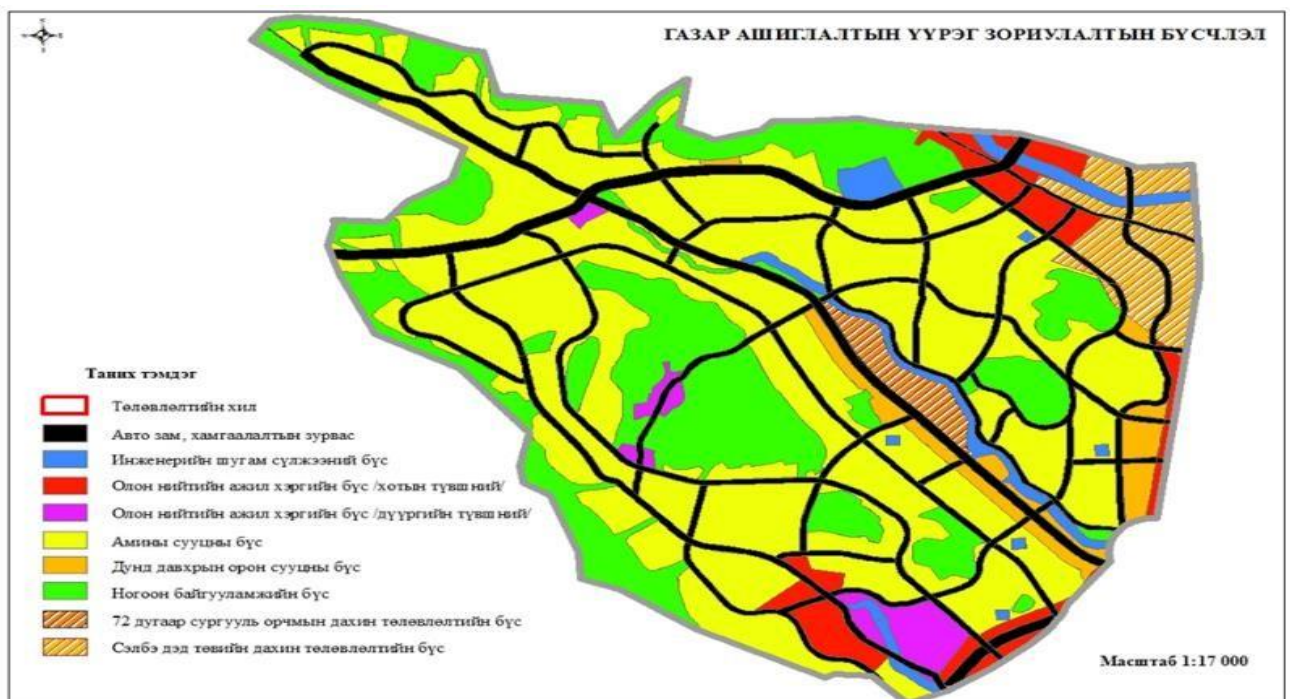
№	Үзүүлэлт	Хэмжих нэгж		Одоогийн байдал	Төлөвлөлтийн хугацаанд 2015-2030
1	Инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд оршин суугчид	Өрх	%	0%	17.6%
			тоо	0	2148
		Хүний тоо		0	7946
2	Инженерийн хэсэгчилсэн хангамжтай орон сууцанд оршин суугчид	Өрх	%	100%	82.4%
			тоо	14174	10070
		Хүний тоо		59738	37262

Нийгмийн үйлчилгээний хангамжийн төлөвлөлт:

- Сэлбэ төвийн Хайлааст нэгж хорооллын хэсэгт 1200 сурагчийн сургууль төлөвлөгдсөн;
- 2016 онд 12, 16,17-р хороонд тус бүр нь 180 сурагчийн хүчин чадалтай бага сургууль ашиглалтанд орно;
- Эхний ээлжинд нэмж 1200 сурагчтай сургууль төлөвлөсөн;

- Төлөвлөлтийн хугацаанд 920 сурагчийн хүчин чадалтай 2 сургууль төлөвлөсөн;
- Сэлбэ төвийн Хайлааст нэгж хорооллын хэсэгт 300 хүүхдийн цэцэрлэг төлөвлөгдсөн;
- 2016 онд 12, 16,17-р хороонд тус бүр нь 120 хүүхдийн хүчин чадалтай цэцэрлэг ашиглалтанд орно;
- Эхний ээлжинд нэмж 240 хүүхдийн хүчин чадалтай 2 цэцэрлэг төлөвлөсөн;
- Төлөвлөлтийн хугацаанд 240 хүүхдийн хүчин чадалтай 4 цэцэрлэг төлөвлөсөн;
- Цэцэрлэгийн хүчин чадлын 10.0% -иар тооцсон;
- Эхний ээлжинд 25 хүүхдийн хүчин чадалтай 5 төв төлөвлөсөн;
- Төлөвлөлтийн хугацаанд 25 хүүхдийн хүчин чадалтай 5 төв төлөвлөсөн;
- Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхдүүдэд зориулсан сургууль байна.

Зураг 14 Газар зохион байгуулалт



Архитектур орон зайн төлөвлөлт

Хайлааст нэгж хорооллын төлөвлөлтийг 739.0 га талбайг хамруулан боловсруулж, үүрэг зориулалтын 4 үндсэн, 8 дэд бүс байхаар төлөвлөв. Үүнд:

- Орон сууцны бүс
 - Сайжруулсан гэр сууцны бүс
 - Амины орон сууцны бүс
 - Дахин төлөвлөлтийн бүс
- (Сэлбэ дэд төв, 72-р сургууль орчмын ажил хэргийн)
 - Хотын түвшний олон нийтийн ажил хэргийн бүс
 - Хорооллын ажил хэргийн бүс
 - Инженерийн шугам сүлжээний барилга байгууламжийн бүс
 - Зам тээврийн бүс

- Ногоон байгууламж, амралт зугаалгын бүс

3 ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. ТӨСЛИЙН ТАЛБАЙН ОДООГИЙН БАЙДАЛ

3.1 Байршил, газар зүйн онцлог:

Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотод жилд дунджаар 275 мм хур тунадас унадаг. Улаанбаатар хот монгол орны физик газар зүйн мужлалаар Хангай, Хэнтийн уулархаг их мужийн хэсэгт, тухайлбал Хэнтийн уулархаг мужийн баруун өмнөд шувтарга үзүүрт Туул голын өргөн хөндий, ай сав цутгал голуудын бэлчирт байрладаг.

Улаанбаатар хот далайн түвшнээс дээш 1,350 метр өндөрт Номхон далайгаас 1,600 орчим км алсад, дэлхийн экватороос хойш 5,310 км, хойд туйлаас урагш 4,690 км зайтай буюу дэлхийн хойд өргөргийн 47°05', зүүн уртрагийн 106°05'–ын солбицолд, дэлхийн цагийн 7 дугаар бүсэд оршиж байна. Улаанбаатар хотын урд зүг Төв аймгийн Сэргэлэн, Алтанбулаг, баруун зүгт Аргалант, Баянцогт, баруун хойд зүгт Батсүмбэр, зүүн хойд зүгт Батсүмбэр, Эрдэнэ сумтай хиллэн нийт 470,444 га талбай бүхий нутаг дэвсгэрийг эзлэн оршдог.

Төслийн талбайн байршил хотын төвөөс хойд зүгт 5км-т Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 болон Сүхбаатар дүүргийн 14 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэр дэх Сэлбэ дэд төв орчмын 158 га талбайг хамарч байна. Судалгааны талбай газрын гадаргын хувьд элэгдэл, элэгдэл хуримтлалын гаралтай Чингэлтэй уулын энгэр, хажуу хөндий, Сэлбэ голын хөндий газар болно.

Зураг 15 Төлөвлөлтийн байршил



Талбайн баруун хэсгийн уулын орой энгэр хэсгийн хажуу зөөгдлийн хэсэг нь 90-250-ын налуутай ба налуугаас эгц налуутай, хүчтэй угаагдал бүхий дунд зэргийн ухагдлын бүс юм.

Уулын хормой бэл хэсгийн зөөгдлийн хажуу нь 80-аас бага налуутай дунд зэргийн угаагдал, бага ухагдлын бүс болно. Талбайн зүүн хэсгийн уулын хажуу зөөгдлийн хэсэг нь 90-140-ын налуутай ба налуугаас эгц налуутай, хүчтэй угаагдал, дунд зэргийн ухагдлын бүс юм. Чингэлтэйн уулсын зүүн энгэр, Сэлбэ голын хөндийд баруунаасаа зүүн тийшээ 0.2-34% -ийн налуутай байна. Уг хорооллын дундуур хойноосоо урагшаа чиглэлд Шарга морьт чиглэлийн төв зам өнгөрөх бөгөөд Чингэлтэй уулын усны суваг уг замыг хөндлөн гардаг. Тус талбайд 3 га орчим талбайд гүн гуу жалга ихтэй учир зам доогуур гарсан гүүр, хоолой хийгдсэн байна. Замын зүүн захаар голын татам буюу эргэрхэг огцом уналттай газарт барилгыг давхрын ялгаа гаргаж барьсан байх бөгөөд цаашид төлөвлөлтийн хүрээнд анхаарах хэрэгтэй юм.

Төлөвлөлт хийгдэх талбайд гэр сууцны хороолол голлосон, төв зам дагуух аж ахуйн барилга байгууламж, зам талбай, хашаа хамгаалалт, инженерийн ил далд шугам сүлжээ, далан шуудуу, гуу жалга, өндөр хүчдэлийн шугам, Сэлбэ гол зэрэг байгалийн болон хүний гараар бүтээгдсэн бүхий л зүйлс орсон байна. “Хот хөдөөгийн суурины дэвсгэр газарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгөх аргачилсан заавар” /УББ 30-201-09/-ын хүрээнд төлөвлөлт хийгдэж буй барилгажсан ба барилгажих талбайн 158 га газрын өндөржилт төлөвлөлтийн тооцоо, хот байгуулалтанд тохиромжтой байдлын үнэлгээгээр:

- 2-8% налуутай - барилгажилтанд тохиромжтой;
- 9-20% хүртэл налуутай - барилгажилтанд хязгаарлагдмал тохиромжтой;
- 20%-оос дээш налуутай - барилгажилтанд тохиромжгүй үнэлгээтэй байх ёстой.

Дээрх байдлаас үзэхэд тус талбайн гадаргын налуу 2-34%-тай байгаагаас 2-20% налуутай газар болон далайн түвшнээс дээш 1,330-1,435 метрт өргөгдсөн зэрэг нь Хот хөдөөгийн суурины дэвсгэр газарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгөх аргачилсан заавар” /УББ 30-201-09/-т заасан барилга байгууламж барьж байгуулахад “тохиромжтойгоос хязгаарлагдмал тохиромжтой” үнэлгээ бүхий газрыг барилгажуулах боломжтой нөхцөлтэй байна. Тухайн байршлын хувьд зарим хэсгээрээ гадаргуугийн налуу ихтэйгээс хур бороотой үед гуу жалгаар ихээхэн хэмжээний ус орж ирэх магадлалтай.

3.2 Засаг захиргааны нэгж

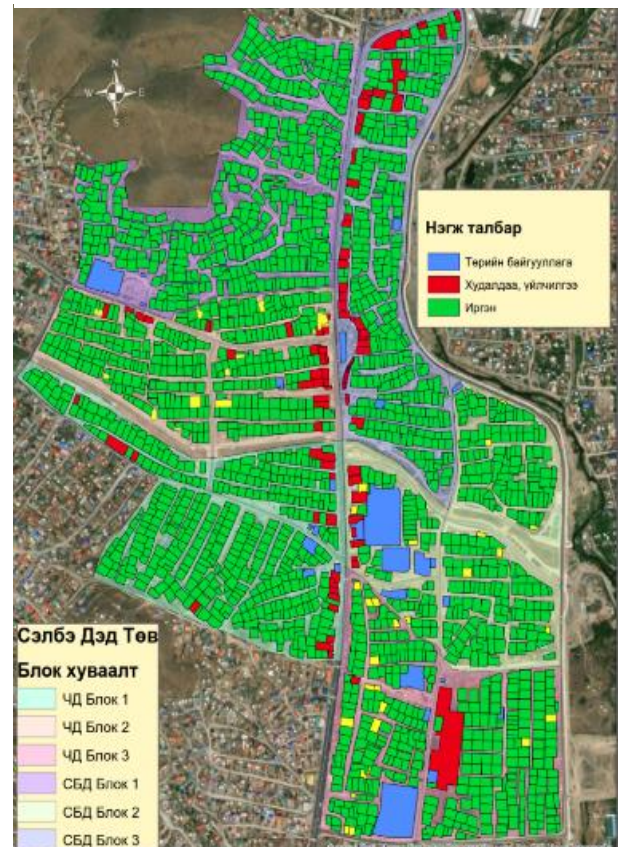
Сэлбэ дэд төвийн төлөвлөлтийн талбай нь Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 болон Сүхбаатар дүүргийн 14 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэр дэх 158 га газар.

- Чингэлтэй дүүрэг нь засаг захиргааны 19 хороотой, 8,930 га нутаг дэвсгэртэй, төвийн дүүрэг юм. Тус дүүрэг нь хуучин нэршлээр “Сүхбаатарын район”-ыг 1992 оны засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн өөрчлөлтөөр Сүхбаатар, Чингэлтэй гэсэн хоёр дүүрэг болгон хуваахад

шинээр үүсэн зохион байгуулагдсан түүхтэй. Чингэлтэй дүүргийн хилийн цэсийг УИХ-ын 1996 оны 24 дүгээр тогтоолын 2 дугаар хавсралтын 4 дэх заалтаар баталсан байна.

- Сүхбаатар дүүрэг нь 21.8 мянган га газар нутагтай, 20 хороотой, анх 1965 оны 4-р сарын 14-нд БНМАУ-ын АИХ-ын Тэргүүлэгчдийн 79-р зарлигаар “Сүхбаатарын район” нэртэй байгуулагдсан юм. 1992 оны Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн өөрчлөлтөөр Сүхбаатар, Чингэлтэй гэсэн хоёр дүүрэгт хувааж шинээр зохион байгуулагдсан байдаг. Тус дүүрэгт нийслэлийн төр, засаг, соёл боловсрол, шинжлэх ухааны төв байгууллагууд төвлөрсөн байдаг онцлогтой. Үүнд: Төрийн ордон, 13 орны элчин сайдын яам, Засгийн газрын яамд, Дэлхийн банк, НҮБ-ын Хөгжлийн Хөтөлбөр, Хөгжлийн Банк Монгол Улсын Их Сургууль, Монгол Улсын Шинжлэх Ухаан Технологийн Их Сургууль зэрэг орно.

Зураг 16 Төслийн талбайн засаг захиргааны хуваарилалт



3.3 Газар ашиглалт:

Төслийн нийт талбайн 71.8% буюу 113.1 га газар нь өмчлөх, эзэмших эрхтэй байна:

- 53.0% нь буюу 83.8 га нь өмчлөх;
- 17.8% нь буюу 28.1 га нь эзэмших

Нийт газрын эрх, 9 төрлийн ашиглалтын зориулалтаар шийдвэрлэгдсэн ба эдгээрийг төслийн зорилгоос хамаарч 9 төрлийн зориулалт болгон багцалсан. Үүнд:

1. Төрийн байгууллагын зориулалттай: төр захиргааны, дэд бүтцийн байгууллагын, ус түгээх байрны зориулалттай газрууд хамаарна.
2. Худалдаа үйлчилгээний зориулалттай: сүм хийд, шашны, худалдаа нийтийн үйлчилгээний, шатах тослох материал түгээгүүрийн (ШТС), нийтийн орон сууцны зориулалттай газрууд хамаарна.
3. Гэр бүлийн зориулалттай: гэр сууцны хашааны, гэр бүлийн хэрэгцээний зуслангийн зориулалттай газрууд хамаарна.
4. Орон сууцны зориулалттай: 4 ба түүнээс доош давхар нийтийн орон сууцны, 5-8 давхар нийтийн орон сууцны зориулалттай газрууд хамаарна.
5. Амины сууцны зориулалттай: Амины орон сууцны газар хамаарна.
6. Шугам сүлжээний: Холбоо мэдээлэл дамжуулах хүлээн авах станц, шугамын, эрчим

хүч дамжуулах шугам, станцын зориулалттай газрууд хамаарна.

7. Үйлдвэрийн зориулалттай :Үйлдвэрийн барилга байгууламжийн газрууд хамаарна.
8. Нийгмийн хангамжийн зориулалттай: боловсролын байгууллагын, эрүүл мэндийн байгууллагын зориулалттай газрууд хамаарна.
9. Аж ахуйн зориулалттай: Аж ахуйн газрууд хамаарна.

Хүснэгт 14 Газар ашиглалтын зориулалт

№	Газар ашиглалтын зориулалт	Талбай		
		тоо	га	га-д эзлэх %
1	Төрийн байгууллагын	31	4.85	4.8
2	Худалдаа үйлчилгээний	30	3.54	3.5
3	Гэр орон сууцны хашааны газар	2,145	93.15	91.7
Нийт		2,206	101.54	100

Эрсдэлтэй бөгөөд хамгаалалтын бүсэд байрлаж буй нэгж талбар:

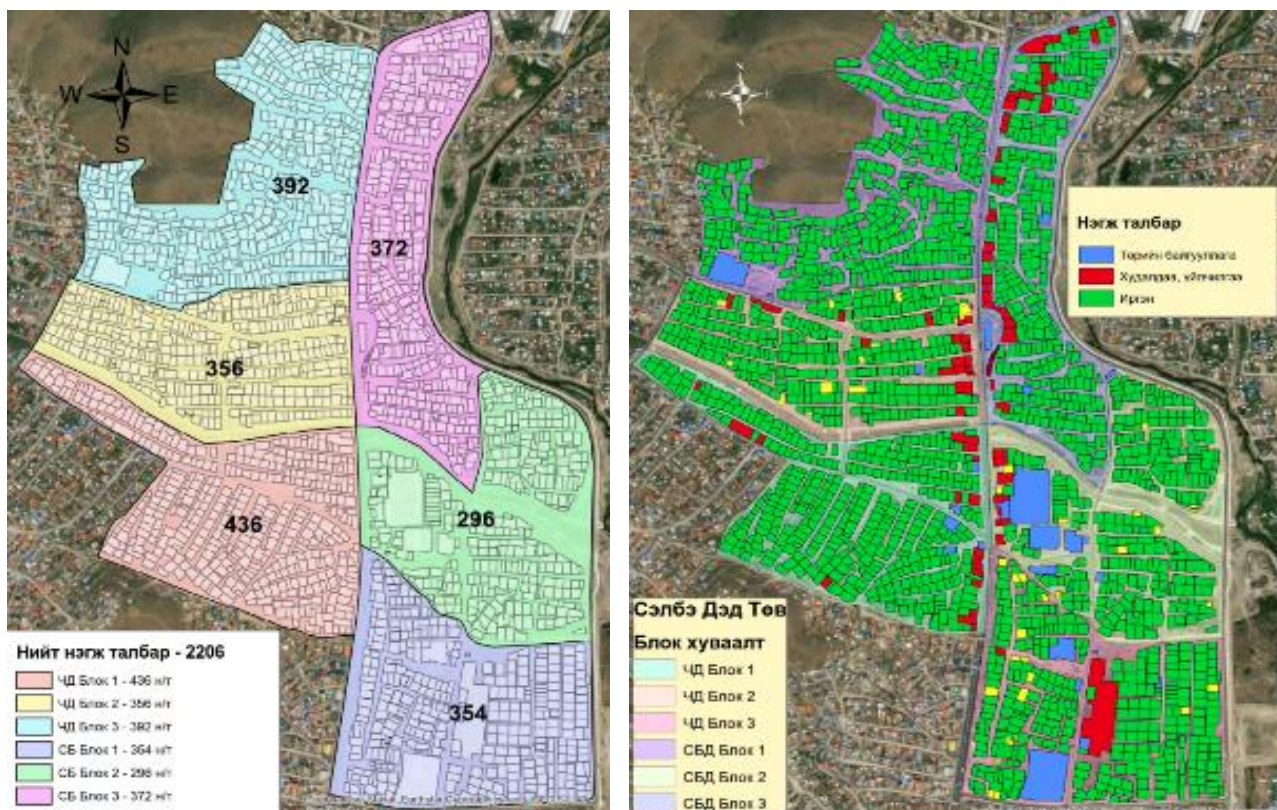
Хамгаалалт, хязгаарлалтын бүсэд нийт 327 нэгж талбарын 11 га газар судлагдсан байна.

Үүнд:

- усны эх булгийн эрүүл ахуйн хамгаалалтын бүсэд 16 нэгж талбарын 0.6 га газар,
- 110 кВ-ийн цахилгаан дамжуулах өндөр хүчдэлийн шугамын хамгаалалтын бүсэд 110 нэгж талбарын 2.3 га газар,
- үерийн эрсдэл бүхий байршилд 234 нэгж талбарын 8.6 га газар (өндөр хүчдэлийн шугамын хамгаалалтын бүсэд өртсөн 30 нэгж талбартай давхардсан)

Дүгнэлт: Эрх зүйн байдлаас харахад төслийн талбарт өмчилсөн газар ихэнх хувийг эзэлж байгаа нь тухайн төсөл хэрэгжих шатанд нөхөх олговрын мөнгөн дүн өндөр байх хамгийн том шалтгаан болдог. Иймээс газар чөлөөлөх арга хэмжээг аль болох өртөг багатай нөхцөлийг сонгон төлөвлөлтийн шийдэлд тусгах хэрэгтэй.

Зураг 17 Нэгж талбарын судалгаа

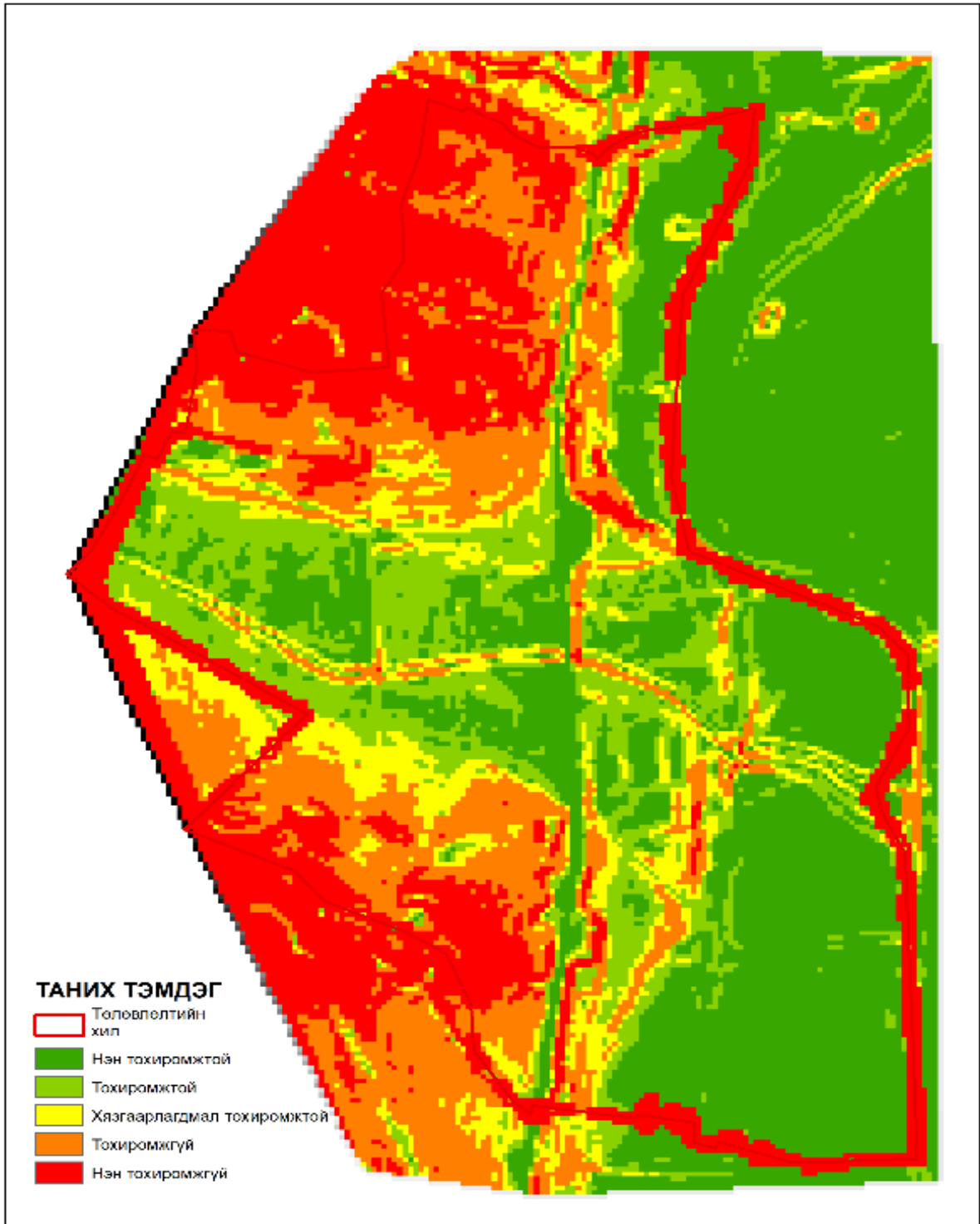


Мөн газрын эрх шийдвэрлэгдсэн газруудаас гэр бүлийн зориулалттай газрууд 96 хувийг эзэлж байгаа бөгөөд эдгээрийг иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдралын чанарыг сайжруулах үндсэн дээр хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх арга хэмжээг авах шаардлагатайг харуулж байна. Мөн усны эх, булгийн эхийг хамгаалах, иргэдийг аюул, эрсдэлгүй орчинд амьдруулах үүднээс нэгж талбар буюу хашааг нь татах зарим тохиолдолд газрыг бүрэн чөлөөлөх хэрэгтэй бөгөөд үерийн эрсдэлийн бүсэд инженерийн бэлтгэл ажил нэн шаардлагатай.

3.3.1 Газрын гадаргын налуугийн үнэлгээ

Сэлбэ дэд төв орчмын гэр хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулах төслийн 158,8 га талбайд газрын гадаргын тохиромжтой байдлын үнэлгээ хийхэд нэн тохиромжтой 3,5 га, тохиромжтой 47,8 га, хязгаарлагдмал тохиромжтой 31,3 га, тохиромжгүй 18,4 га, нэн тохиромжгүй 57,8 га газар байна.

Зураг 18 Газрын гадаргын налуу



“Сэлбэ дэд төв” орчмын гэр хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулах төслийн 1:500 масштабтай байрзүйн зураглалын ажлыг “ТОПКАД” ХХК “ББСМО” ХХК-ийн захиалгаар 158 га талбайн Чингэлтэй дүүргийн 14,18-р хорооны байрзүйн зураглалд тодотгол хийж Сүхбаатар дүүргийн 14-р хороонд байрзүйн зураглалыг хийж гүйцэтгэв.

Геодези, байрзүйн зураглалын ажлыг Байнгын ажиллагаатай суурин станц болох Ulaa станцаар дамжуулан GNSS хүлээн авагчаар RTK буюу бодит агшны хэмжилтийн горимд UTM-48N (WGS1984) солбицлын тогтолцоонд гүйцэтгэлээ.

Захиалгат ажлыг гүйцэтгэхдээ дараах техникийн шаардлага, заавар, стандартыг үндэслэн гүйцэтгэлээ.

- Засгийн газрын 2009 оны 25 дугаар тогтоолоор батлагдсан WGS-84 солбицол, UTM тусгагд зураглах
- Геодезийн цэг, тэмдэгтийн хайгуул, судалгааны ажлын заавар
- 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000-ны масштабтай байрзүйн дэвсгэр зураглалын ажил БД11-106-08 барилгын дүрэм
- 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500-ны масштабтай зургийн томъёолсон тэмдэг /УГЗЗГ, 2001 он/
- Геодезийн аюулгүй ажиллагааны техникийн дүрэм /УГЗЗГ, 1976 он/

Хүснэгт 15 ажлын тоо хэмжээ

Д/д	Гүйцэтгэсэн ажил	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ
1	Хуучин цэгийн хайгуул, судалгаа	цэг	6
2	1:500-ны масштабтай байрзүйн зураглал	га	158
3	Гүйцэтгэсэн ажлын тайлан	дэвтэр	1

1:500-НЫ МАСШТАБТАЙ БАЙР ЗҮЙН ЗУРАГЛАЛ

Байрзүйн зураглалыг дараах дарааллаар гүйцэтгэлээ.

- Геодезийн хуучин цэгүүдийн хайгуул, судалгаа
- 1:500-ны масштабтай байрзүйн зураглалын хээрийн хэмжилт
- 1:500-ны масштабтай байрзүйн зураглалын суурин боловсруулалт

ХУУЧИН ЦЭГИЙН СУДАЛГАА

ГХГЗЗГ-азрын мэдээллийн сангаас талбайд ойр цэгүүдийн утгыг авч хайгуул хийв.

Цэгүүдэд хайгуул хийж устсан болон одоо байгаа цэгүүдийн судалгааг хийсэн. Одоо байгаа цэгүүдэд хувийн хэрэг хөтлөн хавсралтаар үзүүллээ.

Хүснэгт 16 Хуучин цэгийн солбицлын жагсаалт

Цэгийн дугаар	Өргөрөг	Уртраг	Х (метр)	Ү (метр)	Өндөр (метр)	Судлагдсан байдал
ГЦТ-9028	47°58'40.148"	106°55'49.888"	5315638.262	644067.372	1355.521	Устсан
ГЦТ-9124	47°58'24.603"	106°55'41.604"	5315154.068	643907.653	1350.399	Устсан
ГТЦ-9105	47°58'16.152"	106°55'31.443"	5314887.904	643703.517	1345.102	Устсан
ГТЦ-9100	47°58'04.861"	106°55'31.465"	5314539.346	643712.686	1339.549	Устсан
ГТЦ-9020	47°57'45.520"	106°55'28.914"	5313940.924	643674.700	1334.896	Устсан
ГТЦ-1046	47°56'23.908"	106°54'54.457"	5311403.622	643022.794	1314.880	Судалсан

ХЭЭРИЙН ХЭМЖИЛТ

Байрзүйн зураглалын ажлыг 1:500-ны масштабтай байр зүйн зургийн нарийвчлал, шаардлагад нийцүүлэн зураглаж хаялбарын үеийн өндрийг 0.5 метрээр татав. Sokkia фирмийн SET2X электрон тахеометр, Trimble фирмийн R-8, R-6 маркийн 2 долгионы GNSS хүлээн авагчийг ашиглан (RTK) буюу бодит агшны хэмжилтээр дараах солбицол, өндрийн тогтолцоонд гүйцэтгэв.

Үүнд:

Эллипсоид:	WGS84
Тусгагийн нэр:	Universal Transverse Mercator (UTM)
Зон:	48N (102°E-108°E)
Төвийн уртраг:	99°00'00"
Масштабын итгэлцүүр:	0.9996
False Easting (метр):	500000
False Northing (метр):	0
Өндрийн тогтолцоо:	Балтийн

GNSS хүлээн авагч RTK горимд цэгийн байрлал өндрийг 0.2-2 секундйн хугацаанд тодорхойлдог ба нарийвчлал нь:

Байрлал тодорхойлох алдаа: +8мм +1ppm

Өндөр тодорхойлох алдаа нь: +15мм +1ppm байна. 1:500-ны масштабтай байрзүйн зураглалын ажлын шаардлага, нарийвчлалыг бүрэн хангаж байна.

Геодезийн тулгуур цэгүүд дээр байнгын ажиллагаатай суурин станц болох ULAA станцаар дамжуулан Trimble фирмийн R8 GNSS хүлээн авагчийн Topo point /post processing/ буюу үргэлжилсэн хэмжилтийн горимд PDOP зөвшөөрөгдөх хэмжээг 4 байхаар хэмжлээ.

Хүснэгт 17 Хяналтын хэмжилтийн зөрүү

Цэгийн дугаар	Хэмжилт			Зөрүү		
	Солбицол		Өндөр (метр)	Солбицол		Δ h (метр)
	X (метр)	Y (метр)		Δ X (метр)	Δ Y (метр)	
ПЦ-1046	5311403.622	643022.794	1314.880	0.022	0.046	-0.012
Хэмжсэн	5311403.600	643022.748	1314.892			

ГТЦ 1046 цэг дээр хяналтын хэмжилт хийж ГХГЗЗГазрын мэдээллийн сангаас авсан утгатай харьцуулж үзэхэд солбицол өндрийн хувьд БД 11-106-08 барилгын норм дүрмийн 7 - р хэсэгт зааснаар;

7.1 1:500-ны масштабтай байр зүйн дэвсгэр зураглалын байрлалын дундаж квадрат алдаа нь зураглал авах геодезийн үндэслэлийн цэгтэй харьцуулбал 0,5 мм-ээс ихгүй байх

Зураг 19 Ажлын явцын фото



7.2 Өндрийн хувьд 0.5 м үеийн өндөртэй байр зүйн зурагт үеийн өндрийн 1/3-аас ихгүй байх гэсэн шаардлагыг тус тус хангаж байсан тул Ulaa байнгын ажиллагаатай станцын утгаар хэмжилтийн ажлыг гүйцэтгэв.

ГЗБГЗЗГазраас баталсан таних тэмдгийн заавар, стандартын дагуу зураглалын ажлыг 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000-ны масштабтай байрзүйн дэвсгэр зураглалын ажил БД11-106-08 барилгын дүрэм, 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500-ны масштабтай зургийн томьёолсон тэмдэг /УГЗЗГ, 2001 он/ зэргийг мөрдлөг болгон гүйцэтгэв.

Захиалагчийн өгсөн хил хязгаарын дагуу 1:500-ны масштабтай байр зүйн зургийн хаялбарын үеийн өндрийг 0.5 метрээр татав.

Зурагт тусгагдсан элемент бүрийг стандартын дагуу таних тэмдгээр нь Layer буюу давхарга үүсгэн зохих өнгөөр ялган зурсан.

Байрзүйн зураглалыг зурахдаа суурин боловсруулалтын доорх программ хангамжийг ашиглав.

Хүснэгт 18 Байрзүйн зураглалд ашиглагдсан программ хангамж

<i>Байрзүйн зураг боловсруулах</i>	<i>TXMapper</i>	<i>Version3.0</i>	<i>2014он</i>
<i>Байрзүйн зураг боловсруулах</i>	<i>AutocadCivil 3D</i>	<i>Civil 3D 2021 Metric</i>	<i>2023 он</i>

Хэмжилтийн багийн инженер техникийн ажилчид, ашигласан багаж тоног төхөөрөмж

- Багийн бүрэлдэхүүн: Геодезийн инженер 2, геодезийн техникч 2

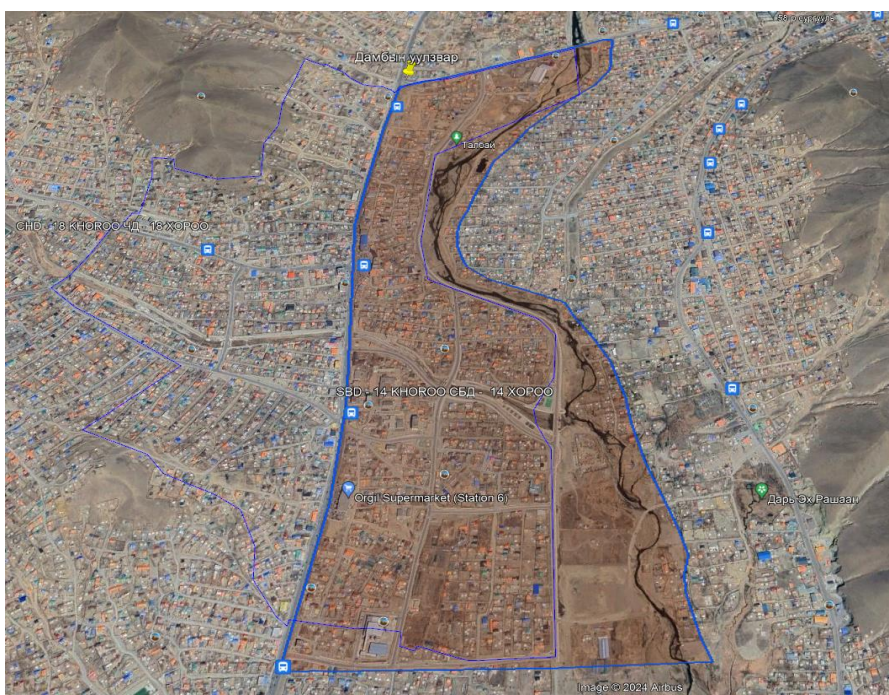
- Япон улсад үйлдвэрлэсэн Sokkia фирмийн SET2X маркийн электрон тахеометр, Америк улсад үйлдвэрлэсэн Trimble фирмийн R8, R6 маркийн GNSS хүлээн авагчийн иж бүрдэл

Хүснэгт 19 Байрзүйн хэмжилтэд ашигласан багаж тоног төхөөрөмж

Төрөл	Үйлдвэрлэгч	Марк	Хувийн дугаар	Гэрчилгээний дугаар	Баталгаажуулсан огноо
Total station	Sokkia	SET2X	100559	№0030090	2024.05.15
GPS	Trimble	R8	5335442602	№0023767	2024.05.15
GPS	Trimble	R6	5045454620	№0024818	2024.05.15

- Sokkia фирмийн SET2X маркийн электрон тахеометр нь:
Нарийвчлал (өнцөг, зай, байрлал)
Босоо тэнхлэгийн 0 байрлалын алдаа 2"
Босоо тогтмолын алдаа 2"
Хэвтээ өнцгийн нарийвчлал 2"
- Trimble фирмийн R8, R6 маркийн GNSS хүлээн авагч нь:
Нарийвчлал (өнцөг, зай, байрлал)
Оптик төвлөрүүлэгч $<\pm 10''$
Статик хэмжилт (хэвтээ) $\pm 3.0\text{mm} + 0.5\text{ppm}$
Статик хэмжилт (босоо) $\pm 5.0\text{mm} + 1.0\text{ppm}$
RTK хэмжилт (хэвтээ) $\pm 8.0\text{mm} + 1.0\text{ppm}$
RTK хэмжилт (босоо) $\pm 15.0\text{mm} + 1.0\text{ppm}$

Зураг 20 Зураглалын хил хязгаарын бүдүүвч



Хүснэгт 20 Геодезийн тулгуур цэгүүдийн солбицлын жагсаалт

Д/д	Цэгийн дугаар	Газарзүйн солбицол		Тэгш өнцөгтийн солбицол (м)		Өндөр (м) Н
		Уртраг В	Өргөрөг L	N_UTM49	E_UTM49	
1	ГЦТ-9028	47°58'40.148"	106°55'49.888"	5315638.262	644067.372	1355.521
2	ГЦТ-9124	47°58'24.603"	106°55'41.604"	5315154.068	643907.653	1350.399
3	ГТЦ-9105	47°58'16.152"	106°55'31.443"	5314887.904	643703.517	1345.102
4	ГТЦ-9100	47°58'04.861"	106°55'31.465"	5314539.346	643712.686	1339.549
5	ГТЦ-9020	47°57'45.520"	106°55'28.914"	5313940.924	643674.700	1334.896
6	ГТЦ-1046	47°56'23.908"	106°54'54.457"	5311403.622	643022.794	1314.880

Зураг 21 ГТЦ-1046 дугаар бүхий судалсан цэгийн хувийн хэрэг



"Топ кад" ХХК
(ААН-ын нэр)

Геодезийн цэгийн солбицол, өндрийн утга
(мэдээллийн утга)

2024-05-25

Д/д	Аймгийн нэр	Сумын нэр	Цэгийн дугаар	Өргөрөг	Уртраг	N UTM	E UTM	Өндөр
1	Улаанбаатар	Сүхбаатар	ГЦТ-9028	47 58 40.148	106 55 49.888	5315638.262	644067.372	1355.521
2	Улаанбаатар	Сүхбаатар	ГЦТ-9025	47 58 32.978	47 58 32.978	5315417.856	644110.074	1353.895
3	Улаанбаатар	Сүхбаатар	ГЦТ-9124	47 58 24.603	106 55 41.604	5315154.068	643907.653	1350.399
4	Улаанбаатар	Сүхбаатар	ГЦТ-9105	47 58 16.152	106 55 31.443	5314887.904	643703.517	1345.102
5	Улаанбаатар	Сүхбаатар	ГЦТ-9100	47 58 4.861	106 55 31.465	5314539.346	643712.686	1339.549
6	Улаанбаатар	Сүхбаатар	ГЦТ-9020	47 57 45.52	106 55 28.914	5313940.924	643674.700	1334.896
7	Улаанбаатар	Сүхбаатар	ГЦТ-1046	47 56 23.908	106 54 54.457	5311403.622	643022.794	1314.880

ГБЗЗМэдээллийн сангийн мэргэжилтэн /С.Нарангэрэл/



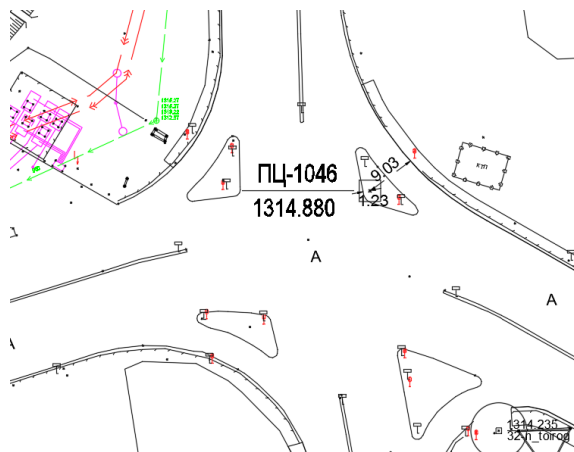
Хүснэгт 21 Геодезийн байнгын цэг, тэмдэгтийн хувийн хэрэг

1.	Цэгийн нэр	ГЦТ-1046	2.	Төвийн дугаар	1046	
3.	Трапецийн дугаар (1:100 000)	L48-10	4.	Сүлжээний төрөл	Полигонометр	
5.	Байршил (аймаг, сум, дүүрэг, хороо)	Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг				
6.	Солбицо л: (каталог и)	5311403.622	643022.794	47° 56' 23.908"	106° 54' 457"	1314.880
7. Цэгийн фото зураг						
Ойроос авсан байдал			Холоос авсан байдал			

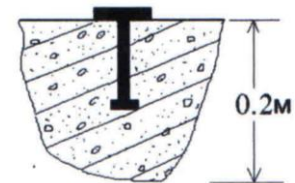


8. Байршлын тухай тэмдэглэл: 32-ын тойргийн зүүн хойд арал дээр, арлын бетонон хашлагаас 1.2 метр, авто замын бетонон хашлагаас 9.03 метрт оршино.

9. Байршлын тойм зураг



10. Төв цэгийн хэлбэр



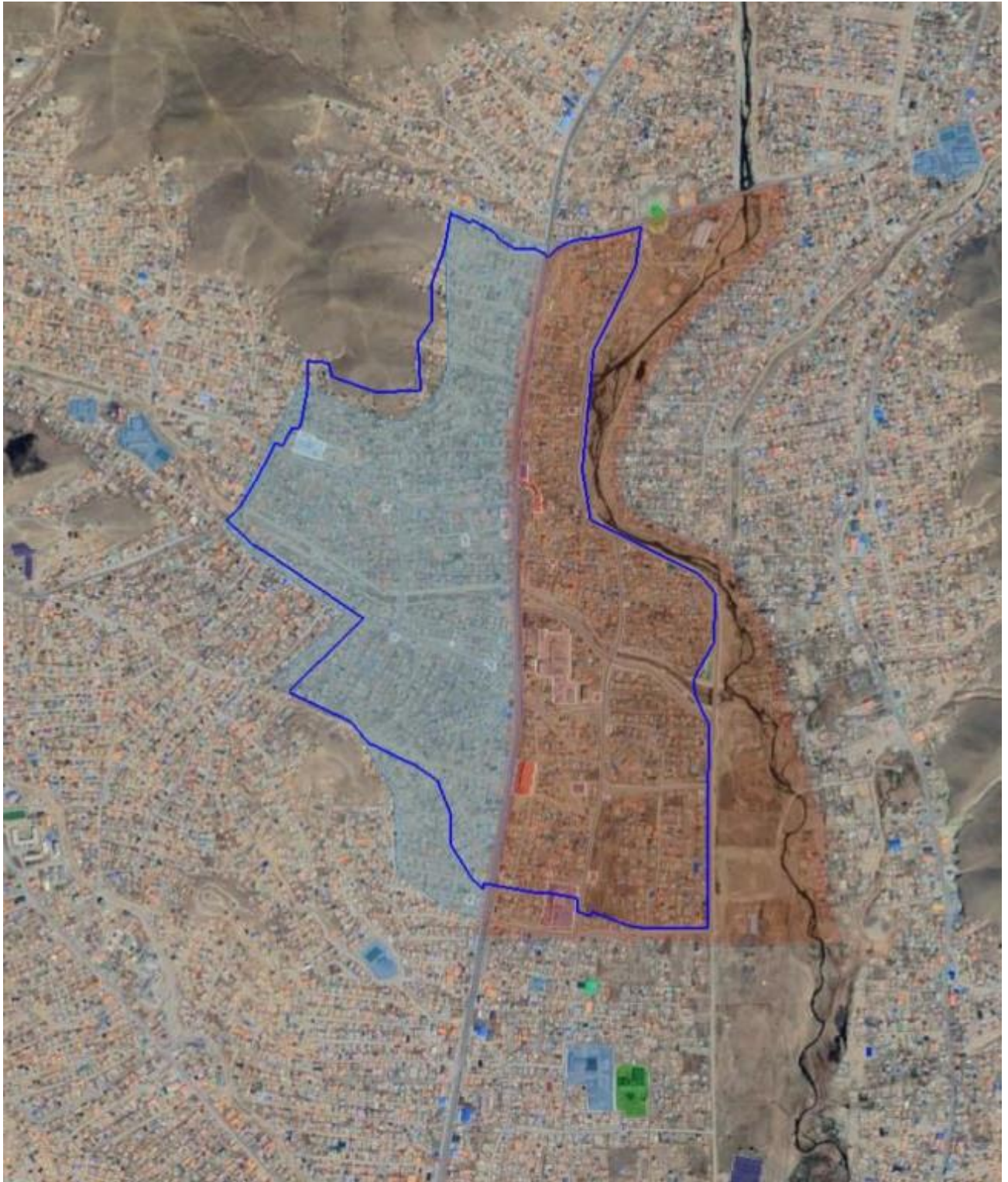
11. а. Шинээр **б.** Судалгаа хийсэн (Өмнөх дугаарыг дугуйлна.)

12. Цэгийн хөрсний шинж байдал: Хүрэн шороон

13. Хувийн хэрэг хөтөлсөн: Техникч Д. Болдбаатар
(албан тушаал, нэр)

14. Байгууллага: "ТОПКАД" ХХК

Зураг 22 Зураглалын хил хязгаарын бүдүүвч



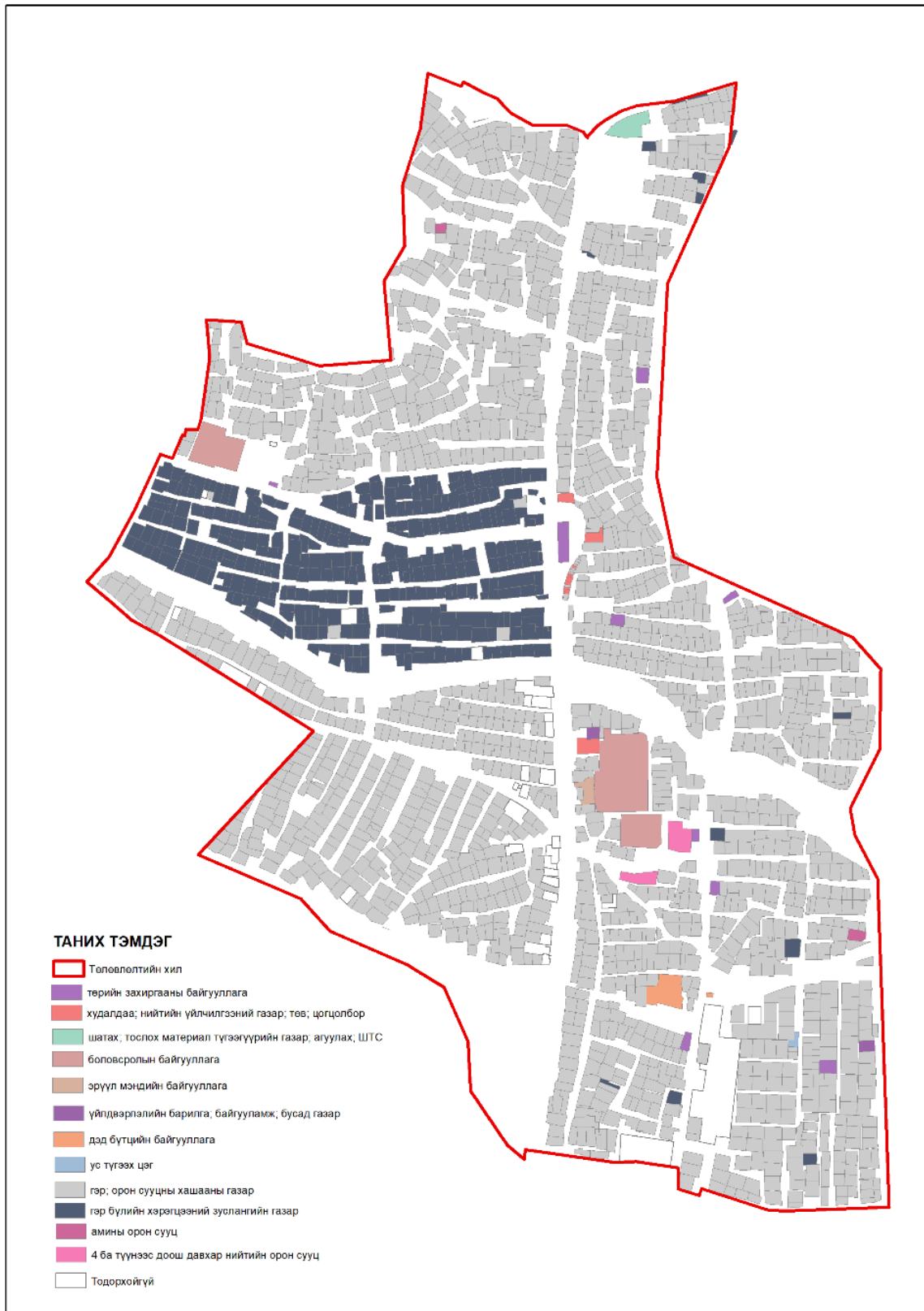
3.3.2 ГАЗАР АШИГЛАЛТЫН ОДООГИЙН БАЙДАЛ

Төлөвлөлтийн 158,8 га талбайд газар ашиглалтын 16 төрлийн зориулалтаар 2121 нэгж талбарын 100,4 га газрыг ашиглаж байна. Хүснэгтээр газар ашиглалтын зориулалт, нэгж талбарын тоо, талбайн хэмжээг үзүүлээ.

Хүснэгт 22 Газар ашиглалт

Д/Д	Газар ашиглалтын зориулалт	Код	Нэгж талбарын тоо	Талбайн хэмжээ /га/
1	Төрийн захиргааны байгууллага	2101	11	4636.6
2	Худалдаа; нийтийн үйлчилгээний газар; төв; цогцолбор	2111	11	2494.7
3	Шатах; тослох материал түгээгүүрийн газар; агуулах; ШТС	2117	1	2198.6
4	Гэр, орон сууцны хашааны газар	2205	1691	768919.6
5	Гэр бүлийн хэрэгцээний зуслангийн газар	2206	359	151228.1
6	Тодорхойгүй		32	24836.5
7	Боловсролын байгууллага	2104	3	21771.1
8	Эрүүл мэндийн байгууллага	2105	1	1077.1
9	4 ба түүнээс доош давхар нийтийн орон сууц	2203	2	3150.6
10	Амины орон сууц	2204	1	557.6
11	Үйлдвэрлэлийн барилга; байгууламж; бусад газар	2302	3	1327.7
12	Дэд бүтцийн байгууллага	2112	2	3533.2
13	Ус түгээх цэг	2118	1	317.0
14	Үр тариа /усалгаагүй/	1401	1	699.4
15	Хаа-н үйлдвэрлэлийн цогцолбор	1606	1	12989.6
16	Холбоо, мэдээлэл дамжуулах, хүлээн авах станц	3401	1	4182.5
	ДҮН		2121	1003919.7

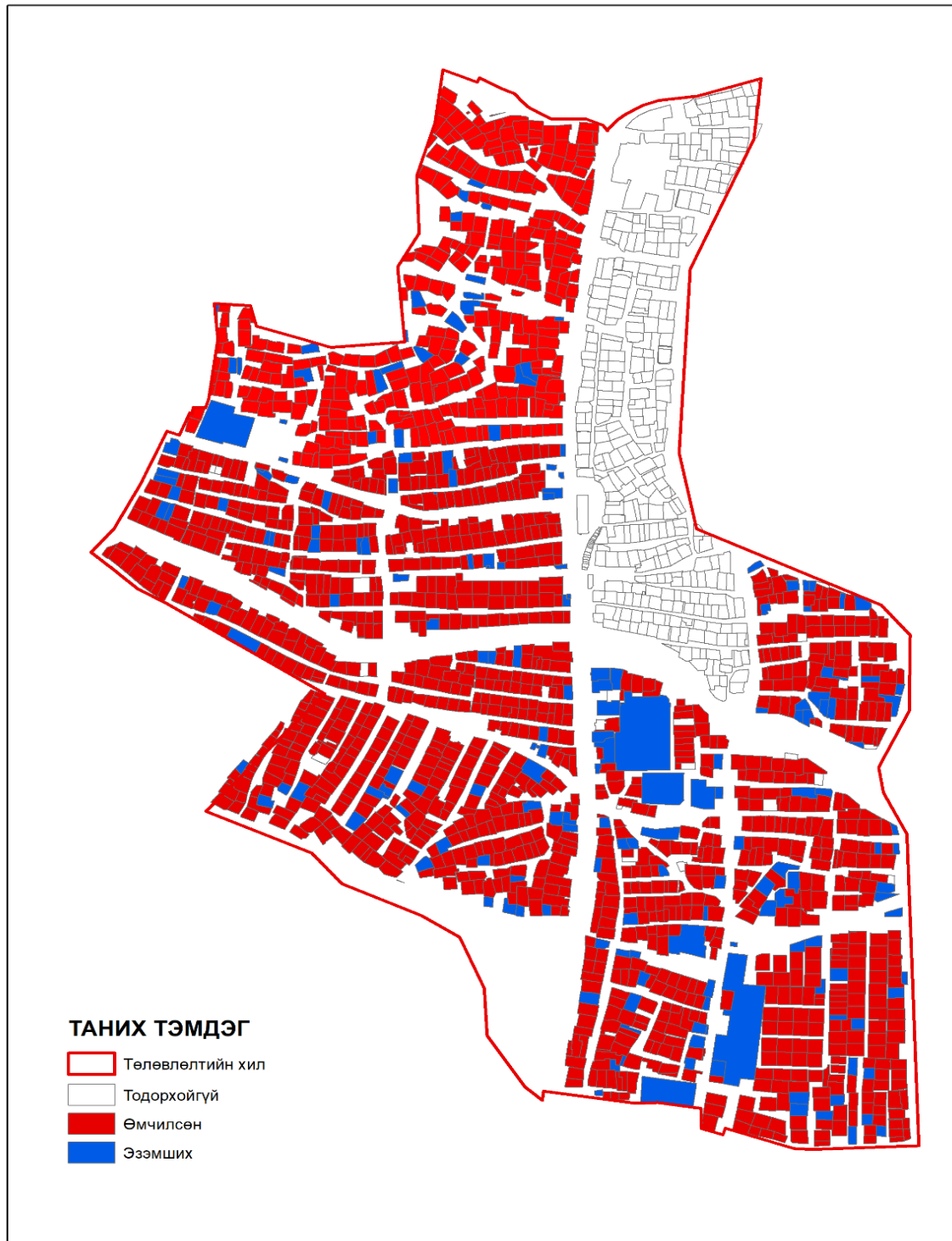
Зураг 23 Газар ашиглалт



3.3.3 ГАЗРЫН ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ

Газар ашиглалтын судалгааг НГЗБА- аас 2024 оны 05 дугаар сарын 16- ны өдрийн ирүүлсэн нэгтгэлд үндэслэн боловсрууллаа. Төлөвлөлтийн хилд орсон 2121 нэгж талбарыг 6 хэсэгт хувааж судалгааг хийсэн байна. SBD 3block мэдээллийн right type багана байхгүй байгаа тул мэдээллийг дахин нягтлахаар 355 нэгж талбарын газрын эрхийн мэдээллийг тодорхойгүйгээр үлдээсэн болно.

Зураг 24 Газрын эрхзүйн байдал



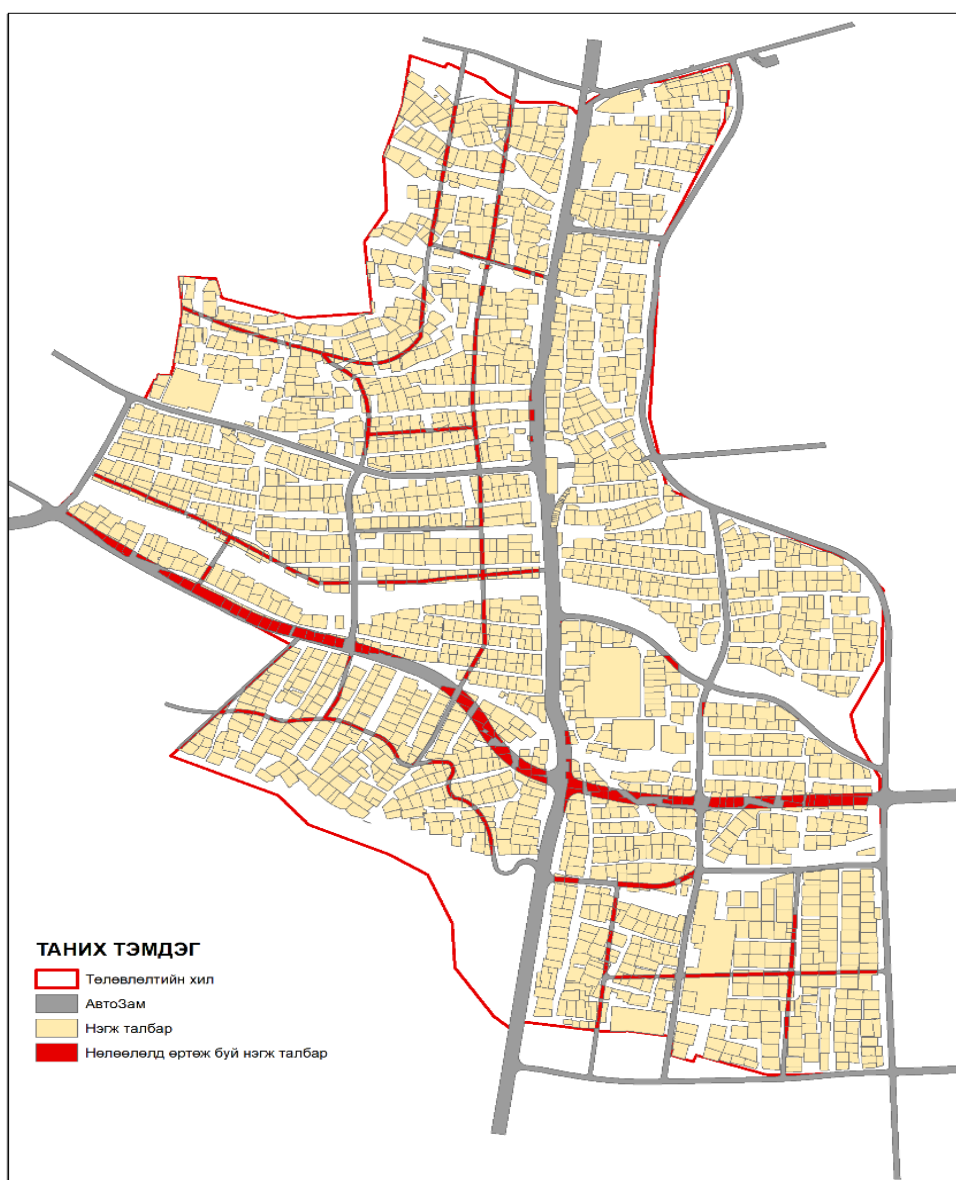
Хүснэгт 23 Газрын эрх зүйн байдал

Д/Д	Өмчилсөн		Эзэмших		Тодорхойгүй		НИЙТ	
	Нэгж талбарын тоо	Талбайн хэмжээ	Нэгж талбарын тоо	Талбайн хэмжээ	Нэгж талбарын тоо	Талбайн хэмжээ	Нэгж талбарын тоо	Талбайн хэмжээ
1	1544	716247.0	200	125253.7	377	162419	2121	1003919.7

3.3.4 АВТОЗАМЫН ЗОРИУЛАЛТЫН ГАЗАРТ ОРСОН НЭГЖ ТАЛБАР

Төлөвлөлтийн хувилбараар авто замын төлөвлөлтөнд 421 нэгж талбарын 5,6 га талбай өртөж байна.

