



ХОТ БАЙГУУЛАЛТ,
ХӨГЖЛИЙН ГАЗАР



"ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТ, СУДАЛГААНЫ
ИНСТИТУТ" ОНӨААТҮГ



"СОНГОЛОН ДЭД" ТӨВИЙН ТЕХНИК ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮНДЭСЛЭЛ,
БАРИЛГАЖИЛТЫН ТӨСӨЛ /ЭЦСИЙН ТАЙЛАН/

УЛААНБААТАР ХОТ 2022 ОН



ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТ, СУДАЛГААНЫ ИНСТИТУТ

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

ЭЦСИЙН ТАЙЛАН

ДАРГА

С.ОЧИР-ЭРДЭНЭ

ЕРӨНХИЙ ИНЖЕНЕР

Т.ГАНЗОРИГ

ХТХ-ийн дарга

Т.ТЭЛМЭН

Улаанбаатар хот
2022 он



АГУУЛГА

ЗУРАГ, ХҮСНЭГТ, ДҮРСЛЭЛИЙН ЖАГСААЛТ	6
ХҮСНЭГТЭН МЭДЭЭЛЭЛ:	6
ЗУРАГТ МЭДЭЭЛЭЛ:	9
ГРАФИКИЙН МЭДЭЭЛЭЛ:	11
ЗУРАГ ТӨСӨЛ ЗОХИОГЧДЫН БҮРЭЛДЭХҮҮН	12
ТОВЧИЛСОН ҮГСИЙН ЖАГСААЛТ	14
УДИРТГАЛ	16
БҮЛЭГ-1. ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА	18
1.1 ҮНДЭСЛЭЛ:	18
1.1.1 Хууль эрхзүйн баримт бичгийн үндэслэл:	18
1.1.2 Байгаль орчны үндэслэл:	18
1.1.3. Нийгмийн хүчин зүйлсийн үндэслэл:	19
1.1.4. Эдийн засгийн үндэслэл:	19
1.2 ЗОРИЛГО:	20
1.3 ХАМРАХ ХҮРЭЭ:	20
1.4 АРГА ЗҮЙ:	21
1.4.1 Судалгааны цар хүрээ, судалгааны төрөл	21
1.4.2 Судалгааны ажлын үйл ажиллагааны төлөвлөлт:	24
1.4.3. Асуулга боловсруулалт /SPSS/:	24
1.4.4 Судлаачдад зориулсан сургалт:	24
1.4.5 Мэдээлэл цуглуулалт:	25
1.4.6. Инженер геологийн судалгааны аргачлал:	26
БҮЛЭГ-2: ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА	29
2.1 БАЙГАЛЬ ОРЧНЫ ТӨЛӨВ БАЙДЛЫН СУУРЬ СУДАЛГАА	29
2.1.1 Газрын гадаргын тогтоц ба физик геологийн нөхцөл:	29
2.1.2 Байгаль орчин цаг уурын үзүүлэлт:	29
2.1.3 Инженер геологийн тогтоц:	31
2.1.4 Гидрогеологийн нөхцөл:	31
2.1.5 Ул хөрсний тогтоц ба инженер геологийн ангилал	32
2.1.6 Газар чичирхийллийн судалгаа	33
2.1.7 Инженер геологийн судалгааны дүгнэлт	35
2.2 ХҮН АМ, НИЙГЭМ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА	37
2.2.1 Төлөвлөлтийн бүсийн товч түүх:	37
2.2.2 Хүн ам зүйн судалгаа:	39
2.2.3 Өрхийн судалгааны дүн:	41
2.2.4 Хөдөлмөр эрхлэлтийн судалгааны дүн:	43
2.2.5 Нийтийн тээврийн зорчилтын урсгал ба авто машины хэрэглээ:	43



2.2.6 Аж ахуй нэгж, байгууллагын судалгааны дүн	45
2.3 ГАЗАР АШИГЛАЛТЫН ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА:	50
2.3.1 Газар ашиглалтын одоогийн байдлын судалгаа	50
2.3.2 Газар, хашаа, байшингийн судалгаа:	52
2.3.3 Дэд төвийн төслийг дэмжих, газар чөлөөлөлт	54
2.3.4 Хот байгуулалтын бүсчлэл:	56
2.3.5 Газрын үнийн судалгаа:	57
2.4 АРХИТЕКТУР ОРОН ЗАЙН ОДООГИЙН БАЙДАЛ	59
2.4.1 Сонсголон дэд төвийн барилгажилтын одоогийн байдал:	59
2.4.2 Орон сууцны судалгаа	60
2.4.3 Түүх соёлын дурсгалт газар, эртний барилга	61
2.4.4 Худалдаа үйлчилгээ	61
2.4.5 Олон нийтийн барилга байгууламжийн судалгаа	62
2.5 ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ХАНГАМЖИЙН ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА	64
2.5.1 Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний одоогийн байдал	64
2.5.2 Дулаан хангамжийн одоогийн байдал	64
2.5.3 Ус хангамж, ариутгах татуургын одоогийн байдал	65
2.5.5 Цахилгаан хангамжийн одоогийн байдал	67
2.5.6 Холбоо, мэдээллийн сүлжээний одоогийн байдал	68
2.7. Гадаад орны туршлага	70
2.7.1. Хот төлөвлөлтийн бүтцийн нэгжийг тодорхойлсон байдал	70
БҮЛЭГ-3. ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ҮНЭЛГЭЭ, НӨХЦӨЛ БАЙДЛЫН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ	78
3.1. Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ:	78
3.1.1 БАЙГАЛЬ ОРЧНЫ НЭГДСЭН ҮНЭЛГЭЭ	78
3.1.2 Байгаль- экологийн үнэлгээ	88
3.1.3. Нийгэм, эдийн засгийн хүчин зүйлс	99
3.1.4 Инженерийн дэд бүтцийн үнэлгээ:	106
3.1.5 архитектур, орон зайн төлөвлөлт, ландшафтын үнэлгээ	111
3.2. Дотоод орчны SWOT шинжилгээ	118
3.3. Гадаад орчны PEST шинжилгээ	120
3.4. Олон нийтийн хэлэлцүүлэг	122
БҮЛЭГ - 4 УЛААНБААТАР ХОТЫН ДЭД ТӨВИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ	131
4.1. Дэд төв байгуулах үндэслэл буюу бодлогын баримт бичиг тусгагдсан байдал	131
4.1.1. “Алсын хараа - 2050” монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого	137
4.1.2. “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө” -ний төсөлд тусгагдсан байдал ба бүс орчмын хөгжлийн хэтийн төлөв	137
Улаанбаатар хотын хөгжлийн хэтийн төлөв	138
Баруун бүсийн хөгжлийн хэтийн төлөв	139



4.2. Дэд төвүүдийг байгуулах концепци.....	143
4.2.1 “СОНСГОЛОН” ДЭД ТӨВИЙН ТЭЗҮ, БАРИЛГАЖИЛТЫН ТӨСӨЛ БОЛОВСРУУЛАХ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН КОНЦЕПЦ.....	148
БҮЛЭГ-5: СОНСГОЛОН ДЭД ТӨВИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ.....	151
5.1. Төлөвлөлтийн шийдэл.....	151
5.1.2. Хязгаарлалтын нөхцөл.....	154
5.1.3. Үндсэн шийдэл.....	154
5.1.4 НИЙГЭМ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ.....	156
5.2 ХҮН АМ, ӨРХИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ.....	158
5.2.1. Суурин хүн ам, өрхийн тооцоо.....	158
5.2.2 Нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлт.....	160
5.3 АРХИТЕКТУР-ОРОН ЗАЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ.....	162
5.3.1 Төлөвлөлтөд харгалзах хүчин зүйл.....	162
5.3.2. Газар зохион байгуулалтын бүсчлэл, төлөвлөлт.....	164
5.3.3. Газар ашиглалтын горим.....	167
5.3.4. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт.....	172
5.3.5. “Сонсголон” дэд төвийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө.....	173
5.3.6. Сонсголон дэд төвийн барилгажилтын төсөл.....	187
5.3.7 Сонсголон дэд төвийн хэрэгжилтийн үе шат.....	187
5.3.8 Үйлдвэр аж ахуйн төлөвлөлт.....	188
5.3.9 Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээ.....	190
5.6. ИНЖЕНЕРИЙН БЭЛТГЭЛ АРГА ХЭМЖЭЭ БА ӨНДӨРЖИЛТ.....	191
5.6.1. Өндөржилт ба Улаан шугам.....	191
5.6.2. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ.....	191
5.7. ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ.....	195
5.7.1 ИНЖЕНЕРИЙН БЭЛТГЭЛ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ТӨЛӨВЛӨЛТ.....	195
5.7.2 ДУЛААН ХАНГАМЖ.....	205
5.7.3 УС ХАНГАМЖ, АРИУТГАХ ТАТУУРГА.....	217
5.7.4 МЭДЭЭЛЭЛ ХОЛБООНЫ СҮЛЖЭЭНИЙ ТӨЛӨВЛӨЛТ.....	226
5.8. ЗАМ ТЭЭВРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ.....	228
5.8.1. Гудамж замын сүлжээ.....	228
5.9. ГАМШГИЙН МЕНЕЖМЕНТ.....	229
БҮЛЭГ-6. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ, ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭ.....	233
6.1. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН УРЬДЧИЛСАН ТООЦОО.....	233
Жишиг норм ба итгэлцүүр.....	233
Барилга байгууламжийн урьдчилсан хөрөнгө оруулалт.....	234
Авто зам, тохижилтын урьдчилсан хөрөнгө оруулалт.....	235
Инженерийн дэд бүтцийн урьдчилсан хөрөнгө оруулалт.....	235



Газар чөлөөлөх зардал.....	238
Томсгосон хөрөнгө оруулалтын нэгдсэн тооцоо.....	240
БҮЛЭГ-7. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ЗӨВЛӨМЖ.....	242
7.1. Хэрэгжүүлэх үе шат	242
6.1.1. Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны дараалал.....	244
7.1.3. Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны зөвлөмж.....	244
7.1.4. Газар чөлөөлөх, нүүлгэх шилжүүлэх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны зөвлөмж.....	244
Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт	247
ХАВСРАЛТ	251



ЗУРАГ, ХҮСНЭГТ, ДҮРСЛЭЛИЙН ЖАГСААЛТ

ХҮСНЭГТЭН МЭДЭЭЛЭЛ:

Хүснэгт 1. Түүврийн хэмжээ тодорхойлсон байдал.....	23
Хүснэгт 2. Судалгааны багийн бүрэлдэхүүн	24
Хүснэгт 3. Судалгааны талбайн барилгад хэрэглэх цаг уурын үндсэн үзүүлэлт	29
Хүснэгт 4. Хөдөлмөр эрхлэлтийн төрөл.....	43
Хүснэгт 5. Зорчилтын зорилго	45
Хүснэгт 6. Аж ахуйн нэгжүүдийн объект, газар, инженерийн дэд бүтцийн хангамж	45
Хүснэгт 7. Сонсголон дэд төвийн аж ахуйн нэгж байгууллагын ажилласан жил	47
Хүснэгт 8. Сонсголон дэд төвийн аж ахуйн нэгж байгууллагын татвар төлөлт	48
Хүснэгт 9. Сонсголон дэд төвийн аж ахуйн нэгж байгууллагын үйл ажиллагааны хэлбэр	48
Хүснэгт 10. Томоохон аж ахуйн нэгжүүдийн объект, газар, инженерийн дэд бүтцийн хангамж.....	49
Хүснэгт 11. дэд төвийн газар ашиглалтын талбайн баланс	52
Хүснэгт 12. Хашаан дах сууцны мэдээлэл.....	53
Хүснэгт 13. Айл өрхүүд гэрийнхээ ойр орчимд хүлээн авахыг хүссэн үйлчилгээнүүд.....	54
Хүснэгт 14. Айл өрхүүдээс хүсэж буй дэд бүтцийн хангамж.....	54
Хүснэгт 15. Талбайн баланс /Хот байгуулалтын бүсээр/	56
Хүснэгт 16. Газрын үнэлгээ.....	57
Хүснэгт 17. Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрт газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний дуудлага худалдааны анхны үнийг тогтооход засварлах итгэлцүүр	58
Хүснэгт 18. Төр захиргааны байгууллага	63
Хүснэгт 19. Усны хэрэглээний норм	67
Хүснэгт 20: Олон улсад хот төлөвлөлтийн бүтцийн нэгжийн тухай ойлголтууд	70
Хүснэгт 20. Сонсголон дэд төвийн хот байгуулалтын нэгдсэн үнэлгээ	78
Хүснэгт 21. Байгаль орчны нэгдсэн үнэлгээ	78
Хүснэгт 22. Байгалийн нөхцөл, нөөцийн үнэлгээ.....	79
Хүснэгт 23. Газрын гадаргын үнэлгээ.....	80
Хүснэгт 24. Газрын гадарга, өндөржилтийн үнэлгээ	80
Хүснэгт 25. Уур амьсгалын үнэлгээ.....	81
Хүснэгт 26. Барилгын уур амьсгалын үнэлгээ	82
Хүснэгт 27. Хөрс, ургамлын үнэлгээ.....	82
Хүснэгт 28. Хөрсний үнэлгээ.....	83
Хүснэгт 29. Ургамлын бүрхэвчийн үнэлгээ	84
Хүснэгт 30. Ойн сан.....	85
Хүснэгт 31. Сэргээгдэх эрчим хүч	85
Хүснэгт 32. Ашигт малтмал	87
Хүснэгт 33. Байгаль-экологийн нэгдсэн үнэлгээ	88
Хүснэгт 34. Байгаль-экологийн эрсдэлийн хүчин зүйлсээр өгөх үнэлгээ	89
Хүснэгт 35. Инженер-геологийн үнэлгээ	90
Хүснэгт 36. Ул хөрсний даац	91
Хүснэгт 37. Олон жилийн цэвдэг	92
Хүснэгт 38. Ул хөрсний суулт	93
Хүснэгт 39. Ул хөрсний овойлт	94
Хүснэгт 40. Гидрогеологийн үнэлгээ	95
Хүснэгт 41. Газар доорх ус	96
Хүснэгт 42. Хот суурины нийгэм, эдийн засгийн нэгдсэн үнэлгээ.....	99
Хүснэгт 43. Соёл ахуйн үйлчилгээний байгууллагын нэгдсэн үнэлгээ	99
Хүснэгт 44. Өдөр тутмын зориулалттай үйлчилгээний байгууллагуудын нэгдсэн үнэлгээ	99
Хүснэгт 45. Сургуулийн хангамж	100



Хүснэгт 46. Цэцэрлэгийн хангамж.....	100
Хүснэгт 47. Өрхийн эмнэлгийн хангамж.....	100
Хүснэгт 48. Нийтийн хоолны газрын хангамж.....	100
Хүснэгт 49. Ахуйн үйлчилгээний газрын хангамж.....	101
Хүснэгт 50. Тусгай зориулалттай үйлчилгээний байгууллагын үнэлгээ	101
Хүснэгт 51. Хүн амын орон сууцны хангамж.....	101
Хүснэгт 52. Хүн амын орон сууцны хангамж /нийтийн орон сууц/	102
Хүснэгт 53. Хүн амын орон сууцны хангамж /амины сууц/.....	102
Хүснэгт 54. Хүн амын орон сууцны хангамж /гэр сууц/	102
Хүснэгт 55. Суурьшлын бүсийн нягтралын үнэлгээ.....	102
Хүснэгт 56. Улс, бүс, орон нутгийн түвшинд хот, суурины гүйцэтгэх үүргийн үнэлгээ.....	103
Хүснэгт 57. Хот суурины гүйцэтгэх үүрэг, хөгжүүлэх боломжийн үнэлгээ	103
Хүснэгт 58. Бусад хот, сууринд үзүүлэх нөлөөллийн үнэлгээ.....	103
Хүснэгт 59. Хотын хөгжилд нөлөөлөгч байгууллагуудын үнэлгээ	103
Хүснэгт 60. Хот, суурины нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн үндсэн үзүүлэлтийн үнэлгээ ..	104
Хүснэгт 61. Хот, суурин өөрөө оршин тогтнох зайлшгүй шаардлагатай эдийн засгийн салбарын үнэлгээ.....	104
Хүснэгт 62. Хот, сууринд хязгаарлах шаардлагатай салбарын үнэлгээ	104
Хүснэгт 63. Хот, суурины байршлын онцлогт тулгуурласан үйлдвэрлэл, үйлчилгээний үнэлгээ.....	104
Хүснэгт 64. Инженерийн дэд бүтцийн нэгдсэн үнэлгээ	106
Хүснэгт 65. Зам тээврийн сүлжээний үнэлгээ.....	106
Хүснэгт 66. Хорооллын доторх зам талбайн үнэлгээ	107
Хүснэгт 67. Хот суурины төвөөс хүрэх боломж	107
Хүснэгт 68. Инженерийн хангамжийн үнэлгээ	108
Хүснэгт 69. Дулаан хангамжийн үнэлгээ	108
Хүснэгт 70. Усан хангамж	108
Хүснэгт 71. Ариутгах татуургын хангамж	108
Хүснэгт 72. Цахилгаан хангамж.....	109
Хүснэгт 73. Холбоожуулалт	109
Хүснэгт 74. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ.....	110
Хүснэгт 75. Хот, суурины газар нутгийн архитектур, орон зайн төлөвлөлт, Ландшафтын нэгдсэн үнэлгээ	111
Хүснэгт 76. Ландшафтын шинж байдалд өгөх үнэлгээ	111
Хүснэгт 77. Хот суурины нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн үнэлгээ.....	112
Хүснэгт 78. Архитектур, орон зайн төлөвлөлтийн нэгдсэн үнэлгээ	113
Хүснэгт 79. Орчны архитектур, орон зайн зохиомжийн чанар	113
Хүснэгт 80. Цэцэрлэгжүүлэлт	113
Хүснэгт 81. Зам талбайн хангамж	115
Хүснэгт 82. Хотын чанартай зам талбайн тохижилт.....	115
Хүснэгт 83. Хорооллын чанартай зам талбайн тохижилт	116
Хүснэгт 84. Орчны архитектур, түүх соёлын дурсгалт зүйлс	117
Хүснэгт 85. Сонсголон дэд төвийн өнөөгийн байдалд өгөх SWOT шинжилгээ.....	118
Хүснэгт 86. Хэлэлцүүлгийн хөтөлбөр.....	124
Хүснэгт 87. Төлөвлөлтийн бүсийн хүн ам	140
Хүснэгт 88. Баруун бүсийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн талбайн баланс/ Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө /	142
Хүснэгт 89. Хүн амын үйлчлүүлэх давтамж, 2040 оны төвшинд	157
Хүснэгт 90. Сонсголон дэд төвийн ажлын байр ба ажиллах хүчний тооцоо.....	158
Хүснэгт 91. Орон сууцны хангамж.....	159



Хүснэгт 93. Төлөвлөлтөнд ашигласан нягтралын үзүүлэлт болон барилгажих талбай үзүүлэлт.....	160
Хүснэгт 94. Нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлт	161
Хүснэгт 95. Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн талбайн баланс.....	165
Хүснэгт 96. Сонсголон дэд төвийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн одоогийн байдал, төлөвлөлтийн шийдлийн харьцуулалт.....	165
Хүснэгт 97. Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн газар ашиглалтын дэд бүсийн талбайн баланс.....	165
Хүснэгт 98. Сонсголон дэд төвийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн одоогийн байдал, төлөвлөлтийн шийдлийн харьцуулалт.....	166
Хүснэгт 99. Газар ашиглалтын бүсийн горим	168
Хүснэгт 100. Газар ашиглалтын бүс барилгажилтын дэглэм.....	169
Хүснэгт 101. Нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Сонгинохайрхан, Сүхбаатар, Хан-Уул Дүүргийн Газрын Үнэлгээний Зэрэглэл (Бүс), 1 Га Газрын Суурь Үнэлгээ.....	171
Хүснэгт 102. Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн талбайд хамрагдах нэгж талбарын газрын үнэлгээ /сая.төг/	172
Хүснэгт 103. Газар чөлөөлөлт	173
Хүснэгт 104. Төлөвлөлтийн бүсийн үзүүлэлт.....	173
Хүснэгт 105. Ус зүйн тооц	191
Хүснэгт 106. Булаг шандны ундаргын хамгаалах болон хориглох бүс.....	193
Хүснэгт 107. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний байгууламжийн тодорхойлолт	194
Хүснэгт 108. Дулаан хангамжийн тооцоот ачаалал	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 109. “Сонсголон дэд төв”-ийн цахилгаан ачааллын тооцооны чадал.....	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 110. Цахилгаан хангамжийн төлөвлөлт.....	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 111. Ус хэрэглээний норм	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 112. Хүн амын унд ахуйн ус хэрэглээний тооцоо.....	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 113. Дамжин хэрэглэгчдийн ус хэрэглээний тооцоо	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 114. Гудамж замын сүлжээ	228
Хүснэгт 115. Гудамж замын сүлжээ	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 116. Авто замын хөрөнгө оруулалт.....	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 117. Явган болон дугуйн зам.....	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 118. Дулаан хангамж	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 119. Цахилгаан хангамжийн төлөвлөлтийн хөрөнгө оруулалтын урьдчилсан тооцоо	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 120. УХАТ.....	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 121. Мэдээлэл холбоо.....	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 122. Газар чөлөөлөх зардал	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 123. Нэгдсэн хөрөнгө оруулалт.....	Error! Bookmark not defined.
Хүснэгт 124. Хэрэгжилтийн үе шат.....	242



ЗУРАГТ МЭДЭЭЛЭЛ:

Зураг 1: Төлөвлөлтийн хамрах хүрээ.....	21
Зураг 2. Төлөөлөх чадвартай түүврийн хэмжээ	23
Зураг 3. Хорооны албан хаагчдад зориулсан сургалт	25
Зураг 4. Судалгааны туслахуудад зориулсан сургалт	25
Зураг 5. Судалгааны үйл явц.....	26
Зураг 6. Талбайн байршил /ногооноор-талбайн хил/	26
Зураг 7. Өрөмдлөг судалгааны ажил болон илэрсэн ул хөрсийг фото зургаар үзүүлэв.	27
Зураг 8. Судалгааны талбайн арын засмал замыг хөндлөн огтолж, дээд их нарангаас гарч ирсэн баруун жалга.....	31
Зураг 9. Гэр хороолол дундах явган хүний гүүр	32
Зураг 10. Улаанбаатар орчмын идэвхтэй хагарлууд.....	34
Зураг 11. Улаанбаатар хотын газар хөдлөлийн бичил мужлал.....	35
Зураг 12. Нийслэл хүрээ 1912 он	37
Зураг 13. Нийслэлийн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн хуваарь	39
Зураг 14. Төлөвлөлтийн бүсэд хороодын эзэлж буй талбай	50
Зураг 15. Сонсголон дэд төвийн газар ашиглалтын одоогийн байдлын зураг	51
Зураг 16. Сонсголон дэд төвийн айл өрхийн судалгаа	51
Зураг 17. Хот байгуулалтын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл	57
Зураг 18. Улаанбаатар хотын газрын төлбөр тогтооход хэрэглэх бүсийн хил хязгаар	58
Зураг 19. Гамшгийн аюулын хүчин чадлын судалгаа.....	59
Зураг 20. Барилгажилтын одоогийн байдал баруун урд хэсгээс	60
Зураг 21. Барилгажилтын одоогийн байдал	60
Зураг 23. Худалдаа, үйлчилгээний байршил	61
Зураг 24. Жижиг дунд үйлдвэрийн байршил.....	62
Зураг 24. Сургууль цэцэрлэгийн хамрах хүрээ.....	63
Зураг 25. Сонсголон дэд төвийн талбайн одоогийн байдал	64
Зураг 26. Төлөвлөлтийн байршил	65
Зураг 27. Талбайн байршил /ногооноор-талбайн хил/	66
Зураг 28. Төлөвлөлтийн байршлын одоогийн байдал	68
Зураг 29. Холбоо, мэдээллийн сүлжээний одоогийн байдал.....	68
Зураг 30. Юнител компанийн 4G сүлжээний хамрах хүрээ.....	69
Зураг 31. Кевико компанийн WiFi сүлжээний антенн, антенны байршил.....	69
Зураг 32. Ашиглагдаж буй сансрын холбооны антенн	70
Зураг 33. Хөрш орчны нэгж.....	73
Зураг 34. Бүсийн амьдрах орчин	75
Зураг 35. Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн хил.....	122
Зураг 36. Хэлэлцүүлгийн зар тарааж буй байдал	122
Зураг 37. Мессеж илгээсэн байдал	123
Зураг 38. Хэлэлцүүлгийн үеэр	124
Зураг 39. Нийслэл Улаанбаатар хотын хэтийн төлөв-2040	138
Зураг 40. Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө – үндсэн зураг	139
Зураг 41. Төлөвлөлтийн бүсүүд.....	140
Зураг 42. Баруун бүс	141
Зураг 43. Баруун бүсийн газар ашиглалтын үндсэн бүс / Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө/	141
Зураг 44. Хотын олон нийтийн төвүүдийн тогтолцоо	Зураг 45. Хотын төв ба дэд төвүүдийн байршил 143
Зураг 46. Дэд төвүүдийн байршил.....	145
Зураг 47. Сонсголон дэд төв.....	147
Зураг 48. Сонсголон дэд төвийн орон зайн бүтэц	148



Зураг 49.Төлөвлөлтийн үзэл баримтлал	148
Зураг 50.Сонсголон дэд төвийн баршил	153
Зураг 51.Сонсголон дэд төв хамрах хүрээ.....	154
Зураг 53.Сонсголон дэд төвийн хүн амын үйлчлэх хүрээ	157
Зураг 54.Суурьшлын бүсийн төлөвлөлт	159
Зураг 55.Нийгмийн дэд бүтэц	161
Зураг 56.Байр зүйн зураг	162
Зураг 57. УБХЕТ-2040, төлөвлөлтийн 7 бүс	163
Зураг 58. УБХЕТ-2040, орон зайн бүсчлэл	163
Зураг 59.Төлөвлөлтийн шийдлийн схем	164
Зураг 60.Төлөвлөлтийн орон зайн бүсчлэл	174
Зураг 62. Орон сууцны хороолол	174
Зураг 61. Орон сууцны хорооллын бүс	174
Зураг 63.Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээний бүс.....	175
Зураг 64.Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээ	175
Зураг 65.Соёл, олон нийтийн бүс.....	175
Зураг 66.Соёл, олон нийтийн барилга байгууламж.....	175
Зураг 67.Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламж.....	176
Зураг 69.Авто зам дагуух ногоон байгууламж	177
Зураг 70.Амралт, зугаалгын бүс	177
Зураг 71.Гамшгийн менежмент	178
Зураг 72 .Хог хаягдлын менежмент.....	179
Зураг 73.Хөнгөн үйлдвэрийн бүс.....	179
Зураг 74.Явган зам.....	180
Зураг 75.Дугуйн зам	180
Зураг 76.Ногоон коридор	181
Зураг 77. Улаанбаатар хотын нийтийн тээврийн сүлжээ 2040 оны төлөвлөлт.....	181
Зураг 78 .Нийтийн тээврийн зогсоол.....	182
Зураг 79.Нийтийн тээврийн зогсоол болон явган хүний гарцын зохистой байрлал	183
Зураг 80.Нийтийн тээврийн зогсоол болон явган хүний гарцын зохистой байрлал	183
Зураг 81.Авто замын зорчих хэсгээс тусдаа нийтийн тээврийн зогсоолын олон улсын төлөвлөлтийн жишээ (unser, 2009).....	184
Зураг 80.Нийтийн тээврийн зогсоол дээр байх нийтлэг шаардлагууд	185
Зураг 83.Ачаа тээврийн сүлжээ.....	186
Зураг 84.сонсголон дэд төвийн хэрэгжилтийн үе шат	188
Зураг 85.Үйлдвэр аж ахуйн төлөвлөлт.....	189
Зураг 86.Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээ	190
Зураг 1: Дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлт	Error! Bookmark not defined.
Зураг 87.Авто замын сүлжээ	229



ГРАФИКИЙН МЭДЭЭЛЭЛ:

График 1. Жилийн дундаж температурын өөрчлөлт	30
График 2. Жилийн нийлбэр тунадасны өөрчлөлт	30
График 3. Улаанбаатар хотын хүн амын тоо, дүүргээр /2021 он/	40
График 4. Сонгинохайрхан дүүргийн хүн амын тоо, хороогоор /2021 он/	40
График 5. Өрхийн мэдээлэл	41
График 6. Өрхийн гишүүдийн тоо	42
График 7. Судалгаанд оролцогчийн нас	42
График 8. Зорчилтын давтамж	43
График 9. Зорчилтын зорилго	44
График 10. Хотын төв рүү зорчихдоо хэрэглэдэг тээврийн хэрэгсэл	44
График 11. Гэр сууц болон байшингийн харьцаа, өрхийн тоо	52
График 12. Хашаан дах өрхийн мэдээлэл	52
График 13. Сууцны барилгын материалын талаарх мэдээлэл	53
График 14. Айл өрхүүд олон нийтийн төвийг дэмжих эсэх	55
График 15. Газар чөлөөлөлтийг дэмжих эсэх	55
График 16. Газар чөлөөлөлтийн нөхөн олговрын хэлбэрүүд	56
График 17. Хот байгуулалтын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн	57
График 18. Өрхийн мэдээлэл	125
График 19. Айл өрхүүд дэд төвийг дэмжих эсэх	125
График 20. Дэд төв байгуулах төслийг дэмжиж буй эсэх	126
График 21. Дэд төв байгуулах төслийг дэмжиж буй эсэх	127
График 22. Газар чөлөөлөлтийн хувилбарууд /Зөвхөн хэлэлцүүлэгт оролцсон иргэдийн хувьд/	127
График 23. Газар, үл хөдлөхөө зах зээлийн ханшаар чөлөөлөх хандлага	128
График 24. Газар, үл хөдлөхөө зах зээлийн ханшаар чөлөөлөх иргэдийн нөхөн олговрын хувилбарууд	128
График 25. Сонсголон дэд төвийн үзэл баримтлал	151
График 26. Сонсголон дэд төвийн онцлог байдал	153
График 27. Сонсголон дэд төвийн бүтэц	155



ЗУРАГ ТӨСӨЛ ЗОХИОГЧДЫН БҮРЭЛДЭХҮҮН

Нэр	Мэргэжил	Хариуцсан хэсэг	Гарын үсэг /Тамга /
Удирдлага			
С.Очир-Эрдэнэ	ХТСИ-ийн дарга	Удирдлага зохион байгуулалт	
Т.Ганзориг	ХТСИ-ийн ерөнхий инженер	Удирдлага зохион байгуулалт	
Зөвлөх баг			
Г.Нарангэрэл	МУ-ын зөвлөх архитектор	Хот төлөвлөлт	
Л.Ганбат	МУ-ын зөвлөх архитектор	Архитектур орон зай	
М.Эрдэнэцэцэг	ДБТХ-ийн зөвлөх инженер МУ-ын зөвлөх инженер	Инженерийн дэд бүтэц	
Төслийн зохицуулагч			
Б.Өлзийбаяр	ХТХ-ийн мэргэжилтэн МУ-ын мэргэшсэн архитектор	Төслийн зохицуулагч	
Гүйцэтгэгч баг			
Б.Энхжин	ХТХ-ийн архитектор	Ажлын хэсгийн нарийн бичиг	
Д.Энхтүвшин	АТХ-ийн архитектор	Барилгажилтын төлөвлөлт	
Э.Эрдэнэмөнх	ХБНЭЗСХ-ийн ахлах мэргэжилтэн, МУ-ын мэргэшсэн эдийн засагч, Магистр	Нийгэм эдийн засгийн судалгаа, төлөвлөлт	
Б.Гүнжидмаа	ММХ-ийн дарга, Доктор	Иргэн, олон нийтийн хэлэлцүүлэг, уулзалт	
Ш.Энхжаргал	ИДБСХ-ийн дарга, Мэргэшсэн инженер	Дулаан хангамж	
Э.Уянга	ДБТХ-ийн дарга, МУ-ын мэргэшсэн инженер	Усан хангамж, ариутгах татуурга	
Д.Хулан	ХБНЭЗС-ийн ахлах мэргэжилтэн МУ-ын мэргэшсэн архитектор	Барилгажилтын судалгаа, төлөвлөлт	
Л.Уянга	ХТХ-ийн мэргэжилтэн МУ-ын мэргэшсэн архитектор, Доктрант	Барилгажилтын судалгаа, төлөвлөлт	
С.Анхбаяр	ХТХ-ийн архитектор, МУ-ын мэргэшсэн архитектор	Авто зам, нийтийн тээвэр, хөдөлгөөн зохион байгуулалт, барилгажилтын судалгаа, төлөвлөлт	
С.Вандандорж	ХТХ-ийн Ландшафтын архитектор, МУ-ын мэргэшсэн архитектор	Барилгажилтын төсөл	
Д.Мөнхбат	ХБНЭЗС-ийн мэргэжилтэн МУ-ын мэргэшсэн инженер, Магистр	Авто замын өндөржилт, улаан шугам	



Э.Баярмагнай	ХБНЭЗС-ийн газар зохион байгуулагч, Магистрант	Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт	
Э.Энхтуул	ЕТХМХ-ийн хэлтэс, Экологийн инженер Магистрант	Байгаль орчны төлөвлөлт	
П.Саруул	ИДБСХ-ийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний инженер, МУ-ын мэргэшсэн инженер	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ	
И.Мягмарсүрэн	ДБТХ-ийн холбооны инженер, МУ-ын мэргэшсэн инженер	Мэдээлэл, холбоо хангамж	
Б.Ариунжаргал	ММХ-ийн гадаад харилцаа хэвлэл мэдээлэл хариуцсан мэргэжилтэн	Иргэн, аж ахуйн нэгжийн судалгаа	
Б.Отгонжаргал	ММХ-ийн маркетинг менежмент хариуцсан мэргэжилтэн	Иргэн, аж ахуйн нэгжийн судалгаа	

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

УТАС: + 976-11-320769

И-МЭЙЛ: info@upri.ub.gov.mn



ТОВЧИЛСОН ҮГСИЙН ЖАГСААЛТ

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



34. ТОСК	Төрийн орон сууцны корпорац
35. ОБЕГ	Онцгой байдлын ерөнхий газар
36. ХЕТ	Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө
37. УБХЕТ-2040 төлөвлөгөө	Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий
38. ТЭЗҮ -	Техник эдийн засгийн үндэслэл
39. СХД	Сонгинохайрхан дүүрэг
40. ББХ -	Барилга бүрхэцийн харьцаа
41. ДТХ	Давхар талбайн харьцаа
42. ЖДҮ	Жижиг дунд үйлдвэрлэл
43. ДЦС	Дулааны цахилгаан станц



УДИРТГАЛ

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

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

“Сонсголон” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл барилгажилтын төсөл боловсруулах 2021 оны 07 дугаар сарын 19-ний өдрийн №2021/06 дугаартай зургийн даалгаврын дагуу одоогийн байдлын судалгаа, шинжилгээний ажлыг гүйцэтгэж “Сонсголон дэд”-ийн онцлог, хотод үзүүлэх чиг үүргийг тодорхойлж иргэд олон нийтэд үзүүлэх төрийн болон нийгмийн үйлчилгээний хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, орон зайн оновчтой төлөвлөлттэй, хэрэгжүүлэх үе шат, хөрөнгө оруулалтыг нарийвчлан тодорхойлох ажлын эхлэлийн тайланг танилцуулж байна.

“Сонсголон дэд төв” нь Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт хамрагдах бөгөөд техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулахдаа төлөвлөлтийн хязгаарт 530 нэгж талбар, батлагдсан зургийн даалгаврын дагуу 500м радиус дотор нийт 1383 нэгж талбарт хамрагдсан иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагаас төлөвлөлтийн дагуу хэрэгжүүлэх төсөл, арга хэмжээний талаар танилцуулж төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэхэд хэрхэн хамтран ажиллаж болох талаар хот байгуулалтын суурь судалгааны ажлыг гүйцэтгэв.

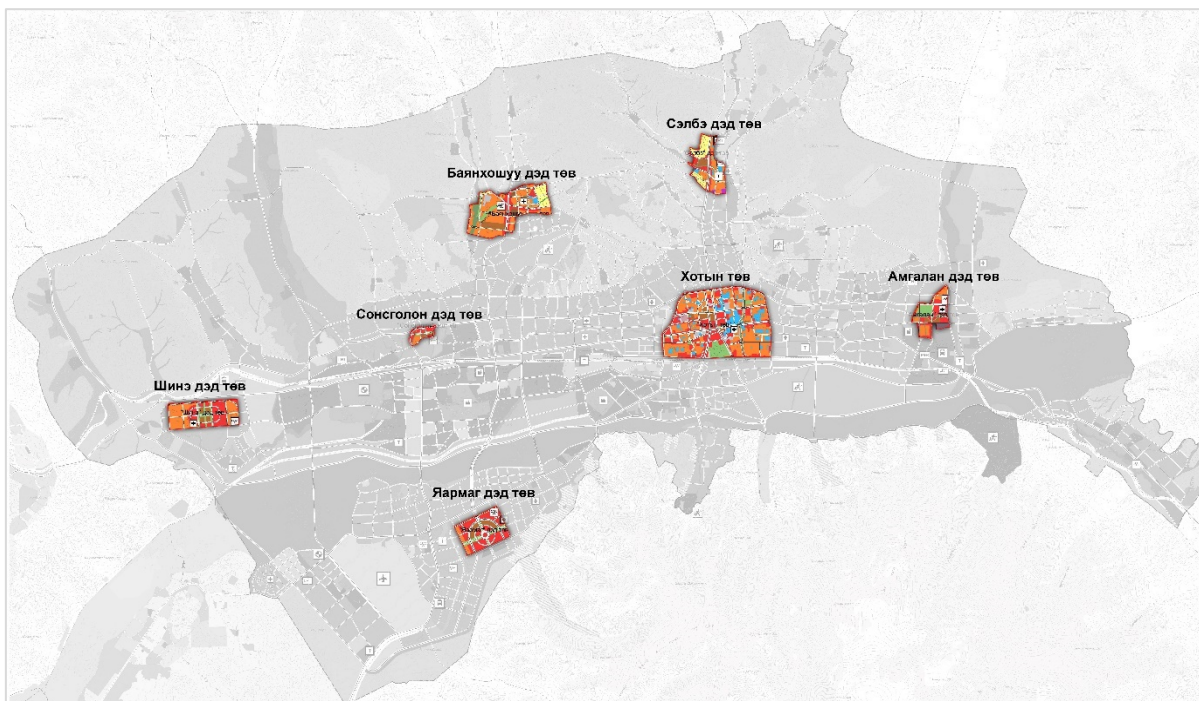
Энэхүү төлөвлөлтийн ажлыг хийж гүйцэтгэхдээ дараах ажлуудыг мэргэжлийн байгууллага, эрдэмтэдтэй хамтран хийж гүйцэтгэлээ. Үүнд:

“Таван үндэс” ХХК-аар инженер геологийн судалгаа, дүгнэлт

“Эс Эс Эс Макс” ХХК-аар байр зүйн дэвсгэр зураг М1:5000;

“Мон газар” ХХК-аар байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ

“Workspace” компаниар иргэдийн судалгааны ажилд хамтран ажиллаж тайлангийн бүрдэлд ажлын гүйцэтгэлийг хавсаргав.



БҮЛЭГ-1. ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА





БҮЛЭГ-1. ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичгийг батлагдсан. Тус бодлогын баримт бичгийн дагуу Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийг хот төлөвлөлтийн 47 нэгж хороололтой, найман бүсэд хувааж бүсчлэлийн тогтолцоог мөрдүүлж хөгжүүлэхээр тусгагдсан. Улаанбаатар хотын Баруун-1 бүсийн 22, 23 дугаар нэгж хорооллын хамрах хүрээнд багтаж байна.

Иймд Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжүүлэхийн тулд дэд төвүүдийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулж бүтээн байгуулалт, хөрөнгө оруулалтын нарийвчилсан төлөвлөгөө боловсруулж хэрэгжүүлэх шаардлага бий болж байна.

1.1 ҮНДЭСЛЭЛ:

1.1.1 Хууль эрхзүйн баримт бичгийн үндэслэл:

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

1.1.2 Байгаль орчны үндэслэл:

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

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

Улаанбаатар хотын гэр хорооллын нийт өрхийн бараг 95% энгийн нүхэн жорлон ашигладаг бол 1.7% нь салхивчтай жорлон, 2.4% усаар зайлуулдаг жорлон ашигладаг гэсэн ба 1.1% нь жорлонгүй, ил задгай бие засдаг. Гэр хорооллын ариун цэврийн байгууламжууд нь нэгдсэн дэд бүтцэд холбогдоогүй, стандартын шаардлага хангадаггүй, хүний хаягдал ялгасны менежмент дутагдалтай байдаг тул хөрс, усны бохирдол болон орчны бохирдлын гол эх үүсвэр болж, ариун цэврийн байгууламжаас шалтгаалсан өвчлөлийн эрсдэл өндөртэй байна. Иймд Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлалын дагуу дэд төв, олон нийтийн төвүүдийг гэр хорооллын



суурьшлын бүсэд байгуулах зорилгоор инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэж, нийгмийн дэд бүтцийн хэрэгцээг хангах, ажлын байрыг нэмэгдүүлэх, төрийн үйлчилгээг ойртуулах замаар гэр хорооллын хэсгийн агаар, хөрс, орчны бохирдлыг бодитойгоор бууруулах боломжтой юм.

1.1.3. Нийгмийн хүчин зүйлсийн үндэслэл:

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

Улаанбаатар хот нь гэр хороолол, барилгажсан хэсэг гэсэн суурьшлын хоёр төрөл хэвээр хадгалагдаж байгаа бөгөөд 2020 оны байдлаар оршин суугчдын 43.0%-нь гэр хороололд амьдарч байна. Энэ үзүүлэлт нь 2017 онтой харьцуулахад 14%-р буурсан байна. Гэр хорооллын талбай 2016 оны эцсээр 10171.1 га байсан бол 2020 оны байдлаар 99.13 га-р нэмэгдэж, гэр хорооллын тэлэлт 10270 га-р явагдсан байна¹. Өнгөрсөн хугацаанд Улаанбаатар хотын хүн амын тоо 1.4 саяд хүрсэн бөгөөд нийслэл хотын оршин суугчдын 91.5%-ийг эзэлж байна. Улаанбаатар хотод шилжин ирэгсэд нь хотын захын гэр хороололд суурьшиж, газар нутгийн тэлэлтийг үүсгэж байна.

Улаанбаатар хотын нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжийн судалгаагаар² сургууль, цэцэрлэгийн хангамжийг хангалтгүй гэж дүгнэсэн байна. Тодруулбал цэцэрлэгийн хангамж 76 хувьтай, сургуулийн хангамж 98 хувьтай байгаа хэдий ч төрийн өмчийн цэцэрлэгийн анги дүүргэлт 35.1, төрийн өмчийн дунд сургуулийн анги дүүргэлт 36.5-тай харин хотын алслагдсан зарим хороод сургууль, цэцэрлэггүй байгаа нь хотын төв рүү хүүхдээ хүргэж өгөх, замын түгжрэл үүсгэх үндсэн шалтгаан болж байна.

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

1.1.4. Эдийн засгийн үндэслэл:

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

2020 оны байдлаар Монгол улсад 1.1 сая ажиллах хүч байдгийн 44.5% буюу 517 мянга нь Улаанбаатар хотод ажиллаж байгаа ба ажилгүйдлийн түвшин нь 6.3%-тай байна. Нийслэлийн нийт ажиллагчдын 26.9% нь Баянзүрх дүүрэгт, 22.5% нь Сонгинохайрхан дүүрэгт, 15.5% нь Баянгол дүүрэгт, 11.9% нь Хан-Уул дүүрэгт, 9.5% нь Чингэлтэй дүүрэгт, 8.7% нь Сүхбаатар дүүрэгт, 3% нь Налайх дүүрэгт, 2% Багануур, Багахангай дүүрэгт тус тус байна. Хотын нийт ажиллах хүчний 70% буюу 362 мянга нь үйлчилгээний салбарт, 28%

¹ Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний суурь судалгаа

² Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний суурь судалгаа



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

1.2 ЗОРИЛГО:

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

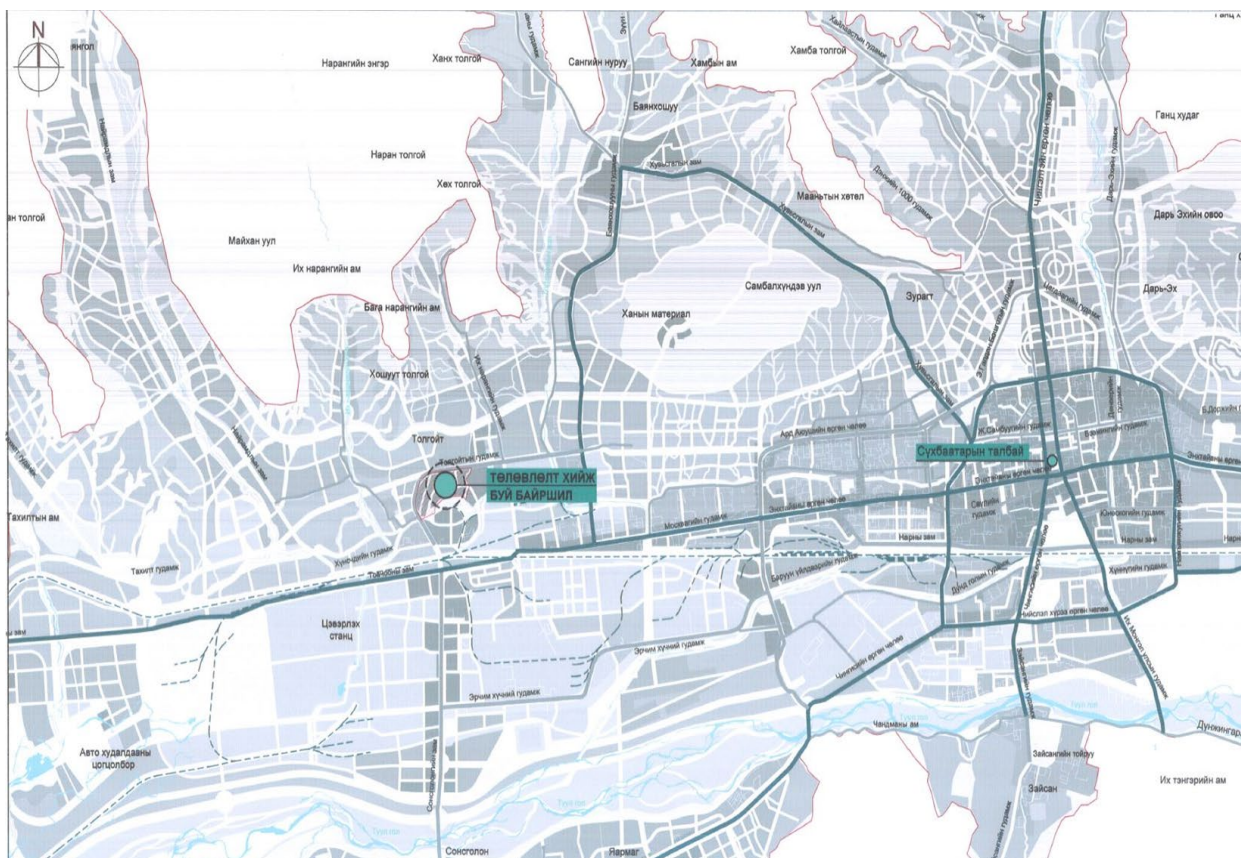
Тус дэд төвийн төлөвлөлтийн техник эдийн засгийн үндэслэлийг боловсруулахад шаардлагатай хот байгуулалтын суурь судалгаа, мэдээллийг цуглуулан нутаг дэвсгэрийн байршлын оновчлол, суурь онцлогийг тодорхойлж үнэлэлт дүгнэлт өгч “Сонсголон” дэд төвийн онцлог, чиг үүрэг хүчин чадлыг тодорхойлно.

1.3 ХАМРАХ ХҮРЭЭ:

Улаанбаатар хотын Баруун-1 бүсийн “Сонсголон” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах 2021 оны 07 дугаар сарын 19-ний өдрийн №2021/06 дугаартай зургийн даалгаврын дагуу Улаанбаатар хот, Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3-р хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 36 га талбайд газар ашиглалт, суурьшлын бүсийн судалгааг боловсруулж инженерийн дэд бүтэц, зам тээврийн сүлжээний хувьд хотын нэгдсэн дэд бүтэцтэй уялдуулан судалгаа, төлөвлөлтийн ажлыг боловсруулав.



Зураг 1: Төлөвлөлтийн хамрах хүрээ



Тус судалгаанд Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3-р хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 36 га талбайд багтсан айл өрх, жижиг дунд бизнес эрхлэгчид, томоохон аж ахуйн нэгжүүд хамрагдах бөгөөд үүнээс сонгосон талбай дахь 598 өрхийн 2296 хүн оршин сууж байгаа бол, хамрах хүрээнд 1383 нэгж талбарын газар хамрагдсан.

1.4 АРГА ЗҮЙ:

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

Улаанбаатар хотын баруун-1 бүсийн Сонголон дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулахдаа батлагдсан зургийн даалгаврын дагуу тухайн нутаг дэвсгэрийн нийгэм эдийн засаг, байгаль орчин, газар нутгийн одоогийн байдалд дүн шинжилгээ хийж онцлог давуу талд үнэлэлт, дүгнэлт өгсний үндсэн дээр цаашдын нийгэм эдийн засгийн өсөлт, шинжлэх ухааны хөгжил, цаг үеийн өөрчлөлтүүдтэй нийцүүлэн тэргүүлэх чиглэлийн үйл ажиллагаа, оновчтой орон зайн төлөвлөлтийн шийдлийг боловсруулна.

1.4.1 Судалгааны цар хүрээ, судалгааны төрөл

Тоон судалгаа:

Судалгааны эрэлтийн мэдээллийг голчлон тоон судалгааны аргаар хийх бөгөөд тоон судалгааны үндсэн аргуудын нэг болох асуулгын аргаар мэдээлэл бүрдүүлнэ. Судалгааны ерөнхий дизайныг зураг төсөл захиалагч талтай зөвлөлдсөний үндсэн дээр тодорхойлох бөгөөд мэдээлэл цуглуулах асуулгын эхний хувилбарыг боловсруулж эхний элжинд байгууллагын албан хаагчдаас санал авч засвар сайжруулалтыг хийсний дараагаар захиалагч талаас санал авах хэлбэрээр судалгааны баг боловсруулна. Судалгааны



асуулгад Тандан судалгаа хийн эргэлзээтэй, олон утгатай, ойлгомжгүй байгаа асуултыг тодруулж засварлана. Асуулга бөглөх хугацаа 10-15 минут үргэлжилнэ.

Судалгааны хамрах хүрээг төлөвлөлтийн хил, нөлөөлөлд өртөж буй хязгаар гэж 2 ангилна. Төлөвлөлтийн хилд 530 нэгж талбар байгаа бол нөлөөлөлд өртөж буй хязгаарт 853 нэгж талбар багтаж байна.

Иймд түүврийн хэмжээг тодорхойлохдоо дараах 2 аргачлалыг ашиглав.

Төлөвлөлтийн хил дэх түүврийн хэмжээг сонгохдоо Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн заалтыг ашиглана. Учир нь дэд төвийг байгуулах ажил нь дахин төлөвлөлтийн хүрээнд хийгдэх ажил бөгөөд Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.1-д заасны дагуу төслийг сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдэд танилцуулж, 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг авах гэсэн заалтыг үндэслэн сонгосон талбай дахь 530 нэг талбарын 80 хувь болох хамгийн багадаа 424 нэгж талбарт байрлах айл өрхүүд, жижиг дунд бизнес эрхлэгчид, болон томоохон аж ахуйн нэгжээс судалгаа авах шаардлагатай.

Нөлөөлөлд өртөж буй нэгж талбар буюу төлөвлөлтийн хилийн гадна талд ___ метр нутаг дэвсгэрт багтсан айл өрхүүд, жижиг дунд бизнес эрхлэгчид, болон томоохон аж ахуйн нэгжээс судалгаа авах түүврийн хэмжээг тодорхойлохдоо тухайн талбарт хамрагдаж буй нэгж талбарууд болох 853 гэсэн тоог үндэслэв. Мэдээллийн илтгэх магадлал 95 хувь, илтгэх түвшин 5 хувийн алдааны магадлалтай байхаар тооцож, түүврийн тохиромжит хэмжээг тооцоход 265 нэгж талбар болохыг дараах томъёогоор тооцсон болно.



