

ОРШИЛ

Монгол оронд газар хөдлөлтийн аюул бодитой байгаа өнөөгийн нөхцөлд хүн ам олноор төвлөрсөн хот суурингийн ихэнх барилгууд нь хуучирсан, засвар үйлчилгээ хийгдээгүй, шинээр баригдаж буй зарим барилгууд нь зохих горимын дагуу баригдсан эсэх нь тодорхойгүй зэрэг бодит шалтгааны улмаас газар хөдлөлтийн эрсдэлийн үнэлгээг томоохон хотуудын хэмжээнд нэн ялангуяа Улаанбаатар хотод зайлшгүй хийх шаардлага тулгарч байна. Сүүлийн 50 гаруй жилийн хугацаанд Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт хийгдсэн газар хөдлөлтийн судалгаанаас харахад манай улсын хот, суурин газрын 70 гаруй хувь нь газар хөдлөлтийн 7 ба түүнээс дээш баллын бүс нутагт оршиж байна. 7 ба түүнээс дээш балл бүхий газар хөдлөлтийн бүс нутагт манай нийт хүн амын 80 шахам хувь нь амьдарч байна. Манай улсын нутаг дэвсгэрт 1900-2000 оны хугацаанд магнитуд нь 7-оос дээш хүчтэй газар хөдлөлт 30 гаруй, магнитуд нь 8-аас дээш хүчтэй газар хөдлөлт дөрвөн удаа болсон. Газар хөдлөлтийн гамшгийн хор хохирлын хэмжээ нь тухайн нутаг дэвсгэрт газар хөдлөлтийн улмаас нурж сүйдсэн барилга байгууламж, нас барсан хүмүүс болон эдийн засгийн хохирлоор тодорхойлогдоно.

Анх баригдахдаа газар хөдлөлтийн эрсдэлийг сайн тооцоолоогүй баригдсан барилга байгууламжууд, онцгой байдлын үед аврах ажиллагаа явуулах боломжгүй, бэлтгэлгүй байдал нь Монголын нийт хүн амын тал орчим нь амьдарч, ажиллаж буй Улаанбаатар хотыг улам эрсдэл өндөртэй бүс болгож байна.

Өнөөгийн байдлаар нийслэл Улаанбаатар хотод нийт 92360 барилга байгууламж байгаагийн 2248 нь нийтийн орон сууц байна. Судалгаагаар БД31-103-00-ийн 12.2-ын дагуу газар хөдлөлтөд тэсвэргүй 1961 оноос өмнө баригдсан 152 барилга, 1961-1973 онд баригдсан 111 барилга, БД31-103-00-ийн 10.2-ын дагуу газар хөдлөлтөд аюултай 1961-1973 онд баригдсан 15 барилга, 1973-1987 онд баригдсан 89 барилга Улаанбаатар хотод байдаг гэсэн тооцоо гарсан байна.

Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт өнөөдрийн байдлаар 535 орон сууцны барилга өндөр насжилттай, ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсноос 210 барилгыг сайжруулан ашиглах боломжтой бол газар хөдлөлтөд тэсвэргүй 325 орон сууцны барилгыг буулган дахин төлөвлөлтөд оруулах шаардлагатай болсон байна. Иймд иргэдийн аюулгүй байдал болон нийслэл хотын шинэчлэгдэж буй өнгө төрхөнд тохирсон орчин үеийн орон сууцны барилга байгууламж барих шаардлага гарсны дагуу Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.7 дахь хэсэг, Орон сууцны тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1 дэх заалт, 2015 оны “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хууль, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2014 оны 90 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөн барилгажуулах тухай” журам, Барилга, хот байгуулалтын Сайдын 2016 оны 126 дугаар тушаалаар батлагдсан “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам”- хүрээнд орон сууцны байрны зураг төслийг боловсруулж байгаа болно.

ЗУРАГ ТӨСӨЛ БОЛОВСРУУЛАХ ҮНДЭСЛЭЛ:

- Монгол Улсын Их хурлын 2015 оны 06 дугаар сарын 26-ны өдөр батлагдсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хууль;
- Монгол Улсын Засгийн Газрыг 2010 оны 36 дугаар тогтоолоор баталсан “Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны зорилт хөтөлбөр;
- Монгол Улсын Их хурлын 2013 оны 02 дугаар сарын 08-ны өдрийн хуралдааны 23 тоот тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичиг”
- Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2016-2020 оны үйл ажиллагааны мөрийн хөтөлбөр;
- Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 04 дүгээр сарын 18-ны 63 дугаар тогтоолоор батлагдсан Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн хойд бүсийн 155.4 га талбайг хамарсан 9 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө;
- Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын даргын зөвлөлийн хурлын 2019 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдрийн 16/08 дугаар тэмдэглэл;
- Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын даргын зөвлөлийн хурлын 2019 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдрийн 16/08 дугаар тэмдэглэлээр нийтийн зориулалттай орон сууцны 106 барилгыг ашиглахыг хориглох тухай шийдвэр;
- Нийслэлийн Засаг даргын 2020 оны 03 дугаар сарын 26-ны өдрийн А/427 дугаар захирамж;

НОРМ, ДҮРЭМ:

- Барилга байгууламжийн инженер-экологийн судалгаа (БД 11-102-07)
- Барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүй норм /БНБД 21.02.02/;
- MNS 6056:2009 Явган хүн болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар;
- Иргэний барилгын төлөвлөлтөд хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний шаардлагыг тооцон орон зай, орчин MNS 6055:2009;
- MNS 3237:1989 Ерөнхий төлөвлөгөө. Зам тээврийн таних тэмдэг, дүрслэл;
- MNS 5873:2008 Барилгын зураг. Ерөнхий төлөвлөгөөний ажлын зургийн таних тэмдэглэгээ;
- Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм (БНБД 30-01-04);
- Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт (БНБД 32-01-04)
- Орон сууцны барилгын зураг төсөл төлөвлөлт (БНБД 31-01-10)
- Олон нийтийн барилгын норм дүрэм /БНБД 31.03.03/;
- Авто зогсоол (БНБД 21-05-10)
- Барилгын орчны тохижилтын ажлын норм ба дүрэм /БНБД 3.01-06-90/;
- Авто зогсоол /БНБД 21-05-10/;
- Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм;
- Бусад холбогдох норм, дүрэм, заавар

ТӨСЛИЙН ЗОРИЛГО

Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний чиг хандлага, стратеги төлөвлөгөөтэй уялдсан иргэдийн эрүүл, аюулгүй, цэвэр орчинд аж төрөх нөхцлийг бүрдүүлэх, нийслэл хотын өнгө үзэмжийг нэмэгдүүлэхийн тулд ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөн барилгажуулахад төслийн зорилго оршино. Мөн аливаа гамшгаас урьдчилан сэргийлэх ажлыг үр дүнтэй зохион байгуулахад шаардлагатай зардал нь гамшгийн улмаас учирсан хор уршгийг арилгахад шаардагдах зардлын 10 хувьтай тэнцдэг гэсэн зарчмыг гол болгон үйл ажиллагаандаа тусган ажиллаж байна.

ТӨСЛИЙН ЗОРИЛТ

- Хүн амын нягтаршил, төлөвлөгдөөгүй болон стандарт хангаагүй барилга байгууламжийг тодотгох, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулах
- Улаанбаатар хотын шинэчлэгдэн буй өнгө төрхөнд тохирсон орчин үеийн орон сууцны загвар төсөл боловсруулах;
- Газар болон талбай ашиглалтын оновчтой шийдлийг бий болгох;
- Иргэдийн эрүүл, аюулгүй, цэвэр орчинд аж төрөх нөхцлийг бий болгох.

ТӨСЛИЙН АЧ ХОЛБОГДОЛ

Юуны түрүүнд иргэдийн өөрсдийнх оролцоотойгоор орчин үеийн эрүүл, аюулгүй, цэвэр орон сууцанд амьдрах нөхцөл, боломжийг бий болгох болно. Мөн экологийн хувьд орчны бохирдол буурч, ногоон байгууламжийг нэмэгдүүлэн нийслэл хотын өнгө үзэмжийг сайжруулна.

Хотжиж буй бүс нутгуудад барилгын ихэнх хэсгийг орон сууцны хороолол 1921-1992 оны социалист нийгмийн үед баригдсан барилгууд ихээр үлдэж элэгдэж хуучирсан байна. Замын сүлжээ нь хотжиж буй бүс нутгуудад төв замуудын сүлжээтэй боловч төв замын дагуух түүнийг орлох зам хангалтгүй бөгөөд орон сууцны дундах зам хангалтгүй байна. Төлөвлөсөн “Хот байгуулалт”-ыг яаралтай үүрэг болгон бодитоор шинэ хот байгуулах, элэгдэж хуучирсан орон сууцны барилгыг дахин барих, гэр хорооллыг барилгажуулах, орон сууцны дундах замыг сайжруулах ажлыг сайтар зохион байгуулах шаардлагатай бөгөөд эдгээр асуудлууд нь барилгын газар хөдлөлтөд тэсвэртэй болгох, гамшгаас дүрвэх газрыг бий болгох, газар хөдлөлтийн гамшгийн үед авах арга хэмжээ зэрэг гамшгаас сэргийлэх ажлыг эрчимжүүлэхэд чухал бөгөөд гамшгаас хотыг сэргийлэх төлөвлөгөөний хувьд ихээхэн ач холбогдолтой асуудал юм.

Өнөөг хүртэл дэлхийн аль ч орны эрдэмтэн судлаачид аюулт газар хөдлөлт болох хугацаа, түүний хүчийг урьдчилан тооцоолж чадахгүй байна. Хүчтэй газар хөдлөлт болохыг урьдчилан тогтоох боломжгүй ч газар хөдлөлтөөс учрах хохирол, түүний дотроос хүний амь нас, улс эх орны нийгэм эдийн засагт учруулах эрсдэлийг бууруулахад тус төсөл нь чухал ач холбогдолтой.

ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ГАЗАР ХӨДЛӨЛТИЙН ЭРСДЛИЙН ТАЛААРХ ӨНӨӨГИЙН БАЙДАЛ

Газар хөдлөлт нь урьдчилан таамаглах боломжгүй байгалийн аюулуудын нэг бөгөөд газар хөдлөлтийн чичирхийллийн хүчийг магнитудаар хэмждэг. 3.5 магнитудаас доош хүчтэй газар хөдлөлт өдөрт дэлхий даяар хэдэн зуун удаа тохиолддог ч сулавтар хүчтэйд тооцон нийт газар хөдлөлтийн тоонд оруулж бүртгэдэггүй. Монгол улс газар хөдлөлтийн холимог бүсэд байрладаг бөгөөд баруун болон төвийн аймгууд газар хөдлөлтийн идэвхтэй бүсэд оршдог. Далай, тэнгистэй ойролцоо оршдог улс орнуудын хувьд газар хөдлөлтийн эрсдэл маш өндөр байх бөгөөд газар хөдлөлтөөс үүдэн учрах хохирол нь өндөр байдаг байна.