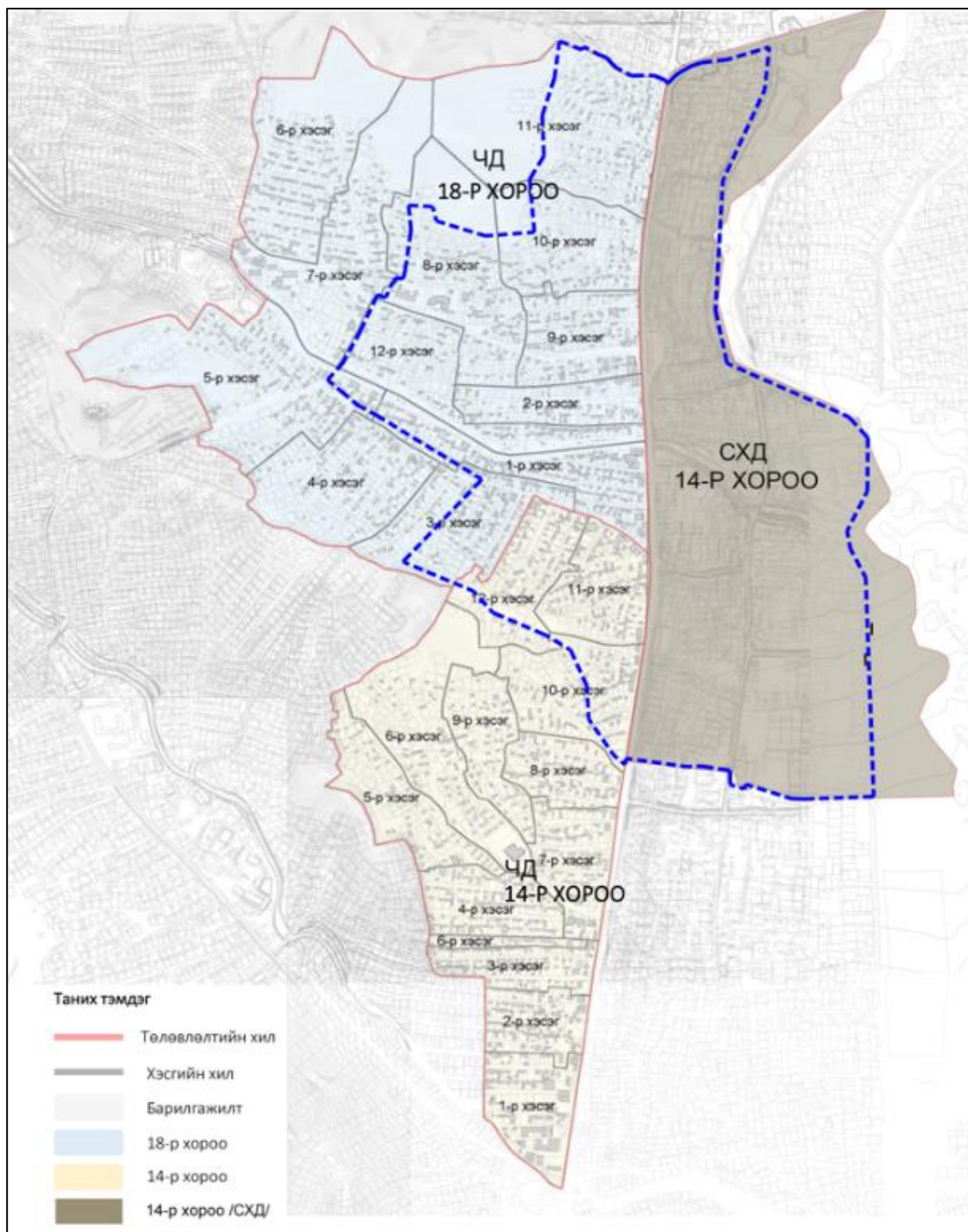
Зураг 25 Авто замын нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбар



3.4 Архитектур, орон зайн төлөвлөлтийн нөхцөл

Төслийн талбайд хот байгуулалтын суурь судалгаа хийж суурьшлын төрх байдлыг тодорхойлов. Суурь судалгааг боловсруулахдаа төслийн талбайг биет байдлаар очиж судлан мөн тухайн талбарт өмнө хийгдэж байсан судлагдсан байдалд дүн шинжилгээ хийж бодит нөхцөлд нийцүүлсэн, хот байгуулалтын зохистой төлөвлөлт боловсруулах зарчим баримталж байгаа болно.

Зураг 26 Төслийн талбайн барилгажилт



Төслийн талбай Чингэлтэй дүүргийн 14, 18; Сүхбаатар дүүргийн 14 дүгээр хорооны 24 хэсгээс бүрдэнэ.

Тухайн талбайн онцлог нь Улаанбаатар хотын хойд бүсийн босоо тэнхлэгийн гол зам дагуу байрлах ба зам дагуух худалдаа, олон нийтийн үйлчилгээг дагаад хүн амын эрчимжил өндөртэй бүс юм. Иймд судалгааг боловсруулахдаа хотын хэмжээнд, ойр орчмын хорооны хүрээнд болон төслийн талбайд гэсэн 3 ангиллаар боловсруулж байна.

Судалгааны нутаг дэвсгэрт 2023 оны байдлаар нийт 45,610 хүн бүхий 3,040 өрх оршин сууж байна. Нэгж талбарт газрын эзэмшигч, хамаатан садан мөн түрээслэгч байдлаар гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалт бүхий хашаанд 2-3 өрх амьдарч байна. Төслийн талбайн нягтрал 71 хүн/га байна. Судалгааны зураглалаас харахад 14-р хорооны урд хэсгээр болон гол болон туслах зам дагуу нягтрал үүссэн байдалтай байна.

Барилгажилт: Төлөвлөлтийн талбай нь “Үйлдвэр-7 буудал”, Хойд зүгийн зуслангийн чиглэлүүд, Дамбадаржаа, Шар хад, Чингэлтэй гэх мэт чиглэлийн нийтийн тээврийн үйлчилгээ төвлөрсөн. Үүнийг дагаад төв зам дагуу томоохон худалдаа үйлчилгээ, бөөний төв захууд, дэлгүүр, жижиглэнгийн худалдааны барилгууд олноор бий болсон.

Зураг 27 Худалдаа үйлчилгээний барилгуудын харагдах байдал



Зураг 28 Нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн харагдах байдал



Зураг 29 Жижиг дунд бизнес эрхлэгчид

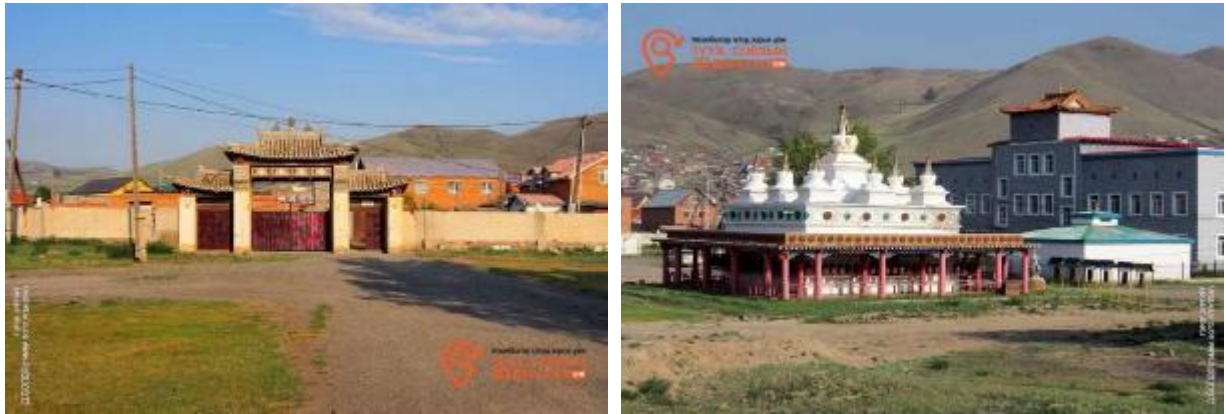


Түүх соёл, аялал жуулчлал: Чингэлтэй дүүргийн нутаг дэвсгэр дэх Сэлбэ дэд төвийн нутаг дэвсгэрт байрлаж буй болон хамгийн ойр 1км зайд байрлах түүх соёл, аялал жуулчлалын цэгүүдийг дараах байдлаар тодорхойллоо. Цаашид эдгээр цэгүүдийг төлөвлөлтөд уялдуулан тусгах юм.

Дамбадаржаагийн хийдийн гэрэлт хөшөө: Нийслэлд буй гэрэлт хөшөөний жагсаалтад Дамбадаржаалин хийдийн гэрэлт хөшөөний бичээс буюу шашныг бадруулагч хийдийн гэрэлт хөшөөний бичээс гэж тэмдэглэгдэн орсон байна. Энэхүү хөшөө нь Манжийн тэнгэр тэтгэсэн хааны зарлигаар анх бий болгосон бүтээл. Манжийн хаан Богджавзундамбын хоёрдугаар дүрийн шарилын суваргыг залах сүмийг халхад байгуулах зарлиг буулгаснаар чинван Сансрайдорж Түвдийн дуган хийцээр сүм байгуулах газрыг шинжин Хан уулын ойролцоох Сэлбэ голын хавьд сонгож, тэнгэр тэтгэсний 30 дугаар он буюу 1765 онд тус сүмийг бүтээн дуусан аравнайлж, шашныг бадруулагч сүм хэмээн нэрлэсэн байна.

Сүм босгосноос үүдэн, хөшөө чулуунд зарлиг сийлүүлэхээр болсон нь өдгөө дурсгал болж үлдсэн Дамбадаржаалин буюу шашныг бадруулагч хийдийн гэрэлт хөшөө бөгөөд, зарлигийг монгол, манж, хятад, төвд дөрвөн хэлээр бичсэн байна. Зарлигийн бичигт Богджавзундамба хутагтыг халхын шарын шашны итгэл хэмээн өргөмжилсөн гэх ба сүмийг хэний зарлигаар, хэзээ босгосон, сүм босгуулах газрыг хэрхэн сонгосон, хэдий хэмжээний хөрөнгө мөнгө зарцуулсныг зарлигийн бичээст сийлсэн гэж байгаа нь түүх судлаач аялагчдын хувьд ихээхэн сонирхолтой зүйл болно гэж үзэж байна.

Зураг 30 Хийдийн одоогийн байдал



Монгол Солонгосын хамтарсан цэцэрлэгт хүрээлэн: Монгол-Солонгос хоёр улсын хамтран хэрэгжүүлж буй “ногоон хэрэм” төслийн хүрээнд, Нийслэлийн Сүхбаатар дүүргийн 16-р хорооны Дамбадаржаа орчмын нутаг дэвсгэрийн 40 га талбайд байгуулж байгаа цэцэрлэгт хүрээлэнгийн бүтээн байгуулалтын ажил одоогоор 92%-ийн гүйцэтгэлтэй явагдаж байна.

Цэцэрлэгт хүрээлэнд танин мэдэхүйн цэцэрлэг, унадаг дугуйн зам, хүүхдийн тоглоом, спортын талбай, 100 орчим машины зогсоолоос гадна 80 гаруй нэр төрлийн мод, ургамлыг тарьж ургуулжээ.

Зураг 31 Цэцэрлэгт хүрээлэн



3.5 Нийгмийн хөгжил

3.5.1 Хүн ам зүй

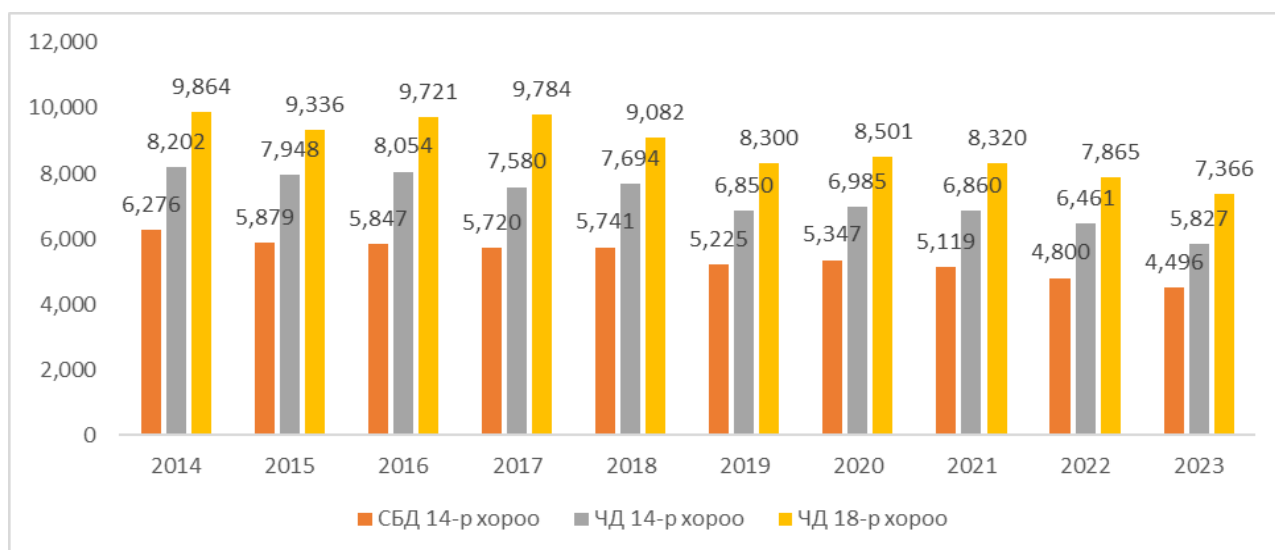
Сэлбэ дэд төвд одоогийн байдлаар 2206 нэгж талбарт 2,868 өрхийн 11249 хүн⁸ амьдарч байгаа бөгөөд Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 болон Сүхбаатар дүүргийн 14 дүгээр хорооны хүн амыг сүүлийн 10 жилийн байдлаар түүвэрлэн үзүүлэв.

⁸ 2024 онд төслийн хүрээнд хийгдсэн хүн амын судалгаа

Хүснэгт 24. Хороодын хүн амын тоо

Хороо	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
СБД 14-р хороо	6,276	5,879	5,847	5,720	5,741	5,225	5,347	5,119	4,800	4,496
ЧД 14-р хороо	8,202	7,948	8,054	7,580	7,694	6,850	6,985	6,860	6,461	5,827
ЧД 18-р хороо	9,864	9,336	9,721	9,784	9,082	8,300	8,501	8,320	7,865	7,366

Схем 3 Хороодын хүн амын тооны график



Судалгаанд хамрагдсан Сэлбэ дэд төвийн 158 га талбайд 2,206 нэгж талбар /хашаа/- нд 2868 өрхийн 11249 хүн ам оршин сууж байна. Нэгж талбарт ногдох өрхийн дундаж тоо 1.35 байна.

Хүснэгт 25. Нийгэм эдийн засгийн үзүүлэлтүүд

№	Бүлэг	Үзүүлэлт	Өмнөх жил	Тухайн жил
1	Хүн ам	Өрх 2868, хүн ам 11249. Үүнээс эрэгтэй -5250, эмэгтэй-5412		
2		Хүн ам, өрхийн мэдээллийн санг сайжруулах чиглэлээр зохион байгуулсан ажил	3	3
3		0-5 насны хүүхдийн тоо	1168	1182
4		Хаягийн бүртгэлгүй иргэдийн тоо	0	0
5		Тэтгэвэр тэтгэмж авдаг хүний тоо	1184	1105
6		Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн тоо	339	333
7	Боловсрол	Цэцэрлэгт хамрагдсан хүүхдийн тоо	987	948
8		Сургуульд хамрагдсан хүүхдийн тоо	2268	2206

9		Хараа хяналтгүй хүүхдийн тоо	46	39
10		Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхдийн тоо	46	39
11	Эрүүл мэнд	Дархлаажуулалтад хамрагдалтын хувь	1	1
12		Халдварт бус өвчнөөс урьдчилан сэргийлэх үзлэгийн хувь	1	1
13	Хүрээлэн буй орчин	Ил задгай үүссэн хог хаягдлын хэмжээ /тонн/	0	0
14		Сайжруулсан ариун цэврийн байгууламжид холбогдсон айл өрхийн тоо	41	66
15		Нутаг дэвсгэрийн ногоон байгууламжийн хэмжээ	486	546
16	Хөдөлмөр эрхлэлт	Хөдөлмөрийн насны ажилгүй иргэдийн тоо	330	233
17		Хөдөлмөр эрхэлдэг гишүүнгүй өрхийн тоо	5	5
18		Албан бус хөдөлмөр эрхлэгчдийн тоо	361	308
19		Түр ажлын байранд хамрагдсан иргэдийн тоо	3	16
20	Амьжиргааны зохистой түвшин	Амьжиргааны түвшнээс доогуур орлоготой өрхийн тоо	277	202
21		Нийтийн зориулалттай халуун усны газрын тоо	5	5
22	Аюулгүй байдал	Архи согтууруулах ундаа худалддаг, түүгээр үйлчилдэг ААНБ-ын тоо	23	20
23		Бүртгэгдсэн гэмт хэргийн тоо	0	0
24		Гудамж, талбайн гэрэлтүүлгийн тоо	164	185
25		Стандартын шаардлага хангасан теле хяналтын камерын тоо	302	302
26		Гудамж талбайн хаягжилтын хувь	2	2
27		Стандартын шаардлага хангасан зуухтай өрхийн	1081	1112
28		Стандартын шаардлага хангасан шүүлтүүртэй өрхийн тоо	1081	1112
29	Агаарын бохирдол	Халаалтын зуух ашиглан үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн тоо	49	54
30		Цахилгаан халаагуурт шилжсэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн тоо	198	198
31		Төвлөрсөн дулаан хангамжид холбогдсон үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн тоо	0 0	0 0
32		Хийн болон бусад эх үүсвэр ашиглан түүхий нүүрсний хэрэглээг зогсоосон үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн тоо	0 0	0 0
33		Цахилгаан халаалттай өрхийн тоо	164	198

34		Бүсэд мөрдөх журам зөрчиж байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн тоо	0	0
35		Дулаалга хийсэн өрхийн тоо	5	0
36		Шахмал түлшний борлуулалтын цэгийн тоо	5	5
37	<i>Дэд бүтэц</i>	Хорооны хатуу хучилттай авто замын хэмжээ /км/	1328	1328
38		Хорооны хатуу хучилттай явган замын хэмжээ	89	89
39		Баталгаат ус түгээх цэгийн тоо	13	13
40		Цахилгаан эрчим хүчний хангамжтай өрхийн тоо	1312	1325
41		Аюултай бүсэд оршин сууж буй өрхийн тоо	16	15

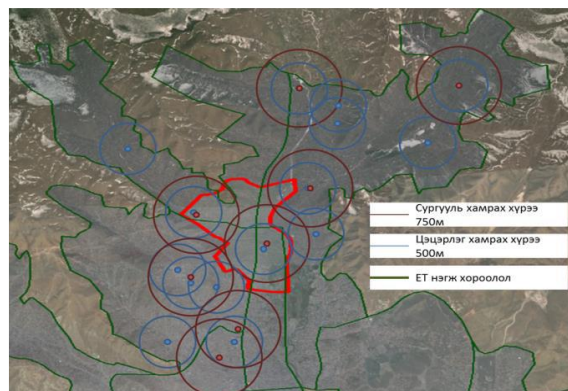
Хүснэгт 26 Хүн ам өрхийн мэдээлэл

Үзүүлэлт			Бүгд	Эрэгтэй	Эмэгтэй
Хүүхэд /0-17 нас /	0-5	Нийт	939	474	465
		Үүнээс цэцэрлэгт	634	325	309
	6-17	Нийт	1709	856	853
		Үүнээс сургуульд	1676	837	839
Хөдөлмөрийн нас /18-59/	Нийт		5731	2913	2818
	Ажилтай		3488	1652	1836
	Ажилгүй		693	373	320
	Сурдаг		331	161	170
	Тэтгэвэр, нөхөн олговор		992	317	675
	Өвчтэй, группт		195	112	83
	Бусад		32	19	13
60-аас дээш нас			757	279	478
Нийт өрхийн тоо			2269		
Амьжиргааны баталгаажих түвшнээс доогуур орлоготой өрхийн тоо			107		
Хорооны нийт хүн амын тоо			11249	5737	5512

3.5.2 Нийгмийн дэд бүтэц

Судалгааны нутаг дэвсгэр дахь нийгмийн үйлчилгээний судалгааг ерөнхий боловсролын сургууль, цэцэрлэг, эрүүл мэнд ангилан үзүүлэв. Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт одоогийн байдлаар ерөнхий боловсролын 35-р сургууль, 37-р сургуулиуд үйл ажиллагаа явуулж байна.

Зураг 32 Сургууль, цэцэрлэгийн хамрах хүрээ



Хүснэгт 27. Сургуулийн үзүүлэлт

Сургуулийн нэр	Байршил	Хүчин чадал	Хамран суралцах тойрог
35-р сургууль	СБД 14-р хороо	1,140 суудал 1 ээлжийн суудал дүүргэлт 30 хүүхэд	СБД 13-р хорооны Рашаантын 14-16-р гудамж, ногоон талбайн 2-р гудамжууд, СБД 14-р хорооны хандгайтын 15-43-р гудамж
37-р сургууль	ЧД 17-р хороо 9-р хороолол	1,200 суудал бүхий 1 ээлжийн суудал дүүргэлт 30 хүүхэд	ЧД 17-р хорооны бүх гудамж, 18-р хорооны 10-с хойших бүх гудамж, СБД 13-р хорооны бүх гудамж хамардаг

Судалгаанд хамрагдаж буй байршил дахь оршин суугчдын сургуулийн өмнөх боловсролын хэрэгцээг төрийн өмчийн 2, хувийн өмчийн 2 цэцэрлэгээр хангаж байна.

Хүснэгт 28. Цэцэрлэгийн үзүүлэлт

Цэцэрлэгийн нэр	Байршил	Хүчин чадал	Бодит хүчин чадал	Хамран суралцах тойрог
51-р цэцэрлэг	СБД 14-р хороо, Чингэлтэй хороолол	250 хүүхэд Анги дүүргэлт 25 хүүхэд	489 хүүхэд анги дүүргэлт 49 хүүхэд	СБД 13-р хорооны Рашааны 14-16 гудамж, Ногоон талбайн 1-2 дугаар гудамжууд СБД 14-р хорооны хандгайт
103-р цэцэрлэг	ЧД 17-р хороо 9-р хороолол	280 хүүхэд	532 хүүхэд	ЧД 17-р хорооны бүх гудамж, 18-р хорооны 10-с хойших бүх гудамж, СБД 13-р хорооны бүх гудамж

Судалгааны нутаг дэвсгэрт үйл ажиллагаа явуулж буй хувийн цэцэрлэгүүд сарын 350-450 мянган төгрөгийн төлбөртэй, түүнд 350 орчим хүүхэд хүмүүжиж байна. Гэвч тухайн барилгын гаднах орчин нь хот байгуулалтын норм стандарт хангахгүй байгаа бөгөөд цаашид стандартыг хангуулах шаардлагатай байна.

Нэр	Байршил	Хүчин чадал	Бодит хүчин чадал
Хувийн өмчийн цэцэрлэг	ЧД 18-р хороо Чингэлтэй хороолол	150 хүүхэд Анги дүүргэлт 25	200 хүүхэд
	ЧД 18-р хороо Чингэлтэй хороолол	280 хүүхэд	150 хүүхэд

Дэд төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт өнөөгийн байдлаар ерхийн эмнэлэг, ерөнхий боловсролын сургууль, цэцэрлэг буюу оршин суугчдын өдөр тутмын нийгмийн хэрэгцээг хангах үүрэг зориулалт бүхий үйлчилгээний байгууллагууд үйл ажиллагаагаа явуулж байна. Тусгай хэрэгцээний буюу хэвтэж эмчлүүлэх шатны эмнэлэг /дүүргийн эмнэлэг, түргэн тусламж/ нь хотын төвийн барилгажсан нутаг дэвсгэрт байрладаг, баруун хойд бүсийн хүн ам нь 2-15 км хүртэлх зайнаас үйлчилгээг авч байна. Хот байгуулалтын стандарт нь эрүүл мэндийн үйлчилгээг 2 км радиус дотроос авч, бүрэн хангах гэсэн үзүүлэлтийг хангахгүй байна. Мөн боловсролын салбарын хөгжил хичээлийг гадуурх сурган хүмүүжих орчин бүрдээгүй байгаа нь хотын төвийг хэсэг болон захын хэсгийн хүүхдийн боловсрол, хүмүүжлийн ялгаа ихээр гарч байна. Тус нутаг дэвсгэрийн боломжийг айлын хүүхдүүд хотын төвийн сургууль, дамжаанд суралцаж байхад дунд болон ядуу орлоготой иргэдийн хүүхдүүд тухайн орчны сургууль суралцаж нэмэлт боловсрол эзэмших орчноор дутагдаж байна. Төлөвлөлтийн байршилд хамран сургах тойргоор ерөнхий боловсролын сургууль, цэцэрлэгийн хэрэгцээ нэмэх шаардлагагүй ч одоо байгаа төслийн хүчин чадлын хувьд дутагдалтай байна.

Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэл хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийн хүрээнд Нийслэл хот, Улаанбаатар болон хаяа дагуул хот тосгодын хүрээнд нийгмийн дэд бүтцийн судалгааг боловсруулж дүн шинжилгээгээр хотын нийгмийн дэд бүтцийн хүрэлцээ, хангамжийг хангалтгүй гэж дүгнэгдсэн ба үүнд, цэцэрлэгийн хангамж 76 хувьтай, сургуулийн хангамж 98 хувьтай тус тус байгаагаас гадна 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 хийж буй зорилтод тодорхой хэмжээгээр нөлөө үзүүлж байна. Монгол улсын хэмжээнд 2022-2023 оны хичээлийн жилд сургуулийн өмнөх боловсролын 1,410 байгууллага үйл ажиллагаа явуулж байгаагаас 47 хувь буюу 659 нь нийслэлийн нутаг дэвсгэрт байрлаж байна.

Дүгнэлт:

- Сургуулийн хүчин хүчин чадал /320, 480, 640, 720 гэх мэт/, үйлчлэх хүрээг харгалзан 2-3 сургууль төлөвлөх
- Цэцэрлэгийн хүчин чадал /50, 100, 200, 300 гэх мэт/, үйлчлэх хүрээг харгалзан 2-3 цэцэрлэг төлөвлөх.

- Дээрх хэрэгцээ шаардлагыг харгалзан боловсролын байгууллагыг бага сургууль, цэцэрлэгийн цогцолбор байдлаар төлөвлөх боломжтой.
- Алсын хараа-2050 монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогод дурдсанаар сургууль, цэцэрлэгийн анги дүүргэлтийг 20-30, 100 хувь хамрагддаг байхаар зорилт дэвшүүлсэнтэй үүдэлтэйгээр хотын суурь боловсролын байгууллагуудын эрэлт хэрэгцээг үүнд нийцүүлэн тооцох.

3.6 Эдийн засгийн хөгжил:

Аж ахуйн нэгж байгууллагын судалгаа: Монгол улсын Статистикийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 1 дүгээр заалт, Хүн амын амьжиргааны доод түвшин тодорхойлох тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 1.5 дахь хэсэг, Үндэсний Статистикийн хорооны даргын зөвлөлийн 2024 оны 03 дугаар сарын 01-ний өдрийн хурлын шийдвэрийг тус тус үндэслэн "Хүн амын амьжиргааны доод түвшин"-ий 2024 онд мөрдөх хэмжээг баталж, 2024 оны 03 дугаар сарын 01-ний өдрөөс эхлэн мөрдөж эхэлсэн.

Судалгааны талбайн өрхийн амьжиргааны судалгаанаас харахад хувиараа бизнес эрхэлдэг буюу албан бус хөдөлмөр эрхэлдэг иргэд олонтой судлагдлаа.

Хүснэгт 30. Аж ахуйн нэгжийн голлох үйл ажиллагаа

№	Өмчийн хэлбэр	Аж ахуй нэгж, байгууллагын тоо
1	Боловсрол, соёлын байгууллага	15
2	Нийтийн хоол, зочид буудал	56
3	Барилгын материал	28
4	Сэлбэг, авто угаалга, авто засвар	21
5	Худалдааны төв, хүнсний дэлгүүр	46
6	Шахмал түлш борлуулах цэг	12
7	Төрөл бүрийн үйлдвэр	36
8	Эрүүл мэндийн байгууллага, эмийн сан	18
9	Бусад	31

Дээрх судалгаанаас харахад албан бус хөдөлмөр эрхлэгчдийг дэмжсэн үйлдвэрлэлийг кластериар хөгжүүлэх боломж харагдаж байна. Кластерт төрийн оролцоо их байдаг бөгөөд кластерын зорилго нь төрөөс баримтлах бодлоготой уялдаж байвал кластерын зорилгын хүрээнд төр хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааг өрнүүлэхэд маш дөхөм болдог. Өрхийн амьжиргааг дээшлүүлэхэд чиглэсэн үйл ажиллагаанд албан бус хөдөлмөр эрхлэгчийг Монгол улсын бүтээгч салбарын үйлдвэрлэгчтэй холбож өгөхөд төр зуучлагч гүүр болох ёстой. Иймд дүүрэг бүрд баригдсан ажлын байр нэмэгдүүлэх, борлуулалтын орлогыг нэмэгдүүлэх, сургалт, зөвлөгөө, мэдээлэл өгөх зорилготой баригдсан Бизнес инкубатор төвийг ашиглан тус

хороодын албан бус хөдөлмөр эрхлэгчдийн өрхийн орлогыг нэмэгдүүлэхэд дээрх төвийг ашиглах нь зөв юм. Үүнд:

Оёдлын салбар: Оёмол бүтээгдэхүүн, хувцас үйлдвэрлэлийн салбар нь ажлын байрыг олноор бий болгодог, өрх толгойлсон эмэгтэйчүүд, хөгжлийн бэрхшээлтэй, амьдралын түвшин доогуур иргэдийг ажлын байраар хангадаг эдийн засгийн өгөөж, нийгмийн хариуцлага өндөртэй салбар юм. Өнөөгийн нөхцөл байдал нь Монгол улсын оёмол бүтээгдэхүүн, хувцас үйлдвэрлэлийн салбарт 1561 аж ахуйн нэгж, 2700 гаруй хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч, 15500 орчим оёдолчин ажиллаж байна. Үйлдвэрлэгчдийн 59% нь үндэсний хувцас, 28.9% нь өдөр тутмын хувцас, 21% нь спортын болон гоёлын хувцас, 20.3% нь ажлын хувцас, 10.6% нь хүүхдийн хувцас, өлгий үйлдвэрлэдэг бол сурагчийн дүрэмт хувцас үйлдвэрлэгчид 1.6%, албан байгууллагын дүрэмт хувцсыг 2.5% нь үйлдвэрлэж байна.

Арьсан бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэл: Бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэлийн салбарт гутал 32, савхин бээлий 11, нэхий үслэг 4, савхин хувцас 13, савхин цүнх, жижиг эдлэл 19 аж ахуй нэгж үйл ажиллагаа явуулж байна.

Ноолуурын салбар: Дэлхийн хэмжээний ноолуурын нөөцийн 40 хувийг Монгол, 48 хувийг Хятад, 12 хувийг Иран, Афганистан зэрэг улсууд бэлтгэдэг. Ноолууран ширхэгт нь байгалиас нано бүтэцтэй учраас дээд зэргийн зөөлөн, хөнгөн, дулаан, уян хатан, бөх бат, амьсгалдаг, агаар шүүдэг, галд тэсвэртэй, байгальд задардаг зэрэг хүний эрүүл мэнд, байгальд ээлтэй үзүүлэлтээрээ ноолууран бүтээгдэхүүн нь хэрэглэгчийн түвшингийн дундаас дээш болон тансаг хэрэглээний бүлгийнхний хэрэгцээт бүтээгдэхүүн болж, өндөр хөгжилтэй орнуудын зах зээлд эрэлттэй хэвээр байна. Ноолуур боловсруулах салбарт гүн боловсруулах үйлдвэр 15, анхан шатны боловсруулах үйлдвэр 23, сүлжмэлийн жижиг дунд үйлдвэр 59, өрхийн жижиг цех 150-200 үйл ажиллагаа явуулж, угаасан ноолуурыг Хятад, самнасан ноолуурыг Хятад, Итали, Англи, нэхмэл сүлжмэл бүтээгдэхүүнийг Америк, Герман, Солонгос, Япон, Бельги, Франц зэрэг 20 гаруй оронд экспортолж байна.

Мод, модон бүтээгдэхүүн, тавилга үйлдвэрлэлийн салбар: Мод бэлтгэл, зүсмэл материалын үйлдвэрлэлийг 110, Барилгын модон хийцийн үйлдвэрлэлийг 24, Хавтан хийцийн мебель тавилгын үйлдвэрлэлийг 70, зөөлөн тавилгын үйлдвэрлэлийг 12, гэрийн модны үйлдвэрлэлийг 50, хөгжмийн зэмсгийн үйлдвэрлэлийг 6, шахмал түлшний үйлдвэрлэлийг 16, жижиг мужааны үйлдвэрлэлийг 180 гаруй аж ахуйн нэгж байгууллага эрхэлж 6000 гаруй хүнийг ажлын байраар хангаж байна. доо үйл ажиллагаа явуулж байгаа үйлдвэр, аж ахуйн нэгжүүдийн 90 орчим хувь нь 5-10 хүнтэй бичил аж ахуйн нэгжүүд бөгөөд 30-аас 300 хүртэл ажиллагсадтай томоохон аж ахуйн нэгжүүд 50 орчим байна.

Дүгнэлт:

Монгол Улсын нийт хүн амын 47.8% нийслэл хотод төвлөрсөн. Үүнээс шууд хамааралтайгаар Улаанбаатар хотын нийт хүн амын 55 орчим хувь нь инженерийн дэд бүтцийн бүрэн хангамжгүй буюу төвлөрсөн дулаан цахилгаан, цэвэр ус, ариун цэвэр эрүүл ахуй, зам харилцаа, нийтийн тээвэр, нийгмийн дэд бүтцийн үйлчилгээ сул хүндхэн орчинд амьдарч байна. Гэр сууцны хороолол ямар нэг төлөвлөлтгүйгээр өргөжин тэлж хотжилтын мөн чанар болох ажилгүйдэл, замын бөглөрөл, агаарын бохирдол, байгаль орчны бохирдол зэрэг тулгамдсан асуудал бодитойгоор нүүрлэж байна. Гэр сууцны хороолол дахь нийтийн ахуйн үйлчилгээний хүртээмж асар хязгаарлагдмал бөгөөд бараг байхгүйд тооцож болно.

Гэр сууцны хорооллын айл өрхүүдийн нийгэм, эдийн засгийн одоогийн байдлыг нэгтгэн дүгнэвэл:

- Төлөвлөлтөд хамрагдах гэр сууцны хороололд нийтдээ 445,365 хүн ам, 123,712 өрхийн хамт 88,366 хашаанд оршин сууж байна.
- Төлөвлөлтөд хамрагдах хамгийн их өрх, хүн ам СХД-т байгаа бол хамгийн бага нь БГД-т оршин сууж байна,
- Гэр сууцны хорооллын өрхийн 53.0% нь байшинд, 47.0% нь монгол гэрт тус тус амьдарч байна.
- Байшингийн давхрын хувьд нийт байшинтай өрхүүдийн 62.0% нь нэг давхар байшинд, 24.0% нь 2 давхар байшин, 13.0% нь 3 давхар байшин, 0.2 орчим хувь нь 4 давхар байшин байна.
- Нийт өрхийн 47 хувь жилийн нүүрсний хэрэглээгээ хангахдаа 200-500 мянган төгрөгийн зардал гаргадаг ба модондоо 100-200 мянган төгрөгийн зардал жилд гаргадаг байна.
- Нэг өрхөд ногдох ам бүлийн тоог харвал нийт гэр хорооллын хэмжээнд 3.6 байгаа бөгөөд нэг хашаанд 1.4 өрх оршин сууж байна.
- Хөдөлмөр эрхлэлтийн хувийг нарийвчлан авч үзвэл 19 хувь нь төрийн байгууллагад, 23 хувь нь хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчид буюу бизнес эрхлэгчид, 24 хувь нь хувийн байгууллагад ажилдаг байна.

3.6.1 Хөдөлмөр эрхлэлт

Ажиллах хүчний оролцооны түвшин нь хөдөлмөрийн насны хүн амын Сэлбэ дэд төвийн төслийн нутаг дэвсгэр дээр 61 хувийг ажиллах хүчин эзэлж байна.

Хүснэгт 31. Хөдөлмөр эрхлэлтийн үзүүлэлт

№	Үзүүлэлт	Хэмжих нэгж	Сэлбэ дэд төв
1	15 ба түүнээс дээш насны хүн ам	Хүн	4,069
2	Эдийн засгийн идэвхтэй хүн ам	Хүн	1,869
3	Эдийн засгийн идэвхгүй хүн ам	Хүн	2,260
4	Ажиллах хүчний оролцооны түвшин	%	45%

5	Хөдөлмөр эрхлэлтийн түвшин	%	41%
6	Ажилгүйдлийн түвшин	%	10,75%

3.6.2 Газрын үнэ зах зээлийн судалгаа:

Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар тогтоолоор баталсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”-д эзэмших эрх бүхий газрын үнийг Газрын төлбөрийн тухай хуульд зааснаар Засгийн газраас тогтоосон суурь үнээр, өмчлөх эрх бүхий газрын үнийг тухайн үеийн зах зээлийн дундаж үнээр тооцно гэж заасан байдаг.

3.6.3 Газрын суурь үнэлгээ:

Хот, тосгон бусад суурины газрын суурь үнэлгээг газрын зэрэглэлээр тогтоох бөгөөд байршил, инженерийн хангамж, нийгэм, эдийн засгийн болон инженер, геологи, байгаль орчны нөхцөл харгалзана. Газрын суурь үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг Засгийн газрын 2018 оны 6 дугаар сарын 20-ны өдрийн 182 дугаар тогтоолоор баталсан. Төслийн нутаг дэвсгэр нь газрын үнэлгээний 3, 4, 7-р бүсүүдэд хамаарна.

Хүснэгт 32. Газрын үнэлгээний зэрэглэл, суурь үнэ

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	Инженерийн шугам сүлжээ, түүний дэд бүтцийн барилга байгууламж	Шашин, сүм, хийд	Бүх төрлийн үйлдвэрлэл (хөдөө аж ахуйгаас бусад)
1 га газрын суурь үнэлгээ /сая.төг/								
3	490.0	176.6	522.2	1,216.0	1,280.0	522.2	714.3	1,280.0
4	436.0	132.5	391.6	1,152.0	1,216.0	391.7	535.6	1,216.0
7	245.0	103.0	304.6	896.0	1,088.0	304.6	416.7	1,088.0

Эдгээрээс гэр бүлийн хэрэгцээний болон худалдаа үйлчилгээний газруудын м.кв-ын үнийг харьцуулан үзүүлбэл дараах байдалтай байна.

№	Гэр бүлийн хэрэгцээний			Худалдаа үйлчилгээний		
	Үнэлгээний бүс	Үнэ /га	Үнэ/м.кв	Үнэлгээний бүс	Үнэ/га	Үнэ/м.кв
1	2	490 сая.төг	49 мян.төг	3	1,216 сая.төг	121,6 мян.төг
2	4	436 сая.төг	43,6 мян.төг	4	1,152 сая.төг	115.2 мян.төг
3	7	245 сая.төг	24,5 мян.төг	7	896 сая.төг	89.6 мян.төг

Эзэмших эрх бүхий гэр бүлийн хэрэгцээний 700 м.кв газрын зөвхөн газарт ногдох үнэлгээ бүсээс хамаарч 15.0-34.0 сая төгрөг болно.

Зах зээлийн ханш: Төслийн хилд орсон газруудын зах зээлийн үнийг гурван хэлбэрээр тодорхойллоо. Үүнд:

1. Худалдах зар мэдээ
2. Нотариат болон худалдагч нараар дамжуулан цуглуулсан мэдээ
3. Иргэдийн санал болгож буй үнэ

Худалдах зар мэдээ: Тус мэдээллүүдийг цахим орчноос цуглуулсан бөгөөд гэр бүлийн хэрэгцээний газрын худалдах үнэ байршлаасаа хамаарч 35-65 сая төгрөгийн хооронд хэлбэлзэж байна.

Нотариат болон худалдагч нараар дамжуулан цуглуулсан мэдээ: ГЗБГЗЗГ-ын нотариат болон худалдагч нараар дамжуулан цуглуулсан газрын зах зээлийн ханшийн мэдээнээс 2021 оны мэдээллүүдийг боловсруулахад, Нийслэлийн Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 дугаар хороонд гэр бүлийн хэрэгцээний 1 метр квадрат газрын дундаж үнэ 175,100 төгрөг байна. Өөрөөр хэлбэл нэг айлын 0.07 га газрын зах зээлийн дундаж үнэ 122.6 сая төгрөг байна.

Иргэдийн санал болгож буй үнэ: Иргэдийн санал болгож буй үнэ байршил, газар ашиглалт, үл хөдлөхөөс хамаарч 14 дүгээр хороонд 30-600 сая төгрөг. нэг тохиолдолд 6 тэрбум.төг харин 18 дугаар хороонд 50-400 сая.төг байна. Судалгаагаар нийт 246 иргэн үнийн санал ирүүлсэн байна.

3.7 Зах зээлийн судалгаа

3.7.1 Орон сууцны зах зээлийн судалгаа

Сэлбэ дэд төвийг орон сууцжуулах төслийн төлөвлөлтийг боловсруулахад Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээлийг судлахгүйгээр төслийн төлөвлөлтийг хийх болон үнийг тогтоох боломжгүй юм. Мөн зорилтот бүлэгт тохирох орон сууцны талбайн хэмжээ болон зохистой өрөөний хувилбаруудыг гаргах, түүнчлэн орон сууцны зах зээлийн чиг хандлага, ашиглаж буй

материал зэргийг судалж барилгын зураг төсөлд тусгах зайлшгүй шаардлагатай. Хэдийгээр төслийн байршил гэр сууцны хорооллын бүсүүдэд байршиж байгаа ч Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээлийг төвлөрлөөр нь бүсчилж судалгааг хийх шаардлагатай. 2023 оны 4 дүгээр улирлын байдлаар хийгдсэн уг судалгаанд Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээл дээр хэрэгжиж байгаа болон борлуулалтын үлдэгдэлтэй байгаа нийт 645 төслийг хамарсан бөгөөд борлуулалтын дээд, доод, дундаж үнийн судалгааг зэрэглэлээр болон бүсээр, орон сууцны талбай, борлуулалтын хэрэгсэл зэргийг судалсан.

3.7.1.1 Орон сууцны үнийн индекс

Эдийн засгийн өсөлтийг хэмжих макро түвшний үзүүлэлтүүдийн нэг нь “Орон сууцны үнийн индекс” юм. 2023 оны дөрөвдүгээр улирлын байдлаар шинэ орон сууцны үнийн индекс 1.396 буюу өмнөх жилийнхээс 0.12%-иар өссөн үзүүлэлттэй байна.

3.7.1.2 Орон сууцны зах зээлийн нийлүүлэлт

Улаанбаатар хотод 2014-2022 хооронд нийт 1,046 төслийн 194,993 айлын орон сууц ашиглалтад орсон бөгөөд өнгөрсөн 2023 оны дөрөвдүгээр улиралд 278 төслийн 58,189 айлын орон сууц нийлүүлэгдсэн байна. 2023 оны дөрөвдүгээр сарын байдлаар хийгдсэн судалгаагаар 2024 онд нийт 56,000 айлын орон сууц ашиглалтад орохоор хүлээгдэж байгаа бөгөөд үүнээс хойш шинээр төслүүд хэрэгжиж эхэлбэл энэхүү тоо хэмжээ өсөх боломжтой.

Схем 4 Орон сууцны нийлүүлэлт



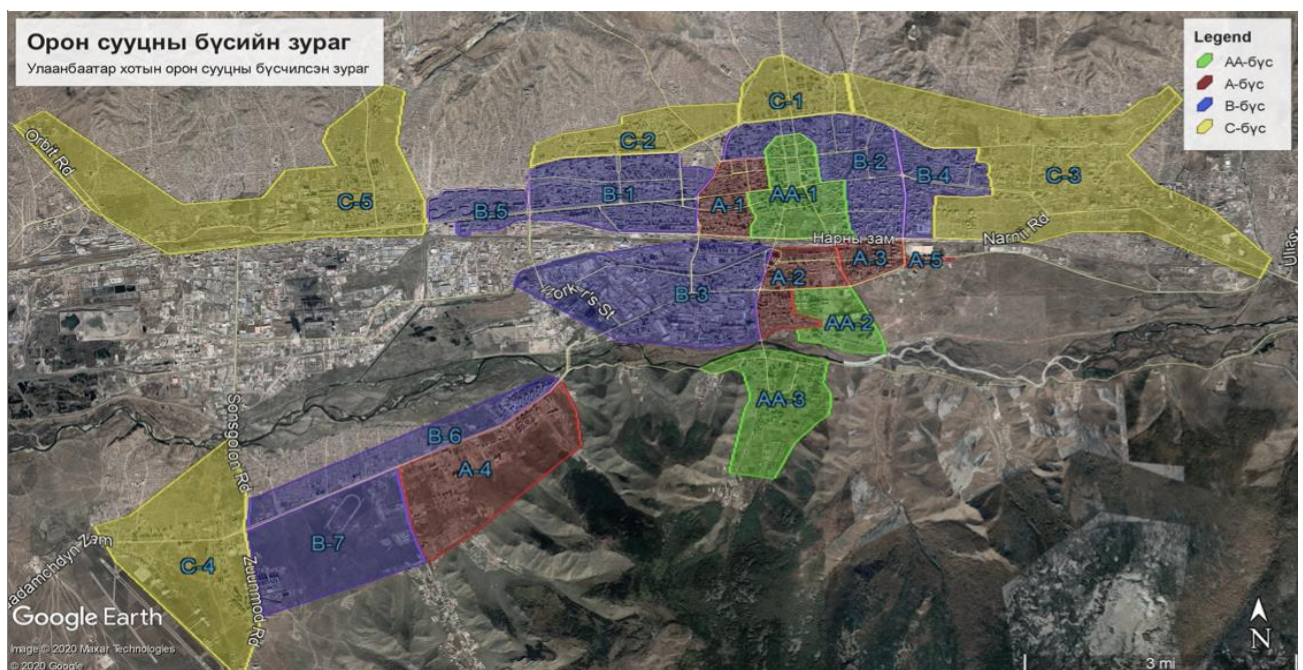
3.7.1.3 Орон сууцны нийлүүлэлтийн судалгаа

Орон сууц үл хөдлөхийн чиглэлийн ихэнх судалгааны байгууллага орон сууцны нийлүүлэлтийг дүүргээр ангилж судалгаа хийдэг.

Энэ аргачлал нь орон сууцны зах зээлийн төвлөрөл буюу бүсчлэлийн ойлголтыг орхигдуулж байгаа хэрэг юм. Учир нь дүүргээр ангилж авч үзсэн судалгаа нь хаана ямар орон сууцны төвлөрөл бий болоод байгаа талаар хангалттай дүгнэлт өгч чадахгүй гэдгийг зөвхөн Хан-Уул дүүргээр төлөөлүүлэн авч үзэхэд ойлгогдоно. Хан-Уул дүүрэгт Зайсан, Маршалын гүүр, E-Mart, Оргил рашаан сувилал, Яармаг, Нисэх, Мишээл орчим, 120 мянгат, 19-р хороолол гэсэн орон сууцны томоохон төвлөрлүүд бий. Эдгээр орон сууцны төвлөрлүүд нь бүгд өөр зэрэглэлийн, өөр өөр хэрэгцээ шаардлагын төвлөрлийг бий болгосон байдаг. Эдгээрийг нэг дүүрэгт нэгтгэж дүгнэснээр хэт ерөнхий дүгнэлт гарах нь ойлгомжтой байна.

Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээлийг нийт 4 бүлгийн 20 бүсчлэлд хувааж зураглалаар харуулав. ⁹

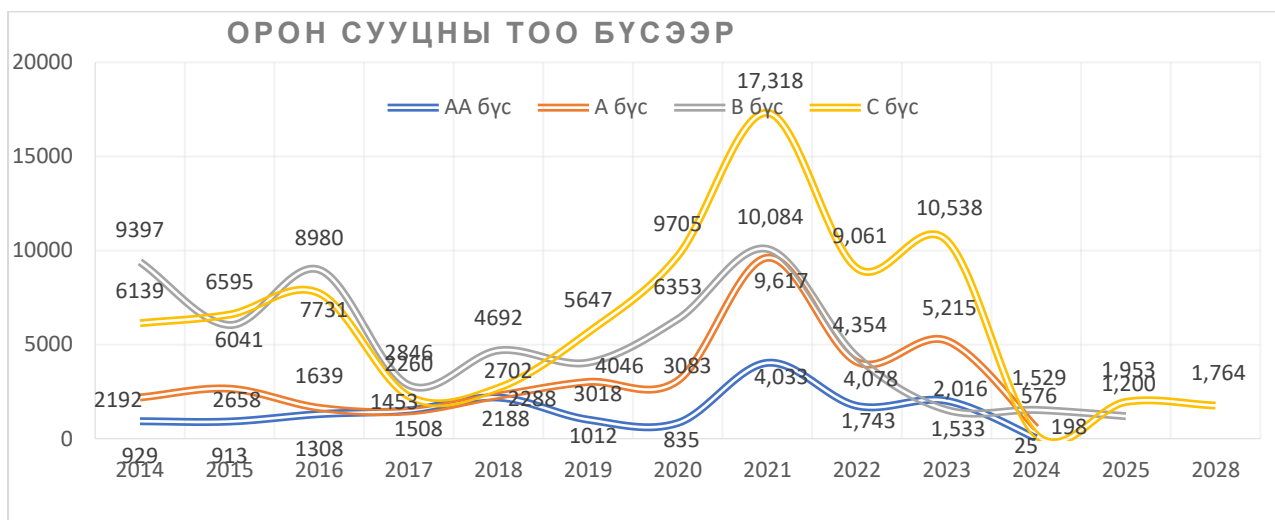
Зураг 33 Улаанбаатар хотын орон сууцны бүсчлэл



Судалгаанд хамрагдсан 194,000 орчим орон сууц эдгээр бүсүүдэд харилцан адилгүй хэмжээгээр төвлөрөн байршиж байгаа. Мөн ямар зэрэглэлийн орон сууцууд эдгээр бүсүүдэд хуваагдан ямар хэмжээгээр төвлөрч байгааг бид судалгаагаар харах нь зүйтэй. Төслийн хувьд C-1 бүсэд хамарч байгаа бөгөөд тухайн бүсэд хэрэгжиж буй орон сууцны тоог дараах схемээр харуулав.

⁹ Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий шинэчлэл салбарын төсөл ТЭЗҮ 2023 он

Схем 5 Орон сууцны тоо бүсээр, ашиглалтанд орсон оноор



3.7.1.4 Зэрэглэл болон бүсийн хамаарал

Судалгааны өмнөх бүлгүүдэд орон сууцны зах зээлийн нийлүүлэлтийн зэрэглэлээр болон бүсээр тус тус дүгнэж харсан. Харин одоо зэрэглэл болон бүсийн хамаарлыг харьцуулж харах хэрэгтэй.

Хүснэгт 34 Төслийн тооноос хамаарсан Зэрэглэл & Бүсийн матриц 2023 он

Зэрэглэл/Бүс	AA бүс	A бүс	B бүс	C бүс	Нийт
Тансаг	0.4%				0.4%
Өндөр	3.0%	1.3%			4.4%
Бизнес	3.6%	7.2%	1.8%	0.5%	13.1%
Дундаж	2.0%	6.1%	10.5%	2.4%	21.0%
Стандарт	1.2%	1.6%	20.6%	37.8%	61.2%
Нийт	10.3%	16.2%	32.9%	40.7%	100%

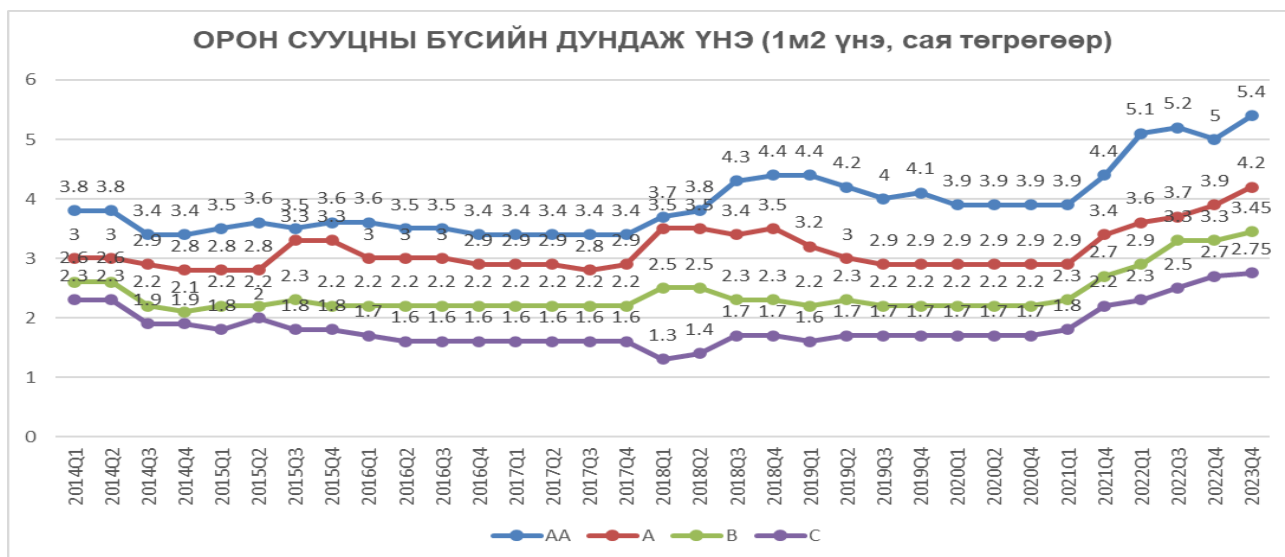
Орон сууцны зах зээлд хэрэгжиж байгаа төслүүдийн зэрэглэл болон бүс шууд хамааралтай буюу төслийн байршил сайжрах тусам тухайн бүсэд хэрэгжиж буй төслүүдийн төвлөрлийн зэрэглэл дээшилж байгаа нь харагдаж байна.

Тухайлбал тансаг зэрэглэлийн төсөл зөвхөн AA бүсэд байгаа бол Өндөр зэрэглэлийн төсөл AA, A бүсэд төвлөрсөн байна. Бизнес, Дундаж, Стандарт зэрэглэлийн төслүүд бүх бүсэд тархан төвлөрсөн байна. Гэхдээ дундаж болон стандарт зэрэглэлийн төслүүд B болон C бүсүүдэд төвлөрсөн байгаа нь нийт зах зээлийн 74%-ийг эзэлж байна.

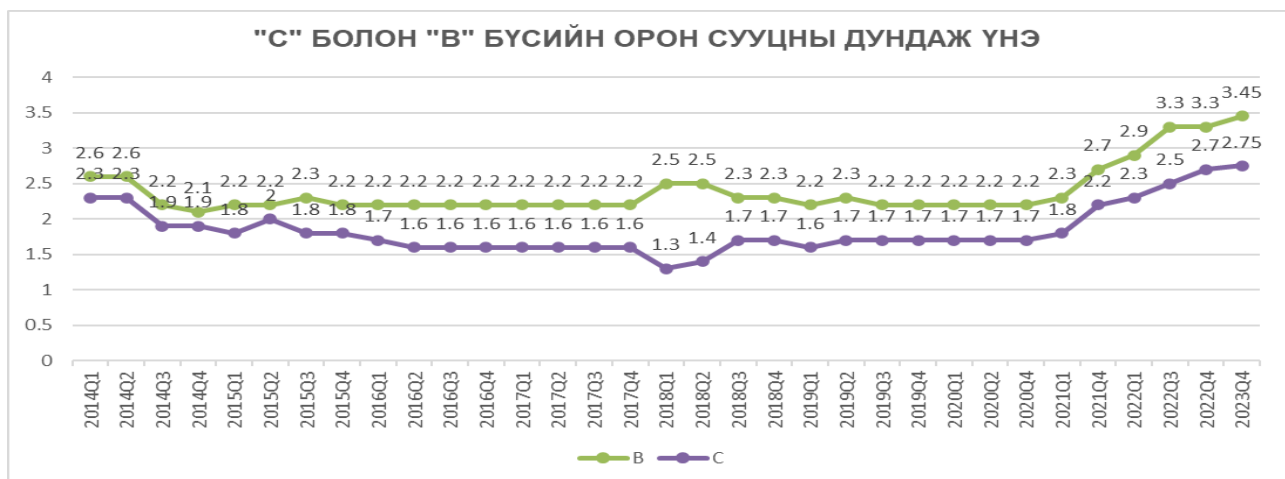
3.7.1.5 Орон сууцны үнэ бүсээр

Орон сууцны үнэ тогтоход тухайн байршил онцгой үүрэгтэй бөгөөд борлуулалтад ч хүчтэй нөлөөлдөг үзүүлэлт болдог. Орон сууцны бүс нь үндсэн 4 болон дэд 21 бүлэгт хуваагдах боломжтой бөгөөд үндсэн 4 бүлэг болох AA, A, B, C бүсээр дундаж үнийн хөдөлгөөнийг улирлаар харуулав.

Схем 6 Бүсийн жиллэсэн дундаж үнэ улирлаар



Схем 7 С болон В бүсийн жиллэсэн дундаж үнэ улирлаар



3.7.1.6 Орон сууцны үнэ /зэрэглэл болон бүсийн хамаарал/

Орон сууцны нийт зах зээлийн дундаж үнийг зэрэглэл болон бүсийн харилцан хамаарлаар тооцож матриц хэлбэрээр харвал:

Хүснэгт 35 Орон сууцны зах зээлийн дундаж үнийн зэрэглэл, бүсээр харьцуулбал

2021 он					
Бүс/зэрэглэл	Тансаг	Өндөр	Бизнес	Дундаж	Стандарт
AA бүс	10.5	6.8	3.9	3.1	2.4
A бүс		5.9	3.8	2.9	2.3
B бүс			3.6	2.9	2.4
C бүс			3.1	2.6	2.1
2022 он					
Бүс/зэрэглэл	Тансаг	Өндөр	Бизнес	Дундаж	Стандарт
AA бүс	11.6	7.5	4.6	3.9	2.7

А бүс	-	6.1	4.6	3.1	2.7
В бүс	-	-	4.1	3.5	2.8
С бүс	-	-	3.6	2.9	2.6
2023 он					
Бүс/зэрэглэл	Тансаг	Өндөр	Бизнес	Дундаж	Стандарт
АА бүс	12.4	9.4	5.5	4.4	3.3
А бүс	-	6.3	4.8	3.4	2.9
В бүс	-	-	4.3	3.5	2.8
С бүс	-	-	4.0	3.1	2.8

3.7.2 Төсөлд оролцох иргэдийн сонирхол, өрхийн судалгаа:

Улаанбаатар хотын хэмжээнд нийт 416.1 мянган өрх бүртгэгдсэн, нийт өрхийн 48.3% нь нийтийн орон сууц, 0.4 % нь амины тохилог орон сууц, 25 хувь нь байшин сууцанд, 24.5 % нь гэр сууцанд тус тус амьдарч байна.¹⁰

Нийслэлийн хэмжээнд сүүлийн 20 жилийн байдлаар 307,5 мянган өрх, сүүлийн 10 жилийн байдлаар 377,2 мянган өрхөөр, сүүлийн 5 жилийн байдлаар 402,3 мянган өрхөөр тус тус өссөн байна.

Хүснэгт 36 Нийслэлийн өрхийн тоон өсөлт¹¹

№	Нийслэл		Төвийн 6 дүүрэг		Алслагдсан 3 дүүрэг	
	Нэмэгдсэн өрх	Өсөлтийн дундаж	Нэмэгдсэн өрх	Өсөлтийн дундаж	Нэмэгдсэн өрх	Өсөлтийн дундаж
Сүүлийн 20 жил	307,580	6,6	49,506	6,2	11,0210	3,4
Сүүлийн 10 жил	377,247	3,0	59,6156	2,9	65,147	1,2
Сүүлийн 5	402,382	1,3	31,8625	1,3	33,386	-

2013 онд Засгийн газраас хэрэгжүүлсэн гол нэрийн бараа, бүтээгдэхүүний үнийг тогтворжуулах дунд хугацааны хөтөлбөрийн хүрээнд Монгол банк, Барилга, хот байгуулалтын яам хамтран “Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах” дэд хөтөлбөрийг баталсантай холбоотойгоор иргэдийн дунд орон сууц худалдан авалт нэмэгдсэн бөгөөд үүнийг дагаад орон сууцны нийлүүлэлт өссөн.