Зураг 2. Төлөөлөх чадвартай түүврийн хэмжээ

Determine Sample Size

Confidence Level: 95% 99%

Confidence Interval:

Population:

Sample size needed:

Хүснэгт 1. Түүврийн хэмжээ тодорхойлсон байдал

Үзүүлэлт	Утга	Тайлбар
Түүврийн нэгж	Нэгж талбар	Нэгж талбар дээрх түрээслэгчээс бусад бүх өрхөөс асуулга авна.
Төлөвлөлтийн хилд багтсан нэгж талбарын түүврийн хэмжээ	424 нэгж талбар	Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн дагуу тухайн байршил дэх оршин суугч, аж ахуйн нэгжүүдийн болох 530 нэгж талбарын 80 хувь нь гэж тооцоолон 424 нэгж талбарыг хамруулна.
Нөлөөлөлд өртөж буй буюу төлөвлөлтийн хилийн гаднах нэгж талбаруудын түүврийн хэмжээ	265 нэгж талбар	Нийт 853 нэгж талбар дээр 95 хувийн итгэлтэй, 5 хувийн алдааны магадлалтай байхаар тооцоход 265 нэгж талбараас судалгаа авахад тус хэсгийг төлөөлөх чадвартай байна.
Нийт	689 нэгж талбар	Нийтдээ 689 нэгж талбар дахь айл өрхүүд, жижиг дунд бизнес эрхлэгчид, болон томоохон аж ахуйн нэгжээс судалгаа авна.

Судалгаанд хамрагдах оролцогчдыг сонгосон байдал:

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

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

- 18 ба түүнээс дээш насны
- Тухайн байршилд үйл ажиллагаа явуулдаг
- Тухайн жижиг дунд бизнес, аж ахуйн нэгжийн удирдах албан тушаалтан



- Тухайн байршилд буй үйл ажиллагаа, объект, дотоод үйл ажиллагааны талаарх бүрэн мэдээлэлтэй байх

1.4.2 Судалгааны ажлын үйл ажиллагааны төлөвлөлт:

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

Хүснэгт 2. Судалгааны багийн бүрэлдэхүүн

Гүйцэтгэх үүрэг	Овог нэр	Албан тушаал
Судалгааны багийн ахлах	Б.Гүнжидмаа	ХТСИ, Маркетинг, менежментийн хэлтсийн дарга
Судалгааны зөвлөхүүд	Ж.Баясгалан	ХТСИ, Ерөнхий инженер
	Н.Энхболд	Зөвлөх эдийн засагч
	В.Мөнхжаргал	ХТСИ, Хот байгуулалт, нийгэм, эдийн засгийн судалгааны хэлтсийн дарга
Судалгааны зохицуулагчид	Б.Ариунжаргал	ХТСИ, Маркетинг, менежментийн хэлтсийн Гадаад харилцаа, олон нийт хариуцсан мэргэжилтэн
Хорооны Засаг дарга нар	Б.Гантуяа	2 дугаар хорооны Засаг дарга
	Б.Соёл-Эрдэнэ	3 дугаар хорооны Засаг дарга
Хорооны хэсгийн ахлахууд	Ц.Нямхорол	2 дугаар хорооны хэсгийн ахлагч
	Ш.Отгонсайхан	3 дугаар хорооны 1 хэсгийн ахлагч
	Ц.Баасанхүү	3 дугаар хорооны 2 хэсгийн ахлагч
	Б.Баярмаа	3 дугаар хорооны 5 хэсгийн ахлагч
Судалгааны багийн туслахууд	А.Уянга	ШУТИС, БАС-н 3 дугаар курсийн оюутан
	Х.Пүрэвжав	ШУТИС, БАС-н 4 дүгээр курсийн оюутан
Нийт хүний тоо	13 хүн	

1.4.3. Асуулга боловсруулалт /SPSS/:

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

Асуулга боловсруулах

Судалгааны ерөнхий мэдээлэл цуглуулах гол хэрэглэгдэхүүн болох асуулгын эхний хувилбарыг судалгааны зөвлөхүүдтэй хамтран боловсруулсан бөгөөд захиалагч талтай зөвшилцсөний үндсэн дээр зарим сайжруулалтыг хийсэн. Судалгааны асуулгыг дараах 3 хувилбараар боловсруулсан. Асуулгыг Хавсралт 1-д үзүүлэв.

- Айл өрхүүдээс авах судалгаа
- Жижиг дунд бизнес эрхлэгчдээс авах судалгаа
- Томоохон аж ахуйн нэгжээс авах судалгаа

Тухайн асуулгад тандан судалгаа хийх засан сайжруулалт хийсэн.

1.4.4 Судлаачдад зориулсан сургалт:

Судалгааны өгөгдөл цуглуулах багийн хувьд Институтийн албан хаагчид, оюутнуудаас гадна тухайн засаг захиргааны анхан шатны нэгж болох хорооны засаг дарга болон хэсгийн ахлахуудыг оролцуулан ажилласан. Нийт 9 судлаачдыг сургалтад хамруулан ажилласан.



Сургалтын хувьд Засаг захиргааны анхан шатны нэгжийн хүмүүс болох хорооны Засаг дарга, хэсгийн ахлахуудад 2 дугаар хорооны засаг даргын өрөөнд сургалт зохион байгуулсан бол судалгааны зохицуулагчид болон туслахуудад Хот төлөвлөлт, судалгааны институтийн Маркетинг, менежментийн хэлтсийн өрөөнд сургалтыг зохион байгуулсан.

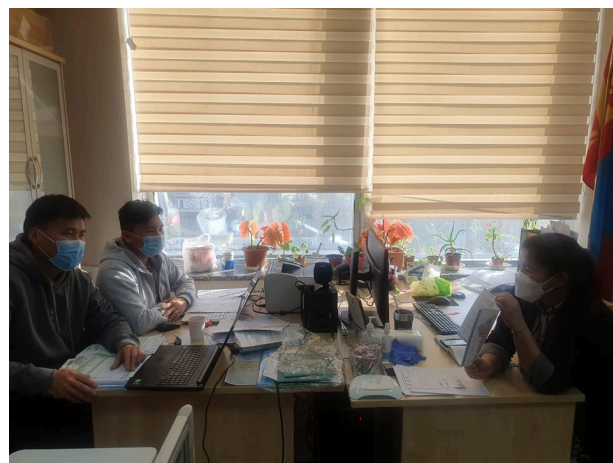
Сургалт нь дараах агуулгын хүрээнд зохион байгуулагдсан. Үүнд

- Төслийн танилцуулга
- Судалгааны зорилго, ач холбогдол
- Судалгааны хамрах хүрээ
- Дэд төвийн талаарх танилцуулга
- Судалгааны асуулгын танилцуулга
- Газар чөлөөлөлттэй холбоотой асуулгад анхаарах зүйлс
- Судлаачдын аюулгүй ажиллагааны заавар, зөвлөмж
- Судлаачдын халдвар хамгааллын дэглэм мөрдөх зааварчилга

Зураг 3. Хорооны албан хаагчдад зориулсан сургалт



Зураг 4. Судалгааны туслахуудад зориулсан сургалт



1.4.5 Мэдээлэл цуглуулалт:

Судалгааны мэдээлэл цуглуулалтыг 2021 оны 10 дугаар сарын 21-ний өдрөөс 10 дугаар сарын 25-ны өдрийг дуусталх хугацаанд сонгогдсон талбар дээр хийж гүйцэтгэсэн. Харин төлөвлөлтийн хязгаар дахь нэгж талбаруудаас 10 дугаар сарын 25-ны өдрөөс 11 дүгээр сарын 08-ны өдрийг дуусталх хугацаанд судалгааг авсан. Судалгааны мэдээлэл цуглуулалтын зохион байгуулалтыг хийхдээ судалгааны зохицуулагчийг томилж тухайн сонгогдсон талбар болон төлөвлөлтийн хязгаарыг хариуцсан хорооны хэсгийн ахлагч нартай хамт судалгааны мэдээллийг авч байхаар зохион байгуулан ажиллалаа.

Судалгааны асуулга болон дэд төвийн талаарх өнгөт товч танилцуулгыг хэвлэн, халдвар хамгааллын хэрэгслийн хамт хорооны хэсгийн ахлагч нарт тараан иргэдтэй, аж ахуйн нэгжүүдтэй нүүр тулсан ярилцлагаар судалгааны мэдээллийг цуглуулсан. Судалгааны мэдээлэл цуглуулагчаар ажиллаж буй судлаачдад судалгааны талаарх сургалтыг хийхээс гадна асуулгыг хэрхэн бөглөх гарын авлагаар хангасны үндсэн дээр мэдээлэл цуглуулалтыг эхлүүлсэн болно.



Зураг 5. Судалгааны үйл явц



6. Инженер геологийн судалгааны аргачлал:

Судалгааны талбайн байршил нь Улаанбаатар хотын Сонгинохайрхан дүүргийн 3-р хорооны нутаг дэвсгэрт, толгойт буюу бага нарангийн гэр хорооллын хэсэг 36 га талбайг хамарна.

Зураг 6. Талбайн байршил /ногооноор-талбайн хил/





Зураг төслийн үе шат, төлөвлөж байгаа барилгын техникийн нөхцөл ба захиалагчийн даалгаврыг үндэслэн төлөвлөж буй барилгын талбайд 5.0-ийн гүнтэй 12 цооног, 10.0м-ийн гүнтэй 1 цооног өрөмдөв. Нийт 70 тууш, метр өрөмдлөгийн ажил явууллаа.

Ул хөрс чулуулгийн тархалт, байршил, шинж чанарын талаар инженер-геологийн бичиглэл хийх, хөрсний шинж чанарыг лабораторид тодорхойлох дээж авах зориулалтаар өрөмдлөгийн ажлыг 146мм-ийн диаметртэй, 50м хүртэл гүн өрөмдөх хүчин чадалтай УГБ-1ВС маркийн өрмийн төхөөрөмжөөр эргэлтэд өрөмдлөгөөр өрөмдөж инженер-геологийн бичиглэл тэмдэглэл, ул хөрсний дээж авах ажлуудыг гүйцэтгэв.

Өрөмдсөн цооногийг төлөвлөж буй судалгааны талбайн байршлын зурган дээр байрлуулсныг Хавсралт тайланд үзүүлэв. Цооногийн амсрын өндөржилтийг судалгааны талбайн дэвсгэр зурагт өгөгдсөн газрын гадаргын өндөржилтөөр тогтоов.

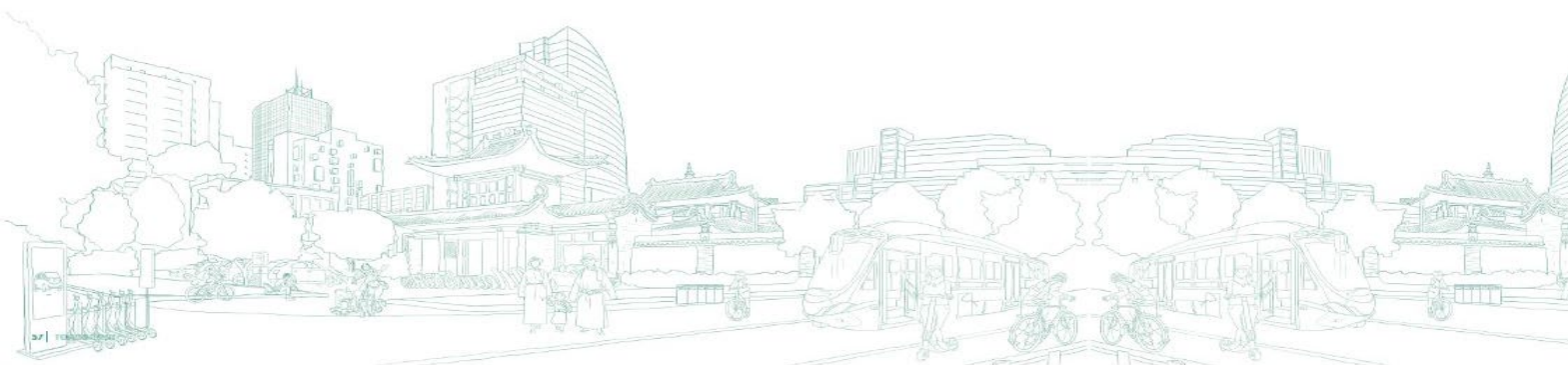
Өрөмдлөгөөр илэрсэн ул хөрснөөс 18ш сорьц авч лабораторийн бүрэн шинжилгээ хийсэн болно. Лабораторийн туршилт, шинжилгээг “Таван үндэс” ХХК-ийн итгэмжлэгдсэн лабораторид лабораторийн эрхлэгч Э.Удвал удирдан лаборант Г.Мөнхчимэг нар гүйцэтгэв. Хээрийн судалгааны ажлыг Мэргэшсэн инженер Я.Элбэгзаяа, боловсруулалтын ажлыг инженер О.Баасансүрэн, А.Болдбаатар нар хариуцан гүйцгэв.



Зураг 7. Өрөмдлөг судалгааны ажил болон илэрсэн ул хөрсийг фото зургаар үзүүлэв.



БҮЛЭГ-2. ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА





БҮЛЭГ-2: ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА

2.1 БАЙГАЛЬ ОРЧНЫ ТӨЛӨВ БАЙДЛЫН СУУРЬ СУДАЛГАА

2.1.1 Газрын гадаргын тогтоц ба физик геологийн нөхцөл:

Улаанбаатар хот нь Монгол орны физик газарзүйн мужлалаар Хангайн Хэнтий уулархаг их мужийн баруун өмнөд шувтаргын хэсэгт туул голын өргөн хөндийд байрлана. Хот өмнөд хэсгээрээ далайн түвшнээс дээш 2256 метр өндөр өргөгдсөн Богд уулаар хүрээлэгдэнэ. Уулын ар хажуу нь зэрэгцээ зэрэгцээ байрлалтай олон жижиг ам, хөндийгөөр хэрчигдсэн байдалтай, эгц хажуутай 600-900 метр харьцангуй өндөртэй байхад өвөр хажуу нь мөлгөржсөн, хадан харш илрэл элбэгтэй урт хөндийнүүдээр хэрчигдсэн байдаг. Эдгээр уулс нь харьцангуй мөлгөр оройтой бөгөөд өвөр хажуу нь аажмаар намссаар Мааньт, Тасганы овоо үнэлэхүйн өндөр нь намссаар улмаар туул голын хөндийн хэсэгт тулж очдог. Баруун зүүн талд 1652м-ийн үнэмлэхүйн өндөртэй Сонгино-хайрхан, 1527м-ийн үнэмлэхүйн өндөртэй Баянзүрх уулууд оршино. Хотын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд гадаргуугийн үнэмлэхүйн өндөр 1321-1247м бөгөөд харьцангуй өндрийн зөрүү 74м байна.

2.1.2 Байгаль орчин цаг уурын үзүүлэлт:

Улаанбаатар хот нь Монгол орны барилга байгууламж, зураг төслийн төлөвлөлтөд хэрэглэх уур амьсгалын мужлалаар хүйтэвтэр өвөлтэй, хуурай халуун зунтай, салхины ачаалал ихтэй, II бүсэд хамаарна.

Хүснэгт 3. Судалгааны талбайн барилгад хэрэглэх цаг уурын үндсэн үзүүлэлт

д.д	Үзүүлэлтүүд	Тоон утга	
1.	Агаарын жилийн дундаж температур, °C	-0.6	
2.	Агаарын температурын үнэмлэхүй хамгийн их утга, °C	Жилийн	38.2
		7-р сарын	30.4
3.	Агаарын температурын үнэмлэхүй хамгийн бага утга, °C	Жилийн	-39.6
		1-р сарын	-33.7
4.	Гадна агаарын тооцооны температур, °C	Хамгийн хүйтэн 1 хоногийн	-31.8
		Хамгийн хүйтэн 3 хоногийн	-30.5
		Хамгийн хүйтэн 5 хоногийн	-29.4
		Агаарын сэлгэлтийн	-24.0
5.	Хоногийн хамгийн дулаан цагийн харьцангуй чийгшил, %	Дулаан үеийн 1 хоногийн	25.8
		Халуун сар	48
6.	Хур тунадасны хэмжээ, мм	Хүйтэн сар	70
		Жилийн	269.2
		Дулаан үеийн	252.4
7.	Салхины дундаж хурд, м/сек	Хоногийн хамгийн их	79.7
		4-р сар	3.4
		5-р сар	3.5
		Жилийн	2.4
8.	Хөрсний гадаргын дундаж температур, °C	1-р сар	-27.7
		2-р сар	-21.4
		7-р сар	20.3
		Жилийн	0.8
9.	Аянга дуу цахилгаантай өдөр	22-36	
10.	Аянга дуу цахилгааны үргэлжлэх хугацаа	Дундаж , цаг	43-50
		Хамгийн удаан, цаг	56-100
11.	Нэг удаагийн аянгын үргэлжлэх хугацаа, минут	83-121	
12.	1м ² талбайд аянга цахилгаан ниргэх тоо	5-6	
13.	Цасан бүрхүүлийн нормчилсон ачаалал, кг/м ² /гПа/	50/0.5/	
14.		5 жилд 1 удаа	33



	Салхины даралт, кгс/м ²	10 жилд 1 удаа	34
		20 жилд 1 удаа	42
15.	Галлагааны хугацаа: сар-өдөр	Эхлэх	18/IX
		Дуусах	8/У
		Үргэлжлэх хоног	232
16.	Халаалтын улирлын тооцооны дундаж температур, °C		-9.1
17.	Халаалтын улирлын эрчим, градус, °C (-t)		-2118.7

Улаанбаатар хотын уур амьсгал дэлхийн дулаарлын нөлөөгөөр өөрчлөгдөж байгаа ба Буянт-Ухаа дахь Улаанбаатар цаг уурын станцын мэдээгээр сүүлийн 75 жилд Улаанбаатар хотын жилийн дундаж температур 2.6C (Монгол орны өөрчлөлтөөс 0.4C-ээр их), жилийн нийлбэр хур тунадас 5%-иар буурсан байна.

График 1. Жилийн дундаж температурын өөрчлөлт

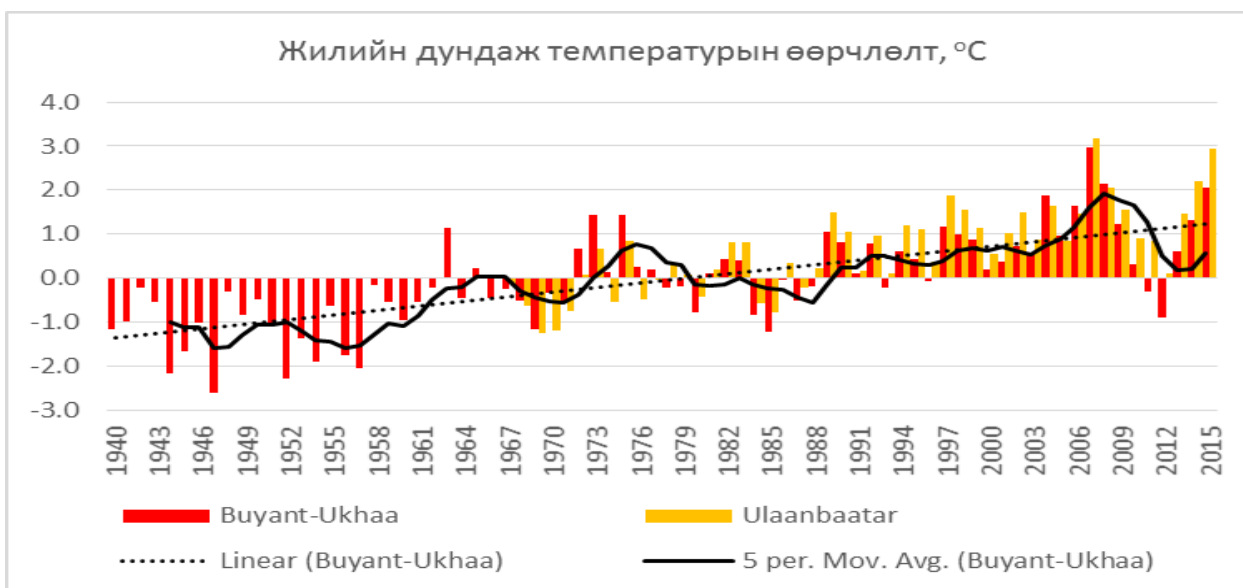
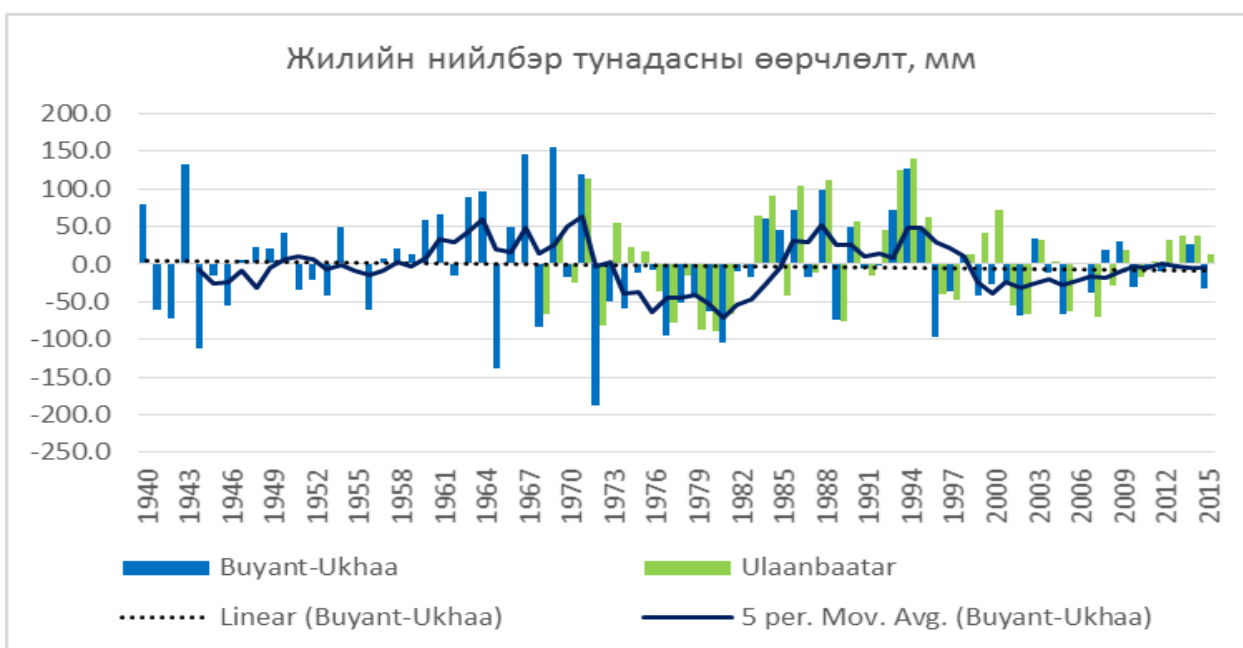


График 2. Жилийн нийлбэр тунадасны өөрчлөлт





2.1.3 Инженер геологийн тогтоц:

Геологийн тогтцын хувьд Улаанбаатарын нутаг дэвсгэр Монгол орны геологи-тектоникийн ангиллын Хэнтийн геосенклиналь хотгорт харьяалагдана. Судалгааны талбайн геологийн тогтоц нь Карбон, Дөрөвдөгчийн хурдас чулуулгаас бүрддэг байна.

Стратиграфи ба магматизм:

1. Доод карбоны чулуулаг C₁: Судалгааны талбайд тархах чулуулгийн дотроос хамгийн эртнийх нь болох Доод Карбоны элсэн чулуун хадан ул хөрсний өгөршлийн бүс нь судалгааны талбайн хойд хэсгээр тархана.

2. Дөрөвдөгчийн галавын хурдас Q₃₋₄, Q: Талбайн хэмжээнд дээд дөрөвдөгчийн настай делюви-пролювийн гаралтай сэвсгэр хурдас, ангилагдаагүй дөрөвдөгчийн настай элюви-делювийн /өгөршлийн/ гаралтай сэвсгэр хурдас тархана. Дөрөвдөгчийн сэвсгэр хурдасны инженер-геологийн дэлгэрэнгүй тодорхойлолт YI бүлэгт бичигдсэн тул энд давхардуулахгүй орхив.

Тектоник: Улаанбаатарын нутаг дэвсгэрийн тектоник тогтоц Хэнтийн уулархаг нутгийн неотектоник хөгжилтэй шууд холбоотой бөгөөд неоструктурын ерөнхий төлөвийг Улаанбаатарын грабен түүнийг хүрээлэн орших блоклог өргөгдлүүд тодорхойлогдоно. Тектоник тогтцын хувьд тус нутаг энгийн бөгөөд мезозойн өмнөх ба мезозойнозойн структурын давхаргуудаас тогтоно.

Мезозойн өмнөх структурын давхарга нь тус нутгийн кристаллаг фундаментыг үүсгэх бөгөөд түүний бүрэлдэлд доод карбоны тунамал чулуулгийн комплекс зонхилон ба гол төлөв зүүн хойт, баруун хойт чиглэлтэй тектоник хагарлуудаар хэрчигдэж дотоод тогтоц нь нийлмэл болсон байна.

Мезокайнозойн структурын давхарга нь кристаллаг фундамент дээр давхцаж үүсч гол төлөв томоохон голын грабен хэлбэрийн хөндийнүүдийг дүүргэж оршино. Структурын энэ давхаргын дотоод тогтцыг доод, цэрд, неоген, дөрөвдөгчийн структур, формацын комплексууд бүрдүүлнэ. Тус нутгийн тектоник тогтоцод түрүү мезозойн интрузив комплекс бие даасан структурыг үүсгэсэн байна. Улаанбаатарын районы тектоник структурыг гүний хагарлууд тодорхойлж структурын давхаргууд гол төлөв гүний хагарлуудаар зааглагдана.

2.1.4 Гидрогеологийн нөхцөл:

Судалгааны талбай нь Толгойт буюу бага Нарангийн хэсэг гэр хороололд байрлах ба гадаргын хэрчигдэл багатай, хойноосоо урагш аажим налуу тогтоцтой. Судалгааны талбайн өндөрлөг хэсгээс нам тал руугаа талбайн угаагдал явагдах нөхцөлтэй байна. Харилцан адилгүй зузаантай асгамал хөрс нийт талбайн хэмжээнд тархаж байна. Талбайн баруун зүүн захаар болон дунд хэсгээр дээд их Нарангаас орж ирсэн гуу жалгуудтай ба жалганы урт нь 350-560м, өргөн нь 20-50м шугаман угаагдал ихээхэн явагдсан байна. Баруун болон голын жалганд булаг урсах бөгөөд энэ нь өвөлдөө хөлдөж хүйтний овойлт, халиа дошин үүсгэнэ. Судалгааны талбайн хэмжээнд өөр инженер-геологи, физик-геологи, геодинамикийн үзэгдэл, үйл явц үүсээгүй байна.

Зураг 8. Судалгааны талбайн арын засмал замыг хөндлөн огтолж, дээд их нарангаас гарч ирсэн баруун жалга.





Зураг 9. Гэр хороолол дундах явган хүний гүүр



2.1.5 Ул хөрсний тогтоц ба инженер геологийн ангилал

Судалгааны талбайн суурийн ачаалалд нөлөөлөх гүний хэмжээнд: асгамал хөрсний доороос элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрс ①, хайргархаг шавранцар ул хөрс ②, шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрс ③, элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс ④^a, элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс ④^b, ХАДАРХАГ ул хөрс ⑤ гэсэн 5 нэр төрлийн ул хөрс илэрч тархаж байна.

Хөрсний тархалт онцлогийг хөрс тус бүрээр нь авч үзвэл:

Асгамал хөрс:

Хар хүрэн өнгийн ахуйн болон барилгын хаягдал бүхий асгамал хөрс газрын гадаргыг дунджаар 0.50-4.00м зузаантайгаар хучиж тархана.

① **Элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрс:** (dpQ₃₋₄)

Бор хүрнээс бор шаргал өнгөтэй, бага чийгтэй, дээд-орчин үеийн Дөрөвдөгчийн настай, делюви-пролювийн гаралтай, элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрс нь элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс, хайргархаг шавранцар ул хөрсний доороос илэрч 1.50-2.80м-ийн зузаантай үе үүсгэн илэрч тархана.

Элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрсний ширхгийн бүрэлдэхүүнд:

Янз бүрийн ширхэгтэй хайрга: 63.6%

Янз бүрийн ширхэгтэй элс: 30.1%

Тоосорхог хэсэг: 4.7%

Шаварлаг хэсэг: 1.7%

② **Хайргархаг шавранцар ул хөрс:** (dpQ₃₋₄)

Бор хүрэн өнгөтэй, хагас хатуу консистенцтэй, дээд-орчин үеийн Дөрөвдөгчийн настай, делюви-пролювийн гаралтай, хайргархаг шавранцар ул хөрс нь элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрс, шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрсний доороос илэрч 0.50-1.70м-ийн зузаантай үе үүсгэн илэрч тархана.

Хайргархаг шавранцар ул хөрсний ширхгийн бүрэлдэхүүнд:

Янз бүрийн ширхэгтэй хайрга: 40.6%

Янз бүрийн ширхэгтэй элс: 32.1%

Тоосорхог хэсэг: 17.4%

Шаварлаг хэсэг: 9.9%

③ **Шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрс:** (dpQ₃₋₄)

Бор хүрэн өнгөтэй, хатуу консистенцтэй, дээд-орчин үеийн Дөрөвдөгчийн настай, делюви-пролювийн гаралтай элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрсний доороос илэрч 0.80-3.00м-ийн зузаантай үе үүсгэн илэрч тархана.



Хайрган ул хөрсний ширхгийн бүрэлдэхүүнд:

Янз бүрийн ширхэгтэй хайрга:	64.5%
Янз бүрийн ширхэгтэй элс:	22.2%
Тоосорхог хэсэг:	7.6%
Шаварлаг хэсэг:	5.6%

④^а **Элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс:** (dpQ₃₋₄)

Бор хүрэн өнгөтэй, хатуу консистенцтэй, дээд-орчин үеийн Дөрөвдөгчийн настай, делюви-пролювийн гаралтай, элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс нь асгамал хөрс болон элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрсний доороос илэрч 1.00-3.70м-ийн зузаантай үе үүсгэн илэрч тархана.

Хайрган ул хөрсний ширхгийн бүрэлдэхүүнд:

Янз бүрийн ширхэгтэй хайрга:	65.4%
Янз бүрийн ширхэгтэй элс:	25.0%
Тоосорхог хэсэг:	6.2%
Шаварлаг хэсэг:	3.5%

④^б **Элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс:** (edQ)

Бор шаргалаас бор ногоон өнгөтэй, хатуу консистенцтэй, дээд-орчин үеийн Дөрөвдөгчийн настай, элюви-делювийн гаралтай, /өгөршлийн/ элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс нь асгамал хөрс болон хайргархаг шавранцар ул хөрсний доороос илэрч 1.80-2.80м-ийн зузаантай үе үүсгэн илэрч тархана.

Хайрган ул хөрсний ширхгийн бүрэлдэхүүнд:

Янз бүрийн ширхэгтэй хайрга:	77.1%
Янз бүрийн ширхэгтэй элс:	16.4%
Тоосорхог хэсэг:	4.0%
Шаварлаг хэсэг:	2.4%

⑤ **Хадархаг ул хөрс:** (C1)

Боровтор саарал өнгөтэй, Доод карбоны настай, хүчтэй өгөршсөн, үйрч бутарсан элсэн чулуун хадан ул хөрсний өгөршлийн бүс буюу хадархаг ул хөрс нь хайргархаг шавранцар ул хөрс, /өгөршлийн/ элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрсний доороос илэрч 1.70-4.20м-ийн зузаантай үе үүсгэн илэрч тархана.

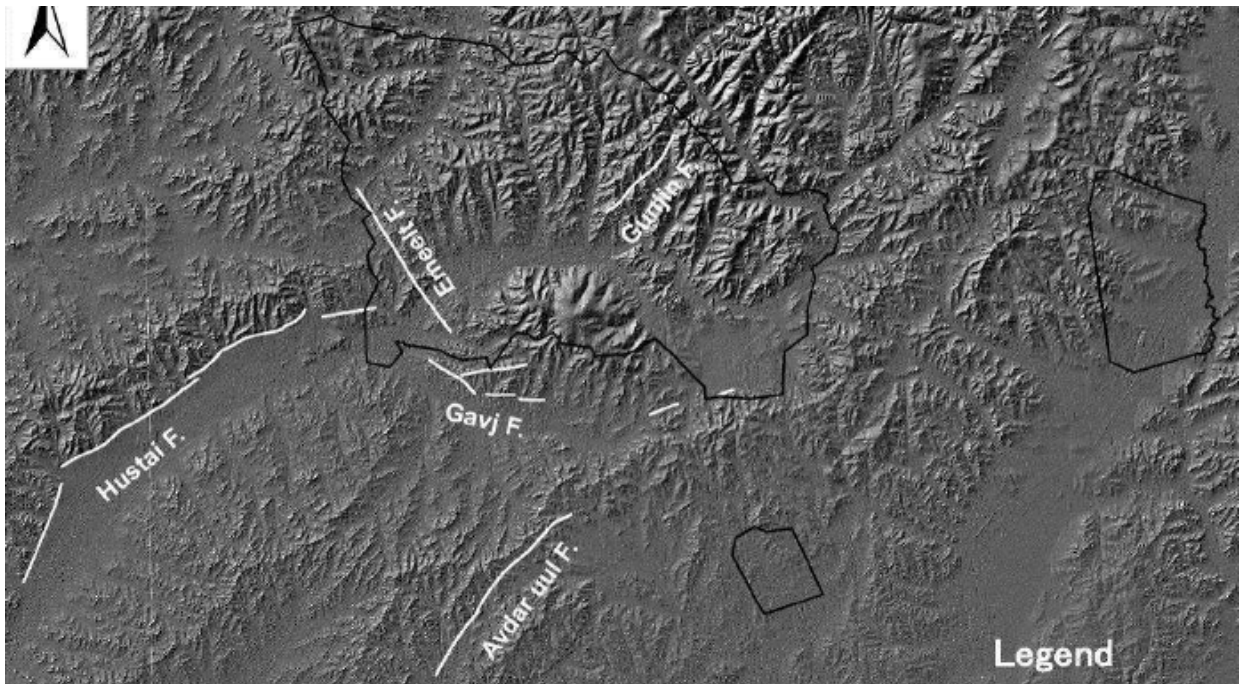
2.1.6 Газар чичирхийллийн судалгаа

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

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



Зураг 10. Улаанбаатар орчмын идэвхтэй хагарлууд



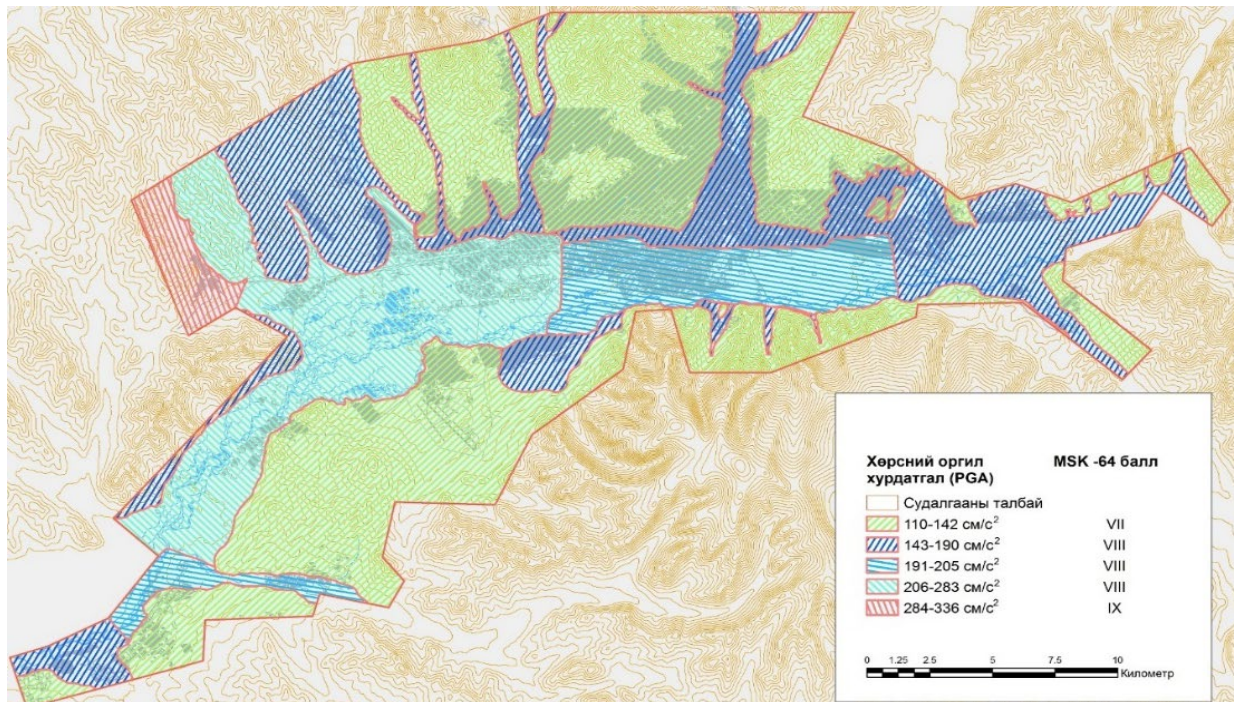
Эх сурвалж: ХТСИ, 2020 он

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

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



Зураг 11. Улаанбаатар хотын газар хөдлөлийн бичил мужлал



2.1.7 Инженер геологийн судалгааны дүгнэлт

Хот төлөвлөлт судалгааны институтын захиалга, даалгаврыг үндэслэн хоёр тал харилцан тохиролцож байгуулсан гэрээний дагуу Улаанбаатар хотын Сонгинохайрхан дүүргийн 3-р хорооны “Сонсголон дэд төв”-ийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөл зохиоход зориулсан судалгааны ажлыг “Таван үндэс” ХХК гүйцэтгэж, инженер-геологийн дүгнэлт боловсруулав.

Хот байгуулалт болон барилга байгууламжийн төлөвлөлтөнд барилгын ул хөрсний тогтоц нь энгийн, суулт, хөөлт үүсгэх нөхцөлтэй ул хөрс тархаагүй, барилгын суурийн гүнд нөлөөлөх хөрсний усгүй, гуу жалга ихтэй талбайн ихэнх хэсэг нь хэрчигдэл багатай, тэгшивтэр гадаргатай зэргээрээ инженер-геологий энгийн нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Улаанбаатар хотын Хан-Уул дүүрэг нь Монгол орны барилга байгууламж, зураг төслийн төлөвлөлтөд хэрэглэх уур амьсгалын мужлалаар хүйтэвтэр өвөлтэй, хуурай халуун зунтай, салхины ачаалал ихтэй, барилгын цаг уурын II бүсэд хамаарна.

Судалгааны талбай нь Толгойт буюу бага нарангийн хэсэг гэр хороололд байрлах ба гадаргын хэрчигдэл багатай, хойноосоо урагш аажим налуу тогтоцтой. Судалгааны талбайн өндөрлөг хэсгээс нам талруугаа талбайн угаагдал явагдах нөхцөлтэй байна. Харилцан адилгүй зузаантай асгамал хөрс нийт талбайн хэмжээнд тархаж байна. Талбайн баруун зүүн захаар болон дунд хэсгээр дээд их нарангаас орж ирсэн гуу жалгуудтай ба жалганы урт нь 350-560м, өргөн нь 20-50м шугаман угаагдал ихээхэн явагдсан байна. Баруун болон голын жалганд булаг урсах бөгөөд энэ нь өвөлдөө хөлдөж хүйтний овойлт, халиа дошин үүсгэнэ. Судалгааны талбайн хэмжээнд өөр инженер-геологи, физик-геологи, геодинамикийн үзэгдэл, үйл явц үүсээгүй байна.

Судалгааны талбайд 2021 оны 10-р сарын 21-ны өдөр өрөмдсөн 5.0-10.0м гүнтэй өрөмдлөгөөр ул хөрсний ус илрээгүй байна.

Судалгааны талбайн суурийн ачаалалд нөлөөлөх гүний хэмжээнд инженер-геологийн 5 нэр төрлийн ул хөрсийг ялган ангилав.

- ① Элсэн чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрс: (dpQ₃₋₄)
- ② Хайргархаг ШАВРАНЦАР ул хөрс: (dpQ₃₋₄)
- ③ Шавранцар чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрс: (dpQ₃₋₄)
- ④ Элсэнцэр чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрс: (dpQ₃₋₄)
- ④ Элсэнцэр чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрс: (dpQ₃₋₄)



⑤ ХАДАРХАГ ул хөрс: (C₁)

Ул хөрсний механик шинж чанарын үзүүлэлтүүдийг хөрс тус бүрийн физик шинж чанарын үзүүлэлтүүд дээр үндэслэн Барилга байгууламжийн буурь, суурийн зураг төсөл зохиох норм ба дүрэм БНБД 50-01-16 [3]-ийн дагуу нормчлон тодорхойлж үзүүлсэн..

Улирлын хөлдөлтийн гүнийг норм, дүрэм БНБД 23-01-09-өөр тооцвол: [2]

- | | |
|--|-------|
| ① Элсэн чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | 3.59м |
| ② Хайргархаг ШАВРАНЦАР ул хөрсөнд: | 2.51м |
| ③ Шавранцар чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | 3.59м |
| ④ Элсэнцэр чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | 3.59м |
| ④ Элсэнцэр чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | 3.59м |

Улирлын хөлдөлтийн гүнд тархах ул хөрсний овойлтын нөхцөлийг БНБД 50-01-16-аар нормчилбол: [3]

① Элсэн чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрс байгалийн нөхцөлдөө болон улирлын хөлдөлтийн бүсэд овойлтгүй ул хөрсөнд;

② Хайргархаг ШАВРАНЦАР ул хөрс $R_f \times 10^2 = 0.58$ байгаа нь байгалийн нөхцөлдөө болон улирлын хөлдөлтийн бүсэд дунд зэрэг овойлттой ул хөрсөнд;

③ Шавранцар чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрс $D=0.27$, $S_r=0.46$ байгаа нь байгалийн нөхцөлдөө болон улирлын хөлдөлтийн овойлтгүй ул хөрсөнд;

④ Элсэнцэр чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрс $D=0.32$, $S_r=0.30$ байгаа нь байгалийн нөхцөлдөө болон улирлын хөлдөлтийн бүсэд овойлтгүй ул хөрсөнд;

④ Элсэнцэр чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрс $D=0.045$, $S_r=0.27$ байгаа нь байгалийн нөхцөлдөө болон улирлын хөлдөлтийн бүсэд овойлтгүй ул хөрсөнд тус тус нормчлогдоно.

Ул хөрсний хатуулгийн зэргийг ул хөрсний хатуулгийн зэрэг тогтоох БНБД 11-03-01-ийн хавсралтаар нормчилбол: [4]

- | | |
|--|-----|
| Асгамал хөрсөнд: | II |
| ① Элсэн чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | III |
| ② Хайргархаг ШАВРАНЦАР ул хөрсөнд: | III |
| ③ Шавранцар чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | III |
| ④ Элсэнцэр чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | III |
| ④ Элсэнцэр чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | IV |
| ⑤ ХАДАРХАГ ул хөрсөнд: | V |

Ул хөрсний хувийн цахилгаан эсэргүүцлийг лабораторит хэмжилт хийж тодорхойлсон үр дүнгээр:

- | | |
|--|----------------------|
| ① Элсэн чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | 750-2500 Ом.м |
| ② Хайргархаг ШАВРАНЦАР ул хөрсөнд: | 90-520 Ом.м |
| ③ Шавранцар чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | 380-1900 Ом.м |
| ④ Элсэнцэр чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | 790-2200 Ом.м |
| ④ Элсэнцэр чигжээстэй ХАЙРГАН ул хөрсөнд: | 1500-2100 Ом.м |
| ⑤ ХАДАРХАГ ул хөрсөнд: | 300-1000 Ом.м байна. |

Судалгааны талбай нь Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийн газар хөдлөлтийн бичил мужлалын зургаар MSK-64 баллын ангиллаар 7 балл-д хамрагдана. Хөрсний оргил хурдатгал (PGA) 110-142 см/с².



2.2 ХҮН АМ, НИЙГЭМ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА

2.2.1 Төлөвлөлтийн бүсийн товч түүх:

Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн баруун-1 бүсийн “Сонсголон” дэд төвийн төлөвлөлтийг боловсруулахаас өмнө хотын товч түүх, дүүргийн түүхийн хуудсыг судалж, хөгжлийн тэргүүлэх чиглэлийг тодорхойлоход ашиглав.

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

Зураг 12. Нийслэл хүрээ 1912 он



Сонгинохайрхан дүүрэг нь Нийслэл хотын баруун талд орших Сонгино хайрхан уулын нэрээр нэрлэгдсэн бөгөөд уулын оргил нь далайн түвшнээс 1663 метр өндөрт оршдог. Чингис хаан 8 өрлөг, 13 баатрын хамт өнөөгийн Улаанбаатар хот орших газар буюу үзэсгэлэнт сайхан Алтан тэвшийн хөндийд саатан тухалжээ. Ингээд Арслан хайрханы бэлээр явж байтал арслан хүрхрэх мэт дуу гарч, хад асга нурав гэнэ. Харин нэг сонгино өнхрөн өнхөрсөөр хааны өлмийд тулж тогтсон тул ихэд бэлгэшээн Сонгино уул хэмээн нэрлэсэн домогтой. Сонгинохайрханы нутагт Хэрэйд ханлиг оршиж байсан бөгөөд Сонгинын буланд 1949 онд Хэрэйдийн ванхан Тоорилын өргөөний туурийг олсон байна. Тус өргөөнд Тэмүүжин эхнэр хүүхдээ мэргэдүүдээс чөлөөлөхөд туслахыг хүсэж, хар булган дахаа Тоорил ханд өргөж байжээ. Хэрэйд улс мөхсөний дараа тус өргөөнд Чингис хаан хэсэг сууж байгаад Есүй, Хулан хатдын байнгын харш болон хувирсан байна. Уг тууриас 1949, 1966, 2006 оны малтлагуудаар олон сонирхолтой олдвор илэрч байжээ. Түүхийн эрдэмтэн доктор Наваан хайрханы өвөрт байх булшнаас сумын зэв, дуут товруу, алтан чимэг бүхий бүс олсон байдаг. Хайрханы өвөр бэлээр урсах Туул голын дагуу “бургасан сүргийнхэн” хэмээгдэх хэсэг айл амь зуудаг байсан ба бургасан хана, араг савар, уурганы үзүүр, тэмээ, хайнаг, сарлагны дөр мод хийж худалдаалдаг байжээ. Мөн Сонгинохайрханы Өгөөмөрийн шар булан хэмээх тохойд Дархан чин ван



Дондовдоржийн нутаглах ахуйд II Богд мэндэлсэн түүхтэй. Ардууд Өгөөмөрийн шар тохойд өнгө бүрийн цэцэг дэлгэрнэ, өндөр дээд төрөл язгууртны орд өргөөнд өвгөн хутагт маань мэндэллээ хэмээн дуулдаг байжээ. Хутагтыг мэндэлсний хойно Туулын хойд дэнж дээр Баярт толгой гэдэг газар Уртнасан гавж хоёр жижиг сүм бариулж, чулуугаар 8 суваргыг уран дүрслэлтэй бүтээн залжээ. Нурж баларсан найман суваргыг 1950 онд гэвш Данигай лам авчирч Гандантэгчинлэн хийдийн цагаан суваргыг тойруулан тавьжээ.

Хүрээний дөрвөн уулын дундаас хамгийн догшин хайрхан хэмээгддэг тул ан амьтад, тарвага зурманд нь ч хүрдэггүй байсан бөгөөд Морин уулын гацаа хэмээх газарт нь 1915 онд Богд хаант Монгол улсын үед Оросын хаант засгийн хувийн малын эмч нартай 25 жилийн гэрээ хийж Түшээт хаан, Засагт хаан, Цэцэн хаан аймгийн мал сүргийг эрүүлжүүлэх эм бэлдмэлийн үйлдвэр байгуулах гэрээний дагуу Монголд анх удаа хувийн Оросын мал эмнэлгийн эм бэлдмэлийн үйлдвэр байгуулсан түүхтэй.

Эмийн үйлдвэрийн туурь нь Био комбинатын гүүрний хойно Туул голын захад хэсэгхэн товгор газарт байдаг. Бөхөг Түргэний голын сав газарт тариа ногоо тарьж байсан ба энэ хоёр гол нийлэх уулзвараас дээхнэ Сонгинохайрхан уулын баруун үзүүр хавьд Туул голын дэнж дээр хуучин хотын туурь байдаг. Үүнийг Монголын нууц товчоонд хэд хэдэн удаа дурьдсан Хэрэйдийн Ван хан Тоорил зусдаг байсан Туулын хар шугуй дахь Доод нийслэлийн туурь хэмээн үздэг. Сонгинохайрхан уулын баруун үзүүрийн дээд ам Бурхант уулын зүүн хойд булаг, Булгат хайрханы хажуугийн Дадар Сэвлэг уулын энгэр хавьд эртний хиргисүүр булш олон бий. Дадар уулнаас XII – XIII зууны үед холбогдох язгууртны булшнууд олдсон байна. Туул голын сав Бөхөг Түргэний голын хөндийд 1938 оны үеэс бөмбөгдөгч онгоцны засварын газар, нисэх буудал, цэргийн анги, үйлдвэр үйлчилгээний газар анх Монголд байгуулагдаж байжээ. Эрдэмт лам Лувсанпэрэнлэйжамцын айлдсанаар Сонгинохайрхан уул нь догшин, хатуу үйлийг захиж хүсэхэд түргэн бүтээдэг бэлгэдэлтэй хөх үхэр унасан, араа соёо нь зөрсөн, нанчид архинд дуртай хөх өвгөн сахиустай хэмээн айлдсан. Заримдаа цэргийн ноёны дүрд хувирдаг шидтэй өвгөн хэмээнэ. Хайрхан уулын савдаг өвгөнөөс цэрэгт мордох, дайн байлдаан зэрэг хатуу үйл эрхлэхээр мордож байгаа хүн өөрийн биеийг даатган залбирахад ямар нэгэн гай зэтгэрээс аврагдана хэмээн ард түмэн эрт дээр үеэс сархад, идээний дээж өргөн шүтэж иржээ. Аргал, янгирын баримлын хавьд хэсэгхэн товгор газарт байшингийн туурь байх бөгөөд энэ нь оросын малын эмч нарын хувийн байшингийнх, сүүлд энэ байшин орос сургагч, мэрижлэлтэн нарын хүүхэд саатуулах цэцэрлэг болсон түүхтэй.

Догшин хайрхан уул гэж тахин шүтэж ирсэн учраас ан амьтад нь хүрдэггүй байгалийнхаа унаган төрхөөрөө саяхан хүртэл байсан уул юм. Морин даваанд Туул голын урьд Хаант Оросын малын эм бэлдмэлийн үйлдвэрийг 1923 онд Ардын засаг худалдан авч, маршил Х.Чойбалсангийн нэрэмжит мал тарилга үйлдвэрийн газар болж байгаад 1950-иад оноос Биокомбинат болон хөгжсөн түүхтэй. Сонгино амралтын хавь газрыг өгөөмрийн шар тал буюу өгөөмрийн шар тохой гэж янз янзаар нэрлэж байжээ. Чингис хааны алтан ураг, Түшээт хан Чухандоржийн хүү Дархан чин ван Дондовдоржийг нутаглаж байх үед II Богд Жавзан дамба Лувсан домби дамба мэндэлсэн хэмээн түүх шашдирт тэмдэглэн бичигдсэн гэдэг байна. Сонгино хайрхан уулын бэлд орших Сонгино амралт нь 1948 онд анх 10-н гэртэй, арваад ажилтантай ажиллаж эхэлсэн, манай улсын ууган амралтын нэг юм. Морин даваанаас түргэний гол, шувуун фабрик, бөхөг хүртэлх нутаг нь өвөлдөө хүйтэн салхитай, зундаа сэвэлзүүр салхитай, элсэрхэг алтан харгана ургасан, бөхөг түргэний ар хөндийд арвай их тарьдаг байсан гэлцдэг. Эрт дээр үеэс тариа тарьж байсны үлдэгдлийг батлах чулуун тээрмүүд их олдог байсан ба Бөхөг түргэний сав бол тариа ногоо тарихад тохиромжтой газрын нэг гэж үзэж ирсэн, одоо төмс хүнсний ногоо, нарийн ногоо ихээр тариалж байгаа газрууд байгуулагдан нийслэлийн хэрэгцээнд нийлүүлж байна. Мөн чацаргана суулгах, тарих, мод үржүүлэгийн гэх аж ахуйн газрууд ажиллаж байна.