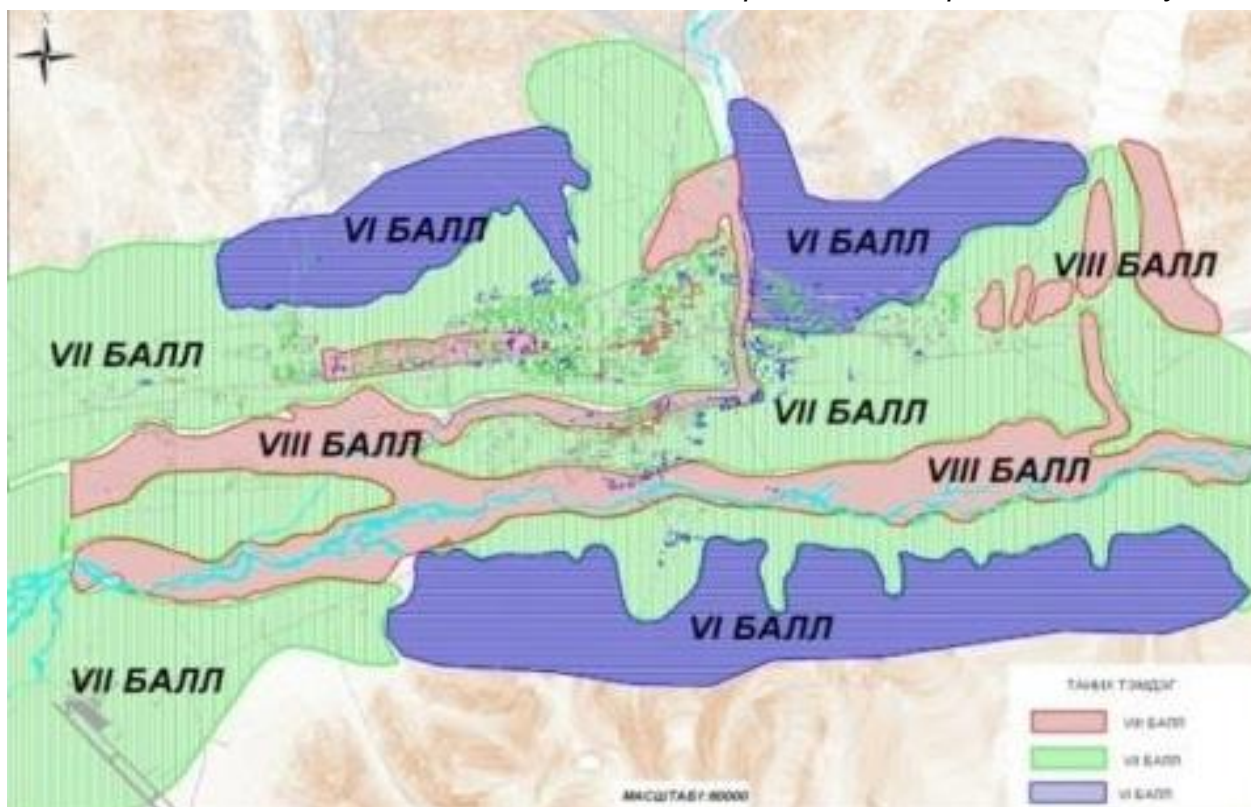
Монгол улсын нийт хүн амын 68% нь хотод суурьшин амьдарч байна. Хэрвээ хүчтэй газар хөдлөлт Улаанбаатар хотод эсвэл ойролцоо байршилд болсон тохиолдолд хотод оршин суугаа хүн амын 60 орчим хувь нь өртөх магадлалтай бөгөөд н газар хөдлөлт нь өмнө нь тохиолдсон хэсэгтээ буюу идэвхтэй хагарлын дагуу явагддаг нь түүхэн үзүүлэлтүүдээс тодорхой болсон. Улаанбаатар хотод болон хотын ойролцоо хэд хэдэн хэсэгт газар хөдлөлтийн идэвхжил үүсч байгааг мэргэжилтнүүд сануулсаар байна.



Нийслэлийн Засаг даргын үйл ажиллагааны мөрийн хөтөлбөр, Нийслэлийн эдийн засаг, нийгмийн 2015 оны зорилтыг хэрэгжүүлэх ажлын хүрээнд нийслэлийн нутаг дэвсгэрт барилга байгууламжийн чанар аюулгүй байдалтай холбоотой асуудлыг Монгол Улсын Засгийн газрын 2009 оны 157 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Газар хөдлөлтийн гамшгийн эрсдлийг бууруулах үндэсний хөтөлбөр”, Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2011 оны 55 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Барилга байгууламжийн газар хөдлөлтөнд тэсвэрлэх чадварыг үнэлэх журам” тус тус батлагдсан.

Улаанбаатар хот газар хөдлөлтийн хувьд Монгол улсын баруун хэсгийн газар хөдлөлтийн идэвхитэй бүс болон зүүн хэсгийн харьцангуй сул идэвхитэй бүс нутгийн заагт оршдог, газар хөдлөлтийн бичил мужлалаар 6, 7, 8 баллын бүстэй бөгөөд хотын ойрхон Хустай, Эмээлт, Гавьж, Гүнжийн зэрэг газар хөдлөлтийн идэвхитэй хагарлууд байрладаг.

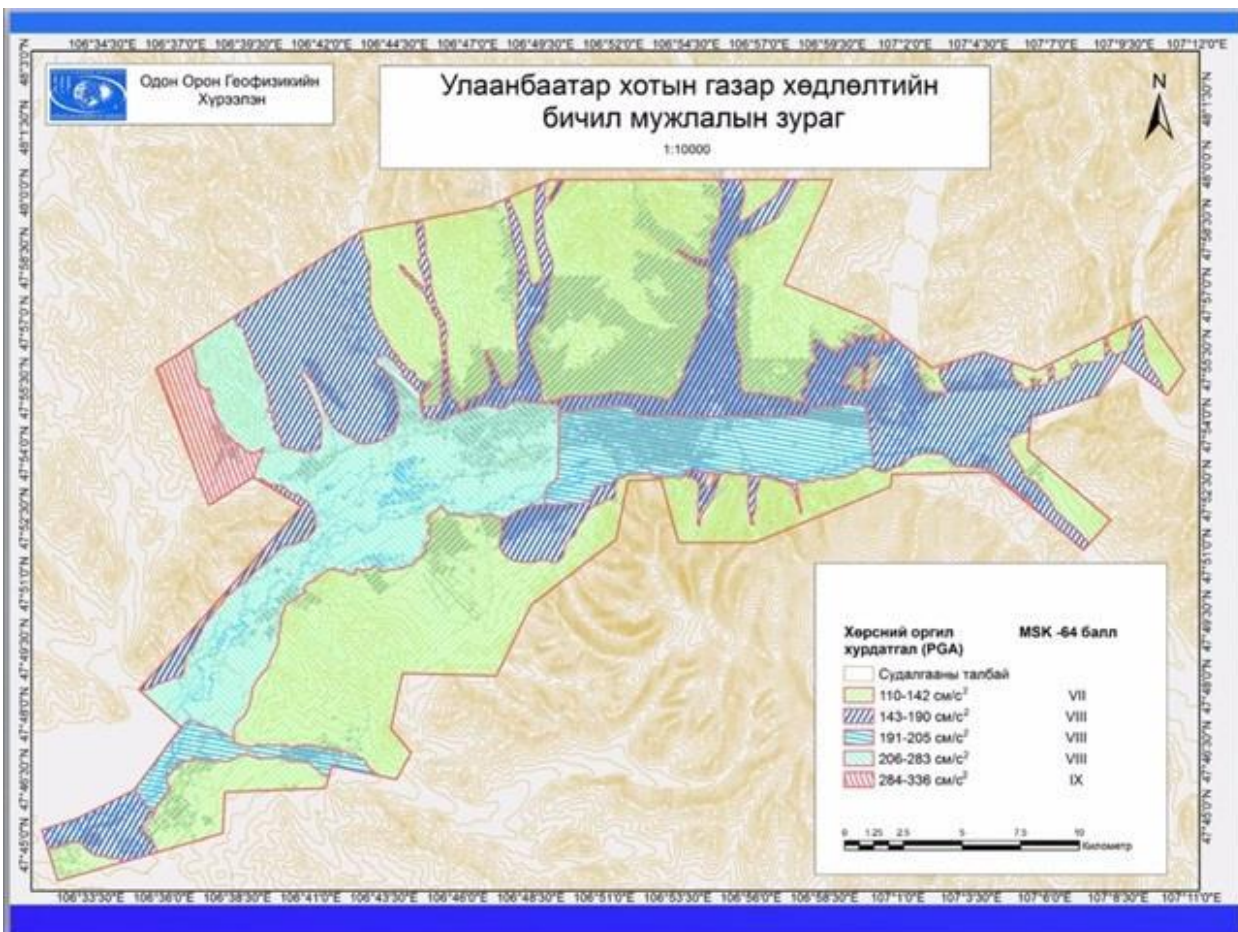
Улаанбаатар хотын газар хөдлөлийн мужлал



Судалгаанаас харахад Улаанбаатар хотын хэмжээнд газар хөдлөлтийн идэвхжилт 3-5 дахин ихэссэний зэрэгцээ нийслэлд хоёр том хагарал шинээр бүртгэгдсэн байна. Энэ талаар Шинжлэх ухааны академийн Газар хөдлөлт судлалын салбарын дарга М.Өлзийбат “Налайхын урдаас Баянзүрх уул хүртэл, Нарангийн энгэр орчим 10 гаруй километр үргэлжилсэн хоёр хагарал илрүүлсэн. Эдгээр хагарал нь газар хөдлөлт үүсэхэд хэрхэн нөлөөлөхийг судалж байгаа. Тухайн хотын барилга байгууламж газар хөдлөлтөд тэсвэртэй баригдсан бол газар хөдлөлт зургаан баллаас дээш тохиолдолд аюул учруулж эхэлнэ. Газар хөдлөлтөд тэсвэргүй барилга байгууламжтай үед багахан баллын газар хөдлөлтөд ч тэсвэрлэхгүй” гэжээ.



Улаанбаатар хотын газар хөдлөлтийн бичил мужлалын зураг



2004-2005 онд орон сууц, олон нийтийн барилгад хийгдсэн судалгаа:

1961 оноос өмнө зураг төсөл нь хийгдэж ашиглалтанд орсон.

- Улаанбаатар хотын модон хучилттай тоосгон 40-50 мянгатын орон сууцны барилга
- Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрт байгаа модон хучилттай тоосгон хийцтэй бусад барилгууд
- Орон нутагт ашиглагдаж байгаа орон сууц, олон нийтийн барилгууд

1961-1973 оны хооронд зураг төсөл нь хийгдэж ашиглалтанд орсон.

- Тоосгон хийцтэй барилга
- Угсармал хийцтэй барилга

1973-1987 оны хооронд зураг төсөл нь хийгдэж ашиглалтанд орсон.

- Тоосгон хийцтэй барилга
- Угсармал хийцтэй барилга

1987 оноос хойш зураг төсөл нь хийгдэж ашиглалтанд орсон.

- Угсармал 9 давхар орон сууцны барилга нэг маягын зургаар хийгдсэн.

2010 оны 5 дугаар сард байгуулагдан Монгол Улсын Засгийн газрын 2009 оны 157 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Газар хөдлөлтийн гамшгийн эрсдэлийг бууруулах үндэсний хөтөлбөр”, Үндэсний Аюулгүй байдлын зөвлөлийн 2014 оны 17/08 дугаар зөвлөмж, Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2011 оны 55 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Барилга байгууламжийн газар хөдлөлтөнд тэсвэрлэх чадварыг үнэлэх журам”-н дагуу нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгуудыг паспортжуулах, тэдгээрийн чанар, насжилтыг тодорхойлох, газар хөдлөлтөнд тэсвэрлэх чадварт хянан баталгаажуулалт ажил эхэлсэн.

Барилгуудад газар хөдлөлтийг тэсвэрлэх чадварын үнэлгээ хийж паспортжуулах ажлын хүрээнд 2011-2015 онуудад нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх нийтийн зориулалттай орон сууцны 522 барилгад үнэлгээ хийгдэж 1960, 1970-аад оноос өмнөх бүх орон сууцны барилгуудыг паспортжуулсан байна.