Улаанбаатар хотын хэмжээнд сүүлийн 20 жилийн байдлаар Улсын бүртгэлийн албаны тоогоор ойролцоогоор 224 мянган орон сууц ашиглалтанд орсон байна. Нийт ашиглалтанд

¹⁰ Нийслэлийн статистикийн газар, орон сууцны болон тусдаа байшин, гэрт амьдардаг судалгаа, 2021 он

¹¹ Эх сурвалж: Нийслэлийн статистикийн газар

орсон орон сууцны 80 хувийг сүүлийн 10 жилийн хугацаанд ашиглалтанд оруулсан байна. Дээрх хугацаанд гэр хорооллын бүсэд болон тухайн зах зээлд нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлт хангалтгүй байсан нь гэр хорооллын тэлэлтийг нэмэгдүүлэх гол шалтгаан болсон байна.

3.7.3 Төсөлд оролцох иргэдийн сонирхол, өрхийн орлогын судалгаа:

Төсөл хэрэгжүүлэх талбар нь нийслэлийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан, газар чөлөөлөх зардлыг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу шийдвэрлүүлсэн нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх үндэслэл болно гэдгийг энэхүү журмаар тусгайлан зааж өгсөн.

“Гэр хорооллыг орон сууцжуулах зориулалтаар нийслэл хотын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан дэд төвийн байршилд газрыг тэргүүн ээлжинд чөлөөлнө” хэмээн заасны дагуу Сэлбэ дэд төв орчмын гэр хорооллын газрын нөлөөлд өртсөн талбарт нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх ажил 2024 оны 03 сарын 18-ны өдрөөс албан ёсоор эхлэн явагдаж байна.

Зураг 34 Сэлбэ дэд төвийн газар чөлөөлөлтийг явуулж буй байршил



Нөхөх олговрыг олгох болон газар албадан чөлөөлөх шийдвэрийг Нийслэлийн Засаг дарга гаргана. Тус журамд газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа, газар чөлөөлөлтийн санхүүжилт, нөлөөлөлд өртөж байгаа иргэн, хуулийн этгээдтэй байгуулах гэрээний загвар, газрын өмчлөх, эзэмших эрх болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг шилжүүлэх, дуусгавар болгох, төрийн байгууллагын оролцоо, түүний эрх, үүрэг, маргааныг шийдвэрлэх зэрэг асуудлыг тусган өгсөн.

Шинээр батлагдсан хууль түүний дагалдах журмын дагуу 2024 оны 03 сараас эхлэн Сэлбэ дэд төвийн 158 га талбарын төлөвлөлтөд өртсөн нэгж талбарын газрын өмчлөгч, эзэмшигчдийг хамруулсан нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ болон газрын нөхөх олговрын хэлбэр тогтоох ажлууд ид явагдаж байна. Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа нь “Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх журам”-ын дагуу явагдаж байна.

Судалгааг Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба, Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК-ийн хорь орчим хүний бүрэлдэхүүнтэй баг зохион байгуулан ажиллаж байна. 2023 оны 04 сарын 18-ны өдрийн байдлаар статистик тоон мэдээг нэгтгэн үзвэл:

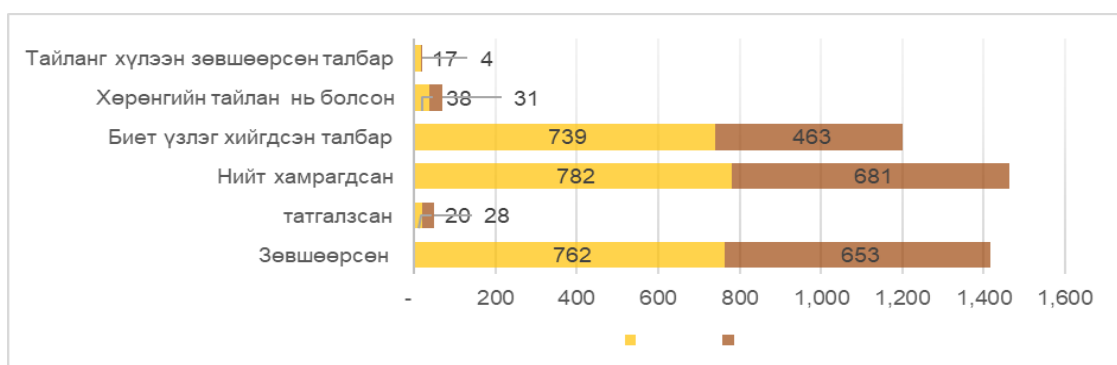
Хүснэгт 37 Судалгааны статистик тоон үзүүлэлт

Дүүрэг	Блокийн дугаар	Нөлөөлөлд өртсөн	Судалгаанд хамрагдсан нэгж талбар						Хөрөнгийн үнэлгээнд хамрагдсан үзүүлэлт					
			Зөвшөөрсөн		татгалзсан		Нийт хамрагдсан		Биет үзлэг хийгдсэн талбар		Хөрөнгийн тайлан нь болсон		Тайланг хүлээн зөвшөөрсөн талбар	
			тоо	хувь	тоо	хувь	тоо	хувь	тоо	хувь	тоо	хувь	тоо	хувь
Чингэлтэй	Блок 1	436	270	62%	15	3%	285	65%	248	57%	5	1%	-	0%
	Блок 2	356	202	57%	-	0%	202	57%	222	62%	22	6%	16	4%
	Блок 3	392	290	74%	5	1%	295	75%	269	69%	11	3%	1	0%
	Нийт	1,184	762	64%	20	2%	782	66%	739	62%	38	3%	17	1%
Сүхбаатар	Блок 1	354	239	68%	16	5%	255	72%	150	42%	5	1%	-	0%
	Блок 2	296	212	72%	12	4%	224	76%	172	58%	12	4%	-	0%
	Блок 3	372	202	54%	-	0%	202	54%	141	38%	14	4%	4	1%
	Нийт	1,022	653	64%	28	3%	681	67%	463	45%	31	3%	4	0%
Нийт		2,206	1,415	64%	48	18%	1,463	66%	1,202	54%	69	3%	21	1%

Тухайн судалгааны ажил эхэлснээс хойш нийт 30 хоногийн дотор судалгаанд хамрагдвал зохих нийт нэгж талбарын 66.3% нь идэвхтэй оролцжээ. Судалгаанд хамрагдсан 1,463 нэгж талбарын 96.7% нь нөхөх олговортой газар чөлөөлөлтөд хамрагдахаар эхний ээлжинд зөвшөөрсөн байна. Харин 3.3% нь татгалзсан хариуг өгчээ. Нийгмийн зайлшгүй үндэслэн газар чөлөөлөх журмын хэрэгжилтийг ханган 70.0%-д хүргэхийн тулд дахин 130 нэгж талбарыг хамруулан зөвшөөрүүлэх шаардлагатай байна.

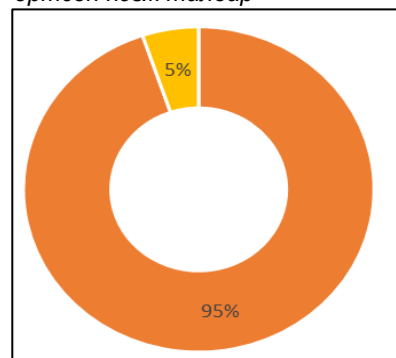
Нийт зөвшөөрсөн талбарын 84.9% нь буюу 1,202 нэгж талбарын үнэлгээний биет үзлэг буюу хээрийн судалгааг гүйцэтгээд байна.

Схем 8 Хээрийн судалгаа



Газар чөлөөлөлтөд хамрагдахаар зөвшөөрсөн нийт иргэдийн 61.2% нь бэлэн мөнгөөр, 20.3% нь хөрөнгийн үнэлгээний дүн болон нийслэлийн зүгээс санал болгох орон сууцны байршил, үнэ, талбай зэргээс хамааран орон сууц эсхүл бэлэн мөнгөний сонголт хийхээ илэрхийлсэн байна. Өөрөөр хэлбэл иргэдийн 80 хүртэлх хувь нь бэлэн мөнгөөр нөхөх олговрыг авах магадлалтай байна.

Схем 9 Газрын нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбар



Газрын нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын газрын эздийн 94.8% нь өмчлөлийн гэрчилгээтэй.

Хүснэгт 38. Нэгж талбарын дундаж талбайн хэмжээ

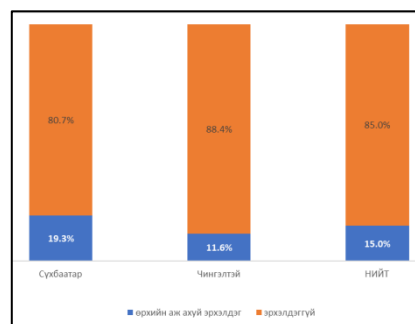
	Талбайн хэмжээ, м.кв-аар	Сүхбаатар		Чингэлтэй		Нийт	
		Талбайн эзлэх хувь	Нэгж талбарын дундаж	Талбайн эзлэх хувь	Нэгж талбарын дундаж	Талбайн эзлэх хувь	Нэгж талбарын дундаж
1	200 хүртэл	5.4%	158.3	4.9%	166.1	5.1%	162.3
2	200-300	15.1%	260.2	15.1%	261.5	15.1%	260.9

3	300-400	20.9%	354.2	22.1%	353.3	21.9%	353.7
4	400-500	22.6%	454.8	20.6%	445.8	21.5%	450.2
5	500-600	12.4%	545.6	16.4%	551.5	14.5%	549.2
6	600-700	26.6%	678.3	20.3%	672.3	21.9%	675.3
	НИЙТ	100%	452.5	100%	446.5	100%	449.3

- Нийт нэгж талбарын газрын дундаж хэмжээ 449.3 м.кв талбайтай
- Нийт нэгж талбарын 50.0% нь 435 м.кв хүртэлх талбайн хэмжээ бүхий газартай. Харин 10.0% нь 700 м.кв талбай бүхий газартай байна.
- Газрын талбайн хэмжээний хувьд хоёр дүүргийн хувьд эрс ялгаа байхгүй байна.

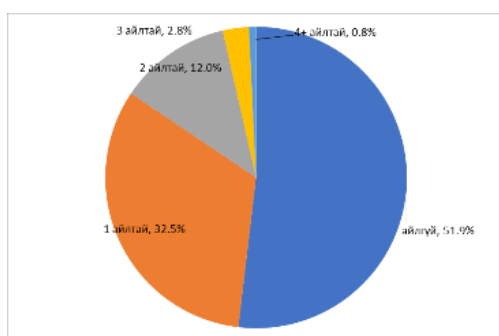
Нийт нэгж талбарын газрын өмчлөг болон эзэмшигч иргэдийн дундаж нас нь 50.0 байна. Судалгаанд хамрагдсан эхний 1,463 өрхөд сургуулийн насны 1,631 цэцэрлэгийн насны 679 нийт 2,310 хүүхэд амьдарч байна. Мөн нийт өрхийн 14.2% буюу 208 өрх нь хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнтэй байна Схем10.

Схем 10 Нийт нэгж талбарын газрын өмчлөг болон эзэмшигч иргэдийн дундаж нас



Судалгаанд хамрагдсан нэгж талбарын 267 нь буюу 19.2% нь хашаандаа ямар нэгэн өрхийн бизнес, орлого олох үйл ажиллагаа эрхэлдэг гэжээ.

Схем 11 хашаандаа өрхийн бизнес эрхэлдэг эсэх



Нийт 166 өрх хүлэмжтэй, 441 өрх хашаандаа мод тарьсан. Нийт өрхийн 43.5% буюу 636 нь гэрийн тэжээвэр амьтантай ба тэдний 66% нь нүүхдээ амьтнаа авч явна гэдгээ илэрхийлжээ Схем 11.

Нийт нэгж талбарын 51.9% нь хашаандаа ганцаараа амьдардаг ба үлдсэн 48.1% нь хажуудаа 1-5 айлтай байгаа ба тэдний дундаж тоо нь 1.42 байна.

Хүснэгт 39. Өрхийн орлогын хувь

Өрхийн сарын орлогын ангилал, төгрөгөөр	Чингэлтэй	Сүхбаатар	Нийт	ӨНХ,Нийт
650 хүртэл	7%	8%	8%	
650,000-1,000,000	8%	10%	9%	8%
1,000,000-1,500,000	17%	16%	17%	16%
1,500,000-2,000,000	16%	19%	17%	33%
2,000,000-3,000,000	23%	19%	21%	50%
3,000,000-4,000,000	12%	9%	11%	71%

4,000,000-5,000,000	8%	4%	6%	82%
5,000,000 дээш	10%	15%	12%	100%
	100%	100%	100%	

Судалгаанд хамрагдсан өрхийн сарын дундаж орлогын хэмжээ 2.0 сая хүртэлх төгрөг байна. Энэхүү үзүүлэлт Чингэлтэй дүүрэгт 47.5%, харин Сүхбаатар дүүрэгт 52.8%-тай байна.

Хүснэгт 40. Өрхийн сарын дундаж зээлийн хэмжээ

	Чингэлтэй	Сүхбаатар	Нийт	ӨНХ,Нийт	ӨНХ,зээлтэй айл өрхөөр
Зээлгүй өрх	35.3%	39.5%	37.6%	37.6%	
1 сая төгрөг хүртэл	1.7%	1.5%	1.6%	39.3%	2.6%
1-2 сая төгрөг хүртэл	3.0%	4.0%	3.5%	42.8%	8.3%
2-5 сая төгрөг хүртэл	9.0%	9.2%	9.1%	51.9%	22.9%
5-10 сая төгрөг хүртэл	14.6%	14.7%	14.6%	66.5%	46.4%
10-20 сая төгрөг хүртэл	12.8%	11.4%	12.0%	78.6%	65.6%
20-50 сая төгрөг хүртэл	10.3%	11.1%	10.7%	89.3%	82.9%
50-100 сая төгрөг хүртэл	6.8%	5.1%	5.9%	95.2%	92.3%
100-200 сая төгрөг хүртэл	3.0%	2.8%	2.9%	98.1%	96.9%
200 саяас дээш төгрөг	3.5%	0.6%	1.9%	100.0%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%		

Судалгаанд хамрагдсан өрхийн сарын дундаж зээлийн хэмжээ 2.0 -5.0 сая хүртэлх төгрөг байна. Мөн нийт өрхийн 72.4% нь ямар нэгэн зээлтэй ажээ.

3.8 Тулгамдаж буй асуудлууд:

Нийслэл хотын хөгжлийн түүхэн явцад хотын нутаг дэвсгэр жилээс жилд тэлсээр байгаа боловч түүнд шаардлагатай инженерийн дэд бүтэц, нийгэм соёлын үйлчилгээ тэлэлтийг даган бүтээн байгуулалт хийгдээгүйн улмаас орон сууцны хороолол, гэр хороолол гэсэн 2 өөр төрлийн амьдрах орчин бий болоод байна.

Өнөөг хүртэл Улаанбаатар хотын гэр сууцны хорооллын оршин суугчид гэр барьж амьдрах, улмаар байшин барих замаар орон сууцтай болох, түүнчлэн орон сууцны нөхцөлөө сайжруулах ажлыг өөрсдийн хүчээр хийж ирсэн. Улаанбаатар хот дахь үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн хөөргөдөл болон санхүүгийн хувьд төлөх чадвар хомс байдлын улмаас олон тооны орон сууц зах зээлд борлогдоогүй байсаар байна.

Орон сууцны зах зээлийг оршин суугчдад хүртээмжтэй болгох чиглэлээр сүүлийн үед хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ зарим талаар амжилтад хүрсэн ч бүрэн хэмжээнд хэрэгжиж эхэлсэн гэж үзэхэд учир дутагдалтай.

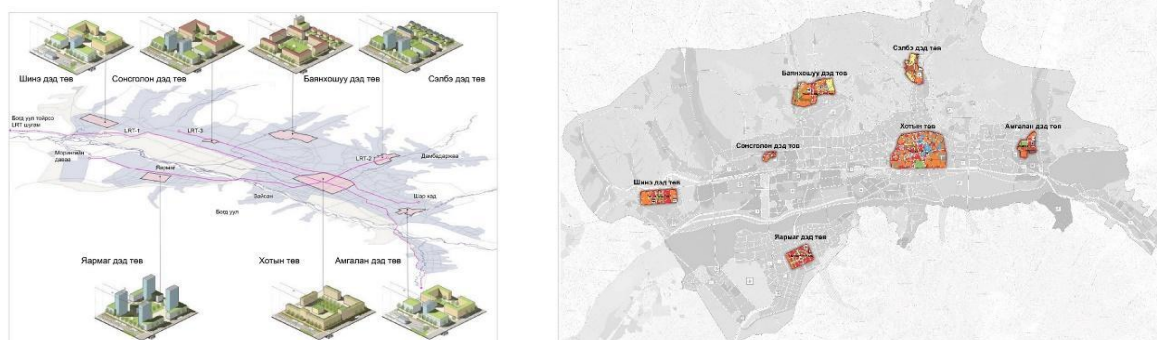
Нийслэлийн хэмжээнд хуучнаар Гэр хорооллын Дэд бүтцийн газар /Нийслэлийн орон сууцны бодлогын газар/, Улсын хэмжээнд Төрийн орон сууцны корпорацаас тус тус гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төслүүдийг санаачлан хэрэгжүүлсэн. Энэ үйл ажиллагааны гол цөмд хоёр асуудал шийдэгдээгүй байгаа нь:

- (1) шууд орон сууцаар солих хашааны газрын үнэлгээ;
- (2) хашаанд амьдарч байгаа боловч газар өмчлөгч бус өрхийн эрх хөндөгдөж буй;
- (3) ажлын байр, нийгмийн үйлчилгээний дутмаг байдал;

Гэр сууц бүхий хорооллын нутаг дэвсгэр нь шороон зам, төвлөрсөн инженерийн дэд бүтцэд холбогдоогүй, нийгэм соёлын үйлчилгээнээс алслагдсан зэрэг нийтлэг шинж чанар нь хотын байгаль экологи, хүн амын нийгмийн хөгжилд олон талын сөрөг нөлөө үзүүлж байна.

Иймээс 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.

Зураг 35 Дэд төвүүд



Мөн Чингэлтэй болон Дамбадаржаа уулын ам гольдорлоор Сэлбэ гол хандсан усны урсац нь олон жилийн явцад хөрсний бохирдлыг угаан хотын төв рүү чиглэх, хотын салхины дээд талд байрласан гэр сууцны хорооллын утаа агаарын чанарт шууд нөлөөлөх гэсэн олон олон байгаль экологийн сөрөг үр дагавар бий болж байгаа билээ.

Иймд гэр сууцны хорооллын бүсэд тэр дундаа Сэлбэ дэд төвийг орон сууцжуулах, нийгмийн үйлчилгээг нэмэгдүүлэх, тухайн бүсийн иргэдийн худалдан авах чадварт нийцсэн зах зээлийн үнэ ханш бүхий орон сууцны төслийг хэрэгжүүлэх нь чухал ач холбогдолтой байна.

4 ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. СУДАЛГАА, ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЭЦ, БЭЛТГЭЛ АРГА ХЭМЖЭЭ

4.1 Байгаль орчны нөхцөл байдал, тандан судалгаа

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 гео-информатикийн салбар ухаан бөгөөд оптикийн, радарын, хайперспектрийн гэсэн 3 янз байна.

Сэлбэ гол нь Бага Хэнтийн нурууны салбар уулсын өмнөд хажуугаас эх авсан Туул голын баруун талын цутгал гол юм. Голын эхнээс Хандгайт голын цутгал хүртэлх хэсэгт Баян гол, дунд хэсэгтээ Сэлбэ гол, адаг хэсэгтээ Дунд гол гэж нэрлэгддэг. Сэлбэ голын баруун, зүүн талаас 10 гаруй гол, горхи цутгаж их үерийн урсац бүрдүүлдэг. Сэлбэ голын урт нь 36.6 км, ус цуглуулах талбай нь 211.4 км.кв, сав газрын дундаж өндөр 1,621 м, голын голдирлын хэвгий 9.8%, гуравдугаар эрэмбийн гол юм.

Сэлбэ гол нь Улаанбаатар хотын төв, хойд хэсэгт Туул голын өргөгдсөн 2 ба 3-р дэнжийн гадаргад байрлах бөгөөд геологийн тогтоц, гидрогеологийн энэхүү нөхцөлөөсөө шалтгаалан давхарга зүйн ангиллаар дөрвөн давхарга болгон ангилдаг.

Зураг 36 Сэлбэ голын одоогийн байдал



Сэлбэ голын урсац сүүлийн жилүүдэд багасаж байгаа бөгөөд түүний урсцыг нэмэгдүүлэх талаарх арга хэмжээг төр, төрийн бус байгууллагууд авч хэрэгжүүлсээр 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.

Хүснэгт 41 Цаг уурын нөхцөл

Үзүүлэлтүүд	СЭЛБЭ	МУИС
Гадна агаарын жилийн температурын дундаж утга	-2.1	-0.50 C
Гадна агаарын үнэмлэхүй хамгийн их температур		33.80 C
ҮИ сарын үнэмлэхүй ихийн дундаж температур		31.60 C
Гадна агаарын үнэмлэхүй хамгийн бага температур		-36.00 C
I сарын үнэмлэхүй багын дундаж температур		-31.90 C
Гадна агаарын тооцооны температурын утга		
Хамгийн хүйтэн үеийн 1 хоног	-36.90 C	-31.40 C
Хамгийн хүйтэн үеийн 3 хоног	-34.60 C	-30.30 C
Хамгийн хүйтэн үеийн 5 хоног	-33.60 C	-28.90 C
Агаарын сэлгэлтийн	-25.80 C	-25.00 C
Хамгийн халуун үеийн нэг хоногийн	24.10 C	26.40 C
Галлагааны (халаалтын) хугацааны тооцооны үзүүлэлтүүд		
Эхлэх өдөр	11.IX	17.IX
Дуусах өдөр	3.Y	8.Y
Үргэлжлэх хоног	244	233
Халаалтын улирлын тооцооны дундаж температур	-9.50 C	-8.80 C
Халаалтын улирлын эрчим	-2325.00 C	-2049.40 C
Хур тунадасны жилийн дундаж хэмжээ		271.2 мм
Үүнээс дулаан үед		255.8 мм

Салхины жилийн дундаж хурд м/с		1.3 м/с
Хөрсний гадаргын жилийн дундаж температурын утга	0.30 С	0.30 С
Хоногийн дундаж температурын хазайлт	11.20 С	11.20 С
Салхины даралтын нормчилсон утга	35 кг/м.кв	35 кг/м.кв
Хамгийн хүйтэн 3 сарын салхины дундаж хурд	0.9 м/с	0.9 м/с
Хэвтээ гадарга дээрх цасны ачааллын нормчилсон утга	50 кг/м.кв	50 кг/м.кв
Барилгын уур амьсгалын бүсийн дугаар	II	II

4.1.1 Хөрсний шинж чанар

Хөрсөн бүрхэвчид хог хаягдал болон янз бүрийн бохирдуулагч элемент хуримтлагдаж байдаг учраас хөрсний бохирдлын судалгаа нь экосистемийн төлөв байдлыг тодорхойлогч гол үндсэн үзүүлэлт болдог. Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийн хөрсний бохирдлын түвшин тодорхойлсон нарийвчилсан судалгааны дүн, цаашид сайжруулах арга зам зөвлөмжүүдийг нэгтгэн энэхүү бүтээлийг бичсэн. Хөрсөнд агуулагдаж буй хүнд металлууд (Pb, Cr, Cd, Ni, Zn, As, Se, B), нян бактери (E.coli, Cl perfringens, Proteus, Citrobacter), сульфат (SO⁻⁴), аммоний (NH₄), нефть бүтээгдэхүүн зэрэг бохирдуулагч бодисуудын агууламж тархалтын дүн мэдээллүүд дээр үндэслэн нийслэл хотын хөрсний бохирдлын түвшин тогтоосон.

Харгиа цэвэрлэх байгууламж, хотын агаарын тоос, дотоод орчин байшин барилга, голын хагшаас хурдасны бохирдлын судалгааны дүн материалууд энэ бүтээлд орсон. Улаанбаатар хотын хөрсөн бүрхэвчийн бохирдлын өнөөгийн түвшин, хөрсний бохирдлыг бууруулах, багасгах арга замын талаарх чухал мэдээллүүд бүхий бүтээл болно.

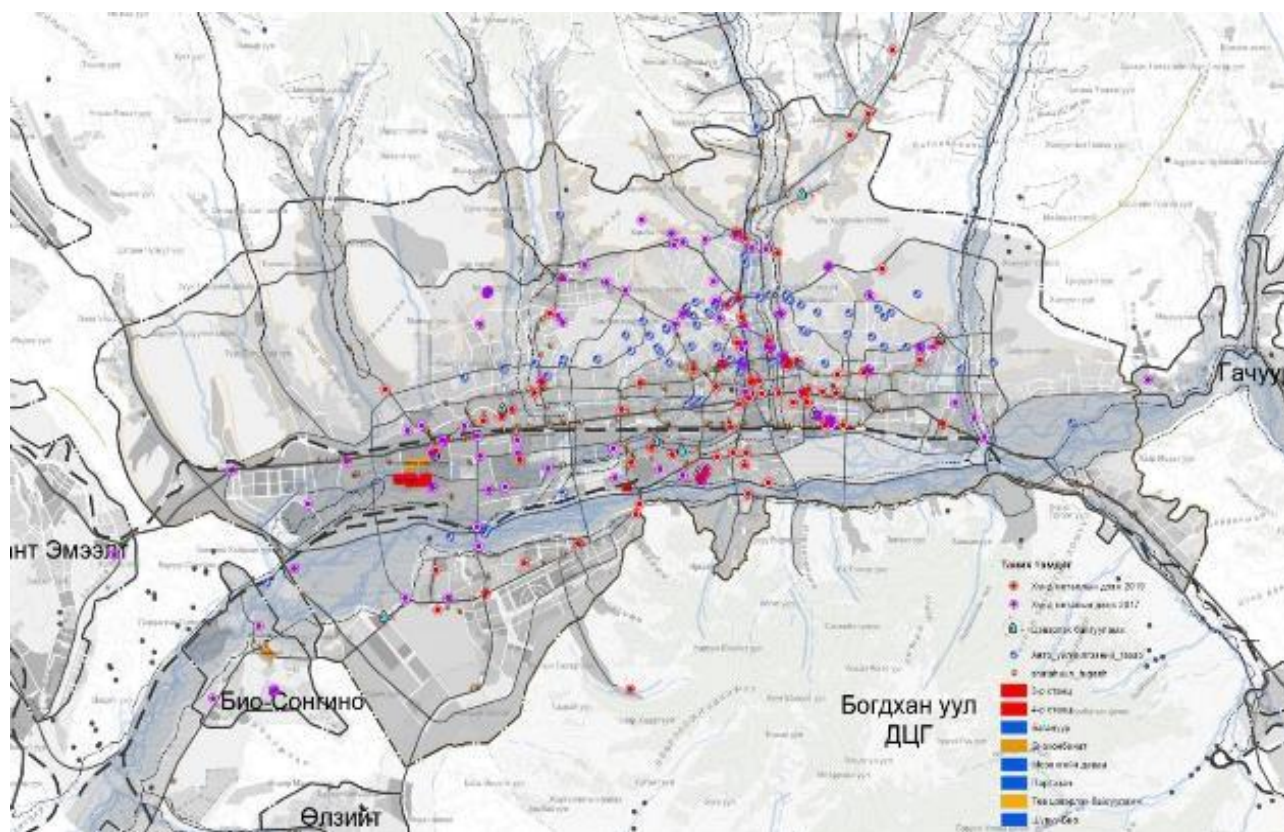
Хөрсний чанарын MNS 5850:2008 стандарттай харьцуулахад Сүхбаатар дүүргийн хөрс хлор, кадмий, хар тугалга, мөнгөн ус, бром, хром, зэс, стронций зэрэг хүнд металлын бохирдолгүй байна. Харин “Бэлх”, “29-р сургууль”, “Их сургуулийн хашаа”, “1-р эмнэлгийн хашаа”, “Парк доторх” цэгүүдэд цайрын бохирдол зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээнээс 47.4-165.1 мг/кг-аар давж цайрын бохирдол илэрсэн байна.

Хүснэгт 42. Хөрсний бохирдлын үзүүлэлт

Д/д	Үзүүлэлт	Хөрсний чанарын хэмжилтийн дээжийн их утга			Зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ	Хортой агууламж	Аюултай агууламж
		2011	2017	2019			
1	Стронций /Sr/	694.38	1233	669.3	800	3,000	6,000
2	Цайр /Zn/	449.77	1047	697.2	300	600	1,000
3	Хром /Cr/	1071	1132	1300	150	400	1,500
4	Хар тугалга /Pb/	257.2	81.7	57.6	100	500	1,200

5	Зэс /Cu/	32.74	30.9	31.5	100	500	1,000
6	Кобальт /Co/	163.07	65.8	188.2	50	500	1,000
7	Кадми /Cd/	2.4	2.3	1.7	3	10	20
8	Мөнгөн ус /Hg/	1.6	1.3	1.2	2	10	20

Зураг 37 Хөрсний хүнд металлын бохирдлын зураглал



Улаанбаатар хотын 93 цэгт хийсэн хөрсний чанарын хяналт шинжилгээний дүнг MNS 5850:2008 стандарттай харьцуулахад нийт цэгийн 31.2% цайрын, 6% кобальтын, 5% хувь стронцийн бохирдолтой байна. Хан-Уул дүүргийн “Харгиа” цэгийн сорьцод хромын агууламж 7.5 дахин их буюу хортой агууламжаас давж бохирдсон байна.

4.1.2 Хог хаягдал ба хөрсний бохирдол:

Хөрсөн бүрхэвчид хог хаягдал болон янз бүрийн бохирдуулагч элемент хуримтлагдаж байдаг учраас хөрсний бохирдлын судалгаа нь экосистемийн төлөв байдлыг тодорхойлогч гол үндсэн үзүүлэлт болдог.



Улаанбаатар хотын хөрсний чанарын хяналтын 102 цэгийн орчимд хлор, кадмий, мөнгөн ус, бром, зэс, стронций, рубиди, циркон зэрэг хүнд металлын бохирдол илрээгүй. Нийт цэгийн 11.0% нь цайрын бохирдолтой байна. Баянзүрх дүүргийн “Төмөр замын засварын газар” цэгт стандартаас 3.3 мг/кг-аар, “ХХАА-яамны урд тал” цэгт стандартаас 138.2 мг/кг-аар давж кобальтын бохирдол илэрсэн байна.

Органик бохирдол: Нийслэлийн хэмжээнд хийсэн нийт шинжилгээний дээжийн 52.6% нь органикийн бохирдолтой байна. Авто засварын газрууд орчим нефть, шатах тослох материалын бохирдол их байхад гэр хороолол дундах хогийн цэгүүдэд ахуйн гаралтай хоол хүнсний үлдэгдэл, нүүрсний хог, үхсэн мал амьтны сэг зэм зэрэг нь органик бохирдол үүсгэж байна.

Шивтрийн бохирдол: Аммоний буюу шивтрийн бохирдол нь харьцангуй тогтворгүй бохирдол болох бөгөөд хүн, мал, амьтны ялгадастай холбоотой. Улаанбаатар хотын хөрсний дээж авсан нийт цэгийн 88.4% нь аммоний бохирдолтой, 11.5% бохирдолгүй байна.

Хотын хүн амын төвлөрөл ихтэй худалдаа үйлчилгээ явуулдаг томоохон төвүүдийн орчимд аммонийн агууламж хамгийн өндөр гарсан. Тухайлбал: Нарантуул захын арын хаалганы орчмоос авсан хөрсний дээжид аммоний агууламж хамгийн их 21.07мг/кг гарсан ба фон цэгтэй харьцуулахад 10 дахин их байна. Эдгээр худалдаа үйлчилгээ явуулдаг төвүүд, задгай захууд нь эрүүл ахуйн наад захын шаардлага хангахгүй орчинд үйл ажиллагаа явуулж байгаа нь судалгааны үр дүнгээс тодорхой харагдаж байна.

Сульфатын бохирдол: Утаа, нүүрс тортогтой холбоотой хөрсөнд сульфатын бохирдол үүсдэг. Нийт хөрсний дээжийн 72.0% нь сульфатын бохирдолтой байна. Сонгинохайрхан, Чингэлтэй, Баянзүрх, Хан-Уул дүүргийн хөрснүүд сульфатын бохирдол ихтэй, Сүхбаатар дүүрэг сульфатын бохирдол хамгийн бага байна. Улаанбаатар хотын хөрсний сульфат ионы агууламж нэмэгдэх үндсэн шалтгаан нь түүхий нүүрсний тортог, үнс бөгөөд утааны бохирдолтой шууд холбоотой.

Хог хаягдлын бохирдол: 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 72.0% байна. 2018 онд төвлөрсөн хогийн цэгт хүргэгдэж, дарж булсан хог хаягдлын хэмжээ 1,126.4 мян.тонн хүрсэн нь 2012 оныхоос 85.0%-аар нэмэгдсэн байна. Үүнээс гадна 160 орчим мян.тонн хог хаягдал ангилан ялгагдаж, дахин боловсруулах үйл ажиллагаанд болон БНХАУ уруу экспортлогдож байдаг байна.

2019 оны судалгаагаар Улаанбаатар бүсийн орон сууцанд амьдардаг нэг иргэн зуны улиралд өдөрт дунджаар 414 гр, өвлийн улиралд 427 гр, гэр сууцны хороололд амьдардаг нэг иргэн зуны улиралд 609 гр (үнсийг хасвал 460 гр), өвлийн улиралд 1,530 гр (үнсийг хасвал 422 гр) хог хаягдал тус тус үүсгэдэг гэсэн үр дүн гарсан ба энэ нь 2010 онд хийсэн судалгааны дүнтэй харьцуулахад 30%-аар нэмэгдсэн байна. Цаашид төлөвлөлтийн үе шатанд хог хаягдлыг бууруулах түүнчлэн хог хаягдлын цэгийн нэгдсэн системийг бий болгон төлөвлөх нь зүйтэй.

Нүхэн жорлон /цэвэрлэх байгууламж/: Хан-Уул дүүргийн “Харгиа” орчимд хромын агууламж 1,300 мг/кг хүрч аюултай агууламжаас давсан ба зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээнээс 8.6 дахин их бохирдолтой байна. Харгиа цэвэрлэх байгууламж орчимд 2020 оны 6 сард хөрсний чанарын нэмэлт 3 дээж авч шинжлэхэд хромын агууламж 1,091-1,515 мг/кг байна. Хромын агууламж зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээнээс 3.6-5.0 дахин их бохирдол илэрсэн байна.

Нийслэл Улаанбаатар хотын гэр сууцны хороололд амьдардаг иргэдийн бараг 99.0% нь ямар нэг байдлаар ариун цэврийн байгууламжтай байна. Нийт өрхийн 95.0% орчим нь 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 ялгасны менежмент дутагдалтай байдаг тул хөрс, усны бохирдол болон орчны бохирдлын гол эх үүсвэр болж, ариун цэврийн байгууламжаас шалтгаалсан өвчлөлийн эрсдэл өндөртэй байна.

Хүснэгт 43 Гэр хорооллын нүхэн жорлонгийн бүсчлэл

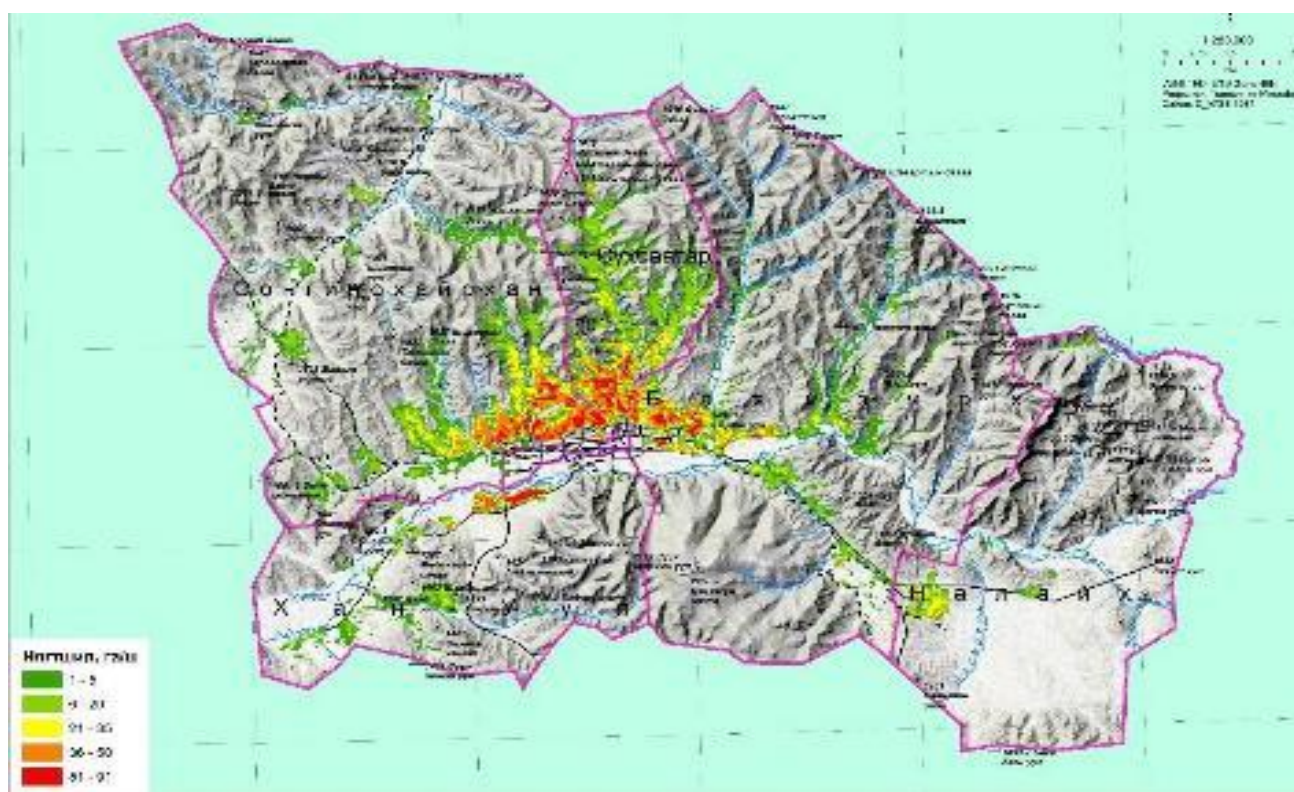
KLI индекс	Үнэлгээ	Нүхэн жорлонгоос хүрээлэн буй орчинд үзүүлэх сөрөг нөлөөллийн бүс	
		IV	Бохирдлын бүс
0-5.0	Маш их	IV	Бохирдлын бүс
2.6-2.9	Их	III	Хориглох бүс
2.1-2.5	Дунд	II	Хязгаарлах бүс
1.0-2.0	Бага	I	Хамгаалах бүс

Улаанбаатар хотын төвийн 7 дүүргийн хэмжээнд нийт 144,992 ширхэг нүхэн жорлон байна. Дүүрэг тус бүрээр авч үзвэл: Сонгинохайрхан 49,022, Баянзүрх 32,147, Сүхбаатар 19,628, Чингэлтэй 22,739, Хан-Уул 11,373, Баянгол 5,308, Налайх 4,775 ширхэг нүхэн жорлон тоологдсон байна. Улаанбаатар хотын гэр хорооллын нүхэн жорлонгоос хүрээлэн буй орчин, хүний эрүүл мэндэд үзүүлэх сөрөг нөлөөллөөр нь 4 бүсэд хувааж авч үзлээ. Улаанбаатар хотод нүхэн жорлон ашиглахыг хориглох IV бүсэд 9,443, III бүсэд 43,377, II бүсэд 71,150, I бүсэд 21,022 ширхэг нүхэн жорлон байна.

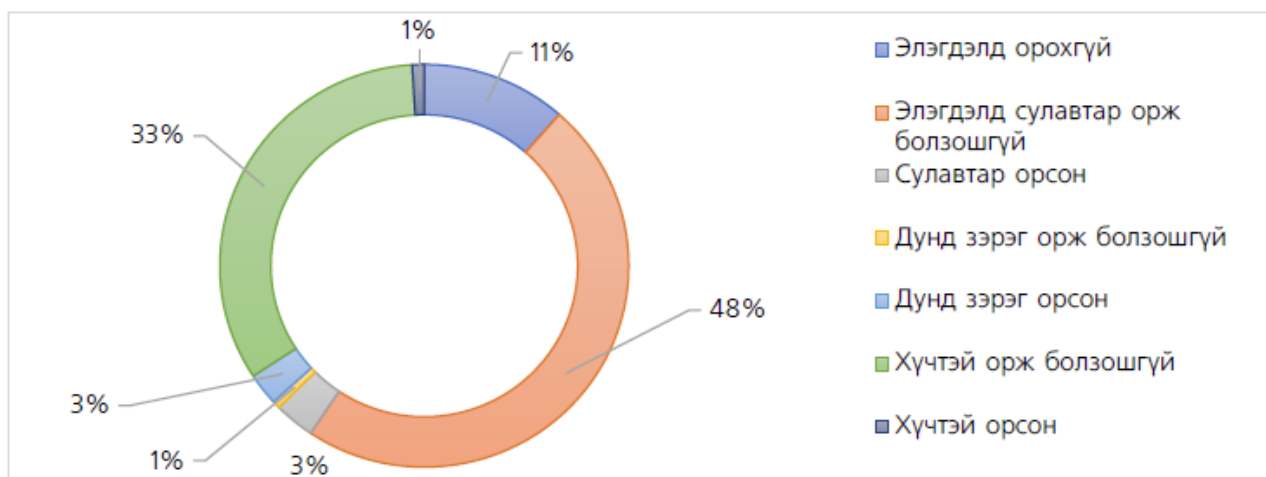
Хүснэгт 44 Улаанбаатар хотын гэр хорооллын нүхэн жорлонгийн тоо

№	Дүүрэг	Жорлонгийн тоо	Нүхэн жорлон хориглох бүс			
			IV	III	II	I
1	Сонгинохайрхан	49,022	1,199	13,387	25,015	9,421
2	Баянзүрх	32,147	3,263	9,746	15,447	3,691
3	Сүхбаатар	19,628	783	4,676	11,409	2,760
4	Чингэлтэй	22,739	1,902	6,511	10,337	3,989
5	Хан-Уул	11,373	327	3,918	6,063	1,065
6	Баянгол	5,308	1,952	3,174	182	0
7	Налайх	4,775	17	1,965	2,697	96
Улаанбаатар хот		144,992	9,443	43,377	71,150	21,022
		100 %	6.5 %	29.9 %	49.1 %	14.5 %

Зураг 38 Нүхэн жорлонгийн нягтаршил

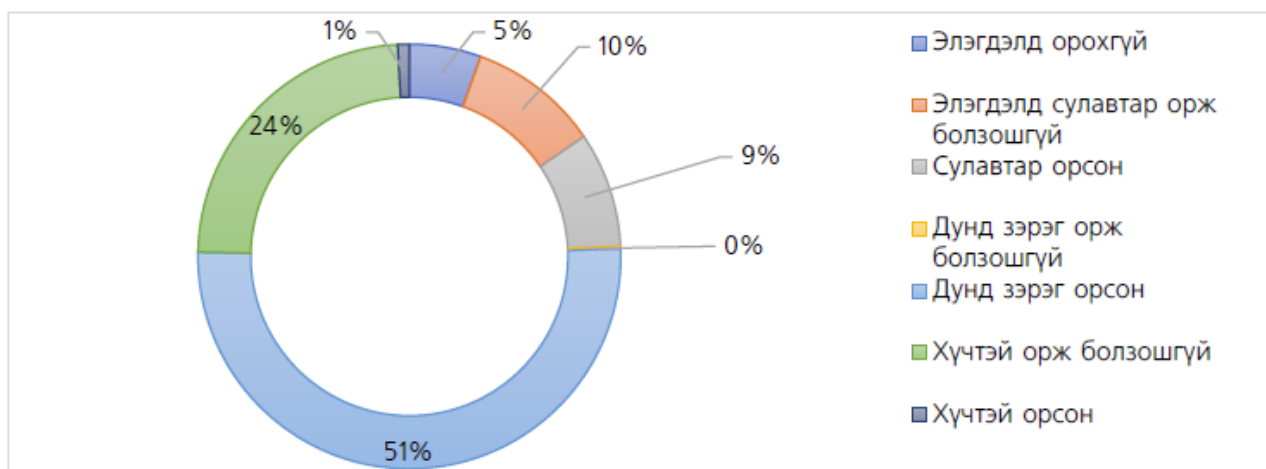


Схем 13 Хөрсний элэгдлийн зэрэг /салхины нөлөөгөөр



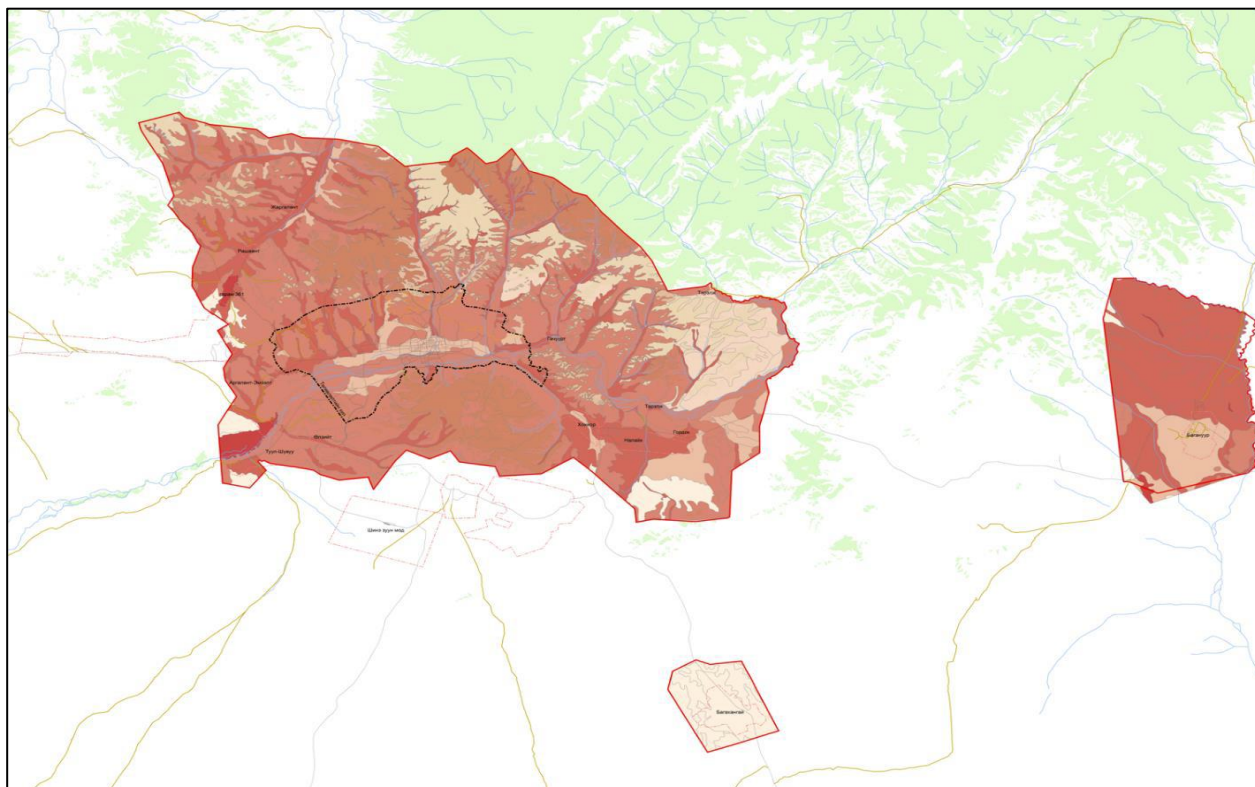
Нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хөрсөн бүрхэвчийн салхины элэгдэлд орсон зэргээр ангилан үзэхэд нийт нутаг дэвсгэрийн 0.9% буюу 4,461 га хүчтэй, 2.6% буюу 12,340 га дунд, 3.2% буюу 15,225 га нь сулавтар элэгдэлд орсон.

Схем 14 Хөрсний элэгдлийн зэрэг /усны нөлөөгөөр/

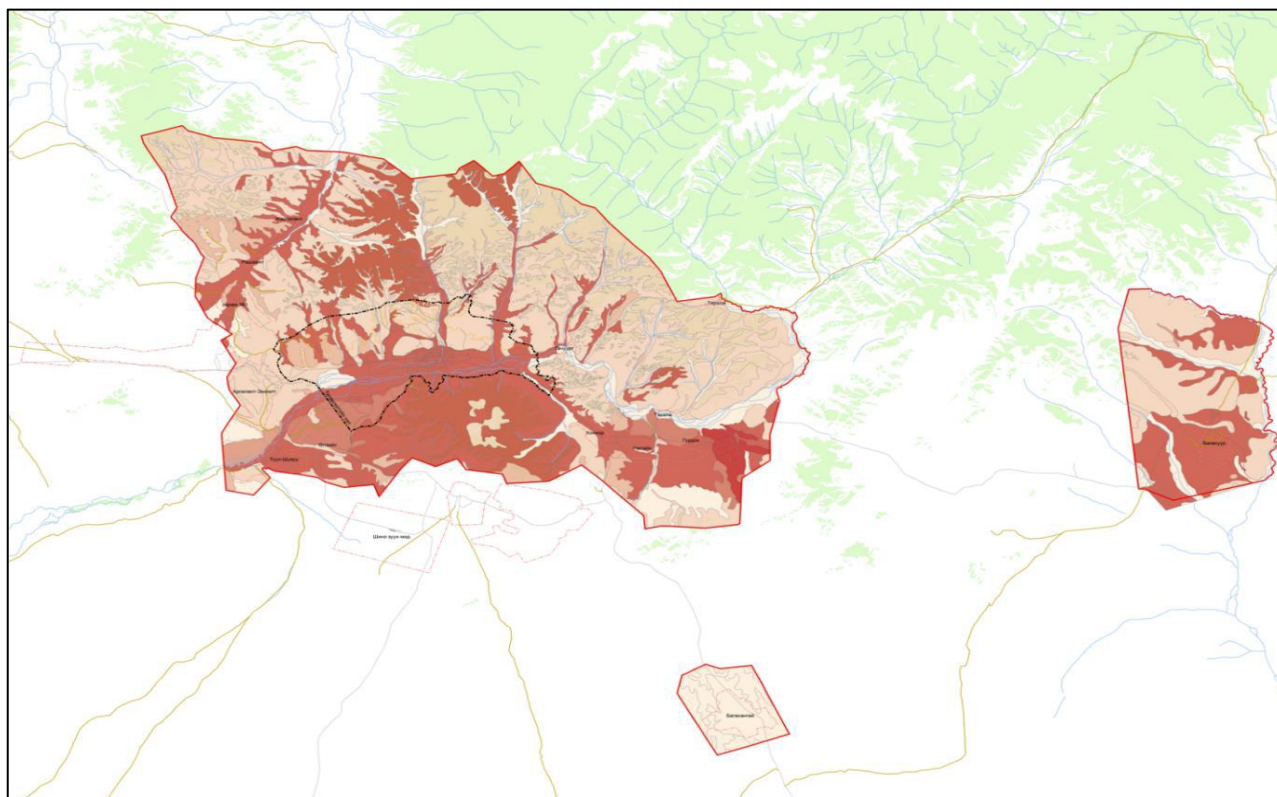


33.3% буюу 157,974 га нь хүчтэй, 0.6% буюу 2,817 га нь дунд, 47.9% буюу 227,434 га нь сулавтар элэгдэлд орж болзошгүй бөгөөд үлдсэн 11.5% буюу 54,477 га элэгдэлд хараахан ороогүй байна.

Зураг 39 Хөрсөн бүрхэвчийн элэгдэл, эвдрэл /салхины нөлөөгөөр/

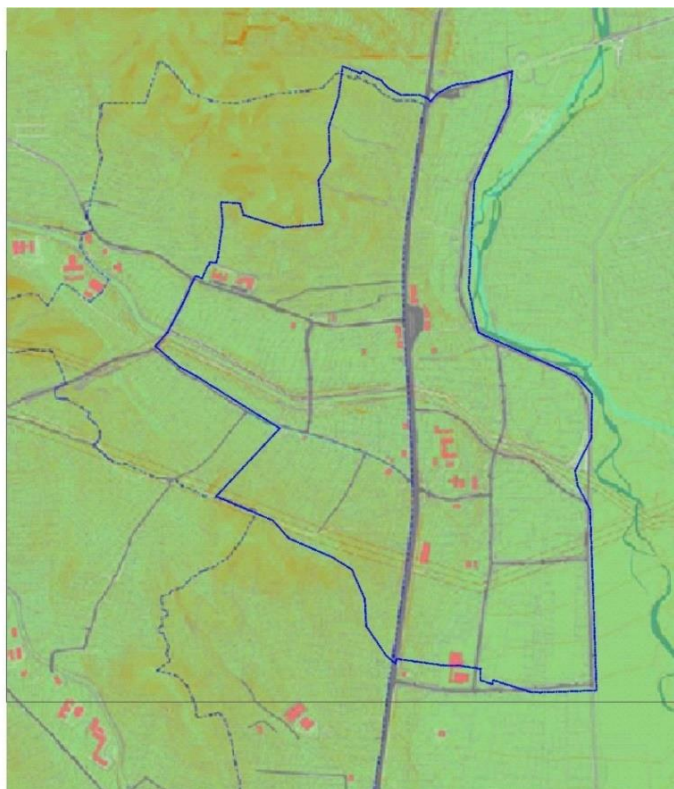


Зураг 40 Хөрсөн бүрхэвчийн элэгдэл, эвдрэл /усны нөлөөгөөр/



Ургамалжилт Судалгааны талбарт ургамалжилтын төрлөөр авч үзэхэд уулын ойт хээрийн бүс байх бөгөөд ургамалжилтын ангиллаар зогдор улалж оролцсон жижиг дэгнүүлт үетэн-алаг өвст ургамалжилт зонхилсон байна.

Зураг 41 Ургамалжилт



Гадаргын ус - Туул голын урсац бүрэлдэх эх, түүний цутгал голуудын урсцыг тогтвортой хэмжээнд барих, хуримтлуулах, ундны усны эх ундарга, 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 2016 оны 04 сарын 05 -ны өдөр баталсан. Үүнээс 2018 оны 01 сарын 16-ны өдөр А/02/01 дүгээр тушаалаар Улаанбаатар хотын ус хангамжийн эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн хориглолтын болон хязгаарлалтын бүс, тэжээгдлийн мужийн заагийг шинэчлэн тогтоосон.

Тус тогтоолоор ус хангамжийн эх үүсвэрийн хориглолтын бүс 6,408.7 га, ус хангамжийн эх үүсвэрийн хязгаарлалтын бүс 12,708.6 га, газрын доорх усны эх үүсвэрийн тэжээгдлийн муж 32,082.4 га талбайг тус тус баталсан. Үүнд: Усан сан бүхий газар, ус хангамжийн эх үүсвэр, тэжээгдлийн мужлалын хамгаалалтын бүсийн хилийн хязгаар судалгааны талбараас 20-30 метрийн зайтай байх бөгөөд Сүхбаатар дүүрэгт хамаарч байна. Судалгааны талбарын Сүхбаатар дүүргийн 14 –р хорооны 4 -р хэсэгт 135-р сургуулийн зүүн урд булгийн ундаргатай бөгөөд ундаргаас доош зүүн урагш 40-50 метрийн урт шуудууг Чингэлтэй өргөн чөлөө /зуслан явах гол зам/ хүртэл татсан байна. Тус ундаргатай булгийн хамгаалалтын 50 метрийн бүсийг татаж хилийн хязгаарт орсон нэгж талбарыг газар зохион байгуулалтын хэсэгт дэлгэрэнгүй оруулав. Цаашид булгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлж хамгаалалтад авах шаардлагатай.



Халиа дошин: Улаанбаатар хот орчимд Рашаант толгой, Сэлбийн зуун мод, Дарь-Эх толгойн, Тэрэлжийн хойд амны, Улиастайн амны, Хөлийн голын, Сонгинын харзан өндөр, Хүрхрээгийн амны гэх мэт халиа үүсдэг чийгтэй намгархаг газрууд байдаг. Сүүлийн жилүүдэд уур амьсгалын өөрчлөлт, хотжилтын үйл явцтай холбоотой халиа бүхий чийг намгархаг газруудын зарим нь хатаж ширгэж байна.

Улаанбаатар хот орчмын ялангуяа цэвэр усны нөөцийн дунд эх үүсвэр, хот төлөвлөлтийн А бүсэд хамаарагдах Дарь-Эхийн болон Улиастайн амны халиа бүхий чийг намгархаг газруудад халиа үүсэх зүй тогтол, халианд агуулагдах усны хэмжээ чанарыг үнэлэх нь усны нөөцийн хомсдолоос сэргийлэх, цаашлаад хот төлөвлөлтийг зөв зохион байгуулах асуудалд чухал ач холбогдолтой юм.

Судалгаанд хамрагдаж буй Сэлбийн Дарь-Эхийн, Улиастайн амны, халиа үүсдэг намгархаг газар нь нэг талаас цэвдэгт криогений үйл явц, нөгөө талаас газрын доорх усны үйл явцтай харилцан хамааралтай.

Халиалан гарах усны их хэмжээ нь газрын гадаргын хотгор гүдгэрийн хөгжил, улирлын хөлдөлт гэсэлтийн гүн, газар доорх усны нөөц, тархалт, тэжээгдлийн горим, хөрс чулуулгийн бүтэц болон орчны бичил уур амьсгалын нөлөөллөөс шууд хамаарна.

- Судалгаанд Хэнтийн нурууны салбар нуруудаас эх авч Туул голд цутгадаг Сэлбэ, Улиастай голын сав газрын дунд, адаг орчмын далайн түвшнээс дээш 1,330 -1,450 м өндөрт өргөгдсөн 273,845 м.кв талбай бүхий газар нутгийг хамааруулж байна.
- Дарь-Эхийн халиа нь Сэлбэ голын хөндийн зүүн гар талаас буюу Дарь-Эх овооны баруун урд ёроолын бэл хормойн болон хөндийн хурдасны зааг дээрээс уруудах булгийн хэлбэрээр гадаргууд ил гарч баруун урагш чиглэн урсаж Сэлбэ голд нийлдэг

нэгэн жижиг горхи юм. Булгийн ундарга орчим нь далайн түвшнээс дээш 1,330 м ба ус нь өнгөгүй тунгалаг, элдэв амт, үнэргүй тул ойр орчны оршин суугчид унданд хэрэглэж байдаг.

- Дарь-Эхийн халиа 11-р сарын сүүлчээс эхлэн 2-р сарын эцэс хүртэл идэвхжиж 3-р сарын сүүлч хүртэл тогтворжиж 4-р сарын сүүл 5-р сарын эхэн гэхэд хайлж урсдаг байна. Хээрийн хэмжилт судалгаагаар Дарь-Эхийн халианд хийсэн судалгааны үр дүнг доорх хүснэгтэд үзүүлэв.

Хүснэгт 45 Дарь-Эх орчмын хэмжилтийн дүн

Дарь-Эхийн халиа, судалгааны талбай-1					
Халианы зүй тогтол	Сар өдөр	Урт /м/	Өргөн /м/	Зузаан /см/	Талбай /м/
Эхлэх үе	11.21-12.25	0-123	0-4.28	0-9	0-526
Идэвхжих үе	12.26-2.23	124-539	4.29-11.82	10-36	527-6370
Тогтворжих үе	2.23-3.31	540-550	11.83-14.64	36-55	6371-8050
Хайлж урсах	4.01-4.20	128	4.8	12	623

Хүснэгт 46 Дарь-Эх овоо халианы хэмжилтийн дүн

Дарь-Эхийн халиа, судалгааны талбай-2					
Халианы зүй тогтол	Сар өдөр	Урт /м/	Өргөн /м/	Зузаан /см/	Талбай /м/
Эхлэх үе	11.21-12.25	0-861	0-10.21	0-12	0-14,290
Идэвхжих үе	12.26-2.23	862-1,769	10.22-16.82	13-40	14,290-41,594
Тогтворжих үе	2.23-3.31	1,770-2,616	16.83-20.85	41-68	41,595-54,564
Хайлж урсах	4.01-4.20	728	9.83	8	623

Ул хөрс нь үлэмж хэмжээний усыг өөртөө агуулж байдаг. Ул хөрсний усны бүрэлдэхүүнд амь чийг буюу байгалийн чийг /гидрокоп/, хөрсний нүх сүвний зайд орших нүх сүвний ус, молекулын таталцах хүчээр тогтож байдаг бүрхүүл ус, хатуу ус, усны уур зэрэг усны төрлүүд байдаг. Эдгээр нь усны хэмжээ, тархалт, хөрс чулуулгийн бүтэц, температур, даралт зэргээс хамаарч харилцан адилгүй байна.