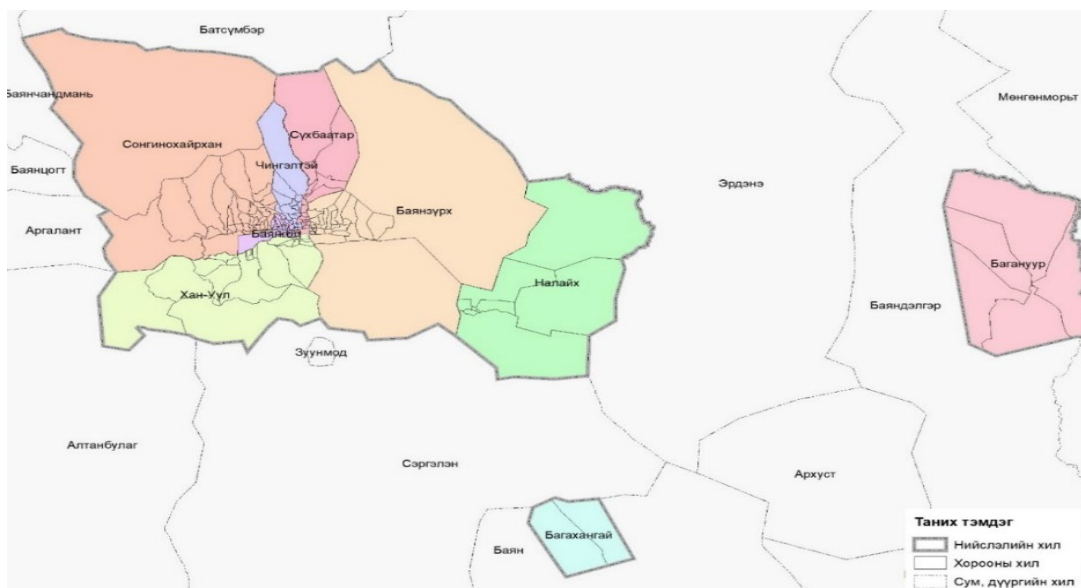
Тус дүүргийн сүлд нь Өвгөн байдаг бөгөөд Түвдээс залагдан ирсэн их ламтан Агваанпэрэнлэйжамц Сонгино хайрхан уулын тахилгын судар зохиох үүрэг хүлээгээд улмаар уулыг ихэд шинжжээ. Тэгээд “энэ өндөр хар уул их догшин юм байна. Учир нь энэ уулын эзэн нь хөх үхэр хөлөглөсөн, араа соёо нь зөрсөн, архи нанчид зооглох дуртай, цэргийн эрдэм ихтэй, айхавтар хөх өвгөн ажээ” хэмээн айлдаж. Тэрхүү эзэн савдаг нь 1998 онд зохиогдсон дүүргийн сүлдэнд тусгалаа олжээ.

Сонгинохайрхан дүүргийн түүхэн замнал ба одоогийн байдал:



Сонгинохайрхан дүүрэг 1992 онд Монгол улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн дагуу тухайн үеийн Октябрийн районоос тусгаарлагдсан байна. Монгол Улсын Их хурлын 1992 оны 18 дугаар тогтоолын дагуу Сонгинохайрхан дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал 100 төлөөлөгчтэйгөөр анхны хуралдаанаа хийж Сонгинохайрхан дүүргийг байгуулах тухай тогтоолыг 1992 оны 10 сарын 1-ний өдөр гаргаснаар тус дүүрэг албан ёсоор байгуулагджээ. Одоогоор Нийслэлийн 9 дүүргийн нэг 120,369 га нутаг дэвсгэртэй бөгөөд 43 хороонд хуваагддаг. Сонгинохайрхан дүүрэгт 2019 оны байдлаар 93,521 өрхийн 327,580 хүн ам байнга оршин сууж байна.

Зураг 13. Нийслэлийн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн хуваарь



2020 оны байдлаар Нийслэл нь 470444 га нутаг дэвсгэртэй бөгөөд Баянзүрх дүүрэг нь хамгийн том газар нутагтай буюу 1244.1км² газар нутагтай бол Сонгинохайрхан дүүрэг 1200.6км² газартай бол Чингэлтэй дүүрэг 89.3км², Баянгол дүүрэг 29.5 км² буюу хамгийн бага газар нутгийг эзэлдэг төвийн дүүрэг юм.

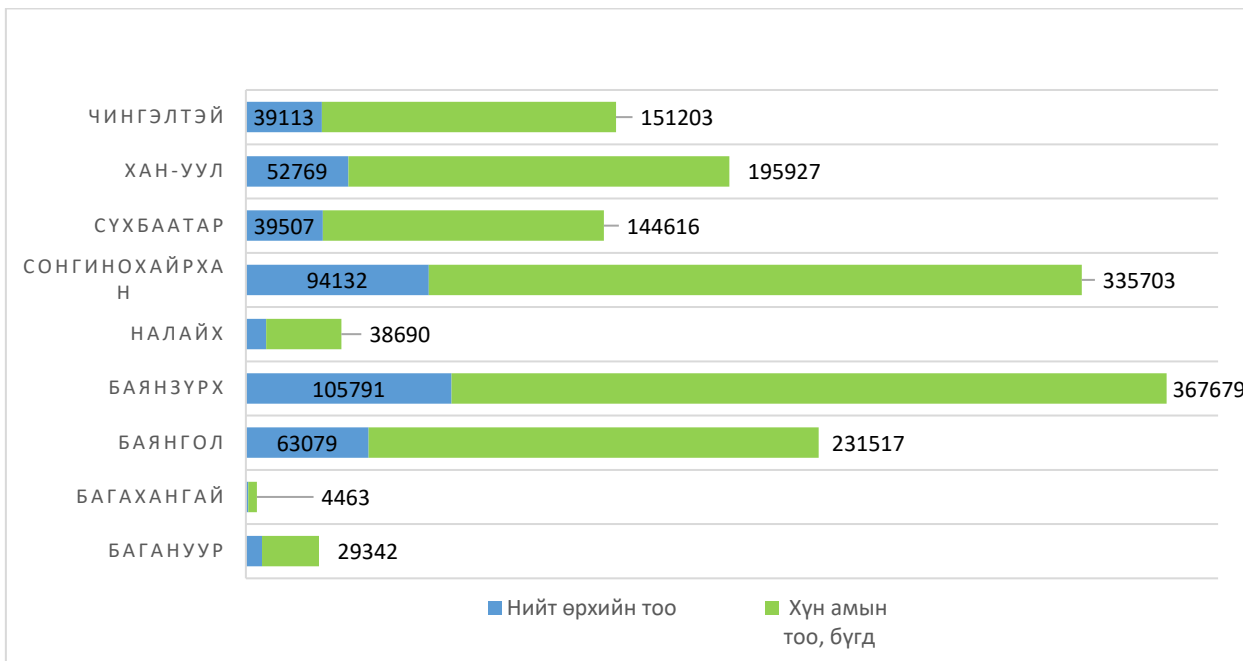
2.2.2 Хүн ам зүйн судалгаа:

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

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

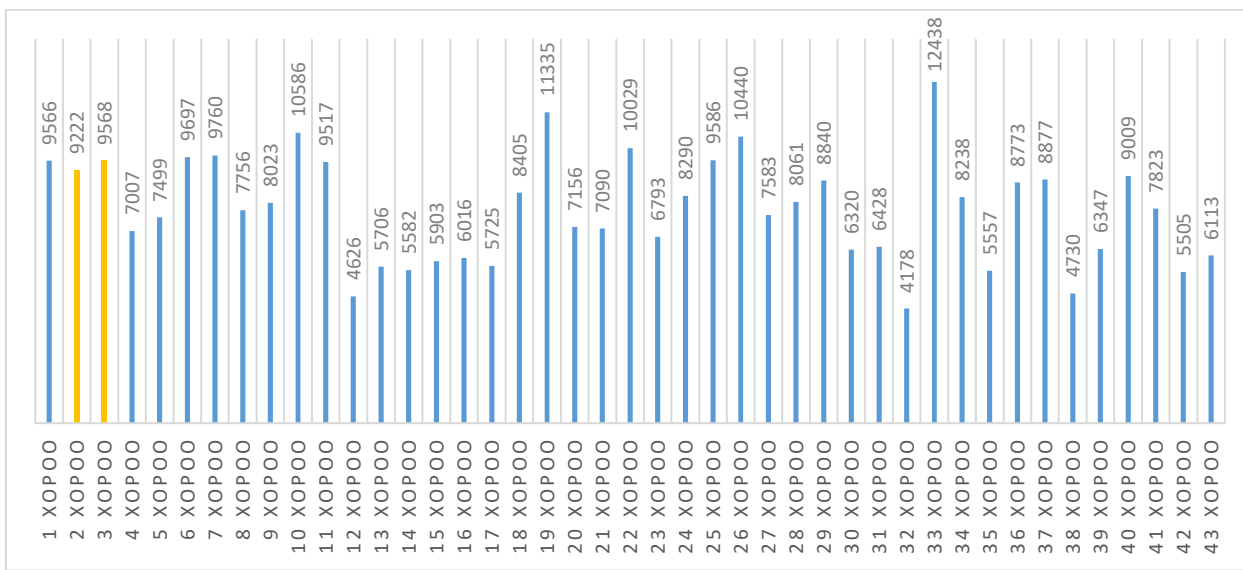


График 3. Улаанбаатар хотын хүн амын тоо, дүүргээр /2021 он/



Улаанбаатар хот 2021 оны жилийн эцсийн байдлаар 414292 өрхийн 1499140 хүн амтай. Сонгинохайрхан дүүрэг нь хамгийн их хүн амтай буюу 94132 өрхийн 335703 иргэн оршин сууж байгаа нь нийслэлийн нийт хүн амын 22.4 хувийг эзэлж байна.

График 4. Сонгинохайрхан дүүргийн хүн амын тоо, хороогоор /2021 он/



Улаанбаатар хотын Сонгинохайрхан дүүрэг нь хамгийн олон хороотой буюу 43 хороотой бөгөөд “Сонсголон” дэд төвийг байгуулахаар төлөвлөж буй төлөвлөлтийн хязгаарт 2, 3-р хорооны нутаг дэвсгэр хамрагдаж байна. Сонгинохайрхан дүүрэг нь 335,0 мянган хүн амтай бөгөөд Сонсголон дэд төвийг байгуулахаар төлөвлөж буй 2, 3-р хороо нь 18790 иргэн хамрагдсан.



“Сонсголон дэд” төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт 598 өрхийн 2296 хүн бүртгэлтэй байна. Сонсголон дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах ажлын хүрээнд төлөвлөлтийн хязгаарын хамрах хүрээнд буюу 500 метрийн радиуст хамрагдсан 1334 өрхийг одоогийн байдлын судалгаанд нэгтгэн хамруулсан болно. Учир нь төлөвлөлтийн байршилд орон зайн хувьд техник эдийн засгийн оновчлол, үр ашгийн хувьд бага зэрэг өөрчлөх хандлагатай байсан тул тандалт судалгааны багаас хамрах хүрээнд багтсан иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагыг



одоогийн байдлын судалгаанд хамруулж, судалгааны тайланг хоёр үндсэн бүлэгт ангилж нэгдсэн анализ дүгнэлтийг боловсруулсан. Тодруулбал Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3-р хорооны нийт хүн амын 12,2 хувь нь Сонсголон дэд төвийг байгуулах төлөвлөлтийн хязгаар амьдарч байна.

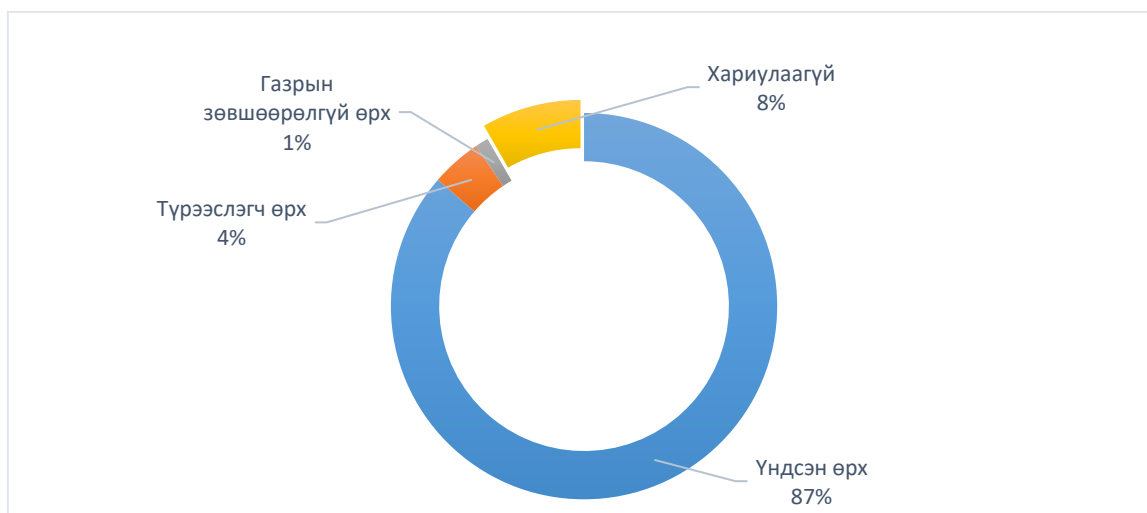
2.2.3 Өрхийн судалгааны дүн:

Сонсголон дэд төвийн орон сууцны хангамж

	<p>МОНГОЛ ГЭР</p>	<p>“Сонсголон дэд” төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт гэр хорооллын суурьшлын бүс</p>	<p>26,6% 159 ӨРХ</p>
	<p>ЕРДИЙН ХАЛААЛТТАЙ БАЙШИН СУУЦ</p>	<p>“Сонсголон дэд” төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт гэр хорооллын суурьшлын бүс</p>	<p>76,4% 456 ӨРХ</p>

“Сонсголон төв” төвийг байгуулахаар төлөвлөж буй төлөвлөлтийн хязгаарт орших суурьшлын бүс нь 100 хувь гэр хорооллын суурьшилтай бөгөөд нийт өрхийн 26.6 хувь нь монгол гэрт, 76.4 хувь буюу 456 өрх амины байшин сууцанд амьдарч байна. Бид хот байгуулалтын суурь судалгаа боловсруулахдаа төлөвлөлтийн хязгаарт багтсан өрхийг 100 хувь хамруулах зорилт тавьсан ч судалгаанд 92 хувь нь буюу 492 нэгж талбарт оршин сууж буй төлөөллөөс, төлөвлөлтийн нөлөөллийн бүсэд өртсөн 799 нэгж талбарт оршин сууж буй иргэдээс судалгаа авсан.

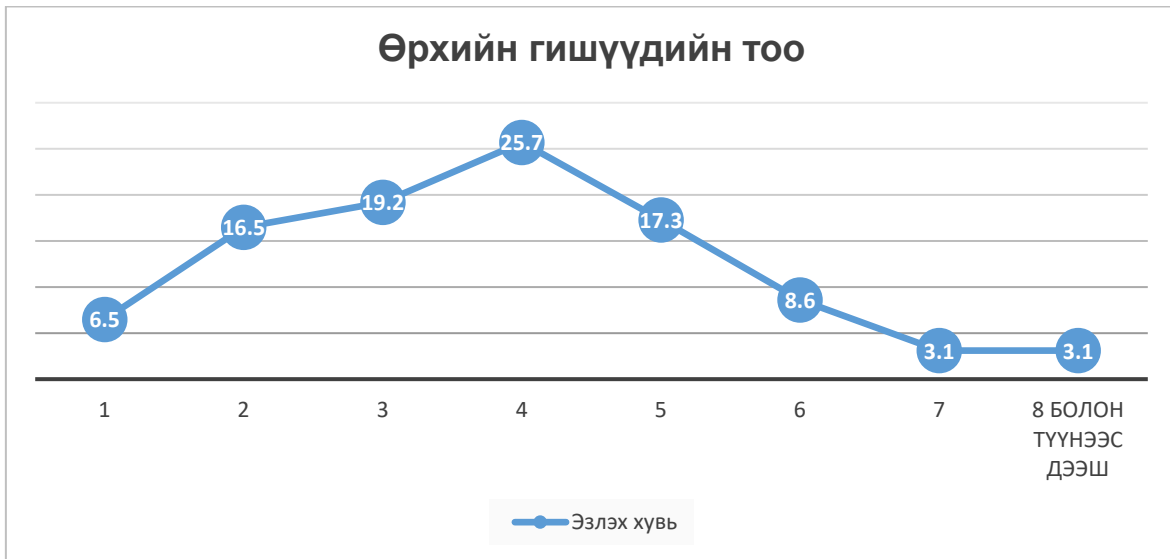
График 5. Өрхийн мэдээлэл



Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн хувьд нэг өрхийн дундаж ам бүлийн тоо 4 бол Улаанбаатар хотын дундаж ам бүлийн тоо 3.8 байна. Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн хамгийн олон ам бүлтэй өрх нь 14 гишүүнтэй байна.

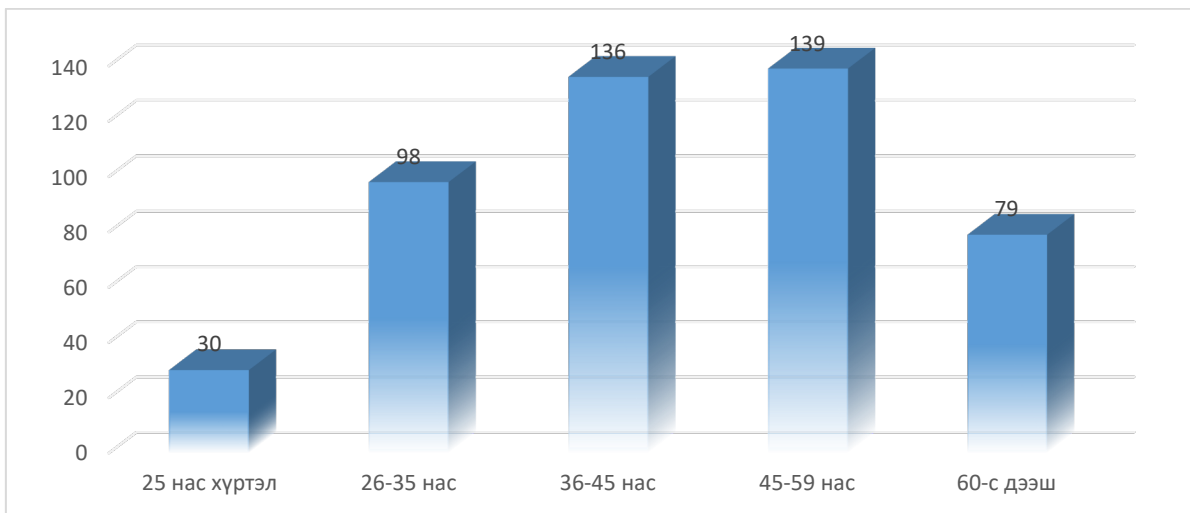


График 6. Өрхийн гишүүдийн тоо



“Сонсголон” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах төлөвлөлтийн хязгаарт амьдарч байгаа өрхийн судалгаагаар залуу гэр бүл 42.2 хувь буюу 252 өрх байна. Өрхийн бүтцээр нь авч үзвэл 4 хүн амтай өрх 25,7 хувийг эзэлж байгаа бол 5 ам бүлтэй өрх 17,3 хувь буюу эзэлж байгаа бол 7 ба 8 түүнээс дээш хүн амтай өрх 37 байна. Үүнээс гадна судалгаанд хамрагдсан айл өрхүүдийн хувьд тухайн байршилдаа дунджаар 16 жил амьдарсан бол хамгийн олон жил амьдарсан өрхийн 61 жил энэ байршилдаа амьдарч байна.

График 7. Судалгаанд оролцогчийн нас



Харин тухайн өрхийг төлөөлж асуулга бөглөсөн оролцогчдын нас, хүйсийн хувьд 36-59 насны оролцогчид 57 хувийг эзэлж байгаа бол хүйсийн хувьд тэнцүү хэмжээтэй байна.



2.2.4 Хөдөлмөр эрхлэлтийн судалгааны дүн:

Хүснэгт 4. Хөдөлмөр эрхлэлтийн төрөл

№	Ажил эрхлэлтийн төрөл	Хариулт өгсөн тоо	Эзлэх хувь
	Төрийн байгууллагад	142	8.1
	Хувийн хэвшилд	525	30.1
	Оюутан	93	5.3
	Сурагч	426	24.4
	Цэцэрлэгт хүмүүжигч	145	8.3
	Гэрт, тэтгэвэрт, группт, хүүхэд	412	23.3
	Нийт	1743	100

Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн хязгаарт амьдарч буй хүн амын хөдөлмөр эрхлэлтийн судалгаагаар хувийн хэвшилд 525 хүн буюу 30,1 хувь нь ажиллаж байгаа бол төрийн байгууллагад 142 иргэн хөдөлмөр эрхэлж байна. Тухайн байршилд тэтгэвэр, группт, хүүхдээ харж буй иргэн 412 байна. Өрх дэх оюутны тооны хувьд 2 оюутантай өрх 13 байгаа бол бусад нь 1 оюутантай байна. Өрх дэх сургуулийн сурагчдын тооны хувьд 2 сурагч гишүүнтэй өрх 102, 3 сурагч гишүүнтэй өрх 23, 4 болон түүнээс дээш сурагч гишүүнтэй өрх 6 бол үлдсэн 128 өрх нь зөвхөн 1 сурагч гишүүнтэй байна. Харин өрх дэх цэцэрлэгт хүүхдийн тоог харвал 2 хүүхэд нь цэцэрлэгт явдаг өрх 18, 3 хүүхэд нь цэцэрлэгт явдаг өрх 4 байгаа бол 1 хүүхэд нь цэцэрлэгт хамрагддаг өрх 97 байна.

2.2.5 Нийтийн тээврийн зорчилтын урсгал ба авто машины хэрэглээ:

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

График 8. Зорчилтын давтамж

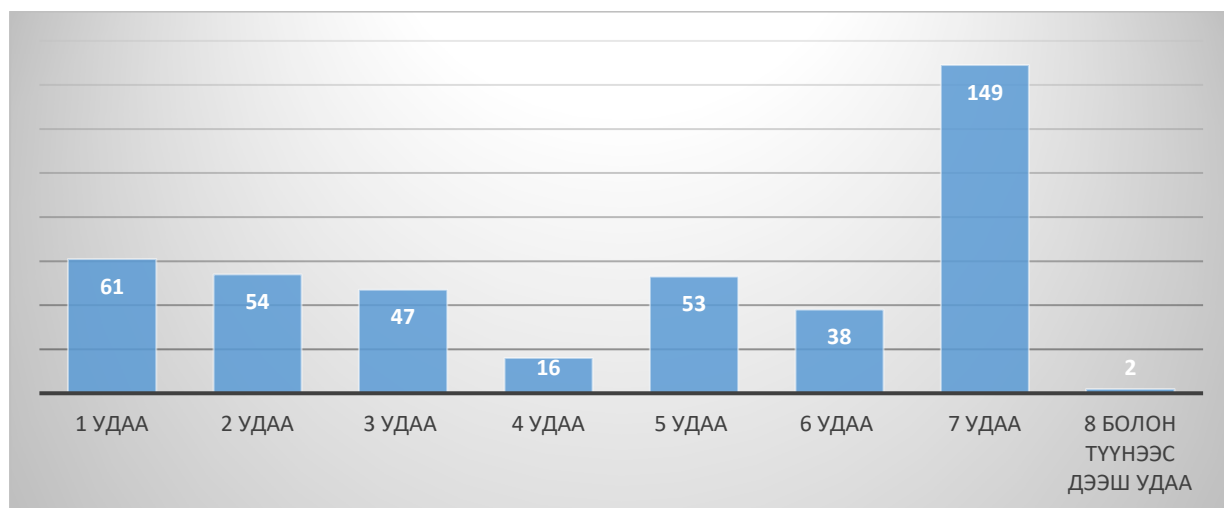
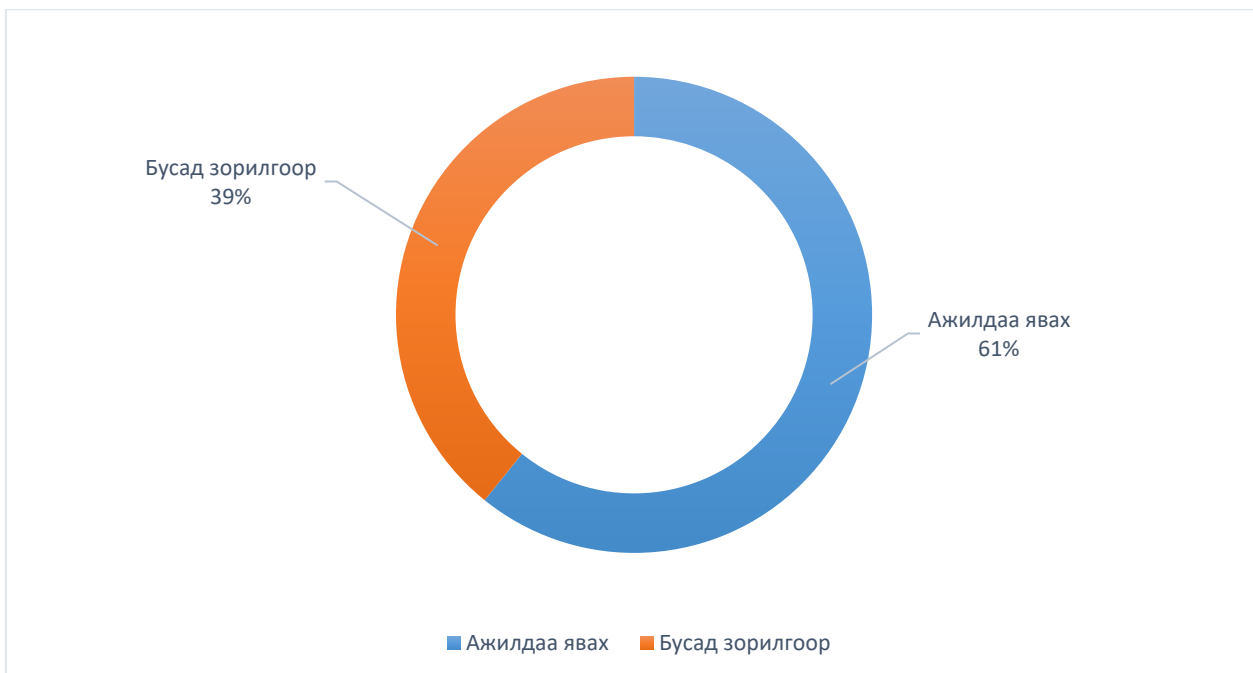




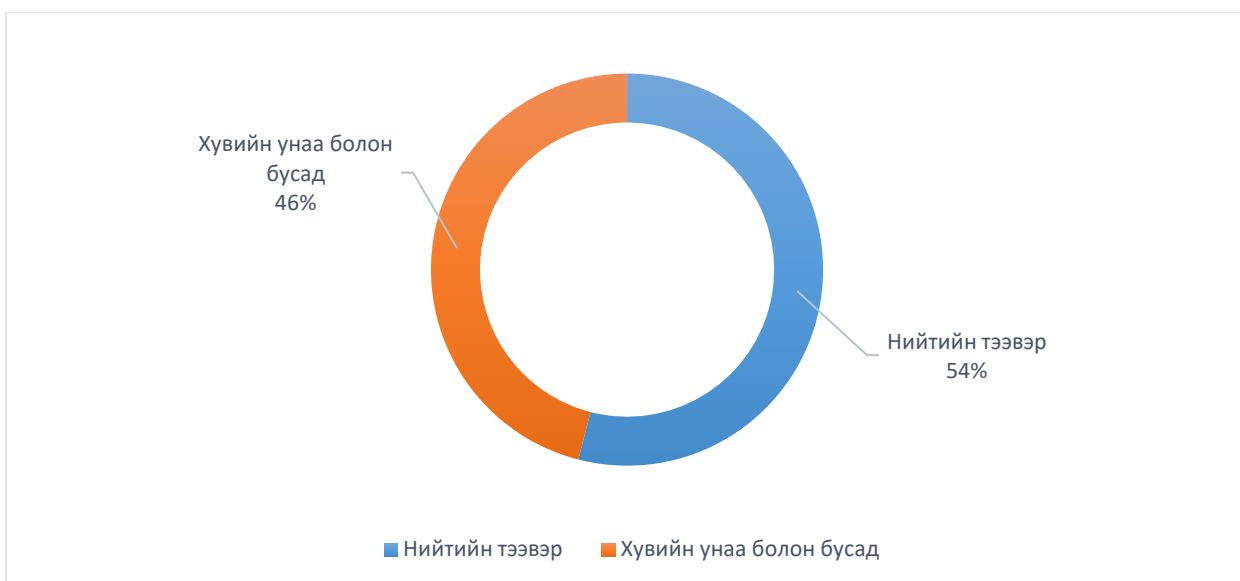
График 9. Зорчилтын зорилго



Эдгээр зорчилтын 61 хувь нь ажилдаа явах зорилготой байдаг бол үлдсэн хувь нь бусад зорилгоор зорчиж байна. Харин ажилруугаа явж буй иргэдийн 35.5 хувь нь гэрийнхээ ойр орчимд буюу Сонгинохайрхан дүүрэгтээ ажилладаг бол 52 хувь нь хотын төвийн орчимд, 12.6 хувь нь хотын нөгөө захад, алслагдсан дүүргүүдэд, хөдөө ажилладаг байна.

Бусад зорилгоор зорчиж байгаа иргэдийн 16 хувь нь төрийн үйлчилгээ авахаар, 15.5 хувь нь эмнэлгийн тусламж үйлчилгээ авахаар, 13.3 хувь нь банк санхүүгийн үйлчилгээ авахаар, 19.2 хувь нь чөлөөт цагаа зөв боловсон өнгөрүүлэхээр цэцэрлэгт хүрээлэн болон хүүхдийн тоглоомын талбай, спортын талбай очих, соёл урлагийн үйлчилгээ авах зорилгоор голчлон зорчиж байна. Дээрх зорчилтуудыг хийхдээ 46 хувь нь нийтийн тээврийн хэрэгсэл ашигладаг бол 54 хувь нь хувийн унаагаараа болон дугуйгаар зорчдог байна

График 10. Хотын төв рүү зорчихдоо хэрэглэдэг тээврийн хэрэгсэл





Хүснэгт 5. Зорчилтын зорилго

Зорчилтын зорилго	Давтамж	Хувиар
Чөлөө цагаа зөв боловсон өнгөрүүлэх, салхилах зорилгоор /Цэцэрлэгт хүрээлэн, хүүхдийн тоглоомын талбай/	47	8.7%
Спортоор хичээллэх	9	1.6%
Соёлын үзвэр үйлчилгээ	48	8.9%
Эмнэлгийн тусламж үйлчилгээ авах зорилгоор	83	15.5%
Банк санхүүгийн үйлчилгээ авах зорилгоор	71	13.3%
Зах, худалдааны төв, дэлгүүр, супермаркет орох зорилгоор	26	4.8%
Номын сан	12	2.2%
Төрийн үйлчилгээ авах зорилгоор	86	16.0%
Цэцэрлэг, сургууль	22	4.1%
Бусад /зоогийн газар, цагдаагийн пост/	14	2.6%
Дээрх бүх үйлчилгээ	120	22.3%
Нийт	538	100%

Зорчилтын давтамжаар нь авч үзвэл 16 хувь нь төрийн үйлчилгээг авах, 15.5 хувь нь эмнэлгийн үйлчилгээ авах зорилгоор хотын төв рүү ордог байна.

2.2.6 Аж ахуй нэгж, байгууллагын судалгааны дүн

Тус дэд төвийн төлөвлөлтийн хилд нийт 30 гаруй жижиг дунд бизнес эрхлэгчид үйл ажиллагаа явуулдгаас 27 нь судалгаанд хамрагдсан бөгөөд үүний 7 нь хүнс болон махны дэлгүүр, хүнсний худалдаа бол 9 нь авто, кузов засвар, дугуй засвар худалдаа, 2 нь модон эдлэл, тавилгын үйлдвэр, худалдаа, 2 нь эмийн сан, 2 нь гутал үйлдвэрлэл, засвар байгаа бол үлдсэн нь комиссын бараа, нийтийн байр, спорт заал, сүмийн үйл ажиллагаа эрхэлж байна. Тухайн байршилд үйл ажиллагаа явуулж аж ахуйн нэгжүүдийн объект, газар, инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн талаарх мэдээлэл

Хүснэгт 6. Аж ахуйн нэгжүүдийн объект, газар, инженерийн дэд бүтцийн хангамж

Нэр	Үндсэн эзэмшигч эсэх	Объектын тоо болон хэмжээ	Газрын хэмжээ	Инженерийн дэд бүтэц	Тухайн үйлчилгээг эрхэлж буй хугацаа
Хүнсний худалдаа					
Бага наран 19-72 “Түмэн хаш”	Тийм	1 (60m ²)	354	Шийдэлгүй	Худалдаж аваад сар гаруй болсон
Бага наран 21-7а “Мөнх Арвижих”	Тийм	1 (60m ²)	251	Шийдэлгүй	10 жил
Бага наран 3-2-7-9 Сурагт хайрхан	Тийм	БН 3-2-7 2 байшин (40m ² , 37m ² амьдардаг), БН 3-2-8 1 байшин 180m ² Кузов засвар, БН 3-2-9 4 байшин 48m ² , 81m ² , 200m ² дэлгүүр, 45m ²	1262	Шийдэлгүй	15 жил
Орбит 36-609 “Алтанзул цэцэг”	Тийм	1 (100m ²)	700	Шийдэлгүй	15-20 жил



Орбит 34-592 “Мон мийт” Махны үйлдвэр	Тийм	1 (48m2)	399	Цэвэр усны шугам, дулаан хангамж шийдсэн	5 жил
Орбит 34-592б баруун талд Жимс, хүнсний ногооны мухлаг	Тийм	1 (8m2)	Зөөврийн контейне р	Шийдэлгүй	1 жил хүртэлх
Орбит 36-606 Махны худалдаа	Тийм	4 байшин 35m2, 35m2, 12m2, 40m2	699 /гутал засвартай хамт/	Шийдэлгүй	55 жил
Орбит 36-615 Хүнсний мухлаг	Тийм	1 (20m2)	359	Шийдэлгүй	5-10 жил
Авто засвар, кузов засвар, дугуй завсар, худалдаа					
Бага наран 21-14 Авто засвар, Тавилга үйлдвэрлэл	Тийм	2 (630m2 / 200m2)	422	Шийдэлгүй /Одоо баригдаж байгаа/	3-5 жил
Бага наран 5-1-6 Кузов засвар	Тийм	1 (120m2)	518	Цэвэр усны шугам	30 жил
Орбит 32-564 Авто засвар	Тийм	1 (200m2)	401	Шийдэлгүй	5 жил
Орбит 33-576 Авто будаг	Тийм	1 (98m2)	483	Шийдэлгүй	37 жил
Орбит 33-580 Авто засвар	Тийм	1 (60m2)	699	Шийдэлгүй	3-5 жил
Орбит 33-585а Авто засвар	Тийм	2 (200m2 Байшин, граш)	522	Шийдэлгүй	10-с дээш жил
Орбит 36-614в Авто засвар	Тийм	1 (258m2)	348	Шийдэлгүй	1 жил
Бага наран 5-1-8 Дугуй худалдаа	Тийм	2 (30m2 / 84m2)	433	Бохироо соруулдаг	5-10 жил
Орбит 34-592а Дугуй засвар	Тийм	2 (80m2 / 56m2)	300	Шийдэлгүй	3-5 жил
Модон эдлэл үйлдвэрлэл, худалдаа					
Бага наран 2-5-3	Тийм	1 (48m2)	670	Шийдэлгүй	10 болон түүнээс дээш жил
Орбит 36-603а	Тийм	1 (502m2)	377	Цэвэр усны шугамтай	10 жил
Спорт зал					
Бага наран 5-1-4	Тийм	1 (600m2)	649	Бие дааж шийдсэн	5-10 жил
Эмийн сан					
Бага наран 21-9 “Тал булаг”	Тийм	1 (мэдээлэл өгөхөөс татгалзсан)	425		10 болон түүнээс дээш жил
Орбит 36-605 залгаа Эмийн сан	Түрээслэг ч	Дэлгэр худалдааны төвийн залгаа объект	na	Бохироо шийдсэн	1 жил



Гутлын үйлдвэр, засвар					
Бага наран 5-1-5 Гутлын үйлдвэр	Тийм	1 (360m ²)	518	Шийдэлгүй	10 болон түүнээс дээш жил
Бага наран 21-8 хойд хэсэгт Гутал засвар	Тийм	1 (6m ²)	Зөөврийн	Шийдэлгүй	10 болон түүнээс дээш жил
Орбит 36-606 Гутал засвар	Тийм	1 (12m ²)	699 /махны худалдаа хамт/	Шийдэлгүй	10 болон түүнээс дээш жил
Комиссын бараа					
Орбит 36-610 Комисс	Түрээслэгч	2 (120m ² / 56m ²)	699	Шийдэлгүй	10 болон түүнээс дээш жил
Нийтийн байр					
Бага наран 19-23			498	99406304	
Сүм					
Бага наран 1-1-106 Толгойт Сион сүм	Тийм	1 (170m ²)	489	Гүний худаг, нам даралтын зуухтай	5-10 жил
Нийт 27 аж ахуйн нэгж					

Эдгээр жижиг, дунд бизнес эрхлэгчдийн 33.3 хувь нь хувиараа бизнес эрхлэгч, сарын орлого 1 сая төгрөг хүртэлх, 25 хувь нь 1-2 ажилтантай, сарын орлого 1 саяас 5 сая хүртэл, үлдсэн 41.7 хувь нь 3-аас дээш ажилтантай, сард 5 саяас дээш орлого олдог байна. Эдгээр жижиг, дунд бизнес эрхлэгчдийн 66.7 хувь нь ямар нэгэн тусгай зөвшөөрөл эзэмшиж байна.

Хүснэгт 7. Сонсголон дэд төвийн аж ахуйн нэгж байгууллагын ажилласан жил

Үйл ажиллагаа явуулж буй хугацаа	Тухайн үйлчилгээг эрхэлж буй хугацаа
1 жил хүртэл	5
1-3 жил хүртэл	-
3-5 жил хүртэл	3
5-10 жил хүртэл	9
10 болон түүнээс дээш жил	10
Нийт	27

Харин үйл ажиллагаа явуулдаг байршлын хувьд 52 хувь нь амьдарч буй хашаандаа энэ үйл ажиллагаагаа явуулдаг бол 15 хувь өөрийн амьдардаг хорооныхоо нутаг дэвсгэрт, 15 хувь нь амьдарч буй дүүрэгтээ, үлдсэн 18.5 хувь нь өөр байршлаас ирж энэхүү үйл ажиллагаагаа явуулдаг байна. Эдгээр жижиг, дунд бизнес эрхлэгчид нь нийт 156 ажлын байр бий болгож байгаагаас 33 хувь нь эмэгтэй ажиллагсад бол 55 нь ажлын байрныхаа ойр орчимд амьдарч байна. Харин татвар төлөлтийн хувьд цөөн хэдэн жижиг, дунд бизнес эрхлэгчид орлогын албан татвар болон нийгмийн даатгалын шимтгэл төлж байгаа бол маш бага хувь нь дээрхээс бусад төрлийн татваруудыг төлж байна.



Хүснэгт 8. Сонсголон дэд төвийн аж ахуйн нэгж байгууллагын татвар төлөлт

Төлж буй татвар	Давтамж
Орлогын албан татвар	12
Гаалийн албан татвар	1
НӨАТ	4
Онцгой албан татвар	1
Нийгмийн даатгалын шимтгэл	9
Бусад төрлийн татвар	2
Татвар төлдөггүй	2

Харин эдгээр жижиг, дунд бизнес эрхлэгчдээр үйлчлүүлж байгаа үйлчлүүлэгчдийн 59 хувь нь тухайн бизнесийн байршил амьдардаг иргэд, 22 хувь нь томоохон зах худалдааны төвүүдийн үйлчлүүлэгчид, 7 хувь нь дамжин өнгөрөгсөд бол үлдсэн нь бусад төрлийн үйлчлүүлэгчид байна. Эдгээр жижиг, дунд бизнес эрхлэгчид бизнес эрхлэхэд хөрөнгө мөнгө, хүний нөөц, бүрдүүлэх бичиг баримтын асуудал хамгийн их тулгарч байгаа бол зээл санхүүжилт, бизнесээ өргөжүүлэх, ашигтай байршил хамгийн их хэрэгцээтэй байна.

Хүснэгт 9. Сонсголон дэд төвийн аж ахуйн нэгж байгууллагын үйл ажиллагааны хэлбэр

Бизнес эрхлэхэд тулгарч буй бэрхшээл	Бизнес эрхлэхэд хэрэгцээтэй байгаа зүйлс
Хөрөнгө мөнгөний хангалтгүй байдал	зээл, санхүүжилт
Зөвшөөрөл болон бичиг баримтын асуудал	бизнесээ өргөжүүлэх
Хүний нөөцийн дутмаг байдал	Чадварлаг ажиллах хүчин
Ажлын байрны нөхцөл	Ашигтай байршил
Борлуулалт муу	Төсөл хөтөлбөрт хамрагдах
Хамтрагчид болон нийлүүлэгчдийн найдваргүй байдал	Инженерийн дэд бүтэц
Тоног төхөөрөмжийн хангалтгүй байдал	Тоног төхөөрөмж
Бусад	Бусад

Цаашдын төлөвлөгөөний хувьд судалгаанд оролцогчдын 77 хувь нь энэ байршилдаа бизнесээ өргөтгөх сонирхолтой бол 15 хувь нь хотын төвд өөр ашигтай байрлалд шилжих сонирхолтой, үлдсэн 8 хувь нь бусад гэсэн хариултыг өгсөн байна.

Эдгээр жижиг, дунд бизнес эрхлэгчдийн 75 хувь нь дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжвэл дэмжихээ илэрхийлсэн бол 20 хувь нь дэмжихгүй, 5 хувь нь одоогоор шийдвэр гаргаж чадахгүй байна. Хэрвээ газраа чөлөөлөхөөр бол 16 хувь нь зах зээлийн үнээр нь зарах, 21 хувь нь тухайн газраа орон сууц эсвэл үйлчилгээний талбайгаар солих, 10.5 хувь нь өөр байршилд орон сууц эсвэл үйлчилгээний талбайгаар солих, 42 хувь нь төлөвлөлтийн дагуу өөрөө төсөл хэрэгжүүлэх, үлдсэн 10.5 хувь нь төсөл хэрэгжиж эхлэх үед шийдвэр гаргана гэж хариулсан байна.



ТОМООХОН АЖ АХУЙН НЭГЖҮҮДЭЭС АВСАН СУДАЛГААНЫ ТАЛААРХ ДЭЛГЭРЭНГҮЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Томоохон аж, ахуйн нэгжийн мэдээлэл:

Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн хилд нийт 4 томоохон аж ахуйн нэгж үйл ажиллагаа явуулж байна.

Хүснэгт 10. Томоохон аж ахуйн нэгжүүдийн объект, газар, инженерийн дэд бүтцийн хангамж

Нэр	Үндсэн эзэмшигч эсэх	Объектын тоо болон хэмжээ	Газрын хэмжээ	Инженерийн дэд бүтэц	Тухайн үйлчилгээг эрхэлж буй хугацаа
Орбит 32-565-570 Авто оношилгоо	Тийм	4 (100m ² , 400m ²)	2305	Бие дааж шийдсэн	10 жил
Орбит 36-605а Өрнөх хас худалдааны төв	Тийм	1 (360m ²)	410	Төвийн цэвэр усны шугам, бие даасан бохирын систем	8 жил
Орбит 36-605 Дэлгэр худалдааны төв	Тийм	1 (280m ²)	425	Бохироо шийдсэн, Дулаан холимиог	15 жил
Вакус агуулах	NA	NA	1502	NA	NA

Судалгаанд оролцсон 3 аж ахуйн нэгжийн хувьд нийт 59 ажлын байрыг бий болгож байгаагаас 23 нь эмэгтэй ажиллагсад байна.

Нэр	Нийт ажилчдын тоо	Эмэгтэй	Эрэгтэй	Ойр орчимд амьдардаг
Орбит 32-565-570 Авто оношилгоо	34	4	30	4
Орбит 36-605а Өрнөх хас худалдааны төв	14	9	5	3
Орбит 36-605 Дэлгэр худалдааны төв	15	10	5	11

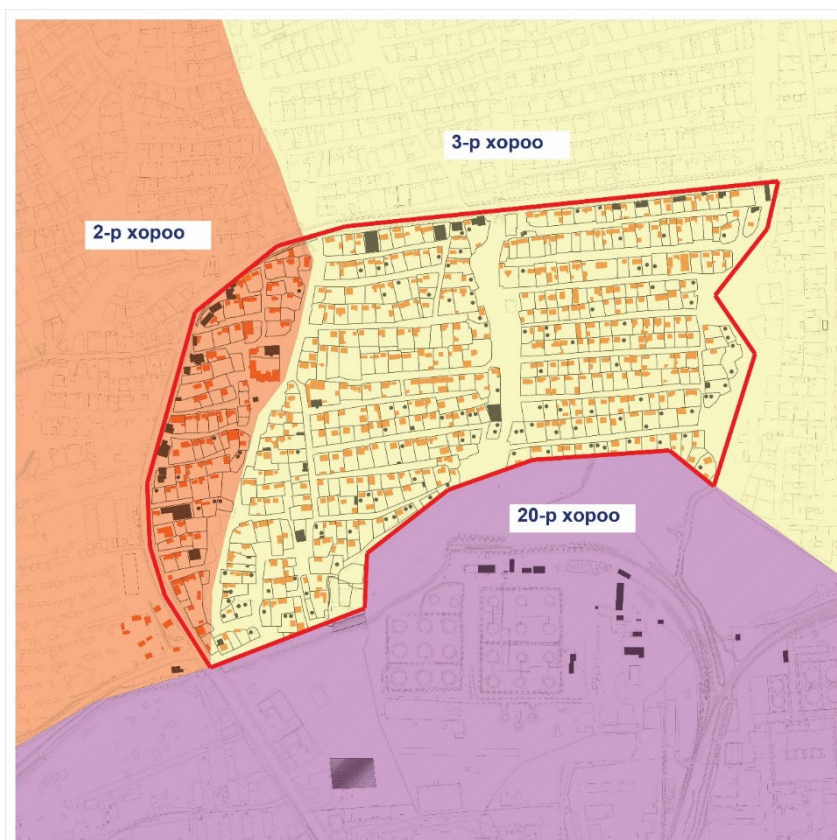
Цаашдын төлөвлөгөөний хувьд бүх аж ахуйн нэгжүүд тухайн байршилдаа үйл ажиллагаагаа өргөжүүлэх сонирхолтой байгаа бөгөөд дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг дэмжихгүй гэсэн байна. Харин инженерийн дэд бүтцийн хувьд дулаан хангамжийн шугам хамгийн хэрэгцээтэй байгаа бол цэвэр усны шугамд холбогдоогүй Дэлгэр худалдааны төв болон Авто оношилгооны төв цэвэр усны шугаман холбогдох шаардлагатай байна гэжээ. Үүн дээр нэмээд хог ангилан ялгах цэг, ариутгах татуурга, ногоон байгууламжийн дэд бүтцийг дэмжихээр байна.



2.3 ГАЗАР АШИГЛАЛТЫН ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА:

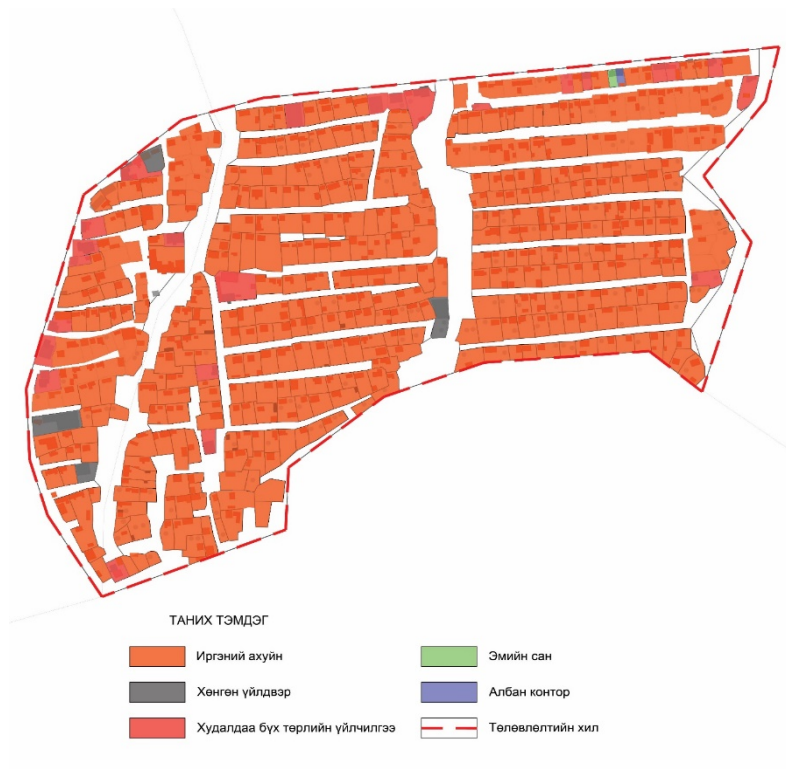
2.3.1 Газар ашиглалтын одоогийн байдлын судалгаа

Зураг 14. Төлөвлөлтийн бүсэд хороодын эзэлж буй талбай

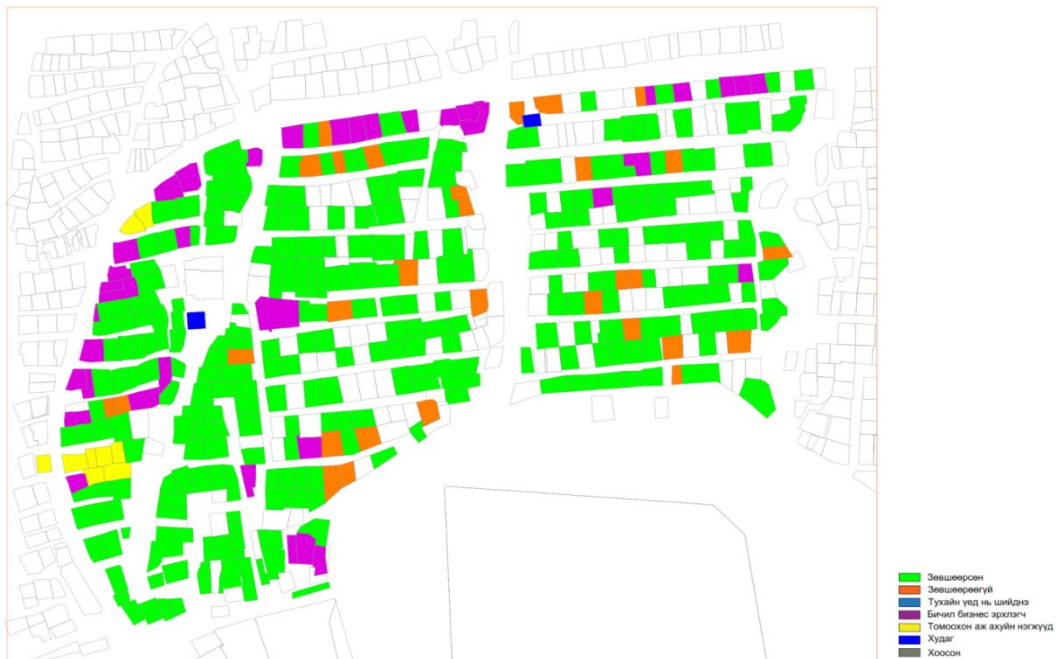




Зураг 15. Сонсголон дэд төвийн газар ашиглалтын одоогийн байдлын зураг



Зураг 16. Сонсголон дэд төвийн айл өрхийн судалгаа



Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн баруун бүсийн “Сонсголон” дэд төвийн барилгажилтын төсөл хийгдэж байгаа төлөвлөлтийн талбайд байгаа нийт нэгж талбаруудыг газар ашиглалтын зориулалтаар ангилан үзэхэд Иргэний ахуйн зориулалтаар 450 нэгж талбар, Эрүүл мэнд буюу эмийн сан 1 нэгж талбар, Үйлдвэрлэлийн зориулалтаар 4 нэгж талбар, Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ 23 нэгж талбар, Албан конторын 1 нэгж талбар байна.