Барилгуудад газар хөдлөлтийг тэсвэрлэх чадварын үнэлгээ хийж паспортжуулах ажлын хүрээнд 2011-2014 онуудад нийт 413 барилгад газар хөдлөлт тэсвэрлэх чадварын үнэлгээ хийж паспортжуулан мэдээллийн санд бүртгүүлсэн ба үүнээс 169 барилгад газар хөдлөлтөд тэсвэргүй, ашиглалтын шаардлага хангахгүй гэсэн үнэлгээ дүгнэлт гарсан байна.

Дүгнэлтийг нэгтгэн үзвэл:

- **1970** оноос өмнө баригдсан тоосгон барилгуудын дийлэнх нь -ТЭСВЭРГҮЙ
- **1971** оноос хойш баригдсан тоосгон барилгууд-ТЭСВЭРТЭЙ эсвэл-ХҮЧИТГЭХ
- **1965-1980** онуудад баригдсан том хавтгаалжин угсармал барилгууд-ХҮЧИТГЭН АШИГЛАХ БОЛОМЖТОЙ эсвэл ТЭСВЭРТЭЙ

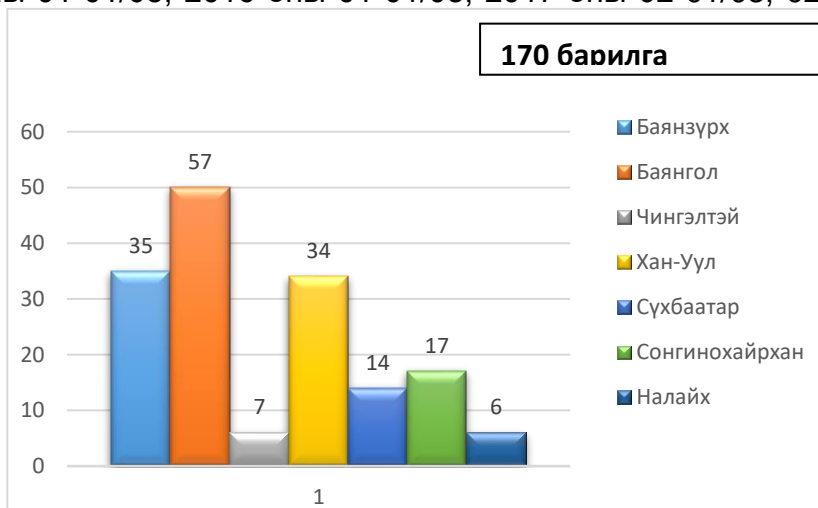
- **1980** оноос хойш баригдсан орон сууцны зориулалттай төмөр бетон араг бүтээцтэй барилгууд-ТЭСВЭРТЭЙ гэсэн үнэлгээ гарсан

Улаанбаатар хотын 1 ба 2 дугаар 40 мянгат, 50 мянгат, Их тойруу, Бага тойруу, 120 мянгат, 5 шар орчмын болон алслагдсан дүүргүүдийн нутаг дэвсгэрт байрлах нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгуудад хийгдэх үзлэг шалгалтыг НИТХТ-ийн 2014 оны 06 дугаар сарын 09-ний өдрийн 90 дүгээр тогтоолоор баталсан “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөх, барилгажуулах журам”-ын Гурав /Орон сууцны барилгыг ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсны тогтоох/-т заасны дагуу нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн байгууллагаас ирүүлсэн барилга байгууламжийн жагсаалт, тооцоо, үнэлгээг үндэслэн хяналт шалгалтыг хийж улсын байцаагчийн дүгнэлтээр ашиглалтын шаардлага хангах, газар хөдлөлтийг тэсвэрлэх эсэхийг тодорхойлж байна.

Эдгээр барилгуудыг 1970 оноос өмнө барьж ашиглаж эхэлсэн чулуун өрлөгт болон цутгамал бетон шугаман суурьтай, гадна, дотор даацын тоосгон ханатай, модон хамар ханатай, давхар дундын болон адрын модон хучилттай, модон шувуу нуруу бүхий төмөр дээвэртэй, олон жилийн ашиглалтын явцад барилгын үндсэн хийц бүтээцэд их засвар, бэхэлгээ, хүчитгэл хийж байгаагүй учир суурь, даацын хананд суулт, хагарал үүссэн, давхар дундын болон адрын модон хучилт, модон шувуу нурууны хийцлэлүүд ялзарч өмхрөн бэхэлгээ, холбоосууд суларсан, үндсэн бүтээцийн материалын бат бэх алдагдан хэв гажилтад орсноос болзошгүй газар хөдлөлтөд тэсвэргүй, зарим барилга нь нурж болзошгүй болсон байна.

УЛААНБААТАР ХОТЫН АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ БАРИЛГЫГ ДАХИН БАРИЛГАЖУУЛАХ АЖЛЫН ӨНӨӨГИЙН ТӨВШИН

Монгол Улсын Их Хурлаас 2015 онд “Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийг баталсантай холбогдуулан Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн 126 дугаар тушаалаар “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам” батлагдсан. Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын Улсын ахлах байцаагчийн 2014 оны 01-01/05, 2016 оны 01-01/08, 2017 оны 02-01/03, 02-01/04, 2019 оны 02-01/6383 хангахгүй, газар хөдлөлтөд тэсвэргүй нь тогтоогдсон нийтийн орон сууцны зориулалттай **344** барилгын ашиглалтыг хориглосон бөгөөд Нийслэлийн Засаг даргын **17** удаагийн захирамжаар Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Хан-Уул, Сонгинохайрхан, Сүхбаатар дүүргийн **170** барилгыг буулган, дахин төлөвлөж, барилгажуулах тухай шийдвэр гарсан.



Сүхбаатар дүүргийн **170** барилгыг буулган, дахин төлөвлөж, барилгажуулах тухай шийдвэр гарсан.

№	Ажлын явц	Багцын тоо	Барилгын тоо	Тайлбар
1	Төсөл хэрэгжиж байгаа	30	81	30 багцын 81 барилга байна
2	Төсөл хэрэгжихээс татгалзсан		4	Оршин суугчдын хүсэлтээр төсөл хэрэгжүүлэхээс татгалзсан.
3	Төсөл хэрэгжүүлэгч сонгон шалгаруулах шаардлагатай	40	85	Сонгон шалгаруулалт зарлаж байна.
Нийт		70	170	

Эдгээр 170 барилгыг 70 багц болгон төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах нээлттэй урилгыг 2015-2020 онд удаа дараа зарласнаар **30** багцын **81** барилгад төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарч, журмын дагуу буулган шинээр барих үйл ажиллагаа явагдсаны үр дүнд одоогийн байдлаар 531 айлын 27 орон сууцыг буулган 875 айлын 10 орон сууц ашиглалтад оруулж, 215 айлыг эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлөөр хангагдсан.

Үүнд:

- 2016 онд 38 айлын орон сууцыг буулган 301 айлын 3 орон сууц ашиглалтад орсон.
- 2018 онд 36 айлын орон сууцыг буулган 217 айлын 2 орон сууц ашиглалтад орсон.

- 2019 онд 67 айлын орон сууцыг буулган 533 айлын 5 орон сууц ашиглалтад орсон.
- 2020 оны эхний улиралд 48 айлын орон сууцыг буулган 195 айлын 1 орон сууц ашиглалтад орсон.
- 2020 оны эхний улиралд сонгон шалгаруулалтыг нийт 3 удаа зарлаж 4 багцад 5 аж ахуйн нэгж шалгарч нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчаас төсөл хэрэгжүүлэх батламжаа аваад байна.

Ашиглалтанд орсон барилгууд:

Төсөл хэрэгжүүлэгч: ЭФЭС констракшн ХХК Төсөл хэрэгжүүлэгч: Нутгийн буян групп ХХК
2016 он 64 айлын орон сууц 2016 он 167 айлын орон сууц



Төсөл хэрэгжүүлэгч: Тэргүүн чансаа ХХК
2016 он 70 айлын орон сууц

Төсөл хэрэгжүүлэгч: Шинэ гэр түншлэл ХХК
2018 он 140 айлын орон сууц



Төсөл хэрэгжүүлэгч: Фүжи констракшн ХХК
2019 он 112 айлын орон сууц



Төсөл хэрэгжүүлэгч: Шинэ гэр түншлэл ХХК
2018 он 77 айлын орон сууц



Төсөл хэрэгжүүлэгч: Нутгийн буян групп ХХК
2019 он 66 айлын орон сууц
2019 он 102 айлын орон сууц



ТӨЛӨВЛӨЛТ ХИЙГДЭЖ БУЙ БАРИЛГЫН МЭДЭЭЛЭЛ

Төлөвлөлтөнд хамрагдаж буй барилгууд нь Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт хамрагдаж байна. Тус хороо нь анх орон сууц гудамжны 23 дугаар хороо нэртэйгээр байгуулагдаж байсан ба 2005 он12 сарын 16-ны өдрийн хорооны Иргэдийн Нийтийн Хурлын 06 тоот тогтоолоор айл өрхийн хашааны дугаарыг дахин шинэчлэн зохион байгуулж 11 хэсгийн нийт 25 гудамжтай (Хангайн 23, 24, Рашааны 1-16, Ногооны талбайн 1-7) болжээ. Хойд талаараа СБД-ийн 14-р хороо, зүүн талаараа БЗД-ийн 2-р хороо, урд талаараа дүүргийн 12-р хороо, баруун талаараа ЧД-ийн 13, 14-р хороотой тус тус хиллэдэг.

Нийт 148 га газар нутагтай, 2241 өрхийн 8636 хүн ам тоологдсон. Хороо нь олны нэрлэж заншсанаар 32-ын автобусны буудлаас Засвсрын буудал хүртэл 1.6 км зам дагуу оршдог. Хорооны нутаг дэвсгэрийн ихэнх хэсэг нь намгархаг хөрстэй. Тус хороо нь 150-р цэцэрлэг, “Санколл өрхийн эмнэлэг, Жасиун төв, Макс-Хүнс ХХК-ны салбар, Тод оймс ХХК, Бадруун төв, Алтдын гол ХХК зэрэг 51 байгууллага аж ахуйн нэгжүүдтэй. Ихэнх аж ахуйн нэгжүүд нь худалдааны үйл ажиллагаа эрхэлдэг. Хүн амын нягтаршил 1 га-д хамгийн бага нь 19 их нь 119 хүн байна.

Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр



Ногоон байгууламж: Хорооны хэмжээнд нийт 14,034 м² ногоон байгууламж байгаагийн 11,505 м² нь тусгай зориулалтын газарт, 1,600 м² нь гол горхи, далан дагуу болон бусад газарт 633 м² нь гэр хорооллын өрхийн хашаанд, 296 м² нь

нийтийн эзэмшлийн газарт тус тус байдаг байна.

Цэвэр усны хангамж: Нийт 2,241 өрхийн 8,636 оршин суугч зөөврийн усны үйлчилгээ авдаг.

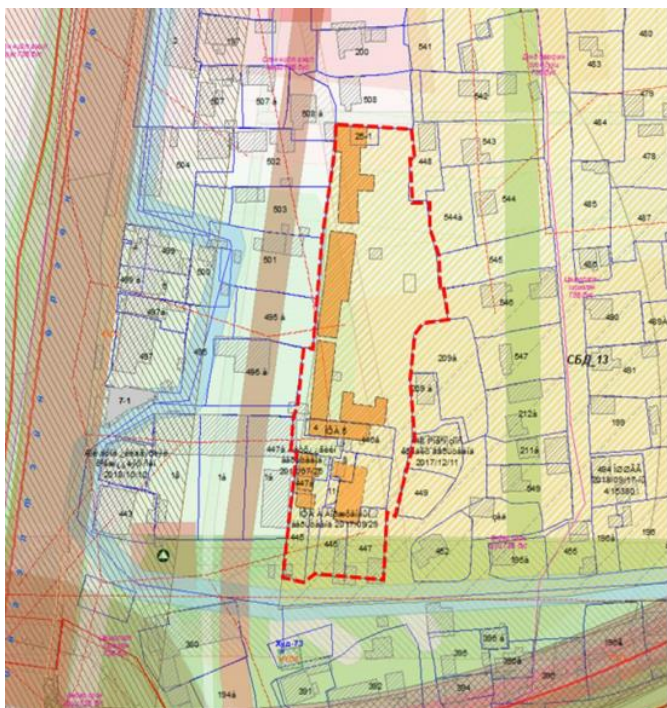
Ус түгээх цэг: Нийт 3 ус түгээх цэг байгаа бөгөөд эдгээр нь баталгаат эх үүсвэрээс цэнэглэгддэг байна.