Зураг. Баянзүрх дүүргийн Монель орчимд 2019.01.24



Зураг. Дарь-Эхэд суурьшсан айл өрх халианд автсан байдал 2019.01.24



Зураг. Дарь-Эхэд суурьшсан айл өрх халианд автсан байдал 2018.03



Зураг. Сэлбэ голын хөндий, Дарь-Эх орчимд үүссэн халиа 2019 он



Зураг. Баянзүрх дүүрэг, Зүүн уулын суваг 2019



Зураг. Монел 5-р хороо орчимд үүссэн халиа 2019 он



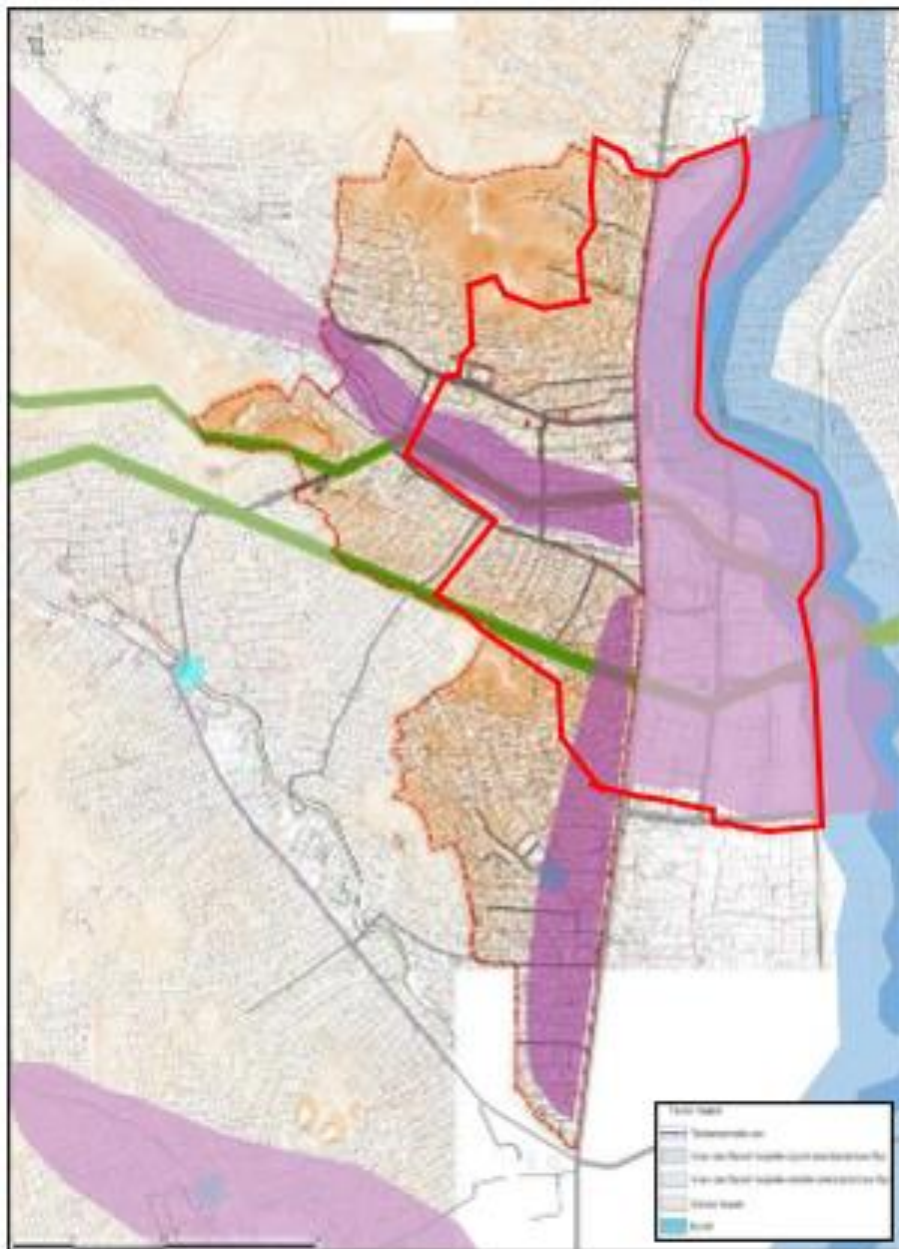
Судалгааны дүнгээс үзэхэд элс, элсэрхэг хөнгөн шавранцар хөрсний эзлэх хувь 60-80% байна. Хөрс чулуулгийн мөхлөгийн хэмжээ хэдий чинээ бага байна, төдий чинээ сүвшилтийн эзлэх хувь их болж ус, чийг агуулах чадамж ихэсдэг.

Халиа орчмын ул хөрсний сүвшилт 40- 45%, ус нэвтрүүлэх чадвар 0.5-1.0 м/хоног, булгийн ундарга 0.32 мЗ/сек, хөрсний усны түвшин 0.8 м байна. Халиа үүсэх зүй тогтол нь агаар, хөрсний температур, ул хөрсний бүтэц, химийн найрлага, газрын доорх усны нөөц, горим, улирлын хөлдөлт гэсэлтийн гүн зэрэг цэвдэгт гидрогеологийн үйл явцтай шууд хамааралтай байна.

Халианы эзлэхүүн нь эхний талбайд 2,415 м³, хоёр дахь талбайд 32,738 м³, нийт 35,153 м³ хэмжээтэй байна. Халианд агуулагдах усны хэмжээг тооцож үзвэл нийт 31,153 м³ болж байна.

Энэ нь Сэлбэ голын урсцыг тодорхой хувиар нэмэгдүүлээд зогсохгүй тархалтын талбайн хэмжээгээр намаг үүсэж ойр орчны агаарыг чийгшүүлдэг эерэг нөлөөтэй байна. Иймээс намаг, намгархаг газрыг хатаж ширгэхээс хамгаалж мод бут сөөг ихээр тарих шаардлагатай болно.

Зураг 44 Усан сан бүхий газар



Сэлбэ дэд төвийн төлөвлөлт хийгдэж байгаа нутаг дэвсгэрийн зүүн хэсэгт “Сэлбэ сэргэлт” төслийн хүрээнд үерийн уснаас хамгаалах усан толио бүхий төлөвлөлтийн зураг төслийг боловсруулсан байна. Төлөвлөлтийн үе шатанд хамаарал бүхий төсөл хөтөлбөрүүдийн уялдаа холбоог хангах нь зүйтэй.

Газрын гадаргын налуу, өндөржилт

Өндөржилтийг тооцоолох гол зорилго нь инженерийн байгууламжийн сайжруулалт, нутаг дэвсгэрийг хөгжүүлэх шаардлагыг хангахуйц төлөвлөгдсөн гадаргуу үүсгэх явдал юм. Өөрөөр

хэлбэл төсөл буюу хаялбар зохицуулалтын төслийг хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөний болон барилгын орчны талбай, газрын гадаргыг хот байгуулалт, тохижилт, зам тээврийн төлөвлөлтийн хэрэгцээг хангахад ашиглана. Түүнчлэн гадаргуугийн налуу, өндөржилт төлөвлөлтийн асуудал нь зам, талбай, барилга байгууламж, газар доорх инженерийн шугам сүлжээг байршуулах, борооны ус, бохирын шугам сүлжээний урсцыг тохируулах зэрэг асуудлыг шийдвэрлэх үүрэгтэй.

Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээний дагуу газрын гадаргын өндөржилтийн үнэлгээгээр төлөвлөлтийн газар нутгийн хэмжээнд 1,500 м хүртэлх өндөртэй байгаа нь нэн тохиромжтой ангилалд хамаарч байна.

Тухайн судалгааны талбайн өндөржилт нь 1,369-1,497 метрийн хооронд байна. Төлөвлөлт дахь Чингэлтэй уул нь 1,431-14,97 м өндөрт байрладаг.

Гадаргын налуужилт: Налуужилтын төлөвлөлтийг хийхдээ М1:5000 масштабтай, 1 метрийн үеийн өндөртэй солбицлын UTM системд хийгдсэн байр зүйн тоон зураглалыг үндэслэн хийв. Хавар цагт цас мөс хайлах мөн зуны бороо хур элбэгтэй үед жалга сайр урсацтай болж үерлэдэг.

Талбайн дундуур үерийн хамгаалалтын барилга байгууламжтай ба нэмж төлөвлөх шаардлагатай юм. Шинээр замуудын өндөржилтийг төлөвлөхдөө эдгээрийг тооцох хэрэгтэй. Хот байгуулалтын үнэлгээг газрын гадаргын налуугийн хувьд үнэлгээ өгөхөд барилга барихад нэн тохиромжтой 52 га газар, тохиромжтой 60 га газар, хязгаарлагдмал тохиромжтой 22 га газар, барилга барихад тохиромжгүй 10 га газар, нэн тохиромжгүй 14 га газар тус тус эзэлж байна.

Хот байгуулалтын үнэлгээг газрын гадаргын налуужилтын хувьд нийт 158 га талбайн 89.0% буюу 140.6 га газар нь барилга барихад тохиромжтой буюу хязгаарлагдмал тохиромжтой, үлдсэн 11.0% буюу 17.4 га газар нь барилга барихад тохиромж бага гэсэн дүгнэлт гарсан.

4.2 Гудамж, замын сүлжээ одоогийн байдал:

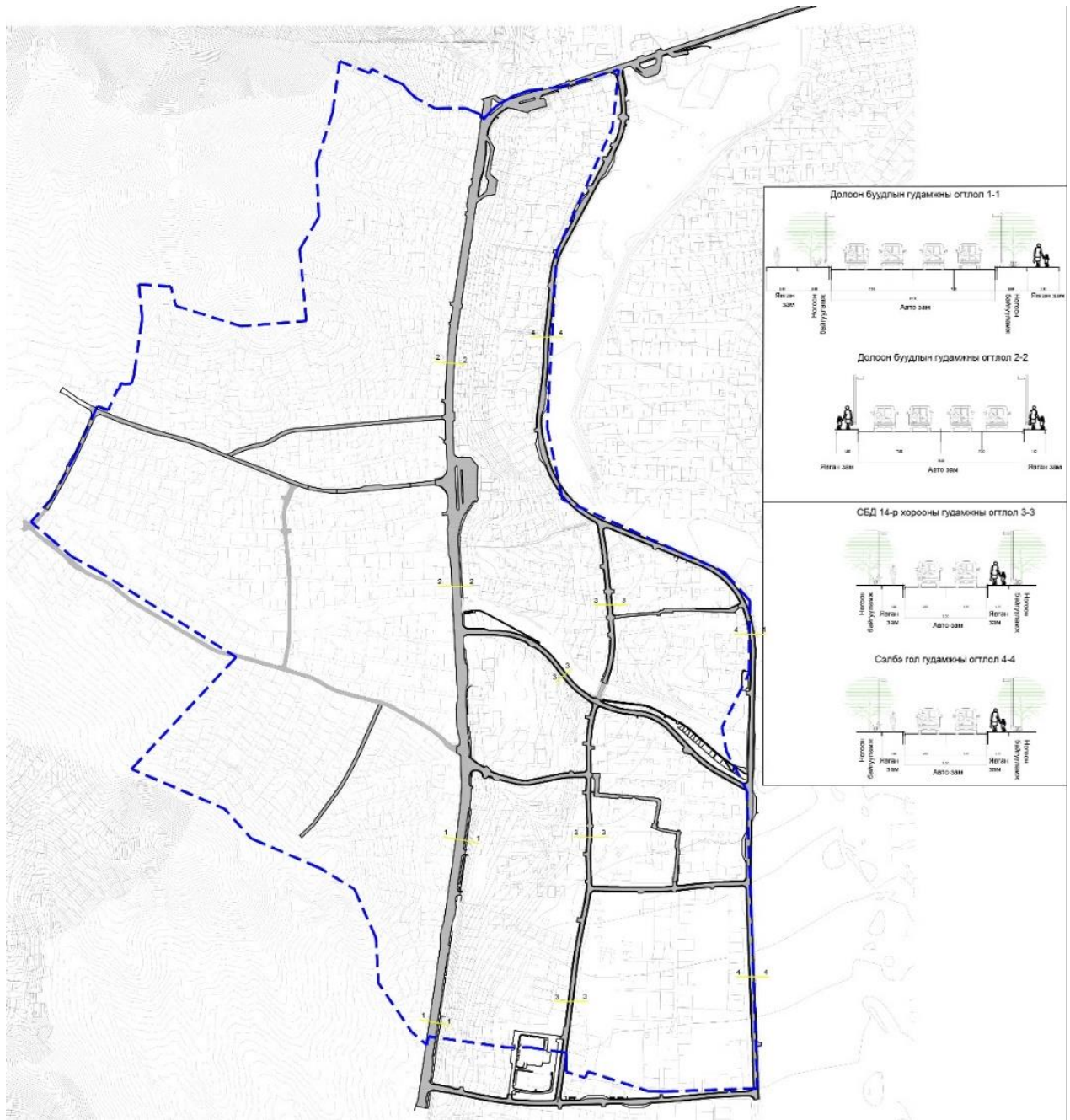
Сэлбэ дэд төвийн талбайд төлөвлөлтийн өмнөх байдлаар нийт 10.704км авто зам байгаа үүнд Чингэлтэйн өргөн чөлөөний 15 м өргөнтэй авто зам 1.8 км орж байгаа ба зорчих хэсгийн 2 эгнээ бүхий Чингэлтэйн гудамж 0.713 км орж байна.

Сэлбэ голын эрэг дагуу 2.249 км зам байгаа ба налуу ихтэй талбай бүхий гэр хорооллын гудамж дунд хоёр хэсэг газарт 0.733км чулуун зам, мөн хоёр хэсэг газарт 0.633 км сайжруулсан шороон зам байна. Үүнээс гадна гэр хорооллын дундуур явсан бусад туслах гудамж зам 4.576км байгаа ба Чингэлтэйн өргөн чөлөөнөөс бусад бүх замын дагуу авто замын хоёр талаар өнгөт хавтангаар хийгдсэн явган замуудтай байна. Чингэлтэйн өргөн чөлөөний дагуу хийгдсэн явган зам нь асфальтбетон хучилттай, 1.8м өргөн.

Дэд төвийн талбайд баригдсан авто замуудын дагуу нийтдээ 21.408км явган зам байгаагаас 3.6км нь 1.8м өргөнтэй, 8.0 км нь 2.0м өргөнтэй, 9.8км нь 1.5м өргөнтэй явган

замууд баригдсан байна. Төлөвлөлт хийгдэж буй талбайд тусгайлан баригдсан дугуйн зам байхгүй байна.

Зураг 45 Одоогийн гудамж, замын сүлжээ



Сэлбэ дэд төвийн төлөвлөлт хийгдэж байгаа нутаг дэвсгэрийн зүүн хэсэгт “Сэлбэ сэргэлт” төслийн хүрээнд Сэлбэ голын дагуу тусгаарлах 4 зурвас бүхий авто зам барихаар төлөвлөж зураг төсөл нь боловсруулагдсан. Энэ зам нь дэд төвийн замын сүлжээнд тусган хэрэгжүүлэх бүрэн боломжтойгоор тусгагдсан байгаа. Шинээр барихаар төлөвлөгдсөн өөр авто зам байхгүй.

Төлөвлөлтийн талбар I зэрэглэлийн гол гудамж, зам буюу Чингэлтэй өргөн чөлөөний баруун талд байрлах бөгөөд нийт 7.0 км урт 47,218 м.кв талбай бүхий хатуу хучилттай авто зам, 3.6 км урт, 5,864 м.кв талбай бүхий явган зам талбайтай байна.

Чингэлтэйн өргөн чөлөөний гол гудамж, зам нь зорчих хэсэг 4 эгнээ бүхий авто зам, замын хоёр талаар явган замтай ба Хайлаастын гудамж, Чингэлтэйн гудамжтай огтлолцсон уулзвар нь хөдөлгөөн зохицуулах гэрэл дохиогоор зохицуулагддаг, дүүргийн чанартай гол гудамж зам юм. Энэ өргөн чөлөө нь хөдөлгөөний хяналтын камер, зөрчлийн камераар тоноглогдсон.

Чингэлтэйн гудамж нь Чингэлтэйн өргөн чөлөөнөөс дээш Чингэлтэй уул руу явсан гудамж ба зорчих хэсэг нь 2 эгнээтэй, явган хүний зам бүхий туслах гудамж зам юм.

Төлөвлөлтийн хязгаарын дотор 1.13 км I зэрэглэлийн туслах гудамж, зам;

II зэрэглэлийн туслах гудамж 2.79 км, 3.06 км урт хорооллын доторх зам байна. Сүүлийн жилүүдэд авто замын салбарт ихээхэн хөрөнгө оруулалт болон технологийн шинэчлэлт хийгдэж, авто замыг богино хугацаанд, чанартай хийж гүйцэтгэж байна. Сэлбэ дэд төвийн төслийн хүрээнд төлөвлөлтийн байршил орчимд авто замын өргөтгөл шинэчлэлийн ажлууд хийгдсэн байна.

Зураг 46 Чингэлтэйн өргөн чөлөөний авто зам



Чингэлтэйн өргөн чөлөө, Санзайн замын зорчих хэсгийн өргөн нь дунджаар 16 м бөгөөд замын гэрэлтүүлэг, замын хашлага зэрэг сайн, нийтийн тээврийн хэрэгслийн буудал байна.

Чингэлтэй Хайлаастыг холбосон авто зам: Хайлаастын 72 дугаар дунд сургууль, 102 дугаар цэцэрлэг төв замаас ойрхон оршдог бөгөөд сургуулийн орчимд тусгайлсан талбай, зогсоол, сургууль орчмын хөдөлгөөний аюулгүй байдал хангагдаагүй байна. Хайлаастаас

Чингэлтэйн авто зам хүртэл холбох 1.5 км авто зам, үүний 300 орчим метрийг байгалийн чулуугаар хийж байна.

Зураг 47 Гэр сууцны хорооллын зам



Туслах гудамж, зам: Шороон зам: Явган зам талбайн хувьд гэр хорооллын дундах нарийн явган гудамж замууд байдаг ба зарим гудамжинд 2012-2013 онд хийгдсэн 1.0 -1.5 м өргөнтэй асфальт, бетон хучилттай явган замууд байдаг.

Чингэлтэйн авто зам хоёр эгнээ бүхий 7 метрийн өргөн зорчих хэсэгтэй, явган хүний зам гэрэлтүүлэгтэй байна. Төв замаас салж байгаа хэсгүүд байгалийн шороон зам байх ба бороо, цас мөсний ус хайлах үед гадаргуун ус тогтох, халтиргаа үүсэх зэрэг хүндрэлтэй байдал үүсдэг. Харин зарим гудамж руу орж байгаа хэсгийг байгалийн чулуу, эко хавтан, цементээр бэхжүүлэн хийж байгаа нь богино хугацаанд, зардал бага хийх боломжтой юм.

Чингэлтэйн өргөн чөлөөний дагуу Сэлбэ гол дагуу хотын хойд чиглэлийн гэр хороолол, хойд чиглэлд байрладаг зуслангууд руу чиглэсэн нийтийн зорчигч тээврийн үйлчилгээний гол чиглэл маршрутууд явдаг. Нийтдээ 10 чиглэлийн автобусны маршрут энэ төвийг дайран өнгөрдөг. Зорчигчдын дамжин суулт хийдэг эцсийн буудал нь /хуучнаар 7 буудлын эцсийн зогсоол нэртэй/ Чингэлтэйн өргөн чөлөө ба Чингэлтэйн гудамжны уулзварт байрладаг. Энэ эцсийн буудлаас хотын төв рүү болон хойд зуслан чиглэлийн автобус явдаг.

Чингэлтэйн гудамж дагуу нийтийн тээврийн үйлчилгээний автобус явдаг ба зориулалтын буудал, зогсоол эцсийн буудал, эргэлтийн талбайгаар тоноглогдсон.

Дүгнэлт: Төлөвлөлтийн талбар дахь гол, туслах болон гудамж зам дагуу замын хашлага, гэрэлтүүлэг, түр зогсоол, тэмдэг, тэмдэглэгээ зэргийг бүрэн шийдэж өгсөн байна. Гол гудамж, замаас (хатуу хучилттай замаас) шороон зам руу орж гарсан гарцыг шийдэж өгсөн боловч шороон гудамж зам руу орох гарц маш ихээр эвдэрсэн байна.

Гол гудамж, зам дагуу, шороон гудамж зам дахь явган замууд мөн адил эвдрэл ихтэй байна. Төлөвлөлтийн хязгаарын ихэнх хувийг шороон гудамж зам эзлэх ба газрын хэвгийгээс шалтгаалан зарим газарт авто машинаар гарахад нэн хэцүү огцом налуу байна. Төлөвлөлтийн

хязгаар дотор шороон зам харьцангуй их бөгөөд усны урсгалд хөрсний эвдрэл ихтэй, мухар гудамжнууд байгаа нь замын хөдөлгөөний аюулгүй, саадгүй нэвтрүүлэх чадвар муутайг харуулж байгаа бөгөөд агаар дахь тоосонцрын хэмжээг ихэсгэж иргэдийн эрүүл ахуйн байдал, хотын өнгө үзэмжид сөргөөр нөлөөлж байна.

Иймд гудамж замын сүлжээг норм, дүрмийн шаардлагад нийцүүлэн шинэчлэн төлөвлөх шаардлагатай. Долоон буудал, Зуслангийн чиглэлийн замын хөдөлгөөнд дамжин өнгөрөх буюу Санзай, Хандгайт, Гүнт, Дамбадаржаа, Шадивлан зэрэг зуслангийн бүсийн хөдөлгөөн ихээхэн байна.

Цаашид төлөвлөлтөнд эдгээр хүчин зүйлийг тооцоолох шаардлагатай юм. Зуслангийн чиглэлийн авто зам өргөтгөсөн байгаа тул хөдөлгөөнийг сайжруулах, аюулгүй байдлыг хангахын тулд явган зорчигч нарт зориулсан, товчлуур мэдрэгч бүхий гэрлэн дохиог үе шаттайгаар суурилуулах нь зүйтэй юм.

Зураг 48. Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн авто зам



4.3 Инженер геологийн судалгаа

4.3.1 Судалгаа явуулсан үндэслэл

“БСМО” ХХК-ийн захиалгаар Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүргийн 12-р хорооны нутаг дэвсгэр дэх гэр хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд зориулсан инженер-геологийн судалгааг 2024 оны 03-р сарын 14-ний өдрийн 20 тоот аж ахуйн гэрээ болон ажлын техникийн даалгаврыг үндэслэн 2024 оны 03-р сарын 14-өөс 04-р сарын 10-ний хооронд “Жоншт уул” ХХК хийж гүйцэтгэлээ.

4.3.2 Байршил

Судалгааны талбай нь Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүргийн 12-р хорооны нутаг дэвсгэрт одоо байгаа “Сэлбэ дулааны станцын” зүүн талд байрлах гэр сууцны хорооллын 16.1 га талбайг эзэлнэ. /Баримт материалын зургаас үзнэ үү./

Зураг 49 Судалгаа хийгдсэн цооногийн байршил



4.3.3 Судалгааны аргачлал

Төлөвлөж буй барилгын талбайд БНБД11-03-21-ийг үндэслэн судалгаанд зориулж 10.0 метрийн гүнтэй 13 цооног өрөмдөж бүгд 130.0т/м нэвтрэлтийн ажил хийж, хөрсний давхаргын шинж чанарыг тодорхойлсон хээрийн тэмдэглэлийг малталт тус бүр дээр хөтөлснөөс гадна эвдэрсэн ба эвдрээгүй бүтэцтэй дээж 43ш –ийг авч лабораторид шинжлүүлсэн. /1/

Өрөмдлөгийн ажлыг хөрсний байгалийн нөхцөлийг алдагдуулахгүйгээр дээж авах зориулалттай эргэлтэт баганат өрөмдлөгөөр АНУ-д үйлдвэрлэсэн НТ -1800 маркийн өрмийн төхөөрөмжөөр өрөмдөв.

Талбайн геологи, геоморфологийн болон физик-геологийн үзэгдэл, үйл явцтай танилцаж зохих мэдээллийг цуглуулсан.

Захиалагчаас ирүүлсэн 1:1000 масштабтай баримт материалын зурагт цооногуудыг байрлуулж өндрийг уг зургаас өглөө.

Өмнөх судалгааны материал ашиглан хээрийн болон лабораторийн шинжилгээний үр дүнг нэгтгэн боловсруулж энэхүү тайланг ажлын зураг төсөл боловсруулахад зориулан бичив.

4.3.4 Инженер-геологийн судлагдсан байдал

Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд 1:10000 масштабтай инженер-геологийн зураглал судалгааны ажил 2016 онд хийгдсэн. Төлөвлөж буй барилгын талбай нь дээрх судалгааны талбайд хамрагдаагүй.

ФИЗИК ГАЗАР ЗҮЙН НӨХЦӨЛ

Эх газрын эрс тэс уур амьсгалтай тэсгим хүйтэн өвөл, халуун зунтай. Агаарын температурын хоног сарын хэлбэлзэл ихтэйгээс гадна агаарын жилийн дундаж температур хасах хэмтэй, хур тунадас багатай, чийгийн дутагдалтай, өвөлдөө хүйтэн салхитай байдаг онцлогтой.

Уур амьсгалын үзүүлэлтүүдийг МУИС станцаар өгвөл: /5/

Агаарын жилийн дундаж температур	(-1.6 ⁰ C)
1-р сарын үнэмлэхүй чийгшлийн дундаж	1.1м/б
Агаарын үнэмлэхүй хамгийн их температур	33.8 ⁰ C
7-р сарын үнэмлэхүй ихийн температур	31.6 ⁰ C
Агаарын үнэмлэхүй хамгийн бага температур	(-36 ⁰ C)
1-р сарын хамгийн бага дундаж температур	(-31.9 ⁰ C)
Гадна агаарын тооцооны температур:	
Хамгийн хүйтэн үеийн 1 хоногийн температур	(-31.4 ⁰ C)
Хамгийн хүйтэн үеийн 3 хоногийн температур	(-30.3 ⁰ C)
Хамгийн хүйтэн үеийн 5 хоногийн температур	(-28.9 ⁰ C)
Хамгийн халуун үеийн 1 хоногийн температур	26.4 ⁰ C
1-р сарын харьцангуй чийгшлийн дундаж	71%
7-р сарын 13 цагийн харьцангуй чийгшил	59%
Үнэмлэхүй чийгшлийн жилийн дундаж	4.5м/б
Харьцангуй чийгшлийн жилийн дундаж	62%
Салхины жилийн дундаж температур	0.9м/с
Өвлийн 3 сарын салхины жилийн дундаж температур	0.9м/с
1 жилд нэг удаа тохиолдох салхины хурд	22м/с
5 жилд нэг удаа тохиолдох салхины хурд	26м/с
10 жилд нэг удаа тохиолдох салхины хурд	28м/с
20 жилд нэг удаа тохиолдох салхины хурд	30м/с
Цасны ачаалал	50кг/м.кв

Салхины шахац II мужид хамаарагдана.

Салхины шахац q_{max} гН/м ²	Салхины даралт
5 жилд 1 удаа	33
10 жилд 1 удаа	34
20 жилд 1 удаа	42

Баруун болон баруун хойд зүгээс ихэвчлэн салхи салхилна. Жил бүрийн 9-р сарын 15-оос 5-р сарын 15 хүртэл 242 хоног галлах шаардлагатай бөгөөд энэ үеийн дундаж температур - 7.00С болно. 00 буюу түүнээс бага температуртай өдрийн тоо 187 хоног. Жилд дунджаар 447мм, үүнээс дулааны улиралд 415мм хур тунадас унана. Нэг хоногт орох хур тунадасны хэмжээ 72мм.Тогтвортой цасан бүрхүүл 11-р сарын 17-с эхлэн тогтож, 3-р сарын 14-өөс ханзарч эхэлнэ. Цасны дундаж зузаан-5см.

Геоморфологийн хэв шинж. Төлөвлөж буй барилгын талбай нь гадаргуугийн хэлбэр дүрсээрээ дэнжийн болон татмын хэсэгт хамаарах ба гарал үүслээрээ зөөгдөл-хуримтлалын гадаргуу болно.Судалгааны талбай нь зүүн хойноос баруун урагшаа чиглэсэн хэвгий гадаргуутай бөгөөд үнэмлэхүй өндөр нь 1330.00-1333.20м байна. Өндрийн зөрүү нь 3.20м болно.

Геологийн тогтоц. Судалгааны талбайд дээд орчин үеийн дөрөвдөгчийн настай, аллюви-пролювийн гаралтай (а-рQI-II), элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрс, элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс, шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрснүүд асгамал ул хөрсний доороос илэрнэ.

Гидрогеологийн нөхцөл. Судалгааны талбайд хөрсний ус 2.80-4.00м-т илэрч тогтсон. Хөрсний ус нь Сэлбэ голын устай гидравлик холбоотой ба агаарын хур тунадсаар тэжээгддэг бөгөөд химийн шинжилгээний үр дүнгээс үзэхэд сульфат-гидрокарбонат ангийн, кальци-магний бүлгийн II төрлийн найрлагатай , саармаг орчинтой, цэнгэгдүү хатуулаг ус болохын хамт бохирдолтыг тодорхойлогч нэгдлүүд багавтар илэрсэн байна.

Уг хөрсний шүүрэлтийн итгэлцүүр нь $K_f = 0.05$ м/хон. Хөрсний усны түвшин одоо байгаа түвшнээс 1.50-2.00м-ээр дээшилнэ.

Ердийн бетон эдлэлд идэмхий чанар үзүүлэхгүй. Харин хар тугалга ба хөнгөн цагаан эдлэлд бага зэргийн зэврүүлэх чанар үзүүлнэ.

Физик-геологийн үзэгдэл үйл явц. Судалгааны талбай нь хүний инженерийн үйл ажиллагаанд ихээр өртсөн. Гэр хороолол дунд байрлах тул муу усны болон жорлонгийн нүх элбэг тохиолдоно. Тус талбайд хур борооны үед талбайн угаалт эрчимтэй явагдах ба физик-

геологийн үзэгдэл үйл явц идэвхтэй хөгжсөн. Судалгааны талбайг гадаргуугийн болон хөрсний уснаас хамгаалсан зураг төслөөр хангах хэрэгтэй .

УЛ ХӨРСНИЙ ТОГТОЦ БА ИНЖЕНЕР-ГЕОЛОГИЙН АНГИЛАЛ

Судалгааны талбайд аллюви-пролювийн гаралтай олон төрлийн ул хөрс тархсан, хөрсний устай, овойлтгүйгээс дунд зэргийн хүчтэй овойлттой, геоморфологийн хувьд хэрчигдэл дунд зэргээс шалтгаалан инженер-геологийн дунд зэргийн төвөгтэй нөхцөлтэй. Талбайд тархсан хөрс чулуулгийн гарал үүсэл, тархалт, физик-механик шинж чанарын үзүүлэлтээс хамааруулан инженер-геологийн 3 элементэд (ИГЭ) ялгав.

УЛ ХӨРСНИЙ ФИЗИК-МЕХАНИК ШИНЖ ЧАНАР

Судалгааны талбайд тархсан хөрснүүдийг тус тусад нь авч үзвэл: Асгамал ул хөрс-Барилгын болон ахуйн хог хаягдал агуулсан шавранцар ул хөрснөөс тогтох ба 0.80-1.80м зузаантайгаар тархана. Судалгааны талбайд тархсан асгамал ул хөрс нэг төрлийн бус, сийрэг тогтоцтой, бүрэн нягтраагүй барилгын суурь болж чадахгүй тул барилгын бууриас бүрэн зайлуулах шаардлагатай.

Элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрс. ИГЭ-1

Цайвар шаргал өнгөтэй, дээд ба орчин үеийн дөрөвдөгчийн настай, аллюви-пролювийн гаралтай (а-рQI-2), бага чийгтэйгээс усаар ханасан байдалтай, элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрс. Уг хөрс нь асгамал ул хөрсний дороос харилцан адилгүй зузаантайгаар тохиолдоно. Уг хөрсний ширхгийн бүрэлдэхүүнд хайр, хайрга - 60.8%, элс- 32.1%, тоос- 4.1%, шавар – 3.0% тус тус агуулагдана.

Физик шинж чанарын үзүүлэлтүүд нь:

Байгалийн чийг, нэгж	0.047
Хөрсний хатуу хэсгийн нягт, г/см ³	2.66
Хөрсний нягт, г/см ³	1.97
Хөрсний хуурай хэсгийн нягт, г/см ³	1.88
Сүвшил, %	29.24
Сүвшлийн итгэлцүүр, нэгж	0.416
Чийглэгийн зэрэг, нэгж	0.30

Элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрсний механик шинж чанарын үзүүлэлтүүдийн норматив ба тооцооны утга нь:

Зууралдлын хүч	$C^H=C^H=2\text{кПа}$	$C^I=1.3\text{кПа}$
Дотоод үрэлтийн өнцөг	$\varphi^H=\varphi^H= 43^\circ$	$\varphi^I= 38.7^\circ$
Хэв гажилтын модуль	$E= 50\text{МПа}$	
Тооцооны эсэргүүцэл	$R_0=600\text{кПа}$	
Хувийн цахилгаан эсэргүүцэл	$\rho_0= 710\text{ом.м}$	

Уг хөрсний ширхэглэлийн нунтаглалтын үзүүлэлт $D>5$, чийглэгийн зэрэг $Sr = 0.30$ байгаа тул овойлтгүй хөрсөнд нормчлогдоно.

Элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс. ИГЭ-2

Цайвар шаргал өнгөтэй, дээд ба орчин үеийн дөрөвдөгчийн настай, аллюви-пролювийн гаралтай (а-рQI-2), хатуу консистенцтэй, элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс. Бул чулуутай. Уг хөрс нь элсэн чигжээстэй ул хөрсний доороос харилцан адилгүй зузаантайгаар тохиолдох ба зарим үед 10.0м гүн өрөмдөхөд дуусаагүй. Уг хөрсний ширхгийн бүрэлдэхүүнд хайр, хайрга - 60.6%, элс- 27.4%, тоос- 11.0%, шавар – 6.0% тус тус агуулагдана.

Физик шинж чанарын үзүүлэлтүүд нь:

Байгалийн чийг, нэгж	0.075
Хөрсний хатуу хэсгийн нягт, $г/см^3$	2.71
Хөрсний нягт, $г/см^3$	2.18
Хөрсний хуурай хэсгийн нягт, $г/см^3$	2.03
Сүвшил, %	25.24
Сүвшлийн итгэлцүүр, нэгж	0.338
Чийглэгийн зэрэг, нэгж	0.60
Консистенци	< 0
Уян налархай чанар нь:	
Урсахын хязгаар дахь чийг	0.165
Имрэгдлийн хязгаар дахь чийг	0.136
Уян налархайн тоо	0.063

Элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрсний механик шинж чанарын үзүүлэлтүүдийн норматив ба тооцооны утга нь:

Зууралдлын хүч	$C^H=C^L=16кПа$	$C^I=10.6кПа$
Дотоод үрэлтийн өнцөг	$\varphi^H=\varphi^L=44^\circ$	$\varphi^I= 38.3^\circ$
Хэв гажилтын модуль	$E=45МПа$	
Тооцооны эсэргүүцэл	$R_0=450кПа$	
Хувийн цахилгаан эсэргүүцэл	$\rho_0= 710ом.м$	

Уг хөрсний ширхэглэлийн нунтаглалын үзүүлэлт $D>5$, чийглэгийн зэрэг $Sr=0.60$ байгаа тул сулавтар овойлттой хөрсөнд нормчлогдоно. Газар шорооны ажлын зэрэг гэсгэлэн нөхцөлд гар аргаар малтахад -IY.

Шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрс. ИГЭ-3

Цайвар шаргал өнгөтэй, дээд ба орчин үеийн дөрөвдөгчийн настай, аллюви-пролювийн гаралтай (а-рQI-2), хатуу консистенцтэй, элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс. Бул чулуутай. Уг хөрс нь элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрс болон элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрсний доороос харилцан адилгүй зузаантайгаар тохиолдох ба 10.0м гүн өрөмдөхөд

дуусаагүй. Уг хөрсний ширхгийн бүрэлдэхүүнд хайр, хайрга - 56.9%, элс- 20.9%, тоос- 13.7%, шавар – 8.5% тус тус агуулагдана.

Физик шинж чанарын үзүүлэлтүүд нь:

Байгалийн чийг, нэгж	0.104
Хөрсний хатуу хэсгийн нягт, г/см ³	2.72
Хөрсний нягт, г/см ³	2.31
Хөрсний хуурай хэсгийн нягт, г/см ³	2.09
Сүвшил, %	23.20
Сүвшлийн итгэлцүүр, нэгж	0.302
Чийглэгийн зэрэг, нэгж	0.94
Консистенци	< 0
Уян налархай чанар нь:	
Урсахын хязгаар дахь чийг	0.226
Имрэгдлийн хязгаар дахь чийг	0.129
Уян налархайн тоо	0.096

Шавранцар чигжээтэй хайрган ул хөрсний механик шинж чанарын үзүүлэлтүүдийн норматив ба тооцооны утга нь: /2/

Зууралдлын хүч	$C^H=C^I=26\text{кПа}$	$C^I=17.3\text{кПа}$
Дотоод үрэлтийн өнцөг	$\varphi^H=\varphi^I=40^\circ$	$\varphi^I= 34.8^\circ$
Хэв гажилтын модуль	$E=39\text{МПа}$	
Тооцооны эсэргүүцэл	$R_0=450\text{кПа}$	
Хувийн цахилгаан эсэргүүцэл	$\rho_0= 450\text{ом.м}$	

Уг хөрсний ширхэглэлийн нунтаглалтын үзүүлэлт $D>5$, чийглэгийн зэрэг $Sr=0.94$ байгаа тул дунд зэргийн хүчтэй овойлттой хөрсөнд нормчлогдоно. Газар шорооны ажлын зэрэг гэсгэлэн нөхцөлд гар аргаар малтахад -IY.

ТОВЧ ДҮГНЭЛТ

1. Судалгааны талбай нь инженер-геологийн дунд зэргийн төвөгтэй нөхцөлтэй.
2. Хөрсний физик-механик шинж чанарыг 3-р бүлгээс үз.
3. Буурь хөрсний норматив ба тооцооны үзүүлэлтүүдийг доорх хүснэгтээр үзүүлбэл:

Хүснэгт 48 Буурь хөрсний норматив ба тооцооны үзүүлэлтүүд

ИГЭ-ийн дугаар	Хөрсний нягт γ , г/см ³	Зууралдлын хүч, С, МПа			Дотоод үрэлтийн өнцөг φ°			Хэв гажилтын модуль E, МПа	Хувийн цахилгаан эсэргүүцэл, ом,м	Тооцооны эсэргүүцэл R_0 , КПа
		C^H	C^I	C^{II}	φ^H	φ^I	φ^{II}			
ИГЭ-1	1.97	2	1.3	2	43	38.7	43	50	710	600

ИГЭ-2	2.18	16	10.6	16	44	38.3	44	45	710	450
ИГЭ-3	2.31	26	17.3	26	40	34.8	40	39	450	450

4. Судалгааны талбайд хөрсний ус 2.80-4.00м-т илэрч тогтсон. Хөрсний ус нь Сэлбэ голын устай гидравлик холбоотой ба агаарын хур тунадсаар тэжээгддэг бөгөөд химийн шинжилгээний үр дүнгээс үзэхэд сульфат-гидрокарбонат ангийн, кальци-магний бүлгийн II төрлийн найрлагатай, саармаг орчинтой, цэнгэгдүү хатуулаг ус болохын хамт бохирдолтыг тодорхойлогч нэгдлүүд багавтар илэрсэн байна.

Уг хөрсний шүүрэлтийн итгэлцүүр нь $K_{\phi} = 0.05$ м/хон. /8/ Хөрсний усны түвшин одоо байгаа түвшнээс 1.50-2.00м-ээр дээшилнэ. Ердийн бетон эдлэлд идэмхий чанар үзүүлэхгүй. Харин хар тугалга ба хөнгөн цагаан эдлэлд бага зэргийн зэврүүлэх чанар үзүүлнэ. /8/

5. Улирлын хөлдөлтийн норматив гүн, м (2)

Элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрс-3.51м

Элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс-3.51м

Шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрс-3.51м

6. Улирлын хөлдөлтийн бүсэнд элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрс овойлтгүй, элсэнцэр чигжээстэй хайрган сулавтар овойлттой, шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрс дунд зэргийн хүчтэй овойлттой хөрсөнд тус тус нормчлогдоно. /9/

7. Уг хөрс нь давсжилтгүй, хүлэржилтгүй бөгөөд хар тугалга болон хөнгөн цагаан бүрээстэй кабель эдлэлд бага зэргийн зэврэлт үзүүлнэ. /8/

8. Олон жилийн цэвдэг ул хөрс тохиолдоогүй.

9. Газар шорооны ажлын зэрэг нь : /3/

а/ . Асгамал ул хөрс –II

б/ . Элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрс-III

в/ . Элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс-IV

г/ . Шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрс-IV

10. Газар хөдлөлийн VIII баллын бүсэд багтана. /4/

11. Хөрсний оргил хурдатгал $PGA=143-190$ см/с²

12. Судалгааны талбайг гадаргуугийн болон хөрсний уснаас хамгаалсан зураг төслөөр хангах шаардлагатай.

4.4 Инженерийн дэд бүтцийн одоогийн байдал

4.4.1 Дулаан хангамж

Улаанбаатар хотын Чингэлтэй дүүргийн 14, 18-р хороо, Сүхбаатар дүүргийн 14-р хорооны нутаг дэвсгэрт баригдах 2206 нэгж талбар **158 га** талбайд дулаан хангамжийн системийн одоогийн байдлын судалгаа хийлээ.

Зураг.50 Одоо байгаа дулааны эх үүсвэр болон УДДТ-ийн байршил



158га талбайд одоо байгаа тус хороонуудын айл өрхүүдийн дулааны эх үүсвэр нь бие даасан зуухнаас хангадаг ба сайжруулсан түлш болон цахилгаан зуух ашиглаж байна. Үүнд:

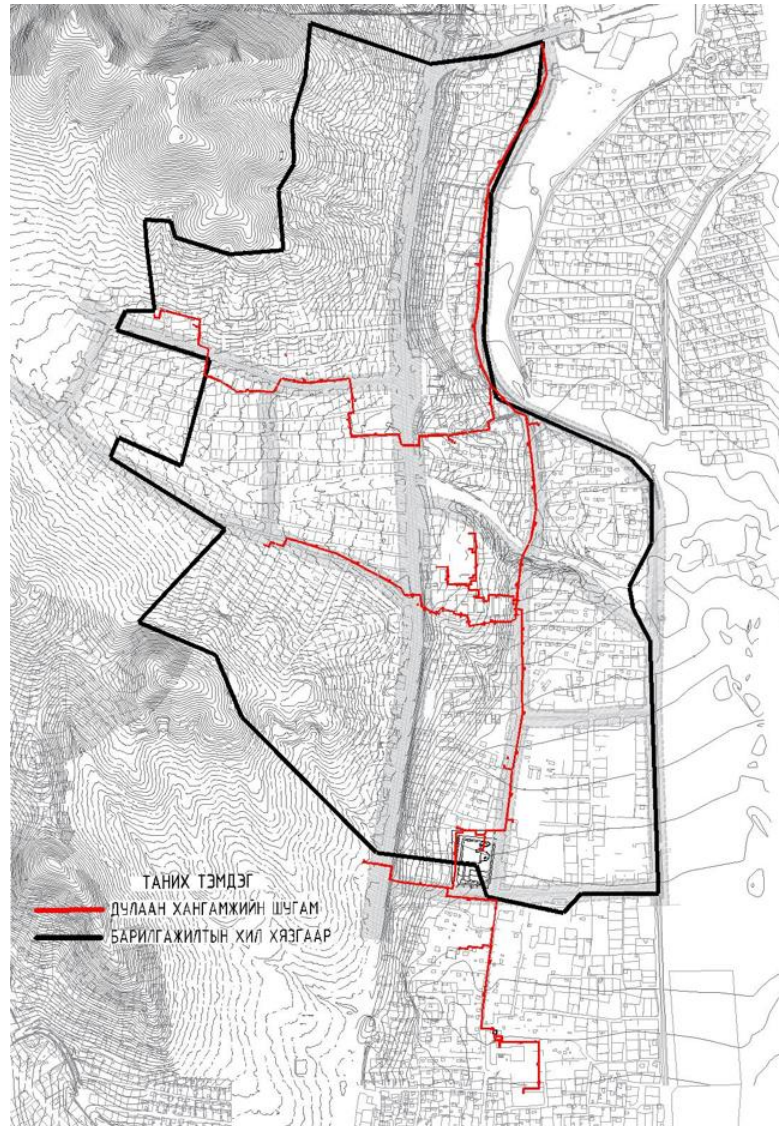
1. Энгийн зуух пийшин
2. Нам даралтын зуух
3. Шалны халаалт
4. Цахилгаан конверт
5. Сайжруулсан зуух гэх мэт эх үүсвэрүүдээс хангагдаж байна.

Халаалтын шийдлүүдыг үндэслэн айл өрхийн сарын дундаж түлшний зардал.

- Цахилгаан халаалттай айлуудын цахилгааны зардал сард: 300-400 мянган төгрөг
- Нүүрсээр галладаг өрхүүдийн сарын дундаж хэрэглээ: 105 мянган төгрөг
- Нам даралтын зуухны сарын дундаж хэрэглээ: 95 мянган төгрөг

Судалгаанаас үзэхэд цахилгаан халаалт ашигладаг айлуудын цахилгааны зардал өндөр байсан бол нүүрс, цахилгаан тень хослуулан хэрэглэдэг өрхүүдийн хувьд дан нүүрс ашигладаг айлуудаас цахилгааны зардал нь 2-4 дахин өндөр байна. Ингэснээр нүүрс, модны хэрэглээ нь дан нүүрс хэрэглэдэг өрх айлуудаас бага зарцуулагдаж агаарын бохирдлыг багаж байна.

Зураг.51 Дулаан хангамжийн одоогийн байдал



Одоо байгаа Сэлбэ дулааны станцын үйл ажиллагааг хэсэгчилсэн инженерийн хангамжийн удирдах газар хариуцан ажилладаг ба 2024 оны байдлаар **28МВт**-н хүчин чадалтай Сэлбэ дэд төв дулааны станцад холбогдсон 38-н хэрэглэгч нийт **φ150-φ350**-мм голчтой **9.9**км дулааны шугам, **1,4-6.19** Гкал/цаг-н хүчин чадалтай **14ш** УДДТ байна. Нийт хангагдаж буй хэрэглэгч **28МВт** хүчин чадалтай Сэлбэ дэд төв дулааны станцаас **3.422** Гкал/цаг-н болон **3.98**МВт-н хэрэглээг авж нийт ачааллын **14.21%** эзлэж байна

Хүснэгт 49. УДДТ-ийн суурилагдсан хүчин чадлын мэдээлэл

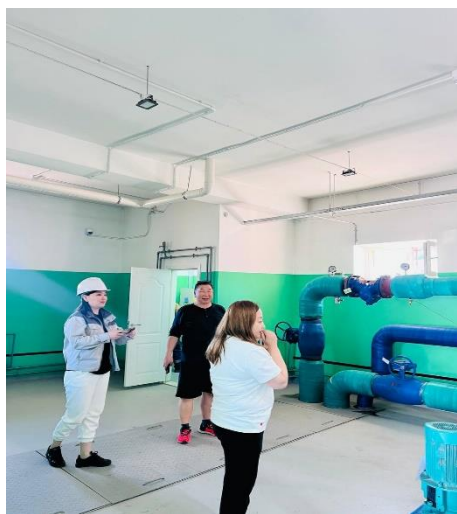
№	УДДТ	2019онд Батлагдсан ажлын зургийн дагуу суурилагдсан хүчин чадал /МВт/	УДДТ-д холбогдсон хэрэглэгчидын тоо	Техникийн нөхцөл хүссэн хэрэглэгчийн ачаалал /МВт/	УДДТ-н үлдэгдэл хүчин чадал /МВт/
1	УДДТ-1	2.25			
2	УДДТ-2	5.6			
3	УДДТ-3	7.2			
4	УДДТ-4	4			
5	УДДТ-5	5.76			
6	УДДТ-6	3.17	9	1.084	2.086
7	УДДТ-7	5.32	7	0.39	4.93
8	УДДТ-8	3.76			
9	УДДТ-9	1.63	3	0.45	1.18
10	УДДТ-10	4	5	0.138	3.862
11	УДДТ-11	3.02	4	0.52	2.5
12	УДДТ-12	3	9	0.84	2.16
13	УДДТ-13	4.2			
14	УДДТ-14	2.1			
	Нийт ачаалал	55.01	38	3.422	51.588

2024 оны байдлаар 158га талбайд бүрэн суурилагдсан хүчин чадалтай 14-н УДДТ-өөс

- Ажилд залгагдсан УДДТ: №6,7,9,10,11,12
- Хэрэглэгч холбогдоогүй УДДТ:№1,2,3,5,8,13,14 байна.

Дээрх УДДТ болон Сэлбэ дэд төв дулааны станц дээр очиж судалгаа хийв.

Зураг.52 /УДДТ/



Зураг.53 /Сэлбэ дэд төв дулааны станц/



Хүснэгт 50. Техникийн нөхцөл авсан барилгууд

УДДТ	№	Дулаанаар хангагдаж буй аж ахуйн нэгж	Тооцоот ачаалал Гкал/ц		Нийт тооцоот ачаалал Гкал/ц
УДДТ-6	1	35-р сургууль	0.25	1.084	3.422
	2	51-цэцэрлэг	0.1		
	3	Хороо.архийн эмнэлэг	0.016		
	4	Орон сууцны байр	0.18		
	5	Иргэн болд	0.03		
	6	Улаанбаатар шинэчлэл	0.28		
	7	Ахмад хөгжлийн төв	0.03		
	8	Жасмин төв	0.2		
	9	Оргилуун төв	0.25		
УДДТ-7	10	Дата төв	0.1	0.39	
	11	Өсөх төв	0.09		
	12	Өлзий хаалга ХХК	0.09		
	13	Иргэн Баяраа	0.03		
	14	Иргэн Батсанал	0.02		
	15	Иргэн Цолмон	0.03		
	16	Иргэн Дуламсүрэн	0.03		
УДДТ-9	17	280-р цэцэрлэг	0.21	0.45	
	18	МСҮТ	0.22		
	19	Иргэн Бат-Итгэл	0.02		
УДДТ-10	20	Иргэн Бат-Эрдэнэ	0.044	0.138	
	21	Иргэн Отгонбаяр	0.05		
	22	Жанчив дэчинлин хийд	0.024		
	23	Их ханд цэцэрлэг	0.02		
УДДТ-11	24	Энхзул трейд ХХК	0.21	0.52	
	25	Иргэн Дашдаваа /Соёмбо худалдааны төв	0.12		
	26	Иргэн Мягмарсүрэн	0.09		
	27	Иргэн Хүрэлбаатар	0.06		
	28	Иргэн Уламбаяр	0.02		
	29	Иргэн Ганзориг	0.02		
УДДТ-12	30	Жижуцу академи сургалт, орон сууцны барилга	0.1	0.84	

31	9 эрдэнэ худалдаа үйлчилгээний төв	0.06
32	АМУ плаза худалдаа үйлчилгээний төв	0.2
33	Тэрхийн эх худалдаа үйлчилгээний төв	0.03
34	Хүсэл худалдаа үйлчилгээний төв	0.14
35	Экстра худалдаа үйлчилгээний төв	0.05
36	Бүрэн плаза худалдаа үйлчилгээний газар	0.2
37	Иргэн Амартүвшин	0.03
38	Анар төв	0.03

4.4.2 Ус хангамж, ариутгах татуурга

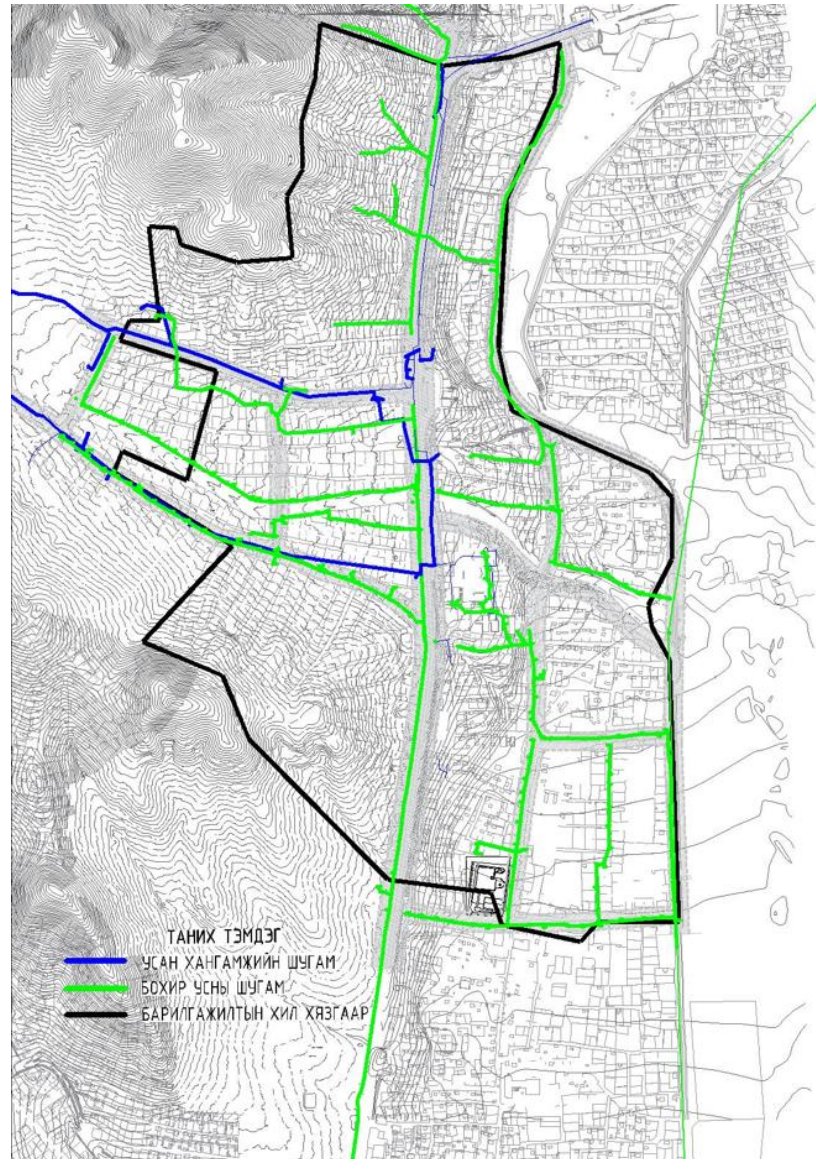
Чингэлтэй дүүргийн 14,18 дугаар хороо ба Сүхбаатар дүүргийн 14-р хорооны нутаг дэвсгэр дэх гэр сууцны хорооллын дахин төлөвлөлтийн 158 га талбайн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний одоогийн байдлын судалгаагаар ус хангамжийн шугам сүлжээнд холбогдсон 16ш ус түгээх байр, зөөврийн ус хангамжтай 3 ус түгээх байр байрлаж байна. Айл өрхүүд нь ус түгээх байрнаас цэвэр усаар хангагддаг, ААН, төсвөөс санхүүждэг нийгмийн дэд бүтцийн барилгууд, цөөн тооны айл өрхүүд ус хангамжийн төвлөрсөн шугам сүлжээнд холбогдсон байна. Хайлаастын усан сан 1500м³, Чингэлтэйн усан сангууд ойролцоо байрлалтай ба цэвэр усны 9.0 км шугам сүлжээтэй. Сэлбэ дэд төвийн ажлын хүрээнд дулаантай хамт явах цэвэр усны шугамыг ф150-ф250мм голчтой ган яндангаар, дангаар явах цэвэр усны шугамын ф160-ф315мм голчтой SRTP яндан хоолойгоор суурилуулсан байна.

Айл өрхүүдийн ихэнх хувь нь нүхэн жорлон ашигладаг. Мөн зарим айл өрх, ААН-үүд септик, соруулдаг цооног зэргийг ашигладаг. Одоогоор Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 дугаар хорооны хэрэглэгчдийг Чингэлтэйн өргөн чөлөөний ертөнцийн зүгээр баруун талаар суурилагдсан зөөлөн ширмэн яндан бүхий Ф400мм голчтой Долоон буудал коллекторт, Сүхбаатар дүүргийн 13, 14 дүгээр хорооны хэрэглэгчдийг дахин төлөвлөлтийн хүрээнд “Цэлмэг Ази” ХХК-н гүйцэтгэсэн бохир усны Ф300-500мм голчтой Сэлбэ коллекторт холбож, татан зайлуулахаар төлөвлөж Сэлбэ дэд төвийн ариутгах татуургын ажлын хүрээнд 8.9км урт ф200-ф300мм голчтой ариутгах татуургын зөөлөн ширмэн яндан хоолой угсарсан байна. Одоо байгаа гэр хорооллын нэг хүний ус хэрэглээ 8-10 л/хон байгаа боловч

Дахин төлөвлөлтийн “Цэлмэг Ази” ХХК-ны 2016 онд гүйцэтгэсэн ариутгах татуургын 500мм голчтой Сэлбэ коллекторт хөрсний ус нэвчсэн, ашиглалтын шаардлага хангахгүй байгаа БУХ58-БУХ65 хоорон дахь 462.4 метр шугамыг зөөх, 33 худаг засварлах ажлыг

Нийслэлийн Засаг Даргын 2022 оны А/1043, 2024 оны А/447 захирамжийн хүрээнд Гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын дэмжих хөтөлбөр төслийн санхүүжилтээр Ус Сувгийн Удирдах Газар ОНӨААТҮГ гүйцэтгэж ашиглалтад оруулж, Сүхбаатар дүүрэг талын хэрэглэгчдийг холбох нөхцлийг бүрдүүлэх шаардлагатай.