Хүснэгт 11. дэд төвийн газар ашиглалтын талбайн баланс

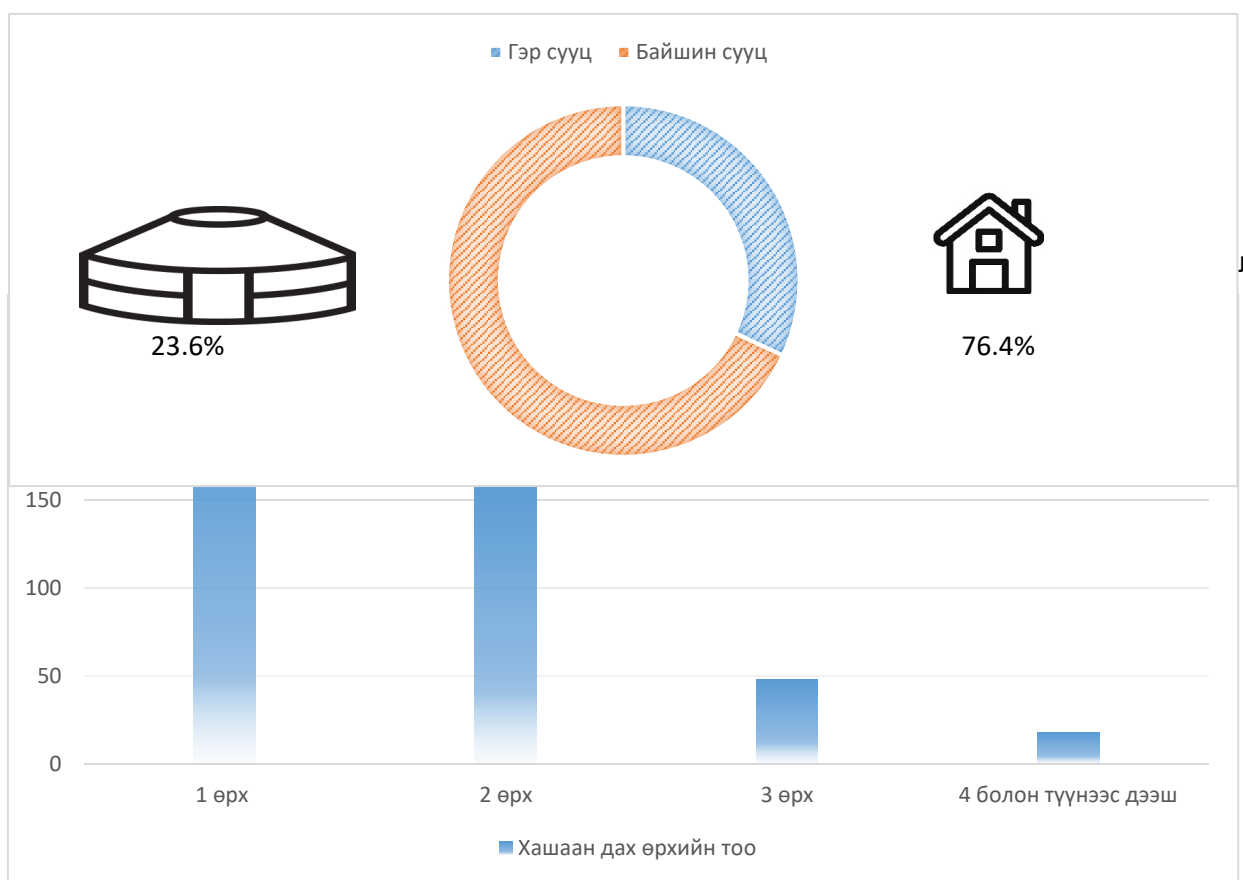
№	Газар ашиглалтын зориулалт	Талбай/га/	Эзлэх/%/	Нэгж талбар
1	Иргэний ахуйн	23.13	64.19	450
2	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	1.44	3.99	23
3	Үйлдвэрлэл	0.35	0.97	4
4	Эрүүл мэнд	0.02	0.05	1
5	Албан контор	0.02	0.05	1
6	Бусад / гудамж зам талбай /	11.07	30.72	-
Нийт		36.05	100	479

2.3.2 Газар, хашаа, байшингийн судалгаа:

Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн газрын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын төрлийг тодруулахад өмчлөх 336, эзэмших 57, ашиглах 32, түрээсэлдэг 21, газрын зөвшөөрөлгүй 5 өрх байгаа бол тус асуултад хариулаагүй 41 өрх байна. Харин газрын хэмжээний хувьд дунджаар 540 мкв талбайтай байгаа бол хамгийн бага газрын хэмжээ 49 мкв, хамгийн том газрын хэмжээ нь 1600 мкв байна.

Тухайн хашаанд байгаа барилга байгууламжийг тоог үзэхэд нийт өрхийн 23.6 хувь нь гэр сууцанд амьдардаг бол 76.4 хувь нь байшин сууцанд амьдарч байна. Мөн нэг хашаанд байх өрхүүдийн тоог үзвэл хашаандаа ганцаараа байдаг өрх 198, хоёр өрх 163, гурван өрх 48, байгаа бол 4 болон түүнээс дээш өрх байдаг хашаа 18 байгаа нь нийтдээ 752 айл өрх 427 хашаанд амьдарч байна.

График 11. Гэр сууц болон байшингийн харьцаа, өрхийн тоо



Судалгаанд хамрагдсан айл өрхүүдийн хашаанд байгаа объектын мэдээллийг хашаа тус бүрээр нь дараах Хүснэгт 6-д үзүүлээ. Энэхүү хүснэгтээс үзвэл судалгаанд хамрагдсан айл өрхүүдийн хашаанд нийт 295 гэр сууц байгаа бол 548 байшин сууц байна. Үүнээс гадна эдгээр хашаанд нийт 74 түрээслэгч өрх амьдарч байна.

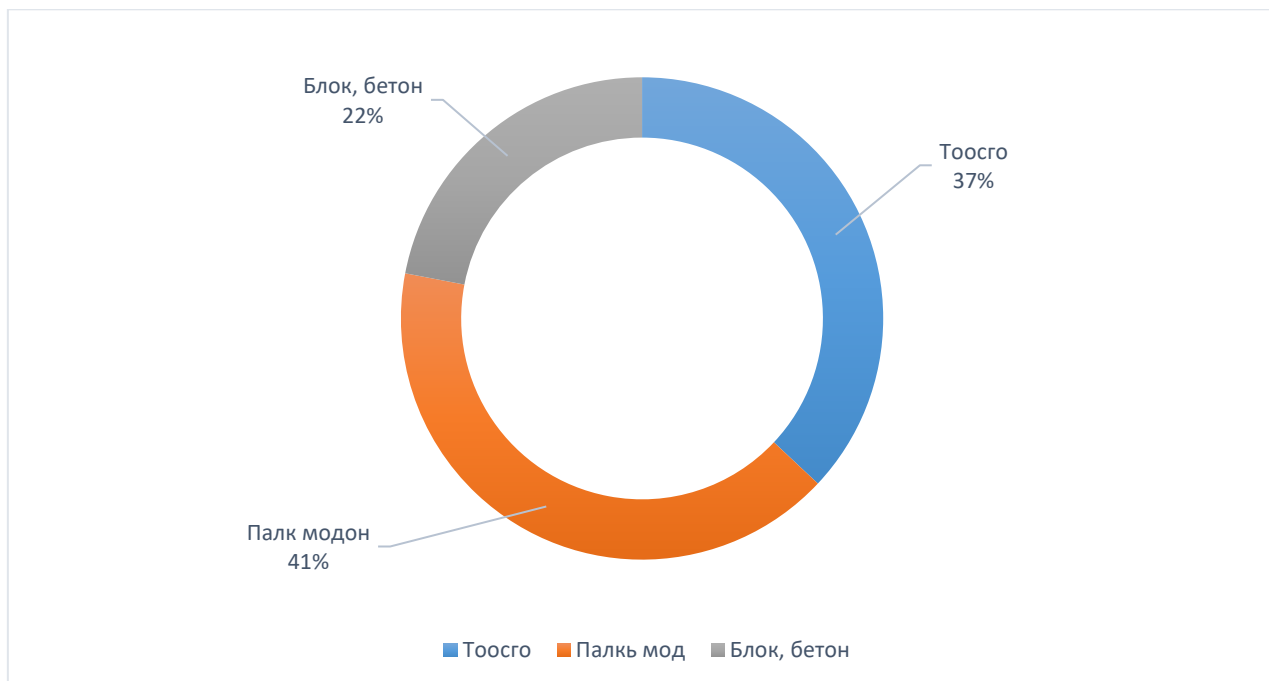


Хүснэгт 12. Хашаан дах сууцны мэдээлэл

Хашаан дахь сууцны мэдээлэл	Давтамж
Гэр-0, Байшин-0	4
Гэр-1, Байшин-0	49
Гэр-2, Байшин-0	15
Гэр-3, Байшин-0	3
Гэр-4, Байшин-0	4
Гэр-0, Байшин-1	172
Гэр-0, Байшин-2	63
Гэр-0, Байшин-3	10
Гэр-0, Байшин-4	3
Гэр-1, Байшин-1	108
Гэр-1, Байшин-2	21
Гэр-1, Байшин-3	1
Гэр-2, Байшин-1	19
Гэр-2, Байшин-2	5
Гэр-3, Байшин-1	3
Мэдээлэл өгөөгүй	12
Нийт	492

Сууцны хэмжээний хувьд дундаж сууцны хэмжээ 58 мкв байгаа бол хамгийн бага нь 15 мкв, хамгийн том нь 550 мкв байна. Харин давхрын хувьд бүх сууц 1-2 давхар бөгөөд 26 хувь нь 2 давхар сууц байна. Материалын хувьд 36.8 хувь нь тоосго, 41.4 хувь нь мод болон палк, 32 хувь нь палк, 21.7 хувь нь блок шавар, бетон материалаар хийсэн байшин сууц байна.

График 13. Сууцны барилгын материалын талаарх мэдээлэл





2.3.3 Дэд төвийн төслийг дэмжих, газар чөлөөлөлт

Судалгаанд оролцогчдоос тэдний гэрийн ойр орчимд чөлөө цагаа зөв боловсон өнгөрүүлэх, спортоор хичээллэх /цэцэрлэгт хүрээлэн, хүүхдийн тоглоомын талбай, спорт талбай, биеийн тамирын заал / зориулалт бүхий дэд бүтэц байвал дэмжинэ гэж 39.1 хувь нь хариулсан бол төр захиргааны байгууллага, нэг цэгийн үйлчилгээний төв 11.2 хувь нь, эмнэлгийн тусламж үйлчилгээ 7.7 хувь байна. Үүнээс гадна гэрийнхээ ойр орчимд банк санхүүгийн байгууллага, номын сан, ерөнхий боловсролын сургуультай болох сонирхол өндөр байна.

Хүснэгт 13. Айл өрхүүд гэрийнхээ ойр орчимд хүлээн авахыг хүссэн үйлчилгээнүүд

Нийгмийн дэд бүтцийн хангамж	Давтамж	Хувиар
Чөлөө цагаа зөв боловсон өнгөрүүлэх, салхилах, спортоор хичээллэх газар /Цэцэрлэгт хүрээлэн, хүүхдийн тоглоомын талбай, спорт талбай, биеийн тамирын заал/	518	39.1%
Төр, захиргааны байгууллагууд	149	11.2%
Эмнэлгийн тусламж үйлчилгээ	102	7.7%
Ерөнхий боловсролын сургууль	81	6.1%
Банк санхүүгийн үйлчилгээ	75	5.7%
Номын сан	76	5.7%
Дэлгүүр, супермаркет	63	4.7%
Цэцэрлэг	49	3.7%
Цагдаагийн байгууллага, хэсэг	37	2.8%
Жижиг дунд үйлдвэрлэлийг дэмжих төв	29	2.2%
Соёлын үзвэр, үйлчилгээ	22	1.7%
Бусад /зоогийн газар, үйлдвэр/	24	1.8%
Дээрх бүх үйлчилгээ	100	7.5%
Нийт	1325	100%

Судалгаанд оролцогчдын 60 хувь нь тэдний гэрийн ойр орчимд инженерийн дэд бүтцийн хангамж шаардлагатай байна гэж үзжээ. Тухайлбал 25 хувь нь дулаан хангамжийн шугам, 25 хувь нь цэвэр усны шугам, 10 хувь нь бохирын шугам шаардлагатай гэж хариулсан байна.

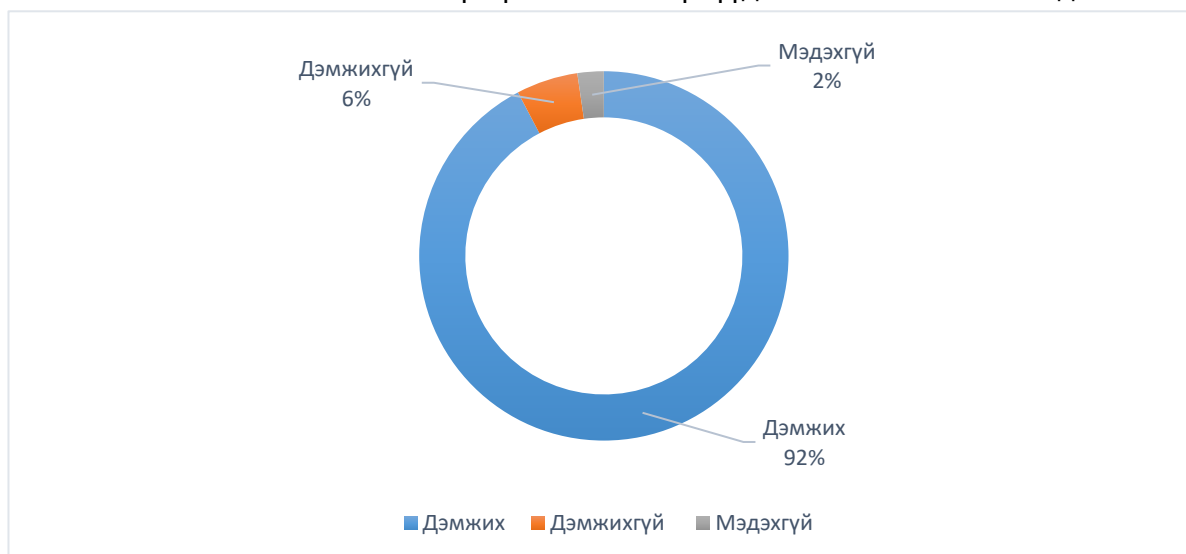
Хүснэгт 14. Айл өрхүүдээс хүсэж буй дэд бүтцийн хангамж

Инженерийн дэд бүтцийн хангамж	Давтамж	Хувиар
Дулаан хангамжийн шугам	331	25.0
Цэвэр усны шугам	330	25.0
Ариутгах татуурга /бохир/-ын шугам	132	10.0
Суурин утас, интернэт, тв хосолсон шугам	75	5.7
Явган зам	76	5.8
Хог ангилан ялгах цэг	66	5.0
Дугуйн зам	60	4.5
Авто зам	43	3.2
Нийтийн тээврийн сүлжээ /метро/	40	3.0
Үерийн хамгаалалтын далан суваг	29	2.2
Цахилгааны өндөр хүчдэлийн шугам	27	2.0
Дээрх бүх дэд бүтцийн хангамж	107	8.1
Бусад	5	0.4
Нийт	1321	100%



Судалгаанд оролцогчдын 92.3 хувь нь өөрийн амьдарч буй байршилд дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжвэл дэмжихээр байгаа бол 5.4 хувь нь дэмжихгүй, 2.3 хувь нь одоогоор хэлж мэдэхгүй гэсэн хариултыг өгчээ.

График 14. Айл өрхүүд олон нийтийн төвийг дэмжих эсэх



Харин газраа чөлөөлөхийг зөвшөөрөх үү гэсэн асуултад 53 хувь нь зөвшөөрнө, 34 хувь нь төсөл хэрэгжиж эхлэх үед шийдвэр гаргана, 7 хувь нь зөвшөөрөхгүй гэсэн хариуг өгсөн бол тухайн асуултад хариулаагүй 6 хувь байна.

График 15. Газар чөлөөлөлтийг дэмжих эсэх



Газраа чөлөөлөхийг зөвшөөрсөн иргэдийн хувьд 31.9 хувь нь тухайн газраа орон сууцаар солих, 26.6 хувь нь өөр байршилд бэлэн орон сууцаар солих, 18.1 хувь нь зах зээлийн үнээр бэлэн мөнгөөр зарах, 8.8 хувь нь бусад хэлбэрээр солих, үлдсэн 14.6 хувь нь солихгүй төслийн үйл ажиллагаанд нийцүүлэн тухайн газраа өөрчлөлт хийнэ хэмээн хариулсан байна.



График 16. Газар чөлөөлөлтийн нөхөн олговрын хэлбэрүүд



2.3.4 Хот байгуулалтын бүсчлэл:

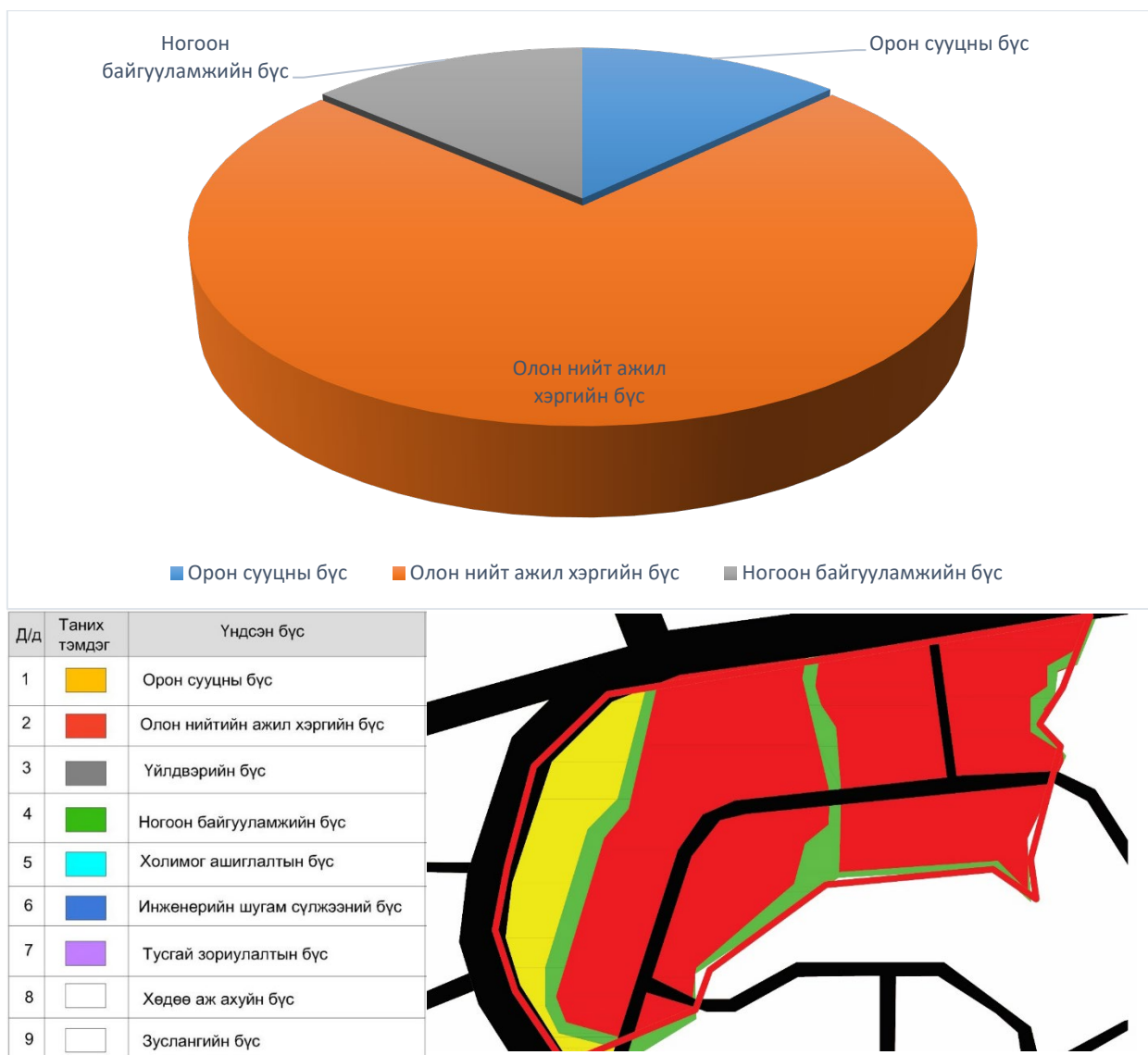
2013 онд УИХ-аар батлагдан мөрдөж байгаа “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага”-д тусгагдсан Сонсголон дэд төвийг төлөвлөлтийн дагуу нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлээр бүсчлэв.

Хүснэгт 15. Талбайн баланс /Хот байгуулалтын бүсээр/

№	Нутаг дэвсгэрийн бүс	Талбай/га/	Эзлэх/%/
1	Орон сууцны бүс	4.29	-
2	Олон нийт ажил хэргийн бүс	24.51	-
3	Үйлдвэрийн бүс	-	-
4	Ногоон байгууламжийн бүс	4.53	-
5	Холимог ашиглалтын бүс	-	-
6	Инженерийн шугам сүлжээний бүс	-	-
7	Тусгай зориулалтын бүс	-	-
8	Хөдөө аж ахуйн бүс	-	-
9	Бусад / зам талбай /	-	-
Нийт		36.04	100



График 17. Хот байгуулалтын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн



Зураг 17. Хот байгуулалтын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл

2.3.5 Газрын үнийн судалгаа:

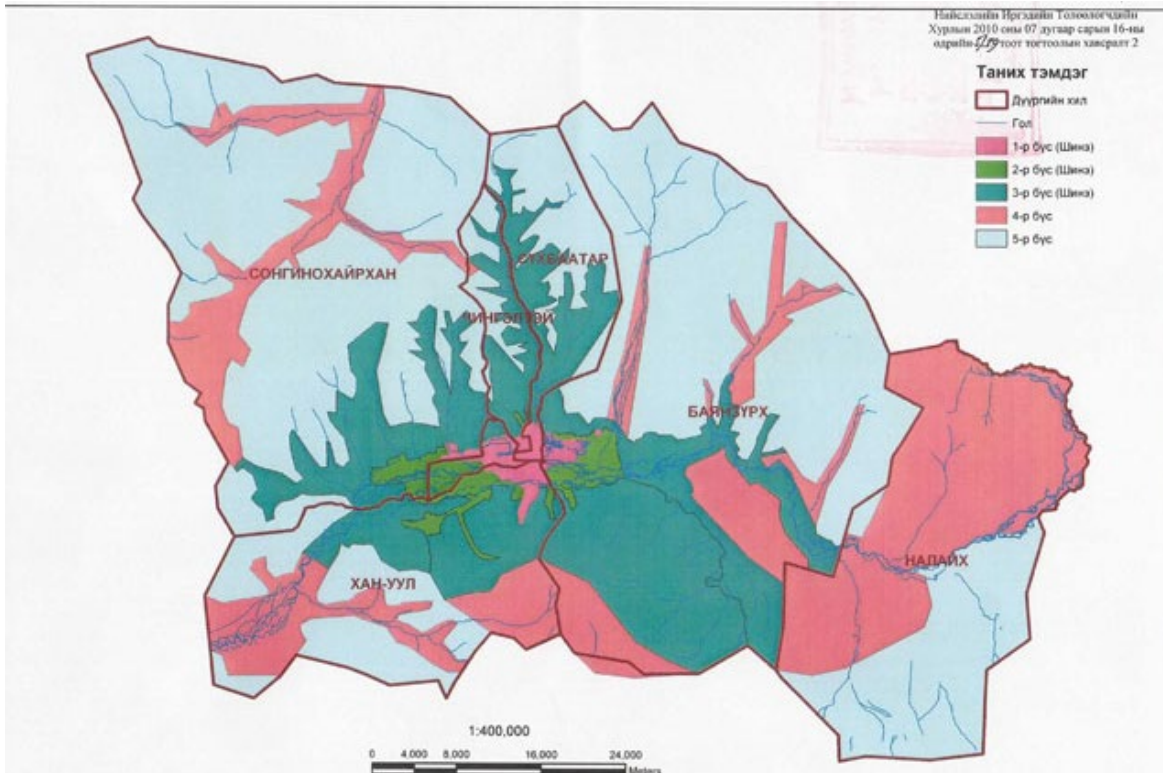
Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн баруун-1 бүсийг “Сонсголон” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл барилгажилтын төсөл боловсруулалт хийж буй Сонсголон дүүргийн 2, 3-р хорооны нутаг дэвсгэр нь 1 га газрын суурь үнэлгээ нь 440 сая төгрөг байна.

Хүснэгт 16. Газрын үнэлгээ

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



Зураг 18. Улаанбаатар хотын газрын төлбөр тогтооход хэрэглэх бүсийн хил хязгаар



“Сонсголон” дэд төвийн нутаг дэвсгэр нь 2-р шинэ бүсийн нутагт хамаарч байна. Газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох аргачлал:

Хүснэгт 17. Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрт газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний дуудлага худалдааны анхны үнийг тогтооход засварлах итгэлцүүр

Д/д	Газар эзэмшил, ашиглалтын төрөл	Засварлах итгэлцүүр				
		1-р бүс	2-р бүс	3-р бүс	4-р бүс	5-р бүс
1	Бүх төрлийн үйлчилгээний зориулалтаар	0.36	0.30	0.25	0.20	0.15
2	Үйлдвэрлэл бусад/-ийн зориулалтаар /ХАА-с	0.50	0.40	0.30	0.2	0.15
3	ХАА-н үйлдвэрлэлийн зориулалтаар	0.18	0.15	0.12	0.09	0.06
4	Нефть, шатдаг хийн бүтээгдэхүүний агуулах, түгээх станцын зориулалтаар	0.75	0.60	0.50	0.40	0.30

“Сонсголон” дэд төвийн нутаг дэвсгэрт 1га газрын үнэлгээ

Гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар 157 сая

Үйлдвэрлэлийн зориулалтаар 193 сая

ХАА-н зориулалтаар 18.9 сая



Худалдаа үйлчилгээний зориулалтаар 425 сая

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

Зураг 19. Гамшгийн аюулын хүчин чадлын судалгаа



2.4 АРХИТЕКТУР ОРОН ЗАЙН ОДООГИЙН БАЙДАЛ

2.4.1 Сонсголон дэд төвийн барилгажилтын одоогийн байдал:

Төлөвлөлтийн баруун бүсийн “Сонсголон” дэд төвд ойролцоо Сэлэнгэ зах, Авто техникийн улсын хяналт, Толгойт Агаарын чанарын хяналтын станц зэрэг байгууламжтай. Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт Засаг захиргаа, сургууль, цэцэрлэгийн барилга байгууламж төлөвлөгдөөгүй Үйлдвэрийн барилга болон амины орон сууцны барилга голлон байдаг.

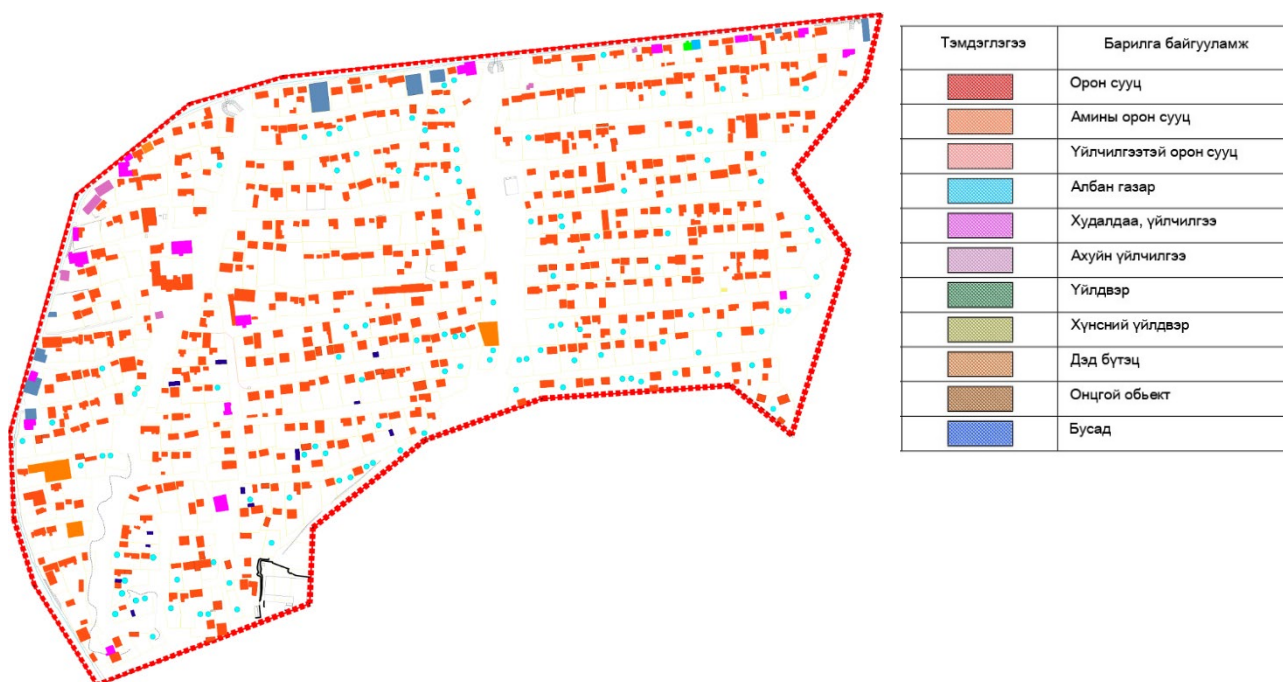
Үйл ажиллагаа явуулдаг томоохон байгууллага нь Танан импекс, Петровис трейдийг шатахууны үйлдвэр болон авто машины засвар сэлбэгийн төвүүд орно.



Зураг 20. Барилгажилтын одоогийн байдал баруун урд хэсгээс



Зураг 21. Барилгажилтын одоогийн байдал



2.4.2 Орон сууцны судалгаа

Сонгинохайрхан дүүрэгт 2020 оны байдлаар нийт 94,132 өрх байдгаас судалгааны нутаг дэвсгэрт нийт 450 өрх амьдарч байна. Нийт өрхийн 80% буюу 360 өрх бусдын өмчлөл, эзэмшлийн хашаанд түрээслэн болон хамтран амьдарч байна. “Сонсголон” дэд төвд өнөөгийн байдлаар төлөвлөлтийн хилээс гадна 500м дотор орон сууцны барилга Шинэ толгойт хотхоноос хороолол байхгүй амины орон сууц болон гэр сууцны барилга зонхилон байна.

Нийт өрхийн 76.4% байшин сууцанд

Нийт өрхийн 23.6% гэр сууцанд амьдарч байна.

Нэг байшин сууцны дундаж талбай



2.4.3 Түүх соёлын дурсгалт газар, эртний барилга

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

2.4.4 Худалдаа үйлчилгээ

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

- Хүнсний дэлгүүр
- Авто засвар
- Үйлдвэр

Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт үйлдвэрийн барилга ихээхэн байрласан.

Зураг 22.Худалдаа, үйлчилгээний байршил



Жижиг дунд үйлдвэрлэл Судалгааны нутаг дэвсгэрт жижиг дунд үйлдвэрлэлд хамаарагдах 4 аж ахуйн нэгж байна. Дээрх үйлдвэрүүд нь үйл ажиллагаа хэвийн, зам тээврийн сүлжээ муу зэрэг сөрөг нөлөөллүүд байна.



Зураг 23. Жижиг дунд үйлдвэрийн байршил



2.4.5 Олон нийтийн барилга байгууламжийн судалгаа

Судалгааны нутаг дэвсгэр дахь нийгмийн үйлчилгээний судалгааг ерөнхий боловсролын сургууль, цэцэрлэг, эрүүл мэнд , худалдаа үйлчилгээгээр ангилан үзүүлэв. Төлөвлөлтийн бүсэд олон нийтийг хамарсан соёл урлагийн байгууламж байхгүй.

Ерөнхий боловсролын сургууль, цэцэрлэг

Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт одоогийн байдлаар ерөнхий боловсролын сургууль болон цэцэрлэгийн барилга байхгүй байна. Төлөвлөлтийн бүсээс 500м-ийн радиус дотор Нийслэлийн 42-р сургууль, 65-р сургууль, 80-р цэцэрлэг болон 81-р цэцэрлэг үйл ажиллагаа явуулдаг.



Зураг 24. Сургууль цэцэрлэгийн хамрах хүрээ



Төрийн үйлчилгээний байгууламж

Хүснэгт 18. Төр захиргааны байгууллага

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

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

Эрүүл мэнд нийгмийн үйлчилгээний байгууламж

Төлөвлөлтийн хил хязгаарт өнөөгийн байдлаар өрхийн эмнэлэг, ерөнхий боловсролын сургууль, цэцэрлэг буюу оршин суугчдын өдөр тутмын нийгмийн хэрэгцээг хангах үүрэг зориулалт бүхий үйлчилгээний байгууллагууд байхгүй байна. Цаашид төлөвлөлтөд дээр тусгаж өгөр шаардлагатай.



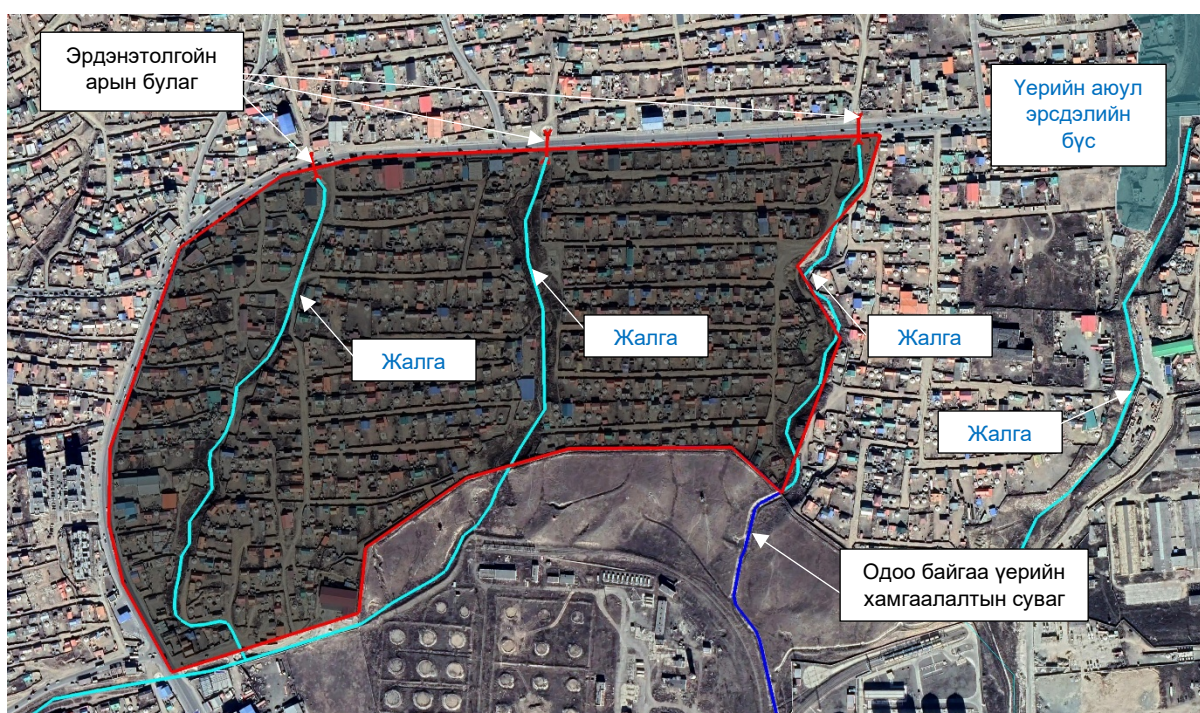
2.5 ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ХАНГАМЖИЙН ОДООГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА

2.5.1 Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний одоогийн байдал

Сонсголон дэд төв нь Улаанбаатар хот, Сонгинохайрхан дүүргийн 3 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 36 га талбайд байрлана. Судалгааны талбайн байршил нь Улаанбаатар хотын Сонгинохайрхан дүүргийн 3-р хорооны нутаг дэвсгэрт, толгойт буюу баган нарангийн гэр хорооллын хэсэг 36 га талбайг хамарна.

Голын гольдрол хааж буусан байгаа нь өөрсдийн эд хөрөнгө болон байгаль орчинд сөргөөр нөлөөлж байна. Олон тооны шороон зам гаргаж газрын эвдрэл ихээр үүсгэсэнээс гадна шороон замыг дагаж хур борооны ус тогтож нилээн эвдрэл үүсгэсэн, жижиг толгодын хажуу налуу угаагдаж цөөн тооны жалга үүссэн байна. Төлөвлөлтийн талбай нь Улиастай голын байрлах бөгөөд энэ хэсэгт талбайн хэмжээнд хоёр горхи урсаж өнгөрнө. Голын татам хэсгээр шаварлаг хөрс ажиглахаас гадна хур борооны хэмжээнээс хамаарч хөрсний ус дээшлэхэд намагшдаг байна. Иймд төлөвлөлт хийж буй талбайг хөрсний ус болон үерийн эрсдэлээс зайлшгүй хамгаалах шаардлагатай. Одоогийн байдлын фото зургийг доор үзүүлэв.

Зураг 25. Сонсголон дэд төвийн талбайн одоогийн байдал



Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний үнэлгээ

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

2.5.2 Дулаан хангамжийн одоогийн байдал

“Сонсголон” дэд төвийн ХЕТ, техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын хүрээнд Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт буюу бага Нарангийн гэр хорооллын нийт 36 га талбайд дулаан хангамжийн одоогийн байдлын судалгааг хийв.



Тус байршилд дулаан хамгамжийн шугам сүлжээ байхгүй. Нийт 984 айл өрхийн 3542 гаруй хүн амьдарч байна. Эдгээр айл өрхүүдийн 295 айл өрх нь гэр сууцанд, 1548 айл өрх нь байшин сууцанд амьдарч, энгийн зуух болон ханан пийшинд сайжруулсан түлш хэрэглэж байна.



Барилгын инженер геологийн “Таван үндэс” ХХК-д 2021 онд боловсруулсан инженер геологийн судалгааны дүгнэлтээр инженер-геологийн энгийн нөхцөлтэй.

Судалгааны талбай нь Толгойт буюу бага нарангийн хэсэг гэр хороололд байрлах ба гадаргын хэрчигдэл багатай, хойноосоо урагш аажим налуу тогтоцтой. Судалгааны талбайд 2021 оны 10-р сарын 20-ны өдөр өрөмдсөн 5.0-10.0м гүнтэй өрөмдлөгөөр ул хөрсний ус илрээгүй, хайрга агуулсан шавранцар, хайргархаг шавранцар, элсэнцэр, шавранцар чигжээстэй хайрга, элсэнцэр чигжээстэй хайрга, хадархаг хөрстэй тул тус талбайд шугам сүлжээ төлөвлөхөд тохиромжтой болно.

Дүгнэлт: Дулаан хангамжийн түвшний хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээгээр нэн доогуур үзүүлэлттэй байна.

2.5.3 Ус хангамж, ариутгах татуургын одоогийн байдал

Олон нийтийн төвийн байршил нь Улаанбаатар хотын Сонгинохайрхан дүүргийн 2,3-р хорооны нутаг дэвсгэрт S=36 га талбайг хамарна.



Зураг 27. Талбайн байршил /ногооноор-талбайн хил/



Барилгын инженер геологийн “Таван үндэс” ХХК-д 2021 онд боловсруулсан инженер геологийн судалгааны дүгнэлтээр инженер-геологийн энгийн нөхцөлтэй.

Судалгааны талбай нь Толгойт буюу бага нарангийн хэсэг гэр хороололд байрлах ба гадаргын хэрчигдэл багатай, хойноосоо урагш аажим налуу тогтоцтой. Судалгааны талбайд 2021 оны 10-р сарын 20-ны өдөр өрөмдсөн 5.0-10.0м гүнтэй өрөмдлөгөөр ул хөрсний ус илрээгүй, хайрга агуулсан шавранцар, хайргархаг шавранцар, элсэнцэр, шавранцар чигжээстэй хайрга, элсэнцэр чигжээстэй хайрга, хадархаг хөрстэй.

Улирлын хөлдөлтийн гүн::

Хайрга агуулсан шавранцар ул хөрсөнд:	2.78м
Хайргархаг шавранцар ул хөрсөнд:	2.51м
Шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрсөнд:	3.97м
Элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрсөнд:	3.59м
Элсэн чигжээстэй хайрган ул хөрсөнд:	3.59м байна.

Судалгааны талбай нь Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийн газар хөдлөлтийн бичил мужлалын зургаар MSK-64 баллын ангиллаар 7 балл-д хамрагдана.

“Сонсголон” олон нийтийн төвийн төлөвлөж буй байршлын баруун, урд, хойд, зүүн талаар нь Толгойтын гэр хорооллын цэвэр усны Ф110-:-150 мм-ийн голчтой дулаалгатай хүчитгэсэн хуванцар хоолойтой цагираг шугам явж байна. Тус байршилд 492 айл өрх, 30 гаруй жижиг бизнес эрхлэгчид байна. Эдгээр айл өрх, ААН байгууллагууд нь Толгойтын гэр хорооллын цагираг шугамд холбогдсон ус түгээх байруудаас болон төвлөрсөн шугамнаас холболт авч усаар хангагддаг. Айл өрхүүд бие даасан нүхэн жорлонтой.

ТӨЛӨВЛӨЛТ

Ус хангамж:

Олон нийтийн төвийн ус хангамжийн эх үүсвэр нь Толгойтын гэр хорооллын Ф110-:-150 мм-ийн голчтой цагираг шугам бөгөөд “Олон нийтийн төв”-ийн шинээр баригдах уурын зуухны барилгад байрлах цэвэр усны нөөцийн савнаас өргөлтийн насосоор дамжин хэрэглэгчдэд усыг түгээнэ.

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



төлөвлөгөөний бичиг баримттай уялдуулан нэг хүний хоногийн усны хэрэглээг 100 л-ээр тооцов. Харьцуулалтыг хүснэгтээс үзнэ үү!

Хүснэгт 19. Усны хэрэглээний норм

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

Ариутгах татуурга:

Бохир усыг өөрийн урсгалаар нь цуглуулан Их нарангийн шинээр хийгдэж буй Ф300 мм-ийн бохир усны шугам болон Баянхошуу коллекторын Ф500 мм-ийн бохир усны шугамд холбох ба бохир усны шугамыг ширмэн шугамаар төлөвлөнө.

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

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

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

2.5.5 Цахилгаан хангамжийн одоогийн байдал

Сонсголон” дэд төвийн ХЕТ, техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын хүрээнд Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт буюу бага Нарангийн гэр хорооллын нийт 36 га талбайд цахилгаан хангамжийн одоогийн байдлын судалгааг хийв.

Тус байршилд нийт 984 айл өрхийн 3542 гаруй хүн амьдарч байна. Эдгээр айл өрхүүдийн 295 айл өрх нь гэр сууцанд, 548 айл өрхийн цахилгаан хангамжийн 110/35/10KV Сонсголон дэд станцаас 6/04 кВ АТП 0021, 2727, 1514, км цахилгаан дамжуулах агаарын шугамаар цахилгаан эрчим хүчээ хангаж байна. Мөн төлөвлөлтийн хилийн гаднах хамрах хүрээнд АТП 26 ком, КТПН 19 ком, ХТП-12 ком байна.



Зураг 28. Төлөвлөлтийн байршлын одоогийн байдал



Дүгнэлт:

Улаанбаатар хотын Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр буюу төлөвлөлтийн хязгаарт багтсан айл өрхүүд, болон томоохон аж жижиг дунд бизнес эрхлэгчид ахуйн нэгжүүд нь цахилгаан хангамжийн системийн хувьд харьцангуй сайн байна. Цахилгааны тоноглол шугам сүлжээний хүртээмж хангалттай байна.

2.5.6 Холбоо, мэдээллийн сүлжээний одоогийн байдал

Сонголон дэд төвийн төлөвлөж буй байршлын баруун болон хойд талаар авто зам дагуу мэдээлэл холбооны худаг сувагчлалтай, хойд талын 2 гудамжинд цөөн тооны холбооны агаарын баганатай байна. Хойд болон баруун хэсэгт авто дам дагуу холбооны худаг сувагчлал байхгүйн улмаас гэрлийн шонгоор шилэн кабель татсан байна. Камерын хяналтын системгүй байна.

Зураг 29. Холбоо, мэдээллийн сүлжээний одоогийн байдал





Холбооны үйлчилгээ

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

Зураг 30. Юнител компанийн 4G сүлжээний хамрах хүрээ



Интернэтийн үйлчилгээ

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

Зураг 31. Кевико компанийн WiFi сүлжээний антенн, антенны байршил



Телевизийн үйлчилгээ

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

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



Зураг 32. Ашиглагдаж буй сансрын холбооны антенн



2.7. Гадаад орны туршлага

2.7.1. Хот төлөвлөлтийн бүтцийн нэгжийг тодорхойлсон байдал

“Дэд төв” гэсэн нэр томъёог албан ёсоор тодорхойлсон тодорхойлолт байхгүй бөгөөд хот төлөвлөлтийн бүтцийн нэгжийн хүрээнд олон улсад болон Монгол улсад дараах байдлаар тодорхойлсон байна.

Хүснэгт 20: Олон улсад хот төлөвлөлтийн бүтцийн нэгжийн тухай ойлголтууд

№	Хэмжээс	Шатлал	Төрлүүд (хүн ам)				
			Монгол	Англи-Саксоны орнууд, Япон	Франкофон орнууд	ОХУ	БНСУ
1	Хотын том нэгж (Super block)	Дүүрэг	Дүүрэг	Borough	Arrondissement municipal	Район	Regional living area
2		Орон сууцны хороолол	Орон сууцны хороолол (30,0-80,0)	Residential neighborhood, residential area	-	-	Mid-sized living area (100,0-120,0)
3	Хотын нэгж хороолол (City block)	Орон сууцны бичил хороолол	Орон сууцны бичил хороолол (8,0-10,0)	Neighborhood (Neighborhood unit)	Quartier	Микрорайон (8,0-12,0)	Living zone (7,0-15,0)

Эх сурвалж: Хот төлөвлөлт, судалгааны институт

Дүүрэг:

Монгол улсын Үндсэн хуулийн дөрөвдүгээр бүлгийн 57 дугаар зүйлийн 1-д “Монгол улсын нутаг дэвсгэр засаг захиргааны хувьд ... нийслэл нь дүүрэгт, дүүрэг нь хороонд хуваагдана” гэж заасан.

Орон сууцны хороолол:

Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм (БНБД 30.01.04)-д “Хэд хэдэн бичил хорооллоос бүрдсэн хотын бүтэц дэх хот төлөвлөлтийн нэгэн нэгжийг хэлнэ. 30,0-80,0 мянган хүн амтай, 80-250 га талбай бүхий орон зайн цогцолбор юм.



Үйлчилгээний хүртээмжийн хамрах радиус нь 1500 метрээс ихгүй, үйлчилгээний барилгууд буюу хотын чанартай үйлчилгээний барилгууд байрласан, гол гудамж ба хотын чанартай гудамж, нэвтэрхэд төвөгтэй ердийн болон хиймэл заагаар хязгаарлагдсан суурьшлын элемент юм.”

“Орон сууцны хорооллын нутаг дэвсгэрийн хилийг гол гудамж ба хорооллын чанартай замын улаан шугамаар, хорооллын доторх зам, явган зам, гарцын тэнхлэгээр болон ердийн зурвасын дагуу тогтоох бөгөөд эдгээрийн аль нь ч байхгүй тохиолдолд барилгажилтын улаан шугамаас 3 метр зайд тогтооно. Нутаг дэвсгэрийн тооцооноос дүүргийн ба хотын чанартай барилга байгууламжийн талбай, түүх, соёлын дурсгалт зүйлс болон архитектур ландшафтын үнэт бүтэц бүхий талбай, түүнчлэн үйлчлэх хүрээгээр зэргэлдээ орших хэд хэдэн хорооллын хэрэгцээг хангахаар тооцогдсон соёл ахуйн үйлчилгээний барилга байгууламж (үйлчлэх хүн амын тоонд тохирсон) -ийн талбайг хасна. Нутаг дэвсгэрийн хэмжээг тооцоход хүн амын өдөр тутмын хэрэгцээг хангах олон нийтийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн талбай, түүний дотор зэргэлдээ орших соёл-ахуйн үйлчилгээний барилга байгууламжийн нутаг дэвсгэр, түүнчлэн газрын доорх болон дээрх орон зайг хамруулна.” гэж тодорхойлсон байна.

Орон сууцны тухай хуульд:

“Орон сууц, түүний дэд бүтцийг шинээр барих, шинэчлэх, өргөтгөх арга хэмжээг орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлнэ. Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд төв, суурины гэр хороолол, шинээр баригдах орон сууцны хороолол, барилгажсан хэсэг дэх орон сууцны хорооллыг хамруулна. Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд орон сууц, түүний дэд бүтэц, орчны тохижилт, нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн байршлыг иж бүрнээр тусгана” гэж заажээ.

Орон сууцны бичил хороолол:

Орон сууцны хэд хэдэн бүлэглэлээс бүрдсэн хотын бүтэц дэх хот төлөвлөлтийн нэгэн нэгжийг хэлнэ. 8,0-10,0 мянган хүн амтай, 10 - 25 га талбайд төлөвлөж болно. Өдөр тутмын үйлчилгээний хүртээмжийн хамрах радиус нь 500 метрээс ихгүй байна

Шинэ хороолол, Бичил хороолол:

Эрх бүхий байгууллагын баталсан хот байгуулалтын баримт бичигт төлөвлөгдсөн, зориулалтын бүсчлэлийн дагуу хотын нутаг дэвсгэрт шинээр бий болох суурьшилыг шинэ хороолол, бичил хороолол гэнэ.

Дүүрэг (Borough)

Бороу нь Англи-Саксоны орнууд болон бусад Англи хэлтэй зарим орнуудын хот, суурингуудад хэрэглэдэг засаг захиргааны тогтолцооны нэгж буюу хотын засаг захиргааны дүүрэг юм. Лондон хот тус бүр 150,000 - 300,000 хүн ам, 15 - 150 км² нутаг дэвсгэр бүхий Өвөр Лондон (Inner London) болон Гадна Лондон (Outer London) бүсийн нийт 32 засаг захиргааны дүүрэгтэй. Эдгээр засаг захиргааны дүүрэг бүрт сонгууль 4 жилийн хугацаанд үйл ажиллагаа явуулдаг Дүүргийн зөвлөл (Borough Council) ажиллана. Дүүргийн зөвлөл тухайн дүүргийн орон сууцны хангамж, нийгмийн дэд бүтцийн хангамж, боловсролын үйлчилгээ, хөгжлийн ерөнхий төлөвлөлт болон хэрэгжүүлэлт, хөгжлийн стратеги төлөвлөлт, тээврийн төлөвлөлт, хурдны авто замын бүтээн байгуулалт, амралт зугаалгын үйлчилгээ, хог хаягдал цуглуулах болон боловсруулах үйлчилгээ, хүрээлэн буй орчны нөхөн сэргээлт, татварын үйлчилгээг хариуцаж, удирдаж зохион байгуулна. Зарим үйлчилгээг Их Лондон Хотын Захиргаатай хамтран удирдаж зохион байгуулдаг.

Нью Йорк хот 5 дүүрэгтэй бөгөөд эдгээрт 1.4 сая хүн амтай Бронкс, 2.5 сая хүн амтай Брүүклин, 1.6 сая хүн амтай Манхэттэн, 2.2 сая хүн амтай Күинс, 0.5 сая хүн амтай Стэйтн Айланд дүүргүүд орно. Хүн амын нягтралын хувьд Бронкс дүүрэгт 13,006 хүн/км², Брүүклин дүүрэгт 13,957 хүн/км², Манхэттэн дүүрэгт 27,544 хүн/км², Күинс дүүрэгт 8,018 хүн/км², Стэйтн Айланд дүүрэгт 3,150 хүн/км² байна.

Хотын том нэгж хороолол (Super block)

Хотын гол гудамж замуудаар хүрээлэгдсэн, дундаж хэмжээтэй хэд хэдэн нэгж хорооллуудаас бүрдэх хотын нутаг дэвсгэрийг хотын том нэгж хороолол гэнэ. Хотын том нэгж хороолол дотор нутаг дэвсгэрийн болон туслах зэрэглэлийн мухар гудамж замууд байна. Мөн авто тээврийн хөдөлгөөнийг, эсвэл явган хөдөлгөөнийг илүү дэмжих гэх мэт



давамгай үүрэг зориулалттай гудамж замууд байдаг. Нэгж хорооллын хэмжээ томрох тусам явган хөдөлгөөний тоо буурдаг. Торон хэлбэрийн том нэгж хорооллын хэмжээ нэмэгдэх тусам авто тээврийн хөдөлгөөн, осолын тоо, тээврийн зардал нэмэгдэх сөрөг үр дагаварууд нэмэгддэг.