Өрхийн ариун цэврийн байгууламж: Шаардлага хангасан 67 өрхийн байгууламжийг 276 хүн ашиглаж буй бөгөөд үүнээс 6 нь төвлөрсөн системд холбогдсон, 61 нь бие даасан систем байна. Харин шаардлага хангаагүй 2,011 өрхийн байгууламжийг 8,360 хүн ашиглаж байгаа ба үүний 1,182 нь энгийн нүхэн жорлон, 15 нь нийтийн нүхэн жорлон, 786 нь бохир усны цооногтой, харин 28 нь задгай байна.

Аюултай бүсэд оршин сууж буй өрх, хүн ам: 82 өрхийн 328 иргэн аюултай бүсэд оршин суудаг.

Цэцэрлэг, сургуульд хамрагдагсад: Тус хороонд 2-5 насны нийт хүүхэд 658, үүнээс цэцэрлэгт хамрагдаагүй нь 355 байгаа тул хамралт 46%-тай байна. Сургуульд хамрагдах 6-16 насны 1,253 хүүхэд байгаа ба тэдгээрээс 11 нь сургуульд хамраагүй байгаа нь нийт хүүхдийн 1%-ийг эзэлж байна.

Төлөвлөлтөнд хамрагдаж буй барилгын одоогийн байдал



Дээрх орон сууцны барилгууд нь барилгуудад нийтлэг илэрч байгаа гол зөрчлүүд нь дээврээс ус гоожих, дээврийн усыг цоргоор бус сул хаях шийдэлтэй баригдсан бөгөөд хавтгай дээврийн хар цаас хуулрах, наалт ховхрох, элэгдэж муудах, цоорох, модон шувуу нуруу дээвэртэй барилгуудын даацын модон бүтээцүүд үгжирч муудах, төмрөн дээврийн давхар нугалаа алдагдах, цоорох, салхинд хийсэх зэрэг нийтлэг илэрч буй зөрчлийн улмаас барилгын даацын хана,

модон болон угсармал хучилт, дам нуруу, модон болон металл фермийн төлөв байдалд сөрөг нөлөөлж, хучилт, дам нуруу зэрэг даацын бүтээц хotoйж, нуралт үүсэх, даацын тоосгон ханууд үйрч эмтрэн даац авах чадвараа алдах зэргээр ашиглалтын үеийн аюултай нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Өрхийн тоо	Газар хөдлөлтийн эрчим /балл/	Шийдвэр	Газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх чадвар
1	Номын худалдааны ажилчдын байр	25	7	Улсын ахлах байцаагчийн 2019 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдрийн 16/08 дугаар шийдвэр	Газар хөдлөлтийн үйлчлэлд тэсвэрлэх чадваргүй.
2	Улсын их дэлгүүрийн ажилчдын орон сууцны байр	13	7		Газар хөдлөлтийн үйлчлэлд тэсвэрлэх чадваргүй.

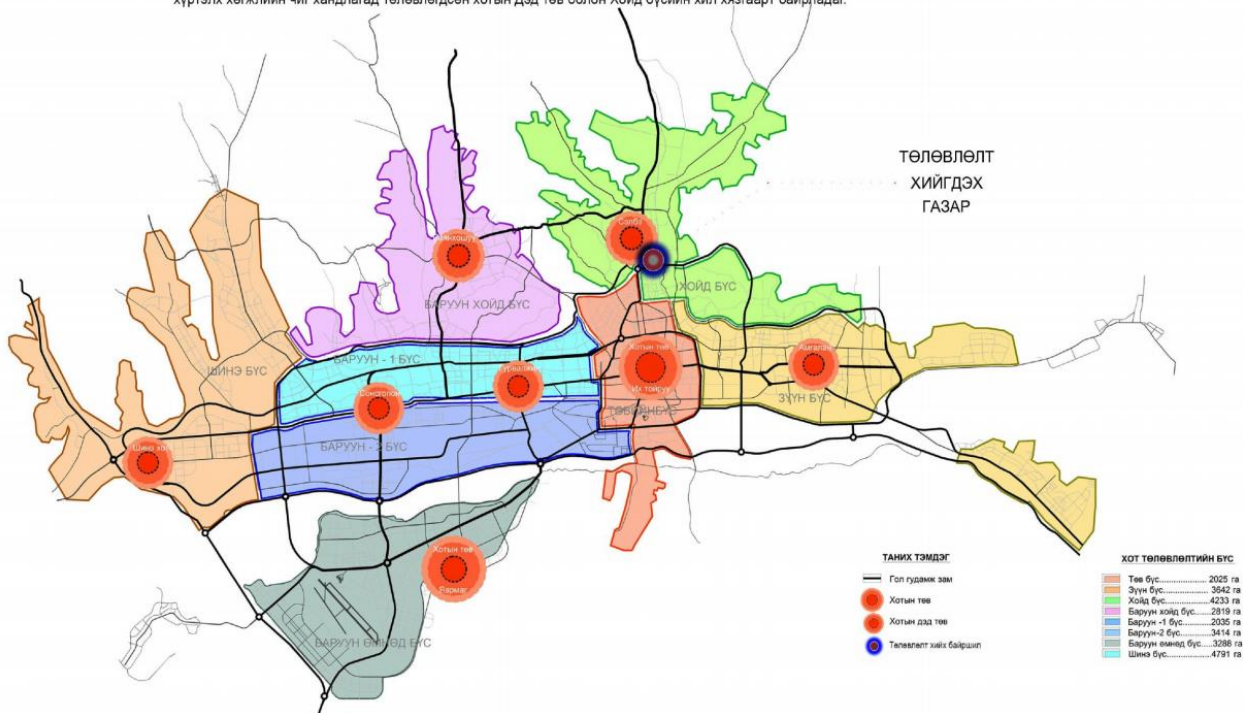


ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

Хөгжлийн чиг хандлага

Улаанбаатар хот нь Монгол орны төвийн бүсэд хамрагдах бөгөөд хүн амын суурьшлын тогтолцоог боловсронгуй болгох зорилтын хүрээнд Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийг хот төлөвлөлтийн 8 бүсэд хувааж нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжүүлэхээр хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгасны дагуу төлөвлөлтийн бүс нь өөрийн засаг захиргаа, орон сууц, олон нийт, нийгмийн дэд бүтцийн үйлчилгээ бүхий хотын чанартай 2 төв, дүүргийн чанартай 6 дэд төвтэй байхаар тусгагдсан.

Тайлбар: Төслийн байршил нь Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагад төлөвлөгдсөн хотын Дэд төв болон Хойд бүсийн хил хязгаарт байрладаг.



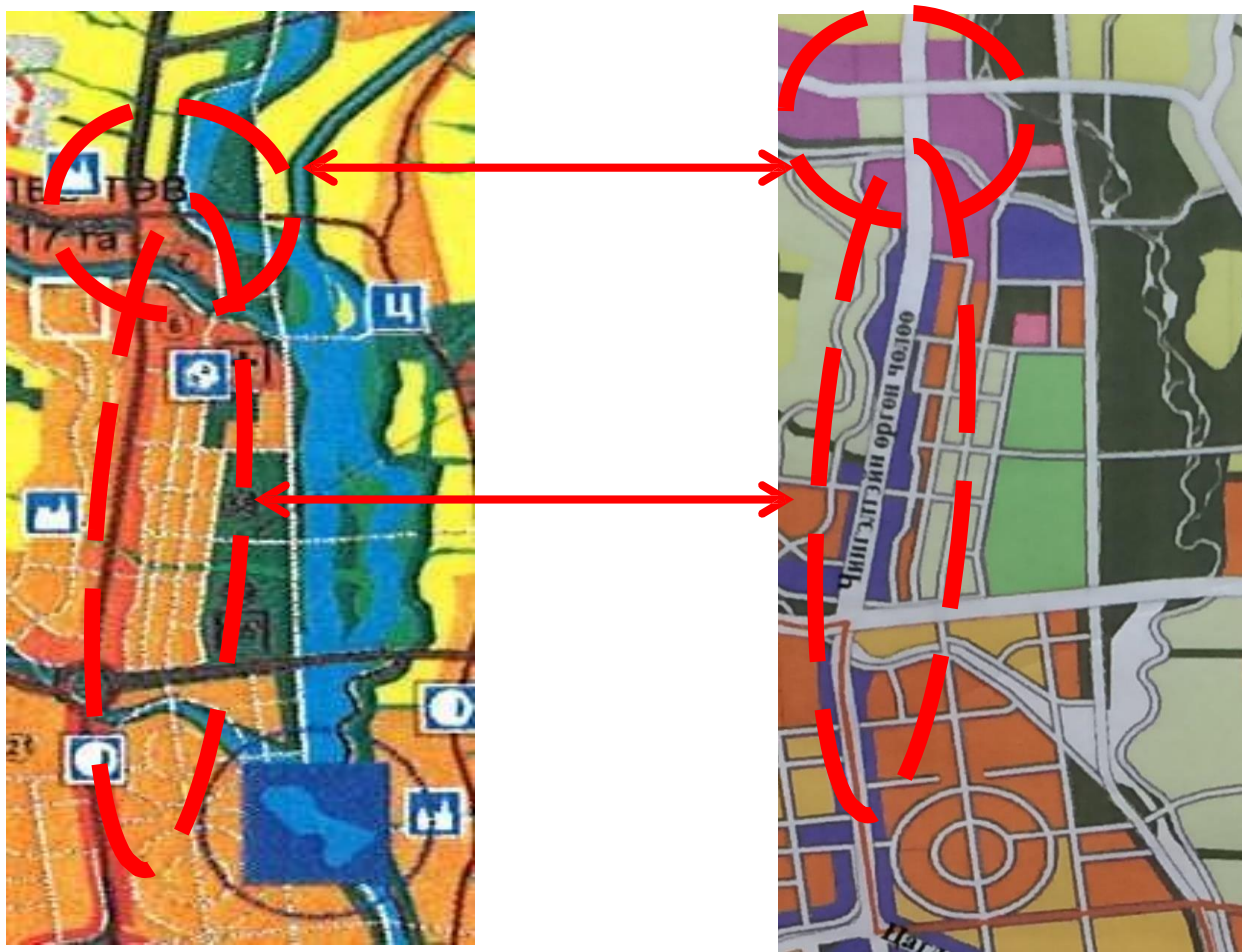
Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд Төлөвлөлтийн Хойд бүс нь 2030 оны нийт хүн амын 15 хувийг хамрахаар тооцогдсон ба энэ чиглэлийн гэр хорооллуудтай харьцуулахад 9 дүгээр нэгж хороолол нь дундаж нягтралтай орон сууц, олон нийтийн бүс болгон хөгжүүлэхээр төлөвлөгдсөн байдаг.