Зураг 54 Ус хангамж, ариутгах татуургын шугамын одоогийн байдал



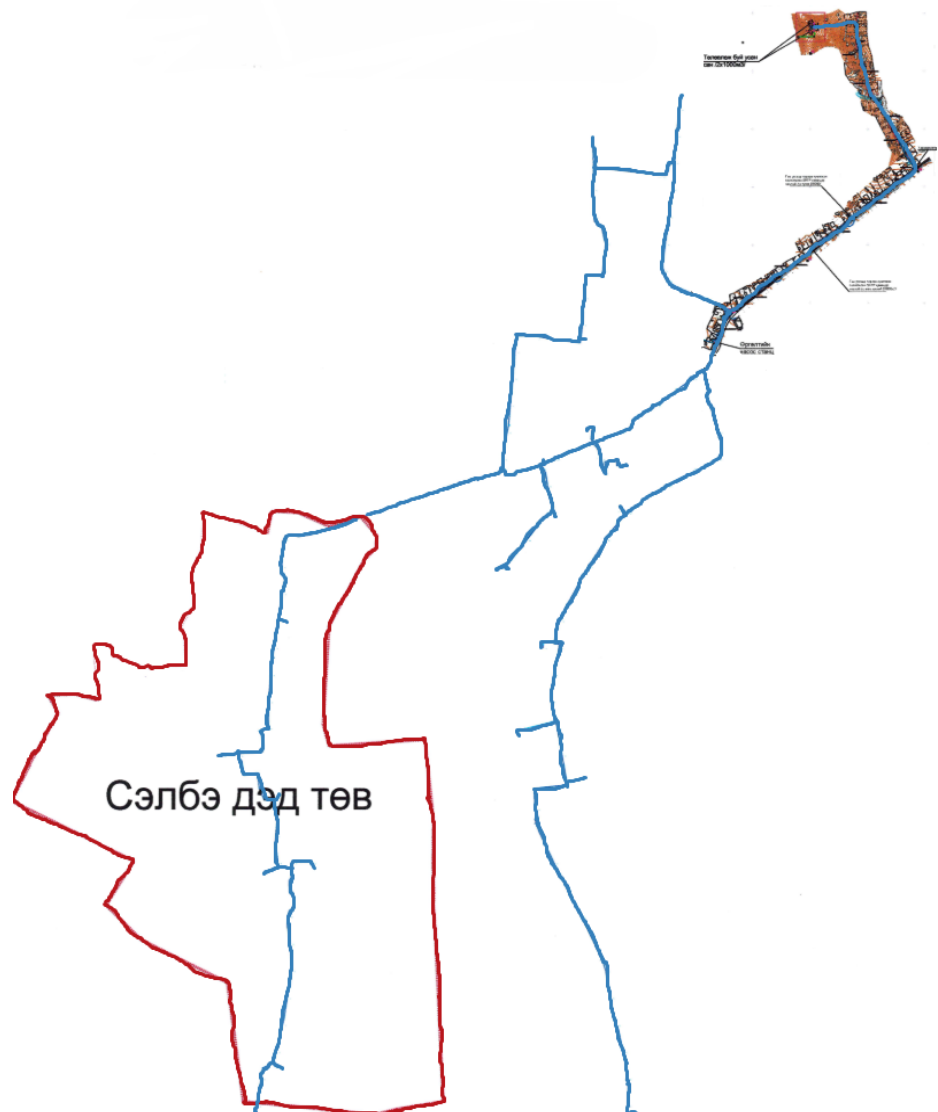
Хүснэгт 51. 158 га нутаг дэвсгэр дэх гэр хороололын 1 хүний хоногт хэрэглэж буй усыг норм дүрэмд заагдсан заалтын дагуу тооцоолсон харьцуулалт

Д/д	Нэршил	Усны хэрэглээ л/хон	Хүн амын тоо	Усны хэрэглээний зардал л/хон
1	Одоо байгаа гэр хороололын 1 хүний ус хэрэглээ	10	11249	112490

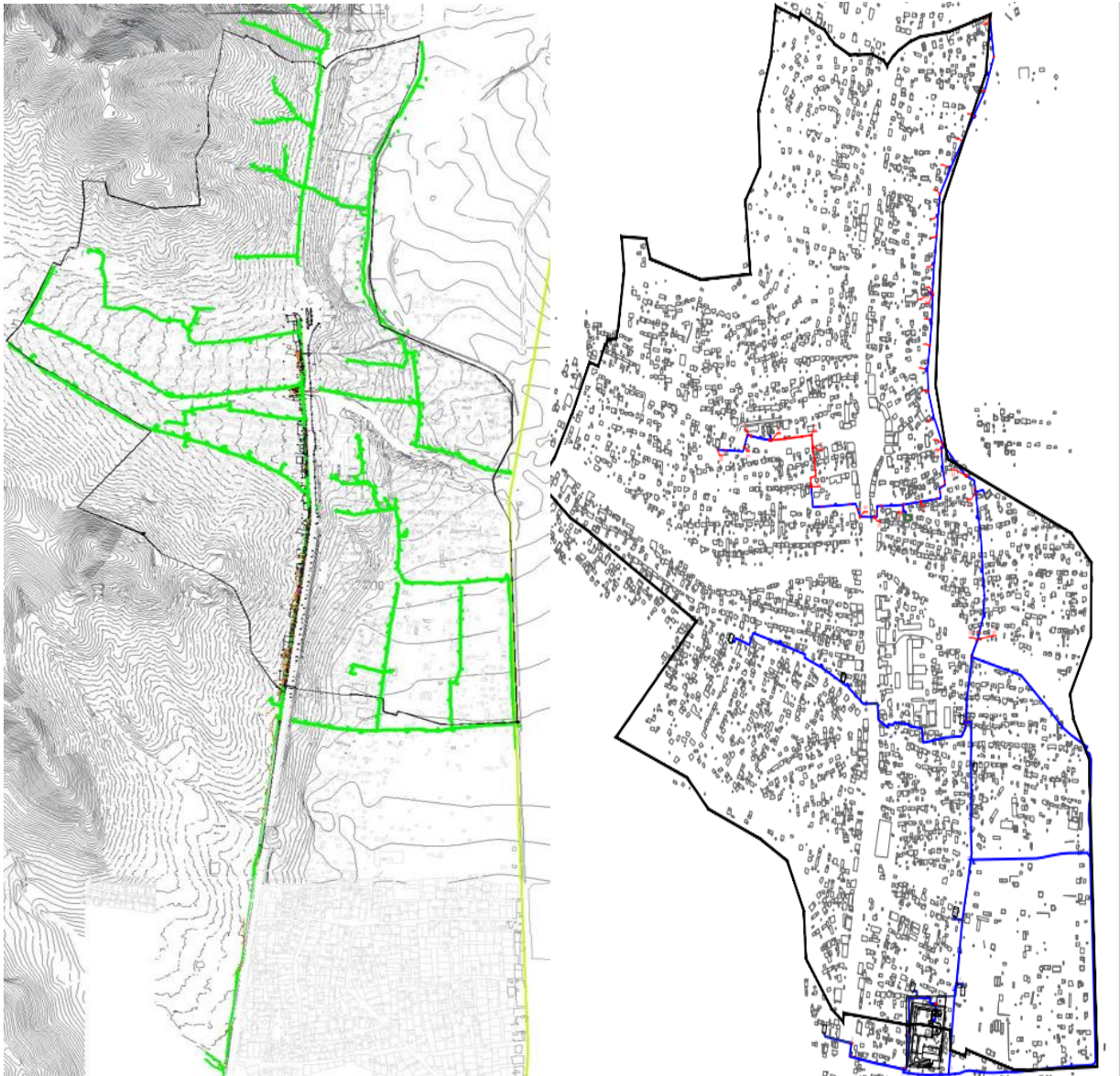
2	“Ус хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж” БНБД 40-02-16 норм дүрэмд Ус түгээх байр, гүний худгаас зөөврөөр ус авдаг амины сууц (гэр)	30	11249	318330
---	---	----	-------	---------------

Тайлбар: Одоо байгаа гэр хорооллын нэг хүний ус хэрэглээ 8-10 л/хон байна. Гэвч нормчилсон усны хэрэглээний заалтаас бага гарч байна.

Зураг 55. Сэлбэ Дэд төвийн Усан сан, насосны станц, ус дамжуулах шугамын байршил



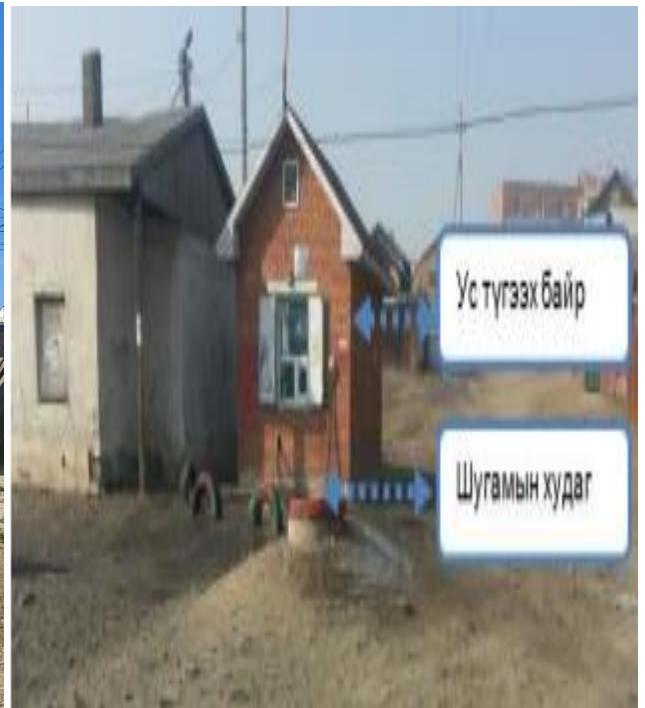
Зураг 56. Азийн хөгжлийн банкны хөрөнгөөр хийгдсэн шугам сүлжээ



Хүснэгт 52 158 га нутаг дэвсгэр дэхь одоо байгаа төвийн усан хангамжийн цэвэр усны шугам сүлжээнд холболдсон хэрэглэгчийн судалгаа

Д/д	Нэршил	Тоо хэмжээ
1	Сургууль	1
2	Цэцэрлэг	3
3	Үйлчилгээ, худалдаа төв	7
4	Захиргаа аж ахуй, албан байгууллага	12
5	Үйлчилгээтэй, орон сууц	2
6	Амины сууц	20

Зураг 57. Одоо байгаа зөөврийн болон төвийн усан хангамжаас хангагдаж буй ус түгээх байрнууд



Зураг 58. Одоо байгаа Ус дулаан дамжуулах төв



Зураг 59. Одоогийн байгаа нүхэн жорлон ба бохир усны төвийн шугаманд нийлүүлээгүй байдал

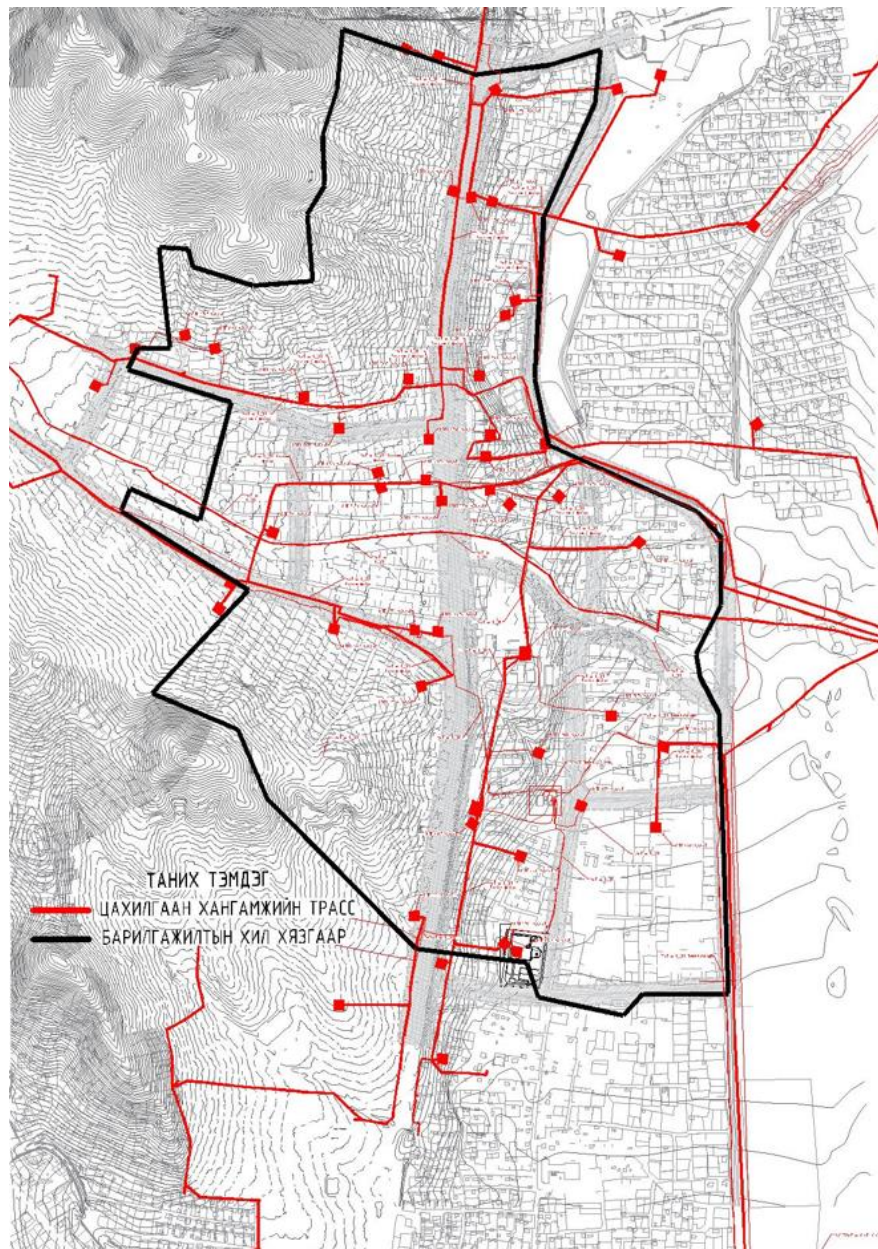


Тайлбар: Айл өрхүүдийн ихэнх хувь нь нүхэн жорлон ашигладаг. Мөн септик, соруулдаг цооног зэргийг ашигладаг. Бохир усны Сэлбэ коллекторыг ашиглалтанд яаралтай хүлээн авах шаардлагатай байна. Одоо байгаа Ус дулаан дамжуулах төв хэрэглэсэн бохир усаа төвийн шугаманд нийлүүлэх боломжгүй байна. Бохир усны гол шугамыг 7 буудлыг бохир усны коллектор, Сэлбэ коллекторуудад холбон 25-р коллектороор төв цэвэрлэх байгууламжид нийлүүлдэг. Сэлбэ коллектор нь одоогоор бүрэн ашиглалтанд ороогүй байна.

4.4.3 Цахилгаан хангамж

Чингэлтэй дүүргийн 14,18 р хороо, Сүхбаатар дүүргийн 14-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах 158 га талбайд 11249 хүн, гэр сууцанд 2868 өрх оршин сууж байна. Эдгээр айл өрхүүд нь Согоот, Сутай Б, Чингэлтэй гэсэн 3ш 10кВА-ийн фидерүүдээс тэжээгдэж байна.

Зураг 60 Цахилгаан хангамжийн одоогийн байдал



Хүчдлийн уналт сайжруулах төсөлд Сүхбаата дүүргийн 14-р хорооны хагас нь хамрагдсан Сутай Б Фидерийн нийт чадал 7773 кВА, Согоот фидер нийт чадал 3899 кВА, Чингэлтэй фидер нийт чадал 7988 кВА, 110/35/10 кВ-ийн Дарь эх дэд станц нь: Чингэлтэй, согоот фидерүүдийг тэжээлээр хангаж байна. Төлөвлөлтийн бүсийн цахилгаан хэрэглэгчдийг тэжээж байгаа 11ш АТП, 21 ш КТПН, 6 ш ХТП дэд өртөөнүүд байна. АТП болон КТП нь барилгажилтын талбайд байгаа тул нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай тоног төхөөрөмжийг буулган УБЦТС ТӨХК-ийн харьяа түгээх төвд хүлээлгэн өгнө. Одоогийн цахилгаан хэрэглээг тухайн хороодод байрлах өрхийн тоо болон аж ахуйн нэгжүүдийн тоог тооцож, 2023 онд цахилгаан хэрэглээ өрхийн болон албан байгууллагын нийт дүнгээр 8 сая гаруй кВтц эрчим хүчний хэрэглээтэй байна.

Зураг 61. Одоогийн байдлын судалгаа



Инженер газар дээр нь явж судалсан бөгөөд “Эрчим хүчний шугам сүлжээ хамгаалах дүрэм”-ийн 2 дугаар бүлэгт заасны дагуу хамгаалалтын зурвасын хэмжээг хангаж байна гэж үзсэн.

Согоот, Сутай Б, Чингэлтэй, 7 буудал гэсэн үндсэн 4 фидерийн чадал дээр түшиглэн тооцож, 35/10 кВ-ын Төгөл, 35/10кВ-ын Сэлбэ дэд станцуудын чадалтай харьцуулан үзэхэд 30 гаруй хувийг Сэлбэ дэд төвийн хэрэглэгчид эзэлж байна.

ХТП-6773, ХТП-6671, ХТП-6624, КТПН-4070 зэрэг дэд өртөөнүүд хувийн хэвшлийн мэдэлд байна.

35/10кВ-ын Төгөл дэд станц 16*2МВА хүчин чадалтай. Тус дэд станцаас Хоёр ХТП-630 кВа, нэг ХТП-400кВа мөн нэг КТПН холбогдсон байна.

4.4.4 Мэдээлэл холбоожуулалт

Чингэлтэй дүүргийн 14,18 р хороо, Сүхбаатар дүүргийн 14-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах 158 га талбайд 11249 хүн, гэр сууцанд 2868 өрх оршин сууж байна.

Зураг 62 Одоо байгаа камерийн судалгаа



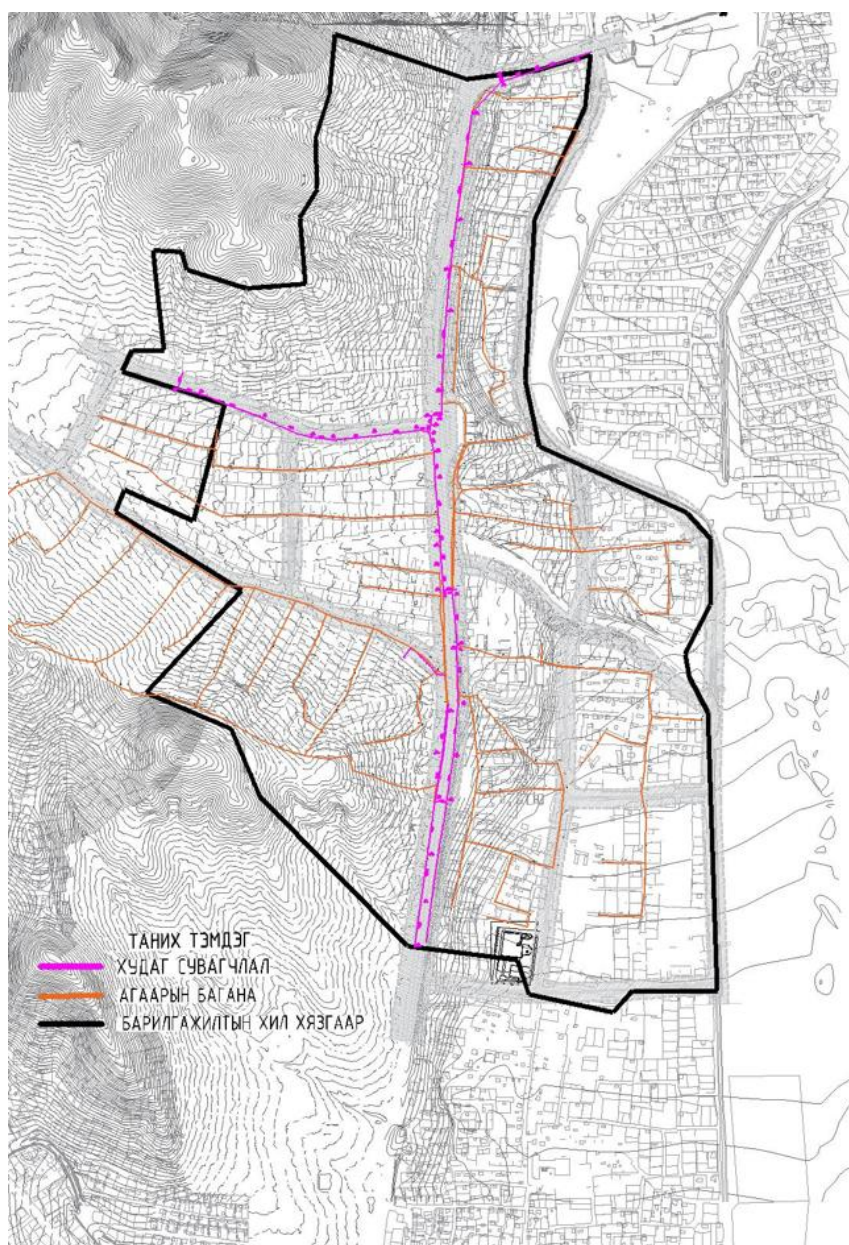
“СЭЛБЭ ДЭД ТӨВ” ОРЧМЫН ГЭР ХОРООЛЛЫГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ТӨСЛИЙН ТЭЗҮ

Хүснэгт 53 Одоогийн байгаа камерийн судалгаа

д/д	Цэгийн нэршил	Камерын тоо	Цэгийн байршил	Камерын төрөл, моделиуд	Камерын нягтаршил
14 дүгээр хороо					
498	K1	2	Хандгайтын 24-р гудамж 6 буудлын гүүр орчимт шон байрлуулах	Surveon-CAM 3471 HEM	2.0 mp
499	K2	2	7 буудал хүсэл дээр	Surveon-CAM 3471 HEM	2.0 mp
500	K3	2	Сувдын гүүрний далан дээр байрлуулах	Surveon-CAM 3471 HEM	2.0 mp
501	K4	2	35-р сургуулийн зүүн хойд талд	Surveon-CAM 3471 HEM	2.0 mp
502	K5	2	Хандгайтын очир төв 28-218а тоотын хашааны хажууд	Surveon-CAM 3471 HEM	2.0 mp
503	K6	2	Сод монгол колонкийн баруун хойд өнцөг	Surveon-CAM 3471 HEM	2.0 mp
504	K7	2	Хандгайтын 35-р гудамжны 719 тоотын орчимд далан дагуу	Surveon-CAM 3471 HEM	2.0 mp
505	K8	2	14-р хороо KB	DS-2CD2143GO-I	2.0mp
506	K1	2	14-р хороо K1	DS-2CD2143GO-I	4.0mp
507	K11	2	14-р хороо K11	DS-2CD2143GO-I	4.0mp
508	K7	2	14-р хороо K7	DS-2CD2143GO-I	4.0mp
18 дугаар хороо					
563	K3	2	Бэлхийн 36 гудамж худаг орчим 18-р хороо	DS-2CD2143GO-I	5megapixel
564	K-10	2	Бэлхийн 48 гудамж, 18-р хороо	DS-2CD2143GO-I	5megapixel
565	K-11	2	Бэлхийн 49 гудамж урд хэсэг, 18-р хороо	DS-2CD2143GO-I	5megapixel
566	K16	2	Бэлхийн 49 гудамж хойд хэсэг, 18-р хороо	DS-2CD2143GO-I	5megapixel
567	K-4	2	11-к15-2	HFW-2431	4mp
568	K-5	2	11-к16-1	HFW-2431	4mp
569	K-6	2	11-к16-2	HFW-2431	4mp
570	K-9	2	11-к6-1	HFW-2431	4mp
571	K-12	2	11-к6-2	HFW-2431	4mp
572	K-13	2	11-к6-3	HFW-2431	4mp

573	K1	2	Бэлх 36 нарны гудамж, автобусны буудал	Hikvision, ColorVu	5MP
574	K2	2	Антенитай уулан дээр	Hikvision, ColorVu	5MP
575	K7	2	Велн 39. Цэнхэр түц. Автобусны буудал	Hikvision, ColorVu	5MP
576	K17	2	Бэлх36. Трансматорын хажууд	Hikvision, ColorVu	5MP
577	K19	2	Бэлхийн 35 Автобусны буудал	Hikvision, ColorVu	5MP
578	K18	2	Хийдийн хашааны ард	Hikvision, ColorVu	5MP
579	K8	2	Бэлхийн цэгийн хяналтын камер	Hikvision, ColorVu	5MP

Зураг 63 Мэдээлэл холбоожуулалтын одоогийн байдал



“Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр” төслийн хүрээнд төлөвлөлтийн бүсэд Сэлбэ дэд төвийн мэдээлэл холбооны нэгдсэн үйлчилгээний төвийн барилга баригдсан байна.

Тус барилга нь тэнхлэгээрээ 21.0м х16.0м хэмжээтэй, зоорь бүхий 2 давхар, барилгын зоорийн давхарт цахилгаан, узелийн өрөө, усны нөөцийн өрөө, агуулах, кабелийн уурхайн өрөө, зай тэжээл, шулуутгагч, акумляторын өрөө, холбооны өрөө, гараж, 1-р давхарт сүлжээ, удирдлага, хяналтын өрөө, кроссын өрөө, албан тасалгаа, үйлчилгээний заал, 2-р давхарт ажилчдын өрөө, албан тасалгаа, техникийн өрөөнүүд төлөвлөгдсөн байна.

Сэлбэ дэд төвөөс АТС-32 станцтай болон Дамбадаржаа чиглэлд авто замын дагуу худаг сувагчлалтай, гэр хорооллын бүсэд агаарын баганатай байна.

Сэлбэ мэдээлэл холбооны нэгдсэн үйлчилгээний төв нь 55000 хүртэл хүн ам бүхий суурьшлын бүсэд мэдээлэл холбооны үйлчилгээг хүргэнэ. Өрхийн дундаж хүн амыг 3.6 гэж тооцвол 15000 өрхөд мэдээлэл холбооны үйлчилгээ хүргэх боломжтой байна.

Үүрэн холбооны 5 ширхэг бааз станц, холбооны цамхаг байрлан Мобиком, Скайтел, Юнител, Жимобайл-ын WCDMA (3G), 4G сүлжээнд бүрэн хамрагдсан учир суурин төхөөрөмж ашиглан өрхийн интернэт хэрэглээг хангах боломжтой.

Төлөвлөлтийн бүсэд Кевико ХХК нь 12 цэгт антен суурилуулан хэрэглэгчдэд Wi-Fi утасгүй интернэтийн үйлчилгээг хүргэж байна. Улаанбаатар хотын гэр хорооллын бүсийн 80 хувийг хамарсан утасгүй интернэтийн сүлжээг байгуулсан байна.

4.4.5 Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

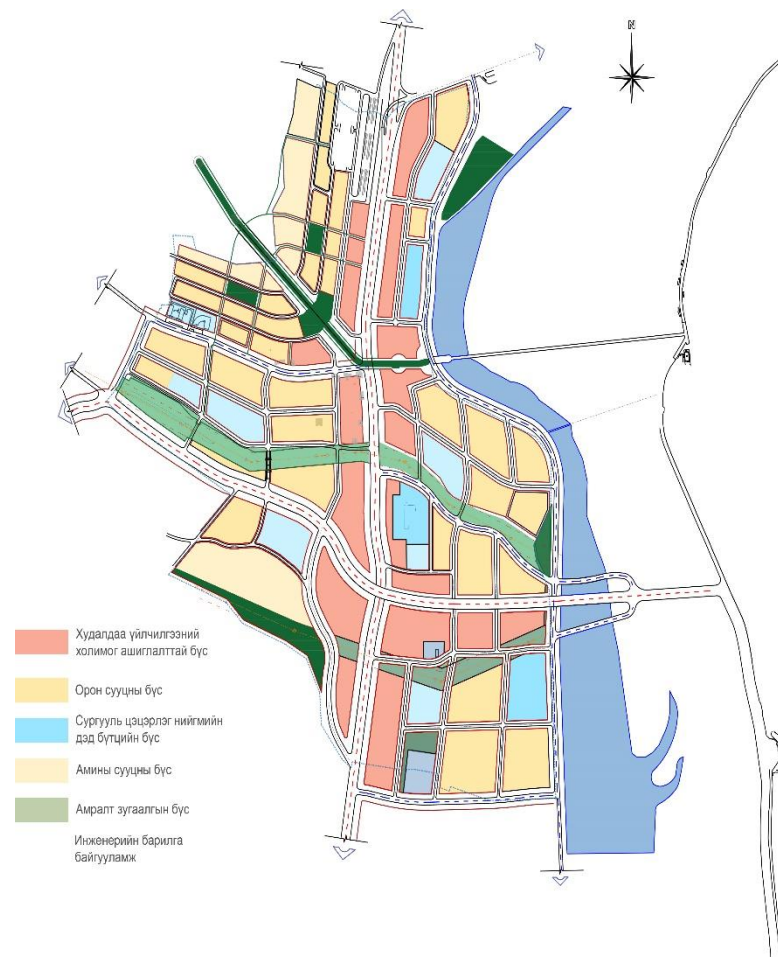
Сэлбэ дэд төвийн ажлын хүрээнд Чингэлтэй дүүргийн 18-р хороо, Сүхбаатар дүүргийн 13, 14-р хорооны нутаг дэвсгэр дэх гэр сууцны хорооллын дахин төлөвлөлтийн 158га талбайд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу Сэлбэ дэд төвийн хүрээнд 2.1км урт үерийн хамгаалалтын төмөр бетон далан сувгийг ил болон далд хэлбэрээр 7 байршилд барьж гадаргын усыг Сэлбэ гол руу зайлуулахаар хийсэн байна. Мөн автозамын гадаргуугийн ус зайлуулах 3.75км шугамын хийж Чингэлтэйн үерийн суваг болон Сэлбэ гол руу зайлуулж байна. Мөн төлөвлөлтийн 158 га талбайд хөрсний усны түвшин доошлуулах 3.1км урттай Ф800мм голчтой хүчитгэсэн төмөрбетон шүүрүүлэх хоолойг суурилуулж, 1.10км урт Ф1000мм голчтой хүчитгэсэн төмөрбетон зайлуулах хоолой Сэлбэ гол руу хийсэн байна.

4.5 ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

4.5.1 Дулаан хангамж

Дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн шатны хэсгийг боловсруулахдаа барилгажилтын төслийн ерөнхий төлөвлөгөө, эзэлхүүн, хүн амын тоо, БНБД 41-02-05, Гадна дулаан хангамж, БНБД 23-01-09, Барилгын дулаан хамгаалалт норм дүрмүүдийг үндэслэж **158га** төслийн хэмжээнд баригдах өндөр болон дунд, нам давхрын орон сууц, 960 хүүхдийн сургууль-3ш, 240 хүүхдийн цэцэрлэг-5ш, эмнэлэг, спорт цогцолбор, соёл олон нийтийн төв, худалдаа үйлчилгээний барилгын дулаан хангамжын тооцоо хийв.

Хүснэгт-2.1 Сэлбэ дэд төвийн барилгажих бүсчлэл



Сэлбэ дэд төвийн барилгажих барилгуудын дулаан хангамжыг **81.85МВт** байхаар тооцоолов. Үүний **23.3МВт**-г Сэлбэ дэд төв дулааны станцаас үлдсэн **58.55МВт**-г Дамбадаржаа дэд төв дулааны станцаас хангахаар тооцов.

Хүснэгт 54 **158га**-д талбайд барилгажих барилгын дулааны ачаалал

Д/д	Барилгын нэр	Төлөвлөгдөж буй барилгажилтын урьдчилсан тоо	Гадна агаарын температур	Дулааны ачаалал /мВт/		
				Халаалт	ХХУ	Нийт
1	Орон сууц,	181	39	32.6	21.9	
2	Орон сууц,	38		11.5	8.51	
3	960 хүүхдийн сургууль	3		1.01	0.42	
4	240 хүүхдийн цэцэрлэг	5		0.6	1.13	
5	Эмнэлэг	1		0.3	0.27	
6	Соёл олон нийтийн барилга	1		0.72	1.2	
7	Спорт цогцолбор	1		0.38	0.86	
8	Хорооны цогцолбор барилга	4		0.09	0.36	
Нийт ачаалал				47.2	34.65	81.85

158га талбайд барилгажих барилгын хашлага бүтээц, дулаан тусгаарлалтын материал:

Төлөвлөгдөж буй барилгын гадна хананд эрүүл мэнд болон байгаль орчинд ээлтэй дахин боловсруулсан дулаан алдагдал багатай, ус чийг ба галд тэсвэртэй, өртөг бага дулаалгуудыг хийц, фасадаас хамаарч зураг төсөлдөө тусгаж өгөв.

1. Хөөмөл шилэн дулаалга

Хөөмөл шилэн дулаалга нь дахин боловсруулсан шил, элсийг үндсэн материал болгон, эрдэс бодис ба бусад байгалийн материалаар баяжуулсан дулаан тусгаарлагч материал юм. Энэ материал нь шатамхай бус, 430° С-ийн температур хүртэл тэсвэртэй.



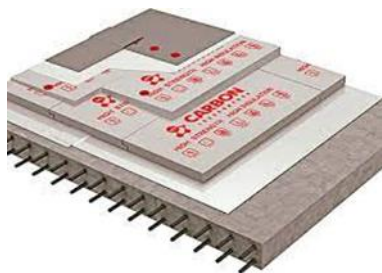
Дулаан дамжуулах коэффициент: $\lambda = 0.040-0.060 \text{ Вт/м}^\circ\text{С}$

Нягт: $\rho = 100-200 \text{ кг/м}^3$

Зузаан: $0.05-0.2 \text{ м}$

2. XPS хөөсөнцөр дулаалга

XPS хөөсөн хавтан нь бат бэх, бага жинтэй, агаар нэвтрэхгүй, зэврэлтэнд тэсвэртэй, 50 жилийн насжилттай, хямд өртөгтэй байдаг. Халуун хүйтэнд тэсвэрлэх чадвар - 50°С..... +75°С.



Дулаан дамжуулах коэффициент: $\lambda = 0.03 \text{ Вт/м}^\circ\text{С}$

Нягт: $\rho = 25-28 \text{ кг/м}^3$

Зузаан: **0.05-0.15м**

Дулааны эсэргүүцэл: **0.9м²°С/Вт**

3. EPS хөөсөнцөр дулаалга

EPS полистрол хавтан нь дулаан алдагдлыг бууруулж улмаар цахилгаан болон халаалтын ашиглалтын хэмжээг 40-50% бууруулдаг. Гал дэмждэггүй, дуу чимээ тусгаарлалт сайтай.



Дулаан дамжуулах коэффициент $\lambda = 0.034-0.041 \text{ Вт/м}^\circ\text{С}$

Нягт $\rho = 15-40 \text{ кг/м}^3$

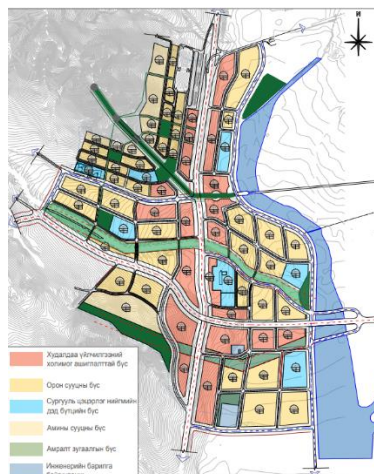
Зузаан: **0.05-0.2м**

Дулааны эсэргүүцэл: **1600°С**

4.5.2 Ус хангамж, ариутгах татуурга

Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төслийн ус хангамж, ариутгах татуургын төлөвлөлтийн шийдлийг хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хүн амын тоо, “Сэлбэ төв”-ийн гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн ажлын даалгавар, “УСУГ”-ын №236/21 тоот техникийн нөхцөл болон бусад холбогдох норм дүрэм, стандартыг үндэслэв. Төлөвлөж буй төслийн 158га талбайд баригдах өндөр, дунд болон нам давхрын 12032 айлын орон сууц, 960 хүүхдийн сургууль 3ш, 240 хүүхдийн цэцэрлэг 5ш, эмнэлэг, спорт цогцолбор, соёл олон нийтийн төв, хорооны цогцолбор 4ш, үйлчилгээний худалдаа үйлчилгээний барилгуудын төлөвлөгдөж байна.

УРЬДЧИЛСАН ТӨЛӨВЛӨЖ БУЙ БАРИЛГАЖИЛТ



Хүснэгт 55 ТӨЛӨВЛӨЖ БУЙ УРЬДЧИЛСАН БАРИЛГАЖИЛТЫН УСАН ХАНГАМЖИЙН ТООЦООНЫ ҮЗҮҮЛЭЛТ

Д/д	Барилгын нэр	Барилгын тоо	Цэвэр усны зардал			Нийт Цэвэр усны зардал			Галын үед л/с
			м³/хон	м³/цаг	л/сек	м³/хон	м³/цаг	л/сек	
Төлөвлөж буй барилга									
1	40x16 хэмжээтэй орон сууц /5 давхар/	181	42.2	3.96	1.95	7638.2	716.8	352.9	15
2	40x16 хэмжээтэй орон сууц /9 давхар/	38	76.6	6.43	2.91	2910.8	244.3	110.6	
3	960 хүүхдийн сургууль	3	32	3.45	1.76	96	10.35	5.3	
4	240 хүүхдийн цэцэрлэг	5	20	2.44	1.33	100	12.2	6.65	
5	Эмнэлэг	1	20.0	3.68	1.87	20.0	3.68	1.87	
6	Соёл олон нийтийн барилга	1	10.56	4.92	2.41	10.56	4.92	2.41	
7	Спорт цогцолбор	1	19.22	4.55	1.26	19.22	4.55	1.26	
8	Хорооны цогцолбор барилга	4	0.96	0.27	0.22	3.84	1.08	0.88	
Нийт ачаалал		234	240.8	29.7	13.7	10798.6	997.9	481.9	15

*Хүснэгт 56 ТӨЛӨВЛӨЖ БУЙ УРЬДЧИЛСАН БАРИЛГАЖИЛТЫН АРИУТГАХ ТАТУУРГЫН
ТООЦООНЫ ҮЗҮҮЛЭЛТ*

Д/д	Барилгын нэр	Барилгын тоо	Бохир усны зардал			Нийт Бохир усны зардал		
			м³/хон	м³/цаг	л/сек	м³/хон	м³/цаг	л/сек
Төлөвлөж буй барилга								
1	40x16 хэмжээтэй орон сууц /5 давхар/	181	42.2	3.96	1.95	7638.2	716.8	352.9
2	40x16 хэмжээтэй орон сууц /9 давхар/	38	76.6	6.43	2.91	2910.8	244.3	110.6
3	960 хүүхдийн сургууль	3	32	3.45	3.36	96	10.35	10.1
4	240 хүүхдийн цэцэрлэг	5	20	2.44	2.93	100	12.2	14.65
5	Эмнэлэг	1	20.0	3.68	1.87	20.0	3.68	1.87
6	Соёл олон нийтийн барилга	1	10.56	4.92	2.41	10.56	4.92	2.41
7	Спорт цогцолбор	1	19.22	4.55	2.86	19.22	4.55	2.86
8	Хорооны цогцолбор барилга	4	0.96	0.27	1.82	3.84	1.08	7.28
Нийт ачаалал		234	240.8	29.7	13.7	10798.6	997.9	502.97

Хүснэгт 57 НИЙТ ТӨЛӨВЛӨЖ БУЙ БАРИЛГАЖИЛТЫН УСАН ХАНГАМЖИЙН ТООЦООНЫ ҮЗҮҮЛЭЛТ

Д/д	Барилгын нэр	Цэвэр усны зардал м ³ /хон	Цэвэр усны зардал м ³ /цаг	Цэвэр усны зардал л/сек	Галын үед л/с
1	Төлөвлөж буй барилгууд	10798,6	997.9	502.97	15.0

Хүснэгт 58 НИЙТ ТӨЛӨВЛӨЖ БУЙ БАРИЛГАЖИЛТЫН АРИУТГАХ ТАТУУРГЫН ТООЦООНЫ ҮЗҮҮЛЭЛТ

Д/д	Барилгын нэр	Бохир усны зардал м ³ /хон	Бохир усны зардал м ³ /цаг	Бохир усны зардал л/сек
1	Төлөвлөж буй барилгууд	10798.6	997.9	502.97

Тайлбар: Төлөвлөж буй барилгуудын Ус хангамж, ариутгах татуургын хонгийн нийт зардал **Q=10798.6 м³/хон**, галын ус **Q=15.0л/с** байна.

4.5.3 Цахилгаан хангамж

Төлөвлөж буй төслийн 158га талбайн барилгажилтын төслийн, төлөвлөлтөнд тусгагдсан өндөр давхар дунд болон нам давхрын 12032 айлын орон сууц, 960 хүүхдийн сургууль 3ш, 240 хүүхдийн цэцэрлэг 5ш, эмнэлэг, спорт цогцолбор, соёл олон нийтийн төв, хорооны цогцолбор 4ш, үйлчилгээний худалдаа үйлчилгээний барилгуудын цахилгаан ачааллын тооцоо нийт 18140.1кВт болж байна. Тус төлөвлөлтийн одоогийн цахилгаан хангамжийг 110/35/10 кВ-ын Дарь-Эх, 110/35/10 кВ-ын Сэлбэ дэд станцуудаас тус тус тэжээгдэж буй 10 кВ-ын Чингэлтэй, Согоот, Сутай-Б фидерүүд оргил ачааллын үед 7-9 мВт ачаалал байна. Сэлбэ дэд төвд баригдсан 35/10кВ “Төгөл” дэд станц 32 МВт, бусад хэрэглээ 20 МВт, мөн 110/35/10 кВ-ын Дарь-Эх дэд станцын трансформаторууд хэт ачаалагдсаны улмаас 35 кВ-ын Яргайт агаарын шугамын ачааллыг Сэлбэ дэд станц руу шилжүүлсэн. Төслийн талбайд байгаа 2206 нэгж талбарын айл өрхүүдийг нүүлгэн шилжүүлснээр тухайн айлуудын ачааллаар эхний ээлжийн барилгажилтыг хангах боломжтой гэж тооцоолж байна. Энэ хугацаанд 110/35/10 кВ-ын Дарь-Эх дэд станцыг Дамбадаржаа/ Шадивлан руу шилжүүлж барих ажлыг гүйцэтгэх, 110/35/10 кВ-ын “7-р хороолол” дэд станцын ачааллыг суллаж, Сэлбэ дэд төвд баригдсан 35/10кВ “Төгөл” дэд станцын 22с/2019/87 дугаартай техникийн нөхцлөөр олгогдсон 32 МВт ачааллыг бүрэн өгч, дараагийн шатны барилгажилтыг цахилгаан эх үүсвэрээр хангах шаардлагатай.

4.5.4 Мэдээлэл холбоожуулалт

Төлөвлөж буй төслийн 158га талбайд баригдах өндөр давхар дунд болон нам давхрын 12032 айлын орон сууц, 960 хүүхдийн сургууль 3ш, 240 хүүхдийн цэцэрлэг 5ш, эмнэлэг, спорт цогцолбор, соёл олон нийтийн төв, хорооны цогцолбор 4ш, үйлчилгээний худалдаа үйлчилгээний барилгуудын одоо байгаа төв зам дагуух Ф100тай /4-6/-н яндантай сувагчлалыг өргөтгөн /8-12/-тай яндантай болгон, гэр сууцны хорооллын агаарын баганыг буулган /4-6/-с яндантай болгон төлөвлөх шаардлагатай. Мэдээлэл холбооны сүлжээг найдвартай байлгахын үүднээс цагираг хэлбэртэй төлөвлөх шаардлагатай.

4.6 Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм /БНБД 30-01-04/-д зааснаар орон сууцны хорооллын төлөвлөлт, барилгажилтанд нутаг дэвсгэрийн инженер геологи, гидрогеологийн нөхцөлийн өөрчлөлтийн судалгаа, үнэлгээ, газар ашиглалт, зохион байгуулалтын байдалд тулгуурлан тухайн нутаг дэвсгэрийн гадаргын усыг зайлуулах, хөрсний ус доошлуулах, үерийн аюул, уруй, цасны нуралт, хөрсний гулсалт, нуралтаас хамгаалах инженерийн барилга, байгууламжийг тооцсон байх ёстой бөгөөд барилгажилт, төлөвлөлт боловсруулах барьж байгуулахад хуурай сайр болон гол усны үер, зам талбайн борооны ус зайлуулах сүлжээ, хөрсний ус доошлуулах шүүрүүлийн систем, эргийн бэхэлгээ зэрэг инженерийн бэлтгэл ажлыг хангасны үндсэн дээр хэрэгжүүлдэг.

Инженерийн бэлтгэл ажлын төлөвлөлтийг Хот байгуулалтын тухай хуульд дараах байдлаар заасан байдаг. Үүнд:

3.1.9. "инженерийн бэлтгэл ажил" гэж хот, тосгоны барилга байгууламж барьж байгуулахад зориулж тухайн газрын гадаргууд тэгшилгээ хийх, үер, хөрсний нуралт, элсний нүүлт, цасны хунгарлалтаас хамгаалах бэхэлгээ, далан, суваг, гүүр, гарц, зам, талбай барьж байгуулах урьдчилсан арга хэмжээг;

21.1.2. хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхдээ инженерийн бэлтгэл ажлыг хангасны үндсэн дээр ус, цахилгаан, дулаан хангамжийн найдвартай эх үүсвэр, шугам сүлжээ, цэвэрлэх байгууламж, гол зам, холбоожуулалтын сүлжээнээс эхлэн барьж байгуулах ажлыг хэрэгжүүлж зохицуулах.

Инженерийн бэлтгэл ажлын төлөвлөлт нь ерөнхий төлөвлөгөөний барилга, шугам сүлжээний төлөвлөлтөд шууд нөлөөлөх чухал барилга байгууламж юм. Иймд инженерийн бэлтгэл ажлын төлөвлөлттэй бүхий л барилга байгууламжийг уялдуулах шаардлагатай юм.

Зураг 64 Төлөвлөлтийн талбайн одоогийн байдал



Төлөвлөлтийн талбайд нөлөөлж болох барилга байгууламж.

Ерөнхий төлөвлөгөөний ажлын явцад төлөвлөлтийн талбайд нөлөөлж болох барилга байгууламжийг 2 хэсэгт хуваан ангилан авч үзэхээр байна. Үүнд:

1. Одоо байгаа барилга байгууламж
2. Төлөвлөж буй барилга байгууламж

Одоо байгаа барилга байгууламжийн нөлөөлөл.

Төлөвлөлтийн талбайтай ойрхон Сэлбэ гол байрладаг. Сэлбэ голын усны эх, ундарга, нөөцийг хомсдох бохирдлоос хамгаалахтай холбоотойгоор Байгаль орчин, ногоон хөгжил, аялал жуулчлалын сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2015 оны А-230/127 дугаар хамтарсан тушаал “Усны сан бүхий газар, усны эх үүсвэрийн онцгой болон энгийн хамгаалалтын, эрүүл ахуйн бүсийн дэглэмийг мөрдөх журам”-ыг мөрдөх. Үүнд:

Хүснэгт 59 Мөрдөх журам

№	Хамгаалалтын бүс	Хамгаалалтын бүсийн өргөн	Хууль, эрхзүйн үндэслэл
Онцгой хамгаалалтын бүс			
1	Булаг, шанд	50 м <	Усны сан бүхий

2	Гол, горхи	50 м <	газар, усны эх үүсвэрийн онцгой болон энгийн хамгаалалтын, эрүүл ахуйн бүсийн дэглэмийг мөрдөх журам
3	Нуур, урсцын тохируулгатай усан сан	100 м <	
4	Гол мөрний урсац бүрэлдэх эх хэсэгт	Усны хагалбарын хилээр	
5	Хот суурин газрын нутаг дэвсгэр дэх усны сан бүхий газар	100 м <	
6	Үерийн хамгаалалтын далангаас	50 м <	
7	Үерийн хамгаалалтын суваг, түүний хамгаалалтын далангаас	< 30 м	
Энгийн хамгаалалтын бүс			
8	Булгийн энгийн хамгаалалтын бүс	200 м <	Усны сан бүхий газар, усны эх үүсвэрийн онцгой болон энгийн хамгаалалтын, эрүүл ахуйн бүсийн дэглэмийг мөрдөх журам
9	Голын энгийн хамгаалалтын бүс	200 м <	
10	Нуурын энгийн хамгаалалтын бүс	200 м <	
11	Нийслэл болон аймгийн төвийн хот суурины нутаг дэвсгэр дэх усан сан бүхий газар	< 500 м	
12	Хур бороо болон шар усаар түр зуурын хугацаанд тэжээгдэн урсан өнгөрөх, тогтоол ус үүсэхгүй, тогтмол тэжээлгүй голдирол бүхий хуурай сайранд	Хамгаалалтын бүс тогтоохгүй	

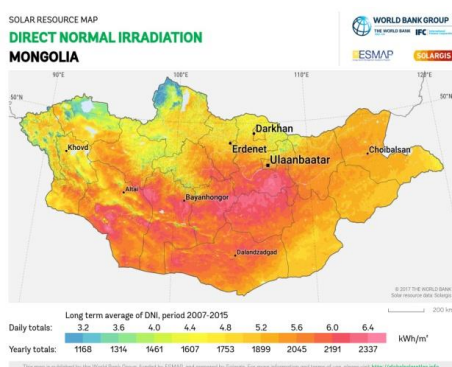
4.7 Сэргээгдэх эрчим хүч



"Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогыг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх, төрийн бүтээмжийг сайжруулах зорилгоор "Шинэ сэргэлтийн бодлого"-ыг 2021 оны УИХ-ын 106 дугаар тогтоолоор баталсан. Эрчим хүчний сэргэлт, хот хөдөөгийн сэргэлт, ногоон хөгжлийн сэргэлтийн бодлогуудтай уялдуулан Сэлбэ шинэ дэд төвийн хөгжилд Сэргээгдэх эрчим хүчийг ашиглана. Техник технологи улам хөгжиж авсаархан, үнэ өртөг багассаар байна. Сэргээгдэхийн нэг сул тал нь үйлдвэрлэл нь цаг агаараас хамаарна. Үүнийг цэнэг хураагуур ашиглах замаар шийднэ. Доктор Г.Пүрэвдоржийн хийсэн судалгаагаар Монгол орны нарны эрчим хүчний нөөцийн бүс нутгийн бүсчлэлээр Улаанбаатар хот 1400 кВт.ц/м.кв нарны цацрагийн хэмжээ бүхий мужид багтаж, нарны эрчмийн хэмжээ ойролцоогоор 1589 МДж/м.кв байна.

Улаанбаатар хотод жилд дунджаар 2791.5 цаг нар гийгүүлдэг -Жилд 250-аад хоног нартай - 12-р сард 156.4 цаг (хамгийн бага) - 5-р сард 299.3 цаг (хамгийн их) байж, жилд ойролцоогоор 87795 МВт*цаг дулааны эрчим хүч, 28483 МВт*цаг цахилгаан эрчим хүч үйлдвэрлэх боломжтой гэж үздэг. Салхины нөөцийн хувьд 1 МВт-ын салхин турбиныг сонгон суурилуулбал 2,4 сая кВт*цаг эрчим хүч үйлдвэрлэнэ.

Барилгажилтын төслөөс харахад 3 сургууль, 5 цэцэрлэг, эмнэлэг, хорооны цогцолбор, олон нийтийн төв, спорт төв, их дээд сургуулийн цогцолбор, автомашины далд зогсоолын барилга дээр тухайн барилгын эрчим хүчний тооцооллыг үндэслэн нарны зай хураагуур батарей хуримтлуурын хамт суурилуулан эрчим хүчний хэрэглээг нь бүрэн хангах бөгөөд мөн эрчим хүчний найдвартай байдлыг хангах үүднээс эрчим хүчний түгээх системтэй зэрэгцээ холбогдоно.



холбогдоно.

Түүнчлэн 5-12 давхар 200 гаруй орон сууцны гадна гэрэлтүүлэг болон дундын өмчлөлийн талбай автомашины ил зогсоолыг гэрэлтүүлэхээр зарим барилгын дээвэр дээр нарны эрчим хүчний эх үүсгүүр суурилуулна.

Зураг 65 Нарны эрчим хүчний үүсгүүр



Зураг 66 Нарны эрчим хүчээр цэнэглэгддэг зай хураагуур бүхий гэрэлтүүлэг



“СЭЛБЭ ДЭД ТӨВ” ОРЧМЫН ГЭР ХОРООЛЛЫГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ТӨСЛИЙН ТЭЗҮ

Тус барилгажилтын бүсийн гудамж замын гэрэлтүүлэгт нарны эрчим хүчээр цэнэглэгддэг зай хураагуур бүхий гэрэлтүүлэгчдийг ашиглах боломжтой юм. Төлөвлөлтийн бүсийн баруун талаар амины орон сууц баригдах бөгөөд тэдгээр нь бие даасан инженерийн хангамжид сэргээгдэх эрчим хүчийг ашиглана. 2020 оны Эрчим хүчний сайдын 159 дүгээр тушаалаар батлагдсан “Хэрэглэгчийн сэргээгдэх эрчим хүчний үүсгүүрээс үйлдвэрлэсэн эрчим хүчийг түгээх сүлжээнд нийлүүлэх журам” батлагдсан ба сэргээгдэх эрчим хүчнээс үйлдвэрлэсэн илүүдэл цахилгаан эрчим хүчээ худалдах хууль эрх зүйн орчин бий болсон. Өөрөөр хэлбэл, та хувийн орон сууцныхаа дээвэр дээр үйлдвэрлэсэн илүүдэл эрчим хүчээ төвийн системд нийлүүлж орлого олох хууль эрх зүйн тааламжтай орчин бүрдсэн гэсэн үг. Төлөвлөлтийн бүсийн Баруун хойд болон баруун өмнөд хэсэгт байх уулархаг газарт томоохон чадлын Нарны эсвэл Салхины эх үүсгүүр барих боломжийг судалж, Сэлбэ шинэ дэд төвийг СЭХ-ний эх үүсгүүрээр хангах судалгаа нэмэлтээр хийгдэнэ.

Зураг 67 Нарны эсвэл Салхины эх үүсгүүр



Дулааныг СЭХ-ээр шийдвэрлэх /газрын гүний дулаан, hydrogen / судалгаа хийгдэнэ. Ахуйн болон үйлдвэрийн хог хаягдлыг судлан эрчим хүч үйлдвэрлэх бага оврын технологи нутагшуулах боломж байж болно.

5 ТАВДУГААР БҮЛЭГ. ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

“Сэлбэ дэд төв” орчмын гэр хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулах төслийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл, олон улсын зөвлөх үйлчилгээ, зураг төсөл боловсруулах ажлын даалгавар”-т:

9. Зураг төсөл боловсруулах үе шат: 3 үе шаттай.

I үе шат.

Техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах үе шат

“...оновчтой орон зайн төлөвлөлтийг 2-оос доошгүй хувилбартайгаар боловсруулах;

... эдийн засаг, хөрөнгө оруулалтын нарийвчилсан тооцоог хувилбар бүрд тооцон, хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэрийг тодорхойлж, хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөг үе шаттай төлөвлөх” гэж тусгагдсан.

-Техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах гэрээ 2024 оны 04 сарын 08-ны өдөр байгуулагдаж Ажлын даалгаварыг хүлээн авч ажил эхэлсэн.

- Төслийн санхүүжилтийг гадаад зах зээлд үнэт цаас гаргах замаар хийх шийдвэртэй холбоотой ТЭЗҮ-ийн агуулга, хувилбарыг өөрчлөх, мөн урьдчилан ТЭЗҮ-г яаралтай боловсруулж баталгаажуулах шаардлага үүссэн.

-Үүний дагуу 2024 оны 04 дүгээр сарын 25-ны өдөр төслийн ТЭЗҮ боловсруулах ажлыг эрчимжүүлэх үүрэг бүхий ажлын хэсэг байгуулагдаж тус өдрийн 11 цагт шинэ Хангарьд ордонд хуралдсан. Хуралдаанаар тус төсөлтэй холбогдол бүхий хэд хэдэн асуудлыг хэлэлцэж ТЭЗҮ-г гадаад зах зээлд үнэт цаас гаргах замаар санхүүжүүлэх болсонтой холбоотойгоор холбогдох хууль, дүрэм журамд нийцүүлэн агуулга, санхүүгийн тооцоолол, хувилбарыг шинэчлэн бичиж, найруулах шийдвэр гаргасан.

Гадаад зах зээлд үнэт цаас гаргахтай холбоотой боловсруулагдаж байсан ТЭЗҮ-г шинэчлэн найруулан санхүүгийн тооцоолол, хувилбарыг Засгийн газрын баталгаатай гадаад үнэт цаас гаргах хууль, дүрэм журамд нийцүүлэн өөрчлөх асуудлыг Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК, ББСМО ХХК-тай хамтран 2024 оны 04 дүгээр сарын 26-ны өдрөөс 2024 оны 05 дугаар сарын 21-ны өдөр хүртэл хийж гүйцэтгэсэн.

Техник эдийн засгийн үндэслэл бол “Сэлбэ дэд төв” орчмын гэр хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулах төслийн I үе шатны ажил.

Зураглал нь “Сэлбэ дэд төв” орчмын гэр хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулах төслийн II үе шатны ажил буюу барилгажилтын төсөл.

- Техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах нэг сарын хугацаанд төслийн талбайд иж бүрэн судалгаа хийх боломж байхгүй учраас “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичгийн суурь судалгаа, “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө”-ний судалгаа, хот байгуулалтын үнэлгээний тохиромжгүй болон, нэн тохиромжгүй, хязгаарлагдмал тохиромжтой үнэлгээний үзүүлэлтүүдийг судлан үндэслэл болгосон.

- Газрын гадаргуугийн налуугийн тохиромжтой байдлын үнэлгээг боловсруулсан.

- Байрзүйн зураглалд тодотгол хийлгэж орон зайн хүрээнд зам, дэд бүтцийн одоогийн байдлыг тодорхойлсон.

- Дээрхи баримт бичгүүд болон статистик мэдээллийн хүрээнд нийгэм эдийн засгийн судалгаа боловсруулсан.

Техник эдийн засгийн үндэслэлийн хүрээнд урьдчилсан байдлаар дараахи зураглалуудыг боловсруулсан:

1. Эдэлбэр газрын ашиглалтын зориулалт, бүсчлэл M1:5000

- ✓ Олон нийтийн үйлчилгээ бүхий орон сууцны бүс
- ✓ Орон сууцны бүс
- ✓ Нам давхрын орон сууцны бүс

- ✓ Зам, инженерийн дэд бүтцийн бүс
- ✓ Ногоон байгууламж, амралт зугаалгын бүс
- ✓ Тусгай зориулалтын бүс

2. Нийгмийн үйлчилгээний барилгын байршил, үйлчлэх хүрээ
M1:5000
3. Гудамж, замын сүлжээ /одоогийн байдал, төлөвлөлт/
M1:5000
4. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт M1:5000
5. Хэрэгжүүлэх арга хэмжээ. Эхний ээлжийн барилгажилт
ТЭЗҮ-ийн 1-р үе шат, хүснэгт 52, 53;
2-р үе шат, хүснэгт 54, 55;
3-р үе шат, хүснэгт 52, 53

Төслийн хүрээнд “Сэлбэ дэд төв” орчмын 158 га талбай бүхий гэр сууцны хорооллыг орон сууцжуулах төлөвлөлтөнд дараах зарчим баримталсан болно. Үүнд:

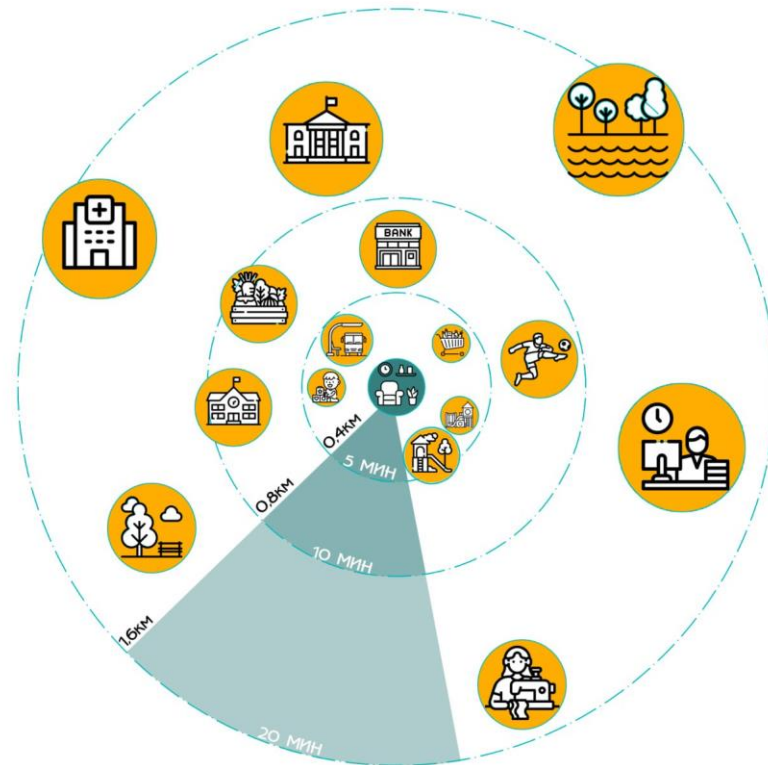
- Хорооллын эдэлбэр газрын 60% барилгажилт, 20% ногоон байгууламж, 20% зам талбай байх үр ашигтай төлөвлөлт;
- Нийтийн зориулалттай талбай, олон нийтийн байгууламжууд норм, дүрмийн шаардлагын дагуу архитектур, орон зайн өвөрмөц төлөвлөлт бүхий барилга байгууламжтай;
- Ажлын байрыг бий болгох олон нийтийн үйлчилгээний байгууламжууд;
- Ухаалаг удирдлагын шийдлүүд;
- Оршин суугчдын өдөр тутмын үйлчилгээний хүрээ 20 минут байх нөхцөлийн хангах

20 МИНУТЫН ХОТ

“Сэлбэ дэд төв” орчмын 158 га талбай бүхий гэр сууцны хорооллыг орон сууцжуулах төлөвлөлтийг **20 минутын** хугацаанд алхах, дугуйгаар явах, нийтийн тээврээр зорчиход зайлшгүй шаардлагатай үйлчилгээ, тохижилт, үйл ажиллагаа, явуулах боломжтой хотын орчныг бүрдүүлэхэд чиглэдэг.

Автомашинаас хамааралтай байдлыг багасгаж, амьдралын чанарыг сайжруулахын тулд авсаархан /компакт/, холимог хэрэглээг бий болгосон /mixed use/, нийтийн тээвэр, явган зорчигчдод ээлтэй дэд бүтцийг чухалчилдаг.