Хотын нэгж хороолол (City block)

Хотын нэгж хороолол гэдэг нь эргэн тойрондоо гудамж замуудаар хүрээлэгдсэн, ямар нэг дамжин өнгөрөх тээврийн хөдөлгөөнөөр таслагдаагүй, бүлэг барилгуудаас бүрдэх нутаг дэвсгэрийн хамгийн бага нэгж юм. Англи хэлэнд city block, urban block, block гэх мэтчилэн нэрэлдэг. Хотын нэгж хорооллууд гудамж замын сүлжээний хэлбэр дүрсээс хамааран харилцан адилгүй хэлбэр, хэмжээтэйгээр бүтээн байгуулж, эсвэл түүхэн хугацааны туршид бүрэлдэж бий болдог бөгөөд тухайн хотын загварыг бий болгодог. Цогц төлөвлөлтгүй, ердийн шинэчлэл, өөрчлөлтийн дагуу эртнээс хөгжиж ирсэн хотуудад тэгш бус хэлбэрийн нэгж хорооллууд зонхилдог бол харьцангуй хожуу үеээс цогц төлөвлөлтийн дагуу хөгжиж ирсэн хотуудад торон хэлбэрийн нэгж хорооллууд зонхилдог. Хотын нэгж хорооллын талбайн хэмжээ хот бүхэнд харилцан адилгүй байдаг. Нью Йорк хотын Манхэттен дүүргийн нэгж хорооллын хэмжээ 80 х 274 метр, Чикаго хотын дундаж нэгж хорооллын хэмжээ 100 х 200 метр, Мельбурн хотын дундаж нэгж хорооллын хэмжээ 100 х 200 метр, Барселон хотын дундаж нэгж хорооллын хэмжээ 113 х 113 метр (тус бүр 9 нэгж хороолол нийлж нэг том нэгж хороолол бүрдүүлнэ) байдаг.

Хөрш орчин (Neighborhood)

Нейборхүүд нь Англи-Саксоны орнуудын хот, суурингуудад газар зүйн байршлаараа ялгарч бүрэлдсэн бүлэг хүн амын (комьюнити) нэгж юм. Үүнийг тодорхойлсон түгээмэл, туйлын оновчтой тодорхойлолт одоо хэр нь байдаггүй бөгөөд тухайн бүлэг хүн амын дунд нийтийн эрх ашиг бүрэлдэх, хүмүүс нүүр тулж харилцах боломжтой орон зайн хязгаарыг илэрхийлэх хотын орчныг хөрш орчин гэдэг. Угсаатны бүтэц, үйл ажиллагааны төрөлжилт, шуудан харилцааны хаягжилт, татвар бүрдүүлэлт гэх мэт төрөл бүрийн шалтгаанаар хөрш орчин бүрэлдэж бий болдог.

Их Британы хот, суурингуудын засаг захиргааны үйл ажиллагаа хэрэгжүүлэхэд хөрш орчны бүтцийг ашигладаггүй. Харин албан бус хэрэглээнүүд болон Гэмт хэргийн хяналт (Neighborhood watch) -ын сайн дурын тогтолцоонд хөрш орчны бүтцийг өргөн хэрэглэдэг.

АНУ-ын хот суурингуудын засаг захиргааны, албан үйл ажиллагаанд хөрш орчны бүтцийг ашигладаггүй. Харин оршин суугчдын холбоо, нийгэмлэг, хяналт, шалгалтын сайн дурын байгууллагууд зохион байгуулах зэрэг албан бус хэрэглээнд түгээмэл ашигладаг.

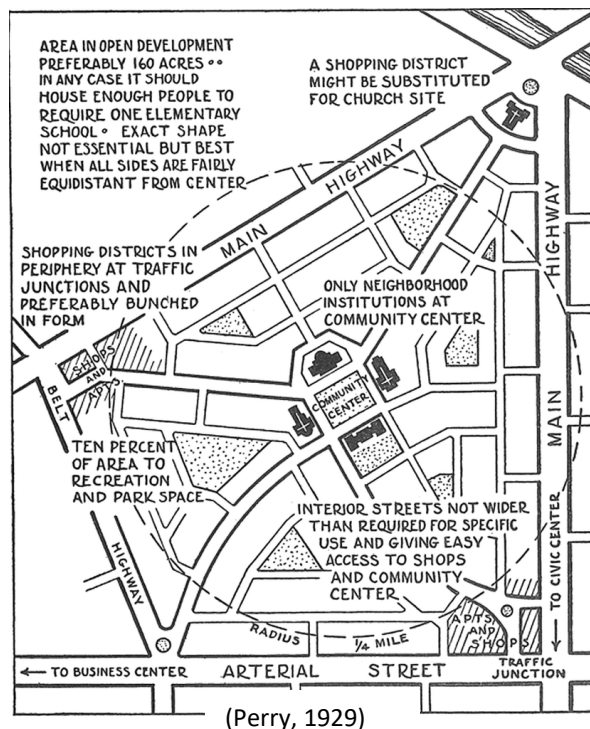
БНХАУ-ын хот, суурингуудад 2,000-10,000 хүн амтай хөрш орчнууд түгээмэл байдаг. Эдгээр сууцны хөрш орчнуудыг тус бүр 100-600 өрхөөс бүрдсэн бүлэг хүн ам (комьюнити) -д хувааж засаг захиргааны үйл ажиллагаа хэрэгжүүлдэг.



Хөрш орчны нэгж (Neighborhood unit)

Хөрш орчны нэгж гэдэг нь үйлчилгээ, үйл ажиллагааны хувьд бие даасан хөрш орчны нэгж юм. Тус нэр томъёо, хот төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд хэрэглэх нэгжийг АНУ-ын хот төлөвлөгч Кларенс Перри 1929 онд томъёолж, хэвлүүлсэн. Тус загварын дагуу 5,000-9,000 хүн оршин суух 64.7 га жишиг хөрш орчны нутаг дэвсгэрийн төв хэсэгт дунд сургууль, нийтийн эзэмшлийн задгай орон зай, тоглоомын талбай байхаар томъёолсон байдаг. Орон сууцны барилга бүрээс дунд сургуулийн барилга хүртэл хотын тээврийн үүрэгтэй ямар нэг авто зам хөндлөн гарахгүйгээр 0.4-0.8 км явган

Зураг 33.Хөрш орчны нэгж



алхаж хүрэх боломжтой байна. Хөрш орчны нутаг дэвсгэрт аль болох авто хөдөлгөөн хязгаарлах, тээврийн хэрэгслийн хурд бууруулах, явган зорчилт хөдөлгөөн нэмэгдүүлэх зорилготой муруй хэлбэрийн нутаг дэвсгэрийн гудамж зам байна. Харин нутаг дэвсгэрийн гадуур хотын тээврийн хөдөлгөөнд зориулагдсан гудамж зам хүрээлнэ. Мөн нутаг дэвсгэрийн эмжээр хэсэгт худалдаа, үйлчилгээний зориулалттай үйл ажиллагаанууд байрлана. Нийт нутаг дэвсгэрийн хамгийн багадаа 10 хувийг цэцэрлэгт хүрээлэн, задгай орон зайн зориулалтаар ашиглана.

Дүүрэг (Район)

Район гэдэг нь 1920-иод оноос эхлэн Зөвлөлт Холбоот Улсын бүрэлдэхүүн орнуудын хотуудад хэрэглэгдэж байсан засаг захиргааны стандартчилсан нэгж юм. Зөвлөлт Холбоот Улс задарсны дараа өнөөдрийн Оросын Холбооны Улсад 1991 оноос эхлэн хотын засаг захиргааны нэгжийг *городской район* болон *городской округ* нэрээр шинээр томъёолон хэрэглэж байна. Харин хуучин Зөвлөлт Холбоот Улсын бүрэлдэхүүнд байсан тусгаар тогтносон зарим улсуудад одоо ч *район* гэдэг нэр томъёог хэрэглэж байна. *Муниципальный район* бүр өөрийн засаг захиргааны тогтолцоо, удирдлагын бүтэцтэй.

150 мянгаас дээш хүн амтай хотуудын удирдлага зохион байгуулалтыг дүүргүүдэд хувааж хэрэгжүүлдэг. Москва хотын дүүргүүдийг түүх, газарзүйн нөхцөл, хот төлөвлөлтийн нөхцөл, тээвэр, харилцааны холбооны хангамж, инженерийн дэд бүтцийн хангамжын нөхцөлд үндэслэн “Москва хотын нутаг дэвсгэрийн хуваарь” хуулийн дагуу тогтоодог. Өнөөдөр Москва хотод 21 суурьшил, 12 засаг захиргааны дүүрэг (*городской округ*), 125 хотын дүүрэг (*городской район*) байна.

2020 оны тооллогын дүнгээр Москва хотын хамгийн их хүн амтай дүүрэг Марьинод 225,493 хүн, хамгийн цөөн хүн амтай дүүрэг Молжаниновскийд 12,264 хүн оршин сууж байна. Нутаг дэвсгэрийн хувьд хамгийн том Метрогородок дүүрэг 2,757 га нутаг дэвсгэртэй, хамгийн жижиг Арбат дүүрэг 211 га нутаг дэвсгэртэй байна. Хүн амын нягтралын хувьд хамгийн өндөр нягтралтай Зябликово дүүрэг 30,480 хүн/км², хамгийн бага нягтралтай Молжаниновский дүүрэг 563 хүн/км² нягтралтай байна.

Хороолол (Микрорайон)

Микрорайон гэдэг нь 1950 -аад оноос эхлэн Зөвлөлт Холбоот Улсын бүрэлдэхүүн орнуудын хотуудад хэрэглэгдэж байсан хотын нутаг дэвсгэрийн анхдагч нэгж юм. Зөвлөлт Холбоот Улсын Барилгын норм дүрмийн дагуу дийлэнх микрорайонуудыг 10 -аас 60 хүртэл га талбайд (зарим онцгой тохиолдолд 80 хүртэл га талбайд), 8,000 -аас 12,000 хүн амтай, орон сууц, дагалдах нийгмийн үйлчилгээтэй хамт бүтээн байгуулж байсан. Микрорайоны



нутаг дэвсгэрийг хотын гол гудамж зам, голын эрэг, жалга, байгалийн онцлог гадаргуун тогтоцтой нутаг дэвсгэрээр зааглаж хил хязгаарыг аль болох тодорхой тогтоодог. Хотын бусад нутаг дэвсгэрээс тухайн микрорайон руу нэвтрэх авто замын уулзварууд хоорондын зай 300 метрээс хэтрэхгүй байхаар төлөвлөдөг. Ерөнхий боловсролын сургуулиас бусад нийгмийн үйлчилгээнүүдэд орон сууцны барилга тус бүрээс хүрч очих зай хэмжээ 500 метрээс ихгүй байхаар төлөвлөнө.

Хотын дүүрэг (Arrondissement municipal)

Агондисемон мунисипал нь Францын хүн ам хэт төвлөрсөн нийслэл Парис болон Лион, Магсей хотуудад тусгайлан хэрэглэдэг засаг захиргааны тогтолцооны нэгж буюу хотын засаг захиргааны дүүрэг юм. Парис хот 20 дүүрэгтэй. Дүүрэг бүр оноосон нэртэй боловч тоогоор дугаарлан нэрлэх хэрэглээ тогтсон байдаг. 1795 оноос хойш урт хугацнааы туршид бүрэлдэж бий болсон нэгжүүдийн учраас дүүргийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээ болон хүн амын тоо, хүн амын нягтрал харилцан адилгүй байдаг. 2017 оны тоо бүртгэлийн дагуу хамгийн цөөн хүн амтай 6 дугаар дүүрэгт 41,976, хамгийн олон хүн амтай 15 дугаар дүүрэгт 235,178 хүн бүртгэгдсэн байна. Хүн амын нягтралын хувьд 8 дугаар дүүрэгт хамгийн бага буюу 9,631 хүн/км², харин 11 дүгээр дүүрэгт хамгийн өндөр буюу 40,183 хүн/км² байна. Дүүрэг тус бүрд шууд сонгуулиар сонгогддог дүүргийн зөвлөл ажиллана. Дүүргийн зөвлөлийн эхний хурлаас Дүүргийн засаг даргыг сонгож ажиллуулдаг. Хотын дүүрэг тус бүр бүрийг засаг захиргааны 4 хөрш орчин (quartier)-д хувааж үйл ажиллагаа зохион байгуулдаг. Тухайлбал Парис хотод 20 дүүрэг, 80 хөрш орчин байдаг.

Хөрш орчин (Quartier)

Франкофон орнуудын хот суурингуудын бүтцийн нэгж юм. Кагхтие бүр иргэдийн төлөөллөөс бүрдсэн зөвлөлтэй бөгөөд Хотын захиргаа (Mairie)-ны өмнө иргэдийг төлөөлдөг. Дараах зүйлсээр ялгарсан онцлогтой кагхтие бүрэлдэж бий болдог. Эдгээрт:

Газар зүйн байршил: Хотын төвийн, хотын захын, толгойн, бэлийн, зүүн эргийн, баруун эргийн кагхтие гэх мэт

Барилгын төрөл: Хуучин кагхтие, шинэ кагхтие гэх мэт

Үүрэг зориулалт: Худалдааны, тээврийн өртөөний, ажил хэргийн, сууцны гэх мэт

Нийгмийн үнэлэмж: Дундаж давхаргын, чинээлэг оршин суугчдын, ядуусын, шашны, насанд хүрэгчдийн, ижил хүйстнүүдийн гэх мэт

Нийтэд танигдсан байдал: Муухай, сайхан гэх мэт

Хүрээлэн буй орчны чанар: Эко гэх мэт

Хөрш орчны нутаг дэвсгэрт зонхилох барилга, байгууламжуудын үүрэг зориулалт, газар ашиглалтын төрлүүдээс үүдэн харьяалагдах хүн амын тоо харилцан адилгүй байдаг. Жишээлбэл 1999 оны тоо бүртгэлийн мэдээллийн дагуу Парис хотын төвийн хэсгийн 1 дүгээр дүүргийн 3 дугаар хөрш орчин хамгийн цөөн буюу 3,044 хүн амтай байхад харин өмнөд хэсгийн 13 дугаар дүүргийн 50 дугаар хөрш орчинд хамгийн олон буюу 69,008 хүн амтай байна. Нийт 80 хөрш орчны нутаг дэвсгэрийн хэмжээ 21.3 га талбайгаас 304.4 га талбайн хооронд харилцан адилгүй хэмжээтэй байдаг.

Хөрш орчны зөвлөл нь том хотуудын хүн амын төлөөллөөс бүрдсэн бүтэц юм. 1789 оноос хойш нэмэлт өөрчлөлтүүдээр боловсронгуй болгон хэрэгжүүлж буй буй Орон нутгийн засаг захиргааны ерөнхий хууль (Code Général des Collectivités Territoriales)-ийн орон нутгийн шууд ардчиллыг дэмжих чиглэлээр 2002 онд батлагдсан. Үүнд зааснаар хөрш орчны зөвлөл байгуулдаг. Энэ хуулийн дагуу 8000-аас олон хүн амтай засаг захиргааны нэгжүүд нэг эсвэл хэд хэдэн хөрш орчны зөвлөл байгуулж иргэдийн оролцоог хангуулахаар заасан байдаг.

Хөрш орчны зөвлөл нь хөрш орчин болон хотын хэмжээний аливаа асуудлуудад шийдэл боловсруулах эрхтэй. Хөрш орчны хөгжлийн чиглэлээр боловсруулсан аливаа шийдэл, төсөл, хөтөлбөрүүд нь хотын хөгжлийн бодлогод нийцэж байвал хотын даргын оролцоотойгоор хэрэгжүүлэх, хэрэгжилтийг үнэлэх үйл ажиллагааг зохион байгуулах боломжтой. Хөрш орчны зөвлөл нь шийдвэр гаргах эрхгүй. Тийм учраас хотын захиргаа болон дүүргийн оршин суугчдыг хооронд нь холбох чиглэлээр ажилладаг. Хөрш орчны зөвлөл нь тухайн хөрш орчны аж амьдралын талаар төдийгүй хөгжлийн төсөл хөтөлбөрүүдийн талаар хэлэлцүүлэг өрнүүлэх, мэдээллээр хангах төв болдог. Хөрш орчны



зөвлөлөөс дэвшүүлсэн шийдлүүдийг Дүүргийн зөвлөл хүлээн авч цаашид хэрхэхийг шийдвэрлэдэг.

Хөрш орчны зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд хотын захиргааны албан хаагч, иргэдийн төлөөлөгч, төрийн бус байгууллагын төлөөлөл, оршин суугчид гэх мэт төрөл бүрийн гишүүд сайн дурын журмаар болон сонгуульт үүргээр сонгогдож ажилладаг. Харьцангуй сул бие даасан байдал, хөрш орчны чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг бусад эвлэл, холбоодтой сул өрсөлдөх чадвар зэрэг шалтгаануудаас үүдэн 2002 оноос хойш Хөрш орчны зөвлөлийн үйл ажиллагаа хүчгүй болох, идэвхтэй гишүүд бүрдүүлэх байдал жил бүр буурсаар байна.

Бүлэг хүн ам (Community)

Бүлэг хүн ам гэдэг нь үнэт зүйл, шашин шүтлэг, ёс заншил, амьдралын хэвшлээрээ ижил нийгмийн нэгж бүтэц юм. Бүлэг хүн ам бий болсон үед биет хөрш орчин бүрдүүлж тухайн орчинд өөр хоорондоо харилцаа үүсгэж аж төрдөг. Нийгэмд бүлэг хүн ам бүрдүүлдэг дараах дөрвөн үндсэн нөхцөл байдаг. Эдгээрт:

Гишүүнчлэл:	Хувийн мэдрэмжээ бусадтай хуваалцах нөхцөл
Нөлөөлөл:	Бүлэгт нөлөөлөх болон бүлгийн нөлөө авах нөхцөл
Баталгаа:	Хэрэгцээгээ нэгтгэх, хэрэгцээгээ хангах нөхцөл
Хамтын сэтгэлзүйн харилцаа:	Бүлэг дунд хамтын сэтгэл зүйн харилцаа бүрэлдэх нөхцөл

Тухайн бүлэг хүн амын дадал зуршлын хэв шинжид суралцах үйл явцыг *нийгэмших* гэнэ. Хүн нийгэмших үйл явцын хамгийн чухал үе шат нь бага насанд буюу 1-10 насны хооронд явагддаг. Орчин үеийн нийгэмд бүлэг хүн амын үндсэн гурван төрөл байдаг. Эдгээрт:

Газар зүйн байршлаас бүрэлдсэн бүлэг хүн ам: Хотын бүлэг хүн ам, хөдөөгийн бүлэг хүн ам, ямар нэг хөрш орчны бүлэг хүн ам, хотын төвийн эсвэл хотын захын бүлэг хүн ам гэх мэт

Ижилсэлээс бүрэлдсэн бүлэг хүн ам: Угсаатны бүлэг хүн ам, ямар нэг шашин шүтлэгт суурилсан бүлэг, даян дэлхийн бүлэг хүн ам, хөгжлийн бэрхшээлтэй бүлэг хүн ам гэх мэт
Бүтэц, зохион байгуулалтаас бүрэлдсэн бүлэг хүн ам: Гэр бүлийн хүрээллийн албан бус бүлэг хүн ам, ямар нэг холбоо, сүлжээнд суурилсан бүлэг хүн ам, тогтвортой (sustainable) бүлэг хүн ам, улс төрийн шийдвэр гаргах бүтэц, орон нутгийн болон олон улсын түвшний эдийн засаг, санхүүгийн байгууллагууд болон мэргэжлийн холбоодын гишүүд гэх мэт.

Дээрх төрлүүд нь бодит нийгмийн орчинд бүрэлддэг төдийгүй мөн цахим орчинд бүлэг хүн ам бүрэлддэг.

Бүлэг хүн амын дотор хоорондоо үл ялим зөрүүтэй итгэл үнэмшил, ашиг сонирхол, тэдгээрийг дагаж гарах асуудлууд үүсэх тохиолдол байдаг. Мөн тухайн бүлэг хүн амын дунд шинэ хүн, эсвэл ялгаатай бүлэг хүн ам орход тэдгээрийг дагаж асуудлууд үүсдэг. Эдгээр тохиолдлуудад дараах хариу үйлдэл үзүүлнэ.

Тухайн бүлгийн нийтлэг ойлголтоор үүссэн асуудалд хандах

Шинээр үүссэн бүлэг хүн амын харилцаанд зөрчилтэй хандах

Ялгаатай арьс өнгө, угсаатай хүмүүс ялгаатай бүлэг хүн амын дунд аж төрдөг гэхээс илүүтэйгээр арьс өнгө, угсаа гэх мэт нийгмийн зэрэглэл, ангиллуудыг жам ёсны гэж хүлээж авах хариу үйлдлүүд үзүүлдэг.

Дээрх асуудлуудыг оновчтой шийдвэрлэхийн тулд дараах харилцааны дараах шатлалуудыг авч үздэг.

Суурь харилцаа: Тухайлсан нутаг дэвсгэрийн онцлогоос үүдэлтэй харилцаа

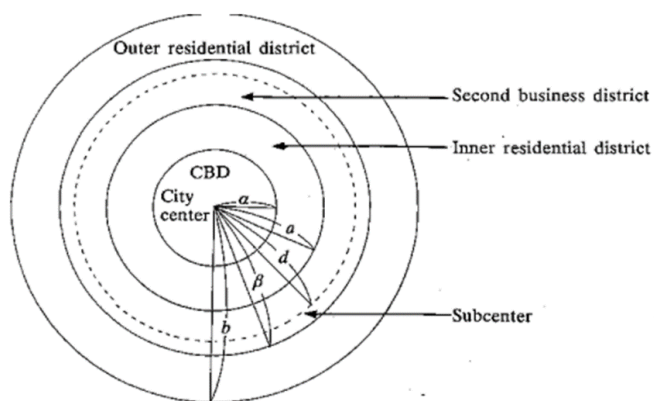
Амьдралын хэв маягаас үүдэлтэй харилцаа: Ёс суртахуун, итгэл үнэмшил, сонирхол, нийтлэг үнэ цэнэд суурилсан, бусдаас тэргүүлэх харилцаа

Төлөвлөгөөт харилцаа: Хүн амын бүлэг аливаа нийгмийн үйл явцын үр дүнд бүхэлдээ төлөвлөгдсөн, зохион байгуулагдсан гэдэгээ ухамсарлахад явагдах харилцаа

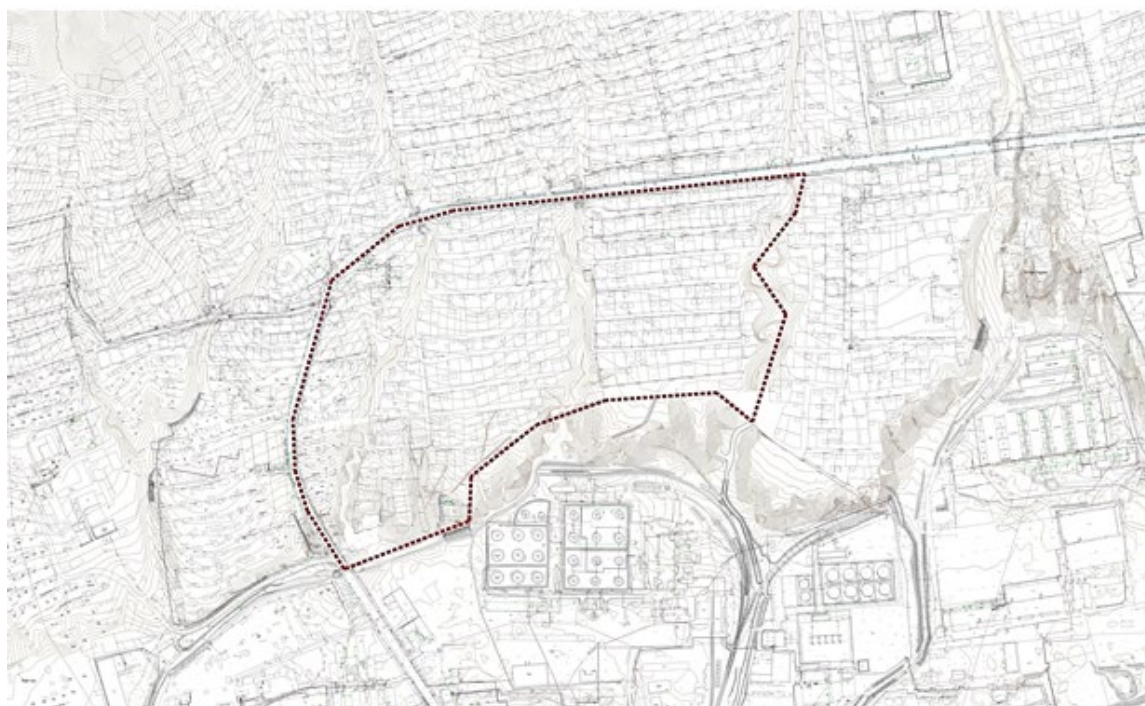
Бүсийн амьдрах орчин (Regional living area), Амьдрах бүс (Living zone)

Амьдрах орчны орон зайн хүрээг хотын цар хүрээ, засаг захиргааны эдийн засаг, нэг төвтэй систем, үндсэн газар нутаг, үйл ажиллагааны зориулалт, шинж чанар, байгууламжаар үйлчлэх бүсээр хуваана. Ерөнхийдөө томоохон хотууд 3 ангилалтай; жижиг амьдрах орчин, дунд хэмжээний амьдрах орчин, том амьдрах орчин.

Зураг 34. Бүсийн амьдрах орчин



Сөүл хотын хувьд амьдрах орчныг Regional living area буюу бүсийн амьдрах орчин (том амьдрах орчин) болон Living zone буюу амьдрах бүс (жигжиг амьдрах орчин)” гэсэн 2 ангилалд хуваадаг. Одоогийн байдлаар 5 бүсийн амьдрах орчин (том амьдрах газар) болон 140 орчим амьдрах бүс (жигжиг амьдрах орчин) байдаг. Сөүл хот нь засаг захиргааны хувьд 25 gu буюу 25 дүүрэг, 423 dong буюу 423 хороотой.





БҮЛЭГ-3. ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ҮНЭЛГЭЭ, НӨХЦӨЛ





БҮЛЭГ-3. ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ҮНЭЛГЭЭ, НӨХЦӨЛ БАЙДЛЫН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

3.1. Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ:

Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжих зорилтын хүрээнд иргэд, олон нийтэд үзүүлэх төрийн болон нийгмийн үйлчилгээний тэгш хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 36 га талбайд “Сонсголон” дэд төвийг байгуулахаар техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулж байна. Амгалан дэд төвийг байгуулах төлөвлөлтийн хязгаарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээг хийснээр цаашид хот байгуулалтын үйл ажиллагааг тэлж хөгжихөд анхаарах зүйлс, газар зүйн тогтоц, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмж, нийгэм эдийн засгийн нөөц боломж зэргийг тодорхойлоход оршино.

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

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

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

А. Байгаль орчны үнэлгээ

А-1. Байгалийн нөхцөл, нөөцийн үнэлгээ

А-2. Байгаль-экологийн үнэлгээ

А-3 . Инженер-экологийн үнэлгээ

Б. Нийгэм-эдийн засгийн үнэлгээ

В. Дэд бүтцийн үнэлгээ

Г. Архитектур орон зайн төлөвлөлт, ландшафтын үнэлгээ

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

Хүснэгт 21. Сонсголон дэд төвийн хот байгуулалтын нэгдсэн үнэлгээ

3.1.1 БАЙГАЛЬ ОРЧНЫ НЭГДСЭН ҮНЭЛГЭЭ

Хүснэгт 22. Байгаль орчны нэгдсэн үнэлгээ

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

Сонсголон дэд төвийн хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээний байгаль орчны нэгдсэн үнэлгээг 3 дэд бүлэг, 10 бичил бүлгүүдийн дагуу одоо байгаа суурьшлын бүс, үйлдвэрлэлийн хэсэгтэй 36 га талбайд боловсруулсан. Байгаль орчны нэгдсэн үнэлгээгээр **3,2** балл буюу өндөр /хязгаарлагдмал тохиромжтой/ гэсэн үнэлгээтэй гарсан бөгөөд ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтөд тусгагдсан барилга байгууламжуудыг барихдаа инженер геологийн нэгдсэн тайланд тусгагдсан болон хүрээлэн буй байгаль экологийн нөхцөлийг сайжруулах арга хэмжээнүүдийг авах хэрэгтэй.



Хүснэгт 23. Байгалийн нөхцөл, нөөцийн үнэлгээ

Тооцоо судалгааны бүс	Байгалийн нөхцөл, нөөцийн үнэлгээ /5 баллаар/						Нэгдсэн үнэлгээ
	Нийт талбай	Газрын гадарга	Уур амьсгал	Хөрс, ургамал	Сэргээгдэх эрчим хүч	Ашигт малтмал эрдэс түүхий эдийн нөөц	
Сонсголон дэд төв	36 га	4	4,5	2,5	2	1	2,8

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



Хүснэгт 24. Газрын гадаргын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Гадаргын налуу, гуу жалганы үзүүлэлт							Зохицох дундаж балл	Газрын гадаргын налуугийн ангилал (зохицох баллаар)				
			Тохиромжтой		Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжгүй		Гуу жалга		Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			га/ хувь	Зохицох балл 0	га/ хувь	Зохицох балл 8	га/ хувь	Зохицох балл 19	га/ хувь						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Сонсголон дэд төв	36 га	<u>25,2</u> 69,9		<u>9,5</u> 26,4				<u>1,3</u> 3,7			4			

Хүснэгт 25. Газрын гадарга, өндөржилтийн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Газрын гадаргын налуугийн ангилал (зохицох баллаар)					Өндөржилтийн ангилал (зохицох баллаар)					Ерөнхий дундаж балл	
			Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжгүй
				0-1	1-4	4-10	11-19			19-дээш	500 м хүртэл	1500-2000 м		2000



												М		М-с дээш	
				5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл		5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Сонсголон дэд төв	36 га			4						4				4

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

Хүснэгт 26. Уур амьсгалын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлтүүд													Ерөнхий дундаж балл
			Барилгын уур амьсгалын ангилал (зохицох баллаар)						Эрүүл ахуйн уур амьсгалын ангилал (зохицох баллаар)							
			Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдм ал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдм ал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй		
				0	1-2	2-3	3-4	4-өөс дээш		1-3	3-9	9-15	15-25	25-аас дээш		
Үнэлгээ (5 баллаар)						Үнэлгээ (5 баллаар)										



				5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл		5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Сонсголон дэд төв	36 га	4	-	4	-	-	-	5	5	-	-	-	-	4.5

Хүснэгт 27. Барилгын уур амьсгалын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Барилгын уур амьсгалын үзүүлэлт /бүсээр/						Зохицох дундаж балл	Барилгын уур амьсгалын ангилал /зохих баллаар/				
			Нэн тохиромжтой IV-III бүс		Хязгаарлагдмал тохиромжтой II бүс		Тохиромжгүй I бүс			Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиром	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			га/ хувь	Зохицох балл 0	га/ хувь	Зохицох балл 8	га/ хувь	Зохицох балл 19						
									5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	Сонсголон дэд төв	36 га		0	-	-	-	-			4			

Хүснэгт 28. Хөрс, ургамлын үнэлгээ



№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Хөрсний цэцэрлэгжилтэд тохирох талбайн эзлэх хувь /зохиx баллаар/						Ойн модоор хучигдсан талбайн ангилал /зохиx баллаар/						Ерөнхий дундаж балл
			Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромж	Тохиромж той	Хязгаарлагдмал тохиромж	Тохиромж гүй	Нэн тохиромж гүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромж той	Тохиромж той	Хязгаарлагдмал тохиромж той	Тохиромж гүй	Нэн тохиромж гүй	
				0	1-5	6	6-15	1-ээс дээш		1	2-3	3-8	9		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Сонсголон дэд төв	36 га	3			3			2				2		2,5

Хүснэгт 29. Хөрсний үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт			Хөрсний ангилал (зохицох баллаар)					
			Цэцэрлэгжилтэд тохирох үзүүлэлтээр			Хөрсний ангилал (зохицох баллаар)					
			Нэн тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромж той	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромж	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			Хөрсийг солихгүй	50% хүртэл солих	50-100% хүртэл солих		1	2-3	3-8	9	9-өөс дээш
					Үнэлгээ (5 баллаар)						



			га/ хувь	Зохицо х балл	га/ хувь	Зохицо х балл	га/ хувь	Зохицо х балл		5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Сонсгол он дэд төв	36 га	-	-	$\frac{122.3}{96,3}$	-	$\frac{4.7}{3,7}$		3	-	-	3	-	-

Хүснэгт 30. Ургамлын бүрхэвчийн үнэлгээ

N	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт																
			Ургамалын бүрхэвчийн талбайн эзлэх хувь						Ургамал бүрхэвчийн ангилал /зохиц баллаар/										
			Нэн тохиромжтой		Хязгаарлагд- мал тохиромжтой		Тохиромжгүй		Зохицох дундаж балл	Нэн тохиро мжтой		Тохиро мжтой		Хязгаар лагдма л тохиро мжтой		Тохиро мжгүй		Нэн тохиро мжгүй	
			30-80% ургамлын бүрхэвчтэй		10-30% ургамлын бүрхэвчтэй		10-аас бага % ургамлын бүрхэвчтэй			1	2-3		3-8		9		9-өөс дээш		
	га/ хувь	Зохицо х балл	га/ хувь	Зохицо х балл	га/ хувь	Зохицо х балл		5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					



1	Сонсгол он дэд төв	36 га	33,6 26,4%	-	88,7 69,8%	-	4,8 3,7%		3	-	-	3	-	-
---	--------------------	-------	-----------------------------	---	-----------------------------	---	---------------------------	--	---	---	---	---	---	---

Хүснэгт 31. Ойн сан

N	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт											
			Ой модоор хучигдсан талбайн эзлэх хувь						Ойн сангийн ангилал /зохиx баллаар/					
			Нэн тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжгүй		Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй		
			30-80% ой модоор хучигдсан	10-30% модоор хучигдсан		10-аас бага % модоор хучигдсан								
га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл	Зохицох дундаж балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Сонсгол он дэд төв	36 га	-	-	-	-	-	9	3	-	-	-	2	-

Хүснэгт 32. Сэргээгдэх эрчим хүч



№	Хот, Суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай(га)	Нарны эрчим хүчний нөөц					Салхины эрчим хүчний нөөц					Усны эрчим хүчний нөөц								
			Зохицох дундаж балл					Зохицох дундаж балл					Зохицох дундаж балл								
			5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	Сонсголон дэд төв	36 га	3	-	-	3	-	-	2	-	-	-	2	-	1	-	-	-	-	1	2



Хүснэгт 33. Ашигт малтмал

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



1	Амгалан дэд төв	127 га	-	-	-	-	-	3	-	-	1	-	-	-	-	1
---	-----------------	--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

3.1.2 Байгаль- экологийн үнэлгээ

Хүснэгт 34. Байгаль-экологийн нэгдсэн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбайн /га/	Ерөнхий дундаж балл	Үзүүлэлтүүд																			
				Тоосны бохирдол /зохицох баллаар/					Дуу шуугианы бохирдол /зохицох баллаар/					Шингэн түлшний бохирдол /зохицох баллаар/					Хатуу түлшний бохирдол /зохицох баллаар/				
				Зохицох дундаж балл					Зохицох дундаж балл					Зохицох дундаж балл					Зохицох дундаж балл				
				Үнэлгээ /5 баллаар/					Үнэлгээ /5 баллаар/					Үнэлгээ /5 баллаар/					Үнэлгээ /5 баллаар/				
				5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1
				5-4	4-3.5	3.5-2.5	2.5-1.5	1.5-0	5-4	4-3.5	3.5-2.5	2.5-1.5	1.5-0	5-4	4-3.5	3.5-2.5	2.5-1.5	1.5-0	5-4	4-3.5	3.5-2.5	2.5-1.5	1.5-0
				Бохирдолгүй					Зөвшөөрөгдөх хэмжээнд					Бохирдолгүй					Бохирдолгүй				
				Бохирдох хандлагатай					Сулавтар дуу шуугиан					Бохирдох хандлагатай					Бохирдох хандлагатай				
				Бохирдсон					Дунд зэргийн дуу шуугиан					Бохирдсон					Бохирдсон				
				Их бохирдсон					Их дуу шуугиантай					Их бохирдсон					Их бохирдсон				
Хэт их бохирдсон					Хэт их дуу шуугиантай					Хэт их бохирдсон					Хэт их бохирдсон								



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1	Сонsgолон дэд тав 36 га		3,7	4	-	3,5	-	-	-	4	-	3,5	-	-	-	4	-	3,5	-	-	-	3	-	-	2,6	-	-	

Хүснэгт 35. Байгаль-экологийн эрсдэлийн хүчин зүйлсээр өгөх үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт					Гуу, жалга, эвдрэлийн ангилал					Ерөнхий дундаж балл
			Үерлэлтийн байдал (зохицох баллаар)					Гуу, жалга, эвдрэлийн ангилал (зохицох баллаар)					
			Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	
			0-1	1-3	3-7	8-27	27-оос дээш	0-6	7-8	8-9	9-16	16-аас дээш	



				Үнэлгээ /5 баллаар/						Үнэлгээ /5 баллаар/						Үнэлгээ /5 баллаар/											
				5	4	3	2	1		5	4	3	2	1		5	4	3	2	1							
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	Сонсголон дэд төв	36 га	4	-	5	-	-	-	3	-	-	3	-	-	4	-	5	-	-	-	4	-	5		-	-	3.75

Хүснэгт 37. Ул хөрсний даац

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт				Агсармал хөрс	Зохицох дундаж балл	Ул хөрсний даацын ангилал (зохицох баллаар)				
			Ул хөрсний даацын үзүүлэлт						Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			Нэн тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжтой			Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	
			4.0 < R	4.0 > R > 3.0	3.0 > R			0-1	1-7	7-14	15-20	> 20	



			га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл			Үнэлгээ (5 баллаар)				
											5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Сонсголон дэд төв	36 га	$\frac{71.8}{56.6}$	0	$\frac{27}{21.3}$	10	$\frac{28.2}{22.1}$	20	-	4		4			

Хүснэгт 38. Олон жилийн цэвдэг

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт				Агсармал хөрс	Зохицох дундаж балл	Хөрсний цэвдгийн ангилал (зохицох баллаар)				
			Олон жилийн цэвдэг хөрсний үзүүлэлт						Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			Нэн тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжтой	Агсармал хөрс							
			Цэвдэггүй	50 хүртэлх % нь цэвдэгтэй	50-100% нь цэвдэгтэй			0	0-1	1-10	10-40	40	



			га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл			Үнэлгээ (5 баллаар)				
											5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Сонсголон дэд төв	36 га	-	-	$\frac{127}{100}$	7			-	3	-		3		

“Таван үндэс” ХХК-ийн төлөвлөлтийн хязгаарт хийсэн инженер геологийн судалгаагаар олон жилийн цэвдэг хөрс тархаагүй гэсэн дүгнэлт гарсан. Дэлгэрэнгүй мэдээллийг Сонсголон дэд төвийн 36 га талбайд хийсэн инженер геологийн судалгааны тайлангаас үзнэ үү.

Хүснэгт 39. Ул хөрсний суулт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт				Зохицох дундаж балл	Ул хөрсний суултын ангилал (зохицох баллаар)							
			Ул хөрсний суултын үзүүлэлт					Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй			
			Нэн тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжтой	Агсармал хөрс									



			Суултгүй		I төрлийн суулттай		II төрлийн суулттай				0-1	1-5	5-10	10-20	>20
			га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл			Үнэлгээ (5 баллаар)				
											5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Сонсголон дэд төв	36 га	73.4 57,8	0	44.6 35,2	10	5 7	20		4			5		

Хүснэгт 40. Ул хөрсний овойлт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт				Зохицох дундаж балл	Ул хөрсний овойлт ангилал (зохицох баллаар)							
			Ул хөрсний овойлт үзүүлэлт					Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй			
			Нэн тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжтой	Агсармал хөрс									



			Овойлт суултгүй		Сул овойлттой		Хүчтэй овойлттой				0-1	1-5	5-10	10-20	>20
			га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл			Үнэлгээ (5 баллаар)				
											5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Сонсголон дэд төв	36 га	$\frac{45,7}{36}$	0	$\frac{66,5}{52,4}$	10	$\frac{14,8}{11,6}$	20		4			5		

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

Хүснэгт 41. Гидрогеологийн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Үзүүлэлт		Ерөнхий дундаж балл
			Гадаргын ус (зохицох баллаар)	Усны илрэх гүнээр (зохицох баллаар)	



			Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	Зохицох дундаж	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй	
				5-7	8-12	13-17	17-22	22-оос дээш		0-6	7-8	8-9	9-16	16-аас дээш	
				Үнэлгээ (5 баллаар)						Үнэлгээ (5 баллаар)					
				5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл		5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Сонсголон дэд төв	36 га	5	-	5		-	-	5	5		-	-	-	5

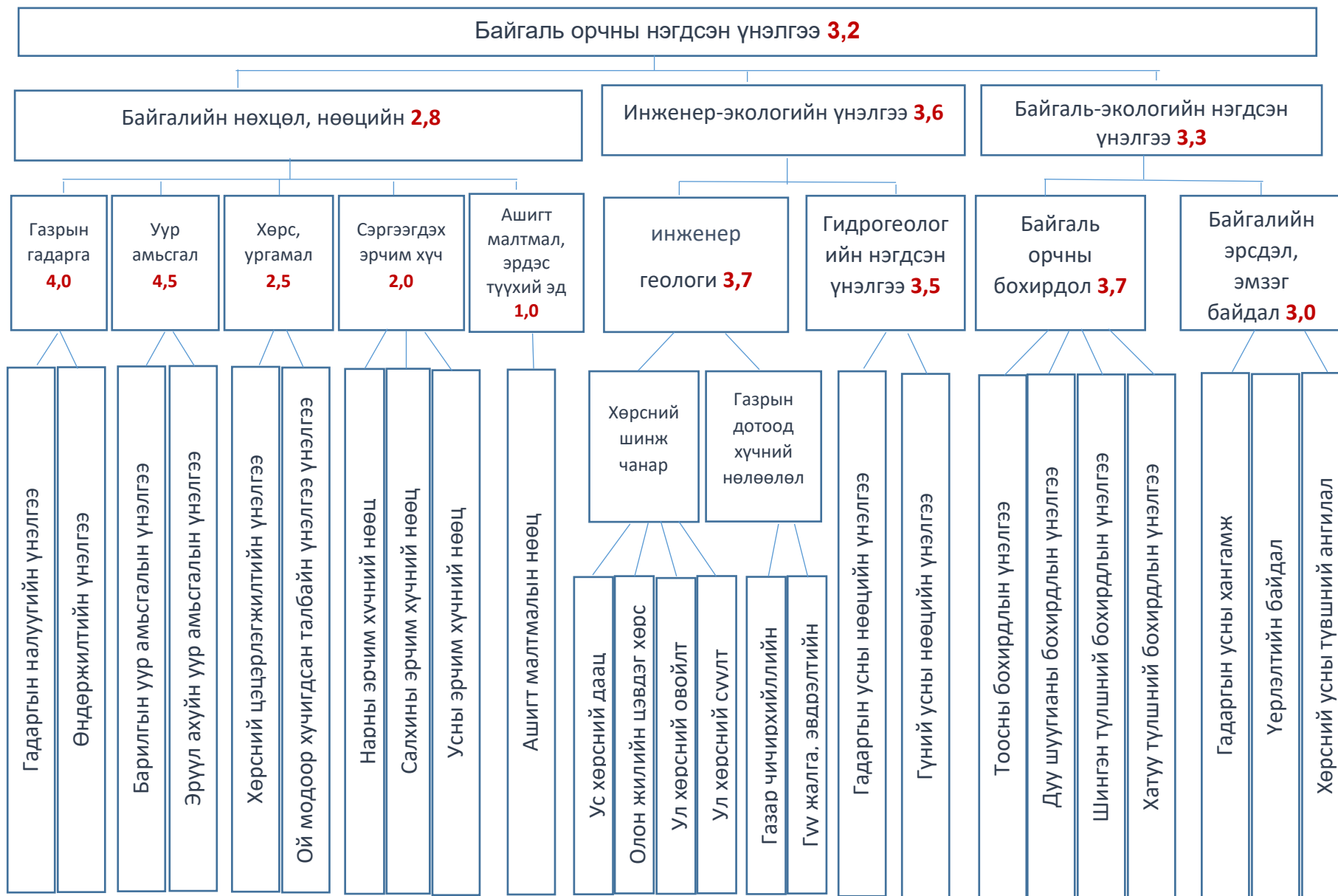
Хүснэгт 42. Газар доорх ус

№	Н	И	Т	Үзүүлэлт
---	---	---	---	----------



1	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	3	Ус илрэх гүний үзүүлэлт						3	Усны ангилал (зохицох баллаар)				
			Нэн тохиромжтой		Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжтой			Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэн тохиромжгүй
			3м-ээс их гүнд		1-3м гүнд		1м-ээс бага гүнд			0-1	1-3	3-5	5-11	11-с дээш
			га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл	га/ хувь	Зохицох балл		Үнэлгээ (5 баллаар)				
	0		10		20	5 балл					4 балл	3 балл	2 балл	1 балл
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	14	15	16
1	Сонсголон дэд төв	36 га				10			3	-	-	3	-	-

Инженер геологийн судалгааны талбайд 3,0-15,0м гүн өрөмдөхөд газрын хаялбараас хамаарч 0,50-5,90м гүнээс хөрсний ус илэрсэн. /Инженер геологийн зүсэлтийн зураглалаас харна.





3.1.3. Нийгэм, эдийн засгийн хүчин зүйлс

Хүснэгт 43. Хот суурины нийгэм, эдийн засгийн нэгдсэн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн амын тоо	Үзүүлэлт				Нэгдсэн үнэлгээ
			Дэд хүчин зүйлсийн үнэлгээ /5 баллаар/				
			Соёл ахуйн үйлчилгээний хангамжийн түвшин	Орон сууцны хангамжийн түвшин	Улс, бүс нутаг, орон нутгийн түвшинд хот, суурины гүйцэтгэх үүргийн түвшин	Хот суурины нийгэм, эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлтийн түвшин	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Сонсголон дэд төв	2246	2,2	2	3,6	3,3	2,7

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

Хүснэгт 44. Соёл ахуйн үйлчилгээний байгууллагын нэгдсэн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн амын тоо	Үзүүлэлт		Ерөнхий дундаж балл
			Дэд хүчин зүйлсийн үнэлгээ		
			Өдөр тутмын зориулалттай үйлчилгээний байгууллагуудын үнэлгээ	Тусгай зориулалттай үйлчилгээний байгууллагуудын үнэлгээ	
1	Сонсголон дэд төв	2246	2.8	1,6	2,2
1	Сонсголон дэд төв	2246	2.8	1,6	2,2

Хүснэгт 45. Өдөр тутмын зориулалттай үйлчилгээний байгууллагуудын нэгдсэн үнэлгээ

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

Улаанбаатар хот, Сонгинохайрхан дүүргийн 2,3 дугаар хорооны “Сонсголон дэд” төвийн нутаг дэвсгэрт нийт 36 га талбайд сургууль, цэцэрлэг, нийтийн хоолны газар, өрхийн эмнэлэг байдаггүй ч хот тосгоны барилгажилтын норм ба дүрэмд заасны дагуу 500м радиуст өдөр тутмын нийгмийн үйлчилгээг авах боломжтой.



Хүснэгт 46. Сургуулийн хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт									
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал /сураг/	Одоо байгаа сургуулиудын төслийн хүчин чадал	Одоо байгаа сургуулиудын бодит	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
							Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
							100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
							Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Сонсголон дэд төв	2246	443	960	2000	30,1	-	-	3	-	-

Хүснэгт 47. Цэцэрлэгийн хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт									
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал /хүүхэд/	Одоо байгаа цэцэрлэгийн төслийн хүчин чадал	Одоо байгаа цэцэрлэгийн бодит хүчин чадал	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал				
							Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
							100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
							Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Сонсголон дэд төв	2246	222	480	600	30,3	-	-	-	2	-

Хүснэгт 48. Өрхийн эмнэлгийн хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт									
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал /үзлэг өлөг/	Бодит хүчин чадал	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал					
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур	
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош	
						Үнэлгээ 5 баллаар					
5	4	3	2	1							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Сонсголон дэд төв	2246	77	340	61,8	-	-	3	-	-	

Хүснэгт 49. Нийтийн хоолны газрын хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт									
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал	Бодит	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувийн ангилал					
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур	
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош	
						Үнэлгээ 5 баллаар					
5	4	3	2	1							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Сонсголон дэд төв	2246	77	340	61,8	-	-	3	-	-	



1	2	3	4	5	6	Үнэлгээ 5 баллаар				
						5	4	3	2	1
1	Сонсголон дэд төв	2246	88	280	44.3	-	-	3	-	-

Хүснэгт 50. Ахуйн үйлчилгээний газрын хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт					Хангамжийн хувийн ангилал				
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал /ажлын байр/	Бодит хүчин чадал	Хангамжийн хувь	Нэн өндөр 100%	Өндөр 75-100%	Дунд 50-75%	Доогуур 25-50%	Нэн доогуур 25% доош	
											Үнэлгээ 5 баллаар
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Сонсголон дэд төв	2246	19	143		-	4	-	-	-	

Хүснэгт 51. Тусгай зориулалттай үйлчилгээний байгууллагын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт					Хангамжийн хувийн ангилал				
		Нийт хүн амын тоо	Нормоор шаардагдах хүчин чадал	Бодит хүчин чадал	Хангамжийн хувь	Нэн өндөр 100%	Өндөр 75-100%	Дунд 50-75%	Доогуур 25-50%	Нэн доогуур 25% доош	
											Үнэлгээ 5 баллаар
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Музей /м ² үзвэрийн талбай/	2246	316	0	0	-	-	-	-	1	
	Кино театр /суудал/		395	0	0	-	-	-	-	1	
	Эмнэлэг /ор		126	0	0	-	-	-	-	1	
	Зочид буудал/ ор		158	82	51,8	-	-	3	-	-	
	Халуун ус, саун /шүршүүр/		79	22	27,8	-	-	-	2	-	
	Ерөнхий дундаж балл	-	-	-	-	-	-	-	-	нэн доогуур	

Хүснэгт 52. Хүн амын орон сууцны хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Хүн амын тоо	Сууцны төрлөөр			1 ногдох сууцны талбайн хэмжээ	Ерөнхий дундаж балл
			Нийтийн орон сууц	Амины орон сууц	Гэрт		
1	Сонсголон дэд төв	2246	-	1309	910	10,5	2



Хүснэгт 53. Хүн амын орон сууцны хангамж /нийтийн орон сууц/

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн амын тоо	Нийтийн орон сууцанд амьдардаг хүн амын тоо	Нийт хүн амд эзлэх хувь	Үзүүлэлт				
					Хангамжийн хувийн ангилал				
					Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
					100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
					Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Сонсголон дэд төв	2246	-	-	-	-	-	-	1

Хүснэгт 54. Хүн амын орон сууцны хангамж /амины сууц/

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн амын тоо	Амины орон сууцанд амьдардаг хүн амын тоо	Нийт хүн амд эзлэх хувь	Үзүүлэлт				
					Хангамжийн хувийн ангилал				
					Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
					100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
					Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Сонсголон дэд төв	2246	1309	58,9	-	-	3	-	-

Хүснэгт 55. Хүн амын орон сууцны хангамж /гэр сууц/

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн амын тоо	Гэр сууцанд амьдардаг хүн амын тоо	Нийт хүн амд эзлэх хувь	Үзүүлэлт				
					Хангамжийн хувийн ангилал				
					Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
					100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
					Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Сонсголон дэд төв	2246	910	41,1	-	-	-	2	-

Хүснэгт 56. Суурьшлын бүсийн нягтралын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн амын тоо	1га-д ногдох хүн амын тоо /норм/	1га-д ногдох хүн амын тоо	Үзүүлэлт				
					Хангамжийн хувийн ангилал				
					Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
					100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
					Үнэлгээ 5 баллаар				
5	4	3	2	1					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Сонсголон дэд төв	2246	190	10,2	-	-	-	-	1



Хүснэгт 57. Улс, бүс, орон нутгийн түвшинд хот, суурины гүйцэтгэх үүргийн үнэлгээ

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

Хүснэгт 58. Хот суурины гүйцэтгэх үүрэг, хөгжүүлэх боломжийн үнэлгээ

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

Хүснэгт 59. Бусад хот, сууринд үзүүлэх нөлөөллийн үнэлгээ

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

Хүснэгт 60. Хотын хөгжилд нөлөөлөгч байгууллагуудын үнэлгээ

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



Хүснэгт 61. Хот, суурины нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн үндсэн үзүүлэлтийн үнэлгээ

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

Хүснэгт 62. Хот, суурин өөрөө оршин тогтнох зайлшгүй шаардлагатай эдийн засгийн салбарын үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн амын тоо	Нийт хүн амд харьцуулсан хангамжийн хувийн	Хангамжийн хувь	Үзүүлэлт				
					Хангамжийн хувийн ангилал				
					Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
					100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
					Үнэлгээ 5 баллаар				
					5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Сонсголон дэд төв	2246	4/2	50	-	-	3	-	-

Хүснэгт 63. Хот, сууринд хязгаарлах шаардлагатай салбарын үнэлгээ

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

Хүснэгт 64. Хот, суурины байршлын онцлогт тулгуурласан үйлдвэрлэл, үйлчилгээний үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Хотын нөөц, давуу талыг ашигласан	Ашиглалтын	Үзүүлэлт				
				Хангамжийн хувийн ангилал				
				Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
				100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
				Үнэлгээ 5 баллаар				



				5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Сонсголон дэд төв	6	70	-	-	3	-	-



3.1.4 Инженерийн дэд бүтцийн үнэлгээ:

Хүснэгт 65. Инженерийн дэд бүтцийн нэгдсэн үнэлгээ

№	Төлөвлөлтийн нэгж хороолол	Дэд бүтцийн хүчин зүйлсийн үнэлгээ /5 баллаар/		Ерөнхий дундаж балл
		Зам тээвэр	Инженерийн хангамж	
1	2	3	4	5
1	Сонсголон дэд төв	4	2,54	3,27

Инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн нэгдсэн үнэлгээний хувьд 3,27 балл буюу өндөр /хязгаарлагдмал тохиромжтой/ гэсэн үнэлгээтэй гарсан бөгөөд инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийг хүчин чадлыг сайжруулах, шинээр барих, шугам сүлжээний одоо байгааг засаж сайжруулах, эдийн засгийн хувьд үр ашигтай ашиглах, ашиглалтыг сайжруулах дэд бүтцийн нэгдсэн төлөвлөгөө зэргийг боловсруулж мөрдөх шаардлагатай байна.