Төлөвлөлтийн байршил нь Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх үндсэн чиглэл, 2030 хүртэл хөгжүүлэх үндсэн чиглэлд тусгагдсан 47 нэгж хорооллын 9 дүгээр нэгж хороололд хамрагдаж байна. Улаанбаатар хотыг үндсэн 8 бүсэд хувааж, эдгээр 8 бүсээ

- Орон сууц олон нийтийн нэгж хороолол,
- Гэр сууцны нэгж хороолол,
- Үйлдвэрийн нэгж хороолол гэсэн үндсэн 3 үүрэг бүхий орон сууц олон нийтийн 47 нэгж хороололд хувааж бүсчлэлийн тогтолцоог мөрдүүлж хөгжүүлэхээр төлөвлөсөн байна.

Төлөвлөлтийн байршил нь 9-р нэгж хороололд харъяалагдаж байгаа бөгөөд тус нэгж хороолол нь төлөвлөлтийн хойд бүсэд хамаарагдаж байна. Тус хороолол нь орон сууц олон нийтийн нэгж үүрэгтэй хороололд хамаарагдах бөгөөд орон сууц төрлийн хувьд зөвхөн орон сууцны хороолол байхаар заагдсан байна.

УЛААНБААТАР ХОТЫН А) 2030 ХҮРТЭЛ ХӨГЖҮҮЛЭХ ҮНДСЭН ЧИГЛЭЛИЙН ГАЗАР АШИГЛАЛТЫН БҮСЧЛЭЛ БОЛОН Б) ГАЗАР АШИГЛАЛТЫН ҮҮРГИЙН БҮСЧЛЭЛИЙН ДҮРМИЙН ЗУРГИЙН ТӨСӨЛД 9 ДҮГЭЭР НЭГЖ ХОРООЛЛЫН ТӨЛӨВЛӨГДСӨН БАЙДАЛ



9 ДҮГЭЭР НЭГЖ ХОРООЛЛЫН ХӨГЖЛИЙН ЧИГ ХАНДЛАГА

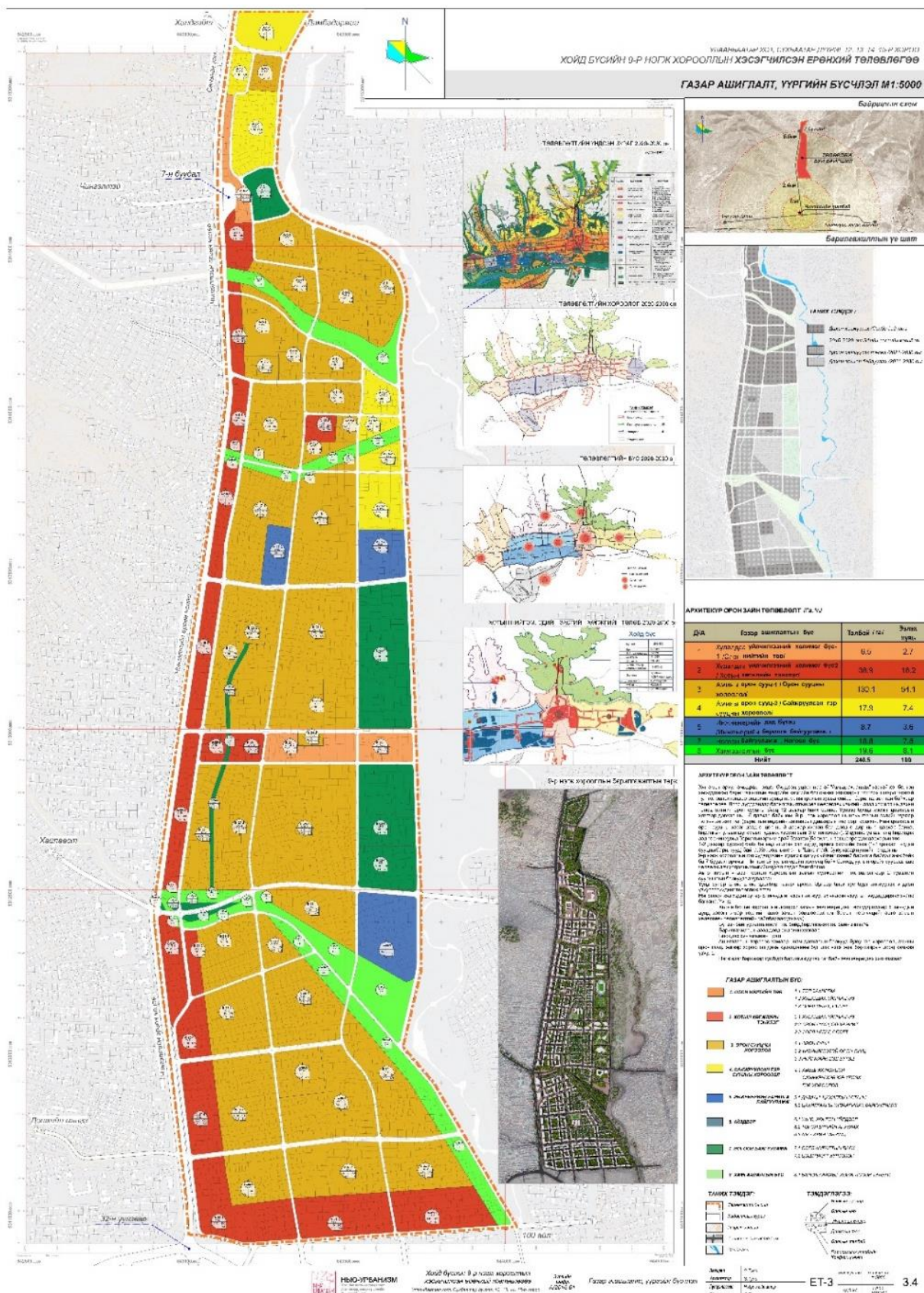
9 дүгээр нэгж хорооллын хөгжлийн алсын хараа нь хотын Хойд бүсийн оршин суугчдад нийгмийн үйлчилгээгээр бүрэн хангагдсан, худалдаа үйлчилгээ хөгжсөн, орон нутгийн үйлдвэрлэл бизнесийн орчин бүрдсэн хороолол байхад оршино. 9-р нэгж хорооллын ерөнхий төлөвлөгөөний хөгжлийн стратеги нь дараах тодорхой үр дүнд хүрэх зорилготой.

Үүнд:

- Хорооллын үндсэн замын сүлжээг сайжруулах.
- Хорооллын дэд бүтцийн хангамжийг сайжруулах
- Хорооллын байгалийн онцлог байдлыг хадгалан, улмаар барилга орон зайн төлөвлөлтөөр тодотгож, хорооллын татах чадварыг нэмэгдүүлэх орон нутгийн эдийн засгийг хөгжүүлэх

Нэгж хороолол нь хотын шинэ дэд төв бүхий худалдаа үйлчилгээний салбар зонхилсон нам давхарын орон сууцны бүхий хороолол байхаар төлөвлөгдсөн. Хорооллын хөгжил нь төр захиргаа, худалдаа, олон нийт, шинжлэх ухаан, спорт, банк санхүүгийн байгууллага, урлаг соёлын болон боловсролын байгууллагуудын зонхилох хувь нь байрлаж буй, Улаанбаатар хотын төв оршиж буй Төвийн бүсийн хөгжилтэй харилцан хамааралтай байна.

9 дүгээр нэгж хорооллын газар ашиглалт, газар үүргийн бүсчлэл



Төлөвлөлтийн 9 нэгж хорооллын газар ашиглалтын дүрмийн дагуу орон сууцны дундаж давхар нь 5, харин нягтрал (бохир) нь 2020 гэхэд 82,4 хүн/га, 2030 он гэхэд 87,3 хүн/га байх зорилттой байхаар тусгасан байна.

9-р нэгж хорооллын хэсэгчилсэн төлөвлөлт бүс нутаг сайжруулсан амины орон сууц, худалдаа, үйлчилгээ, жижиг дунд үйлдвэрлэл хөгжсөн 13196 өрхийн 35 мянган хүн амтай Улаанбаатар хотын хойд Зуслангийн чиглэлийн эдийн засаг, худалдааны бүс болсон холимог суурьшлын бүс нутаг байхаар төлөвлөсөн байна.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ГЭР ХОРООЛЛЫГ ХӨГЖҮҮЛЭХ, ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫГ ДЭМЖИХ ХӨТӨЛБӨР

АХБ-ны санхүүжилтээр хэрэгжүүлж буй Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр нь Улаанбаатар хотын хөгжлийн чиг хандлагыг дэмжин гэр хороололд (дэд төв) нийгмийн үйлчилгээ болон эдийн засгийн үйл ажиллагааг дэс дараатайгаар сайжруулахад чиглэгдсэн. Хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр нь 9-ээс дээш жил хэрэгжих ба 3 үе шатаас бүрдэх аж. Хэсэгчилсэн болон салбарын чиг хандлагыг нэгтгэх, тэлж буй гэр хорооллыг өөрчлөх зорилготой. Дэд төвүүдийг хөгжүүлэх мөн хөгжиж буй хотын үндсэн үйлчилгээний шаардлага хэрэгцээг хангах цогц шийдлийг төлөвлөсөн. Тус хөтөлбөрийн хүрээнд Баянхошуу болон Сэлбэ дэд төвийг байгуулах ба Сэлбэ төв нь Чингэлтэй дүүргийн 14,18,19 дүгээр хороо, Сүхбаатар дүүргийн 13,14 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 158.2 га талбайг хамарч байна. Энэ нь төлөвлөлтийн байршилд мөн хамарч байна.

Сэлбэ дэд төв

СЭЛБЭ ДЭД ТӨВ



ДУЛААН ХАНГАМЖ

- 12.3км DN80 - DN 200 дулаан дамжуулах гол шугам сүлжээ
- 3х8.4 МВт хүчин чдалтай дулааны станц



УСАН ХАНГАМЖ, АРИУТГАХ ТАТУУРГА

- Ус хангамжийн шугам сүлжээ - 11.9 км
- Хорооллын дотор бохир усны шугам - 10.21 км
- Бохир усны коллектор - 2.3 км



АВТО ЗАМЫН СҮЛЖЭЭ, ҮЕРИЙН УСНЫ ХАМГААЛАЛТ

■ 6.5 метр 5.35 км авто зам	■ 3.12 га газрын ногоон байгууламж
■ 5.5 метр 3.42 км авто зам	■ 2 гүүр, 1000 м ² буюу 2 км далангийн нөхөн сэргээлт
■ Замын гэрэлтүүлэг 8.77 км	
■ Цахилгааны шугам 8.77 км	



НИЙГМИЙН БАЙГУУЛАМЖ

- 80-100 хүүхдийн багтаамжтай цэцэрлэг
- 1800 м² талбайтай, МСҮТ бизнес инкубатор төв





Хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөрийн I-р үе шатанд Улаанбаатар хотын хойд хэсэгт орших Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүдийг хөгжүүлэх хотын Ерөнхий төлөвлөгөөг дэмжих ажээ. Хотын үндсэн дэд бүтэц болон нийгэм, эдийн засгийн үйлчилгээгээр хангасан Улаанбаатар хотын хойд хэсгийн хамгийн том дэд төвүүд болон хөгжинө. Хөтөлбөрийн зорилт нь сонгосон хэсгүүдэд амьдралын чанарыг дээшлүүлэх, байгаль орчныг хамгаалах бөгөөд (i) дэд төвүүдийг дахин зохион байгуулах, хотын үйлчилгээг өргөтгөх (ii) оршин суугчдын хэрэгцээ шаардлага дээр үндэслэсэн нийгэм эдийн засгийн үйлчилгээ, төвлөрлийг сайжруулах (iii) оршин суугчдын санал дэмжлэгтэй орон сууцжуулалт, дахин төлөвлөлтийн үйл

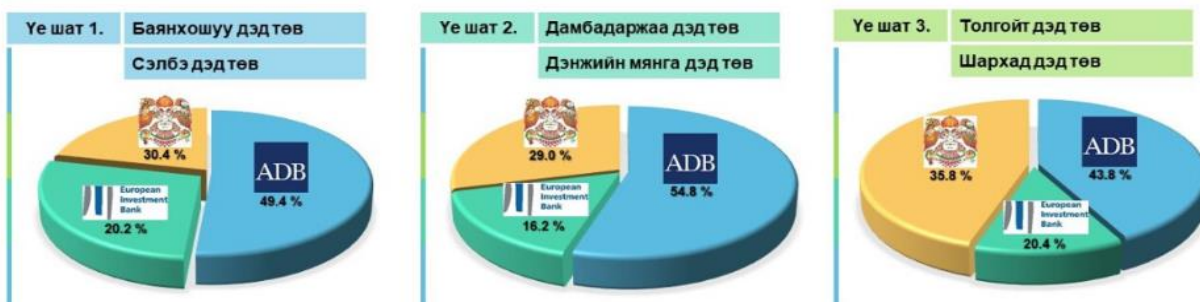
ажиллагаанд хувийн хэвшлийнхнийг оролцуулах (iv) үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллагуудын үйл ажиллагаа, менежментийг сайжруулах (v) салбарын шинэчлэл, институци бүтцийг сайжруулж чадавхийг бэхжүүлэх замаар эдийн засгийн өсөлтийг хангах зэрэг дахин төлөвлөлтийн үйл явцыг эхлүүлнэ.