Зураг 68 20 минутын хотын схем



ГАРАХ ҮР ДАГАВАР:

1. Замын түгжрэл буурна. /Явган алхах, дугуйгаар явах, нийтийн тээврээр зорчихыг дэмжсэнээр автомашинаас хамааралтай байдлыг бууруулж, замын түгжрэл багасаж, утаа багасна/
2. Эрүүл мэнд сайн сайхан байдал сайжирна: Зайлшгүй үйлчилгээний хүртээмжтэй байдлыг хангаснаар биеийн хөдөлгөөнийг дэмжиж, эрүүл амьдралын хэв маягийг бий болгоно
3. Нийгмийн оролцоо: Шаардлагатай үйлчилгээг бүх оршин суугчдад хүртээмжтэй байлгах нь нийгмийн оролцоог дэмжиж, нөөцийн хүртээмжийн ялгааг бууруулдаг
4. Байгаль орчинд үзүүлэх ашиг тус: Авто машины хамаарлыг бууруулах нь агаар, дуу чимээний бохирдол, нүүрс төрөгчийн ялгаралтыг бууруулж байгальд илүү тогтвортой хувь нэмэр оруулдаг
5. Эдийн засгийн өсөлт: Авсаархан /compact/, холимог хэрэглээ /mixed use/ нь идэвхтэй амьд, алхах боломжтой хорооллуудыг бий болгож орон нутгийн жижиг дунд үйлдвэр бизнесийг дэмжих замаар эдийн засгийн үйл ажиллагааг идэвхжүүлдэг
6. Амьдралын чанар: 20 минутын хотын үзэл баримтлал нь ойр орчмын доторх тав тухтай байдал, хүртээмжтэй байдал, хамтын нийгмийг бүрдүүлснээр амьдралын ерөнхий чанарыг сайжруулдаг.

Барилгажилтын төслийн үе шатны иж бүрэн зураг төсөлд хог хаягдлын цэгийн нэгдсэн систем, гамшигийн менежемент, түр цуглах талбай, орц гарц, аврах анги хүргэх талбай,

“СЭЛБЭ ДЭД ТӨВ” ОРЧМЫН ГЭР ХОРООЛЛЫГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ТӨСЛИЙН ТЭЗҮ

захлан мэдээллийн систем, ажиллах хүчний тооцоо судалгаа, ухаалаг шийдэл смарт сити, дэд бүтэц, инженерийн шугам сүлжээний төлөвлөлтийн шийдлийг боловруулж эцсийн тайланд асуудлууд тусгагдах бөгөөд төгсгөлийн тайлан тайлбар бичиг хэлбэрээр боловсруулагдана.

Зураг 69 Төлөвлөлтийн онцлог



Тухайн төлөвлөлтийн шийдлийг Чингэлтэй дүүргийн 14, 18-р хороо болон Сүхбаатар дүүргийн 14,15 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрийн барилгажилтын төслийн төлөвлөлтийг судлан уялдуулж боловсруулсан.

Зураг 70 Сэлбэ дэд төвийн төслийн байршил



5.1 Төлөвлөлтийн стратеги

- Байгаль экологид ээлтэй байгалийн чадавхад суурилсан спорт, амралт, зугаалгын бүс;
- Төвлөрлийг саармагжуулсан хотын шинэ “Сэлбэ дэд төв”;
- Найдвартай зам тээврийн сүлжээ;
- Хотын хэмжээний тохилог орон сууцны хороолол;
- Тав тухтай орчин бүхий худалдаа үйлчилгээ;

- Аялал жуулчлал;

Зорилт 1: “ХҮРЭЭЛЭН БУЙ ОРЧНЫ ХУВЬД ТОГТВОРТОЙ ХӨГЖИЛ” хангасан дэд төв болгон хөгжүүлэх

Зорилт 2: Хойд бүсийн хүн амд нийгэм, соёлын үйлчилгээг хүртээсэн, ажил хэрэг, үйлдвэрлэл үйлчилгээ бүхий эдийн засгийн дүүрэг, бүсийн төв болгон хөгжүүлэх

Зорилт 3: Иргэдийн ажиллаж амьдрах эрүүл, аюулгүй, тав тухтай орчин бүрдүүлэх

5.2 Сэлбэ дэд төвийн хүн ам

Сэлбэ дэд төв нь хойд бүсийн хүн амд үйлчлэх төв бөгөөд хойд бүсийн хүн ам 2040 оны төсөөлөлд 208 мянган хүн буюу одоогийн хүн амаас 16 хувиар өсөхөөр тооцоолсон байна. Хамрах хүрээг хот байгуулалтын норм, стандарт болон үйлчлүүлэгчдийн давтамжийн тандалтын судалгаагаар ангилан авч үзсэн болно.

5.2.1 Хүн ам, орон сууцны хангамж

Төлөвлөлтөөр төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт 12,032 өрхийн 45,518 хүн оршин суухаар тооцож байна. Төлөвлөлтийн хүн амын өрхийн дунжийг 3.7 хүн буюу “Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөөний 2030 оны хөгжлийн чин хандлага”-ын баримт бичгийг үндэслэн тооцсон. Төлөвлөлтөөр одоогийн өрх 3.4 дахин өснө. Төлөвлөлтийн хүн амыг тооцохдоо “Улаанбаатар хотын гэр хорооллын дэд төвийг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр” техник эдийн засгийн үндэслэлийн хүн амын тооцоогоор тооцсон.

Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэр дэх хүн амын орон сууцны хангамж, орон сууцны барилгын давхрын ангиллаар¹² авч үзвэл: Үүнээс:

Орон сууцны хорооллын барилгажилт дараах бүтэцтэй байна.

- Олон давхар /7- 17 хүртэл буюу 16 давхар/ орон сууц - 3,344 айл
- Олон болон цөөн давхар /4-6 давхар/орон сууц - 8,688 айл
- Нам давхар /Эдэлбэр газартай нам давхар орон сууц / 25.1 га талбайд барихаар төлөвлөсөн

Төлөвлөлтийн хүрээнд орон сууцны хангамжийг сайжруулах: Төлөвлөлтөөр 158 га талбайг орон сууцжуулах замаар өндөр болон олон давхар орон сууц, цөөн давхар орон сууц болон нам давхар орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлнэ. Үүнээс:

- Өндөр болон олон давхар орон сууц 29.5 га талбайд,
- Цөөн давхар орон сууц 65.6 га талбайд,

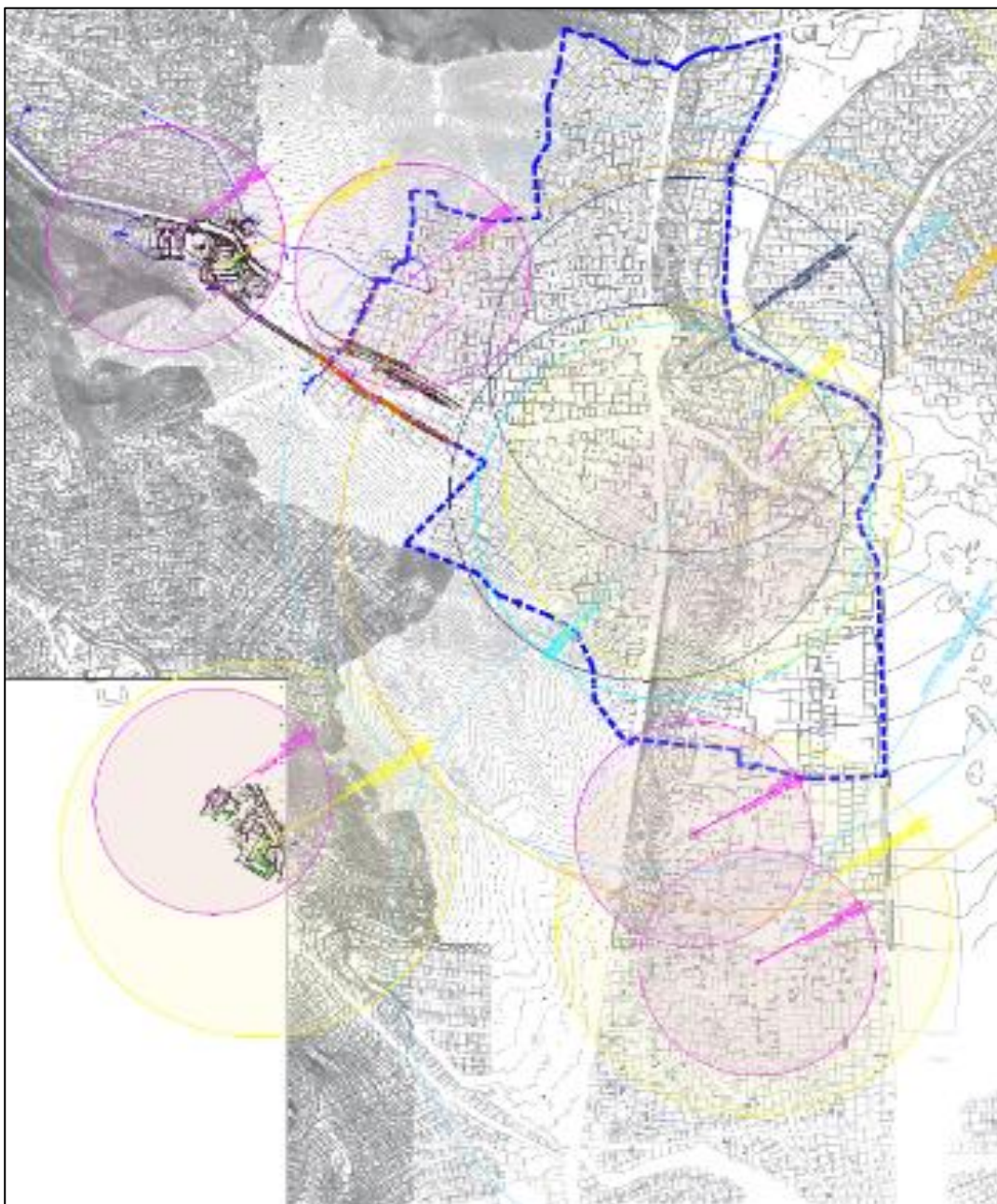
¹² Орон сууцны барилгын зураг төсөл, төлөвлөлт /БНБД 31-01-10/

- Нам давхар сууц 25.1 га талбайд.

5.3 Олон нийтийн үйлчилгээ

Одоогийн байдлаар Сэлбэ дэд төвийн олон нийтийн барилга байгууламжууд 7 буудал орчимдоо хэт төвлөрсөн байгаагаас төслийн хүчин чадлын даац хэтэрсэн, иргэддээ хүрч үйлчилж чадахгүй, хүн амын тав тухтай амьдрах орчин бүрдүүлж чадахгүй байдалтай байна. Хүн амын эрүүл аюулгүй, ая тухтай амьдрах нөхцөлийг хангах, сайжруулахын тулд соёл ахуйн үйлчилгээний салбарыг түлхүү хөгжүүлэх шаардлагатай юм. Ингэснээр тухайн орон зайд үйлчилгээний салбарыг дагасан ажлын байр нэмэгдэх юм.

Зураг 71 Нийгмийн дэд бүтцийн одоогийн хамрах хүрээ



Хүн амын соёл ахуй үйлчилгээний объектуудын хэтийн төлөвийн тооцоог Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм БНБД 30.01.04, Олон нийт иргэний барилгын норм ба дүрэм /БНБД 31-03-03/ болон орон нутгийн санал, эрэлт хэрэгцээ, хүн амын насны ангилал зэрэгт тулгуурлан тооцож байршлыг хүн амын суурьшил, үйлчилгээний хүрээний зохистой хүрээг харгалзан үзсэн.

Олон нийт, иргэний барилга байгууламжид ердийн хөсөг, тээврийн хэрэгсэл, явганаар хүрэлцэн очих хугацаа 20 минутаас ихгүй байна. Соёл ахуйн үйлчилгээ нь 4 түвшинтэй байна. Эдгээр нь: 1. Анхан шатны үйлчилгээ /500м радиустай/ 2. Өдөр тутмын үйлчилгээ /800м радиустай/ 3. Улирлын чанартай үйлчилгээ /2,000 м радиустай/ 4. Хотын чанартай үйлчилгээ /2000 м-ээс дээш радиустай/

Нийгмийн үйлчилгээний төлөвлөлт:

Сэлбэ дэд төвийн 158 га талбайн төлөвлөлтийн 45,610 хүн амд үйлчилнэ. Сэлбэ дэд төвийн нийгэм соёлын үйлчилгээний хэрэгцээг хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм БНБД 30-01-04 дагуу тооцож төлөвлөсөн болно.

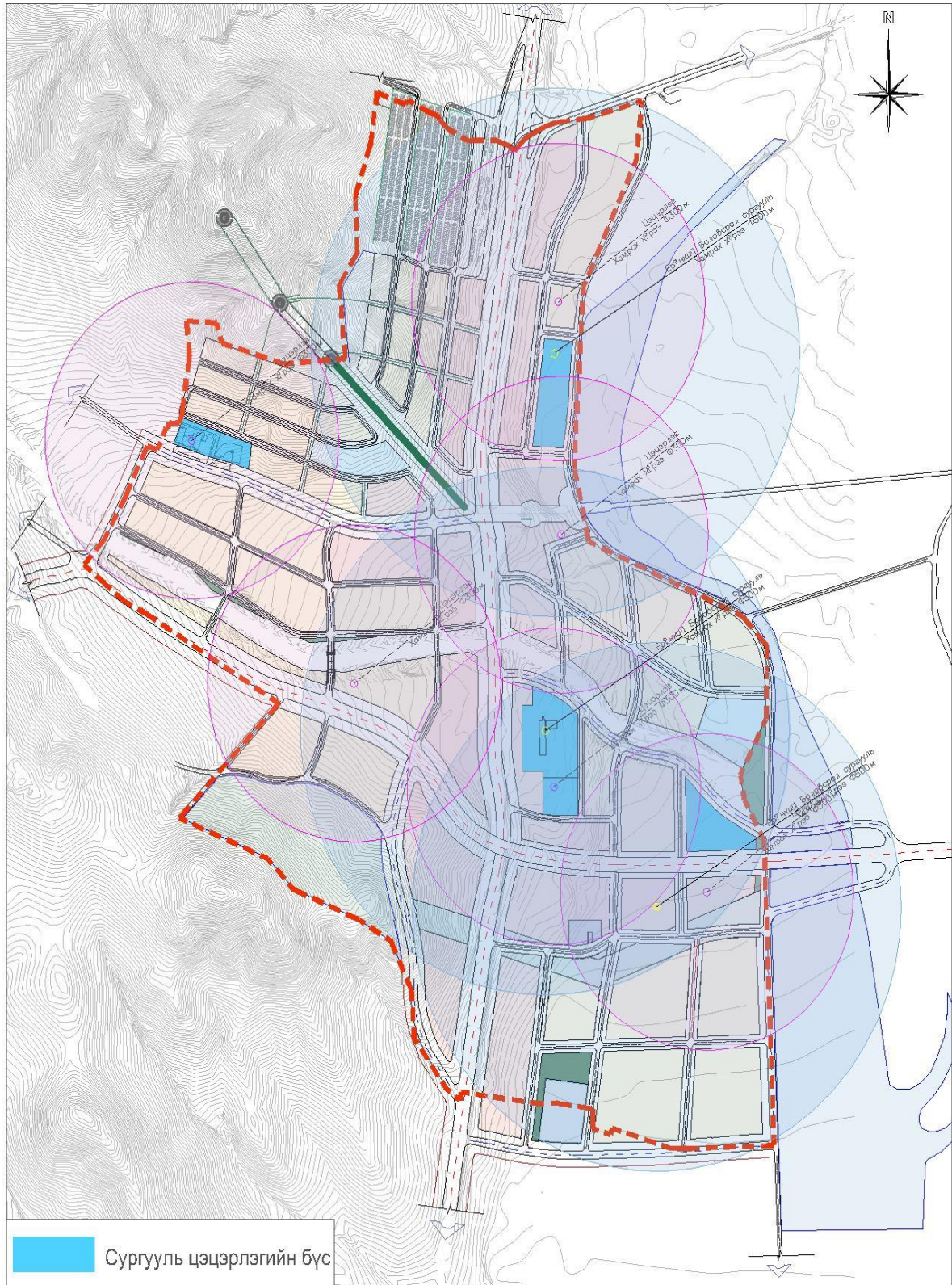
Сэлбэ дэд төвийн барилгажилтын төслөөр дээрх 158 га талбайн нийгмийн хангамж үйлчилгээний дэд бүтцийг хэрэгцээг хангахаар 960 сурагчтай сургууль-3, 240 хүүхдийн цэцэрлэг-5, 100 ортой хэвтэн эмчлүүлэх эмнэлгийн цогцолбор-1, хорооны цогцолбор /цагдаа, өрхийн эмнэлэг/-4, Соёл олон нийтийн цогцолбор-1, Спорт цогцолбор-1 кинотеатр, худалдаа үйлчилгээний цогцолбор Сэлбэ гол дагуух аялал жуулчлалын зориулалт бүхий тохижилтыг оршин суугчдын амьдрах орон зайн таталцлыг тооцоолон төлөвлөв.

Хүснэгт 60. Олон нийтийн барилга байгууламж тоон үзүүлэлт

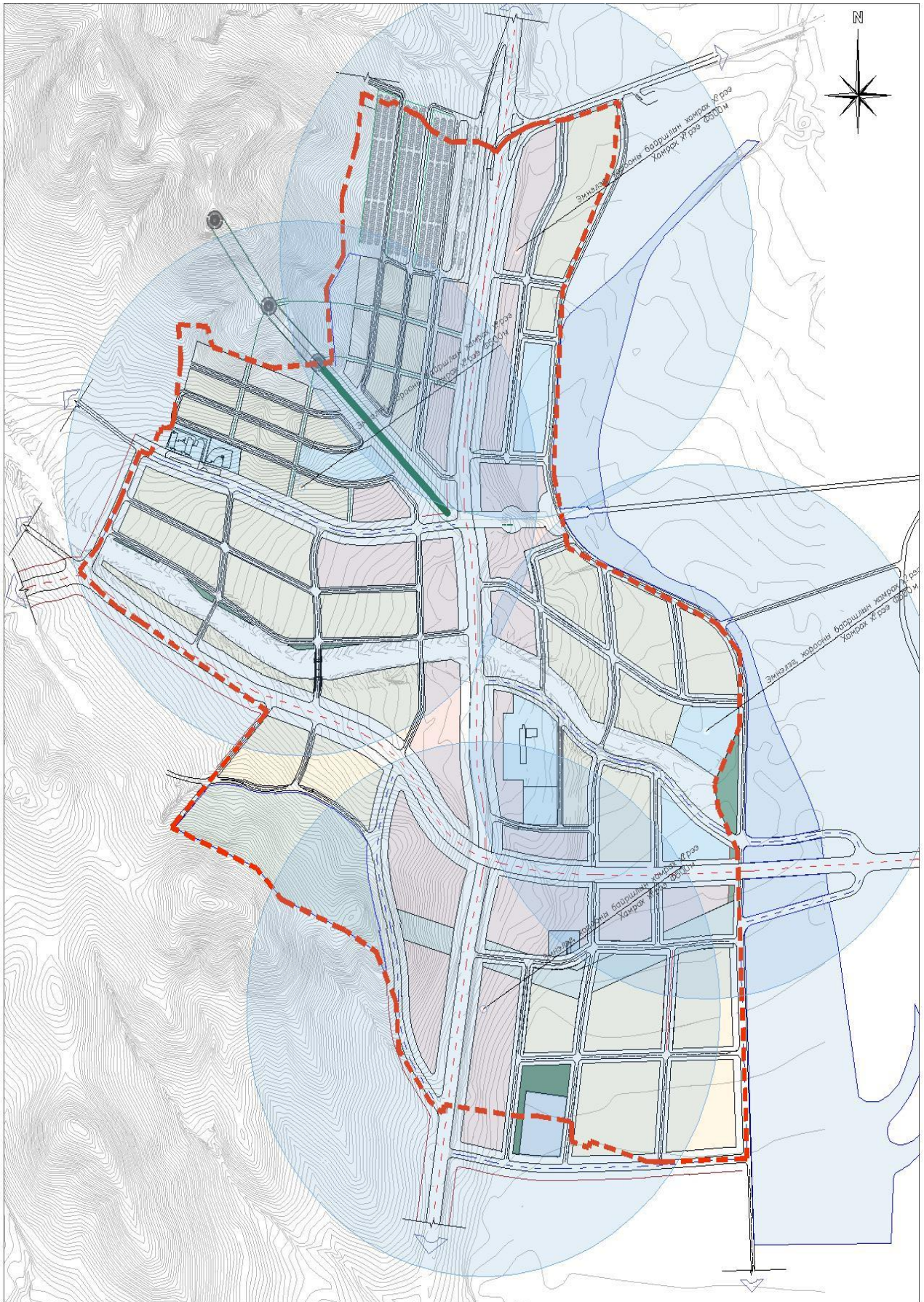
№	Нийгмийн үйлчилгээ	Хэмжих нэгж	Төлөвлөлтөөр /он/			Нийт
			2024	2025	2026	
1	Сургууль	Сурагч	960	960	960	2880
2	Цэцэрлэг	Хүүхэд	480	480	240	1200
3	Эмнэлэг	Ор	100			100
4	Соёл олон нийтийн цогцолбор	Объект	1			1
4	Спорт цогцолбор	Объект		1		1
5	Хорооны цогцолбор барилга	Объект	2	2		4

6	Дэд бүтэц /ИДБ-ийн салбар шугам, авто зам, явган зам, ногоон байгууламж, тохижилт	Хувь	33%	57%	10%	100
---	---	------	-----	-----	-----	-----

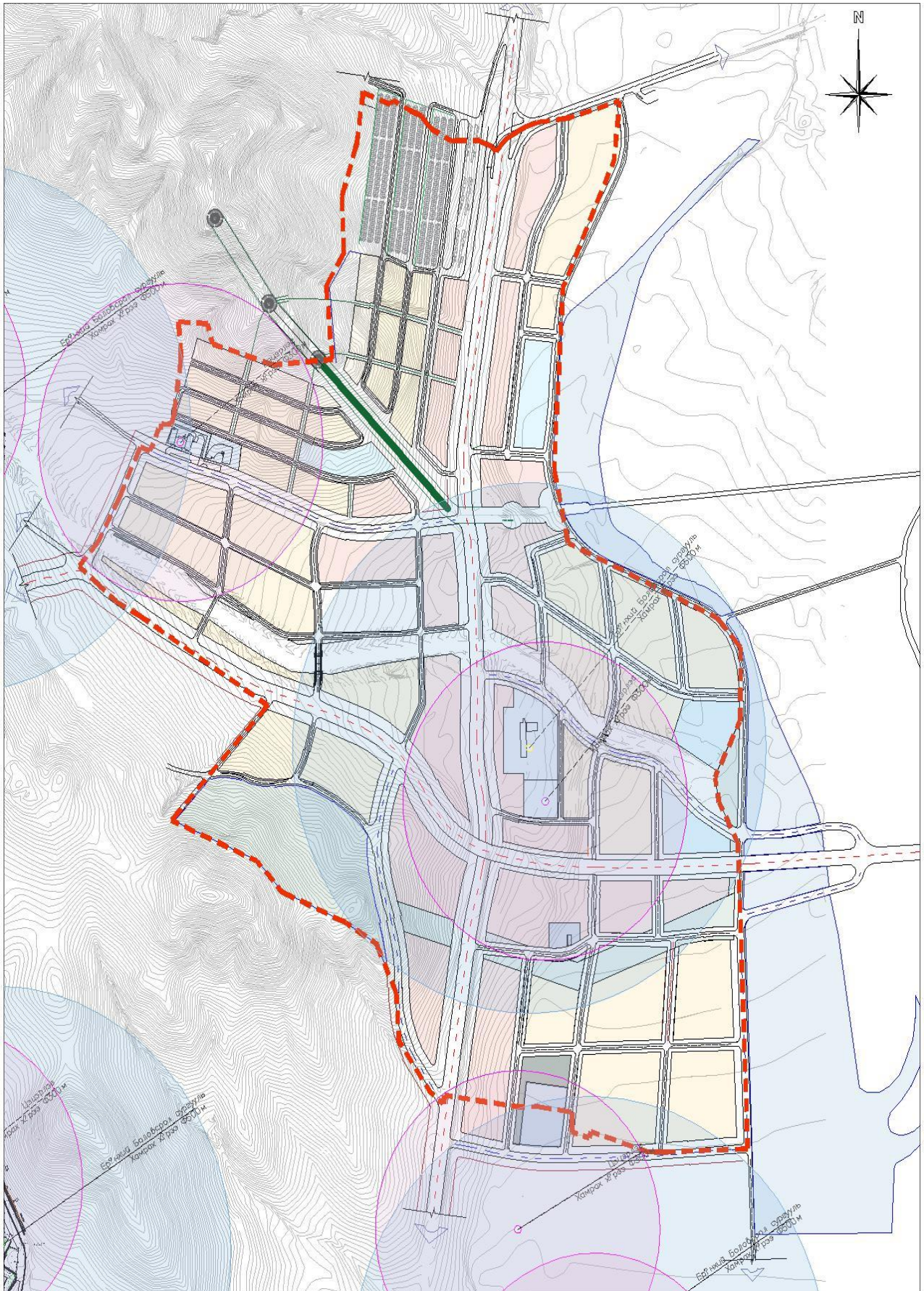
Зураг 72 Сургууль, цэцэрлэгийн хамрах хүрээ



Зураг 73 Эмнэлэг, хорооны байршлын хамрах хүрээ



Зураг 74 Нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлтийн хамрах хүрээ



5.4 Архитектур орон зайн төлөвлөлт

Сэлбэ дэд төв орчмын гэр хорооллыг орон сууцжуулах төлөвлөлтийг боловсруулахдаа хот төлөвлөлтийн суурь нөхцөл болох зам, инженерийн дэд бүтцийг тооцоолон хүн амын хөдөлмөр эрхлэлт, ажил үйлчилгээ, одоо амьдарч буй иргэдийн хэрэгцээ шаардлага болон байгалийн онцлог тогтоц зэргийг харгалзан “Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль” болон холбогдох бусад хууль, норм, дүрмийг үндэслэл болгосон болно.

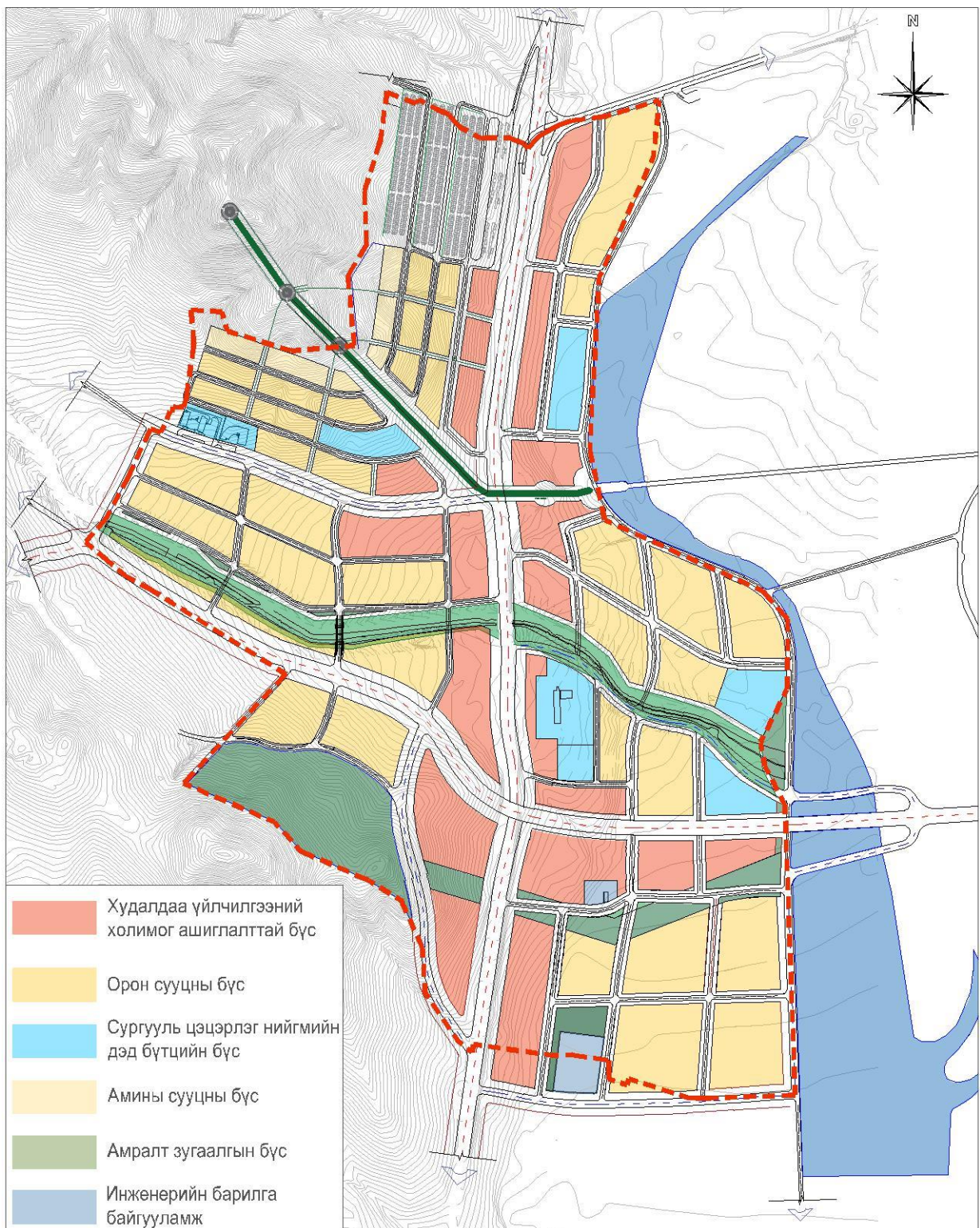
Шинээр төлөвлөж буй “Сэлбэ” дэд төвийн 158 га нутаг дэвсгэрийн ашиглалтын зориулалтаар Хот байгуулалтын тухай хуулийн хүрээнд ангилан бүсчлэн төлөвлөсөн. Үүнд:

- Орон сууц олон нийтийн үйлчилгээний зориулалтын бүс /29.5га /
- Орон сууцны бүс /65.6га/
- Нам давхрын орон сууцны бүс / 25.1га/
- Ногоон байгууламжийн зориулалтын бүс /24 га/
- Инженерийн дэд бүтэц болон зам тээврийн бүс /13.8га/
- Тусгай зориулалтын бүс /Хамгаалалтын бүс/

Хүснэгт 61 Архитектур орон зайн төлөвлөлт

№	Бүсчлэл	Давхрын тоо	Барилгын тоо	Хамрах газрын хэмжээ /га/
1	Орон сууц олон нийтийн үйлчилгээний зориулалтын бүс	9-16	38	29.5
2	Орон сууцны бүс	5	181	65.6
3	Нам давхрын орон сууцны бүс	1-2	-	25.1
4	Ногоон байгууламжийн зориулалтын бүс	-	-	24
5	Инженерийн дэд бүтэц болон зам тээврийн бүс	-	-	13.8
6	Тусгай зориулалтын бүс /Хамгаалалтын бүс/	-	-	-
	Нийт	-	-	158

Зураг 75 Нутаг дэвсгэрийн ашиглалтын зориулалтын ангилал, бүсчлэл



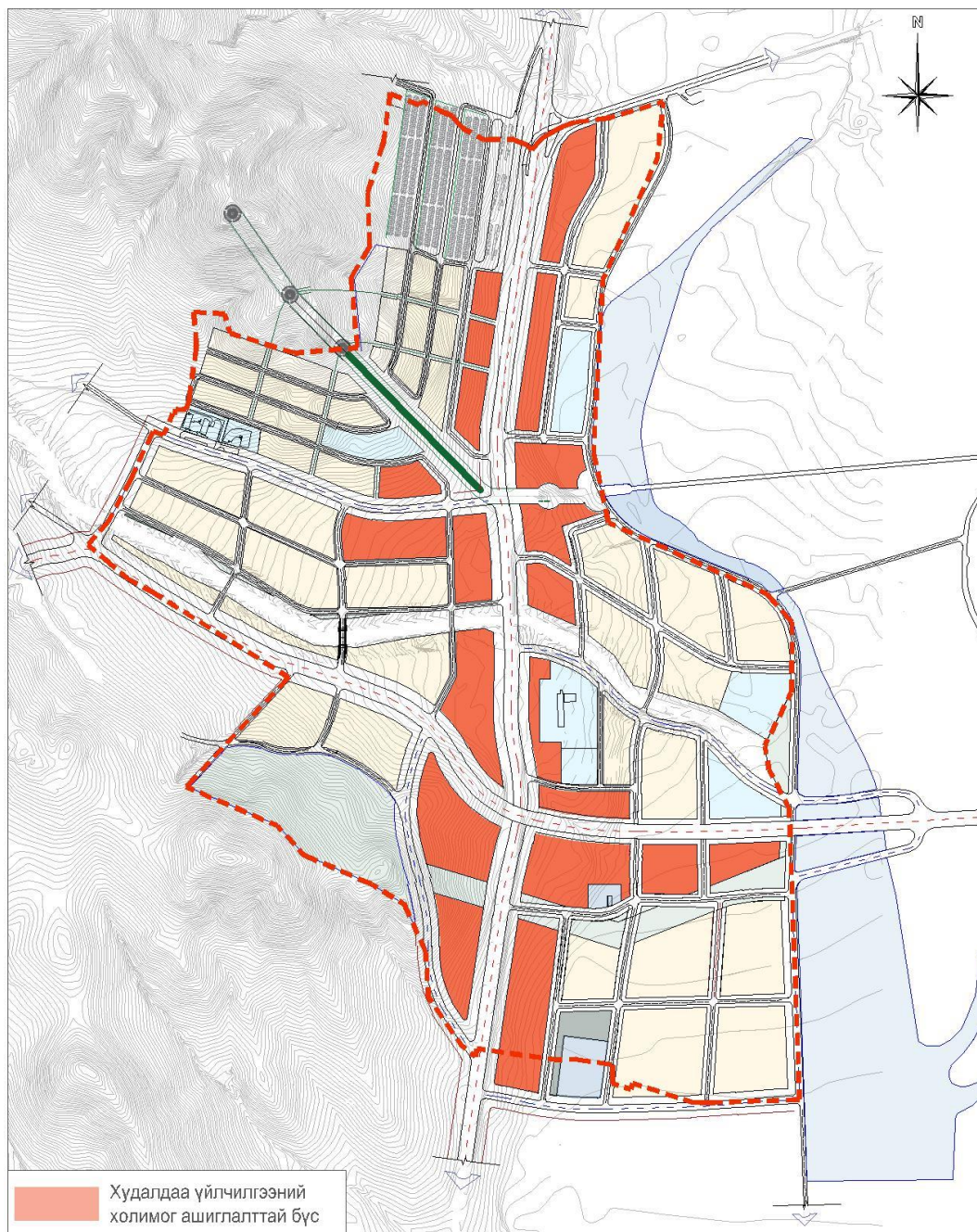
5.4.1 Орон сууцны бүс

Сэлбэ дэд төвийн 158 га-д хүн амын орон сууцны хэрэгцээг хангах, инженерийн нэгдсэн шугам сүлжээнд холбогдсон тохилог нийтийн болон амины орон сууц, олон болон цөөн давхар, худалдаа үйлчилгээ бүхий олон давхар орон сууцны барилгууд төлөвлөгдсөн.

Барилгажилтын төлөвлөлт зам талбай, инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай уялдуулан дараах төрөл зориулалттай байна. Үүнд:

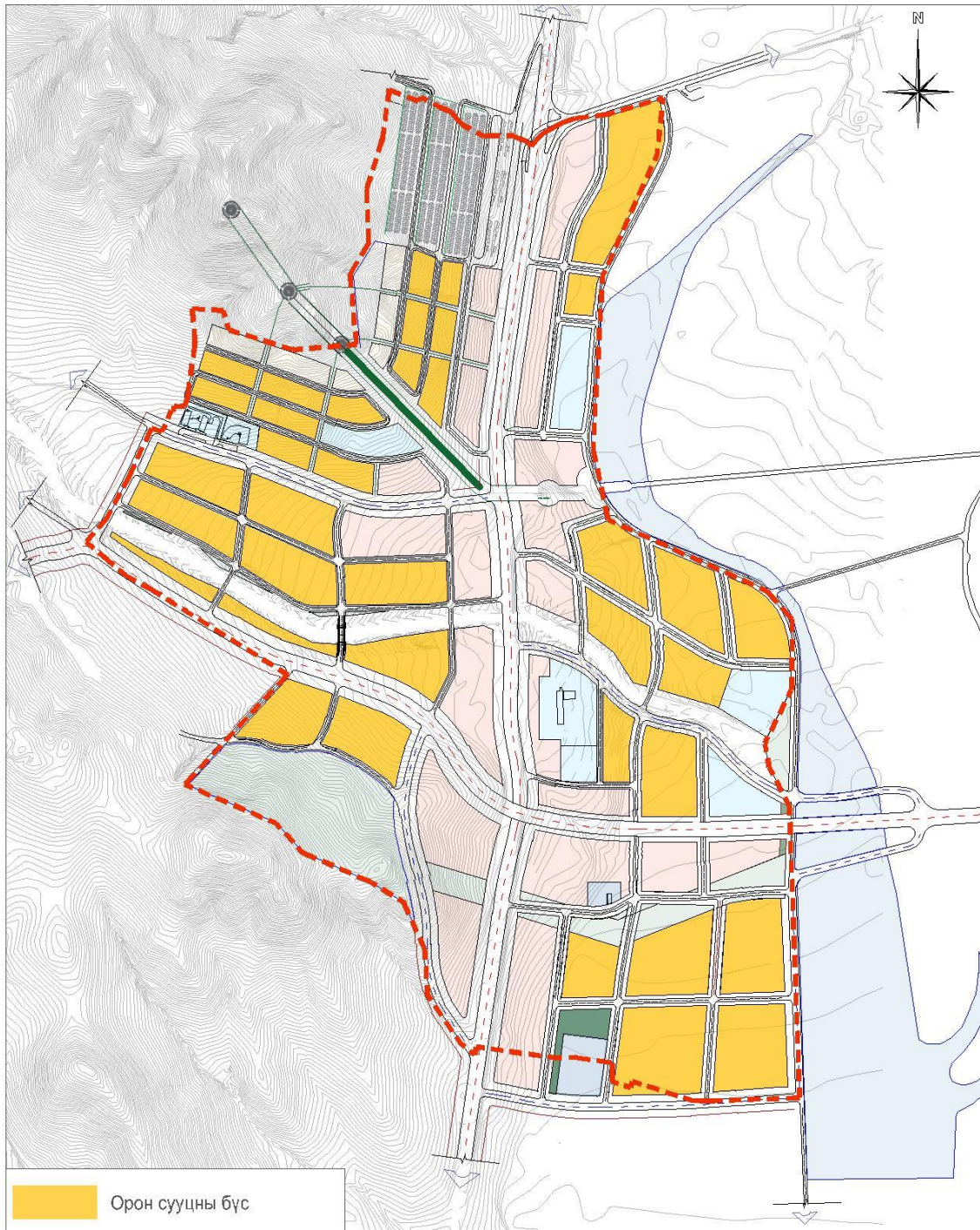
1. Худалдаа үйлчилгээ бүхий олон давхар /9-16 давхар/ тус бүсэд 38 блок орон сууцны барилгуудыг төлөвлөсөн болно. 1 блок барилгад ойролцоогоор 88 айл байх ба эдгээр барилга нь гол замын дагуу нийт төлөвлөлтийн талбайн 29.5 га-д баригдана. Худалдаа үйлчилгээ бүхий орон сууцны барилгын зориулалтын бүс төлөвлөснөөр ажлын байр нэмэгдэхийн зэрэгцээ амьдарч буй орчиндоо ажиллах нөхцөл бүрдэж замын хөдөлгөөний түгжрэлийг саармагжуулах бодит нөхцөл болно.

Зураг 76 Худалдаа үйлчилгээ бүхий орон сууцны бүс



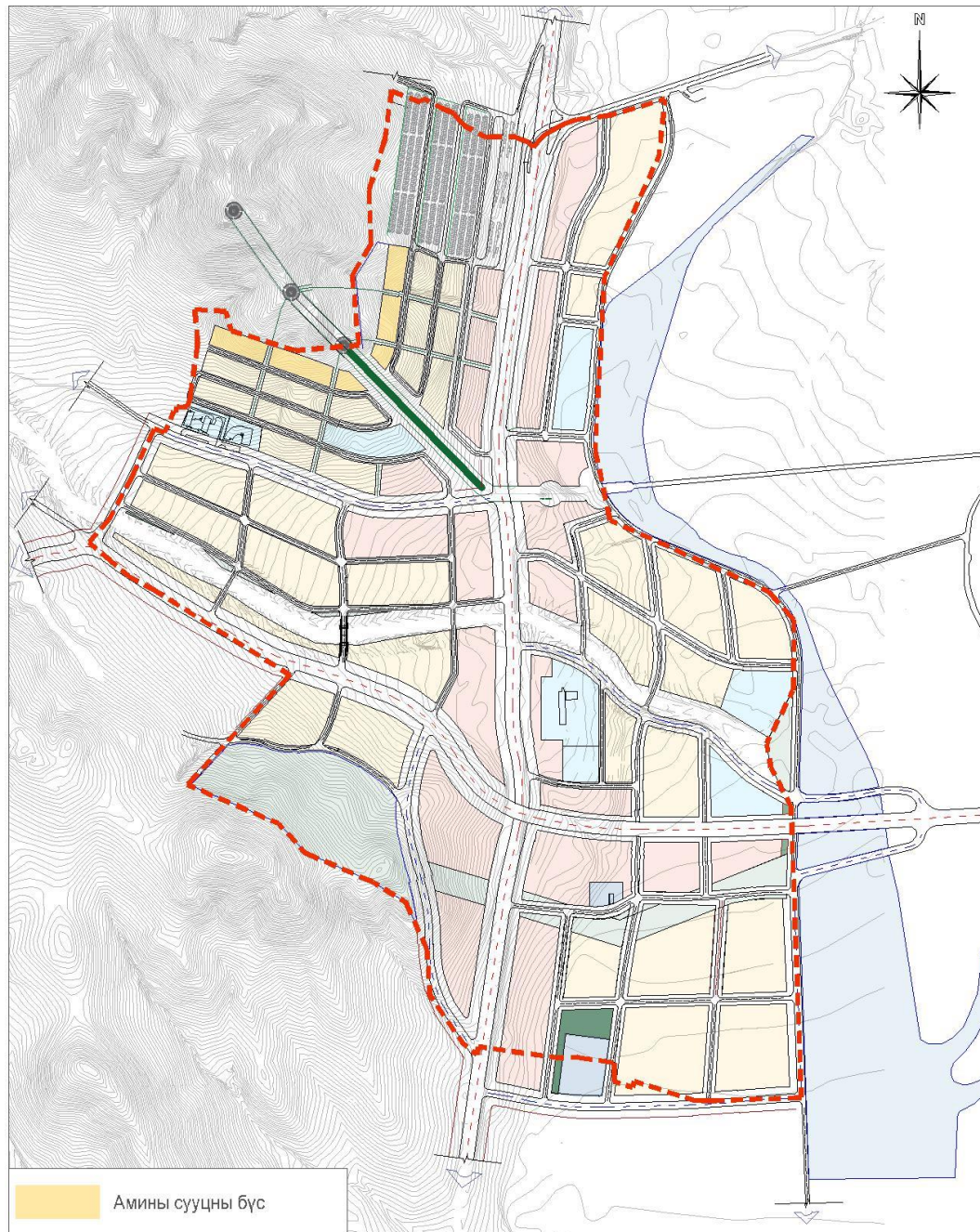
2. Олон болон цөөн давхар /5 давхар/ тус бүсэд орон сууцны 181 блок барилгуудыг төлөвлөсөн болно. 1 блок барилгад 48-50 айлтай байхаар тооцсон. Тус бүс нь төв замаас 500м-1000м зайд нийт төлөвлөлтийн талбайн 65.6 га талбайг хамрахаар төлөвлөнө.

Зураг 77 Олон болон цөөн давхар орон сууцны бүс



3. Нам давхар буюу амины орон сууцны бүс – Гол төлөв төлөвлөлтийн талбайн баруун захад газрын гадаргуугийн налуутай уялдуулан сингл болон таунхаус бүхий тансаг зэрэглэлийн амины орон сууцыг 25.1 га талбайд төлөвлөсөн.

Зураг 78 Нам давхар буюу амины орон сууцны бүс



5.4.2 Инженерийн дэд бүтэц, зам, тээврийн бүс

Дэд төвийн инженерийн хангамжийн эх үүсвэр /халаалтын зуух, цахилгааны дэд өртөө, өргөлтийн насосны станц г.м /-ийн барилга байгууламжууд, шугам сүлжээний гол трасс болон гудамж, замын улаан шугамын зориулалтын ..га газар төлөвлөгдсөн.

Үйлдвэр, аж ахуйн бүс: Дэд төвийн жижиг дунд үйлдвэр, хог боловсруулах үйлдвэр зэрэг үйлдвэр аж ахуйн зориулалтын барилга байгууламж бүхий 6.6 га газар төлөвлөгдөнө.

5.4.3 Ногоон байгууламж

Төлөвлөлтөөр хорооллын чанартай нийтийн эзэмшлийн парк цэцэрлэг болон эрүүл ахуйн хамгаалалтын зурвас ногоон байгууламж бүхий нутаг дэвсгэр 24 га талбайг хамарч байна. Энэхүү ногоон байгууламжуудыг ногоон коридор буюу явган хүний зам, дугуйн зам болон ногоон байгууламж бүхий нийтийн эзэмшлийн зам, талбай хосолсон задгай орон зайн систем бий болгохоор тооцож төлөвлөнө. Хорооллын эдэлбэр газрын 20% -д цэвэр ногоон байгууламж байхаар тооцоолсон болно.

Зураг 79 Ногоон коридор



5.4.4 Барилгын төлөвлөлт

“Улаанбаатар хотын 2020 оны ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичигт тус нэгж хорооллын талбайг орон сууцжуулах замаар өндөр давхрын холимог ашиглалттай орон сууц, дунд давхар сууц болон нам давхрын амины орон сууцны хороолол болгон одоо амьдарч байгаа бүх сууцны төрлүүдийг байхаар,

худалдаа үйлчилгээ, нийгмийн барилга байгууламж, спорт, соёлын болон аялал жуулчлалын барилга, байгууламж бүхий цогцолбор байхаар тооцон төлөвлөв.

Зураг 80 Барилгажилтын шийдлүүд

БАРИЛГАЖИЛТ



- Худалдаа үйлчилгээний холмиг ашиглалттай бүс
- Орон сууцны бүс
- Сургууль, цэцэрлэг нийгмийн дад бүтэцийн бүс
- Амьсга сууцны бүс
- Амралт зугаалгын бүс
- Инженерийн барилга байгууламж


ҮЙЛЧИЛГЭЭТЭЙ ОРОН СУУЦ



MIXED USE



НАМ ДАВХАР ОРОН СУУЦ



НАМ ДАВХАР ОРОН СУУЦНЫ ТӨРӨЛ




ӨНДӨРЛӨГ ГАЗРИЙН ОРОН СУУЦНЫ ТӨЛӨВӨЛӨТ




СУРГУУЛЬ, ЦЭЦЭРЛЭГ





ХААМЖ ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ БАРИЛАГА







5.4.4.1 Орон сууцны төлөвлөлт

Төслийн орон сууцны төлөвлөлтийн санаа нь орчин үеийн хэв загварт нийцсэн, хүрээлэн буй орчны өнгө төрхтэй уялдсан шинэлэг дүр төрхтэй байна. Нийт төлөвлөлтийн хүрээнд 12032 айлын худалдаа үйлчилгээтэй орон сууц болон орон сууцны 5-16 давхар барилгууд баригдах ба нэг айлын орон сууцны дундаж талбайг 45-55м.кв байхаар тооцож төлөвлөв.

Зураг 81 Орон сууцны төлөвлөлт



5.4.4.2 Худалдаа, нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн төлөвлөлт

Төслийн одоо байгаа орон зай, оршин суугчдын хэрэгцээ шаардлага, эрхэлж буй аж ахуй зэргээс хамааруулан сургууль, цэцэрлэг, спорт, соёлын цогцолбор бусад нийгмийн үйлчилгээний барилга, байгууламжуудыг төлөвлөж байна. Тухайлбал одоо аж ахуй эрхэлж буй дийлэнх иргэд хувийн жижиг дунд бизнес эрхэлдэг тэр дундаа найман нэрийн барааны дэлгүүр, спорт заал зэрэг ажиллуулж байгаагаас төлөвлөлтийн хүрээнд тэдгээрийн амьжиргааны түвшнийг сайжруулах, бизнесээ өргөжүүлэн өөр байршил руу шилжилт хийхгүйгээр цогц нэг дор ажиллах боломжийг бий болгох юм.

Зураг 82 Харагдах байдал



Барилгын дүр төрх орчин үеийн чиг хандлагад нийцсэн, техник технологийн шинэ дэвшилтэт шийдлүүдийг ашигласан байхаар төлөвлөж байна. Түүнчлэн түгжрэлийн бууруулах үүднээс одоо байгаа төв зам дагуу байрлалтай аж ахуй эрхлэгчдэд төвлөрсөн худалдаа үйлчилгээний төвийг төлөвлөхөөс гадна орон сууцны барилгын нэгдүгээр давхарт буюу амьдарч буй орчноосоо хамгийн ойр зайд худалдаа үйлчилгээний орон зай байхаар төлөвлөж байна.

Зураг 83 Худалдаа үйлчилгээ төлөвлөлт



5.4.4.3 Архитектурын байгууламжийн төлөвлөлт

Сэлбэ дэд төвийг хөгжүүлэхдээ тухайн талбарын байгалийн тогтоц, онцлог давуу тал болон бусад дэд төвүүдийн таталцлыг сайжруулах үүднээс Чингэлтэй хайрхны зүүн урд хошуун дээр, төлөвлөлтийн талбарын баруун хойд өндөрлөг хэсэгт ландмарк бүхий онцлогийг тодорхойлох 98м өндөр, дээрээ 50м ийн төрийн далбааны суурьтай Сэлбэ цамхгийг төлөвлөж байна. Тухайн Сэлбэ цамхаг цогцолбороос Сэлбэ дэд төвийг бүхэлд нь харах боломжтой бөгөөд, тухайн бүсийн эргэн тойрны аялал жуулчлалыг хөгжүүлэх, түүх дурсгалыг хадгалах түүнийг дагасан орчин үеийн ногоон төлөвлөлт бүхий ногоон бүсийг бий болгоно.

Зураг 84 120м Сэлбэ дэд төвийн цамхаг



Энэхүү цогцолбор нь Монголчуудын шинээр айл гэр болон гал голомтоо бадраадаг ёс уламжлалыг үндэслэн голомтоо бадраахад хэрэглэгдэж ирсэн тулгийн гурван чулуу, тулганаас санаа аван хийсэн бөгөөд 98м өндөр байгууламж бүхий дээрээ 50м ийн төрийн далбааны суурьтай газрын түвшинд үзвэр үйлчилгээний зориулалт бүхий барилга, 50м түвшинд үйлчилгээний зориулалт бүхий 3 давхар, давхар дундаа задгай терасс бүхий байгууламж, 85м ийн түвшинд үйлчилгээний талбай бүхий 3600м.кв алсыг харах танхим байрлана.

1-р давхартаа нүүдэлчдийн эртний төрт улсууд болох Хүннү, Түрэг, Монголын эзэнт гүрний мандан бадарч байх үеийн газар нутаг, хил хязгаар, тэдний түүх соёлын дурсгалын үзвэрийн танхим байрлана.

5.5 Гудамж, замын сүлжээ

Улаанбаатар хотын авто замын сүлжээг хөгжүүлэх мастер төлөвлөгөө, Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний төсөлд тусгагдсаны дагуу хотын төвөөс хойд чиглэлд явсан гол гудамж зам, хэвтээ тэнхлэгийн хувьд баруун зүгт Чингэлтэйн гэр хороолол, зүүн хойд зүгт Дамбадаржаа, зүүн урд зүгт Дарь эх, Шар хад гэсэн үндсэн тэнхлэгүүдийг холбосон хотын шинэ тойрог зам “Сэлбэ” дэд төвийг дайран өнгөрч байгаа нь энэ дэд төвийн бусад дэд төвөөс ялгарах гол онцлог юм. Энэ отлолцож байгаа гол замууд нь тус бүрдээ зорчих хэсгийн 6 эгнээтэй, явган зам, дугуйн зам бүхий гол гудамж, замууд юм. Энэ замаар нийтийн тээврийн гол маршрут чиглэл явахаар төлөвлөгдөж байгаа ба Чингэлтэйн өргөн чөлөөгөөр нийтийн тээврийн их багтаамж бүхий нэвтрүүлэх чадвар өндөртэй шинэ төрлийн тээврийн үйлчилгээ явуулахаар тооцож авто замын зорчих хэсгийн өргөнийг төлөвлөсөн болно.

Дэд төвийн бусад хөдөлгөөнийг нэвтрүүлэх үүрэг бүхий туслах гудамж, замуудыг төлөвлөж байгаа ба энэ зам нь зорчих хэсгийн 2 зурвас, явган зам, дугуйн замтайгаар төлөвлөгдсөн ба байршлын онцлогоос хамааруулан нийтийн тээврийн хөдөлгөөн явуулахаар төлөвлөсөн.

Орон сууцны барилгууд, соёл ахуйн болон үйлчилгээний төвүүдийн үйлчилгээний 2 эгнээтэй туслах замуудыг төлөвлөсөн ба энэ зам нь авто машинуудын зогсоол руу очих хөдөлгөөнийг мөн нэвтрүүлэх юм. “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага; “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал”-д зааснаар дүүргийн чанартай гол гудамж замын улаан шугамын өргөнийг 70м, дүүргийн чанартай туслах гудамж замын улаан шугамын өргөнийг 50м-р төлөвлөсөн.

Зураг 85 Дүүргийн чанартай гол зам төлөвлөлт



Зураг 86 Туслах зам төлөвлөлт



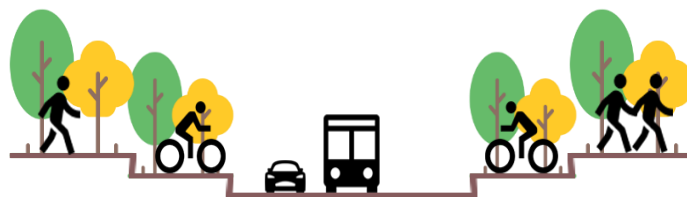
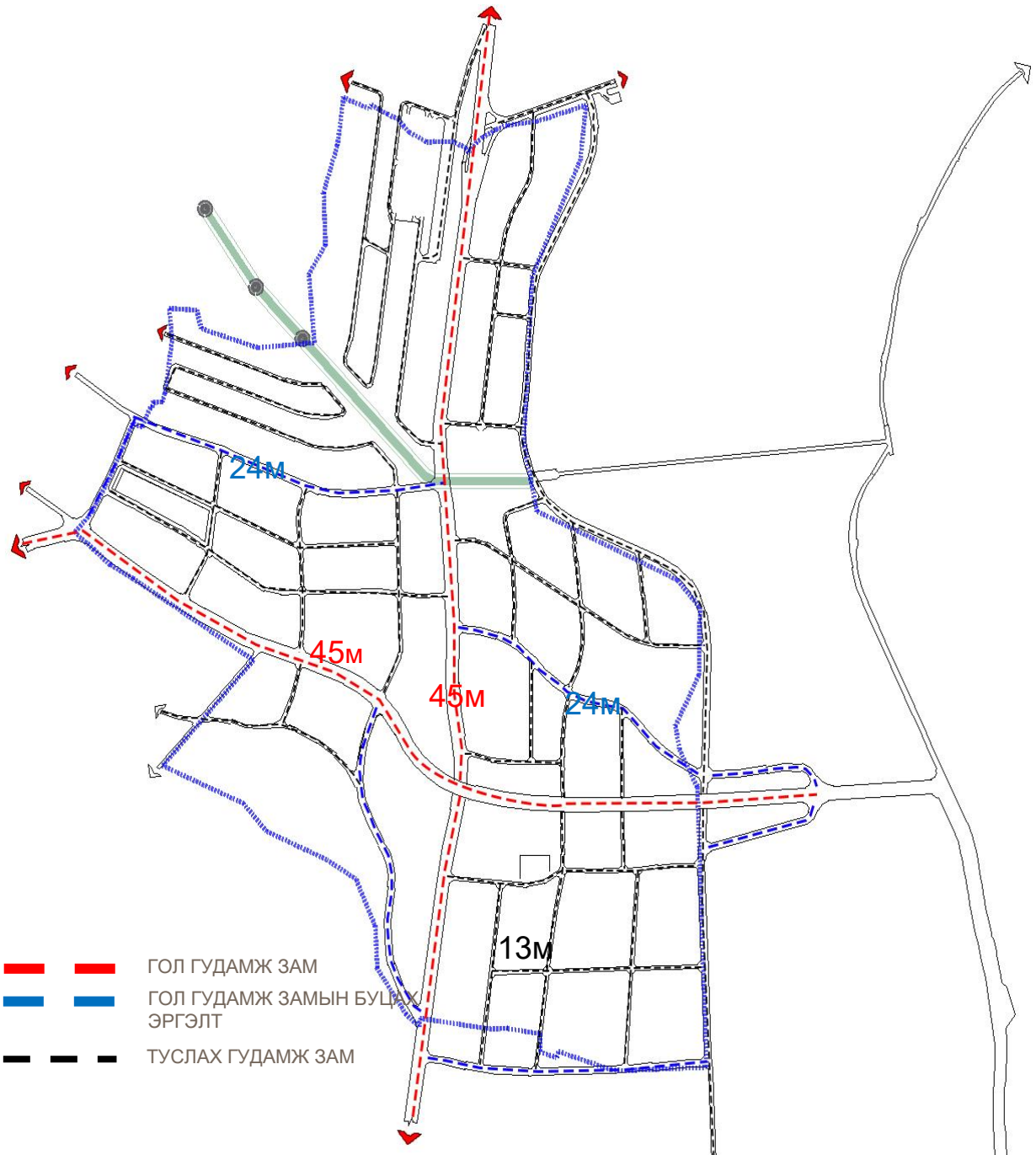
“Сэлбэ” дэд төвийн 158 га талбайн гэр хорооллыг орон сууцжуулах барилгажилтын төслийн төлөвлөлтийн онцлог нь олон жилийн турш гэр сууц бүхий хороолол байсан, барилгажсан талбай дээр хийгдэж байгаа учраас гол замын улаан шугамын зурвас газарт иргэд байгууллагын өмч барилга, мөн шинээр баригдсан барилга байшин ихээр өртөж байна. Улаан шугамын газар чөлөөлөлтийг нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр шийдвэрлэхээр байгаа учраас ихээхэн хэмжээний хөрөнгө шаардах, мөн нийслэлийн төсөвт хүндрэл учрах, газар чөлөөлөхөд цаг хугацаа ихээхэн шаардагдахаар байгаа учраас газар чөлөөлөлтийг аль болох бага байлгах, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага; “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал”-тай уялдуулан гол гудамж, замтай зэрэгцээ гудамжуудыг төлөвлөснөөр гол гудамж, замын хөдөлгөөний эрчмийг бууруулж зэрэгцээ замуудад хуваарилахаар тооцож төлөвлөсөн.

Гол гудамж замын хөдөлгөөний урсгалыг сааруулахгүй байлгах үүднээс гол зам дагуу одоо байгаа болон шинээр төлөвлөгдсөн худалдаа үйлчилгээний барилгуудын авто зогсоол болон нийтийн аж ахуйн зориулалтай хөдөлгөөнүүдийг туслах гудамж, замаар явахаар тооцож төлөвлөсөн. Гол зам дагуу одоо байгаа томоохон худалдаа үйлчилгээний барилгуудын орц гарцыг өөрчилж нийтийн авто зогсоол болон хөдөлгөөнийг нь туслах гудамж, замаар явахаар тооцож төлөвлөлөө.

Барилгажилтын төслийн төлөвлөлтийн шатанд гол гудамж, замын улаан шугамын өргөнийг 45м-р, туслах гудамж, замын улаан шугамын өргөнийг 24м-р, туслах замын улаан шугамын өргөнийг 13м-р байхаар тооцож төлөвлөсөн болно.

Төлөвлөж буй авто замын зэрэглэлийг дараах зураглалаар үзүүлэв.