Хүснэгт 66. Зам тээврийн сүлжээний үнэлгээ

Төлөвлөлтийн нэгж хороолол	Нийт талбай /га/	Зам тээврийн ангилал					Сум, суурины төвөөс тээврээр хүрэх боломж					Ерөнхий дундаж балл												
		Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой	Тохиромжгүй	Нэг тохиромжгүй	Зохицох дундаж балл	Нэн тохиромжтой	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромжтой		Тохиромжгүй	Нэг тохиромжгүй										
															5	4	3	2	1	15' хүртэл	15'-30'	30'-45'	45'-60'	60"-с дээш
															Үнэлгээ /5 баллаар/					Үнэлгээ /5 баллаар/				
5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл															
Сонсголон дэд төв	36	4	-	4	-	-	-	4	-	4	-	-	-	4										



Хүснэгт 67. Хорооллын доторх зам талбайн үнэлгээ

Төлөвлөлтийн нэгж хороолол	Нийт талбай /га/	Хорооллын доторх зам талбайн үзүүлэлт						Хорооллын доторх зам талбайн ангилал /зохицох баллаар/					Ерөнхий дундаж балл		
		Нэн тохиромж той		Тохиромж той		Хязгаарлагдмал тохиромж той		Тохиромж гүй		Нэн тохиромж той	Тохиромжтой	Хязгаарлагдмал тохиромж той		Тохиромж гүй	Нэн тохиромж гүй
		Га/хувь	Зохицох балл 5	Га/хувь	Зохицох балл 4	Га/хувь	Зохицох балл 3	Га/хувь	Зохицох балл 2						
Сонсголон дэд төв	36						3			-	-	3	-	-	3

Хүснэгт 68. Хот суурины төвөөс хүрэх боломж

Төлөвлөлтийн нэгж хороолол	Нийт талбай /га/	Сум, суурины төвөөс тээврээр хүрэх боломж						Тээврээр хүрэх боломжийн ангилал /зохицох баллаар/					Ерөнхий дундаж балл		
		Нэн тохиромж той 15'		Тохиромж той 15-30'		Хязгаарлагдмал тохиромж той 30'-45'		Тохиромж гүй 45'-60'		Нэн тохиромж той 15'	Тохиромжтой 15-30'	Хязгаарлагдмал тохиромж той 30'-45'		Тохиромжгүй 45'-60'	Нэн тохиромж гүй 60"-с дээш
		Га/хувь	Зохицох балл 5	Га/хувь	Зохицох балл 4	Га/хувь	Зохицох балл 3	Га/хувь	Зохицох балл 2						
Сонсголон дэд төв	36				4					-	4	-	-	-	4



Хүснэгт 69. Инженерийн хангамжийн үнэлгээ

№	Тооцоо судалгааны бүсүүд	Нийт хүн ам	Дэд бүтцийн хүчин зүйлийн үнэлгээ					Нэгдсэн үнэлгээ	
			Цэвэр усны хангамж	Ариутгах татуургын хангамж	Дулаан хангамж	Цахилгаан хангамж	Холбоожуулалт		Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ
1	Сонсголон дэд төв	2296	2	1	2	4	4	2,25	2,54
			Доогуур	Нэн доогуур	Доогуур	Өндөр	Өндөр	Доогуур	Доогуур

Хүснэгт 70. Дулаан хангамжийн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га	Нормоор шаардагдах дулааны хүчин чадал	Одоо зарцуулагдаж буй дулаан	Хангамжийн хувь	Үзүүлэлт				
						Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
Үнэлгээ 5 баллаар						5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Сонсголон дэд төв	36				-	-	-	2	-

Хүснэгт 71. Усан хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн ам	Усны зарцуулалт нормоор /м3/хоног	Одоо байгаа усны зарцуулалт	Хангамжийн хувь	Үзүүлэлт				
						Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
Үнэлгээ 5 баллаар						5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Сонсголон” дэд төв	2296				-	-	-	2	-

Хүснэгт 72. Ариутгах татуургын хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн ам	Хоногт зайлуулах бохир усны	Зайлуулж буй брхир усны	Хангамжийн хувь	Үзүүлэлт				
						Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
Үнэлгээ 5 баллаар						5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Сонсголон” дэд төв	2296				-	-	-	2	-



						5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Сонсголон” дэд төв	2296				-	-	-	-	1

Хүснэгт 73. Цахилгаан хангамж

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн ам	Жилд нэг хүнд шаардагдах энергийн хэмжээ нормоор /кВт/цаг	Одоо жилд нэг хүнд шаардагдаж буй энергийн хэмжээ /кВт/цаг	Хангамжийн хувь	Үзүүлэлт				
						Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
						Үнэлгээ 5 баллаар				
						5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Сонсголон” дэд төв	2296				-	4	-	-	-

Хүснэгт 74. Холбоожуулалт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт хүн ам	100 хүнд ногдох телефон цэгийн тоо	Одоо 100 хүнд ногдож буй телефон цэгийн тоо	Хангамжийн хувь	Үзүүлэлт				
						Хангамжийн хувийн ангилал				
						Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур
						100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
						Үнэлгээ 5 баллаар				
						5	4	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Сонсголон” дэд төв	2296				-	4	-	-	-



Хүснэгт 75. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

№	Төлөвлөлтийн нэгж хороолол	Нийт талбай /га/	Инженерийн байгууламжийн ангилал										Ерөнхий дундаж балл	
			Үерийн хамгаалалтын суваг					Зохицох дундаж балл	Үерийн хамгаалалтын далан					
			Бүрэн хангагдсан	Сайн	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур		Бүрэн хангагдсан	Сайн	Дунд	Доогуур		Нэн доогуур
			100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош		100%	75-100%	50-75%	25-50%		25% доош
			Үнэлгээ /5 баллаар/						Үнэлгээ /5 баллаар/					
5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл	5 балл	4 балл	3 балл	2 балл	1 балл					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	“Сонсголон” дэд төв	36	-	-	-	2	-	2	-	-	3	-	-	3

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



3.1.5 архитектур, орон зайн төлөвлөлт, ландшафтын үнэлгээ

Хүснэгт 76. Хот, суурины газар нутгийн архитектур, орон зайн төлөвлөлт, Ландшафтын нэгдсэн үнэлгээ

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

Архитектур орон зайн төлөвлөлт-ландшафтын нэгдсэн үнэлгээний хувьд 3,0 балл буюу дунд гэсэн үнэлгээтэй гарсан нь хуучин төлөвлөлтийн дагуу барилгажилт, газар ашиглалтын төлөвлөлт явагдаагүй, нэгдсэн томоохон болон хэсэгчилсэн төлөвлөлт байхгүй зэрэг нь үнэлгээг дунд гарах шалтгаан болж байна. Тиймээс одоо боловсруулагдах хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг мөрдөж бүтээн байгуулалт хөрөнгө оруулалт хийхийг зөвлөх зөвлөмж гаргаж өгөх хэрэгтэй.

Хүснэгт 77. Ландшафтын шинж байдалд өгөх үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт											Ерөнхий дундаж үнэлгээ
		Нийт талбай /га/	Дэд үзүүлэлтийн үнэлгээ					Үнэлгээний ангилал					
			Ил задгай усан толь	Парк, ойн пейзаж	Үзэсгэлэнт рельеф	Өндөрлөг цэг	Хөрсний эвдрэл, гуу жалга зонхилсон	Нэн тохиромжтой 5 балл	Тохиромжтой 4 балл	Хязгаарлагдмал тохиромжтой 3 балл	Тохиромжгүй 2 балл	Нэн тохиромжгүй 1 балл	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	“Сонсголон” дэд төв	36	3	2	4	4	3	-	-	3	-	-	3



Хүснэгт 78. Хот суурины нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн үнэлгээ

Үзүүлэлт

	ᠨᠢ			Суурьшлын бүс										Үйлдвэр аж ахуйн бүс										Рекреацийн бүс					Нэгдсэн үнэлгээ
	0	1		Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс					Нягтралын түвшний ангилал					Үйлдвэр аж ахуйн бүсийн талбай /га/					Хангамжийн хувийн ангилал					Рекреацийн бүсийн талбай /га/					
“ Сонсголон ” дэд төв				Нийт талбай /га/					Нийт талбайд эзлэх хувь					Одоо байгаа KI					Нийт талбайд эзлэх хувь										
36				Нийт хүн амын тоо /хүн/					Нормоор газар эзэмшилтийн коэффициент KI					Одоо байгаа KII					Нормоор нэг хүнд шаардлагатай талбай (м2/хүн)										
2219				Орон сууцны дундаж давхар					Нормоор газар ашиглалтын коэффициент KII					Хангамжийн хувь KI					Одоо нэг хүнд ногдож буй талбай (м2/хүн)										
1-2				Нормоор нэг хүнд ногдох талбай /м2/					Үнэлгээ (баллаар)					Хангамжийн хувь KII					Хүн амын рекреацийн бүсийн нягтралын түвшин /хувь/										
50				Хүн амын суурьшлын нягтрал /нормоор/					100% дээш					Хангамжийн хувь KII					Нягтралын түвшний ангилал										
45				Хүн амын суурьшлын нягтрал /одоо байгаа/					75-100%					Хангамжийн хувь KI					нэн өндөр										
24				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					50-75%					Хангамжийн хувь KI					өндөр										
-				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					25-50%					Хангамжийн хувь KI					дунд										
·				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					25% доош					Хангамжийн хувь KI					доогуур										
3				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					25% доош					Хангамжийн хувь KI					нэн доогуур										
-				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
-				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
75				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
11,6				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
0.27				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
1.1				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
-				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
-				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
-				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
14				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
·				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
·				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
3				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
·				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
·				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															
3				Хүн амын суурьшлын нягтралын түвшин /хувь/					Үнэлгээ (баллаар)					Одоо байгаа KI															



Хүснэгт 79. Архитектур, орон зайн төлөвлөлтийн нэгдсэн үнэлгээ

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт						
		Нийт талбай /га/	Дэд үзүүлэлтийн үнэлгээ (5 баллаар)					Нэгдсэн үнэлгээ
			Архитектур орон зайн чанарт өгөх үнэлгээ	Цэцэрлэгжүүлэлтийн түшингээр өгөх үнэлгээ	Зам талбайн тохижилтод өгөх үнэлгээ	Архитектур, түүх соёлын дурсгалт зүйлд өгөх үнэлгээ		
0	1	2	3	4	5	6	7	
1	“Сонсголон” дэд төв	36	2	2	2	2	2	

Хүснэгт 80. Орчны архитектур, орон зайн зохиомжийн чанар

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

Хүснэгт 81. Цэцэрлэгжүүлэлт



№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт																																							
		Нутаг дэвсгэрийн хэмжээ /га/	Орон сууцны дундаж давхар	Хүн амын тоо /хүн/	Нийтийн хэрэгцээний ногоон суулгамал										Тусгай зориулалттай ногоон суулгамал					Дундаж үнэлгээ																					
					Нормоор шаардагдах ногоон суулгамал (м ² /хүн)	Одоо байгаа ногоон суулгамал (м ² /хүн)	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувь, ангилал					Нормоор шаардагдах ногоон суулгамал (м ² /хүн)	Одоо байгаа ногоон суулгамал (м ² /хүн)	Хангамжийн хувь	Хангамжийн хувь, ангилал																									
								100% дээш	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош				Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур		Нэн доогуур	100% дээш	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош	Нэн өндөр	Өндөр	Дунд	Доогуур	Нэн доогуур										
																																Үнэлгээ 5 баллаар					Үнэлгээ 5 баллаар				
																																5	4	3	2	1	5	4	3	2	1
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21																				
1	“Сонсголон” дэд төв	36	1-3	2296	8	2	25	-	-	-	2	-	5	1	25	-	-	-	2	-	2																				



Хүснэгт 82. Зам талбайн хангамж

№	Тооцоо судалгаа бүс	Үнэлгээ		Ерөнхий дундаж балл
		Хорооллын дотрох зам талбайн үнэлгээ	Сумын чанартай зам талбайн үнэлгээ	
1	Сонсголон дэд төв	3 Дунд	2 Доогуур	2,5 Доогуур

Хүснэгт 83. Хотын чанартай зам талбайн тохижилт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Нийт талбай /га/	Зам талбайн нягтрал нормоор	Одоо байгаа зам		Зам, талбайн хангамжийн түвшин /хувь/	Зам талбайн тохижилтын ангилал						
				м	м/км2		нэн өндөр	өндөр	дунд	доогуур	нэн доогуур		
							100% дээш	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош		
							Үнэлгээ /5 баллаар/						
							5	4	3	2	1		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	“Сонсголон” дэд төв	36	4,5	1203	12	40	-	-	-	2	-		



Хүснэгт 84. Хорооллын чанартай зам талбайн тохижилт

№	Хот, суурины нутаг дэвсгэрийн бүс	Үзүүлэлт									
		Нийт талбай /га/	Орон сууцны дундаж давхар	Нормоор нийт нутаг дэвсгэрт зам талбайн эзлэх хувь (орон сууцны дундаж давхарт арьцуулсан)	Одоо нийт нутаг дэвсгэрт зам талбайн эзлэх хувь	Зам талбайн хангамжийн түвшин /хувь/	Зам талбайн тохижилтын ангилал				
							нэн өндөр	өндөр	дунд	доогуур	нэн доогуур
							100%	75-100%	50-75%	25-50%	25% доош
							Үнэлгээ /5 баллаар/				
5	4	3	2	1							
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	“Сонсголон” дэд төв	36	1-3	35	10	28,5	-	-	-	2	-



Хүснэгт 85. Орчны архитектур, түүх соёлын дурсгалт зүйлс

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



3.2. Дотоод орчны SWOT шинжилгээ

Дотоод орчны шинжилгээ:

Техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын хүрээнд “Сонсголон дэд төв”-ийн одоогийн суурьшлын бүсийн хөгжлийн үйл явцад анализ хийхдээ CBOT шинжилгээний аргийг ашигласан. **CBOT шинжилгээ** (SWOT Analysis) гэдэг нь үйл ажиллагааг шинжлэхэд хэрэглэгддэг менежментийн шинжилгээний арга юм. Англи хэлээр S-Strength, W-Weakness, O-Opportunity, T-Threat гэсэн үгсийн товчлол. Үйл ажиллагааг шинжлэхдээ ДАВУУ ба СУЛ тал, БОЛОМЖ ба АЮУЛ ЗАНАЛЫГ нь илрүүлж гаргаж ирдэг арга юм.

Хүснэгт 86. Сонсголон дэд төвийн өнөөгийн байдалд өгөх **SWOT** шинжилгээ

Давуу тал	Давуу талыг хэрхэн ашиглах вэ?
Ирээдүйн хөгжлийн чиг хандлага нь тодорхойлогдсон	<p>“Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”, Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтийн шийдэлд “Сонсголон” дэд төвийг байгуулахаар тусгагдсан.</p> <p>Монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичигт Улаанбаатар хотод дэд төв, олон нийтийн төвийг хөгжүүлэхээр тусгагдсан.</p> <p>Нийслэлийн Засаг даргын 2021 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдрийн А/524 дугаар захирамжийн “Сонсголон” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулж хэрэгжүүлэхээр ажиллах,</p> <p>Сонсголон дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг хэрэгжүүлэх ашиглалтын өмнөх захиргаа байгуулж хяналт, үйл ажиллагааг уялдуулан ажиллах,</p>
Улаанбаатар хотын төвийн хэсгийн гэр хорооллын байршил	<p>Улаанбаатар хотын төвийн хэсгийн гэр хорооллын бүс тул орон сууцны суурьшил бүхий худалдаа, үйлчилгээний холимог бүсээр хөгжүүлэх боломжтой;</p> <p>Гэр хорооллын газар, өмчилсөн газрын үнэлгээ өндөр тул орон сууцны оновчтой бодлого хэрэгжүүлэх боломжтой;</p> <p>Дахин төлөвлөлтийн төслүүдийг хэрэгжүүлэх боломжтой</p> <p>Хүн амын суурьшлын нягтрал багатай</p>
Дэд төвийн талаарх иргэдийн ойлголт	<p>Төлөвлөлтийн хязгаарт оршин суудаг иргэдээс авсан судалгаагаар дэд төвийн үйл ажиллагаа, бүтээн байгуулалтыг дэмжиж хамтран ажиллах хүсэлтэй байна.</p>
Үйлдвэрлэл, үйлчилгээний төвүүдийг дагасан ажлын байрыг нэмэгдүүлэх	<p>Тус байршилд үйл ажиллагаа явуулж байгаа аж ахуй нэгж байгууллагууд нь олон ажлын байрыг бий болгож байна.</p> <p>Амгалан дэд төвийг байгуулахдаа төр захиргааны ямар байгууллагыг төвлөрүүлэх талаар тодорхой тусгах замаар хүн амын таталцал бий болгох, төрийн үйлчилгээг иргэдэд ойртуулна.</p>
Газрын зах зээлийн үнэлгээ хямд	<p>Сонсголон дэд төвийг байгуулах хэсэгт дэд бүтэц төдийлөн сайн хөгжөөгүй, гэр хорооллын суурьшлын хэсэг байгаа нь газрын үнэ төдийлөн өндөр биш тул газар чөлөөлөх зардал хэмнэгдэх давуу талтай</p>



	Иргэдийн судалгаагаар дэд төвийн үйл ажиллагааг дэмжиж газар чөлөөлөх үйл ажиллагааг 80 орчим хувь нь дэмжиж байна.
Сул тал	Сул талыг яаж засах вэ?
Иргэд нь 100 хувь гэр хороололд оршин суудаг	Төлөвлөлтөөр хүн амын суурьшлын бүсийг нягтруулж орон сууцаар хангах, сайжруулсан орон сууцны хороолол бий болгох замаар одоогийн гэр хорооллын суурьшлын бүсийг шинэчлэн зохион байгуулах,
Гэр хорооллоос үүдэлтэй агаарын бохирдол ихтэй	Төлөвлөлтөөр гэр хорооллын суурьшлын бүсийг шинэчлэн зохион байгуулах замаар агаарын бохирдлыг бууруулах, Төлөвлөлтөөр хог хаягдлын нэгдсэн менежментийг бий болгох замаар орчны бохирдлыг бууруулах, шинэ техник технологийг турших боломжтой,
Гэр хорооллын хашаанд хоёроос доошгүй өрх оршин суудаг нь дахин төлөвлөлтийн төсөл, газар шинэчлэн зохион байгуулах замаар бүтээн байгуулалтын ажил хийхэд хүндрэл учруулдаг	Гэр хорооллын хашааны газрыг чөлөөлөх, төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны менежментийг өөрчлөх, Гэр хорооллын хэсэгт дахин төлөвлөлт хэрэгжүүлэхдээ том га талбайгаар газрыг хувийн хэвшилд өгөх бус төлөвлөлтийн дагуу үе шаттай хэрэгжүүлэх, Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн уялдаа холбоог хангах, иргэдэд зөв мэдээлэл хүргэх, иргэдэд газар чөлөөлөх олон сонголтыг өгөх, иргэдийн оролцоог хангах,
Хууль эрх зүйн сул тал	Гэр хорооллын хэсэгт дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжүүлэхэд иргэдийн олонхын 70-аас доошгүй хувийн санал авсан бол газрыг чөлөөлөх эрх зүйн орчинг бүрдүүлэх Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хууль эрх зүйн орчинг бүрдүүлэх Батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгадаг байх,
Хүн амын худалдан авах чадвар сул	Бодлогоор үйлдвэрийн нэгдсэн цогцолбор, жижиг дунд үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх замаар ажлын байрыг шинээр бий болгож иргэдийн худалдан авах чадварыг нэмэгдүүлэх,
Нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжгүй байдал	Сонсголон дэд төвийн суурьшлын бүсэд ямар нэгэн сургууль, цэцэрлэг байдаггүй бөгөөд төлөвлөлтийн хамрах хүрээнд оршин сууж буй иргэдэд ч нийгмийн дэд бүтцийн сургууль цэцэрлэгийн эрэлт их байгаа тул төлөвлөлтөөр шийдвэрлэх
Боломж	Боломжийг яаж ашиглах вэ?
Ажлын байрыг нэмэгдүүлэх	Одоо үйл ажиллагаа нь явагдаж байгаа үйлдвэрүүдийн үйл ажиллагааг дэмжих, жижиг дунд үйлдвэрийг хөгжүүлэх, тээвэр логистик төвийг хөгжүүлэх, худалдаа үйлчилгээний нэгдсэн цогцолбор төвийг бий болгох, төрийн байгууллагын тодорхой хэсгийг дэд төвд шилжүүлэх,
Гэр хорооллын хэсгийг барилгажуулах	Одоогийн байгаа гэр хорооллын хэсгийг төлөвлөлөөр орон сууц, олон нийт, ажил хэргийн бүс болгон хөгжүүлэх
Нийгмийн дэд бүтцийн сургууль, цэцэрлэг, эмнэлгийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх	Хүн амын эрэлтэд тохирсон нийгмийн дэд бүтцийг норм ба төлөвлөлтийн дагуу төлөвлөж хэрэгжүүлэх,
Инженерийн дэд бүтцийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх	Төлөвлөлтөөр инженерийн дэд бүтцийн хүртээмжийг дээшлүүлэх,



Хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэх	Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай хууль батлагдсан нь Улаанбаатар хот бие даан хөрөнгө оруулалтын хэмжээгээ нэмэгдүүлэх боломжтой болсон Улаанбаатар хотын авто замын түгжрэлийг бууруулах зорилгоор МУ-ын засгийн газраас жил бүр 420.0 тэрбум төгрөгийг нийслэл Улаанбаатар хотод буцаан төвлөрүүлнэ. Тус бодлогын баримт бичигт Улаанбаатар хотын дэд төв, олон нийтийн төвүүдийг хөгжүүлэх зураг төсөл, бүтээн байгуулалтын хөрөнгө тусгагдсан.
Аюул занал:	Аюул заналыг хэрхэн даван туулах вэ?
Улс төрийн шийдлээр төлөвлөлтийг зөрчих	Төлөвлөлтийн зориулалтаар төсөл хэрэгжүүлэх, ерөнхий төлөвлөгөөг зөрчих, Дахин төлөвлөлтийг буруу бодлого хэрэгжүүлж хүн амын нягтралыг нэмэгдүүлж байна.
Нефтийн агуулах	Сонсголон дэд төвийн хамрах хүрээнд шатахуун түгээх станцын агуулах байдаг хүн амын эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрахад эрсдэл учруулж байгаа Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд нефтийн агуулахыг нүүлгэхээр тусгагдсан ч хөрөнгө оруулалт, нүүлгэн шилжүүлэх хугацаанаас үүдэлтэй удаашрах боломжтой

3.3. Гадаад орчны PEST шинжилгээ

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

Political factors -Улс төрийн хүчин зүйлс:

Эерэг тал

“Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”-ыг УИХ-ын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор баталсан. Тус хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд Улаанбаатар хотыг төлөвлөлтийн 47 нэгж хороололд хуваан хөгжлийн чиг хандлагыг нь тодорхойлсон.

Монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичигт Улаанбаатар хотод дэд төв, олон нийтийн төвийг хөгжүүлэхээр тусгагдсан.

Нийслэлийн Засаг даргын 2021 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдрийн А/524 дугаар захирамжийн “Сонсголон” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг боловсруулж хэрэгжүүлэхээр ажиллах,

Сөрөг тал

УИХ-ын болон орон нутгийн сонгуулийн дүнгээс шалтгаалж Улаанбаатар хотын доторх томоохон төсөл хөтөлбөрүүд хэрэгжихгүй байх магадлалтай.

Шийдвэр гаргах түвшний удирдлагууд улс төрийн зорилгоор дахин төлөвлөлтийн төслийн хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх, батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг зөрчих,

Сонсголон дэд төвийн төслийг хэрэгжүүлэх төсвийг жил бүрийн улсын төсөвт тусгаж өгөөгүйн улмаас хэрэгжилт удаашрах, газрын үнэ илүү өсөх сөрөг талыг бий болгож байна.

Ерөнхий төлөвлөгөөг чандлан мөрдөж хэрэгжүүлэх хууль эрх зүйн орчин сул, Төрийн бодлого тогтвортой биш төр засаг өөрчлөгдөх тутам хөрөнгө оруулалтын ажил зогсох, хуучин бодлого үйл ажиллагааг зогсоох эрсдэлтэй,

Economic factors-Эдийн засгийн хүчин зүйлс:



Эерэг тал

Улаанбаатар хотын төвийн хэсэгтэй хил залгаа оршдог тул авто замын сүлжээ сайтай, нийтийн тээврийн LRT төслийг тус байршлын нутаг дэвсгэрийг дайран өнгөрөхөөр төлөвлөлтөд тусгасан,

Төлөвлөлтийн байршлын давуу тал нь соёл, нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжийг төлөвлөх замаар ажлын байрыг нэмэгдүүлэх,

Улаанбаатар хотын авто замын түгжрэлийг бууруулах зорилгоор МУ-ын засгийн газраас жил бүр 420.0 тэрбум төгрөгийг нийслэл Улаанбаатар хотод буцаан төвлөрүүлнэ. Тус бодлогын баримт бичигт Улаанбаатар хотын дэд төв, олон нийтийн төвүүдийг хөгжүүлэх зураг төсөл, бүтээн байгуулалтын хөрөнгө тусгагдсан.

Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай хууль батлагдсан нь Улаанбаатар хот бие даан хөрөнгө оруулалтын хэмжээгээ нэмэгдүүлэх боломжтой болсон

Social factors - Нийгмийн хүчин зүйлс:

Эерэг тал:

Агаар хөрсний бохирдлыг бууруулах зорилгоор иргэдийн ухамсар, хандлага өөрчлөгдсөн,

Иргэд дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд идэвхтэй оролцох, өөрсдийн эрх ашгийн төлөө эвлэлдэн нэгдэж, дуу хоолойгоо хүргэж чаддаг болсон,

Төлөвлөлтийн хязгаарт үйл ажиллагаа явуулдаг аж ахуйн нэгж байгууллага, бизнес эрхлэгчид, оршин суудаг иргэд гэр хорооллын хэсгийг барилгажуулах, хүрээлэн буй орчны бохирдлыг бууруулах, хотын хөгжилд хувь нэмэр оруулах хүсэл сонирхол их болсон,

Сөрөг тал:

Улаанбаатар хотын төвийн хэсгийн гэр хорооллын суурьшилтай хэсэг тул намар, өвөл, хаврын улиралд хашаандаа гэр барьж оюутан буулгах, түрээслэх үйл ажиллагаа дэлгэрсэн,

Гэр хорооллын хашааг хэсэглэн хувааж 350, 400, 250м² талбайгаар зарж байгаа нь дараа дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжүүлэхэд хүндрэл үүсгэх, гэр хорооллын яндангийн тоог нэмэгдүүлж утаа буурахгүй байх нэг шалтгаан болж байна.

Technology factors -Техникийн хүчин зүйлс

Эерэг тал

Төслийн байршилд хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу багтаамж ихтэй тусгай замын тээврийн хэрэгслийг дайран өнгөрөхөөр төлөвлөлтөд туссан,

Төвийн хэсгийн гэр хорооллын дахин хөгжүүлэх боломжтой байршилд өндөр технологийн чиглэлийн төсөл, жишиг эко суурьшлын бүсийг болгох боломжтой,

Төлөвлөлтийн хязгаар үйл ажиллагаа явуулдаг барилгын материалын бөөний болон жижиглэнгийн худалдаа эрхлэгчдийг үйл ажиллагааг дэмжиж оновчтой логистик төлөвлөлтийг бий болгох боломжтой,

Газрын байршил, өндөржилтийн хувьд инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийг 100 хувь төлөвлөх боломжтой,

Сөрөг тал

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



3.4. Олон нийтийн хэлэлцүүлэг

Хэлэлцүүлгийн зорилго

Төлөвлөлтийн хилд багтсан айл өрх, аж ахуйн нэгжүүдэд Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн урьдчилсан шийдлийг танилцуулах, тэднээс төлөвлөлтөд санал авахад энэхүү хэлэлцүүлгийн гол зорилго оршино.

Хэлэлцүүлгийн хамрах хүрээ, байршил

Тус хэлэлцүүлэгт Сонгинохайрхан дүүргийн 02,03 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр толгойт буюу бага нарангийн гэр хорооллын хэсэгт нийт 36га газрын айл өрхүүд, жижиг дунд бизнес эрхлэгчид болон томоохон аж ахуйн нэгжүүд хамрагдсан. Хэлэлцүүлгийн үеэр Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн шийдлийг танилцуулж иргэдээс ирэх асуултад хариулт өгөх, тусгах шаардлагатай санал ирүүлбэл тусган ажиллахаар хэлэлцүүлгийн хамрах хүрээг тогтоосон.

Зураг 35. Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн хил



Хэлэлцүүлгийн зохион байгуулалт

Хэлэлцүүлэг зохион байгуулах үйл ажиллагааг төлөвлөлтөд хамрагдсан айл өрхүүд бүгд хамрагдах боломжийг хангах үүднээс танхим болон цахим хэлбэрээр амралтын өдөр буюу 2022 оны 04 дүгээр сарын 09-ний өдрийн 10 цагт зохион байгуулсан. Хэлэлцүүлэг зохион байгуулахаас 2 өдрийн өмнө төлөвлөлтийн хилд багтсан тоот бүрийн хаалган дээр зарлалын зурагт хуудас байршуулсан. /Хавсралт 1/.

Зураг 36. Хэлэлцүүлгийн зар тарааж буй байдал





Үүнээс гадна төлөвлөлтийн хил дэх айл өрх, аж ахуйн нэгжүүд рүү хэлэлцүүлэг зохион байгуулах гэж буй талаарх мэдээлэл болон цахим хэлэлцүүлгийн холбоосыг мессежээр илгээсэн.

Зураг 37. Мессеж илгээсэн байдал



Хэлэлцүүлэг зохион байгуулах танхимыг төлөвлөлтийн хилд хамгийн ойр сургууль болох Нийслэлийн ерөнхий боловсролын 65 дугаар сургуулийн урлаг зааланд байхаар сонгосон. Мөн хэлэлцүүлэгт биечлэн ирэх боломжгүй оролцогчдод зориулан цахимаар зүүм аппликешн ашиглан хэлэлцүүлгийг зохион байгуулсан. Үүнээс гадна оролцогчдод саналаа өгөх хэвлэмэл хуудас болон цахим холбоосыг бэлтгэн өрх, аж ахуйн нэгжүүдээс санал авсан /Хавсралт 2-Цаасан саналын хуудас/.

Санал өгөх цахим холбоос: https://docs.google.com/forms/d/1q2ZXjUJWtNg-4KJACn_bVXE5x_qNUePDyEYiFWTU9sg/edit



Зураг 38. Хэлэлцүүлгийн үеэр



Хэлэлцүүлгийн хөтөлбөрийн хувьд танилцуулга, асуулт хариулт, санал зөвлөмж гэсэн дарааллын дагуу хэлэлцүүлгийг зохион байгуулсан

Хүснэгт 87. Хэлэлцүүлгийн хөтөлбөр

Цагийн хуваарь	Үйл ажиллагааны нэрс	Хариуцах мэргэжилтэн
09:30 – 10:00	Техник төхөөрөмжийн бэлтгэл, оролцогчдын бүртгэл	Б.Ариунжаргал, Ө.Оюунцэцэг
10:00 – 10:05	Хэлэлцүүлгийн зорилго, оролцогчдын танилцуулга, өмнөх судалгааны танилцуулга, хэлэлцүүлэг зохион байгуулах ерөнхий дүрэм	Б.Соёл-Эрдэнэ /СХД, 3-р хорооны Засаг дарга/
10:05 – 10:20	Дэд төвийн талаарх ойлголт, Төлөвлөлтийн үндэслэл, шаардлага, бүтэц, Техник, эдийн засгийн үндэслэл, тооцоолол	Л.Уянга
10:20 – 10:30	Орон зайн төлөвлөлт, Барилгажилтын төсөл	Б.Өлзийбаяр
10:30 – 12:00	Асуулт хариулт, санал	Б.Ариунжаргал, Ө.Оюунцэцэг

Хэлэлцүүлэгт биечлэн 100 гаруй иргэн, цахимаар 24 иргэн нийт 130 орчим иргэн оролцсон бөгөөд эдгээрээс нийт цаасаар 88, цахимаар 6 саналын хуудас ирүүлсэн байна.

Хэлэлцүүлэгт биечлэн оролцсон иргэдийн халдвар хамгааллын дэглэмийн баримтлуулах чиглэлээр иргэдэд нэг удаагийн амны хаалт, бээлий болон гар ариутгагчаар хангах, заалны ариутгалыг 30 минут тутамд хийсэн.



ХЭЛЭЛЦҮҮЛГИЙН ҮР ДҮНГИЙН ТАЛААРХ ДЭЛГЭРЭНГҮЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Өмнөх судалгааны тайлан:

Төлөвлөлтийн хил дэх 530 нэгж талбарт байрлах өрхүүдээс 2021 оны 10 дугаар сарын 21-ний өдрөөс 10 дугаар сарын 24-ний өдрүүдийн хооронд судалгаа авсан бөгөөд тус судалгаанд 492 өрх хамрагдсан.

Энэхүү судалгаанд аль болох тухайн нэгж талбарын үндсэн эзэмшигч айл өрхүүдийг хамруулахыг зорьсон боловч тухайн хашаанд түрээслэгч өрх, айлын хашаа манаж байгаа өрхүүд, зөвшөөрөлгүй хашаа хатгаж буусан өрхүүд байсан тул үндсэн өрхүүдийг судалгаанд 100 хувь хамруулж чадаагүй болно. Мөн судалгаанд хамрагдсан айл өрхүүдийн 12 хувь нь хашаандаа түрээслэгч өрхтэй байна.

График 18. Өрхийн мэдээлэл



Судалгаанд оролцогчдын 92.3 хувь нь өөрийн амьдарч буй байршилд дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжвэл дэмжихээр байгаа бол 5.4 хувь нь дэмжихгүй, 2.3 хувь нь одоогоор хэлж мэдэхгүй гэсэн хариултыг өгчээ.

График 19. Айл өрхүүд дэд төвийг дэмжих эсэх





Төлөвлөлтийн хилийн гаднах айл өрхүүдээс авсан судалгааны тайлан:

Нөлөөлөлд өртөж буй буюу төлөвлөлтийн хилийн гаднах айл өрхүүдээс 10 дугаар сарын 25-ны өдрөөс 11 дүгээр сарын 08-ны өдрүүдэд нэмэлт судалгаа авсан. Судалгааны мэдээлэл цуглуулалтын зохион байгуулалтыг хийхдээ судалгааны зохицуулагчийг томилж тухайн сонгогдсон талбар болон төлөвлөлтийн хязгаарыг хариуцсан хорооны хэсгийн ахлагч нартай хамт судалгааны мэдээллийг авч байхаар зохион байгуулан ажилласан. Нөлөөлөлд өртөж буй буюу төлөвлөлтийн хилийн гаднах нэгж талбаруудын түүврийн хэмжээг 265 нэгж талбараар тодорхойлсон бөгөөд судалгаанд 743 айл өрх, ААН-үүдийг хамруулсан. Судалгаанд хамрагдсан айл өрхүүдийн 82% нь дэд төв байгуулах төслийг дэмжихээр байгаа бол 8.2 хувь нь дэмжихгүй, 10 хувь нь хоосон хариулт өгсөн.

График 20. Дэд төв байгуулах төслийг дэмжиж буй эсэх



Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн хувьд нэг өрхийн дундаж ам бүлийн тоо 4.0 бол Улаанбаатар хотын дундаж ам бүлийн тоо 3.8 байна. Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн хамгийн ам бүлтэй өрх нь 10 гишүүнтэй байна.

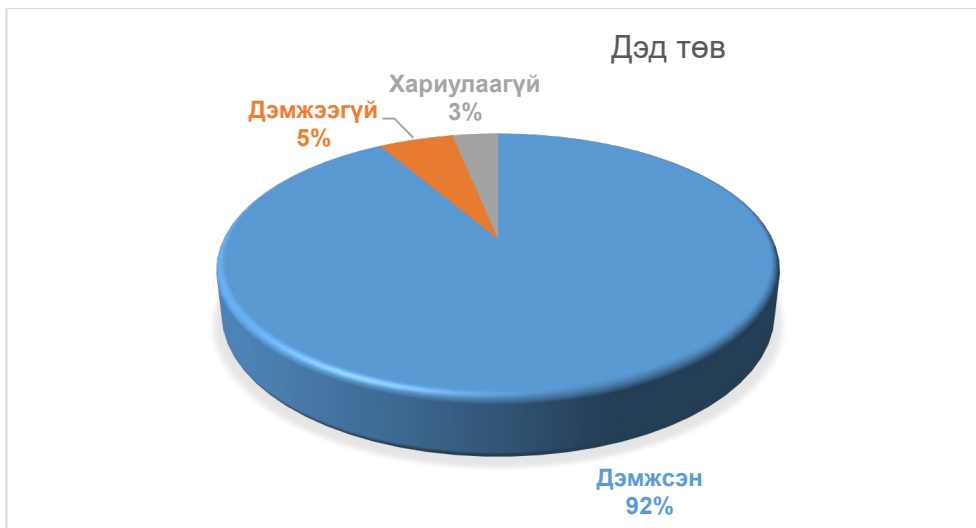
Хэлэлцүүлгийн тайлан:

Төлөвлөлтийн хил дэх айл өрх, аж ахуйн нэгжүүдийн дунд 2022 оны 04 дүгээр сарын 09-ний өдөр Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн шийдэл танилцуулах хэлэлцүүлгийг зохион байгуулсан бөгөөд энэхүү хэлэлцүүлэгт төлөвлөлтийн хилд багтсан 530 нэгж талбар дээр амьдарч, үйл ажиллагаагаа явуулж буй айл өрх, аж ахуйн нэгжүүдээс 130 орчим иргэн оролцсон бөгөөд эдгээр иргэдийн 97 нь асуулгад хариу ирүүлсэн байна /Хавсралт 3/.

Хэлэлцүүлгийн үеэр саналын хуудас бөглөсөн 94 иргэнээс 86 иргэн буюу 91.6% хувь нь дэд төв байгуулах төслийн хүрээнд зах зээлийн ханшаар газар болон үл хөдлөхөө чөлөөлөхийг дэмжсэн бол 5 иргэн буюу 5.2 хувь нь дэмжээгүй, 3.2 хувь нь уг асуултад хариулаагүй байна. Эдгээр газар болон үл хөдлөхөө чөлөөлөхийг дэмжсэн иргэдээс 5 иргэн өмнөх судалгаанд тухайн үед нь шийдвэр гаргана гэж хариулж байсан бол 4 иргэн зөвшөөрөхгүй гэж хариулж байсан байна.

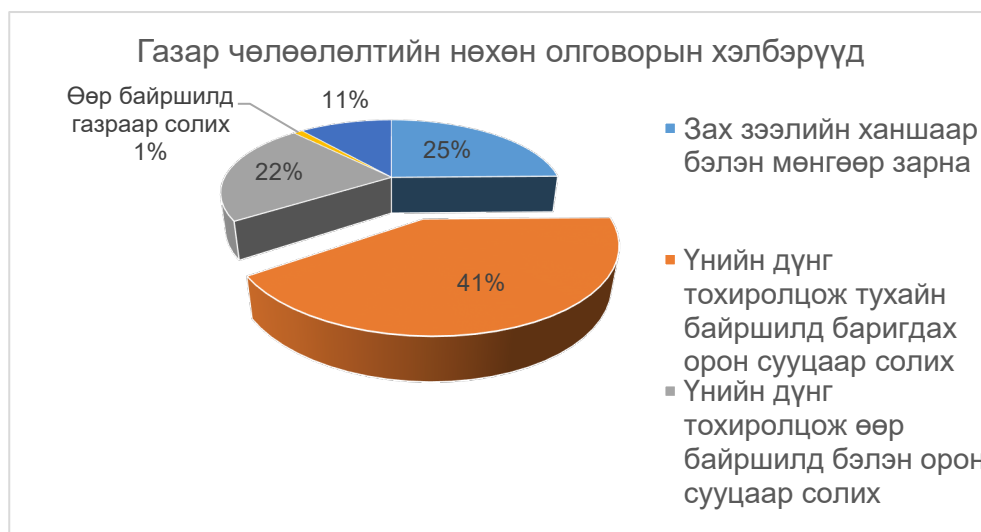


График 21. Дэд төв байгуулах төслийг дэмжиж буй эсэх



Үүнээс гадна хэлэлцүүлэгт оролцсон иргэдээс газар болон үл хөдлөх хөрөнгөө зах зээлийн үнээр нь зарна гэсэн 23 иргэн байгаа бол тухайн байршилдаа газар болон үл хөдлөхийн үнээ тохиролцон орон сууцаар солих хүсэлтэй 38 иргэн, өөр байршилд бэлэн орон сууцаар солих 21 иргэн, өөр байршилд газраар солих 1 иргэн, уг асуултад хариулаагүй 10 иргэн тус тус байна.

График 22. Газар чөлөөлөлтийн хувилбарууд /Зөвхөн хэлэлцүүлэгт оролцсон иргэдийн хувьд/



Хэлэлцүүлгийн үеэр болон саналын хуудсаар иргэдээс ирүүлсэн асуулт болон саналын хураангуй:

Хэлэлцүүлэгт оролцсон иргэдээс 39 иргэн төсөлд дараах тусгайлсан асуулт, саналыг ирүүлсэн байна. Эдгээр саналуудыг тоймлон үзвэл

Хажуугийн жалганд байгаа булаг шандыг хамгаалж сайхан тохижуулж цэвэр орчин бүрдүүлэх, хашааны газар байшингаа зах зээлийн сүүлийн үеийн үнэ ханшаар тохиролцохыг хүсэж байна

Эхний ээлжид цэвэр бохир, дулааны шугамын ажлаа хийх хэрэгтэй.

Хүүхдүүд тоглох тоглоомын талбай, машины зогсоол, сургууль цэцэрлэг



Хашаандаа 2 айл байгаа үүнийг яаж шийдэх вэ, 2 хүүхэддээ хуваах бодолтой. Яаж шийдэх вэ?

Иргэдийн саналыг нэг бүрчлэн авч иргэдэд хүндрэл учруулахгүй байдлаар шийдэх, ойр ойрхон иргэдтэй уулзаж ярилцах

Орон сууцаар солих бол ямар хэмжээтэй газрыг ямар хэмжээтэй орон сууцаар солих вэ, газраас чөлөөлөхөөс татгалзвал яаж шийдэх вэ, олонхийн саналаар гэвэл хувийн өмчийн асуудал хөндөх үү

Хорооны сайт дээр төслийн дэлгэрэнгүй мэдээлэл тавимаар байна

Банкны үйлчилгээг хотын төврүү явж авмааргүй байна. Бүх үйлчилгээгээ дэргэдээ авдаг болмоор байна

Эмнэлэг, Цэцэрлэг хүрээлэн, Ногоон байгууламж, спорт заал, Номын сан , чөлөөт цаг өнгөрүүлэх газар, үйлчилгээний газар

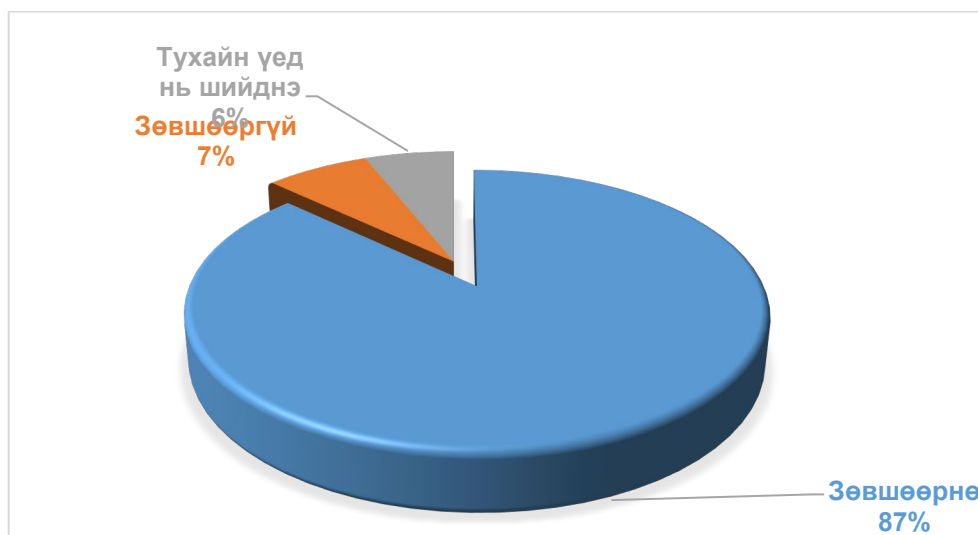
Хувийн орон сууцандаа бохир дулаанаа шийдүүлж амьдрах хүсэлтэй

Зам дагуу байрлал сайтай газар өмчилж олон жил амьдарч байгаа айлуудад ямар үнэлгээ хийж давуу эрх олгох вэ? шинээр баригдах төслийн Олон нийтийн үйлчилгээний төвд талбай авах давуу эрх олгох уу? 2.Авто угаалга, дугуй засвар, техникийн үйлчилгээний чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг амьжиргаагаа залгуулдаг бол ямар үнэлгээ хийх вэ? ямар нөхцөлөөр газар чөлөөлөлт хийх вэ? 3. Хотын төв орох төв замтай нийлэх уулзварууд болох 21-ийн уулзвар, 10-н буудлын уулзварын бөглөрлийг яаж шийдэх вэ? давхар гүүр тавих уу? тийм бол тэр ажлаасаа эхэлж болох уу? Уулзварын асуудлыг эхлээд шийдээд бөглөрөлгүй болговол энэ төслийг дэмжиж болно...

Нэгдсэн тайлан:

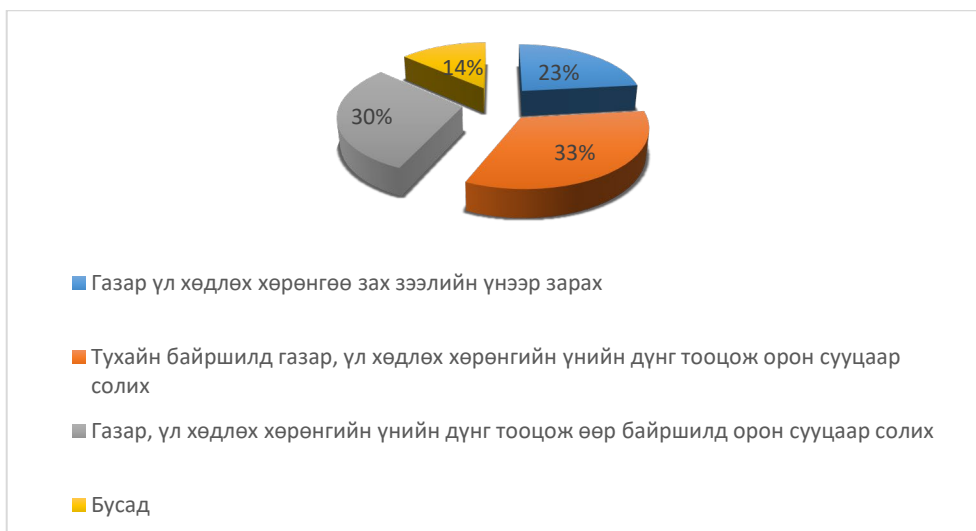
Энэхүү хэлэлцүүлгийн үр дүнг өмнө нь хийгдсэн судалгаатай нэгтгэж үзвэл судалгаанд оролцогчдын 87% нь газар болон үл хөдлөхөө чөлөөлөхийг зөвшөөрсөн, зөвшөөрөөгүй 7%, тухайн үед нь шийднэ гэсэн 6% байна.

График 23. Газар, үл хөдлөхөө зах зээлийн ханшаар чөлөөлөх хандлага



Үүнээс гадна газар чөлөөлөлтийн нөхөн олговрын хувьд газар үл хөдлөх хөрөнгөө зах зээлийн үнээр зарах 67, тухайн байршилд газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнг тооцож орон сууцаар солих 96, өөр байршилд бэлэн орон сууцаар солих 86 айл өрх байгаа бол төлөвлөлтийн дагуу өөрөө төсөл хэрэгжүүлэх 39 айл өрх байна.

График 24. Газар, үл хөдлөхөө зах зээлийн ханшаар чөлөөлөх иргэдийн нөхөн олговрын хувилбарууд



Дүгнэлт

Төлөвлөлтийн хилд багтаж буй айл өрх, жижиг дунд үйлдвэрлэгчид дараах нөхцөлүүд хангагдсан тохиолдолд Сонсголон төвийг байгуулах төслийг дэмжих хандлагатай байна. Үүнд

Төслийн талбайд газраа чөлөөлсөн иргэдэд зориулсан орон сууцны төлөвлөлтийг тусгах

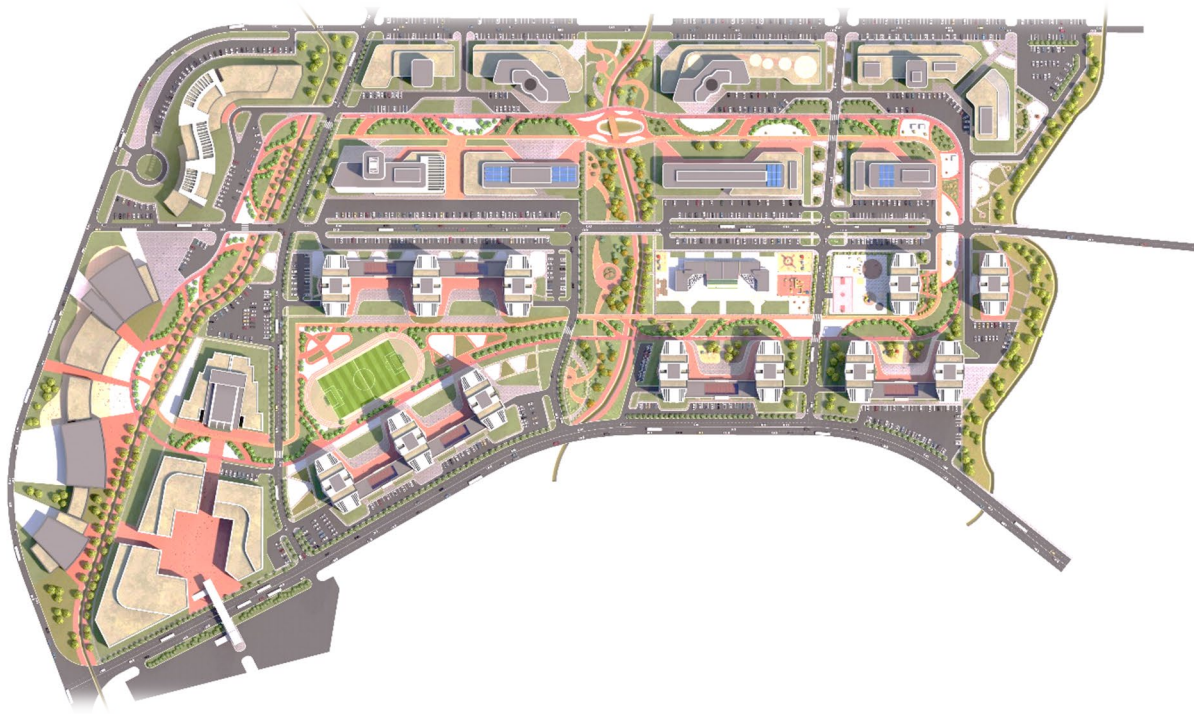
Орон сууцны төлөвлөлтийн хэсэгт авто машины зогсоолын талбайг нэмж тусгах

Сургууль, цэцэрлэг, эмнэлгийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх

Жижиг дунд үйлдвэрлэгчид, бичил бизнес эрхлэгчдийн одоо эрхэлж буй үйл ажиллагааг тасалдуулахгүй үргэлжлүүлэн эрхлэх нөхцөлийг төлөвлөлтдөө тусгах

Иргэдийн саналыг нэг бүрчлэн авч иргэдэд хүндрэл учруулахгүй байдлаар газар чөлөөлөлтийн асуудлыг шийдэх зэрэг саналуудыг ирүүлсэн.