Хөтөлбөрийн зорилго нь хотын төвөөс дундаж зайд байрлах гэр хорооллын бүсэд инженерийн хангамжийн үйлчилгээг өргөтгөн хүргэх, хотжилтын дэд бүтэц болон суурь үйлчилгээний хүртээмж болон чанарыг сайжруулахад оршино

Хөтөлбөрийн явц



Санхүүжилтийн эх үүсвэр:



Сэлбэ дэд төвийн бүтээн байгуулалтын ажил:

Дулаан хангамж

- Дулаан дамжуулах гол шугам сүлжээ – 9.97 км
- Дулааны станц 26.6 мВт хүчин чадалтай – 1 ширхэг
- Ус, дулаан дамжуулах төв – 14 ширхэг

Авто замын сүлжээ

- 14 м өргөн авто зам – 6.7 км
- Гүүр – 3 (24м, 30м, 60м-ийн урт)
- Үерийн хамгаалалтын суваг – 2.4 км
- Тохижилтын ажил – 3.01 га

Усан хангамж, ариутгах татуурга

- Ус хангамжийн шугам сүлжээ – 6.01 км
- Хорооллын дотор бохир усны шугам – 9.77 км
- Бохир усны коллектор – 2.3 км /хийж дууссан/
- Усан сан – 1000м³ багтаамжтай

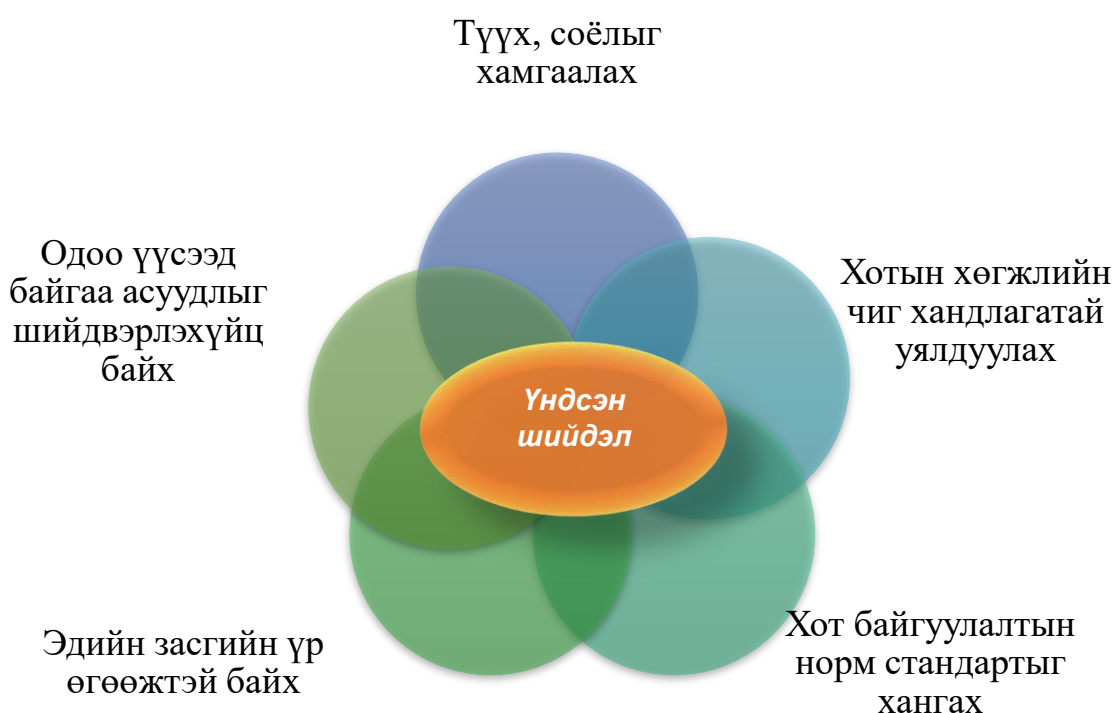
Цахилгаан, холбоо

- Цахилгааны шугам сүлжээ – 3.6 км
- 35/10 кВТ-ын дэд станц – 1 ширхэг
- Холбооны шугам сүлжээ – 1.7 км
- Мэдээлэл холбооны нэгдсэн төв – 1 ширхэг

ХҮН АМ, ОРОН СУУЦНЫ ТӨЛӨВЛӨЛТ

Төлөвлөлтийн үндсэн шийдлийг дараах үндсэн зарчмуудыг харгалзан үзэж шийдлийн сонголтыг хийсэн болно.

- Хотын төвийн үүсэл хөгжил, түүх, соёлыг хадгалан хамгаалах
- Хотын хөгжлийн чиг хандлага, батлагдсан төсөл хөтөлбөрүүдтэй уялдуулах
- Хот байгуулалтын хууль эрхзүй, норм, стандартыг хангах
- Иргэдийн өмчийг хүндэтгэх
- Эдийн засгийн үр өгөөжтэй байх
- Одоо үүсээд байгаа асуудлыг шийдвэрлэхүйц байх



Төлөвлөлтийн талбай нь 9 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу олон нийт, орон сууцны бүсэд хамрагдаж байгаа бөгөөд дунд давхрын орон сууцны хэсэгт хамрагдаж байна. Одоо ашиглагдаж буй барилгыг шинэчлэн барилгажуулахдаа төсөл хэрэгжүүлэгчийн 30 хүртэл хувийн ашигтай байхаар гэж заасны дагуу төлөвлөлтийг тооцохдоо аль болох хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу төсөл хэрэгжүүлэгчийг 20 хувийн ашигтай байхаар доороо худалдаа үйлчилгээтэй байхаар өөрчлөн барилгын давхрыг нэмэгдүүлэх замаар барилгын талбайг нэмэгдүүлэх зарчмыг баримталсан. Хорооллын барилгажилт, архитектур орон зайн төлөвлөлтийн шийдлийн хүрээнд хүн амын суурьшлыг тооцсон.

Барилгын дугаар	Барилгын зориулалт	Хэмжих нэгж	Тоо	Барилгын тоо	Айлын тоо	Хүн амын тоо
Барилга						
1	Үйлчилгээтэй орон сууцны барилга	м	18x18	2	110	418
2	Зоорьтой	машин	70			
Тохижилт						
1	Ногоон байгууламж	м ²	2100			
2	Явган зам	м ²	502			
3	Авто зам	м	160			

Хот тосгоны төлөвлөлт барилгажилтын норм БНбД 30-01-04–ын орон сууцны хангамжийн хэвийн түвшин болох 1 хүнд ногдох 13.5м² байх ба техник эдийн засгийн тооцоог үндэслэн тогтоох заалтын дагуу одоогийн болон цаашдын хүн амын хэрэгцээ шаардлагад нийцүүлэн нийтийн орон сууцны 1 хүнд ногдох орон сууцны талбайг 12.5-15.5 м² байхаар тооцов.

АРХИТЕКТУР ОРОН ЗАЙН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

Хот, тосгоны суурьшлын бүсийн архитектур-орон зайн зохиомжийг “Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм дүрэм” БНБД 30-01-04-ын Галын аюулгүйн шаардлага, уур амьсгалын бүсчлэл, хот, тосгоны нутаг дэвсгэр, ашиглал, барилгажилт болон хүн амын төлөвлөлтийн шалгуур үзүүлэлтийг тооцох зарчим, нутаг дэвсгэрийн хүн амын багтаамжийг тооцох зарчмуудын дагуу дахин төлөвлөлт хийх, шинээр барих орон сууцны төрөл, өндөр барилгын төлөвлөлтийн норм, газрын хуультай уялдуулан төлөвлөв.

Ерөнхий төлөвлөгөө



Тус барилгажилтын төсөл нь төрөөс иргэдийнхээ эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийн баталгааг хангах зорилгоор ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөх, буулгах, шинээр бариж байгаагаараа онцлогтой. Орон сууцны хорооллын зураг төслөөр дамжуулан нутаг дэвсгэрийг хот төлөвлөлтийн норм, дүрэмд нийцүүлэн барилгажуулах, хүн амын амьдрах орчин, Улаанбаатар хотын хөрс, агаарын бохирдлын стандартад нийцүүлэх бодлого, түүнийг иргэд, оршин суугчдын оролцоотойгоор хэрэгжүүлэх арга замыг тодорхойлсон. Төлөвлөлтийн дээрх онцлог нөхцөл байдалд нийцүүлэн эдийн засгийн аргачлалыг тодорхойлж тооцсон. Тухайлбал орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулдаг нийтлэг аргачлал, барилгажилтын төрх, зохиомжийг чухалчлах бус барилгажилтад тавигдах эдийн засгийн үзүүлэлтүүдийг тодорхойлж хөрөнгө оруулагчийн болон төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн ашиг, сонирхлыг нийцүүлэхээр бодож төлөвлөсөн нь төрийн өмчийн бус газарт төлөвлөлт хийх онцлог арга зам болох боломжтой.