Зураг 87. Авто зам сүлжээ төлөвлөлт

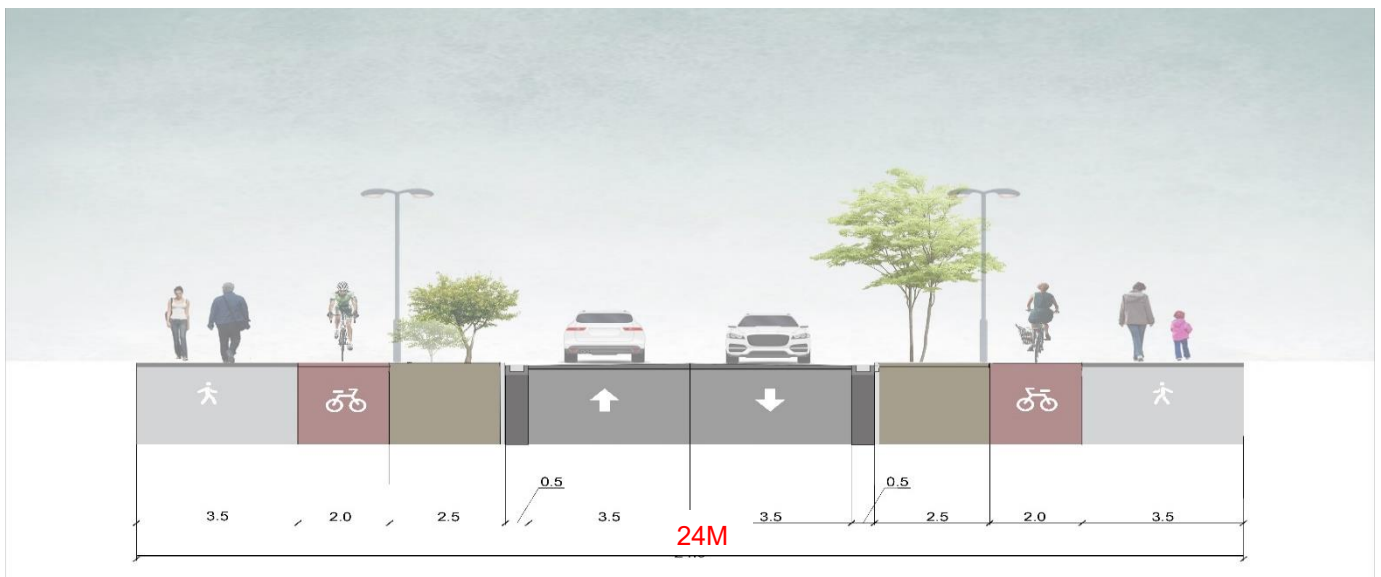


Замын хөндлөн огтлолын төлөвлөлтийг дараах зураглалаар үзүүлэв.

Зураг 88 Дүүргийн чанартай гол зам төлөвлөлт



Зураг 89 Туслах зам төлөвлөлт



“Сэлбэ” дэд төвийн гэр хорооллыг орон сууцжуулах барилгажилтын төслийн гудамж, замын сүлжээний дараагийн нэг онцлог нь 20 минутын хугацаанд алхах, дугуйгаар явах, нийтийн тээврээр зорчиход зайлшгүй шаардлагатай үйлчилгээ, тохижилт ногоон коридортой уялдуулан автомашинаас хамааралтай байдлыг багасгаж, амьдралын чанарыг сайжруулахын тулд авсаархан /компакт/, холимог хэрэглээг бий болгосон /mixed use/, нийтийн тээвэр, явган зорчигчдод ээлтэй дэд бүтцийг чухалчилдаг. оршин суугчид хотын төв рүү явалгүйгээр дэд төв дотроо явганаар болон дугуйгаар зорчиж, соёл ахуйн үйлчилгээ, төрийн үйлчилгээ авах боломжтой тул дэд төвийн гол болон туслах гудамж замуудад явган замаас тусад нь дугуйн замыг нийтэд нь төлөвлөж оршин суугчдын ая тухтай аюулгүй байдлыг бий болгож өгөх давуу талтай. Төлөвлөлтийн хугацаанд 7.1км авто зам, 39км явган зам, 23км дугуйн зам шинээр барихаар тооцсон болно.

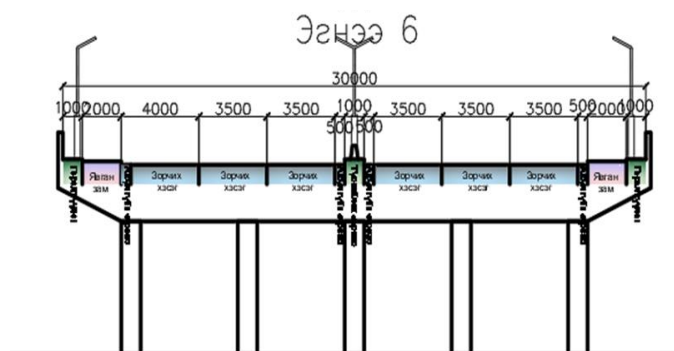
Зураг 90 Явган зорчих гүүрэн гарц



Эх сурвалж: Хурдны зам дээгүүрх явган зорчих ногоон гүүр, Нидерланд

Гол гудамж, зам дагуу баригдах орон сууцны болон үйлчилгээний барилгуудын авто зогсоолуудыг барилыг зоорины давхарт байхаар төлөвлөж байгаа ба бусад зогсоолуудыг туслах гудамж замын дагуу байхаар төлөвлөж өгсөн. Автомашинуудын зогсоол нь “смарт” ухаалаг байж, зогсоол хэрэглэхдээ зогсоолын аппликешн ашиглаж сул зогсоолын мэдээлэл авах, зогсоол урьдчилан захиалах бүрэн боломжтой байх юм.

Чингэлтэй өргөн чөлөөнөөс Дамбадаржаагийн авто зам, Хайлаастын уулзвараас зүүн тийш явсан хоёр авто замаар л Сэлбэ голын зүүн хэсэгтэй холбогдож байгаа нь замын түгжрэл үүсэх гол нөхцөл болж байгаа учраас “Сэлбэ” дэд төвөөс Дарь-Эхийн зам руу 2 газраар холбоос замуудыг шинээр барьж, зорчих таатай орчныг бий болгохоор төлөвлөлтөд тусгалаа. Холбоос замуудыг газрын налууг ашиглан, голын эргийн төлөвлөлт, тохижилтод сөрөг нөлөөлөл үзүүлэхгүйгээр зарим хэсэгт гүүрэн зам (эстакад) дээгүүр явуулахаар төлөвлөлтөд тусгаж хөндлөн огтлолыг зураглалаар үзүүлэв.



“Сэлбэ” дэд төв нь төвийн дотор явганаар 20 минутын хугацаанд явж үйлчилгээ авах бүрэн боломжтойгоор төлөвлөгдсөнөөс гадна энэ төв нь зуслан чиглэлээс хот руу ирэх оршин суугчид хотын төв рүү зорчих дамжин суулт хийх нийтийн тээврийн зангилгаа болж өгч байна. Хотын төв рүү иргэд тээврийн хэрэгсэлтэйгээ орж нэмэлт ачаалал, бөглөрөл үүсгэхгүйгээр “Сэлбэ” дэд төвийн хойд хэсэгт байрлах 1500 авто машины зогсоол дээр тээврийн хэрэгслээ орхиод их багтаамжтай нийтийн тээврийн хэрэгслээр хотын төв рүү зорчих боломжийг бий болгосон. Авто машины зогсоол нь нийтийн тээврийн хэрэгслээр хотын төв рүү үйлчлүүлэгсдэд үнэ төлбөргүй үйлчлэх смарт зохицуулалтыг хийж өгснөөр хотын төвийн ачаалал бөглөрлийг багасгах нэг гарц болж өгөх юм. Иргэдэд ч гэсэн энэ төрлийн зохицуулалт нэн хэрэгцээтэй юм.

Мөн авто машины төвлөрсөн зогсоолын дэргэд Зуслан чиглэлээс ирэх нийтийн тээврийн маршрутын эцсийн зогсоолыг төлөвлөж байгаа ба ингэснээр иргэд оршин суугчид бүх төрлийн дамжин суулт хийх таатай нөхцөлийг бүрдүүлсэн зангилгаа бий болж байгаа юм. Төлөвлөлтийн хугацаанд хотын төвөөс “Сэлбэ” дэд төв хүртэл их багтаамжтай нийтийн тээврийн шинэ төрөл буюу метро, трамвай, автобус (LRT,BRT) аль ч төрлийг бий болгоход зориулж замын зорчих хэсэгт тусгайлсан зурвасын өргөнийг замын улаан шугамын өргөнд оруулж тооцсон болно.

Төлөвлөлтийн явцад өсөн нэмэгдэх авто замын хөдөлгөөний эрчмийг харгалзан авто зам болон авто зогсоол мөн нийтийн тээврийн хөдөлгөөнийг онцгойлон харгалзан үзэж төлөвлөлтийн дараах шийдлийг техник, эдийн засгийн үндэслэлд тусгасан болно.

Үүнд:

- Дэд төвийг их багтаамжийн өндөр хүчин чадалтай шинэ төрлийн тээврийн хэрэгслээр хотын төвтэй холбох;
- Хойд чиглэлийн зуслангууд, Дамбадаржаа, Бэлх Сэлхийн чиглэлээс ирэх зорчигчид тээврийн хэрэгслээ орхин хотын төв рүү их багтаамжийн нийтийн тээврийн хэрэгслээр явахад зориулж суудлын автомашины нэгдсэн зогсоол төлөвлөж өгснөөр хотын төв рүү орох тээврийн хэрэгслийн тоог цөөлөх;
- “Сэлбэ” дэд төвөөс хотын төв рүү өндөр хүчин чадалтай шинэ төрлийн нийтийн тээврээр үйлчлэх учраас хойд зуслангууд, Дамбадаржаа, Бэлх, Сэлхийн чиглэлээс ирэх нийтийн тээврийн богино рейсүүдийг зохион байгуулж, эцсийн зогсоолыг төлөвлөх;
- Дэд төвийн төв зам дагуух өндөр барилгуудын үйлчилгээ, иргэдэд зориулсан авто зогсоолуудыг туслах гудамж зам дээр төлөвлөх;
- Дэд төвийн төв цэг дээр явган зорчигчдын хөдөлгөөний аюулгүй байдал, тав тухыг хангах зориулалтаар тээврийн хэрэгсэл, явган зорчигчдын хөдөлгөөнийг хоёр өөр түвшинд шийдвэрлэхээр төлөвлөлтийн шийдлүүдийг тусгах;
- Хотын төв рүү орох тээврийн хэрэгслийн хөдөлгөөнийг хязгаарлах зорилгоор дэд төвд бүх төрлийн соёл, ахуйн үйлчилгээ, ажлын байрыг бий болгох үүднээс жижиг

үйлдвэрүүд, орчин үеийн аялал жуулчлал амралт зугаалгын төвүүд, худалдааны байгууламжуудыг түлхүү төлөвлөх;

- Гэр хорооллын нутаг дэвсгэрийн хяналтгүй тэлэлтийг хязгаарлах;
- Эдийн засгийн үр ашигтай газар зохион байгуулалт, газар ашиглалтыг хэрэгжүүлэх;
- Дэд төв бий болсноор хотын төв рүү орох хөдөлгөөнийг багасгаж, хотын төвийн хэсгийн замын хөдөлгөөний түгжрэл, ачааллыг бууруулах;

Дэд төвд оршин суугчдын амьдралын таатай орчин нөхцөл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах.

Гадна тойруугийн авто замын төсөл: Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан гадна тойрог замын трасс нь Сэлбэ дэд төвийн дундуур дайран өнгөрч байгаа ба энэ тойрог замыг 70м өргөн улаан шугамтай байхаар дэд төвийн төлөвлөлтөнд тусгасан болно. Гадна тойрог зам нь дэд төвийн босоо тэнхлэгийн хамгийн чухал зам болох Чингэлтэйн өргөн чөлөө, Сэлбэ сэргэлт төслийн хүрээнд Сэлбийн голын баруун эргээр явж байгаа авто замтай хоёр түвшинд огтлолцуулахаар төлөвлөж өгсөн нь дэд төвийн авто замын сүлжээний чухал шийдлийн нэг болж байгаа юм. Хотын төвийг дэд төвтэй холбож байгаа дүүргийн чанартай гол гудамж зам болох Чингэлтэйн өргөн чөлөө нь гадна тойрог замтай хоёр түвшинд огтлолцож байгаа учраас энэ огтлолцолын бүх чиглэлийн хөдөлгөөнийг зүүн гарын эргэлтгүй байхаар хөдөлгөөний зохицуулалтыг тооцож төлөвлөлтөнд тусгаж өгсөн болно.

Сэлбэ сэргэлт төслийн авто замын төлөвлөлт: “Сэлбэ сэргэлт” төслийн хүрээнд Сэлбэ голын баруун эргээр шинээр баригдах, зорчих хэсгийн 4 эгнээтэй авто зам нь одоо байгаа авто замыг Сэлбэ гол тал руу нь өргөтгөхөөр тусгагдсан тул Сэлбэ дэд төвийн замын сүлжээтэй зөрчилдөхгүй тул хэрэгжих явцад ямар нэгэн хүндрэл гарахгүй.

5.5.1 Дугуйн зам явган замын төлөвлөлт, ногоон коридор

Төлөвлөлтийн хүрээнд төслийн явган зам талбай, унадаг дугуйн замыг норм дүрмийн дагуу мөн зорчигч аюулгүй зорчин өнгөрөхөөр, UCS 0901B:2022 “Явган хүний зам, талбайн төлөвлөлт, хучилт, угсралтад тавих ерөнхий шаардлага”, UCS 0903B:2022 “Унадаг дугуйн замын төлөвлөлт, хучилтад тавих ерөнхий шаардлага”, UCS 1601B:2022 зэрэг хотын стандарттай уялдуулан төлөвлөж байна.

Төслийн хүрээнд ногоон байгууламжийг ногоон коридор бүхий явган зам, дугуйн зам болон ногоон байгууламж нийтийн эзэмшлийн талбай хосолсон орон зайгаар холбон төлөвлөж байгаа ба энэ нь цаашлаад олон нийт нийгмийн харилцааг сайжруулах, иргэд чөлөөт цаг заваа зөв зохистой өнгөрөөх орон зайг цогцлоох юм.



“Ногоон коридор”-ын гол зорилго нь байгаль орчин, нийгэм, задгай орон зайн төлөвлөлтийг сайжруулах хот суурин газрын тогтвортой орчны нөхцөл, ногоон тээврийн сүлжээг бий болгоход туслах явдал юм.

Түүнчлэн явган болон дугуйн замыг хийх боломж бололцоо материалын үнийн судалгааг хийж үзэхэд уламжлалт аргаар хийгддэг асфальтан хучилт, өнгөн хавтан зэргийн материал, ажлын хөлс хямд боловч тэдгээрийн ашиглалтын хугацаа, насжилт богино байна. Иймд тухайн төслийн хүрээнд явган болон дугуйн замыг байгалийн боржин чулуугаар хийх боломж бололцоог нарийвчлан тооцож судалж байна. Хэдий энэ шийдлийн өртөг өндөр ч ашиглалтын явцад эдэлгээ насжилт удаан, зардал бага, дотоодын аж ахуй эрхлэгчдийн бизнесийг дэмжих, байгальд ээлтэй шийдэл юм.

Хүснэгт 62 Гадна тохижилтын материалын харьцуулалт

Гадна тохижилтын материалын харьцуулалт					
	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Цалин	Материал	Нийт өртөг
Боржин чулуу	м.кв	1	114,000	110,000	224,000
Бетон хучилт	м.кв	1	38,000	140,710	179,510
Асфальтан хучилт	м.кв	1	22,700	129,800	152,500

5.2 Ажиллах хүчний тооцоо, хүний нөөцийг бүрдүүлэх хувилбар

Төлөвлөлтийн ажлын зургийн даалгаварт тусгагдсаны дагуу ажиллах хүчний тооцоог хийхдээ одоо байгаа хүн амын тоо, насны бүлэг, идэвхтэй үйл ажиллагаа явуулж байгаа үйлчилгээ, үйлдвэрлэлийн газар, тэдгээрийн төрөл, ангилал, үйл ажиллагаа явуулсан хугацаа, суурьшлын онцлогийг харгалзан тооцсон болно. Бүтээн байгуулалтын ажлын явцад бий болох шилжилт хөдөлгөөн, иргэдийн амьжиргааны түвшин, эдийн засгийн сонирхол

идэвхжилийг сэргээхийн тулд хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих, үүн дээр нэмээд хэрэгжүүлэх боломжтой үйлдвэрлэлийн төрлийг судалж шинээр ажлын байр бий болгох бүрэн боломжтой юм. Ажлын байрны хэрэгцээг норм стандартаар тооцох боломжгүй тул дор дурдсан хөгжлийн бодлогын баримт бичигт тусгагдсан суурь түвшин-хүрэх түвшний үзүүлэлт, хүн амын хэтийн төлөв, ажлын байрны хүрэлцээ хангамжтай холбоотой салбарын яам, удирдах газрын боловсруулсан тушаал, захирамж, Үндэсний статистикийн хорооноос боловсруулсан Аж ахуйн нэгжийн бүртгэл, судалгаа, эмхэтгэл, салбарын тоон мэдээлэл, нийслэлийн статистикийн газрын судалгаа, мөн зах зээлийн бодит үзүүлэлт зэргийг үндэслэн ажлын байр бий болгох хувилбаруудыг төлөвлөлөө. Үүнд:

- “Монгол улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”-ийн хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний шалгуур үзүүлэлт, хүрэх түвшин;
- Боловсрол, соёл, шинжлэх ухааны сайд, Нийгмийн хамгаалал, хөдөлмөрийн сайд, Сангийн сайдын хамтарсан 307/91/237 тушаалаар батлагдсан “Цэцэрлэг, ерөнхий боловсролын сургуулийн багшийн ажлын норм тогтоох, багш зарим албан тушаалтны цалин хөлсийг тооцож олгох журам;
- Боловсрол, соёл, шинжлэх ухаан, спортын сайд, Сангийн сайдын хамтарсан А/024/11 тоот “Орон тооны жишиг норматив батлах тухай” тушаал;
- Эрүүл мэндийн хөгжлийн төв, Дэлхийн эрүүл мэндийн байгууллагын хамтарсан “Эмч эмнэлгийн мэргэжилтний хүний нөөцийн байршил, хэрэгцээний судалгаа, 2023
- Олон улсын хөдөлмөрийн байгууллагын
- Нийслэлийн Статистикийн газар, “Ажил эрхэлдэг хүн амын тоо, байршлаар, салбараар, 2022, 2023;
- Европын холбооны санхүүжилттэй “Монгол улсад тогтвортой хөгжлийн зорилготой уялдсан төсвийн төлөвлөлтөөр хөдөлмөр эрхлэлтийн шинэчлэлийг дэмжих нь” төсөл

5.2.1 Хүний нөөцийг бүрдүүлэх

Сэлбэ дэд төвийн оршин суугчдын дунд ажил эрхлэлтийг нэмэгдүүлэх, тухайн суурьшлын орчинд төдийгүй үйлчлэх хүрээний түвшинд ажлын байр бий болгох, одоо байгаа үйлдвэрлэлийг илүү боловсронгуй, борлуулалтын олон сүлжээтэй болгоход анхаарч, эдийн засгийн хувьд идэвхтэй, нэмүү өртөг үйлдвэрлэгч, хөдөлгөөнт орчныг бий болгохын тулд 1)эдийн засгийн болон 2)захиргааны аргыг хэрэгжүүлж болно.

Зураг 92 Ажилгүйдлийг бууруулах арга



Сэлбэ дэд төвийн нутаг дэвсгэрийг хамарсан одоогийн суурьшлын онцлог нь зуслангийн бүсийг чиглэсэн гол замын дагуу байрлалтай худалдаа үйлчилгээ, жижиг үйлдвэр ихээр хөгжсөн, энэ хэв маягаараа олон нийтэд танигдсан.

Иймд эдийн засгийн аргаар буюу хөдөлмөрийн багтаамж ихтэй жижиг үйлдвэрүүдийг дэмжсэнээр одоо байгаа ажил эрхлэгчдийн үйл ажиллагааг хэвээр нь авч үлдэхээс гадна хөдөлмөрийн орчныг чанаржуулах нөхцөл бүрдэнэ. Мөн хууль эрхзүйн үүднээс хөдөлмөрийн харилцаанд оролцох боломжийг нээлттэй, тодорхой, хялбар болгохын тулд Хөдөлмөрийн бирж ажиллуулах, байнгын болон түр (улирлын чанартай болон цагийн хөлстэй гэх мэт) ажил эрхлэх хүсэлтэй хүмүүсийг аж ахуйн нэгж, бизнесийн байгууллагуудтай холбох, ажил эрхлэх хүсэлтэй иргэдэд мэдлэг мэргэжил олгох, мэргэшүүлэх сургалт зохион байгуулах, тэдний хөдөлмөрийн үнэ, цалингийн үнэлэмжийг дээшлүүлэхэд анхаарах зэргээр ажилгүйдлийг бууруулах арга хэмжээ явуулах боломжтой.

Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын яамны 2023 оны “Ажиллах хүчний судалгаа”-наас харахад нийт ажил хайж байгаа ажилгүй иргэдийн 42.5% нь бүрэн дунд боловсролтой байгаа нь хөдөлмөрийн мэргэшүүлэх сургалт, МСҮТ зэрэг тухайлсан ажлын чадамж олгох байгууллагаар дамжуулан иргэдэд ажил эрхлэх боломжийг олгох нь үр дүнтэй арга зам байх боломжтой. Идэвхтэй үйл ажиллагаа явуулж байгаа МСҮТ, техник технологийн коллеж, сургуулиудын хөтөлбөр, хүчин чадлыг жишиг болгон авч нийгэм, соёлын байгууламжийн төлөвлөлтийн хүрээнд Сэлбэ дэд төвд 820 оюутан суралцагчийн хүчин чадалтай 86 багш ажилтны хүний нөөц бүхий МСҮТ төлөвлөж зайлшгүй хэрэгцээтэй, урт хугацааны эдийн засгийн өсөлт, иргэдийн амьжиргааны чанарыг дээшлүүлэхэд үр нөлөөтэй гэж тодорхойллоо.

Төлөвлөлтийн стратегид дурдсанчлан байгалийн чадавхид суурилсан амралт зугаалгын чанартай бүтээн байгуулалтын хүрээнд сувилал, спортын байгууламжийг төлөвлөж өгснөөр хэвтэн эмчлүүлэх шаардлагагүй ч нөхөн сэргээх, сувилах, сэтгэцийн эрүүл мэндэд чиглэсэн үйл ажиллагааг дэмжих замаар ажлын байр бий болгох боломжтой. Учир нь Дэлхийн эрүүл мэндийн байгууллагын 2023 оны судалгаанд дурдсанаар Ковидын цар тахлын нөлөөгөөр 2020 онд сэтгэл гутрах эмгэг 28, сэтгэл түгших эмгэг 26 хувиар нэмэгдсэн байна. Тиймээс Монгол улсад хүн амын дунд сэтгэцийн эрүүл мэндийн талаар мэдлэг мэдээлэл, ойлголт муу байдгийг анхаарч нотолгоонд тулгуурласан сэтгэцийн эрүүл мэндийн тусламжийг хөгжүүлэх талаар дорвитой алхам хийх зайлшгүй шаардлагатай. Сэлбэ дэд төвийн Чингэлтэй ууланд ойр, хүн амын нягтаршил багатай хэсэгт сувилал, спортын хавсарсан сэргээн засах үйл ажиллагаа явуулдаг эрүүл мэндийн байгууллага төлөвлөж энэ чиглэлийн жишиг үзүүлэлтээр 100-113 хүний ажлын байр бий болгох боломжтой.

Олон улсын шилжилт хөдөлгөөний байгууллагаас (IOM- UN Migration) 2023 онд Чингэлтэй дүүргийн иргэдийн дунд хийсэн судалгаанаас харахад хамгийн их тулгамдаж буй асуудал нь “орлого нэмэгдүүлэх боломж бололцоо дутмаг” байдлыг нэрлэсэн ба энэ үзүүлэлт 2022 онд 17% байсан бол 2023 онд 21% болж нэмэгдсэн байна. Мөн эрүүл мэндийн тусламж үйлчилгээний ачаалал 16%, орон байрны хүртээмж 11%-тай тулгамдаж буй асуудлууд болон бүртгэгдсэн байна.

Схем 15 Чингэлтэй дүүргийн иргэдэд хүртээмжгүй байгаа нийгмийн болон дэд бүтцийн хангамж, хувь



Хүснэгт 63 “Орлого нэмэгдүүлэх боломж дутмаг” хамгийн их бүртгэгдсэн хороод

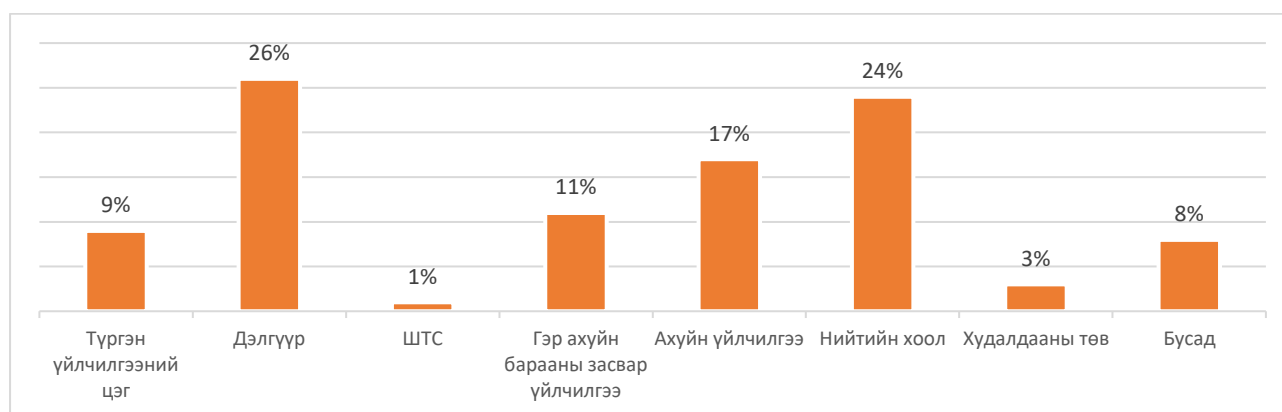
НИЙТ 125 хэсэг	15-р хороо 10 хэсэг	<u>14-р хороо</u> 10 хэсэг
12-р хороо 9 хэсэг	17-р хороо 9 хэсэг	21-р хороо 9 хэсэг

Дээрх судалгааны үр дүнд тулгуурлан эдийн засгийн болон захиргааны аргаар ажилгүйдлийг бууруулах арга хэмжээг авахаас гадна өнөөг хүртэл үйл ажиллагаа явуулж ирсэн аж ахуйн нэгж, жижиг бизнес эрхлэгчдийг дэмжсэн төсөл хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлэх, зээл авах, эргэн төлөхөд учрах хүндрэлийг багасгах боломжтой. Үүнд Хөдөлмөр, нийгмийн

хамгааллын яам, Монголын Ажил олгогч эздийн нэгдсэн холбоо, Эмэгтэйчүүдийн хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих холбоо, Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих холбоо, мөн төрөл бүрийн сан, хөтөлбөр зэргийг зохистой байдлаар уялдуулж, иргэдэд мэдлэг, мэдээллийг тогтмол хүргэж, хөдөлмөр зуучлах төв/биржийг ажиллуулах шаардлагатай байна.

Төлөвлөлтөөр хамгийн их ажлын байр бий болгох салбарыг хүнсний болон барааны бөөний, жижиглэнгийн худалдаа байхаар тооцож байна. Учир нь одоогийн байдлаар ЧД-14, 18 дугаар хороо болон СБД-14-р хорооны хувьд эдийн засгийн хамгийн өндөр үзүүлэлттэй, иргэдийн орлого олох үйл хэлбэр нь дэлгүүр, худалдаа үйлчилгээ байна. Идэвхтэй үйл ажиллагаа явуулж байгаа хувь хүн, аж ахуйн нэгжийн судалгаанаас харахад 26% нь дэлгүүр ажиллуулж байгаа нь хамгийн өндөр үзүүлэлттэй, үүний дараа нийтийн хоолны газар 24%, ахуйн үйлчилгээ 17%-тай байна. Иймд суурьшлын бүсийн гол замын дагуу мөн орон сууцны 1-2 давхруудад худалдаа үйлчилгээ явуулах боломжтой байхаар төлөвлөлтөд тусгаж нийт 4240 ажлын байр бий болгохоор тооцлоо.

Схем 16 Үйл ажиллагаа явуулж байгаа худалдаа үйлчилгээний салбарууд, хувиар



Хүснэгт 64 Хөдөлмөр эрхлэлт, ажлын байрны тооцоо

Ажлын байр бүтээх ЭЗ-ийн салбар				Ажлын байр	Хэрэгцээ шаардлага	Тайлбар
I	Боловсрол	I.a	ЕБС	164	Нормоор	Багш, ажилчид
		I.b	СӨБ	155	Нормоор	Багш, ажилчид
		I.c	МСҮТ*	86	Нормоор	Багш, ажилчид
II	Эрүүл мэнд	II.a	Амбулатори	235	Нормоор+ ЭМТ-ийн зах зээлийн судалгаа	Үйлчлэх хүрээ, жишиг
		II.b	Хэвтэн эмчлүүлэх			Үйлчлэх хүрээ, жишиг
		II.c	Сувилал, спортын байгууламж*	113	Хувийн хэвшил	БО, иргэд
III	Худалдаа үйлчилгээ	III.a	Ахуйн үйлчилгээний төв	210	Нормоор	Жижиг үйлдвэрлэл
		III.b	Бараа	1500	Нормоор+Хувийн хэвшил	Зайлшгүй хэрэгцээ
		III.c	Хүнс	2530	Нормоор+Хувийн хэвшил	Зайлшгүй хэрэгцээ

		III.d	Үсчин, гоо сайхан	72	Хувийн хэвшил	Үйлчлэх хүрээ, жишиг
			Засвар /авто машин, цахилгаан бараа, бусад/	218	Хувийн хэвшил	Суурьшлын онцлог
		III.c	Соёлын үйлчилгээ (үзвэр, номын сан, хамтын оффис)	65	Зах зээлийн эрэлт, нийтийн хэрэгцээ	Үйлчлэх хүрээ, жишиг
IV	Үйлдвэрлэл	IV.a	Барилгын материал	82	Хувийн хэвшил	Суурьшлын онцлог
		IV.b	Мод, тавилгын үйлдвэр	67	Хувийн хэвшил	Суурьшлын онцлог
		IV.c	Арьс шир, гар урлал, оёдол	45	Хувийн хэвшил	Суурьшлын онцлог
		IV.d	Хог хаягдлын үйлдвэр*	88	Хувийн хэвшил	Зайлшгүй хэрэгцээ
V	Олон нийтийн байгууллага	V.a	Засаг захиргаа	70	Нормоор	Зайлшгүй хэрэгцээ
		V.b	Төр, ОН-ийн үйлчилгээ	250	Төр-хувийн хэвшил	Зайлшгүй хэрэгцээ
		V.c	Банк, санхүү	45	Хувийн хэвшил	Үйлчлэх хүрээ, жишиг
		V.d	ОУБ*	35	Зорилтот бүлэг	-
		V.e	Инноваци, бизнес төв	56	Хувийн хэвшил	Үйлчлэх хүрээ, жишиг
НИЙТ				6086		

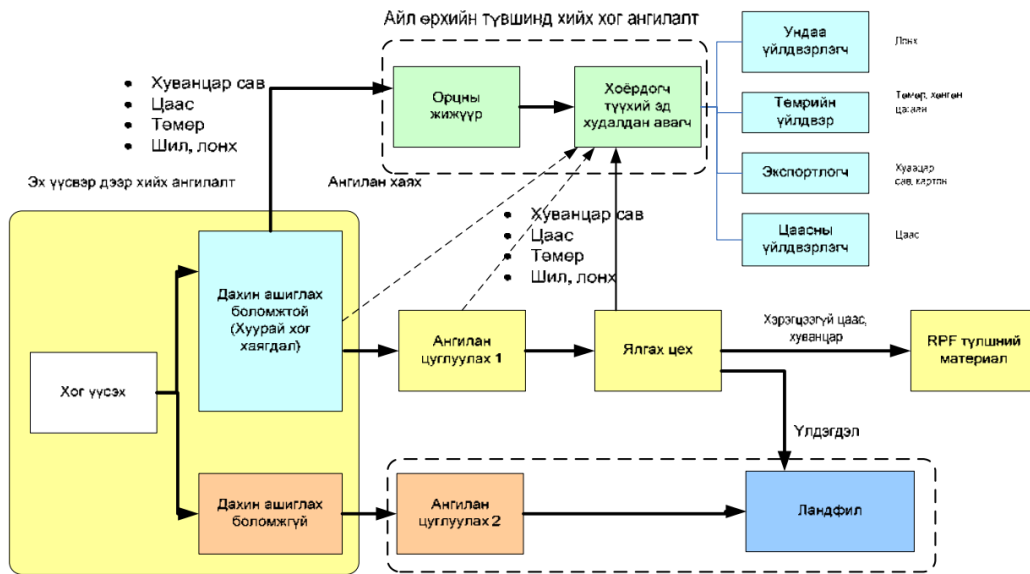
5.2.2 Хог хаягдлын менежмент

Сэлбэ дэд төвийн 158 га барилгажилтын төслөөр нийт талбайн 60 хувийг 12032 айл бүхий орон сууцны цогцолбор хороолол, нийгмийн дэд бүтцийн барилга, 20 хувийг ногоон байгууламж, 20 хувийг зам талбай байхаар төлөвлөж байна.

Хүн амын суурьшлын хэмжээнээс үл хамааран тулгардаг зайлшгүй шийдвэрлэх ёстой асуудал бол хог хаягдлын менежмент юм.

2015 онд батлагдсан Сэлбэ дэд төвийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний ТЭЗҮ-д Европын холбооны санхүүжилттэй Чехийн Каритас байгууллагын “Монгол улс дахь хуванцар хог хаягдлын дахин боловсруулалтын тогтвортой байдлыг хангах” төслийн тайланд дурдсанчлан хог хаягдлыг эх үүсвэр нь хийгдэх ангилан ялгалт болон хоёрдогч түүхий эд худалдан авч, зөөвөрлөх нь процессын хамгийн чухал, хог хаягдлын хэмжээг багасгах, байгаль орчинг бага бохирдуулах нөлөө үзүүлдэг талаар тусгаж, 0.8 га талбайд хүчин чадал бүхий хог хаягдлын үйлдвэр байгуулахаар төлөвлөгдсөн байна.

Зураг 93 Хог хаягдлыг ангилан ялгах, цуглуулах тогтолцооны схем



Сэлбэ дэд төвийн гэр хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулах төслийн ТЭЗҮ, барилгажилтын төсөл, зураг төсөл боловсруулах 2023 оны 11 дүгээр сарын 27-ны өдрийн 2023/11 тоот батлагдсан ажлын даалгавраар 12032 айл бүхий орон сууцны цогцолбор хороолол, нийгмийн дэд бүтцийн барилгууд, ногоон байгууламж, зам талбай бүхий нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжтэй, эрүүл, аюулгүй, орчин үеийн 20 минутын шинэ хотыг төлөвлөсөн.

Иймд 2015 оны ТЭЗҮ-д тусгагдсан хог хаягдал боловсруулах үйлдвэрийг Сэлбэ дэд төвийн 158 га барилгажилтын талбайд газар, байршлын хувьд төлөвлөх боломжгүй байна гэж үзэж байна.

Хог хаягдлын үйлдвэр энэ бүсэд байрших нь иргэдийн эрүүл мэнд, ая тухтай, аюулгүй байдалд сөргөөр нөлөөлөх тул ойролцоо орших хог хаягдлын цэгийн ойролцоо уг үйлдвэрийг байршуулах нь зүйтэй гэж үзлээ.

Сэлбэ дэд төвийн шинэ хотын нийт оршин суугчдын түвшинд гарах хог хаягдлыг ангилан ялгах цэгүүд, мөн цуглуулах, нэгтгэх цэгүүдийн байршлыг барилгажилтын төсөлд тусгайлан тусгах, орчин үеийн тоноглогдсон тусгай тээврийн хэрэгслээр зөөвөрлөх, тээвэрлэхийг СӨХ-үүд хариуцаж байхаар тусгаж байна.

Ажиллах хүч, хүний нөөцийн бүрдүүлэлт

Сэлбэ дэд төвийн барилгажилтын төслийн төлөвлөлтийн дагуу хийгдэх бүтээн байгуулалтын ажлаар эхний ээлжинд 6086 хүний ажлын байр бий болох боломжтой гэсэн тооцоо гарч байгаа бөгөөд энэ нь цаашид зах зээлийн хүчин чадал, суурьшлын татах хүч, үйлчлэлийн хамрах хүрээ зэргээс шалтгаалан өсөн нэмэгдэх боломжтой. Инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн хангамж, хүртээмжээс хамаарч хувь хүн болон бизнесийн байгууллагын үйл ажиллагаа өргөжих тул хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны түвшинд Сэлбэ дэд төвийн суурьшлын онцлогийг харгалзан дээрх ажлын байрыг бий болгох, иргэдийг орлоготой болгох,

амьжиргааны түвшнийг дээшлүүлэх, нэмүү өртөг үйлдвэрлэх харилцаанд оролцоход нь идэвхжүүлэх зорилгоор эдийн засгийн болон захиргааны арга замаар ажиллах хүчний оролцооны түвшинг дээшлүүлэх боломжтой гэж үзлээ.

6 ЗУРГААДУГААР БҮЛЭГ. ЭДИЙН ЗАСГИЙН ТОВЧ ТОЙМ БА ЭРСДЭЛ

6.1 Ханшийн статистикийн товч тойм (2014-2023 он)

6.1.1 Ханш (Ам.доллар):

Америк долларын ханш 2024 оны 3 дүгээр сард 3376.22 төгрөг болж, өмнөх оны мөн үеэс 148.76 төгрөгөөр, өмнөх сараас 15.58 төгрөгөөр тус тус суларсан байна. Гадаад валютын нийт албан нөөц өмнөх сараас 5.62%, өнгөрсөн жилийн мөн үеэс 52.68%-р тус тус өсөж, 5625 тэрбум ам.долларт хүрэв.

Схем 17 Ханшийн хөдөлгөөн Ам.доллар /Хэмжих нэгж төг/



Хүснэгт 65 Ханшийн статистик (Ам.доллар)

№	Үзүүлэлт	Хугацаа	Тоон мэдээлэл
1	Ханшийн хамгийн өндөр савлагаатай жил	2016 он	+551.58 төг
		2022 он	+595.97 төг
2	Ханшийн хамгийн тогтвортой байсан жил	2017 он	-
		2021 он	-
3	Төгрөгийн ханш хамгийн өндөр %-р чангарсан сар	2016 оны 6 сар	-2.05%

4	Төгрөгийн ханшийн чангарлын дундаж %	-	-0.57%
5	Төгрөгийн ханш хамгийн өндөр %-р суларсан сар	2016 оны 8 сар	+7.73%
6	Төгрөгийн ханшийн сулралын дундаж %	-	+1.2%
7	Сарын дундаж ханшийн өөрчлөлтийн %	-	+0.65%
8	Жилүүдийн дундаж ханшийн өөрчлөлт	-	+(7%-8%)
9	Оны эхний болон оны сүүлийн өдрийн ханшийн дундаж өөрчлөлт	-	+198.36 төг
10	Тухайн жилийн хамгийн дээд ба хамгийн доод ханшийн зөрүү	-	+235.86 төг
11	Тухайн жилийн сарын дундаж хамгийн дээд ба хамгийн доод ханшийн зөрүү	-	+120.57 төг

6.1.2 Ханш (Юань):

Схем 18 Ханшийн хөдөлгөөн Юань /Хэмжих нэгж төг/



Хүснэгт 66 Ханшийн статистик (Юань)

№	Үзүүлэлт	Хугацаа	Тоон мэдээлэл
1	Ханшийн хамгийн өндөр савлагаатай жил	2016 он	+67.37 төг
		2020 он	+45.82 төг
		2022 он	+48.56 төг
2	Ханшийн хамгийн тогтвортой байсан жил	2015 он	-
3	Төгрөгийн ханш хамгийн өндөр %-р чангарсан сар	2016 оны 6 сар	-2.96%

4	Төгрөгийн ханшийн чангарлын дундаж %	-	-0.95%
5	Төгрөгийн ханш хамгийн өндөр %-р суларсан сар	2016 оны 8 сар	+8.14%
6	Төгрөгийн ханшийн сулралын дундаж %	-	+1.39%
7	Сарын дундаж ханшийн өөрчлөлтийн %	-	+0.54%
8	Жилүүдийн дундаж ханшийн өөрчлөлт	-	5.88%
9	Оны эхний болон оны сүүлийн өдрийн ханшийн дундаж өөрчлөлт	-	+24.58 төг
10	Тухайн жилийн хамгийн дээд ба хамгийн доод ханшийн зөрүү	-	+33.82 төг
11	Тухайн жилийн сарын дундаж хамгийн дээд ба хамгийн доод ханшийн зөрүү	-	+16.38 төг

Дээрх үзүүлэлтүүдээс төгрөгийн ханш хэлбэлзэл өндөртэй байдгийг харж болно. Мөн төгрөгийн ханш жилд огцом өөрчлөгдөж байгаа нь төгрөгийн ханшийн тогтворгүй байдлыг илтгэнэ.

USD: 2024 оны 3 сарын байдлаар ам.долларын дундаж ханш 3,376.22 төгрөг байгаа боловч сүүлийн жилүүдийн дунджаас үзэхэд ам.долларын ханш ирэх нэг жилийн хугацаанд дунджаар 120-235 төгрөгөөр өсөж, 3587-3702 төгрөгт хүрэх магадлалтай байна. Мөн сүүлийн 9 жилийн хугацаанд ам.долларын ханшийн өсөлт хамгийн ихдээ 595 төгрөгт хүрч байсан тул дараагийн нэг жилийн хугацаанд дээрх хэмжээний өсөлт үзүүлж, ханш 4067 төгрөгт хүрэх магадлалыг үгүйсгэхгүй.

CNY: 2024 оны 3 сарын байдлаар юаны дундаж ханш 468.73 төгрөг байна.

6.2 Төв банкны бодлогын хүүгийн өөрчлөлтийн товч тойм (2013-2023 он)

Хүснэгт 67 Монгол банкны бодлогын хүү



Хүснэгт 68 Төв банкны бодлогын хүүгийн өөрчлөлтийн товч тойм

№	Үзүүлэлт	Хугацаа	Тоон мэдээлэл
1	Бодлогын хүүгийн түвшин (хамгийн өндөр)	2016.08- 2016.12 сар	15%
2	Бодлогын хүүгийн түвшин (хамгийн бага)	2020.11- 2022.01 сар	6%
3	Бодлогын хүүгийн хамгийн өндөр өсөлтийн %	2016.12 сар	+42.9%
4	Бодлогын хүүгийн хамгийн өндөр бууралтын %	2021.05 сар	-25%
5	Бодлогын хүүгийн дундаж өсөлтийн %	-	+18%
6	Бодлогын хүүгийн дундаж бууралтын %	-	-11.4%
7	Бодлогын хүүгийн дундаж өөрчлөлтийн %	-	+2.1%
8	Нийт өөрчлөлтийн тоо	-	20 удаа

Сүүлийн 10 жилийн үзүүлэлтийг ажиглахад манай төв банкны бодлогын хүү нь тогтвортой бус, өсөлт ба бууралтын савлагаа өндөртэй нь харагдаж байна. 2020 оны 11 сард бодлогын хүүгийн түвшин нь сүүлийн 10 жилийн хугацаан дахь хамгийн бага түвшинд буюу 6%-тай байсан нь цар тахлын үеийн эдийн засгийн бодлоготой холбоотой. Гэвч бодлогын хүү дээрх хугацаанаас хойш сүүлийн 3 жилийн хугацаанд нийт 5 удаа өөрчлөгдөж, өнөөдрийн байдлаар сүүлийн жилүүдийн хамгийн өндөр түвшин буюу 11%-д хүрээд байна.

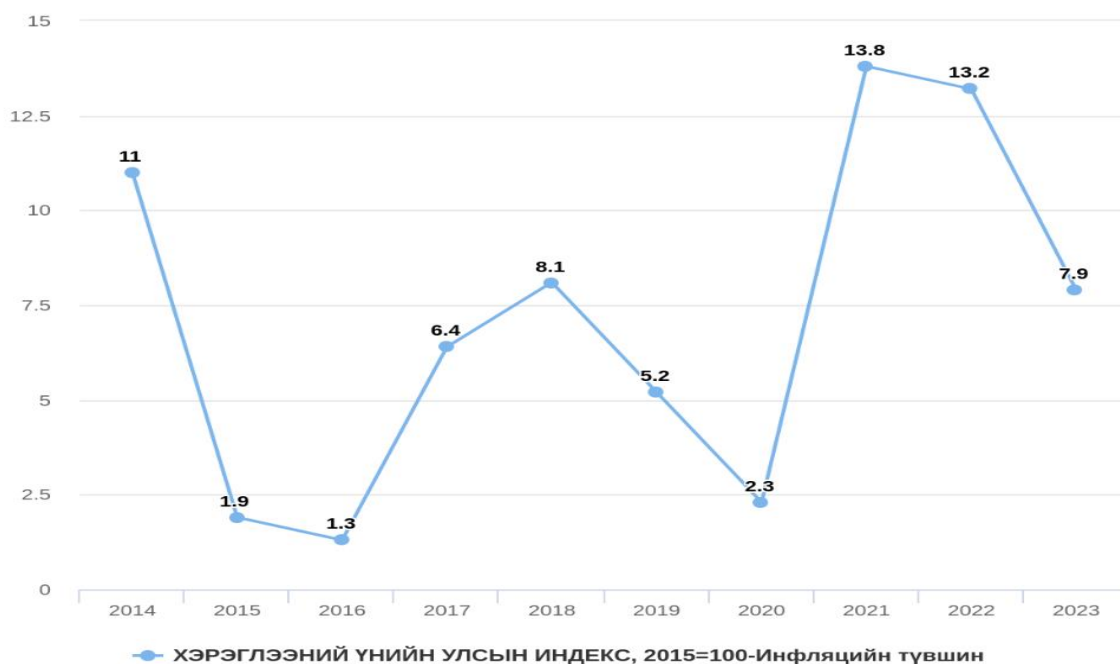
6.3 Инфляцын түвшний статистикийн товч тойм (2010-2023 он)

Хүснэгт 69 Инфляцын түвшний тойм

№	Үзүүлэлт	Хугацаа	Улс	УБ
1	Хамгийн өндөр инфляцтай жил	2012	14.3	15
		2021	13.4	14.8
2	Хамгийн бага инфляцтай жил	2016	0.7	0.5
3	Хамгийн өндөр %-р нэмэгдсэн жил	2017	+814.3%	+820%
		2021	+482.6%	+678.9%
4	Хамгийн өндөр %-р буурсан жил	2016	-89.4%	-91.7%
5	Жилүүдийн дундаж инфляц дүн	-	+8.7	+8.4
6	Жилүүдийн дундаж өөрчлөлт %	-	+95%	+114%
7	Одоогийн байдал	2024	7%	7.2%

Сүүлийн 13 жилийн үзүүлэлтээс Монгол улсын инфляц савлагаа их өндөртэй байдаг нь харагдаж байна. Инфляцын түвшин доод хэмжээнд байсан жилийн дараагийн жилд инфляц огцом нэмэгддэг түүхтэй. Түүнчлэн сүүлийн хоёр жилийн байдлаар инфляцын түвшин өндөр хэвээр үргэлжилж байна. Жилийн инфляц 2024 оны 2 дугаар сард улсын хэмжээнд 7.0 хувь, Улаанбаатар хотод 7.2 хувьд хүрч буурлаа. Монгол банкнаас авч хэрэгжүүлсэн мөнгөний бодлого, худалдааны түнш орнуудын буурч буй инфляц, чангарч буй төгрөгийн гадаад валюттай харьцах ханш зэрэг нь нийт инфляцын бууралтад гол нөлөө үзүүлэв. Цаашид инфляц алгуур буурч, төв банкны зорилтын дээд интервалын орчимд байх төлөвтэй байна. Хэрэглээний бараа, үйлчилгээний үнэ 2024 оны 3 дугаар сард улсын хэмжээнд өмнөх оны мөн үеэс 7.0 хувь, өмнөх оны эцсээс 2.5 хувь, өмнөх сараас 0.9 хувиар өссөн байна. 2024 оны 3 дугаар сард Хангайн бүсэд барааны бүлгийн үнэ 8.2 хувь, Улаанбаатар хотод үйлчилгээний бүлгийн үнэ 7.6 хувь, Төвийн бүсэд хүнсний бүлгийн үнэ 11.4 хувь, Улаанбаатар хотод хүнсний бус бүлгийн үнэ 6.1 хувиар тус тус өссөн нь хамгийн өндөр үзүүлэлтүүдтэй байна.

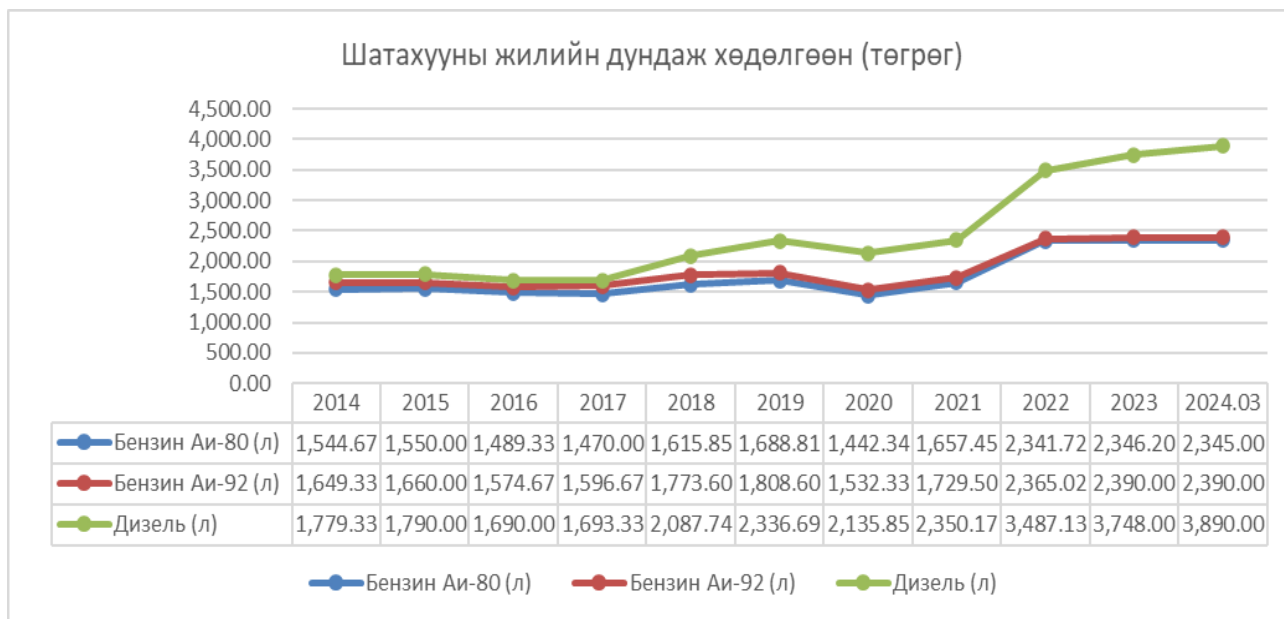
Схем 19 Инфляцийн түвшин (сүүлийн 10 жил)



6.4 Шатахууны үнийн статистикийн товч тойм

2014-2017 онд шатахууны үнэ тогтвортой байсан ба 2016 онд шатахууны үнэ 5%-р буурсан байна. 2018-2022 онд шатахууны үнэ (Аи-92, Аи-80, Дизель түлш) жилд дунджаар 12,6%-р өсжээ. Өөрөөр хэлбэл жилд дунджаар 237 төгрөгөөр үнэ өссөн бөгөөд үүнд дизель түлшний үнийн нэмэгдэл дийлэнх хувийг эзэлж байна.

Схем 20 Шатахууны жилийн дундаж үнийн хөдөлгөөн



2020 онд Ковид-19 цар тахлын үеийн эдийн засгийн бодлоготой холбоотойгоор шатахууны үнэ огцом буурсан боловч, 2021-2022 онуудад огцом өсөлттэй байсан. Гэсэн хэдий ч 2024 оны 1-4 сарын үзүүлэлтээс харахад сүүлийн 3 сарын хугацаанд шатахууны үнэ харьцангуй тогтворжсон ба түлшний үнэ бага зэрэг буурсан төлөвтэй байна. Тодруулан авч үзвэл “Дизель түлш” 2024-02-05 өдөр 3,890 төгрөгийн үнэтэй байсан. Түүнээс хойш 2024-04-08 өдрийг хүртэл тогтмол 3,590 төгрөгийн үнэтэй байв. шатахуун түгээх станцуудаар “Аи-76, 80” шатахуун 2315-2370 төгрөгийн үнэтэй байна. “Аи-92, 93” шатахуун 2023-10-09 өдөр 2,382 төгрөгийн үнэтэй байсан. Түүнээс хойш 2024-04-08 өдрийг хүртэл тогтмол 2,390 төгрөгийн үнэтэй байв. “Аи-95” 2023-10-23 өдөр 3,710 төгрөгийн үнэтэй байсан. Түүнээс хойш 2024-04-08 өдрийг хүртэл тогтмол 3,910 төгрөгийн үнэтэй байв. “Газ” 2022-07-07 өдөр 1,690 төгрөгийн үнэтэй байсан ба түүнээс хойш 2024-04-08 өдрийг хүртэл тогтмол 1,790 төгрөгийн үнэтэй байв.

6.5 Монгол банкны судалгааны таамаг үр дүн

Монгол банкны зүгээс Шинжээчдийн макро эдийн засгийн төсөөллийн судалгааг 2024 оны эхний улиралд банкуудын эдийн засагчид, их дээд сургуулиудын багш нар, судалгааны байгууллагуудын нийт 21 судлаачид (цаашид шинжээч)-ын дунд явуулж, судалгааны үр дүнд дараах таамгийг гаргасан байна.¹³

-Инфляцын түвшин: Шинжээчдийн инфляцын таамаглалын үр дүнг өмнөх түүвэр судалгаануудын таамаглалуудтай харьцуулахад буурсан хэдий ч цаашид бага зэрэг өсөх хандлагатай байна. Шинжээчид 2024 оны эцэст инфляцыг өмнөх улирлын судалгаагаар 9.7% гэж таамаглаж байсан бол энэ удаагийн судалгаагаар 9.3%-д хүрнэ;

¹³ ШИНЖЭЭЧДИЙН МАКРО ЭДИЙН ЗАСГИЙН ТӨСӨӨЛӨЛ (2024 оны I улирлын түүвэр судалгааны тайлан)

-Эдийн засгийн өсөлт: 2023 оны дөрөвдүгээр улиралд бодит ДНБ-ий жилийн өсөлт 7.0% гарсан бөгөөд энэ нь өмнөх улирлын шинжээчдийн таамаглалын дунджаас 0.6 нэгж хувиар өндөр гарчээ. Шинжээчид бодит ДНБ-ий жилийн өсөлт 2024 оны эцэст 6.4% гэж таамаглаж байна;

-Бодлогын хүү: Шинжээчид төв банкны бодлогын хүүг 2024 оны нэгдүгээр улиралд дунджаар 12.9%, хамгийн ихдээ 13.0%, хамгийн багадаа 12.0% гэсэн хүлээлттэй байсан. Цаашид бодлогын хүү бага зэрэг буурч 2024 оны дөрөвдүгээр улиралд 12.2%-д хүрнэ;

-Шинжээчид төгрөгийн шинээр олгосон зээлийн жигнэсэн дундаж хүүг 2024 оны I улиралд дунджаар 16.7%, хамгийн ихдээ 17.2%, хамгийн багадаа 16.0%-тай байна гэж таамаглажээ. Цаашид зээлийн хүү бага зэрэг буурч 2024 оны IV улиралд 16.5% орчим байна гэж тус тус таамаглал дэвшүүлсэн.

6.5.1 Дэлхийн банк, Азийн хөгжлийн банк, Олон улсын валютын сангийн Монгол улсын 2023 оны инфляцын төсөөлөл:

Азийн хөгжлийн банк: Төгрөгийн гадаад валюттай харьцах ханш сулрах, дотоод эрэлт нэмэгдэх нөлөөгөөр инфляцын түвшин 2024 онд Монгол банкны зорилтот түвшин болох 6%-с өндөр хэвээр 8.6% байна гэж дүгнэсэн.¹⁴

Олон улсын валютын сан: Олон улсын валютын сан ба Азийн хөгжлийн банкнаас 2024 онд үнийн өсөлт саарах хэдий ч жилийн дундаж инфляц өмнөх оны үзүүлэлттэй адил хэвээр байна гэж таамаглал дэвшүүлсэн.

Дэлхийн банк: 2023 оны туршид инфляц өндөр хэвээр буюу дунджаар 6.8% байна гэж дүгнэсэн¹⁵.

6.5.2 Монгол Улсын Засгийн газрын Аюулгүй байдал судлалын хүрээлэн:

Аюулгүй байдал судлалын хүрээлэнгээс Дэлхийн эдийн засгийн хямралаас үүдэн Монгол улсын эдийн засагт дараах эрсдэлүүд тулгарахаар байна гэж дүгнэсэн байна. Үүнд:

- 1) Газрын тосны үнэ өссөнөөс үүдэн манай улсад шатахууны нийлүүлэлт хомсдох, нийлүүлэлтийн үнэ өсөх эрсдэл
- 2) Холбооны нөөцийн сан мөнгөний хатуу бодлого баримталж байгаатай холбоотой 2024 онд төгрөгийн ам.доллартой харьцах ханш сулрах эрдэл
- 3) Манай улсын инфляц нь импорт ба гадаад валютын ханшаас шууд хамааралтай. Иймд 2024 онд шатахууны үнэ өссөн тохиолдолд манай улсын инфляц хэвээр байх эрсдэл

¹⁴ Азийн Хөгжлийн Төлөв 2023

¹⁵ МОНГОЛЫН УЛСЫН ЭДИЙН ЗАСГИЙН ТОЙМ – 2022 оны 4 дүгээр сар Дэлхийн банк

- 4) Хүнсний үнийн өсөлт, инфляц буурахгүй тохиолдолд өрхийн зарлага нэмэгдэнэ. Өрхийн зарлагаа нөхөх зорилгоор зээлийн үйлчилгээнд хамрагдаж, найдваргүй зээлийн хэмжээ нэмэгдэх эрсдэл
- 5) Иргэдийн худалдан авах чадвар муудсан тохиолдолд хэрэглээ, үйлчилгээний эдийн засаг уналтад орох эрсдэл байна гэж дүгнэсэн байна.

2023 оны жилийн эцсийн байдлаар манай улсын нийт гадаад өр 34.5 тэрбум ам.долларт хүрсэн байна. Харин гадаад худалдааны нийт барааны эргэлт 6,064.8 сая ам.доллар ба үүнээс экспорт 3,650.5 сая ам.доллар, импорт 2,414.3 сая ам.доллар байсан. Үүнээс гадна макро эдийн засгийн гол үзүүлэлтүүдэд сөрөг нөлөө үзүүлэх томоохон хүчин зүйлүүд илэрсэн. Тодруулбал, Монгол улсын Хөгжлийн банкны чанаргүй зээл болох 1.1 их наяд төгрөг (нийт зээлийн багцын 55%), нүүрсний хулгайн 40 их наяд төгрөг, Боловсролын сангийн 363 тэрбум, ЖДҮ сангийн чанаргүй зээл болох 100 гаруй тэрбум төгрөг ба бусад сангуудын чанаргүйдлийг дурдаж болно.

Эдгээр зээлүүдийн хэмжээ нь Монгол Улсын 2022 оны ДНБ-ний 78.5%, нийт экспортын 95.4%, төсвийн зардлын 228.2%-тай тус тус тэнцэж байна.

Манай улсын нийт гадаад өр өндөр, экспортын хэмжээ хангалтгүй, улс төрийн эрсдэл өндөртэй өнөөгийн нөхцөлд гадаад валютын ханш тогтвортой байх, бодлогын хүү нэмэгдэхгүй байх, эдийн засгийн гол үзүүлэлтүүдийн үнэ тогтвортой байх баталгаа байхгүй гэдгийг судлаачид онцгойлон дурдсан байна.

Мөн Ковид-19 цар тахлын дараагийн үеийн эдийн засаг тодорхой хэмжээнд сэргэж, хил гааль нээгдэж, экспорт ба импорт тогтворжсоноор импортын бараа бүтээгдэхүүн татан авахад хугацаа алдахаа больж, олон улсын тээврийн асуудал шийдэгдэж, тээврийн үнийн огцом шилжилтийн үеийг давж, харьцангуй тогтвортой болсон нь давуу талтай хэдий ч өнөөгийн нийгэм, улс төр, улсын макро эдийн засгийн нөхцөл байдал тогтворгүй байгаа нь үүссэн давуу талуудыг бууруулах боломжтой.

Иймд цаашид инфляцын түвшин өсөж, төгрөгийн ханш суларч, импортын бараа бүтээгдэхүүний үнэ өссөнөөр барилга, бүтээн байгуулалтын салбарын өртгийг нэмэгдүүлж, цаашлаад төслийн ашигт ажиллагаанд сөрөг нөлөө үзүүлэх эрсдэл өндөр байна. Учир нь төсөл ам.долларын санхүүжилттэй, барилга, бүтээн байгуулалтын салбар импортын бараа материалаас хамааралтай тул төслийн үр ашигт зөвхөн валютын ханшийн өөрчлөлт томоохон нөлөө үзүүлж чадах юм.