Нийтэд нь дүгнэвэл иргэд дэд төв байгуулах ерөнхий үзэл баримтлалыг ойлгож төслийг дэмжиж байгаа боловч нэг хашаанд хэд хэдэн айл байгаа тохиолдолд хэрхэх, хэрэгжилтийн хугацаа хэзээ эхлэх, хэр удаан үргэлжлэх зэрэг олон тодорхойгүй асуудал байгааг онцолж байна.



БҮЛЭГ-4. ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ҮНЭЛГЭЭ, НӨХЦӨЛ





БҮЛЭГ - 4 УЛААНБААТАР ХОТЫН ДЭД ТӨВИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

4.1. Дэд төв байгуулах үндэслэл буюу бодлогын баримт бичиг тусгагдсан байдал Нийтлэг үндэслэл

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Эрх зүйн,

Төлөвлөлтийн зарим бичиг баримтад тусгасан,

Байгаль орчны,

Нийгэм-Эдийн засгийн,

Эрх зүйн үндэслэл

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Төлөвлөлтийн зарим бичиг баримтад тусгасан нь

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

Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал,

Байгаль орчны хэрэгцээ, үндэслэл

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

Агаарын бохирдол

Улаанбаатар хот нь дэлхийн хамгийн их агаарын бохирдолтой хотуудын нэг бөгөөд Улаанбаатар хотын агаарын бохирдол дэлхийн дунджаас 5-6 дахин их байдаг. Улаанбаатар хотын агаарын бохирдлын эх үүсвэрүүд нь 2020 оны байдлаар гэр хороололын 220 мянган айл өрх, 3200 орчим нам даралтын зуух, жилийн нүүрсний хэрэглээ 1 сая гаруй тн зэрэг нь 80%-г эзэлж байхад 10% болох 439 мянга орчим автотээврийн хэрэгслээс ялгарах хорт утаа, 6% нь 3 том дулааны цахилгаан станцын жилийн нүүрсний хэрэглээ 4.1тн, 4% нь хог шороо, хөрсний бохирдолоос болж байна.

Эдгээрт жилд 5-9 орчим сая тонн нүүрс, 237,195.8 м3 мод шатааж, агаарт 260 мянган тонн хорт бодис цацдаг нь хотын нэг иргэнд жилд 317.8 кг хорт бодис ногддог гэсэн үг юм. Судалгаагаар Улаанбаатар хотын СО₂-ийн агаарт байх хэмжээ олон улсын стандартаас их байгаагаас гадна тоосжилтын хэмжээ /PM/ хамгийн өндөр үзүүлэлттэй гарсан байна. Тодруулбал, PM-ын агууламж хотын төвд Монгол Улсын агаарын чанарын стандартын дагуу байх ёстой хэмжээнээсээ 4-7 дахин, гэр хороололд 5-15 дахин их байна.

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

Хөрсний бохирдол

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

³ Агаарын бохирдол, түүний үр дагавар, 2017

⁴ Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газар, 2014



Хөрсийг бохирдуулж буй үндсэн хүчин зүйлсийн нэг нь гэр хорооллын нүхэн жорлон болоод байна. Энэ нь тухайн бүс нутагт ариутгах татуурга, бохирын нэгдсэн систем байхгүйгээс шалтгаалан иргэд бохир, аюултай нүхэн жорлон ашигласаар байгаа юм. 2016 оны байдлаар авч үзэхэд Улаанбаатар хотын гэр хорооллын нийт өрхийн 94.8 хувь нь бохир, аюултай нүхэн жорлон ашиглаж байна. НЭМХ-гийн Орчны эрүүл мэнд, хор судлалын төвөөс хийсэн судалгаагаар гэр хороололд амьдарч буй айл бүрийн нүхэн жорлон өөрийнх нь гэрээс 10, хажуу айлынхаас 12 метрийн зайтай байрладаг бөгөөд арван өрх тутмын долоо нь ялаатай, үнэртэй жорлонтой байдаг бол арван өрх тутмын дөрөв нь булж шинээр ухсан жорлонтой байдаг байна. Мөн хөрсний бохирдол нь гадаргын болоод гүний усанд нөлөөлөхөөс гадна хур борооны усаар дамжин хөрсний бохирдлыг ихэсгэж, улмаар агаарт тоосонцор хэлбэрээр дэгдэн иргэдийн эрүүл мэндэд асар их хохирол учруулсаар байна.⁵

Усны бохирдол

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

Нийгэм-Эдийн засгийн үндэслэл

Төвлөрлийг сааруулах хэрэгцээ шаардлага

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

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

Түүнчлэн Улаанбаатар хотын томоохон асуудлын нэг бол түгжрэл юм. Хотын иргэд түгжрэлд жилд 35 хоног, нийт бүтээж буй баялгийнхаа 8 хувийг буюу 2.7 их наяд төгрөгийг үргүй урсгаж байна. Цаашид энэ хэвээр үргэлжилбэл 2025 он хүртэл ердөө дөрвөн жилийн хугацаанд 24.3 их наяд төгрөгийг шууд болон шууд бусаар хий алдах тооцоолол бий⁷. 2011 оноос нийслэлийн авто замын сүлжээний ачаалал хэтэрсээр ирсэн ба жил бүр нийслэлд 80 мянган автомашин нэмэгдсээр авто замын ачаалал зохих түвшнээс 2-2.5 дахин хэтрээд байна.

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

⁵ НЭМХ-гийн Орчны эрүүл мэнд, хор судлалын төв, 2016

⁶ Цэнгэг усны хүрээлэн, 2016

⁷ <https://www.polit.mn/a/94286>



Хот төлөвлөлтийг задлах схем



Зорилтот бүлгийн орон сууцжуулах хэрэгцээ шаардлага

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

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

Судалгаагаар⁸ инженерийн дэд бүтэцтэй орон сууц худалдан авах хэрэгцээтэй 290 мянга орчим өрх байгаа ба эдгээр өрхүүдийн 79% нь гэр бүлээрээ амьдрах зорилгоор орон сууцтай болох, 15% нь үр хүүхэд, ач зээ нартаа авч өгөх зорилгоор худалдан авахаар төлөвлөж байна. Харин одоогоор гэр хорооллын бүсэд амьдарч байгаа өрхүүдийн 89% нь гэр бүлээр амьдрах зорилгоор орон сууцтай болохыг хүсэж байна. Харин 11% нь үр хүүхэд, ач зээ нартаа авч өгөх зорилгоор байр сонирхож байгаа гэнэ.

МИК-ийн 2020 оны эцэст гаргасан судалгаагаар 40 м2 хүртэл ба 61-80 м2 талбайтай орон сууцуудын эрэлт нийлүүлэлт харьцангуй тэнцвэржсэн байгаа бол 41-60 м2 талбайтай сууцуудын нийлүүлэлт нь эрэлтээ гүйцэхгүй байна. Харин 80+ талбайтай сууцуудын хувьд бүгд эрэлтээсээ давсан нийлүүлэлттэй байна. Улаанбаатар хотын иргэдийн дунд

⁸ Судалгааны ММСГ компани, 2019 он



явуулсан судалгаагаар⁹ гэр хороололд амьдардаг өрхүүдийн 86%, орон сууцанд амьдардаг өрхүүдийн 81% нь тус тус орон сууцны нөхцөлөө сайжруулах хүсэл эрмэлзэлтэй байдгийг тогтоосон. Судалгаанаас гарч буй гол дүгнэлт нь орон сууцны эрэлт орон сууцтай болсноор ханадаггүй, айл өрхүүд орон сууцны нөхцөлөө сайжруулах хүсэлтэй байдаг нь тодорхой байна.

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

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

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

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

⁹ Судалгааны MMCg компани, 2019 он



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

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

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

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

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

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

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



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

Нийслэлийн бүсийн хөгжил

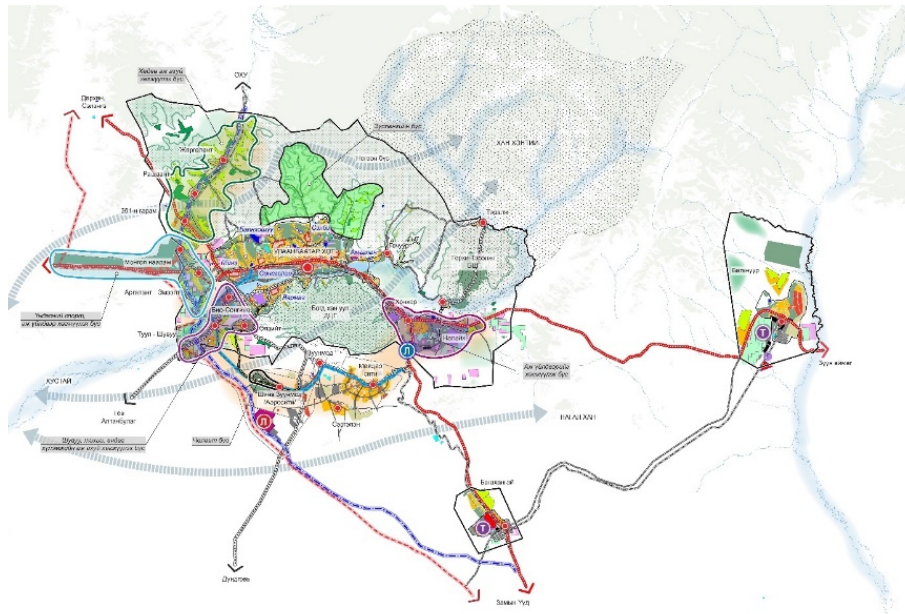
Өнөөгийн нийслэл Улаанбаатар хотын өмнө тулгамдаж буй гол асуудал бол хүн амын хэт төвлөрөл байх бөгөөд түүнээс улбаатай замын хөдөлгөөний түгжрэл, Улаанбаатар хот, хот орчмын нутаг дэвсгэрийн байгаль экологи, хотын оршин суугчдын амьдрах орчны доройтол тус тус ороод байна.

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

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



Зураг 39. Нийслэл Улаанбаатар хотын хэтийн төлөв-2040



Эх сурвалж: УБХЕТ-2040, ХТСИ

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

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

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

Улаанбаатар хотын хөгжлийн хэтийн төлөв

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

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

Хотын эдэлбэр газрын нутаг дэвсгэр: УБ хотын эдэлбэр газрыг (суурьшлын хил хязгаар) Нийслэлийн засаг дарга 2017 оны 01 дүгээр сарын 9-ний өдрийн А/18 дугаар тоот захирамжаар, 35206 га талбайгаар баталсан байдаг. УБ хотын 2040 оны хөгжлийн



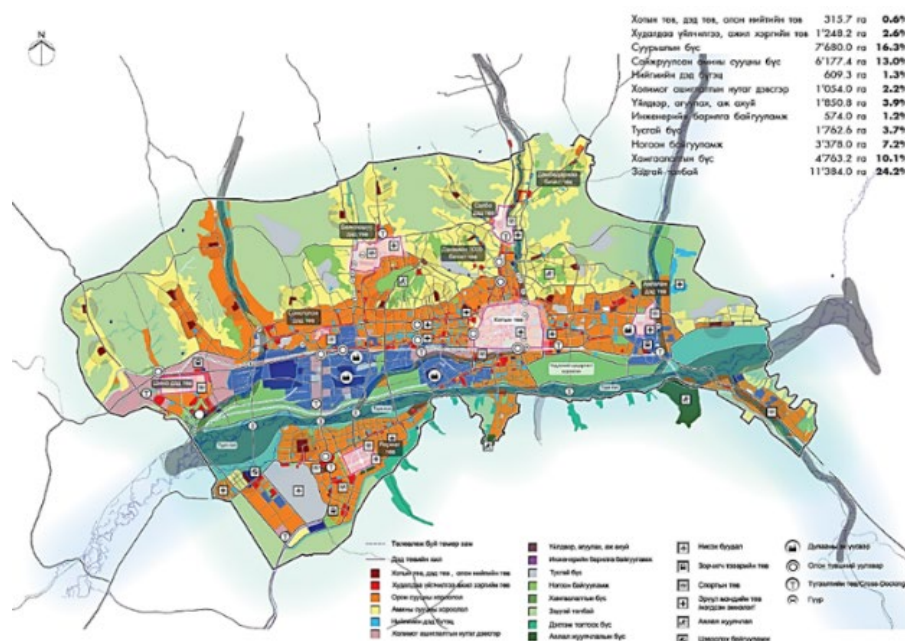
ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтөөр УБ хотын эдэлбэр газрын одоогийн хилийн цэсийг өөрчлөн, нутаг дэвсгэрийн талбайг 11180.7 га-гаар нэмэгдүүлж 46386,7 га буюу 463,8 км² нутаг дэвсгэрт хүргэхээр төлөвлөсөн. Шинээр нэмэгдэж буй талбай нь хотын хойд хэсгийн уулархаг, рельефтэй барилгажиж суурьшил үүсгэхэд тохиромжгүй байх тул хотын ландшафт амралт, зугаалгын задгай ногоон орон зай болгон хөгжүүлнэ. Харин одоогийн хилийн цэсийн 35'206.0 га талбайг идэвхтэй барилгажих газар нутаг болгохоор төлөвлөсөн.

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

Улаанбаатар хотын бүсчлэл

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

Зураг 40. Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө – үндсэн зураг



Эх сурвалж: ХТСИ, 2021 он

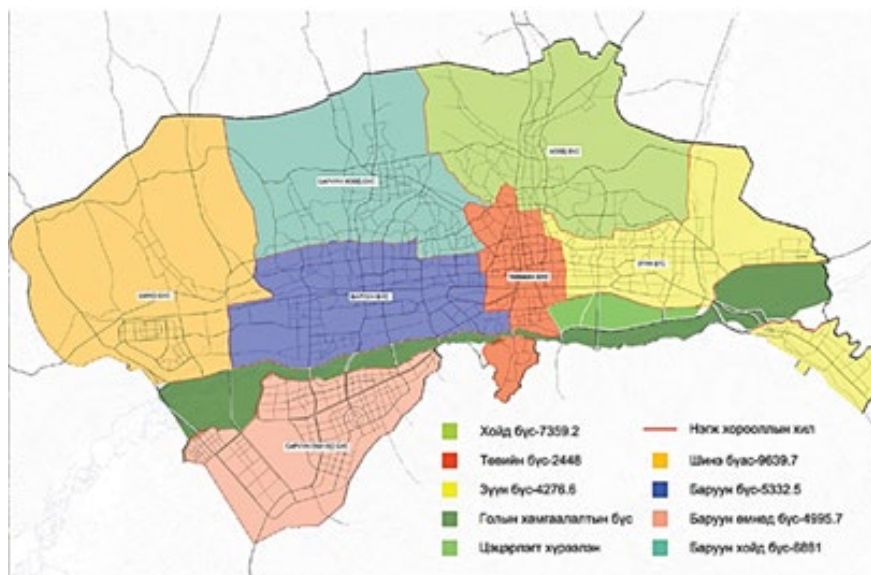
Баруун бүсийн хөгжлийн хэтийн төлөв

Тус төлөвлөгөөгөөр Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийг хот төлөвлөлтийн 7 бүсэд хувааж хөгжүүлэхээр тусгасан. Энэхүү хот төлөвлөлтийн бүсүүд нь нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд хүн амын үйлчилгээний урсгалыг татах дэд төвүүдтэй байна. Тус дэд төвүүд нь хотын доторх одоогийн төвлөрлийг задлах, нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоонд шилжих, хотын хэмжээнд төрөл бүрийн үйлчилгээний хүртээмжийг жигд



болгох, хотын суурьшлыг нягтралыг тэнцвэржүүлэх ач холбогдолтой. Төлөвлөлт хийгдэж байгаа Сонсголон дэд төв нь Баруун бүсэд хамрагдаж байгаа бөгөөд тус бүс нь Инженерийн хангамжийн эх үүсвэрүүд, дахин төлөвлөх холимог бүс болон үйлдвэрийн гол бүс нийлсэн 5,332 га талбай хамрагдаж байна.

Зураг 41. Төлөвлөлтийн бүсүүд



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

Хүснэгт 88. Төлөвлөлтийн бүсийн хүн ам

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

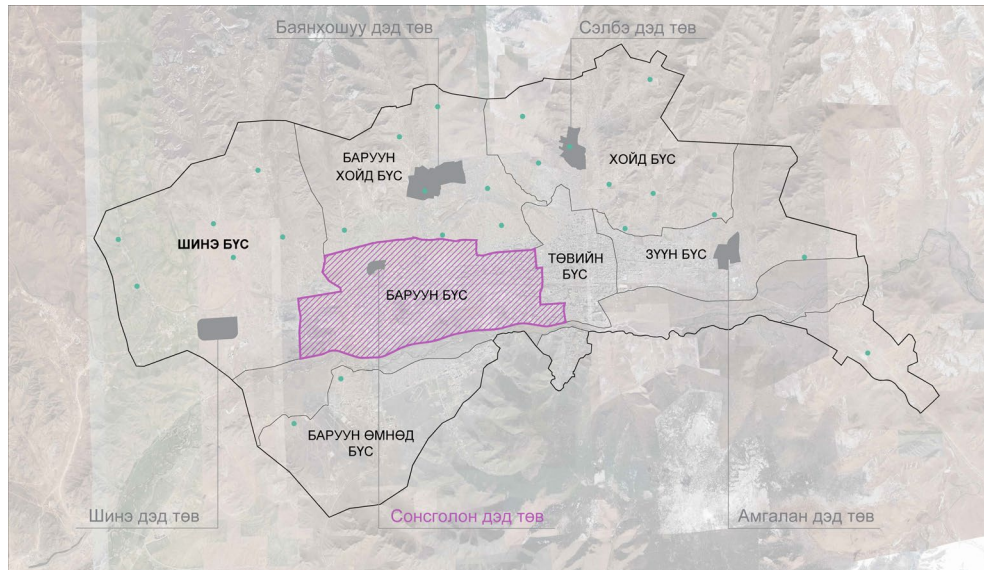
Бүсүүдийн нутаг дэвсгэр нь суурьшил, үйлдвэр, ногоон байгууламж, задгай ногоон орон зай, тусгай зориулалт бүхий нутаг дэвсгэрийг нийтэд нь хамрах бөгөөд Туул голын онцгой хамгаалалттай газар нутаг хамаарагдахгүй. Хот төлөвлөлтийн бүсчлэл нь хотын хүн амын тэнцвэргүй суурьшил, барилгажилтын нягтралыг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

Баруун бүсийн хөгжлийн хэтийн төлөв

Улаанбаатар хотын 7 үндсэн бүсийн нэг Баруун бүс нь Үйлдвэр, төр захиргаа, худалдаа үйлчилгээ, соёл боловсрол, спортын барилга байгууламж бүхий өндөр давхар нийтийн орон сууцны хороолол, нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламж, хотын чанартай ногоон байгууламжтай төвлөрсөн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай, Хөнгөн үйлдвэрлэл, жижиг дунд үйлдвэрлэл, аж ахуй, түгээлтийн үйлчилгээ бүхий 5,332.6 га нутаг дэвсгэр, 258.4 мянган хүн амтай, 48.5 хүн/га нягтралтай, төлөвлөлтийн 26-н нэгж хороололос бүрдэх үйлдвэрийн болон дахин төлөвлөж барилгажуулах бүс байхаар УБХЕТ-2040-д тусгагдсан.

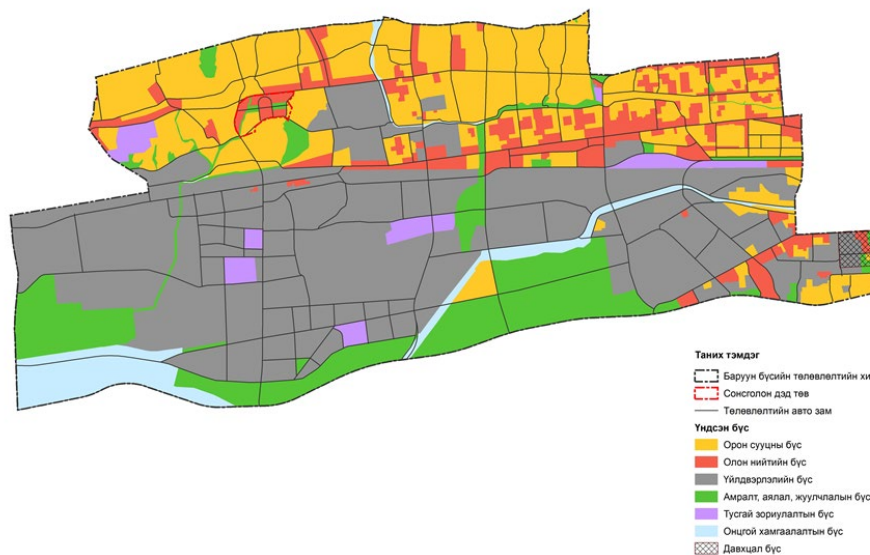


Зураг 42. Баруун бүс



Төлөвлөлт хийгдэж байгаа Сонсголон дэд төвийн хамрах баруун бүс нь 2040 оны төвшинд 82 мянган өрхийн 258 мянган хүн амтай байхаар төлөвлөгдсөн. Баруун бүс байгуулагдсанаар Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийг бүсчилж хөгжүүлэн, хотын хүн амын суурьшлын болон барилгажилтын нягтралыг тэнцвэржүүлэн, хотын доторх төвлөрөл, түгжрэл, байгаль орчны сөрөг нөлөөллийг бууруулна.

Зураг 43. Баруун бүсийн газар ашиглалтын үндсэн бүс / Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө /



Эх сурвалж: УБХЕТ-2040, ХТСИ



Хүснэгт 89. Баруун бүсийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн талбайн баланс/
Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө /

№	Таних тэмдэг	Төлөвлөлтийн газар ашиглалтын үндсэн бүс	Талбайн хэмжээ /га/	Эзлэх хувь /%/
1		Орон сууцны бүс	1331.5	25%
2		Олон нийтийн бүс	487.6	9%
3		Үйлдвэрлэлийн бүс	2429.8	46%
4		Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	694.9	13%
5		Тусгай зориулалтын бүс	134.6	3%
6		Онцгой хамгаалалтын бүс	260.1	5%
Нийт			5338.5	100%
		Давхцал бүс	29.8	

Эх сурвалж: УБХЕТ-2040, ХТСИ

Улаанбаатар хотын үйлдвэрийн бүсийн хөгжил

Төлөвлөлт хийгдэж байгаа баруун бүс нь үйлдвэрийн бүс дийлэнх хувийг эзлэж байгаа онцлогтой.

Хотын үйлдвэр, аж ахуйн бүсийг үйлдвэрийн 1,2,3,4,5 төлөвлөлтийн нэгж хорооллуудад дагнан, орчин үеийн шинэ технологи бүхий төрөл бүрийн хүнс, хөнгөн, барилгын материалын үйлдвэрлэлийг хөгжүүлнэ.

Үүнээс өндөр технологийн 1, үйлдвэрийн парк бүхий 3, агаарын тээвэр зонхилсон ложисткийн 1 тус тус байхаар төлөвлөв. Малын гаралтай түүхий эдийн анхан шатны боловсруулах, зарим төрлийн, хүнд болон барилгын материалын үйлдвэрүүд, зарим агуулахын аж ахуйг хотоос гаргаж дагуул хот тосгод руу нүүлгэн шилжүүлнэ.

Суларч чөлөөлөгдсөн нутаг дэвсгэрийн зориулалтыг өөрчлөн ногоон байгууламж, орон сууц, худалдаа үйлчилгээ, жижиг дунд үйлдвэрлэлийн зориулалтаар дахин төлөвлөж хөгжүүлнэ.

Улсын болон хотын хэмжээний ач холбогдол бүхий хүнсний томоохон үйлдвэрлэгч болох мах боловсруулах, гурил, талх чихэр зэрэг томоохон үйлдвэр аж ахуйн нэгжүүд, барилгын материалын /хаалга, цонх, модон эдлэл гэх мэт / төвлөрсөн томоохон үйлдвэрийн газруудын байршлыг хэвээр үлдээж орчин үеийн шаардлагад нийцсэн технологийн шинэчлэл хийж орчин үеийн үйлдвэрлэл болгон хөгжүүлнэ.

Үйлдвэрийн 1, 2, 3 нэгж хорооллын нутаг дэвсгэрийг дахин төлөвлөлтөд хамруулж үйлдвэрийн парк байдлаар төрөлжүүлэн хөгжүүлнэ.Төлөвлөж буй үйлдвэрийн паркийг дараах чиглэлээр төрөлжинө. Үүнд:

- Хүнсний үйлдвэрийн парк
- Хөнгөн үйлдвэрийн парк
- Барилгын материалын үйлдвэрийн парк
- Жижиг дунд үйлдвэрийн парк

Үйлдвэрийн парк нь үйлдвэрлэл, оффис, агуулах, эрдэм шинжилгээ, хяналт судалгаа, туршилтын лаборатори, мэргэжлийн сургалтын төв бүхий цогцолбор байгууламж байна. Мөн цогцолборын бүрэлдэхүүнд ажилтан ажилчдад зориулсан худалдаа үйлчилгээ, спортын барилга байгууламжууд байх ба нутаг дэвсгэр нь хатуу хучилттай зам талбай, ногоон байгууламж, зам талбайн гэрэлтүүлэг, хамгаалалтын ногоон зурвас бүхий тохижилттой байна. Үйлдвэрийн парк нь авто замын сүлжээгээр хотын бусад хэсгүүдтэй холбогдоно.

Улаанбаатар хотын үйлдвэрийн бүс үйлдвэрлэлээс гадна хотын агуулах, хотын инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийн бүсийн үүргийг давхар гүйцэтгэнэ.

Хотын агуулах, аж ахуйн хэсэг нь үйлдвэрийн бүсийн нутаг дэвсгэрт байрлаж үйл ажиллагаа явуулна. Одоо ашиглагдаж терминалиудын байрлал дээр хангамжийн



томоохон агуулахын аж ахуйн үйл ажиллагаагаа шинэчлэн худалдаа, үйлчилгээ, аж ахуйн чиглэлийн үйл ажиллагаа явагдана.

Улаанбаатар хотын төвлөрсөн инженерийн хангамжийн эх үүсвэрүүдийг үйлдвэрийн бүсийн нутагт дэвсгэрт,одоогийн байрлалд хэвээр хадгалж хөгжүүлнэ. Орчин үеийн техник технологийн шинэчлэл хийж хүчин чадлыг нэмэгдүүлж, хотын өсөн нэмэгдэж буй хэрэгцээг хангана.

4.2. Дэд төвүүдийг байгуулах концепци

Олон төвт хотын тогтолцоо ба төвлөрлийг задлах нь:

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

Хотын төв

Хотын дэд төв

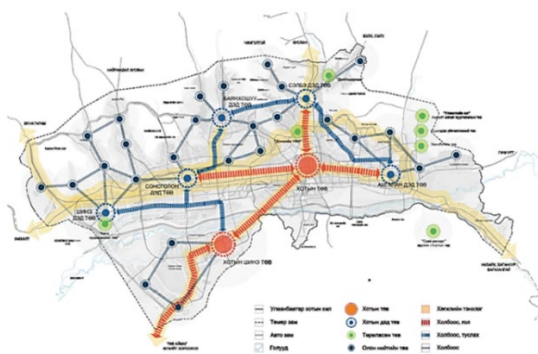
Олон нийтийн төв

Төрөлжсөн үйлчилгээний төв

Хотын дэд төв:

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

Зураг 44.Хотын олон нийтийн төвүүдийн Зураг 45.Хотын төв ба дэд төвүүдийн байршил тогтолцоо



Эх сурвалж: ХТСИ, 2021 он

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

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



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

Хойд бүс

Зүүн бүс

Баруун бүс

Баруун хойд бүс

Шинэ бүс

Дэд төвүүдийг байгуулахаар сонгож төлөвлөсөн талбарууд нь гол төлөв суурьшил үүссэн болон газар олголт хийгдсэн нутаг дэвсгэр байх тул МУ-ын “Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийн 12,1-д тусгагдсан Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрлийн 12.1.1, 12.1.4, 12.1.5, заалтуудад тусгасан үйл ажиллагааны чиглэлээр төлөвлөж хөгжүүлнэ.

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

Засаг захиргаа, ажил хэргийн үйлчилгээ

Худалдаа, үйлдвэрлэл үйлчилгээ

Нийгэм, соёл урлаг, эрүүл мэндийн үйлчилгээ

Аялал жуулчлал

Орон сууц

Инженерийн хангамж

Ногоон байгууламж

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

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

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

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

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

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

Инженерийн дэд бүтэц: Дэд төвүүд нь байршлаас хамааран хэсэгчилсэн, төвлөрсөн инженерийн хангамжтай байх тул дамжуулах шугам сүлжээнээс гадна дулааны эх үүсвэр, усан сан, өргөлтийн насосын станц, цахилгааны дэд өртөө, дамжуулах өртөө зэрэг зэрэг инженерийн хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламжууд тус тус байгуулагдана.

Ногоон байгууламж: Улаанбаатар хотыг ногоон хот болгож оршин суугчдын амьдрах орчинг сайжруулах бодлогын хүрээнд хотын ногоон сүлжээний нэг хэсэг болох дүүргийн



зэрэглэлтэй цэцэрлэгт хүрээлэн, хорооллын зэрэглэлтэй цэцэрлэгт хүрээлэнг байгуулна.

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

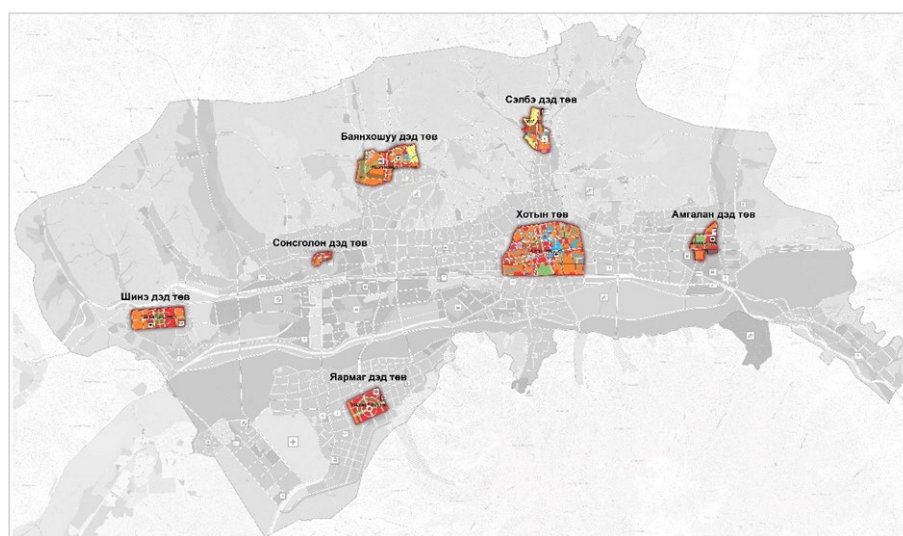
Зам, тээвэр: Дэд төвүүд нь 1-р зэрэглэлийн гол гудамж замын сүлжээ, багтаамж ихтэй нийтийн тээврийн сүлжээ (LRT) -гээр холбогдоно. Баянхошуу дэд төвийн хувьд бусад дэд төвүүдтэй их багтаамжийн автобусаар нийтийн тээврийн үйл ажиллагааг хүргэнэ.

Дэд төвийн хөгжил

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

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

Зураг 46. Дэд төвүүдийн байршил



Улаанбаатар хотын тулгамдаж байгаа асуудал болон Дэд төвийн байгуулах үндэслэл:

Хотын хэт төвлөрөл, үүнийг дагасан авто машины түгжрэл
Улаанбаатар хотын хүн амын 50 орчим хувь нь гэр хороололд, ахуйн хэрэгцээний анхан шатны дэд бүтэцгүй нөхцөлд амьдарч байна

Гамшгийн хэмжээнд хүрсэн агаарын бохирдлын 80 хувь нь гэр хорооллын яндангийн утаа, сул шорооноос үүдэлтэй

Дэлхийн хамгийн урт халаалтын улиралтай Нийслэл хотын нийт хүн амын 50 орчим хувь нь дулаан хангамжгүй байна



Хот төлөвлөлт эмх замбараагүй тул нийтийн хэрэгцээнд зориулсан дэд бүтэц, барилга байгууламж барих орон зайн хомсдол үүссэн

150 мянга гаруй нүхэн жорлон байгаа нь Улаанбаатар хотын хөрс болон гүний усыг халдварт нянгаар бохирдуулах эрсдэлт нөхцөлийг бий болгосон

Гэр хороололд амьдардаг нэг хүнд хоногт 5-10 литр ундны ус оногдож байгаа нь орон сууцанд амьдардаг нэг хүний хэрэглээнээс 25-50 дахин бага байна

Төр, нийгмийн үйлчилгээ, ажлын байр, бизнес эрхлэх зах зээлийн орчин хязгаарлагдмал байна.

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

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

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

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

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

Үр ашиг

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

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

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

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

Сонсголон дэд төв нь УБХЕТ-2040 тусгагдсан байдал

Сонсголон дэд төв нь дунд, өндөр давхрын орон сууцны хороолол бүхий хүнс, хөнгөн болон барилгын материал үйлдвэрлэлийн парк, хотын инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрүүд, барилга байгууламж бүхий үйлдвэр аж ахуй холимог “Баруун” бүсийн төр захиргаа, худалдаа үйлчилгээ төвлөрсөн хотын дэд төв байна.

Тус дэд төв нь СХД-н 70-80 га орчим газар нутагт байрлана. Шинээр төлөвлөж буй дэд төвийн газар нутаг нь гол төлөв иргэн, аж ахуйн нэгжүүдийн эзэмшлийн газар байх тул холбогдох хууль тогтоомжуудын дагуу газар нутгийг чөлөөлж, хуулийн дагуу хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй, барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөж барилгажуулна.



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

Төр захиргаа, төрийн үйлчилгээ

Худалдаа, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ

Нийгэм, соёл урлаг, боловсрол, сп ортын үйлчилгээ

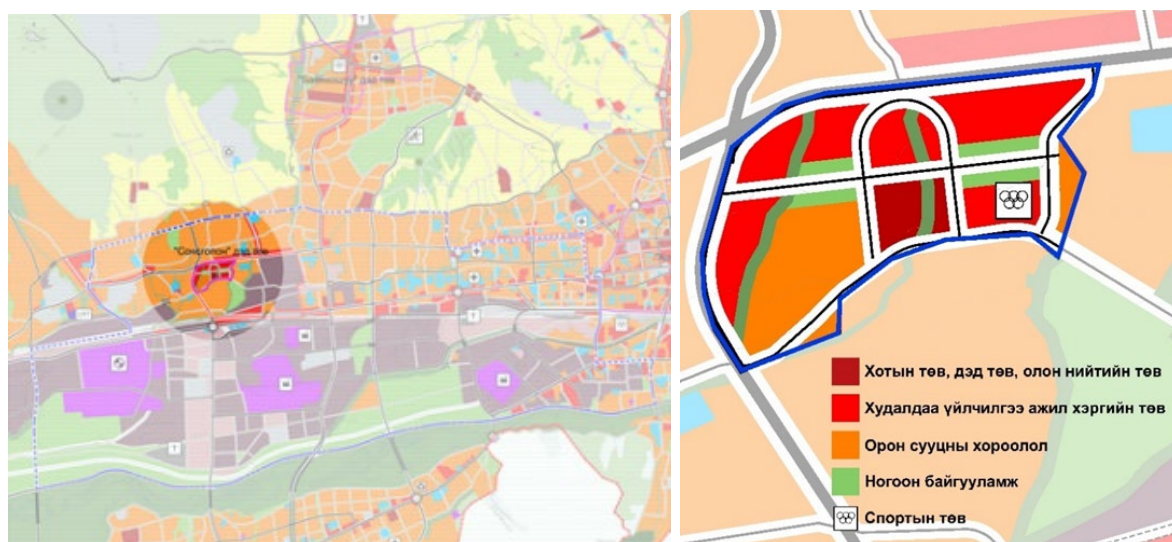
Инженерийн хангамж

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

Ногоон байгууламж

Дэд төвийг хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хөгжүүлэх ба дунд өндөр давхрын барилгажилттай, инженерийн төвлөрсөн дэд бүтцийн хангамжтай байхаар тооцно.

Зураг 47. Сонсголон дэд төв



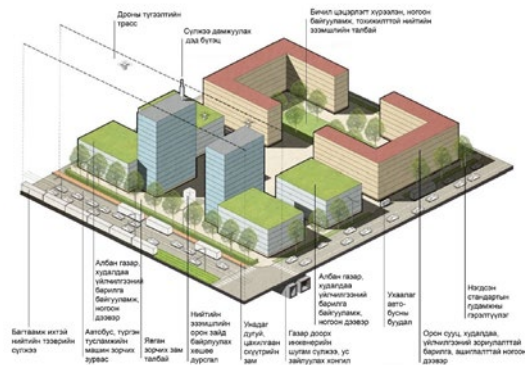
Сонсголон дэд төв нь “Баруун” бүсийн оршин суугчдад төрийн болон бүх төрлийн худалдаа үйлчилгээг ойртуулж, амьдарлын ая тухтай орчинг бүрдүүлэх зорилготой ба дараах үүрэг зориулалттай байна.



Зураг 48. Сонсголон дэд төвийн орон зайн бүтэц

Үүнд:

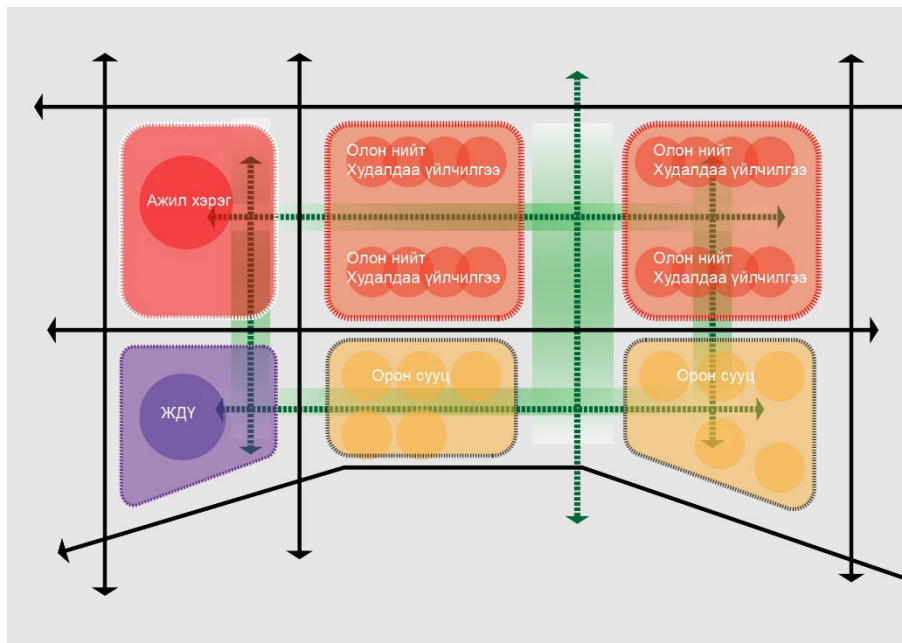
- Төр захиргаа, төрийн үйлчилгээ
- Худалдаа, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ
- Нийгэм, соёл урлаг, боловсрол, спортын үйлчилгээ
- Инженерийн хангамж
- Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ
- Ногоон байгууламж



4.2.1 “СОНСГОЛОН” ДЭД ТӨВИЙН ТЭЗҮ, БАРИЛГАЖИЛТЫН ТӨСӨЛ БОЛОВСРУУЛАХ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН КОНЦЕПЦ

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

ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ:



Зураг 49. Төлөвлөлтийн үзэл баримтлал

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

Төлөвлөлтийн үзэл баримтлалыг дараах хүчин зүйлийг харгалзан тооцлоо. Үүнд:

- Ажлын байр-Амьдрах-Худалдаа, үйлчилгээ ойролцоо нэг доор байх
- Тухайн дэд төв нь өөрийн онцлогтой байх



- Өнгө хэв маягийг тодорхойлох
- Бизнес болон хувийн аж ахуйн нэгжтэй хэрхэн хамтран ажиллах
- ЖДҮ хөрөнгө оруулалт, ажлын байрыг нэмэгдүүлэх
- Иргэдээс санал авч төлөвлөлтөнд тусгах
- Газар зүйн үнэтэй байршлыг тодорхойлох
- Экспо, худалдааны гудамж болон баяр ёслол , соёл урлагийн арга хэмжээ болдог талбайтай байх
- Цэцэрлэг төлөвлөх
- Спортын төвийг төлөвлөгөөндөө тусгах
- Олон улсын туршлагаас судлах

Бизнесийн дүүрэг нь 1930 аад оны Америк улсаас гаралтай бодит амьдралд Европын улсууд

харьцангуй эрт буюу 1700 – аад оны худалдааны гудмаас үүдэлтэй.

Европын улсуудад харьцангуй эрт хөгжиж түүхэн дүүргүүдээ худалдааны гудмын төлөвлөлтөөр ашиглаж байна.

ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХҮРЭХ ҮР ДҮН:

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



БҮЛЭГ-5. ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ





БҮЛЭГ-5: СОНСГОЛОН ДЭД ТӨВИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

5.1. Төлөвлөлтийн шийдэл

Зорилго

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

Сонсголон дэд төв төслийн зорилго:

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

График 25. Сонсголон дэд төвийн үзэл баримтлал



Энэхүү үзэл баримтлалд тусгагдсан үзэл санааг дараах байдлаар тайлбарлаж болно.

Нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоонд шилжинэ гэдэг нь:

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



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

Хот байгуулалтын бодлогыг хэрэгжүүлэх гэдэг нь:

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

Эрүүл амьдралын хэв маягийг дэмжинэ гэдэг нь:

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

Ажлын байртай гэдэг нь:

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

Амьдрахад таатай гэдэг нь:

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

Зорчигчийн логистик гэдэг нь:

- LRT-ийн эцсийн зогсоол байгуулах,

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



График 26. Сонсголон дэд төвийн онцлог байдал

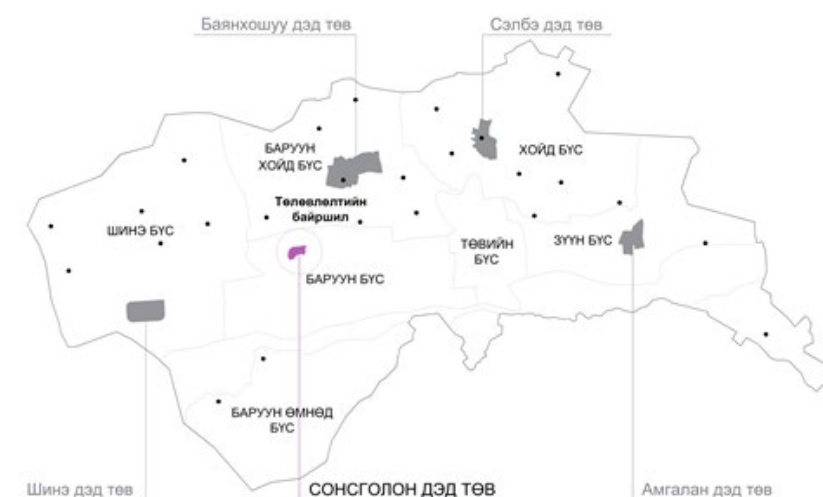


Сонсголон дэд төв нь гэр хорооллыг дахин төлөвлөх замаар хот төлөвлөлтийн нормыг бүрэн хангасан, одоогийн суурьшлын бүсийн иргэдийн дийлэнхи олонхийг дэмжлэгтэй, зорилтот бүлгийн иргэд худалдан авах боломжтой орлогод нийцсэн орон сууцтай, төр хувийн хэвшлийн хамтарсан хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжих, нэг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

Хамрах хүрээ

Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3-р хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 36 га талбайд газар ашиглалт, суурьшлын бүсийн судалгааг боловсруулж инженерийн дэд бүтэц, зам тээврийн сүлжээний хувьд хотын нэгдсэн дэд бүтэцтэй уялдуулан төлөвлөлтийн ажлыг боловсруулав.

Зураг 50. Сонсголон дэд төвийн баршил



Дээрх 36 га талбайд хийгдэх бүтээн байгуулалтын “Сонсголон дэд төв”-ийн эхний ээлжийн барилгажих талбай гэж үзнэ.



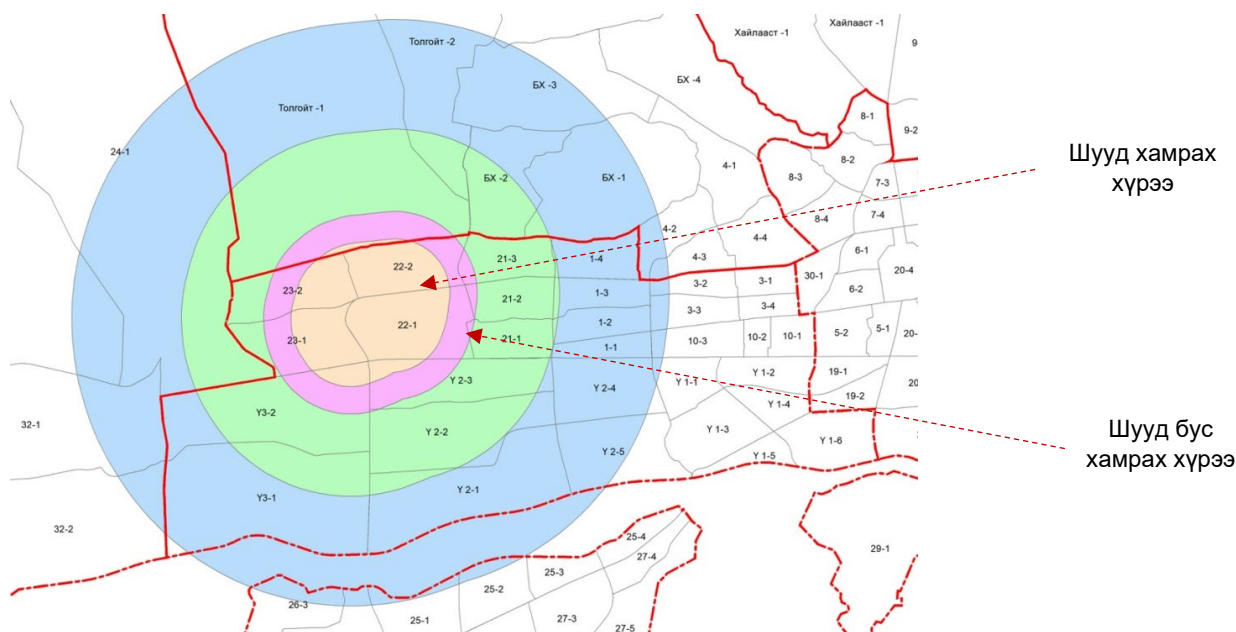
Дэд төв нь шууд ба шууд бус хамрах хүрээтэй байна.

Шууд хамрах хүрээ: Сонсголон дэд төвийн нутаг дэвсгэр буюу 36 га талбайг эхний ээлжинд барилгажуулна

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

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

Зураг 51. Сонсголон дэд төв хамрах хүрээ



5.1.2. Хязгаарлалтын нөхцөл

Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийг хийхэд тус нутаг дэвсгэр дээр буй 2 төрлийн хязгаарлалтын нөхцлийг харгалзан үзэх шаардлагатай болж байна. Үүнд:

- Төлөвлөлтийн хил доторх булаг,
- Гүнзгий гуу жалга,

5.1.3. Үндсэн шийдэл

Сонсголон дэд төв нь хотын баруун бүсийн төвийн үүрэг гүйцэтгэх ба СХД-н 2, 3-р хорооны нутагт газар чөлөөлөн дахин төлөвлөлт хийх замаар шинээр байгуулна. Тус дэд төвд орон сууц, олон нийтийн барилгажилттай, жижиг дунд үйлдвэрлэлийн парк, бичил цэцэрлэгт хүрээлэн бүхий хэсэгчилсэн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай, гудамж замын сүлжээтэй байна. Хотын бусад төв, дэд төвүүдтэй нийтийн тээврийн сүлжээгээр холбогдоно. Дэд төвийг төр хувийн хэвшлийн түншлэлийн хүрээнд барьж байгуулна.

Тус дэд төв нь Улаанбаатар хотын баруун талын гол авто замын дагуу байрших ба үйлдвэрийн бүстэй ойр байгааг харгалзан үзэж хүнсний үйлдвэр аж ахуй байршиж байгаатай уялдуулан жижиг дунд үйлдвэрлэл хөгжүүлэх байдлаар шийдвэрлэж улмаар худалдаа үйлчилгээ, аялал жуулчлалын гудамж байдлаар хөгжүүлэхээр төлөвлөсөн.



График 27. Сонсголон дэд төвийн бүтэц



Дэд төвийн бүтэц

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

Сонсголон дэд төвд дараах байгууллагуудыг шинээр байгуулах:

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

Онцлог шинж

Сонсголон дэд төв нь үйлдвэрийн бүсэд байрлаж байгаа бөгөөд үйлдвэрын бүсийн нэгдсэн болох онцлогтой, үйлдвэрийн бүсэд үйл ажиллагаа явуулж байгаа үйлвэрүүдийн нэгдсэн худалдаа үйлчилгээ, албан тасалгаа, үзэглэн худалгааны төв тус дэд төв дээр байгуулах боломжтой



5.1.4 НИЙГЭМ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

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

Дээрх зорилгыг хангахын тулд дараах зорилтыг дэвшүүллээ. Үүнд:

Зорилт 1: Баруун бүсийн хүн амд нийгэм, соёлын үйлчилгээг хүртээсэн, ажил хэрэг, үйлдвэрлэл үйлчилгээ бүхий эдийн засгийн болон бүсийн чанартай төв болгон хөгжүүлэх

Зорилт 2: Иргэдийн ажиллаж амьдрах эрүүл, аюулгүй, тав тухтай орчинг бүрдүүлэх

Зорилт 3: Байгаль орчинг ээлтэй, ногоон орчинг бий болгох

Одоо

- Гэр хороолол

Төлөвлөлт

- Худалдаа, соёлын үйлчилгээний төвлөрөл бүхий дэд төв

Хамрах хүрээний хүн ам болон цаашлаад Баруун бүс, хотын хүн амд нийгэм, соёлын үйлчилгээг хүртээсэн, ажил хэрэг, үйлдвэрлэл үйлчилгээ бүхий эдийн засгийн өндөр чадамжтай бүсийн чанартай төв болгон хөгжүүлнэ.

Сонсголон дэд төвийн хөгжлийг хангахын тул дараах функцийг хөгжүүлхээр тооцсон. Үүнд:

Төр захиргааны үйлчилгээ бүхий ажил хэргийн төв

Иргэдэд төр захиргааны үйлчилгээг ойртуулах, хотын төвийн төвлөрлийг сааруулах зорилгын хүрээнд төр захиргааны байгууллагын нэгдсэн төвийг төлөвлөсөн.

Төр захиргааны байгууллагатай уялдаатай үйл ажиллагаа явуулдаг аж ахуйн нэгжийн ажил хэргийн төвийг байгуулна. Үүнд:

- Дүүрэг бүсийн чанартай засаг захиргаа байгууллага
- Албан контор, оффисийн барилга
- Ажил хэргийн зориулалт бүхий зочид буудал, уулзалтын танхим

Худалдаа үйлчилгээ, үйлдвэрлэл бүхий эдийн засгийн төв

Төлөвлөлтөөр баруун бүсийн худалдаа үйлчилгээний хэрэгцээг хангах, хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих, ажлын байрыг нэмэгдүүлэх зорилгоор худалдаа үйлчилгээний байгууллага, жижиг дунд үйлдвэрлэлийн парк, бизнес инкубатор төвийг байгуулна. Үүнд:

- Худалдаа, үйлчилгээний байгууллага
- Ахуйн үйлчилгээний төвүүд
- Бизнес инкубатор төв, жижиг дунд үйлдвэрлэлийн парк

Нийгэм, соёлын үйлчилгээ сайтай, амьдрахад таатай бүс

Төлөвлөлтөөр тусгай зориулалтын нийгэм соёлын үйлчилгээг төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт хөгжүүлнэ. Үүнд:

- Соёлын ордон, кино театр
- Олон нийтийн төв
- Музей үзэсгэлэнгийн танхим
- Нийтийн номын сан
- Спорт ордон /дүүргийн чанартай/
- Амралт зугаалга, чөлөөт цагийн байгууллага



Төлөвлөлтийн барилга байгууламжийн хэрэгцээ ба хүчин чадал

Сонсголон дэд төвийн хөгжилд шаардлагатай нийгэм, соёл, худалдаа үйлчилгээ болон төр захиргааны байгууллагын хэрэгцээг тооцох, тэдгээрийн хүчин чадлыг дараах байдлаар тооцсон.