Архитектур, орон зайн төлөвлөлтийн нөхцөл, эдийн засгийн үзүүлэлтүүдийг дараах байдлаар тодорхойлсон. Үүнд:

- Хүн ам, нутаг дэвсгэрийн хэмжээ,
- Барилгажилтын дундаж давхар,
- Барилгын суурийн талбай,
- Барилгын шалны талбай,
- Ногоон байгууламжийн хэмжээ,
- Хүн амын нягтрал,
- Автозамын нягтрал

Төлөвлөж буй барилгын харагдах байдал



Төлөвлөж буй барилгын харагдах байдал



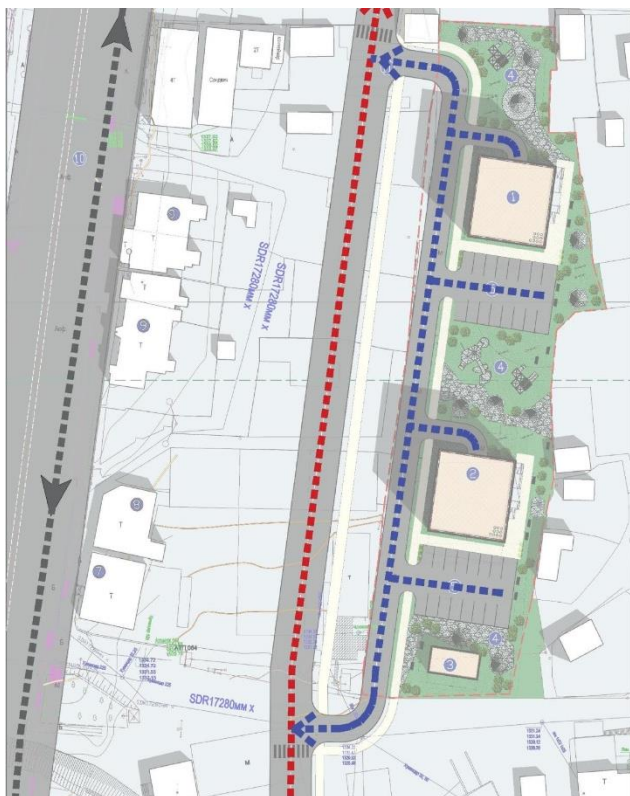
Төлөвлөж буй барилгын харагдах байдал



ХОТ ТОСГОНЫ ГУДАМЖ, ЗАМ ТЭЭВРИЙН СҮЛЖЭЭНИЙ ТӨЛӨВЛӨЛТ

Хот, тосгоны нутаг дэвсгэрт, хот байгуулалт-орон зайн зохиомжийн төслийг боловсруулахдаа хот, тосгоны гудамж, зам тээврийн сүлжээг нарийвчлан тогтоож хооронд нь нягт уялдуулан төлөвлөнө. Хот, тосгоны гудамж, зам тээврийн сүлжээг бүрдүүлэх үндсэн элементүүд болох зорчих хэсэг, явган хүний зам, нийтийн тээврийн хэрэгслийн зогсоол, унадаг дугуйн зам, хөдөлгөөн тусгаарлах зурвас, аюулгүйн тойрог, ногоон байгууламж, явган хүний гарц, газар доорхи инженерийн байгууламж, гадаргуугийн ус зайлуулах шуудуу, дамжуулах байгууламж зэргийг хамруулан иж бүрнээр төлөвлөнө.

Авто замын төлөвлөлтийг хийхдээ 6 м өргөнтэй хотын болон хорооллын чанартай замуудыг төлөвлөсөн.






Төлөвлөж буй авто замын хөдөлгөөн



ТАЙЛБАР:

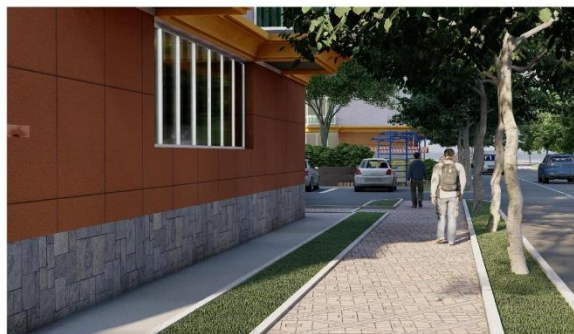
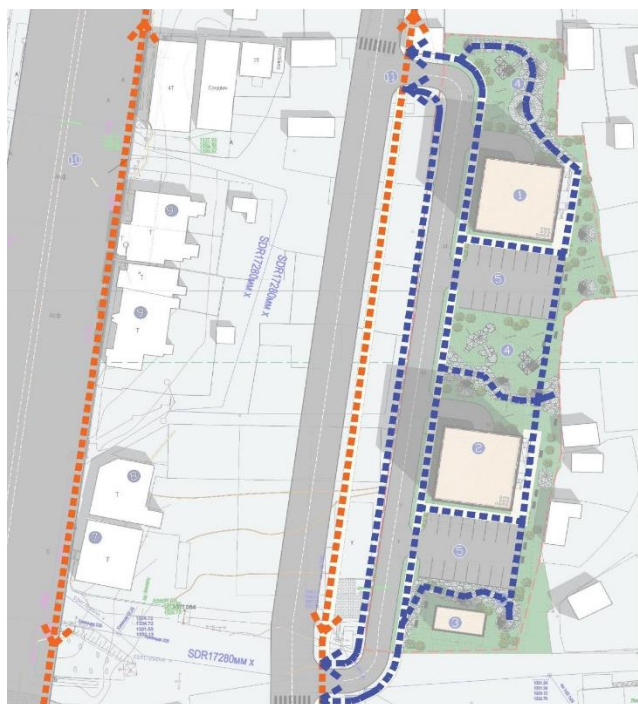
Тээврийн хэрэгсэлтэй зорчигч: Хороололын доторх авто замын өргөн нь 5.0 өргөнтэй 2 урсгалтай ба асфалтан хүчилтэй байна.
Явган зорчигч: Авто замын хажуугаар байрлах ба 1.6 - 3м өргөнтэй
Унадаг дугуйтай зорчигч: Хөдөлгөөний эрчим харьцангуй багатай тул тусгайлан дугуйн зам төлөвлөх шаардлагагүй.



	Гол зам
	Туслах зам
	Хотхон доторхи авто зам

Хотын зам тээврийн сүлжээг төлөвлөхдөө дараах шаардлагыг харгалзан үзсэн.

- Хот, тосгоны орон зайн тогтолцоо, хүн амын өсөлт, дугуйтай болон явган зорчигч, тээврийн хөдөлгөөний эрчим, тэдгээрийн байнга өсөн нэмэгдэж байгаа үйл явцтай уялдуулна.
- Хотын зам, тээврийн сүлжээний тогтолцоо нь авто машины болон явган хүний хөдөлгөөний аюулгүй байдал, ая тух, түүнчлэн тухайн нутаг дэвсгэрийн хүн амын ариун цэвэр эрүүл ахуйн нөхцөлд бүрэн нийцсэн байна.

Төлөвлөж буй явган замын хөдөлгөөн



-  Төв зам дагуух явган хүний хөдөлгөөн
-  Хотхон доторхи явган хүний хөдөлгөөн

НОГООН БАЙГУУЛАМЖИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

Аливаа хот суурин газрын байгалийн тэнцвэрийг зохицуулах оршин суугчдын амьдарч, ажиллах нөхцөлийг бүрдүүлэгч нь ногоон ургамал юм. Ногоон байгууламж нь салхины хүчийг багасгах, дуу чимээг намдаах, агаарыг цэвэршүүлж чийгшүүлэх, түүний фитонцидээр цэвэршүүлэн халдваргүйжүүлэх чухал ач холбогдолтой билээ. Төлөвлөлт хийгдэж буй нутаг дэвсгэрт гэрийн хороолол олон жилийн турш эмх замбараагүй оршиж байгаа, эдэлбэр газраа өмчилж авсан зэрэг шалтгаанаар нийтийн хэрэгцээний ногоон байгууламж байгуулах нөхцөл тааруу байна.

Иймээс тус хотхоны төлөвлөгөөнд барилга, авто болон явган замаас бусад хэсгийг цэцэрлэгжүүлэх, хотхоны гол зам дагуу ногоон байгууламж байгуулахаар төлөвлөлтөнд тусгасан. Ногоон байгууламжийг газар болон гол зам дагуу байгуулж эхлэх үед бут, сөөг суулгацын материалаар хангах, суулгацуудыг ургуулах явцад тухайн зүйлийн мод сөөг бүрт тохирсон өндөр, титмийн нягт зэргийг засаж хэлбэршүүлэн ургуулах ёстой.

Уг ногоон байгууламжинд өндөр ургадаг хурдан өсөлттэй мод сөөгийг (улиас, нарс гэх мэт) объектуудын гадна талаар салхи, дуу чимээ, шуугианаас хамгаалах, уур амьсгалын нөхцлийг сайжруулах зорилгоор тарих нь зүйтэй. Хотхоны дотор талын объектуудын орчимд ногоон байгууламж хийхдээ өндөр ургадаг, хурдан өсөлттэй модыг аль болох цөөн, сийрэг тарих шаардлагатай ба гоёл чимэглэлийн мод, сөөг, амьд хашаа, цэцгийн мандал зэргийг голчлон тарихаар төлөвлөсөн. Объектуудын орчмын ногоон байгууламжийн зарим газарт нь зүлэгний захыг дагуулан шар хуйас, хайлаас зэргээр амьд хашаа ургуулах, зарим хэсэгт нь гоёл чимэглэлийн сөөгийг өргөн тарих, тухайлбал ургамлын ургалтын хугацаанд байнга цэцэгтэй байх нөхцлийг хангах зорилгоор хавар эрт цэцэглэдэг долоогоно, тавилгана, монос, өрөл зуны сүүл намар цэцэглэдэг сөгөн, боролзгоно зэрэг ургамлуудыг тарих нь зүйтэй болно.

Төлөвлөж буй ногоон байгууламж, харагдах байдал



Ногоон байгууламж - 1920,0 м2

Төлөвлөж буй тоглоомын талбай, харагдах байдал



Төлөвлөж буй тоглоомын талбай

Төлөвлөж буй амрах талбай

Улаанбаатар хот орчмын мод үржүүлгийн газруудад хот цэцэрлэгжүүлэлтэнд зориулан ургуулсан мод, сөөгний зүйлийн бүрдэл, төрөл цөөн учраас зарим мод,

сөөгийг ойгоос шилжүүлэн суулгах шаардлагатай ба дор дурдсанаар хийж гүйцэтгэнэ. Үүнд:

1. Мод, сөөгийг ухаж бэлтгэх ажлыг хийхдээ хавар ургамлын өсөлт эхлэхээс өмнө намар, хавар өсөлт нь бүрэн зогссон үед хийж гүйцэтгэнэ. Энэ хугацаа нь Улаанбаатар хот орчимд болон ойт хээр, хээрийн бусэд хавар 4-р сарын сүүлч, намар 9-р сарын сүүлчээс 10-р сарын эхэн
2. Авах мод, сөөг нь уулын оройн доод болон дунд хэсгийн ойн зах, сиймхийд гэрэлтэй газар ургасан иш титэм нь жигд, тэнцүү хөгжилтэй оройн нахиа нь гэмтээгүй байх
3. Тухайн мод сөөг нь өсөлт сайтай, өвчин хөнөөлт шавьжинд нэрвэгдээгүй байх
4. Ногоон байгууламжид хэрэглэх навчит мод 1.5-2.5 м, шилмүүст мод 2.3 м өндөртэй байх нь тохиромжтой.
5. Модыг ухаж авахдаа үндэс орчмынх нь шороотой хамт авах.

Модны үндэсний шороог 1.0-1.2 м голчтой байхаар бодож эргэн тойронд нь 40-50 см өргөн шуудуу ухаж, модыг хөрснөөс нь болгоомжтой салгаж титмийн өмнө зүгийн нэг мөчрийн уганд тэмдэг тавьж тарих газраа авчран тэр зүг рүү нь харуулан суулгана. Ухаж авсан мод сөөгний үндэсний шороог хатах бутрахаас хамгаалж нягт ороон баглаж тээвэрлэнэ. Мод үржүүлгийн газраас авч буй мод, сөөгний суулгацыг үндэс орчмын шороогүй авч болох боловч тээвэрлэх болон суулгахын өмнө үндэсний системийг нойтон шороон дотор байлгана. Мод сөөгийг хавар 4 дүгээр сарын 20-ноос 5 дугаар сарын 10 хүртэл, намар 9 дүгээр сарын 20-ноос 10 дугаар сарын сүүлч хүртэлх хугацаанд тарина. Ганцаарчлан суулгах 10-15 настай шилмүүст модны нүхний өргөн 1.0-1.2 м, гүн нь 0.7 м, 4-6 настай навчит модны нүхний өргөн 0.6-0.7 м, гүн нь 0.5 м, хэсэгчилэн суулгах сөөгөнд 0.7 м гүн нүх ухна. Мод хоорондын зай 3-5 м байна.