6.6 SWOT шинжилгээ

Хүснэгт 70 SWOT шинжилгээ

Strengths Давуу тал	Weaknesses Сул тал
------------------------	-----------------------

<ul style="list-style-type: none"> • Төслийн зорилго ба зорилт тодорхой • Төсөл хэрэгжих газар байршил тодорхой • Төсөл хэрэгжих газрын хүрээнд инженер дэд бүтцийн хүртээмжтэй • Нийгмийн барилга байгууламжийн хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх • Ажлын байр бий болгох • Төслийг хэрэгжүүлснээр гэр хороололд амьдарч буй иргэдийн ахуй амьдралыг дээшлүүлэх нийгэмд чиглэсэн жишиг төсөл болох бөгөөд энэ нь дараа дараагийн загвар орон сууцжуулах төсөл болно • Засгийн газрын зүгээс АХБ-тай хамтран ажиллаж байгаа бөгөөд АХБ төслийн хүрээнд өөрийн удирдлага дор мэргэжлийн баг бүрдүүлж ажиллаж байгаа. Мөн олон улсын мэргэжлийн зөвлөх баг, экспертүүдтэй хамтарна. • Төр, хувийн хэвшил, олон улсын байгууллагатай хамтарч буй анхны хамгийн том урт хугацааны орон сууцжуулах төсөл • Төрийн оролцоо дэмжлэгтэй төсөл учраас ипотекийн зээлийн хөтөлбөр болон төслийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой бусад шаардлагатай дэмжлэгүүдийг авах боломжтой 	<ul style="list-style-type: none"> • Төслийн хөрөнгө оруулалт ба санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бонд босгох зарчмаар шийдвэрлэнэ • Газар чөлөөлөлт хийгдээгүй байгаагаас, төсөл хэрэгжих үед тодорхойгүй нөхцөл байдал үүсэх эрсдэлтэй • Газар чөлөөлөлттэй холбоотой төсөлд үзүүлэх нийгмийн үймээн самуун эсвэл олон нийтийн эсэргүүцэл нь төсөл хэрэгжилтийг удаашруулах, бүр төслийг цуцлахад хүргэж болзошгүй. • Зам сүлжээг сайжруулахгүй бол түгжрэлийг улам нэмэгдүүлэх эрсдэл • Улсын зохисгүй газар олголттой холбоотой одоо байгаа дэд бүтцийн хүчин чадал хүрэлцэхгүй хүндрэл учруулж, бүтээн байгуулалтын зардлыг нэмэгдүүлж болзошгүй юм.
<p style="text-align: center;">Opportunities Боломж</p>	<p style="text-align: center;">Threats Аюул</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Орон сууц барих шинэ технологи, шийдлийг нэвтрүүлж, олон улсын стандартыг Монгол улсад нутагшуулж, түгээн дэлгэрүүлэх • Төсөл хөгжүүлэгч дотоодын барилгын компаниудтай бүх талаар хамтран ажиллах боломжтой • Орон сууцны зах зээл дээрх ипотекийн зээлийн хүрэлцээгүй байдал нь төслийн хувьд өрсөлдөөний хувьд боломж болох талтай • Импортоор орж ирж буй барилгын салбар болон дотоодын үйлдвэрүүдийн хувьд материалын хомсдол, материалын үнийн өсөлт болон олон улсын тээврийн үйл ажиллагааны доголдол, үнийн тогтворгүй байдал, импортын үйл 	<ul style="list-style-type: none"> • Улс төрийн тогтворгүй байдал, шийдвэр гаргалтын процесс удаашрах, төр ба төслийн нэгжийн хоорондын уялдаа холбоогүй байдал, шинэ технологи, стандарт нэвтрүүлэхэд зохицуулалт хийх хууль, дүрэм, журам байхгүй зэргээс үүдэн төслийн хэмжээнд цаг хугацаа алдаж эрсдэл үүрэх, төслийн үйл ажиллагаа доголдох эсвэл төсөл хэрэгжихгүй байх • Эдийн засгийн уналт эсвэл үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хэлбэлзэл нь орон сууцны эрэлтийг бууруулж, төслийн санхүүгийн гүйцэтгэлд нөлөөлж болзошгүй. • Байгалийн давагдашгүй хүчин зүйлсийн эрсдэл • Төслийн зардлыг нэмэгдүүлэхэд гол нөлөө үзүүлэх макро эдийн засгийн

<p>ажиллагаанд цаг алдах зэргээс үүдсэн аливаа эрсдэл үүсэхгүй байх боломжтой.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Томоохон төсөл тул том хэмжээний захиалга хийх, гэрээ байгуулахтай холбоотой өртөг бууруулах боломжтой • Түгжрэлийг бууруулах боломжтой • Төсөл нь иргэдийн хэрэгцээ, сонголтод нийцүүлэн холимог төлөвлөлт, худалдаа үйлчилгээ, амралт зугаалгын байгууламжуудыг бий болгох боломжтой. 	<p>үзүүлэлтүүдийн өсөлт (гадаад валютын ханш, инфляц, Төв банкны бодлогын хүү, нефтийн үнэ ба бусад)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Шинэ технологи ба стандартаар баригдах барилгын зохистой өртөг ба барилгын чанарын балансыг алдагдуулах (зардал хэмнэх нэрийдлээр барилгын чанарыг бууруулах) • Гэр хорооллын иргэдийн өрхийн санхүүгийн чадамж, төлбөрийн чадвар буурч улмаар худалдан авах эрэлт хэрэгцээ буурах • Улс төрийн бодлогын өөрчлөлт. Төсөл урт хугацаанд хэрэгжих ба удахгүй УИХ-ын сонгууль, орон нутгийн сонгууль болно. Аль нам ялахаас хамааран эдийн засаг, бизнесийн бодлогод тодорхой өөрчлөлт гардаг тул иймэрхүү өөрчлөлт төсөлд нөлөөлөх эрсдэл
--	--

6.7 Төслийн зорилго тодорхойлсон SMART хүснэгт

Хүснэгт 71 SMART хүснэгт

<p>S Specific - Тодорхой, нарийвчилсан</p>	<p><u>Төслийн үндсэн зорилго:</u></p> <p>Сэлбэ дэд төвийн 158 га талбайд гэр хорооллын оршин суугчдыг орон сууцжуулах зах зээлийн үнэ ханшид нийцсэн төсөл боловсруулна. Түүнчлэн гэр хорооллоос үүдэлтэй агаар, хөрс, ус, хүрээлэн буй бохирдлыг бууруулж, гэр хорооллын бүсэд инженерийн хангамж бүхий, иргэдийн амьдрах таатай орчныг бүрдүүлсэн иргэд амьдарч буй орон зайгаас 20 минутын дотор өдөр тутмын шаардлагатай хэрэгцээгээ хангах, нийгмийн болоод төрийн суурь үйлчилгээгээ авах боломжтой орон сууц бүхий хороолол байгуулна.</p>
<p>M Measurable - Хэмжигдэхүйц</p>	<p><u>Төсөл хэрэгжсэнээр гарах үр дүн:</u></p> <p>1) Хөрсний бохирдлын хувьд:</p> <p>Улаанбаатар хотын гэр хорооллын бүсийн нүхэн жорлонгийн тоог ойролцоогоор 12032 ш-ээр бууруулна. Ингэснээр Улаанбаатар хотын хэмжээнд хүрээлэн буй орчны хөрсний бохирдол тодорхой хувиар багасгах бөгөөд цаашлаад гүний болон ундны усны бохирдлоос сэргийлэхэд өндөр ач холбогдолтой.</p> <p>2) Агаарын бохирдлын хувьд:</p> <p>Гэр хорооллын айл өрхүүдийн яндангийн тоо ойролцоогоор 12032 ш-ээр багасна. Ингэснээр Улаанбаатар хотын агаарын бохирдлын гол эх үүсвэр</p>

	<p>болох яндангийн утаа багасаж, нийслэл хотын хэмжээнд агаарын бохирдлыг тодорхой хувиар бууруулна.</p> <p>3) Эрчим хүч ба хүлэмжийн хийн асуудлын хувьд:</p> <p>Гэр хорооллын бүсэд орон сууц, нийгмийн үйлчилгээ, соёл, спорт олон нийтийн цогцолбор, ногоон байгууламж бүхий төслийг ногоон шийдэл, дэвшилтэт технологитой уялдуулан эрчим хүч, хүлэмжийн хийг тодорхой хэмжээгээр бууруулна.</p> <p>4) Ногоон байгууламжийн хувьд:</p> <p>Улаанбаатар хотын хэмжээнд ногоон байгууламжийг тодорхой хувиар нэмэгдүүлж цаашид бусад дэд төвүүдтэй ногоон коридор бүхий нийтийн эзэмшлийн талбайгаар холбох эрүүл нийгмийг бий болгох үндэс болно.</p> <p>5) Иргэдийн амьдрах орчин буюу өрхийн орлогын хувьд:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Улаанбаатар хотын гэр хороололд амьдардаг өрхийн тоо 220 мянга бөгөөд энэ үзүүлэлт багасна. ➢ Өрхүүдийг урт хугацаанд тогтмол нэмэлт орлоготой байлгах, өрхийн амьжиргааг дэмжих зорилгоор ажлын байрыг нэмэгдүүлнэ.
<p>A Achievable - Хүрч болохуйц</p>	<p><u>Төсөл хэрэгжүүлэх үе шат:</u></p> <p>Төслийг дараах үе шаттайгаар хэрэгжүүлнэ. Үүнд:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Төслийн бэлтгэл үе шат (ТЭЗҮ боловсруулах, зураг төсөл боловсруулах) 2) Төслийн 1-р үе шат -2032 өрхийн орон сууц барих 3) Төслийн 2-р үе шат -5000 өрхийн орон сууц барих 4) Төслийн 3-р үе шат -5000 өрхийн орон сууц барих <p>Төслийг 5 жилийн дотор бүрэн хэрэгжүүлж дуусгана.</p>
<p>R Relevant - Чухал Realistic - Бодит байдалтай уялдаатай</p>	<p><u>Төслийн үр нөлөө ба үр дагавар:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Хот төлөвлөлт, дэд бүтцийн хувьд: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Төсөл хэрэгжих бүс нутагт зам, дэд бүтэц, нийтийн үйлчилгээний хангамж сайжирч, худалдаа, нийтийн үйлчилгээний цогц төлөвлөлтийг бий болгоно. ➢ Улаанбаатар хотын төв хэсгийн хэт төвлөрлийг саармагжуулж, жигд болгох буюу нийгэм, соёлын орчин, дэд бүтэц, үйлчилгээ нийслэл хотын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд жигд хөгжих боломж бүрдэнэ. Ингэснээр Улаанбаатар хотын хэмжээнд хүн амын төвлөрөл жигд болно

	<p>➤ Гэр хорооллын бүсийг орон сууцжуулснаар нийтийн эзэмшлийн талбай, ногоон байгууламж нэмэгдэнэ.</p> <p>2) Төр ба хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хувьд:</p> <p>Барилга, хөрөнгө оруулалтын салбар дахь төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааг өргөжүүлнэ.</p> <p>3) Нийгмийн хувьд:</p> <p>Улаанбаатар хотын иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг сайжруулна. Нийгмийн эмзэг бүлэг болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд тэгш хүртээмжтэй байдлаар амьдрах таатай орчныг бүрдүүлнэ.</p> <p>4) Байгаль орчны хувьд:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Агаар, хөрс, гүний болон ундны усны бохирдлыг бууруулж, ногоон орчныг нэмэгдүүлэх замаар хүрээлэн буй орчны тогтвортой, зөв зохистой байдлыг бий болгоно. ➤ Эрчим хүчний хэмнэлт хийж, хүлэмжийн хийн (CO₂) ялгаралтыг багасгах замаар байгаль орчны экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хадгалж, дэд бүтцийн хэмнэлт хийнэ. <p>5) Технологийн хувьд:</p> <p>Төслийн хүрээнд орон сууц баригдсанаар ирээдүйд Улаанбаатар хотын хэмжээнд шинэ технологи, шийдлийг нэвтрүүлж, шинэ жишиг стандарт бий болгоно.</p> <p>6) Ядуурал, ажил эрхлэлтийн хувьд:</p> <p>Төслийн хэрэгжилтийн хүрээнд ажлын байр нэмэгдэж өрхийн нэмэлт орлого бий болно.</p>
<p>T Time-framed - Хугацаа хязгаартай</p>	<p><u>Төсөл хэрэгжүүлэх хугацаа:</u></p> <p>Төсөл нь санхүүжилтийн эх үүсвэрүүдийн нөхцөлөөр 5 жилийн хугацаанд нийт 3 үе шаттай үргэлжлэх бөгөөд үе шат бүр өөр өөрийн онцлогтой төлөвлөгдөнө. Төслийн хөрөнгө оруулалт ба санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бонд босгох зарчмаар шийдвэрлэнэ. Иймд төслийн бэлтгэл ажил, үйл ажиллагаа болон шийдвэр гаргалтын процессыг удаашруулахгүйгээр нягт сайтар төлөвлөж, цаг хугацаа алдах нөхцөлүүдийг бий болохгүйгээр төслийг хэрэгжүүлж дуусгах нь чухал.</p>

7 ДОЛООДУГААР БҮЛЭГ. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ, ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ

7.1 Хэрэгжилтийн үе шат

Төлөвлөж буй Чингэлтэй дүүргийн 14,18 дугаар хороо ба Сүхбаатар дүүргийн 14-р хорооны нутаг дэвсгэрт 158га талбайд баригдах олон давхар, цөөн болон нам давхар 12032 айлын орон сууц, 960 сурагчтай сургууль-3, 240 хүүхдийн цэцэрлэг-5, 100 ортой хэвтэн эмчлүүлэх эмнэлгийн цогцолбор-1, хорооны цогцолбор /цагдаа, өрхийн эмнэлэг/-4, Соёл олон нийтийн цогцолбор-1, Спорт цогцолбор-1, Сэлбэ гол дагуух аялал жуулчлалын зориулалт бүхий тохижилтыг оршин суугчдын амьдрах орон зайн таталцлыг бий болгох цогц төлөвлөлттэй орон сууцны хорооллын барилгажилт, бондыг эргэн төлөлт бүхий 2 үе шаттайгаар төслийг нийт 5 жилийн хугацаанд хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж байна.

1-р үе шат: бэлтгэл арга хэмжээ, орон сууц, нийгмийн хангамж үйлчилгээ дэд бүтцийн барилгажилт энэхүү хэрэгжүүлэх үе шат нь нийт 3 бүрэлдэхүүн үе шатаар хэрэгжинэ. Тухайлбал **1-р үе шат**: Орон сууц, нийгмийн хангамж үйлчилгээ дэд бүтцийн барилгажилтыг 3 жилийн хугацаанд буюу 2024, 2025, 2026 онуудад хэрэгжүүлнэ.

2-р үе шат: бондын эргэн төлөлтийн үе шат. Тухайлбал **2-р үе шат**: Бондын эргэн төлөлтийг 2027-2028 онуудад хэрэгжүүлнэ.

Хүснэгт 72 Төслийн хэрэгжүүлэх үе шатны график

№	Хэрэгжүүлэх үе шат	2024	2025	2026	2027	2028
1	1-р үе шат					
2	2-р үе шат					

1-р үе шат буюу барилгажилт бүрэлдэхүүн нэг /2024 он/

Орон сууцжуулах төслийн ТЭЗҮ, барилгажилтын ажлын зураг төслийг бэлтгэл ажлын хүрээнд хийж дуусган баталгаажуулна, Нийслэлийн төсвөөр газар чөлөөлөлт болон хөрөнгө оруулалтыг шийдэхээр төлөвлөсөн. Эхний ээлжийн 1312 айлын орон сууц, нийгмийн халамж үйлчилгээний барилга болох 960 сурагчтай сургууль-1, 240 хүүхдийн цэцэрлэгийн хоёр барилгыг ашиглалтанд оруулахаар төлөвлөв. Авто зам, инженерийн дэд бүтэц ногоон байгууламж, явган хүний замын нийт төлөвлөлтийн 27 хувийг ашиглалтанд оруулан барилгажуулна.

Хүснэгт 73. 1-р үе шат буюу о/с барилгажилт бүрэлдэхүүн 1 /2024он/

Төрөл	Нэг барилгын айлын тоо	Нийт барилгын тоо	Нийт айлын тоо	Нэг барилгын талбай /м.кв/	Нийт барилгын талбай /м.кв/
Цөөн давхар орон сууц	48	20	960	3600	72,000
Олон давхар орон сууц	88	4	352	6000	24,000
Нийт		24	1312		96,000

Хүснэгт 74. 1-р үе шат буюу НХҮ, барилгажилт /2024он/

№	Нийгмийн халамж үйлчилгээний барилга	Хэмжих нэгж	Тоо
1	Сургууль	Сурагч	960
2	Цэцэрлэг	Хүүхэд	480
3	Дэд бүтэц /ИДБ-ийн салбар шугам, авто зам, явган зам, ногоон байгууламж, тохижилт	Хувь	27%

1-р үе шат буюу барилгажилт бүрэлдэхүүн хоёр /2025 он/

2-р ээлжийн 3368 айлын орон сууц, нийгмийн халамж үйлчилгээний барилга болох 960 сурагчтай сургууль-1, 240 хүүхдийн цэцэрлэгийн хоёр барилгыг, авто зам, инженерийн дэд

бүтэц ногоон байгууламж, явган хүний зам талбайн 63 хувийг ашиглалтанд оруулан барилгажуулна.

Хүснэгт 75. 2-р үе шат буюу о/с барилгажилт бүрэлдэхүүн 2 /2025он/

Төрөл	Нэг барилгын айлын тоо	Нийт барилгын тоо	Нийт айлын тоо	Нэг барилгын талбай /м.кв/	Нийт барилгын талбай /м.кв/
Цөөн давхар орон сууц	48	61	2928	3600	219,600
Олон давхар орон сууц	88	5	440	6000	30,000
Нийт		66	3368		249,600

Хүснэгт 76. 2-р үе шат буюу НХҮ, барилгажилт /2025он/

№	Нийгмийн халамж үйлчилгээний барилга	Хэмжих нэгж	Тоо
1	Сургууль	Сурагч	960
2	Цэцэрлэг	Хүүхэд	480
3	Дэд бүтэц /ИДБ-ийн салбар шугам, авто зам, явган зам, ногоон байгууламж, тохижилт	Хувь	63%

1-р үе шат буюу барилгажилт бүрэлдэхүүн гурав /2026 он/

3-р ээлжийн 2648 айлын орон сууц, нийгмийн халамж үйлчилгээний барилга болох 960 сурагчтай сургууль-1, 240 хүүхдийн цэцэрлэгийн нэг барилгыг, авто зам, инженерийн дэд бүтэц ногоон байгууламж, явган хүний зам талбайн 10 хувийг ашиглалтанд оруулан барилгажуулна.

Хүснэгт 77. 3-р үе шат буюу о/с барилгажилт бүрэлдэхүүн 3 /2026он/

Төрөл	Нэг барилгын айлын тоо	Нийт барилгын тоо	Нийт айлын тоо	Нэг барилгын талбай /м.кв/	Нийт барилгын талбай /м.кв/
Цөөн давхар орон сууц	48	46	2208	3600	165,600
Олон давхар орон сууц	88	5	440	6000	30,000

Нийт		51	2648		195,600
-------------	--	-----------	-------------	--	----------------

Хүснэгт 78. 3-р үе шат буюу НХҮ, барилгажилт /2026он/

№	Нийгмийн халамж үйлчилгээний барилга	Хэмжих нэгж	Тоо
1	Сургууль	Сурагч	960
2	Цэцэрлэг	Хүүхэд	240
3	Дэд бүтэц /ИДБ-ийн салбар шугам, авто зам, явган зам, ногоон байгууламж, тохижилт	Хувь	10%

7.2 Хөрөнгө оруулалт

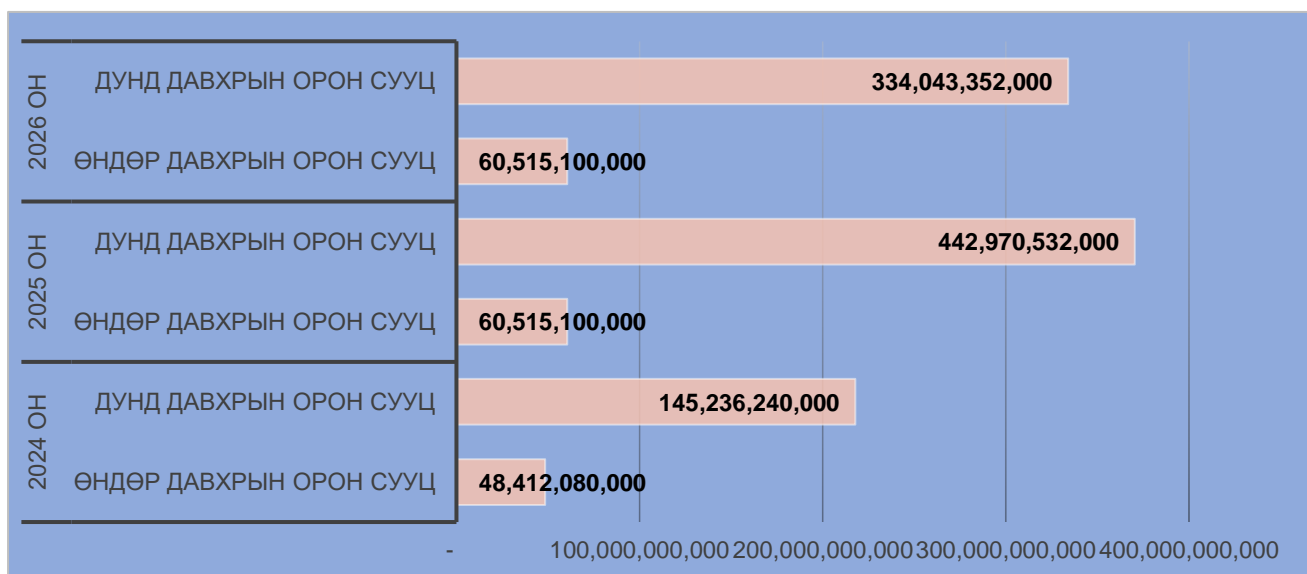
7.2.1 Орон сууны барилгажилт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо

Чингэлтэй дүүргийн 14,18 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүргийн 14-р хорооны нутаг дэвсгэрт 158 га талбайд баригдах орон сууцны хорооллын хөрөнгө оруулалтын тооцоог тооцоходоо одоо мөрдөгдөж байгаа норм, дүрэм ЗТБХБЯамны сайдын 2010 оны 336 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээ”-г үндэс болгов. Нийт 12032 айлын орон сууцны барилгын бүтээн байгуулалтанд 1,77 их наяд төгрөгийн хөрөнгө оруулалт байна. /Орон сууцны хөрөнгө оруулалтын тооцоог хүснэгтээр үзүүлэв.

Хүснэгт 79 Орон сууны барилгажилт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо

Төрөл	Барилгын тоо	Айлын тоо	Нийт барилгын талбай	Хөрөнгө оруулалт	
				Нэгж	Нийт
Олон давхар орон сууц	38	3,344	228,000	2,017,170	459,914,760,000
Цөөн давхар орон сууц	181	8,688	651,600	2,017,170	1,314,387,972,000
Нийт	219	12,032	879,600		1,774,302,732,000

Схем 21 Орон сууны барилгажилт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо



7.2.2 Орон сууцны хөрөнгө оруулалтын үе шат

Нийт 12032 айлын орон сууцны барилгажилтанд **1,77 их наяд** төгрөгийн хөрөнгө оруулалт шаардлагатай байна. 7328 айлын орон сууцны барилгажилтын **1,09 их наяд** төгрөгийн хөрөнгө оруулалт буюу 61%-г нийслэлийн бондын хөрөнгө оруулалтаар барилгажуулна. Үүнээс: 2024 онд **193,6 тэрбум** төгрөг, 2025 онд **503,5 тэрбум** төгрөг, 2026 онд **394,6 тэрбум** төгрөгийг зарцуулна. Үлдсэн 4704 айлын орон сууцны хөрөнгө оруулалт болох 39% буюу **680 тэрбум** төгрөгийг хувийн аж ахуй нэгжийн хөрөнгө оруулалтаар барилгажуулахаар төлөвлөсөн болно.

Хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар 4704 айлын орон сууц, соёл, урлаг, оффис, сургууль, худалдаа үйлчилгээний барилга байгууламж, зах, зочид буудал, кинотеатр, худалдааны зах, оффисын томоохон барилга байгууламж барихаар төлөвлөж байна. Нийслэлийн хөрөнгө оруулалтаар нийгмийн халамж үйлчилгээний барилга, дэд бүтэц, инженерийн шугам сүлжээ, авто зам, явган зам, ногоон байгууламжийн ажлыг бүрэн хийхээр төлөвлөж байна. Төсөл хэрэгжүүлэх талбайн газар чөлөөлөлтийг нийслэлийн зүгээс хийж байгаа нь хувийн хэвшил өөрийн хөрөнгө оруулалтыг сэлбэ дэд төвийн гэр хорооллыг орон сууцжуулах төсөл рүү оруулах томоохон хөшүүрэг болох болно. Баригдах барилга байгууламжид төлөвлөлтийн хүрээнд л хязгаарлалт хийх ба орон сууцны зэрэглэлийн хувьд нээлттэй байлгах мөн баригдсан орон сууцыг зах зээл дээр нээлттэй худалдан борлуулах тул нийгмийн холимог давхаргыг бүрдүүлэх томоохон ач холбогдолтой юм.

Хүснэгт 80 Хөрөнгө оруулалтын үе шат

Төрөл	Нэг барилгын	Нийт барилгын тоо	Нийт айлын тоо	Нэгж барилгын	Нийт барилгажилтын	Нэгж талбайн	Нийт хөрөнгө оруулалт /төгрөг/
-------	--------------	-------------------	----------------	---------------	--------------------	--------------	--------------------------------

	айлын тоо			талбай /м.кв/	талбай /м.кв/	төсөв /төгрөг/	
1 ДҮГЭЭР ЭЭЛЖ БУЮУ 2024 ОНЫ ОРОН СУУЦНЫ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ /1312 АЙЛ/							193,648,320,000
Цөөн давхар орон сууц	48	20	960	3600	72,000	2,017,170	145,236,240,000
Олон давхар орон сууц	88	4	352	6000	24,000	2,017,170	48,412,080,000
2 ДУГААР ЭЭЛЖ БУЮУ 2025 ОНЫ ОРОН СУУЦНЫ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ /3368 АЙЛ/							503,485,632,000
Цөөн давхар орон сууц	48	61	2928	3600	219,600	2,017,170	442,970,532,000
Олон давхар орон сууц	88	5	440	6000	30,000	2,017,170	60 515 100 000
3 ДУГААР ЭЭЛЖ БУЮУ 2025 ОНЫ ОРОН СУУЦНЫ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ /2648 АЙЛ/							394,558,452,000
Цөөн давхар орон сууц	48	46	2208	3600	165,600	2,017,170	334 043 352 000
Олон давхар орон сууц	88	5	440	6000	30,000	2,017,170	60 515 100 000
7328 АЙЛ				ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ 1,091,692,404,000			

7.2.3 Нийгмийн халамж үйлчилгээний барилга, дэд бүтцийн барилгажилт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо

Нийгмийн халамж үйлчилгээний барилга, дэд бүтэц /ИДБ-ийн салбар шугам, авто зам, явган зам, ногоон байгууламж, тохижилтонд нийт **554,8 тэрбум** төгрөгийн хөрөнгө оруулалт нь 2024 онд **144,1 тэрбум** төгрөг, 2025 онд **297,7 тэрбум** төгрөг, 2026 онд **113.0 тэрбум** төгрөгийн хөрөнгө оруулалт шаардлагатай.

Хүснэгт 81 Нийгмийн дэд бүтэц, хөрөнгө оруулалт

№	Нийгмийн үйлчилгээ	Хэмжих нэгж	Төлөвлөлт /он/			Нийт өртөг /тэрбум.төг/
			2024 /тэрбум/	2025 /тэрбум/	2026 /тэрбум/	
1	Сургууль	Сурагч	18,3	18,3	18,3	54,9
2	Цэцэрлэг	Хүүхэд	10,6	10,6	5,3	26,5
3	Эмнэлэг	Ор			23,1	23,1
4	Соёл олон нийтийн барилга	Барилга			11,05	11,05
4	Спорт цогцолбор	Барилга			5,37	5,37
5	Хорооны цогцолбор барилга	Барилга			7,2	7,2
6	Дэд бүтэц /ИДБ-ийн салбар шугам, авто зам, явган зам, ногоон байгууламж, тохижилт	Хувь	115,2	268,8	42,7	426,7
	Нийт		144,1	297,7	113,0	554,8

7.2.4 Нийт хөрөнгө оруулалт

Чингэлтэй дүүргийн 14,18 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүргийн 14-р хорооны нутаг дэвсгэрийн 158 га талбайд барилгажих “Сэлбэ” дэд төвийн орон сууцны цогцолбор хорооллын бүтээн байгуулалтын нийт хөрөнгө оруулалтаас **1.77 их наяд** нь орон сууцны барилгажилтанд, **128 тэрбум** нь нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжид, **426.6 тэрбум** нь инженерийн дэд бүтцийн салбар шугам, авто зам, явган зам, ногоон байгууламж, тохижилтын ажилд тус тус хөрөнгө оруулалт шаардлагатай. Бүтээн байгуулалтын нийт хөрөнгө оруулалт нь **2.33 их наяд** төгрөг байна.

Хүснэгт 82 Хөрөнгө оруулалтын нэгдсэн хүснэгт

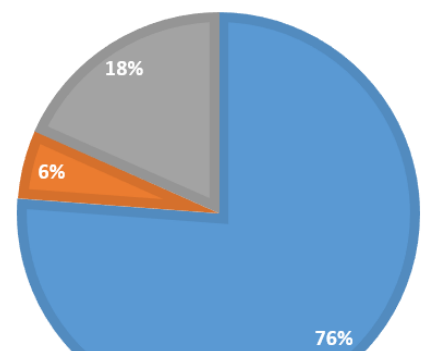
№	ТӨРӨЛ	Төсөв	2024 он	2025 он	2026 он
---	-------	-------	---------	---------	---------

1	Өндөр давхар 1,232 айлын орон сууц	169,442,280,000	24 блок буюу 1312 айл 193,7 тэрбум	66 блок буюу 3368 айл 503,5 тэрбум	51 блок буюу 2648 айл 394,6 тэрбум
2	Дунд давхар 6,096 айлын орон сууц	922,250,124,000			
3	960 хүүхдийн сургууль	54,900,000,000	1 блок	1 блок	1 блок
			18.3 тэрбум	18.3 тэрбум	18.3 тэрбум
4	Цэцэрлэг	26,500,000,000	2 блок	2 блок	1 блок
			10.6 тэрбум	10.6 тэрбум	5.3 тэрбум
5	Эмнэлэг	23,100,000,000			1 блок
					23.1 тэрбум
6	Соёл олон нийтийн барилга	11,050,000,000			1 блок
					11 тэрбум
7	Спорт цогцолбор	5,370,000,000			1 блок
					5 тэрбум
8	Хорооны цогцолбор барилга	7,200,000,000			4 блок
					7,2 тэрбум
9	Дэд бүтэц /ИДБ-ийн салбар шугам, авто зам, явган зам, ногоон байгууламж, тохижилт	426,657,185,520	27%	63%	10%
			115,2 тэрбум	268,8 тэрбум	42,7 тэрбум
10	Хувийн хэвшил /39%/ 4,704 айл	682,610,328,000	337,8 ТЭРБУМ 21%	801,2 ТЭРБУМ 49%	507,2 ТЭРБУМ 30%
НИЙТ-2,329,079,917,520			НИЙТ 1,65 их наяд		
НИЙТ-2.33 ИХ НАЯД			500 сая ам.долларын бондын санхүүжилт байна 1,646,200,000,000 төгрөг /2024 оны 05-р сарын 15/-ны өдрийн Монгол банкны ханшаар 1ам.доллар-3380 төгрөгөөр тооцов		

Хүснэгт 83 Хөрөнгө оруулалтын нэгдсэн тооцоо

№	ТӨРӨЛ	ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ /ТӨГРӨГӨӨР/
1	Орон сууц	1,774,302,732,000

- Орон сууц
- Нийгмийн дэд бүтцийн барилга
- Инженерийн дэд бүтэц



2	Нийгмийн дэд бүтцийн барилга	128,120,000,000
3	Инженерийн дэд бүтэц	426,657,185,520
Нийт		2,329,079,917,520

Бүтээн байгуулалтын барилгажилтыг ажиллах хүчний тооцоололтой уялдуулан нийт 12,032 айлын орон сууцыг нийслэлийн хөрөнгө оруулалтаар 2024 оны 1,312 айлын орон сууц, 2025 оны 3,368 айлын орон сууц, 2026 оны 2,648 айлын орон сууцыг, хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар 4,704 айлын орон сууцыг барилгажуулахаар тооцлоо.

Нийт 12,032 айлын орон сууцны 61% болох 7,328 айлын орон сууц, нийгмийн халамж үйлчилгээний барилга, авто зам, дэд бүтэц, салбар шугам, авто зам, явган зам, ногоон байгууламж, тохижилтод нийт **1.65 их наяд** төгрөг буюу **500 сая долларын** бүтээн байгуулалт хийгдэнэ.

7.2.5 Хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэр /Бонд/

Хөрөнгө оруулалт гэдэг нь ашиг олох, хөрөнгөө өсгөх зорилгоор тодорхой нэг хөрөнгөд мөнгөө байршуулахыг хэлнэ. Хөрөнгө оруулагчид зорилгодоо хүрч хөрөнгийнхөө үнэ цэнийг өсгөж, ашиг олох боломж байдаг хэдий ч хөрөнгө оруулалт нь ашиггүй болж, хөрөнгө нь үнэ цэнээ алдах тохиолдол ч цөөнгүй бий.

Схем 22 Хөрөнгө оруулалтын төрөл, хөрвөх чадвар



Бонд буюу өрийн бичиг нь тодорхой хугацааны дараа үндсэн төлбөр болон хүүгийн төлбөрийг мөнгөн эсхүл тодорхой эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхийн хэлбэрээр (бараа таваар, хувьцаа г.м) эргүүлэн төлөх үүргийг гэрчилсэн үнэт цаас юм. Өөрөөр хэлбэл бонд худалдан авна гэдэг нь тодорхой хугацаатай, тогтсон хүүтэйгээр мөнгө зээлж байна гэсэн үг. Бондын өгөөж нь түүний хүү байдаг ба бондын хугацаа дуусмагц үндсэн мөнгөө хүүгийн хамт эргүүлж авах болно.

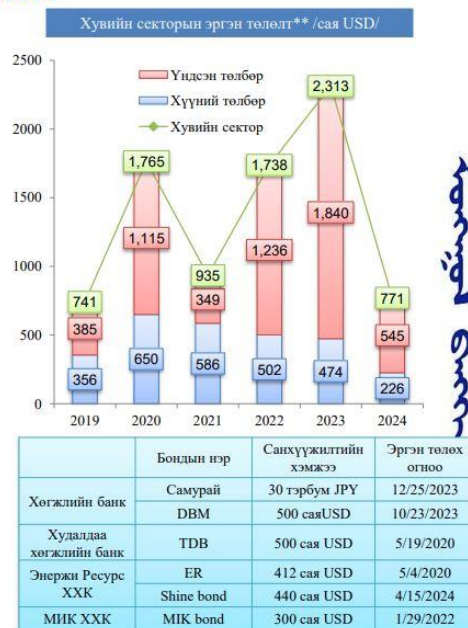
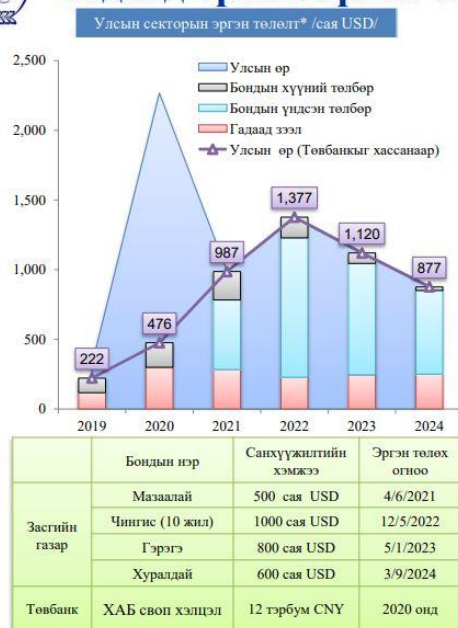
Бонд нь урт хугацаат (ихэвчлэн 3-аас дээш жил) үнэт цаас бөгөөд хувьцаатай адил хоёрдогч зах зээл дээр борлуулж болдог. Бондыг хэн гаргаж байна гэдгээс хамааран дараах байдлаар 2 ангилж болно. Засгийн газраас, мөн орон нутгийн засаг захиргаанаас тодорхой төсөл хөтөлбөр болон төсвийн алдагдлыг санхүүжүүлэх зорилгоор бонд гаргадаг.

Харин компаниудын хувьд хөрөнгө босгож, бизнесээ өргөжүүлэх, шинэ төсөл хэрэгжүүлэх зорилгоор бонд гаргадаг.

Схем 23 МУ-ын гадаад өрийн эргэн төлөлт



Гадаад өрийн эргэн төлөлт



Сэлбэ дэд төвийн орон сууцжуулах төслийн техник эдийн засгийн үндэслэлийн хүрээнд 2.33 их наяд төгрөгийн хөрөнгө оруулалт шаардлагатайгаас **500 сая доллар** буюу **1.65 их наяд** төгрөгийн санхүүжилтийг 7 дугаар сард 100.0 сая доллар буюу 338,1 тэрбум төгрөг, 12 дугаар сард 400.0 сая доллар буюу 1,352.4 их наяд төгрөгийг гадаадын зах зээлд гаргана.

Үнэт цаас гаргах замаар хөрөнгө оруулалтыг татахаар төлөвлөж байна. Үнэт цаас гаргахдаа 5 жилийн турш тогтмол хүүг төлж 2028 онд анх зээлсэн нэрлэсэн үнийг эргүүлэн төлнө. Нийт **500 сая доллар** буюу **1.65 их наяд** төгрөгийн нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасыг,

жилд 10%-ийн хүүтэй 5 жилийн хугацаатай худалдаж авсан хөрөнгө оруулагчид жил бүр хүүгийн төлбөрийг төлнө.

Боломж - Хугацаа тутамд тогтмол хүүгээр төлбөр төлөгдөж, тогтмол орлого олох зарчимтай. Засгийн газрын бонд нь хамгийн эрсдэл багатай. Компанийн бонд нь хувьцаатай харьцуулбал эрсдэл багатай, учир нь компани дампуурах тохиолдолд мөнгөө тэргүүн ээлжид нэхэмжлэх эрхтэй.

Эрсдэл - Эрсдэл бага байгаагийн хирээр ашиг нь бага. Бонд гаргагч тал маш өндөр ашигтай ажилласан ч тогтсон хэмжээгээр хүү төлнө. Хэрэв валютаар авсан бол валютын зөрүүнээс ханшийн зөрүү өссөн тохиолдолд шалтгаалж хүү болон нэрлэсэн үнийн эргэн төлөлт ихэснэ. Зөвхөн анх заасан хугацаанд эзэмшинэ. Засгийн газрын бонд суурь хүүг тогтоодог. Аливаа улсын засгийн газрын бондыг найдвартай эргэн төлөгдөнө гэж үздэг учир хамгийн эрсдэл багатай үнэт цаасанд тооцдог. Тийм ч учраас засгийн газрын бондын хүү хамгийн бага байдаг бөгөөд бондын зах зээл дээр төдийгүй үнэт цаасны зах зээл дээрх суурь хүүг тогтоодог юм. Өөрөөр хэлбэл засгийн газрын бондын хүүг эрсдэлгүй хүү гэж үздэг. Бондын хүү нь хугацаанаасаа хамааран янз бүр байдаг бөгөөд эргэн төлөгдөх хугацаа нь урт болох тусам хүү нь нэмэгддэг.

Бонд гаргагч нь нэр хүндтэй, санхүүгийн чадвар сайтай бол эрсдэл харьцангуй багатай гэж үзвэл бондынх нь хүү харьцангуй бага байна. Харин жижиг, олонд төдийлөн танигдаагүй бөгөөд богино хугацаанд санхүүжилт олох шаардлагатай компанийн бондын хүү эрсдэлээ дагаад өндөр байдаг. Хөрөнгө оруулагчид хэр их эрсдэл хүлээх чадвартайгаасаа хамааран хувьцаа эсвэл бонд сонгох шийдвэрээ гаргадаг.

Зээлийн эргэн төлөлт - Хувийн хэвшлийн хэрэгжүүлэх орон сууцны төсөл ашиглалтанд орох үед дэд бүтэц, газар чөлөөлөлтийн зардлыг орон сууц хэлбэрээр авч үнэт цаасны эргэн төлөвлөлтөнд ашиглах болно.

7.2.6 Үр ашгийн тооцоо

Үнэт цаасны эргэн төлөлтийг Сэлбэ дэд төвийн хүрээнд нийслэлийн хөрөнгө оруулалтаар баригдах 7,328 айлын орон сууцаар 5-н буудал, Хайлааст, Чингэлтэй ойр орчмын 640 га газрыг сольж чөлөөлнө. Чөлөөлсөн 640 га газарт дэд бүтэц татах, нэгдсэн төлөвлөлт хийж дуудлага худалдаанд оруулж бондын эргэн төлөлтийг хийнэ. Газрын дуудлага худалдааны нэрлэсэн үнийн 1 га газрыг 4.0 тэрбум төгрөг буюу 1 м.кв газрыг 400,000 төгрөг байхаар тооцож байна.

1.1	Нам давхрын орон сууцны бүсийн газрын дуудлага худалдаа	60,240,000,000
1.2	Газар /5-н буудал, Хайлааст, Чингэлтэй/ газраас дуудлага худалдаа зохион байгуулах 640	2.562,000,000,000
	НИЙТ ОРЛОГО	2.622,240,000,000
2	Бондын үндсэн төлбөр, хүүгийн төлбөрт	2.392,000,000,000
3	Ашиг, эрсдэлийн сан	230,240,000,000

8 НАЙМДУГААР БҮЛЭГ. ДҮГНЭЛТ

Улаанбаатар хотын нийт хүн амын 49.0% нь буюу 748,623 хүн гэр хороололд амьдарч, мөн нийт газар нутгийн 66.2% буюу 23,206 га газрыг гэр сууцны хороолол эзэлж, үлдсэн 33.8% нь буюу 12,000 га газарт барилга байгууламж баригдаж барилгажсан байна.

Чингэлтэй дүүргийн 14,18 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүргийн 14-р хорооны нутаг дэвсгэрийн “Сэлбэ” дэд төв орчмын 158 га газрын гэр сууцны хорооллыг дахин төлөвлөн орон сууцжуулах нь гэр сууцны хорооллын айл өрх, иргэдийн төдийгүй түүгээр дамжин нийслэлийн бүхий л иргэний амьдрах орчин нөхцөлийг сайжруулах үндсэн шийдэл, тухайлбал агаар, хөрсний бохирдлыг бууруулах, эрчим хүчний хэмнэлтийн үр ашгийг нэмэгдүүлэх, аюулгүй тайван зорчих, амьдрах нөхцөл бүрдүүлэх мөн дэд төвийг дагасан ажлын байрыг бий болгох, бүсчилсэн хөгжлийн зорилтын хүрээнд нэг төвт хотоос олон төвт хотыг бий болгох зэрэг олон давуу талт хамгийн оновчтой гарц гэж үзэж байна.

Тус барилгажилтын төслийн хэрэгжилтийн 1-р үе шат нь 3 жил бөгөөд 2024, 2025, 2026 онуудад бүтээн байгуулалтын ажил хийгдэж дуусна. Гэр сууцны хорооллыг орон сууцжуулснаар иргэдийг орон сууцаар хангах, эрүүл аюулгүй орчныг бүрдүүлэх зорилгоор “Сэлбэ дэд төв” орчмын 158 га талбайд дахин төлөвлөлт хийж, инженер дэд бүтцийн хүртээмжтэй нийт **12032** айлын орон сууцны хороолол бүхий худалдаа үйлчилгээ, аялал, амралт зугаалга, нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийг хууль эрх зүйн бодлогын баримт бичгүүдэд тусгагдсан зорилтот арга хэмжээ, норм дүрмүүдийг үндэслэж 20 минутын шинэ дэд төв /хот/-ийг төлөвлөсөн болно. Иргэд 20 минутын хугацаанд явганаар, дугуйгаар эсвэл нийтийн тээврээр зорчин өөрт зайлшгүй шаардлагатай үйлчилгээ, нийгмийн дэд

бүтцийн хэрэгцээ, ногоон байгууламж бүхий тохижилт, ногоон явган коридор бүхий Сэлбэ дэд төв орчмын гэр хорооллыг орон сууцжуулах төслийн техник эдийн засгийн үндэслэлийг хийж боловсруулсан.


Барилгажилтын төслийн 1-р үе шатны техник эдийн засгийн үндэслэлийн үр дүнд дараах дүгнэлтийг гаргав. Үүнд:

- Гэр хорооллын бүсэд дахин төлөвлөлт хийж, инженерийн хангамжтай нийтийн орон сууц барьж, амьдрах орчныг шинэчлэн зохион байгуулж, сайжруулах нь хүрээлэн буй орчинд тулгамдаж буй олон асуудлыг цогц байдлаар шийдвэрлэх гарц
- Гэр сууцны хорооллын бүсэд хямд өртөг бүхий орон сууцны хэрэгцээ шаардлага ихээхэн бий
- Ажлын байрыг бий болгох
- Замын түгжрэлийг бууруулах
- Зайлшгүй үйлчилгээний хүртээмжтэй байдлыг хангаснаар биеийн хөдөлгөөнийг дэмжиж, эрүүл амьдралын хэв маягийг бий болгоно
- Авто машины хамаарлыг бууруулах нь агаар, дуу чимээний бохирдол, нүүрс төрөгчийн ялгаралтыг бууруулж байгальд илүү тогтвортой хувь нэмэр оруулдаг
- 20 минутын хотын үзэл баримтлал нь ойр орчмын доторх тав тухтай байдал, хүртээмжтэй байдал, хөрш орчинг сайжруулан бүрдүүлснээр амьдралын ерөнхий чанарыг сайжруулах
- Төслийн хувьд хөрөнгө оруулалт, нарийн төлөвлөлт, төр засгийн дэмжлэг шаардлагатай бөгөөд нийт 12032 айлын орон сууцны барилгажилтанд 1,77 их наяд төгрөгийн хөрөнгө оруулалт шаардлагатай байна. 7328 айлын орон сууцны барилгажилтын 1,09 их наяд төгрөгийн хөрөнгө оруулалт буюу 61%-г нийслэлийн бондын хөрөнгө оруулалтаар барилгажуулна. Үүнээс: 2024 онд 193,6 тэрбум төгрөг, 2025 онд 503,5 тэрбум төгрөг, 2026 онд 394,6 тэрбум төгрөгийг зарцуулна. Үлдсэн 4704 айлын орон сууцны хөрөнгө оруулалт болох 39% буюу 680 тэрбум төгрөгийг хувийн аж ахуй нэгжийн хөрөнгө оруулалтаар барилгажуулахаар төлөвлөсөн.
- Төслийн бэлтгэл ажлыг сайтар төлөвлөж, санхүүжилтийн эх үүсвэр болох бондыг тодорхой хугацааны дараа үндсэн төлбөр болон хүүгийн төлбөрийг мөнгөн эсхүл тодорхой эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхийн хэлбэрээр (бараа таваар, хувьцаа г.м) эргүүлэн төлөх шаардлагатай тул, тус эрсдэлийг сайтар тооцоолох шаардлагатай.
- Төслийн 1-р үе шат буюу 2024, 2025, 2026 онуудад хийгдэх бүтээн байгуулалтын төсөл амжилттай хэрэгжсэнээр гэр хороолол дахь дахин төлөвлөлтийн жишиг Сэлбэ дэд төв буюу шинэ хот бий болох, иргэд эрүүл таатай амьдрах орчин бүрдэж, түгжрэлийг бууруулах, агаар болон хөрсний бохирдлыг бууруулах шинэ төвлөрлийн бүсийг нээж түүнийг дагасан эдийн засгийн эргэлт нэмэгдэж, шинээр ажлын байр бий болох ач холбогдолтой.

Эцэст нь нэгтгэн дүгнэж үзвэл төсөл амжилттай хэрэгжсэнээр гэр сууцны хорооллын иргэдийн таатай ажиллаж амьдрах орчин бүрэлдэж, эхний ээлжинд 960 сурагчтай сургууль-3, 240 хүүхдийн цэцэрлэг-5, 100 ортой хэвтэн эмчлүүлэх зориулалт бүхий эмнэлэгийн цогцолбор-1, спорт цогцолбор-1, соёл олон нийтийн цогцолбор-1, хорооны цогцолбор-4, аялал жуулчлал, худалдаа үйлчилгээ нийгмийн дэд бүтэц, инженерийн дэд бүтцийн салбарт 6086 ажлын байр нэмэгдэх зэрэг Улаанбаатар хотод тулгамдаж буй асуудлууд болох гэр хорооллын 2868 өрхийн янданг цөөрүүлж 2206 айлын нүхэн жорлонг буулгаснаар агаар, хөрсний бохирдол буурч дуу чимээний бохирдол, нүүрс төрөгчийн ялгаралтыг бууруулж байгальд илүү ээлтэй тогтвортой хөгжлийг бий болгоход ихээхэн түлхэц болохоор байна.

9 ХАВСРАЛТ

Хавсралт 1 Тогтоолын төсөл


НӨНӨЛӨН АЖААЛ
ОРЧМЫН ТӨСӨЛ АЗВЛЭХ ҮЙЛЧИГЭЭ
ТОГТООЛ

2023 оны 04 сарын 21 өдөр 2023 оны 04 сарын 21 өдөр

"Гэр хорооллын гэрээ дэвх тээврийн барилгачуудыг төсөл зориулалтаар байршил багтаах тухай"

Нөхцөл Утсын тасал хаахдаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай дүүргийн 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх зүйл, Хот, суурин газрын дэвх зориулалт тухай дүүргийн 10 дугаар зүйлийн 10.1.1 дэх заалт, 13 дугаар зүйлийн 13.1.1 дэх зүйл, Хот байгуулалтын тухай дүүргийн 24 дугаар зүйлийн 24.2 дэх зүйл, Барилга, хот байгуулалтын тухайн 2016 оны 04 дугаар тулалдлага багтаарсан Хот, суурин газрын дэвх зориулалт төсөл зориулалтаар талбайг зөвхөн утгаарчлох зориулалттай 5.3 дэх зүйлийг тус тус өндөрлөн Нийслэлийн засгийн Зөвлөлийн Хурлаас ТОГТООХ нь.

1. Гэр хорооллын гэрээ дэвх тээврийн барилгачуудыг төсөл зориулалтаар ГЭДТ-2023-1 багдан байршил дээр шилжүүлж татсан, эргэлтэйг дэвх тээврийн хөдөлгөөнд байрлуулна.


1.1 Нийслэлийн дүүргийн 14, 15 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүргийн 14, 15 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр, Сэлбэ дэд төв орчимд 180 га талбайг;


1.2 Сонгинохайрхан дүүргийн 7, 8, 9, 10, 28, 43 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр, Бэлхээдүү дэд төв орчимд 140 га талбайг;

1.3 Сэлбэ дүүргийн 23 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр, Олондоголын ордон орчимд 18 га талбайг;

2. Дээр байршилд төсөл зориулалтаар өөрөөр ажиглуулах хамар салбардас зуураг, тогтоомжид найруулсан зөвхөн байгуулж, хэрэглээгээр хэвээр ашиглахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захиагч Д.Сүхбаатар-Я Уураг болгосой.

3. Тогтоомж хэрэглээгээр хэвээр ашиглахыг Хурлын Хот байгуулалт, 600 бэлдсэн хороо Д.Сүхбаатар-Я Уураг болгосой.




НӨНӨЛӨН АЖААЛ
ОРЧМЫН ТӨСӨЛ АЗВЛЭХ ҮЙЛЧИГЭЭ

2023 оны 04 сарын 21 өдөр 2023 оны 04 сарын 21 өдөр

"Гэр хорооллын гэрээ дэвх тээврийн барилгачуудыг төсөл зориулалтаар байршил дээр байрлуулах тухай"

Манай Утсын тасал хаахдаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай дүүргийн 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх зүйл, Манай Штатын хөдөлгөөнд Штат багтаар болон эрх зөвхөн барилгачууд тухай дүүргийн 10 дугаар зүйлийн 10.1.1 дэх зүйл, Хот байгуулалтын тухай дүүргийн 24 дугаар зүйлийн 24.2 дэх зүйл, Барилга, хот байгуулалтын тухайн 2016 оны 04 дугаар тулалдлага багтаарсан Хот, суурин газрын дэвх зориулалт төсөл зориулалтаар талбайг зөвхөн утгаарчлох зориулалттай 5.3 дэх зүйлийг тус тус өндөрлөн Нийслэлийн засгийн Зөвлөлийн Хурлаас ТОГТООХ нь.

1. Нийслэлийн Нийслэлийн дүүргийн 14, 15 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүргийн 14, 15 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр дэх Сэлбэ дэд төв орчимд 180 га талбайг зөвхөн Дөнгөжөөрөөр дүүргийн 7, 8, 9, 10, 28, 43 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр дэх Бэлхээдүү дэд төв орчимд 140 га талбайг гэр хорооллын гэрээ дэвх тээврийн барилгачуудыг төсөл зориулалтаар талбайг зөвхөн утгаарчлох зориулалтаар Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захиагч Д.Сүхбаатар-Я Уураг болгосой.

2. Хот, суурин газрын гэр хорооллын гэрээ дэвх тээврийн барилгачуудыг төсөл зориулалтаар талбайг байгуулж тухайн талбайг утгаарчлох зориулалтаар зөвхөн ашиглахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захиагч Д.Сүхбаатар-Я Уураг болгосой.

3. Дээр байршилд тухай. Гэр хорооллын гэрээ дэвх тээврийн барилгачуудыг үйл ажиллагаагаа хэрэгжүүлж 2023 оны 04 сарын 21 өдөр төсөл зориулалтаар байрлуулах тухай зуураг, тогтоомжид найруулсан зөвхөн байгуулж, хэрэглээгээр хэвээр ашиглахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захиагч Д.Сүхбаатар-Я Уураг болгосой.

4. Хот байгуулалтын тухай дүүргийн 24 дугаар зүйлийн 24.2 дэх зүйл, Барилга, хот байгуулалтын тухайн 2016 оны 04 дугаар тулалдлага багтаарсан Хот, суурин газрын дэвх зориулалт төсөл зориулалтаар талбайг зөвхөн утгаарчлох зориулалтаар Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захиагч Д.Сүхбаатар-Я Уураг болгосой.

5. Дээр байрлуулж, дэд гэр хорооллын гэрээ дэвх тээврийн гэрээгээр өөрөөр ажиглуулах хамар салбардас зуураг, тогтоомжид найруулсан зөвхөн байгуулж, хэрэглээгээр хэвээр ашиглахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захиагч Д.Сүхбаатар-Я Уураг болгосой.

1100203894

Хавсралт 2 Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнүүд

	Он	Хэрэгжих хугацаа	Хүн амын тоо	Хүн амын төлөвлөсөн тоо	Онцлог	Баригдсан онцлох байгууламжууд
I төлөвлөгөө	1954	1954-1974	95,000	125,000	<ul style="list-style-type: none"> ЗХУ-ын Гипрогор институт Хотын төв хэсэг бүхэлдээ гэр хороолол байв. 1960 онд хүн ам 180,000-д хүрсэн. 	<ul style="list-style-type: none"> Хотын төв хэсэг Бага тойруу Их тойруугийн зарим хэсэг
II төлөвлөгөө	1961	1961-1985	180,000	250,000	<ul style="list-style-type: none"> ЗХУ-ын Гидроэнергопроект Стерго аргаар боловсруулсан 1:10000 масштабтай байрзүйн зураг Өмнөх төлөвлөлтийн алдааг залруулах. 1975 онд хүн ам 348,700-д хүрсэн. 	<ul style="list-style-type: none"> Туул голын хөндий дагуу 20 км урт, 6-8 км өргөнтэй, 3900 га талбайг барилгажуулсан Орон сууцны 19-р хороолол баригдсан Орон сууцны фонд 1960 онтой харьцуулахад 79%-аар нэмэгдсэн.
III төлөвлөгөө	1975	1975-2000	348,700	600,000 (Налайх, Багахангай, Багануурын хамт)	<ul style="list-style-type: none"> ЗХУ-ын Гипрогор институт Барилгажих талбайг баруун, зүүн, төв гэсэн 3 бүсэд ангилсан Орон сууцны иж бүрэн 21 хороололтойгоор төлөвлөсөн 3 дүүрэгтэйгээр төлөвлөсөн III цахилгаан станцыг төлөвлөсөн Хотын төвд шилжин ирэгсдийн тоог хязгаарлан төлөвлөсөн 	<ul style="list-style-type: none"> 1978-1984 онд 240,000 м.кв талбай бүхий 50 мянган айлын орон сууц ашиглалтанд орсон III, IV, V хорооллыг соёл ахуй, үйлчилгээний барилга байгууламжийн хамт барьсан Тохилог орон сууцны фонд 2.3 дахин өссөн Хүн амын 47.8% нь орчин үеийн шинэ сууцанд амьдрах болов. Туул голын ландшафтын дагуу хүнд аж үйлдвэрийн районыг төлөвлөсөн, зонхилох салхины дээд талд гэр хорооллыг байршуулсан зэрэг нь энэ төлөвлөлтийг алдаа болсон.
IV төлөвлөгөө	1986	1986-2010	492,200	850,000	<ul style="list-style-type: none"> ЗХУ-ын Гипрогор, ПИ-2 институтууд Хотын төв хэсгийн бөөгнөрлийг сааруулах Хот орчмын суурин газруудад шилжүүлэн бүлэг суурьшлын системээр хөгжүүлэх Орон сууцны 21 хорооллыг 30 болгох Хотын бүтцийг 6 том бүс, үйлдвэрийн 8 хэсэг бүс Цэнгэлдэх хүрээлэн бий болгох 2002 онд хүн ам 812,500-д хүрсэн. 	<ul style="list-style-type: none"> I, X хороолол иж бүрэн Цэнгэлдэх хүрээлэн

V төлөвлөгөө	2002	2002-2020	812,500	1,150,000	<ul style="list-style-type: none"> • Монгол инженерүүд анх удаа өөрсдөө бие даан барьсан • Архитектур, орон зайн зохиомжийг “хот байгуулалтын нээлттэй” системд үндэслэн дэлхийн томоохон хотуудын түвшинд аваачихыг зорьсон • Хотын хүн амын суурьшлын хөгжингүй системийг бүрдүүлж, инженерийн хангамж, дэд бүтцийг оновчтой шийдвэрлэж хотын нутаг дэвсгэрийг төвийн, баруун, зүүн, шинэ гэсэн 4 бүсэд хуваасан • Инженерийн шугам сүлжээний ашиглалтыг сайжруулж, хотын цаашид хөгжих талбайг тогтоосон 	<ul style="list-style-type: none"> • Хувийн хэвшлийн оффис болон орон сууцны барилгын үсрэнгүй хөгжлийн үе
VI төлөвлөгөө	2013	2013-2030	1,318,100	1,763,000	<ul style="list-style-type: none"> • БХБЯ, НЗДТГ, Нийслэлийн зураг төслийн хүрээлэн хамтран боловсруулсан • Газрын тухай хууль, Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль (2002-2003) батлагдсанаар газар эдийн засгийн эргэлтэд орсон • Хотын хөгжлийн эрчимтэй таталцал, нөлөөллийн орон зайн хязгаарыг Төв аймгийн нутаг дэвсгэрийн хүрээнд • Хотын төлөвлөлтгүй тэлэлтийг зогсоож, хүн амын өсөлтийн менежментийг зохицуулах 	<p>Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотголын хэрэгжилтийг 29.6 % гэж дүгнэж хэрэгжилтэд дараах хүчин зүйлс нөлөөлсөн гэж үзжээ.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх тогтолцоо бүрдээгүй; • Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөө хугацаа хоцорч батлагдсан; • Салбарын мастер төлөвлөгөө бүрэн боловсруулагдаагүй; • Ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд мониторинг хийх тогтолцоо бүрдээгүй; • Ерөнхий төлөвлөгөөний хөрөнгө оруулалт, санхүүжилт дутмаг; • Улс төрийн нөлөөлөл.
VII төлөвлөгөө	2022 онд ЗГ-аар дэмжигдсэн.	2022-2040	1,700,000	2,089,000	<ul style="list-style-type: none"> • БХБЯ, НЗДТГ, НХБХГ, Хот төлөвлөлт, судалгааны институт хамтран боловсруулсан • 15 дагуул хот, тосгод • Тогтвортой хөгжилтэй хот • Идэвхтэй хот • Дасан зохицох чадвартай хот • Цогц хот • Хүртээмжтэй хот • Хэмнэлттэй хот 	