Ургамлын хашлагыг (амьд хашаа) 1-2 эгнээгээр 0.5 х 0.5 м-ийн шуудуу ухаж бэлтгэх ба ургамлын эгнээ нэмэгдэх тохиолдолд шуудуу өргөнийг эгнээ бүрт 0.2 м-ээр өргөсгөнө. Ухсан шуудуунд хар шороо хийж мод, сөөгийг голд нь тэгш байрлуулж шороо нэмж сайн нягтруулан суулгана. Модыг суулгасны дараа 60-80 л ус багтах тогоо засаж услах ба ишнээс уяа татаж бэхлээд өнжөөд өдөрт 2-3 удаа услаж байвал зохино. Намар мод сөөгний өсөлт зогсох үеэр хөрсөнд чийг хуримтлуулах зорилгоор цэнэг усалгааг хийнэ. Ингэхдээ хөрсөнд ус шингэхгүй болж чийг бүрэн авсан үед усалгааг зогсооно.

Мод сөөг нь хавар сэргэж нахиа хөөх, навч шилмүүс гарах идэвхитэй өсөлтийн үедээ чийг ихээр шаардах учир хаврын усалгаа нэн ач холбогдолтой байдаг. хаврын цагт уур амьсгал хуурай, ус чийг нилээд дутагдалтай байх учир усалгааг хугацаа алдалгүй тогтмол хийж хөрсийг байнга чийгтэй байлгах хэрэгтэй. Хавар ургамлын өсөлт эхлэхийн өмнө тарималжуулсан мод сөөгөнд засал тайралт хийж болно. Мөн мод сөөгний хугарч гэмтсэн, хатсан, үзэгдэх байдал болон хөдөлгөөнд саад болох иш мөчрийг тайрч танах, ургамлын хашлагын титмийг бөөрөнхий, дөрвөлжин зэрэг хэлбэр оруулан тайрч жигдрүүлэн үзэмжийг сайжруулах шаардлагатай байдаг.

Тайрч танасан иш мөчирний огтлол дээр тосон будаг түрхэж чийг алдагдах болон элдэв халдвараас сэргийлэх хэрэгтэй. Зуны улиралд хур тунадасны хэмжээ байдлаас хамааруулан усалгааг хийх хэрэгтэй ба долоо хоногт 3-4 удаа өглөө, оройн цагаар нэг модонд 60-80 л ус ноогдохоор бодож тооцоолбол зохино.

Зүлэгжүүлэх ажлыг технологийн дараалал агротехникийн шаардлагыг бүрэн хангахаас энэ ажлын үр дүн шууд хамаарах ба дараахи нөхцлийг мөрдөх хэрэгтэй. Үүнд:

1. Зүлэгжүүлэх талбайг чулуу хогноос бүрмөсөн цэвэрлэсний дараа талбайг 20-30 см гүн хагалж хөрсийг булдаж боловсруулан сайтар тэгшлээд зүлэг тарихаас нэг хоногийн өмнө талбайг усалж чийглэсэн байх хэрэгтэй.
2. Зүлэгний үрийг салхигүй тогтуун өдөр хөрсний өнгөн хэсгийн 0,5-2,0 см гүн талбайд жигдээр цацаж 0,5-1,0 см зузаан элсээр хучих ба үр жигд соёолон ургах хүртэл элсийг салхинд хийсгэхгүй мөн өнгөн хөрсийг хатаахгүй байх зорилгоор өдөр бүр өглөө, оройн цагаар зөөлөн шүршиж бороожуулан услах хэрэгтэй.
3. Зүлэг ургаж жигдэрсний дараа 1 м² талбайд 20-30 л ус ноогдохоор тооцоолж хоногт 2-4 удаа усална.
4. Зүлэг тарих ажлыг бороо угтуулан салхины хүч сулрах үеийг тааруулан 6-7 дугаар сарын дунд үе хүртэл хугацаанд хийх нь тохиромжтой болно.

Зүлэгжүүлэх ажлыг хийж гүйцэтгэхэд нэг га талбайд шаардагдах зарим олон настын үрийн хэмжээг хүснэгтээр үзүүлэв.

Зүлэгжүүлэлтэд шаардагдах олон наст ургамлын үрийн хэрэгцээ

Д/Д	Тарих олон наст ургамлын нэр	1 га талбайд орох үр /кг/
1.	Согоовор	70
2.	Ерхөг	30
3.	Улаан толгой	30
4.	Хиаг	50

Ногоон байгууламжийг барьж байгуулахдаа газар дээрх ба доорх бүх барилга байгууламж, шугам сүлжээг бүрэн хийсний дараа цэцэрлэгжүүлэх талбай түүний хэсэг тус бүрийн зургийг нарийн гаргаж тарих мод, сөөг, зүлэг, цэцэг тэдгээрийн тоо хэмжээ байршил зэргийг нарийвчлан тогтоох хэрэгтэй

БАРИЛГАЖИЛТЫН ТӨСЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ, ҮР АШГИЙН ТООЦОО

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх байгууллагыг сонгоход Нийслэлийн болон иргэдийн оролцоо маш чухал болно. Иргэдийн орон сууцаа чөлөөлөх явц, сонгогдсон байгууллагатай хамтарч ажиллах, хяналт тавих арга хэмжээг анхааралдаа авах шаардлагатай.

Хөрөнгө оруулалт, үр ашгийн тооцоо

Хуучин барилгыг буулган шинэчлэн барилгажуулах зардлыг тухайн барилгын өмчийн хэлбэр, ашиглалтын байдал, хэрэгжүүлэгч байгууллага зэргээс харгалзуулан дараахь хувилбараар тооцон авч үзсэн болно. Үүнд:

Хувийн хэвшлийн оролцоотойгоор нөхөн төлбөр өндөртэй хэрэгжих шинэчлэн барилгажуулах төсөл хөтөлбөрт тохирсон зардал

- Барилга буулгах зардал
- Түр суурьшуулах зардал
- Барилга угсралтын зардал
- Бусад зардал
- Хөрөнгө оруулалтын өгөөж

Төслийн дэмжих үүднээс төсөл хэрэгжүүлж буй багцад Нийслэлийн болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр гадна шугам сүлжээний зураг төслийг хийж боловсруулах, өргөтгөлийг барих ажлыг хийх тул тус зардлыг Төсөл хэрэгжүүлэгчийн зардалд тусгаагүй болно.

№	Үзүүлэлт	Дүн (тэрбум. төг)
1	Түрээсийн төлбөр /12 сар/	0.23
2	Төлөвлөлтөнд хамрагдаж буй ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцыг буулгах зардал	0.09
3	Орон сууцны барилгыг барих төсөвт өртөг	6.33
4	Зам талбай, тохижилт	0.37
Нийт зардал		7.02
5	Барилгын ашигтай талбайгаас олох орлого	8.67
Цэвэр ашиг		1.65
		19%

Тайлбар:

- Дээрх хөрөнгө оруулалтын дүн нь томсгосон тооцоо бөгөөд цаашид ажлын зураг болон хэрэгжүүлэх үе шатанд нарийвчлагдана.

Үр ашгийн тооцооноос харвал Төсөл хэрэгжиснээр дунджаар 19%-ийн ашигтай ажиллах боломжтой харагдаж байна. Төлөвлөлтөнд хамрагдаж хуучин барилгуудыг буулгах зардлыг тооцохдоо өмнө буулгагдаж буй барилгуудын дундаж зардлаар тооцсон. Борлуулалтын орлогыг 1м²-ын үнийг зах зээлийн дундаж ханшаас гадна, барилгыг борлуулах хугацааг харгалзан үзэж дунджаар 2000,0 мянган төгрөг байхаар тооцсон.

"Ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууц"-ны барилгын буулгах ойролцоо өртөг

№	Үзүүлэлт	хэмжээ	Давхрын тоо	Нийт хэмжээ	Нийт дүн /сая.төг/
1	Улсын их дэлгүүрийн ажилчдын байр	859.0	1	859.0	60.13
2	Номын худалдааны Ажилчдын байр	368.0	1	368.0	25.76
Нийт дүн					85.89

Түрээсийн болон хуучин барилгыг буулгах зардлыг өмнөх ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөн барилгажуулах Төсөл хэрэгжүүлэгч болон ижил төстэй үйл ажиллагаа явуулж буй зах зээлийн өнөөгийн ханшаар тооцсон болно.

Сууц өмчлөгчдийг нүүлгэн шилжүүлэх зардал /Түрээсийн төлбөр/

№	Дугаар	өрх	Түрээсийн төлбөр	Сар	Нийт дүн /сая.төг /
1	Улсын их дэлгүүрийн ажилчдын байр	25	500	12	150.00
2	Номын худалдааны Ажилчдын байр	13	500	12	78.00
Нийт дүн					228.00

Одоо байгаа барилгын барилгыг харахад Улсын их дэлгүүрийн ажилчдын байрны нэг өрхөд ногдох дундаж м2 нь 34,4, номын худалдааны ажилчдын байрны нэг өрхөд ногдох м2 нь 28,3 байгаа бөгөөд одоо байгаа нөхцөлтэй нь уялдуулан 1 өрөө байрны дундаж өртгөөр түрээсийн төлбөрийг тооцсон болно.

Хөрөнгө оруулалтын тооцоо

№	Үзүүлэлт	хэмжээ	Давхрын тоо	Нийт хэмжээ	Нийт дүн /сая.төг/
Барилга байгууламж					
1	Төлөвлөлтийн барилга блок 1, зоорьтой	324.0	11	3564.0	3165.96
2	Төлөвлөлтийн барилга блок 2, зоорьтой	324.0	11	3564.0	3165.96
Дүн					6331.92
Зам талбай, ногоон байгууламж					
1	Авто зам	м	160		159.49
2	Явган зам талбай	м2	502		16.21
3	Ногоон байгууламж	м2	2100		178.50
Дүн					354.20
Нийт дүн					6686.13

Хөрөнгө оруулалтын тооцоог Барилга, хот байгуулалтын Сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар батлагдсан Хөрөнгийн үнэлгээчид, хөрөнгө оруулалтын төсөл зохиогчдод зориулсан гарын авлагыг үндэслэсэн болно.

ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭ

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлснээр хот төлөвлөлтийн норм, дүрмийн хэрэгжилт хангагдаж хуучин барилгын оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй, ая тухтай амьдрах орчин нөхцөлийг бүрдүүлнэ.

Уг төсөл нь Барилга, Хот байгуулалтын Сайдын 2016 оны 126 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны” журмын хүрээнд явагдана.

Журмын дагуу орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаа нь дараахь үе шаттай байна.

1. Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтоох
2. Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг зохион байгуулах
3. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах
4. Төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргуулах, гэрээ байгуулах
5. Төсөл хэрэгжүүлж дуусгах

Журмын дагуу тус үйл ажиллагаа нь үе шаттай явагдах хэдий нь зах зээлийн нөхцөл хүнд энэ үед орон сууцны борлуулалт илт зогссон нь Төсөл хэрэгжүүлэгчид хүндрэлтэй нөхцөл бүрдүүлж байгаа тул төрөөс болон орон нутгаас Төсөл хэрэгжүүлэгчид дэмжлэг, хөнгөлөлт үзүүлэх зарим нэг арга замыг авч хэрэгжүүлэх нь төслийг цаашид үр дүнтэй явуулахад дэмжлэг болно хэмээн үзэж байна.

Төсөл хэрэгжүүлэгчид эхний ээлжинд шаардлагатай шийдвэрлэж өгөх нөхцөл нь төсөл хэрэгжүүлэх талбайн гадна инженерийн шугам сүлжээний угсралтын хөрөнгө оруулалтын шийдвэрлэх ажлыг эн тэргүүн зохион байгуулах нь төслийг хэрэгжүүлэх үндсэн нөхцөл болно.