Үйлчлэх хүн амын тооцоо, давтамжаар ангилах:

- Шаардлагатай байгууллагуудыг тодорхойлох
- Хот байгуулалтын норм стандартаар шаардлагатай нийт хүчин чадал
- Сонсголон дэд төвд байрлах байгууламжийн хүчин чадал тодорхойлох

Сонсголон дэд төвийн хамрах хүн ам, үйлчлэх хүн ам

Сонсголон дэд төв нь Баруун бүсийн хүн амд үйлчлэх төв бөгөөд Хойд бүсийн хүн ам 2040 оны түвшинд 208 мянган хүн буюу одоогийн хүн амаас 16 хувиар өснө.

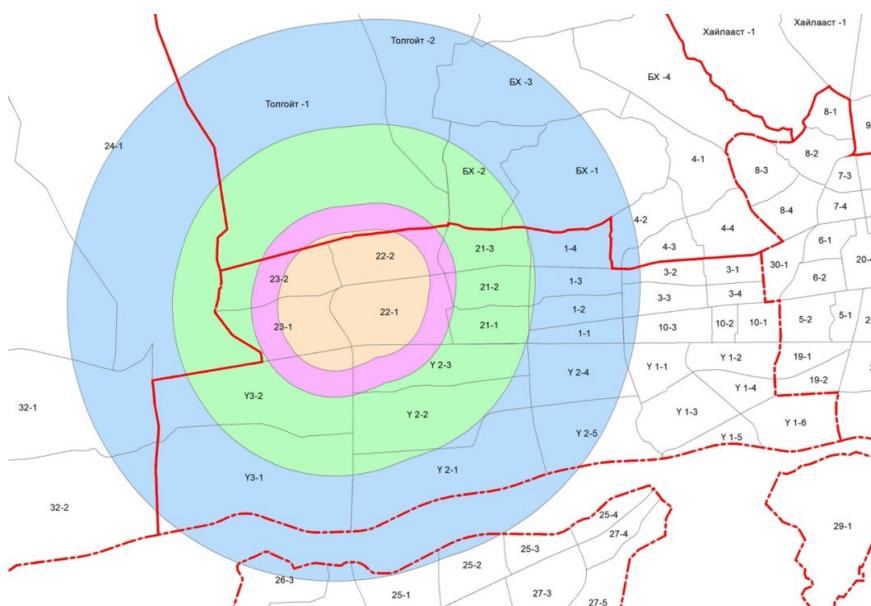
Хамрах хүрээг хот байгуулалтын норм стандарт болон үйлчлүүлэгчдийн давтамжийн тандалтын судалдаагаар ангилан авч үзсэн болно.

Төлөвлөлтийн хүн амыг үйлчлүүлэх давтамжаар авч үзвэл:

Хүснэгт 90. Хүн амын үйлчлүүлэх давтамж, 2040 оны төвшинд

Давтамж	Хамрах хүрээ	Үйлчлэх хүн ам	Тайлбар
Өдөр тутам	1000 м	50,276	Хүнс барааны дэлгүүр, сургууль, цэцэрлэг, өрхийн эмнэлэг
7 хоног	1500 м	69,480	Кино, спорт, дугуйлан курс, саун, баар цэнгээний газрууд
Сард	3000 м	138,564	Үсчин гоо сайхан, соёлын арга хэмжээ
Улиралд	5000 м	182,440	Барилгын материал, хувцас, гэр ахуйн бараа
Жил	5000 м дээш	342,385	Электрон бараа, засаг захиргаа, нэгдсэн эмнэлэг

Зураг 52. Сонсголон дэд төвийн хүн амын үйлчлэх хүрээ





5.2 ХҮН АМ, ӨРХИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

5.2.1. Суурин хүн ам, өрхийн тооцоо

Сонсголон дэд төвийн хүн ам өрхийн төлөвлөлт нь 2040 оны түвшинд 7.8 мянган хүн 2.5 мянган өрхтэй байхаар тооцож төлөвлөсөн.

Баруун бүс ба Сонсголон дэд төвийн суурьшил

Багуун бүсийн суурьшил

Хүн ам : 258,464 хүн ам

Сонсголон дэд төв суурьшил:

7,757 хүн ам

Сонсголон дэд төв

Эхний ээлж суурьшил:

4,432 хүн ам

Дэд төвүүд дээр УБ хотын хүн амын 23% суурьшиж буйг 2040 онд 28% болгож өсгөж төлөвлөсөн байна. Сонсголон дэд төвийн суурьшил нь бусад дэд төвүүд дээрхи суурьшлын 8.3%-ийг эзлэхээр төлөвлөгдсөн.

Ажлын байр ба ажиллах хүчин

Сонсголон дэд төв нь төлөвлөлтийн шийдлээсээ хамаарч дэд төвийн шууд хамрах хүрээнд 127,5 мянган м2 бүхий ажлын байрыг үүсгэж 2,9 мянган ажилтантай байхаар тооцогдсон ба нийт ажиллах хүчний 40% нь Баруун бүс дотроосоо, 60% нь шинэ бүсээс гаднах бүсээс ирж ажиллах болно.

Хүснэгт 91. Сонсголон дэд төвийн ажлын байр ба ажиллах хүчний тооцоо

№	Ажлын байр	Ажлын байр м2	Ажиллах хүч
1	Худалдаа үйлчилгээ, Зочид буудал	33018.0	180
2	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	9915.0	200
3	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	18774.0	350
4	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	23874.0	450
5	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	12819.0	200
6	Худалдаа үйлчилгээ	5746.0	100
7	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	11893.0	200
8	Худалдаа үйлчилгээ	9769.0	190
9	Худалдаа үйлчилгээ	9769.0	180
10	Худалдаа үйлчилгээ	7649.0	150
11	Жижиг дунд үйлдвэрлэл	27612.0	500
13	Цэцэрлэг	3040.0	40
16	Кино театр	10663.0	20
17	Спорт цогцолбор	41223.0	45
	Нийт	225764.0	2805

Сууцны төлөвлөлт

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



Тус дэд төвийн нутаг дэвсгэрт 1,4 мянган өрхийн 4,4 мянган хүн ам оршин суухаар төлөвлөсөн.

Сууцны төлөвлөлтийг худалдан авах чадварт нийцсэн сонголт хийх боломжит талбай бүхий орон сууцны төрөл, загварын төслийг орон сууцны бүлэг тус бүрийн байршил, газрын гадаргуугийн налуу, зүг чиг, нарны ээвэрлэлт зэргийг харгалзан байршуулахаар төлөвлөж, орон сууцны барилгын төлөвлөлт тус бүрийг барилгажилтын төслөөр боловсруулсан. Төлөвлөлтөөр дунджаар 12 давхартай 16 нийтийн орон сууцны барилгыг төлөвлөсөн ба 1 хүнд ногдох талбайг 15 м² байхаар тооцсон.

“Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хүн амын тооцоогоор төлөвлөлтийн 22-р нэгж хорооллын хүн амыг 2,478 өрхийн 7,758 хүн ам оршин суухаар тооцсон байна.

Төлөвлөлтөөр нийт орон сууцны 50 хувийг төлөвлөлтийн хил дотор төлөвлөж байгаа бөгөөд 100% инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцаар хангахаар тооцсон.

Төлөвлөлтөөр өндөр давхрын сууцны нэг хүнд ноогдох сууцны талбайг 15 м²-аар тус тус тооцсон.

Хүснэгт 92. Орон сууцны хангамж

	Нэг хүн ногдох сууцны талбай м ²	Нэг хүн ногдох шалны талбай м ²	Нэг өрхөд ногдох шалны талбай м ²
Өндөр давхар нийтийн орон сууц	15.5	19.5	68.1

Төлөвлөлтийн хүрээнд нийт 163510 м² сууцны зориулалт бүхий инженерийн бүрэн хангамж бүхий орон сууц баригдана.

Зураг 53. Суурьшлын бүсийн төлөвлөлт



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



Хүснэгт 93. Төлөвлөлтөнд ашигласан нягтралын үзүүлэлт болон барилгажих талбай үзүүлэлт

Үзүүлэлт	Барилгажих талбай	Хүн ам	Хүн амын нягтрал Хүн/га
Өндөр давхар нийтийн орон сууц	11.9	4432	360

Тайлбар:

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

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

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

Нийтийн орон сууц 1416 өрхийн 4432 хүн орон сууцны хангамж, орчныг дахин төлөвлөлт болон газар шинэчлэн зохион байгуулах үйл ажиллагааны хүрээнд 100 хувь өндөр давхрын орон сууц барьж сайжруулна.

Дахин төлөвлөлтийн хүрээнд орон сууцны хангамжийг сайжруулах

Төлөвлөлтөөр 36 га талбайг дахин төлөвлөх замаар өндөр давхрын нийтийн орон сууц болон олон нийтийн барилга байгууламж ногоон байгууламж цэцэрлэгт хүрээлэн байгуулж хөгжүүлнэ. Үүнээс:

- 15.1 га талбайг орон сууц
- 21.3 га талбайг нийтийн барилга байгууламж ногоон байгууламж цэцэрлэгт хүрээлэн байгуулж дахин төлөвлөгдөнө.

Газар шинэчлэн зохион байгуулалтын хүрээнд орон сууцны хангамжийг сайжруулах

Сайжруулсан гэр сууцны хороолол нь одоо байгаа гэр хорооллыг нутаг дэвсгэрийг шинэчлэн зохион байгуулах замаар гудамж зам талбай, тохижилт, гэрэлтүүлэг болон холбоо мэдээлэл, цахилгаан хангамжийн сүлжээг сайжруулна. Цаашид шинэчлэн сайжруулах гэр хорооллыг ус хангамж, ариутгах татуургын сүлжээнд холбох бэлтгэл арга хэмжээ болно.

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

Энэхүү төсөл хэрэгжснээр Улаанбаатар хотын иргэдийн амьдралын нөхцөл орчин сайжирч эдийн засгийн боломж болон хотын үйлчилгээ хангагдсан, хүрээлэн байгаа орчинд сөрөг нөлөө бага үзүүлдэг амьдрах таатай орчинг хангасан, өрсөлдөх чадвар бүхий цогц дэд төвүүдийн сүлжээ үүснэ.

5.2.2 Нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлт

Сургуулийн өмнөх боловсролын хангамж

Өдөр тутмын чанартай нийгмийн үйлчилгээг бүсийн хүн амын суурьшлын төлөв болон одоо байгаа нийгмийн үйлчилгээний хүчин чадалтай харьцуулан тооцсон болно.



Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөөнд нийгмийн үйлчилгээг төлөвлөлтийн нэгж хорооллын хүрээнд хангахаар тооцсон. Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэр нь төлөвлөлтийн 22-р хороолол, Толгойт гэр хороолол хамрагдаж байна.

Нийгмийн дэд бүтцийн үйлчилгээний байгууллагын хэрэгцээг тооцохдоо:

Цэцэрлэгийн хэрэгцээг 1000 хүнд 75 хүүхдээр тооцсон төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт хамрагдаж буй 22 нэгж хороололд нийт 580 хүүхдийн цэцэрлэгийн хэрэгцээ гарч байна. Дээрх 22 дүгээр хороолол нь Сонсголон дэд төвөөс 100 хувь хангагдана.

Суурьшлын бүсэд нийгмийн дэд бүтцийг суурьшсан хүн амд зориулсан болон Шинэ бүсийн хэмжээнд шаардлагатай зарим хэрэгцээт объектуудыг төлөвлөсөн.

Нийгмийн дэд бүтцийн үйлчилгээ нь суурин хүн амд үйлчлэхээр төлөвлөгдсөн бөгөөд 1,4 мянган өрхийн 4,4 мянган хүнд үйлчлэх нийгмийн дэд бүтцийг БНБД 30-01-04 нормд заасны дагуу төлөвлөв. Нийгмийн дэд бүтцийн хүрээнд 2.8 мянган ажлын байр бий болж суурьшлын хүн амаас энэхүү ажлын байруудад ажиллана гэж тооцсон.

Хүснэгт 94. Нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлт

НДБ төрөл	НДБ 2040 оны түвшинд			
	Объект тоо	Талбай, м2	Ажлын байр	Хэмжих үзүүлэлт
Цэцэрлэг	1	3,040.0	40	320 хүүхэд, анги дүүргэлт 30
Спорт цогцолбор	1	41,223.0	45	Спорт заал ба бассейнтай
Нийт НДБ		226,021	3,126	

Зураг 54. Нийгмийн дэд бүтэц



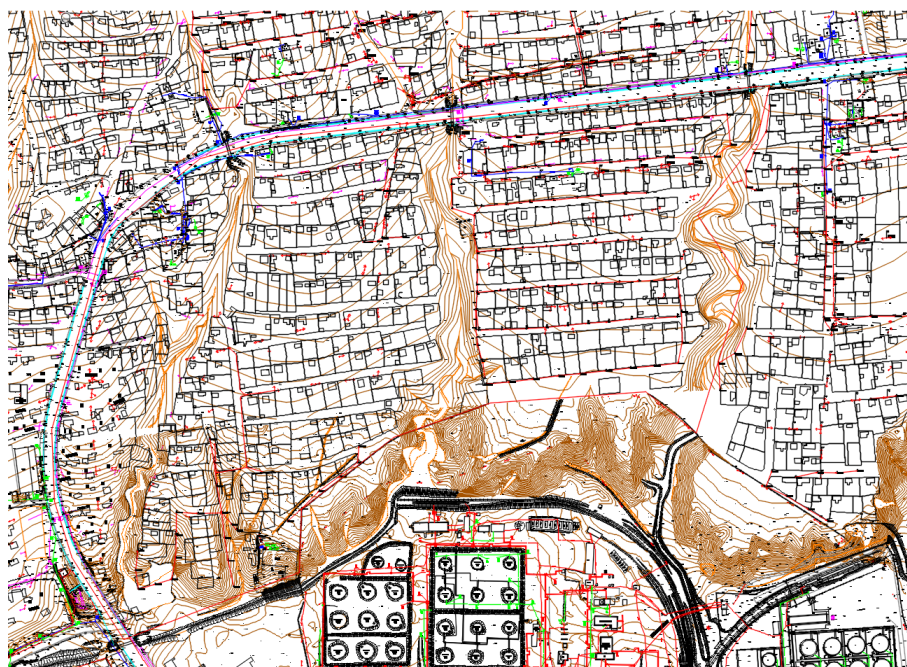


5.3 АРХИТЕКТУР-ОРОН ЗАЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

5.3.1 Төлөвлөлтөд харгалзах хүчин зүйл

Төлөвлөлт хийж буй “Сонсголон” дэд төв нь Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3-р хорооны нийт 36 га нутаг дэвсгэрийг хамрах ба одоогоор хот байгуулалтын үйл ажиллагаа явагдаагүй. Төлөвлөлтийн байршилд гэр хороолол болон бичил бизнес эрхлэгчийн аж ахуйн газрууд байна. Төлөвлөлтийн байршил дээр төлөвлөлт хийхэд харгалзаж үзэх дараах хязгаарлалтууд байна. Үүнд:

Зураг 55. Байр зүйн зураг



Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэр нь гадаргын хэрчигдэл багатай, хойноосоо урагш аажим налуу тогтоцтой. Талбайн баруун зүүн захаар болон дунд хэсгээр дээд их нарангаас орж ирсэн гуу жалгуудтай ба жалганы урт нь 350-560м, өргөн нь 20-50м, голын жалганд булаг урсах бөгөөд энэ нь өвөлдөө хөлдөж хүйтний овойлт, халиа дошин үүсгэнэ.

Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт засмал зам байхгүй ердийн шороон замтай.

Хот байгуулалт болон барилга байгууламжийн төлөвлөлтөнд барилгын ул хөрсний тогтоц нь энгийн, суулт, хөөлт үүсгэх нөхцөлтэй ул хөрс тархаагүй, барилгын суурийн гүнд нөлөөлөх хөрсний усгүй, гуу жалга ихтэй талбайн ихэнх хэсэг нь хэрчигдэл багатай, тэгшивтэр гадаргатай байна.

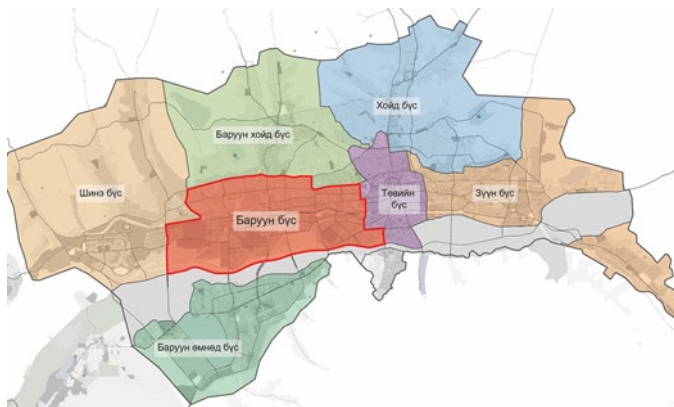
Бодлогын баримт бичигт тусгагдсан байдал

“Сонсголон” дэд төв нь УБХЕТ-2040 дагуу Улаанбаатар хотын “Баруун бүс”-ийн төв болохоор тусгагдсан ба Баруун бүс нь СХД-н 21-р хороо, БГД-н 13-р хороодын нутаг дэвсгэрээс бүрдсэн 5332.2 га нутаг дэвсгэртэй бүс байна.

Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдснаар Улаанбаатар хот нь төлөвлөлтийн 7 бүсэд хуваагдаж 2 хотын төв, 5 дэд төвтэй байхаар төлөвлөгдсөн бөгөөд “Сонсголон” дэд төв нь баруун бүсийн дэд төв байхаар тусгагдсан. Дунд, өндөр давхрын орон сууцны хороолол бүхий, хүнс хөнгөн болон барилгын материал үйлдвэрлэлийн парк, барилга байгууламж бүхий үйлдвэр аж ахуйн холимог “Баруун” бүсийн төр захиргаа, худалдаа үйлчилгээ төвлөрсөн хотын дэд төв байна.



Зураг 56. УБХЕТ-2040, төлөвлөлтийн 7 бүс



“Сонсголон” дэд төв нь “Баруун” бүсийн оршин суугчдад төрийн болон бүх төрлийн худалдаа үйлчилгээг ойртуулж, амьдралын ая тухтай орчинг бүрдүүлэх зорилготой ба дараах үүрэг зориулалттай байна.

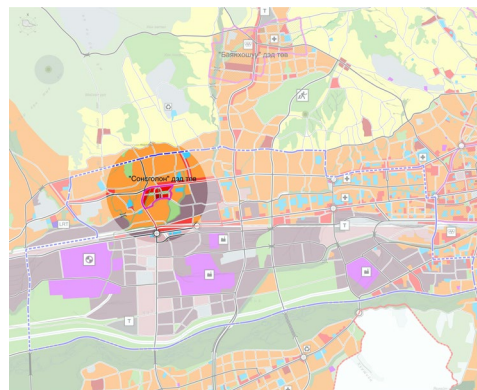
Үүнд:

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

“Сонсголон” дэд төвийн төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл

Зураг 57. УБХЕТ-2040, орон зайн бүсчлэл

Шинээр төлөвлөж буй “Сонсголон” дэд төв нь Улаанбаатар хотын төвөөс баруун зүгт 10 км-н зайд, баруун бүсийн дэд төв байхаар тусгагдсан ба тус төв нь захиргаа, худалдаа үйлчилгээ төвлөрсөн хотын дэд төв бүхий дунд, өндөр дахрын орон сууцны хороолол бүхий хүнс, хөнгөн үйлдвэрлэл болон, хотын инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрүүдийн барилга байгууламж бүхий орон сууц, олон нийт, үйлдвэр аж ахуй, ногоон байгууламж бүхий холимог бүс байхаар төлөвлөгдсөн.



“Сонсголон” дэд төвийн тээвэр, барилгажилтын төсөл боловсруулах төлөвлөлтийн концепц

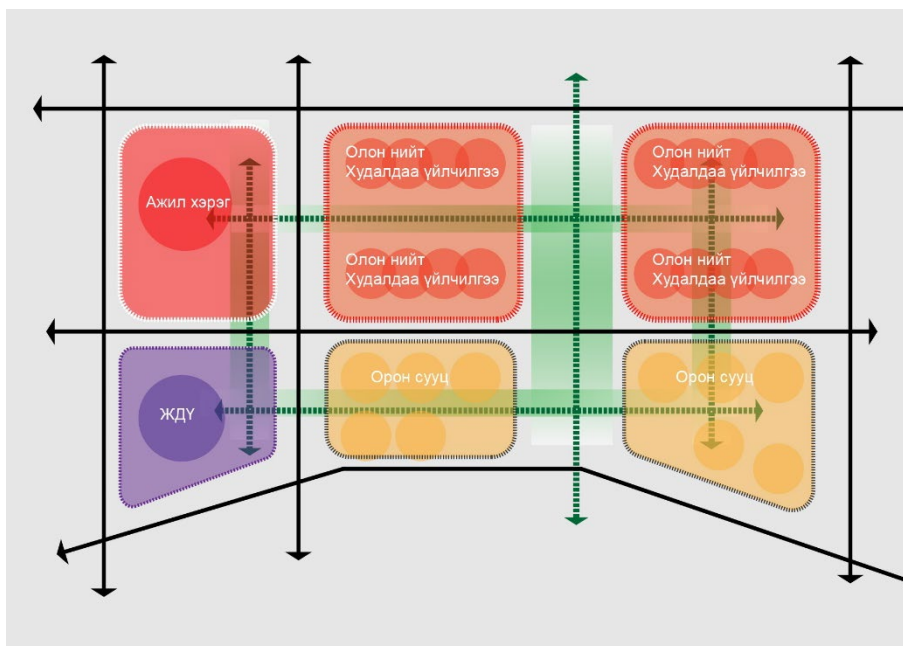
“Сонсголон” дэд төв нь “Баруун” бүсийн төвийн үүрэг гүйцэтгэх ба төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт газар чөлөөлөн дахин төлөвлөлт хийх замаар шинээр байгуулна. Дэд төвийн хойд болон баруун талд гэр хороололын нутаг дэвсгэртэй, урд талд үйлдвэрийн бүстэй, зүүн талд үйлдвэр, агуулах болон барилгажсан хэсэгтэй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

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



Зураг 58. Төлөвлөлтийн шийдлийн схем

5.3.2. Газар зохион байгуулалтын бүсчлэл, төлөвлөлт



Газар ашиглалтын бүсчлэл

Сонсголон дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын хүрээнд төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийг хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга /хуулийн төсөл/-ын дагуу төлөвлөлтийн үзэл баримтлал, орон зайн төлөвлөлтийн шийдэлтэй уялдуулан үндсэн 4 бүс, дэд 6 бүстэй байхаар бүсчилсэн. Үүнд:

Үндсэн бүс:

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

Дэд бүс:

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

Орон сууцны бүс: Оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй, тав тухтай амьдрах орчин нөхцлийг хангасан өндөр буюу 9 давхрын нийтийн зориулалттай орон сууцууд төлөвлөсөн.

Олон нийтийн бүс: Төрийн захиргааны байгууллага, бизнес оффис, зочид буудал, ахуй үйлчилгээ, худалдаа үйлчилгээ, бөөний худалдааны төв, соёл, спорт, эрүүл мэндийн зориулалттай барилга байгууламжууд төлөвлөсөн.

Үйлдвэрлэлийн бүс: ЖДҮ цогцолбор, хүнсний үйлдвэрийн зориулалттай барилга байгууламжууд, инкубатор төвийн барилга байгууламжуудыг төлөвлөсөн.

Амралт, аялал, жуулчлалын бүс Голын эргийн зурвас, нийтийн хэрэгцээний ногоон байгууламж, цэцэрлэгт хүрээлэн, хамгаалалтын ногоон зурвас, биеийн тамир спортын



талбай, тэдгээрийн цогцолбор зэрэг олон нийтийг хамрах амралт, зугаалгын үйл ажиллагааг зохион байгуулахад зориулагдсан орон зайн задгай орчин зэрэг байна.

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

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

Төлөвлөлтөөр орон сууцны бүс 11.9 га, олон нийтийн бүс 13.5 га, үйлдвэрлэлийн бүс 3.0 га, амралт, аялал жуулчлалын бүс 7.7 га талбайг хамарч байхаар төлөвлөсөн.

Хүснэгт 95. Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн талбайн баланс

№	Үндсэн бүс	Талбайн хэмжээ /га/	Эзлэх хувь
1	Орон сууцны бүс	11.9	33%
2	Олон нийтийн бүс	13.5	37.5%
3	Үйлдвэрлэлийн бүс	3.0	8%
4	Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	7.7	21.5%
	Нийт	36.0	35.0

Төлөвлөлтийн шийдлийг одоогийн газар ашиглалттай харьцуулж үзвэл орон сууцны бүс 24.3 га буюу 69 хувиар хасагдсан бол олон нийтийн бүс 16.6 га буюу 47 хувиар, үйлдвэрлэлийн бүс 3.0 га буюу 8 хувиар, амралт, аялал жуулчлалын бүс 4.7 га буюу 13 хувиар тус тус нэмэгдсэн байна.

Хүснэгт 96. Сонсголон дэд төвийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн одоогийн байдал, төлөвлөлтийн шийдлийн харьцуулалт

№	Үндсэн бүс	Одоогийн байдал /2022/		Төлөвлөлт		Зөрүү	
		га	хувь	га	%	га	хувь
1	Орон сууцны бүс	32.0	91%	11.9	33%	-24.3	-69%
2	Олон нийтийн бүс	-	-	13.5	47%	16.6	47%
3	Үйлдвэрлэлийн бүс	-	-	3.0	8%	3.0	8%
4	Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	3	9%	7.7	22%	4.7	13%
	Нийт	35.0	100%	35.0	100%	0	0

Төлөвлөлтөөр өндөр давхрын орон сууцны дэд бүс 11.9 га, ажил хэрэг, худалдаа, үйлчилгээний дэд бүс 13.5 га, нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүс 8.4 га, үйлдвэрийн дэд бүс 3.0 га, амралт, цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн дэд бүс 7.7 га талбайг хамарч байхаар төлөвлөсөн.

Хүснэгт 97. Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн газар ашиглалтын дэд бүсийн талбайн баланс

№	Дэд бүс /газар ашиглалт/	Талбай /га/	Эзлэх хувь /%/
1	Өндөр давхрын орон сууцны дэд бүс	11.9	33%
2	Ажил хэргийн дэд бүс	2.5	7%



3	Нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүс	5.3	15%
4	Худалдаа, үйлчилгээний дэд бүс	8.9	25%
5	Үйлдвэрийн дэд бүс	3.0	8%
6	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн дэд бүс	7.7	22%
Нийт		35.0	100%

Төлөвлөлтөөр гэр хорооллын газрыг 32.0 га-р бууруулж, өндөр давхрын орон сууцны дэд бүсийг 11.9 га-р, ажил хэргийн дэд бүсийг 2.5 га-р, нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүсийг 5.3 га-р, худалдаа, үйлчилгээний дэд бүсийг 8.9 га-р, үйлдвэрийн дэд бүсийг 3.0 га-р, цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн дэд бүсийг 4.7 га-р тус тус нэмэгдүүлж төлөвлөсөн.

Хүснэгт 98. Сонсголон дэд төвийн газар ашиглалтын үндсэн бүсийн одоогийн байдал, төлөвлөлтийн шийдлийн харьцуулалт

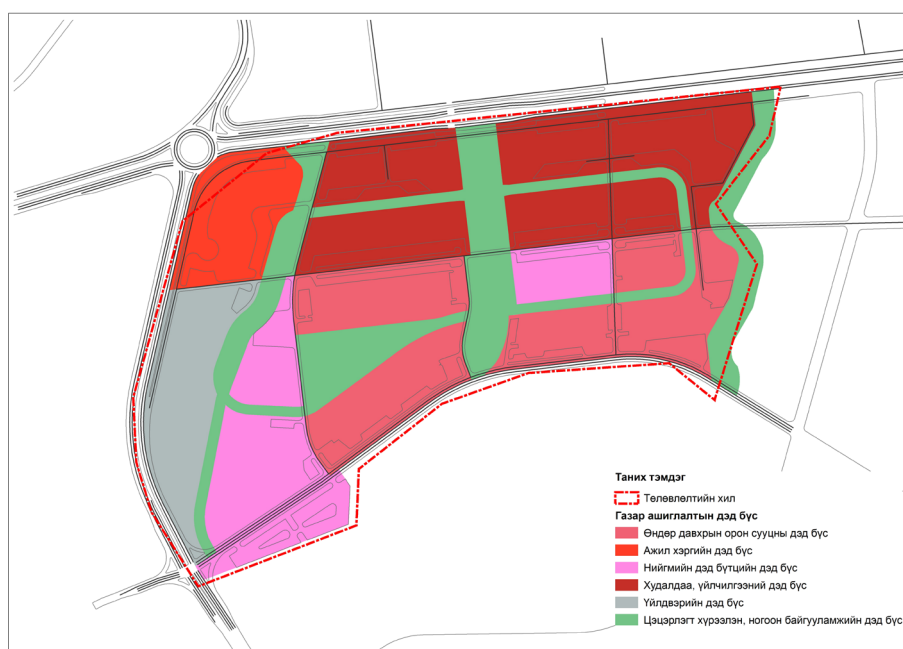
№	Үндсэн бүс	Дэд бүс	Одоо (2022 он)		Төлөвлөлт		Зөрүү	
			Талбай н хэмжээ /га/	Эзлэ х хувь /%/	Талбай н хэмжээ /га/	Эзлэ х хувь /%/	га	хувь
1	Орон сууцны бүс	Гэр хорооллын бүс	32.0	91%	-	-	32.0	-91%
		Өндөр давхрын орон сууцны бүс	-	-	7.7	22%	7.7	22%
2	Олон нийтийн бүс	Ажил хэргийн бүс	-	-	2.5	7%	2.5	7%
		Нийгмийн дэд бүтцийн дэд бүс	-	-	5.3	15%	5.3	15%
		Худалдаа, үйлчилгээний бүс	-	-	8.9	25%	8.9	25%
4	Үйлдвэрлэлийн бүс	Үйлдвэрийн бүс	-	-	3.0	8%	3.0	8%
3	Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн бүс	3	9%	7.7	22%	4.7	13%
Нийт			35.0	100%	35.0	100%	0	0



Зураг 59. Сонсголон дэд төвийн газар ашиглалт /Үндсэн бүс/



Зураг 60. Сонсголон дэд төвийн газар ашиглалт /Дэд бүс/



5.3.3. Газар ашиглалтын горим

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



Хүснэгт 99.Газар ашиглалтын бүсийн горим

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



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

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

Хүснэгт 100. Газар ашиглалтын бүс барилгажилтын дэглэм

№	Үндсэн бүс	Дэд бүс	ДТХ	ББХ	Давхар
1	Орон сууцны бүс	Өндөр давхрын орон сууцны бүс	0.3	2.7	9
2	Олон нийтийн бүс	Ажил хэргийн бүс	0.4	3.6	9
		Нийгмийн дэд бүтцийн бүс	0.4	0.9	5
		Худалдаа, үйлчилгээний бүс	0.4	1.6	4
3	Үйлдвэрлэлийн бүс	Үйлдвэрийн бүс	0.4	2.0	5
4	Амралт, аялал, жуулчлалын бүс	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн бүс	-	-	-
		Хот орчмын амралт, аялал жуулчлалын бүс	-	-	-

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

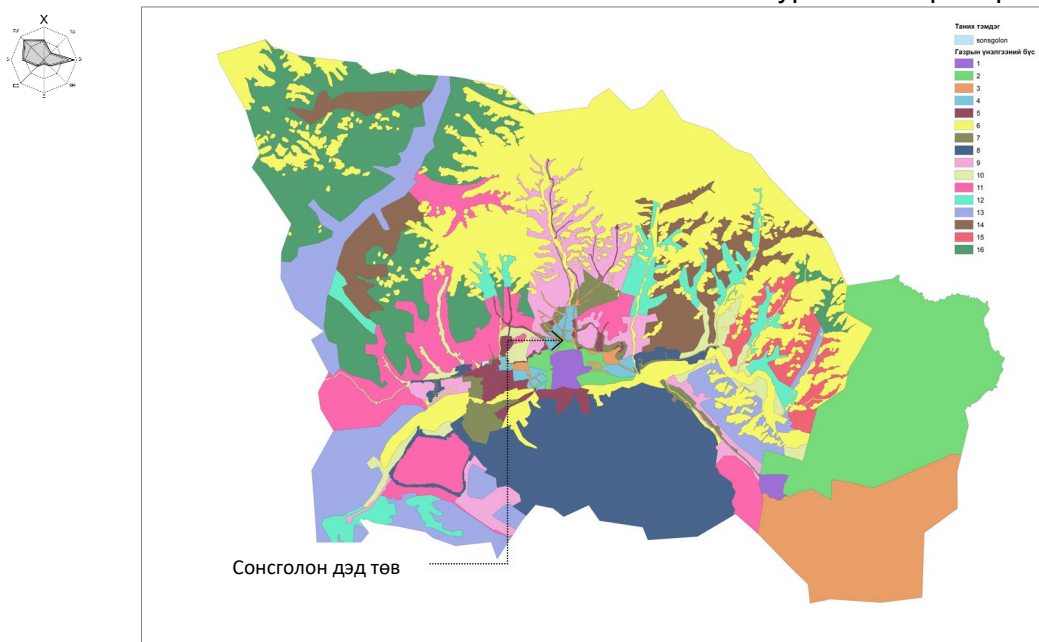
Барилга бүрхэцийн харьцаа: ББХ (BCR - Building Coverage Ratio) гэдэг нь тухайн талбар газар дээрх нийт барилгын суурийн талбайн нийлбэр хэмжээг тухайн талбар газрын талбайн хэмжээнд хуваасан харьцаа юм. Барилгын бүрхэцийн харьцаа - ББХ нь барилгын нягтшил, барилга хоорондын зохист зай зэргийг тооцоолон хянах тоон үзүүлэлт болдог.

Газрын үнэлгээ



Газрын нэгдмэл санг байгаль, нутаг дэвсгэрийн цогцолбор нөхцөлөөр хуваасныг үнэлгээний тойрог гэх бөгөөд суурь үнэлгээг тогтоохдоо ашиглах зориулалт, газарзүйн байршил болон газрын үржил шим, өгөөжөөс үүсэх ялгаварт орлого зэргийг харгалзана. Үнэлгээний зэрэглэл: Хот, тосгон бусад суурины газрын суурь үнэлгээг газрын зэрэглэлээр тотоох бөгөөд байршил, инженерийн хангамж, нийгэм, эдийн засгийн болон инженер, геологи, байгаль орчны нөхцөл харгалзана. Газрын суурь үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрын хэмжээг Засгийн газарын 2018 оны 6 дугаар сарын 20-ны өдрийн 182 дугаар тогтоолоор баталсан. Уг тогтоолын 3 дугаар хавсралтад нийслэлийн төвийн 6 дүүргийн, 4 дүгээр хавсралтаар алсдагдсан 3 дүүргийн 1 га газрын суурь үнэлгээг тодорхой зориулалт тус бүрээр гаргасан байдаг.

Зураг 61. Газрын үнэлгээний бүс



Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн талбай нь газрын үнэлгээ, төлбөрийн бүсчлэлийн 5, 7, 11-р бүстэй давхцах бөгөөд тус үнэлгээний 4 төрлийн зориулалтад хамрагдана.



Хүснэгт 101.Нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Сонгинохайрхан, Сүхбаатар, Хан-Уул Дүүргийн Газрын Үнэлгээний Зэрэглэл (Бүс), 1 Га Газрын Суурь Үнэлгээ

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



Хүснэгт 102. Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн талбайд хамрагдах нэгж талбарын газрын үнэлгээ /сая.төг/

№	Үнэлгээний бүс	Зориулалт	Тоо хэмжээ	Талбай /га/	1 га-н суурь үнэ /сая.төг/	Үнэ /сая.төг/
1	5	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	23	0.679	382	259.49
2	5	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	1	0.003	1088	3.05
3	7	Бүх төрлийн авто зогсоол (гараж) барих /газар дээрх, доорх/	1	0.089	384	34.18
4	7	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	488	19.155	245	4692.97
5	7	Төсөвт байгууллагын албан хэрэгцээ	1	0.040	103	4.12
6	7	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	3	0.219	896	195.94
7	11	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	104	3.768	55	207.22
8	11	Төсөвт байгууллагын албан хэрэгцээ	1	0.029	73.6	2.17
9	11	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	2	0.076	1024	77.98
Нийт			624	24.06	4250.6	5,477.1

5.3.4. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт

“Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийн 18.1-д Гэр хороололд инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих, тохижилт хийх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчны зохистой харьцааг хангах зорилгоор гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулна гэж заасан байдаг.

Иймд төслийн талбайд хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нэг төрөл болох гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаа явагдана. Тус үйл ажиллагааны хэрэгжилтийг хангахын тулд иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад буй газруудыг үе шаттай чөлөөлөх бөгөөд нөхөн олговор олгоно.

Төслийн талбайд буй өмчлөл, эзэмшлийн газрыг худалдан авна гэж тооцоолоход дараахь нөхөх олговрын үнэлгээг хийнэ. Үүнд:

1. өмчлөх, эзэмших эрх бүхий газар;
2. газрын үндсэн бүрдэл хэсэгт хамаарах тухайн газар дээрх үл хөдлөх хөрөнгө буюу барилга байгууламж;

Газрын суурь үнэлгээгээр гэр бүлийн хэрэгцээний 1 метр квадрат газрын дундаж үнэ 24,500 төгрөг. Өөрөөр хэлбэл “Сонсголон дэд төв”-ийн төслийн талбайд нэг айлын 0.07 га газрын дундаж үнэ 17,150,00 болно.

Харин өмчилсөн гэр бүлийн хэрэгцээний газрыг ГЗБГЗЗГ-ын зах зээлийн ханшийн мэдээг нотариат болон худалдагч нараар дамжуулан цуглуулж, худалдагдсан болон санал болгож буй үнийн дунджаар тооцоолоход Нийслэлийн Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3-р хороонд гэр бүлийн хэрэгцээний 1 метр квадрат газрын дундаж үнэ



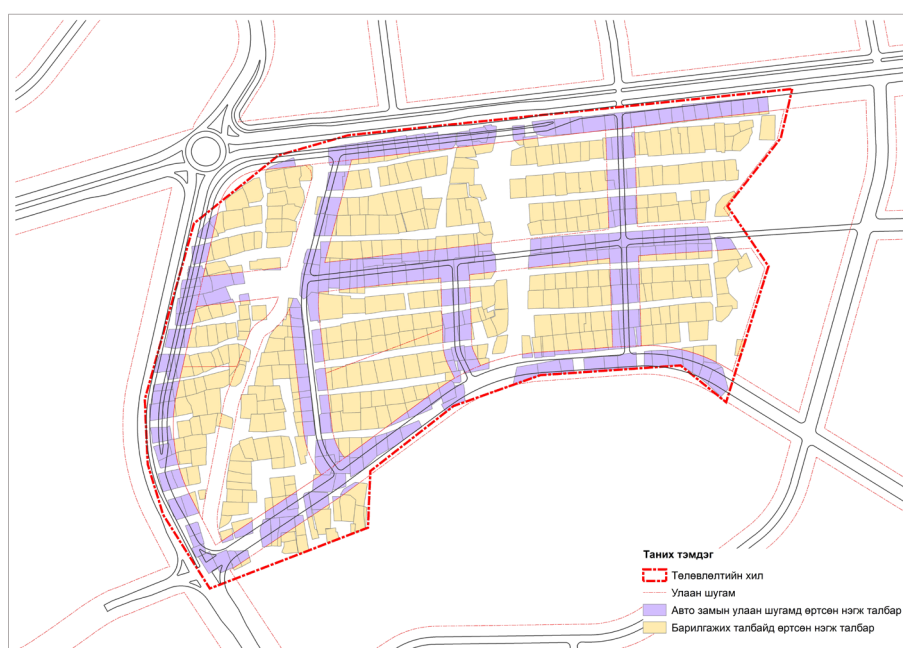
50,900 төгрөг болно. Өөрөөр хэлбэл Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3 дугаар хороонд нэг айлын 0.07 га газрын зах зээлийн дундаж үнэ 35,629,380 төгрөг болно.

Төлөвлөлтийн талбайд өртсөн нийт 531 нэгж талбарын 24.0 га талбайд газар чөлөөлөлт явагдах бөгөөд барилгажих талбайд 447 нэгж талбарын 15.2 га талбай өртсөн бол авто замын улаан шугамд 279 нэгж талбарын 8.8 га талбай өртөж байна.

Хүснэгт 103. Газар чөлөөлөлт

№	Чөлөөлөлт	Тоо	Эзлэх хувь /%/	Талбай /га/	Эзлэх хувь /%/
1	Барилгажих талбайд өртсөн нэгж талбар	447	84%	15.2	63%
2	Авто замын улаан шугамд өртсөн нэгж талбар	279	53%	8.8	37%
Нийт нэгж талбар		531		24.0	100%

Зураг 62. Сонсголон дэд төвийн газар чөлөөлөлт



5.3.5. “Сонсголон” дэд төвийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө

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

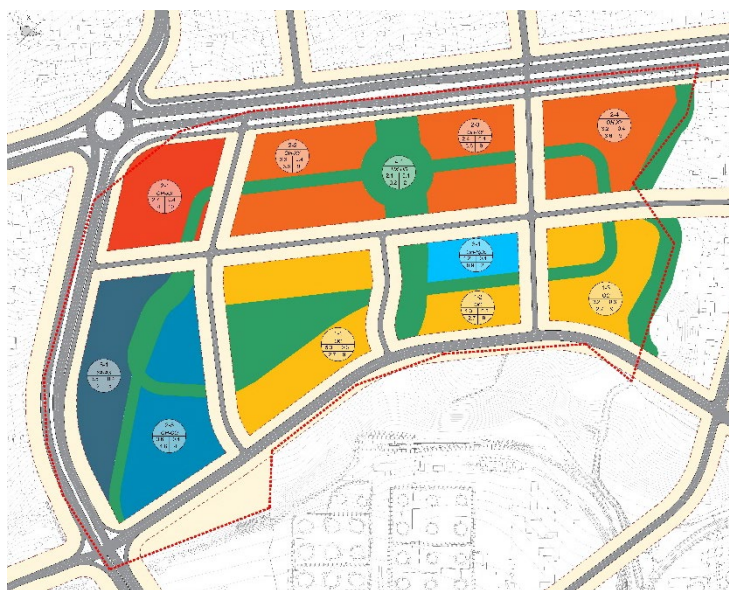
Хүснэгт 104. Төлөвлөлтийн бүсийн үзүүлэлт

№	Бүсийн нэр	Д/д	Бүсийн код	Талбай /га/	ББХ-BCR		ДТХ-FAR /га/	Давхрын тоо	Зориулалт
1	Суурьшлын бүс	1	ОС	5.3	0.3	1.59	2.7	9	Орон сууц
		2	ОС	1.3	0.3	0.39	2.7	9	
		3	ОС	3.2	0.3	0.96	2.7	9	
2	Олон нийт, ажил хэрэг	1	ОН	2.7	0.4	1.08	4	10	Ажил хэрэг, Зочид буудал



	Олон нийт, худалдаа үйлчилгээ	2	ХҮ	3.3	0.4	1.32	3.6	9	Худалдаа үйлчилгээ
		3	ХҮ	2.4	0.4	0.96	3.6	9	
		4	ХҮ	3.2	0.4	1.28	3.6	9	
	Соёл олон нийт	5	СОН	3.6	0.4	1.44	2	5	Кино театр, хүүхдийн тоглоомын төв, спорт цогцолбор
3	Нийгмийн дэд бүтэц	1	НДБ	0.9	0.4	0.36	0.8	2	Цэцэрлэг
4	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламж	1	НБ	2.1	0.1	0.21	0.2	2	Явган хүний ногоон коридор, Тохижилт, ногоон байгууламж
5	Үйлдвэр аж ауй	1	ҮБ	3.5	0.1	0.35	0.2	5	Инкубатор төв, жижиг дунд үйлдвэрлэл
Нийт				31.5					

Зураг 63. Төлөвлөлтийн орон зайн бүсчлэл



Суурьшлын бүс: Суурьшлын бүсийн 11.9 га талбайд өндөр давхар бүхий олон улсын болон төлөвлөлтийн норм дүрмийн дагуу хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах орчныг бүрдүүлсэн орон сууцны хороолол байна. Орон сууцны хороолол нь доороо авто машины нэгдсэн зогсоолтой байна. Орон сууцны хорооллын дунд цэцэрлэг болон ногоон байгууламж бүхий талбайтай байхаар төлөвлөсөн.

Зураг 64. Орон сууцны хороолол

Зураг 65. Орон сууцны хорооллын бүс



Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээний бүс: Төр захиргааны байгууллага, бизнесийн төв, бүх төрлийн худалдаа үйлчилгээ олон нийтийн барилга байгууламжийг нийт 13.5 га талбайд төлөвлөсөн. Олон нийтийн төв нь өндөр давхар оффис бизнес, зочид буудал, олон төрлийн худалдаа үйлчилгээний төв болон том оврын болон суудлын авто машины зогсоол, хүн чөлөөтэй зорчих боломжтой ногоон гудамж талбайнууд байна.

Зураг 66. Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээний бүс

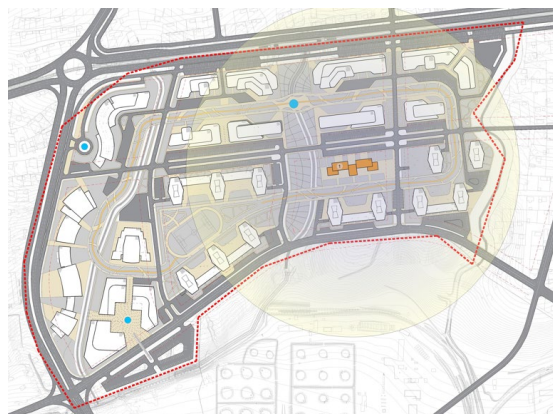
Зураг 67. Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээ



Соёл, олон нийтийн бүс: Дэд төвийн нийт иргэдэд зориулсан эрүүл амьдралын хэв маягийг дэмжсэн спорт цогцолбор болон соёл урлагийн цогцолбор /кино театр, хүүхдийн тоглоомын талбай, номын сан/ барилга байгууламжийг нийт 2.5 га талбайд төлөвлөсөн.

Зураг 68. Соёл, олон нийтийн бүс

Зураг 69. Соёл, олон нийтийн барилга байгууламж





Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламж: Төлөвлөлтөөр нийтийн эзэмшлийн ногоон байгууламж 5.8 га, мөн зам дагуух болон хязгаарлагдмал зориулалтын ногоон байгууламж байхаар төлөвлөсөн. Зам дагуух буюу тусгай зориулалтын ногоон байгууламж нь 2-3 м-ын өргөнтэй байна. Орон сууцны хорооллын дундах ногоон байгууламжийг нийтийн эзэмшлийн ногоон байгууламжинд хамааруулж тооцно. Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсанаар нэг хүнд оногдох ногоон байгууламжийн хэмжээ 35м² байхаар тусгасан бөгөөд одоогийн байдлаар төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт нийтийн эзэмшлийн болон хязгаарлагдмал, тусгай зориулалтын ногоон байгууламж байхгүй байна. Төлөвлөлтөөр нэг хүнд оногдох ногоон байгууламжийн хэмжээ 2.6м² байхаар тооцож төлөвлөлтийг хийсэн.

Зураг 70.Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламж



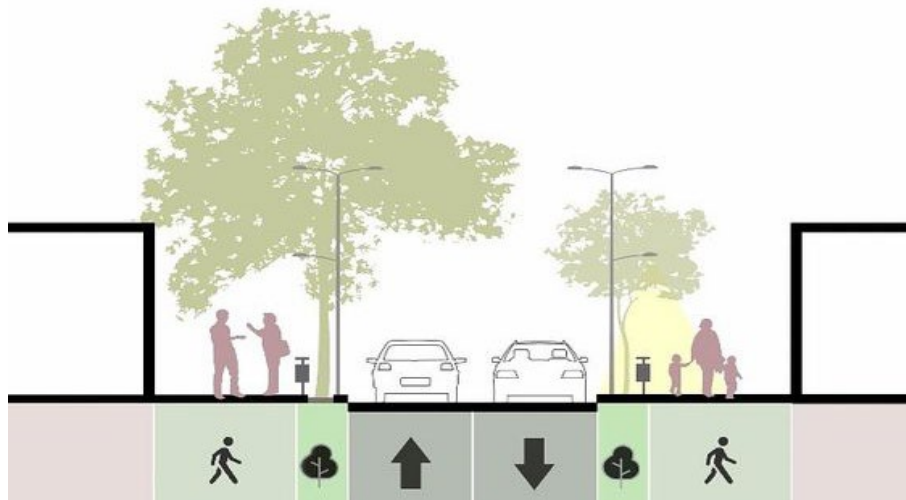
Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд иргэдийг аюулгүй, чөлөөт цагаа зөв боловсон өнгөрүүлэх зорилгоор ногоон коридорыг бий болгож одоо байгаа үерийн усны даланг тохижуулан далан дагуух цэцэрлэгт хүрээлэнг бий болгоно. Далан дунд байрлах “Нутгийн булаг”-г түшиглэн байнгын урсацыг бий болгож бичил усан цогцолбор төлөвлөсөн.

Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн урд хэсэгт байрлах нэфтийн агуулахыг нүүлгэн шилжүүлж төлөвлөлтийн хугацаанд 12,1 га талбайд улсын чанартай цэцэрлэгт хүрээлэн байхаар төлөвлөж байна. Үүнээс нийтийн эзэмшлийн ногоон байгууламж 6 га, хязгаарлагдмал зориулалтын ногоон байгууламж 2.7 га, тусгай хэрэгцээний ногоон байгууламж 3.2 га байна.

Авто зам дагуух ногоон байгууламж:Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт шинээр нийт 2.5 км, төлөвлөлтийн хилийн гадна талын 2.2 км урт замуудад шинээр төлөвлөсөн. Шинээр төлөвлөсөн замыг дагуулан замын 2 талаар 2-3 м өргөнтэй ногоон байгууламж байна.. Зам дагуух ногоон байгууламж нь тээврийн хэрэгслийн яндангийн хийн сөрөг нөлөөллөөс хамгаалах, хөрсийг нөхөн сэргээх, тээврийн хэрэгслээс гарах дуу чимээг дарж өгдөг давуу талуудтай.



Зураг 71.Авто зам дагуух ногоон байгууламж



Зам дагуух ногоон зурвасыг бий болгохдоо бургас, улиас, агч модыг тарих бөгөөд мөн чимэглэлийн бут сөөгийг тарьна. Мод бут сөөгийг тарихдаа тарилт хоорондын зай 2-3 м байна. Жилд 1-2 удаа тайралт хийнэ.

Амралт, зугаалгын бүс

Зураг 72.Амралт, зугаалгын бүс



Амралт зугаалгын бүс нь төвийнхөө гол хэсгээр байрлана. Одоо байгаа булгийг ашиглан инженерийн дэд бүтцийн хаяа дошооны шүүлтүүр хийн урсацыг нэмэгдүүлж байнгын урсгалтай булаг болгоно. Булгийн одоо байгаа даланг бэхжүүлэн түүнийг дагасан тохижилт бүхий амралт, зугаалгын бүс болгон хөгжүүлнэ. Мөн гол хэсгийг тойрсон дугуйн зам төлөвлөсөн бөгөөд ингэснээр иргэдийн хөдөлгөөнд авто машин саад болохгүй амарч зугаалах боломж бүрдэнэ.

Гамшгийн менежмент

Сонсголон дэд төв нь ойр орчимдоо 1-р зэрэглэлийн 3 гал унтраах аврах анги байрладаг. Гамшгийн үед аюулыг мэдээлэх 3 станц төлөвлөсөн. Станцын дугаралтын цар хүрээ 600-1200 м байна. Гамшгийн үед цуглах 9 талбай байна. Гамшгийн үед хоргодох байраар төлөвлөлтийн спорт заал, ктно театр, цэцэрлэгийг ашиглана. Дараах газруудад гамшгийн үед ашиглах хоол хүнс, эм эмнэлэгийн 3 хоногийн нөөцийг бий болгож нөөцлөх шаардлагатай.



Зураг 73. Гамшгийн менежмент



Хог хаягдлын менежмент

Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт хог цуглуулах нэгдсэн төвүүдийг орон сууцны бүс болон, худалдаа, үйлчилгээний хэсгүүд гэж ангилан ангиалан ялгах хогын цэгүүдийг төлөвлөсөн. дэд төвөөс гарах хогыг “Эко парк”, хог хаягдлын ангилан ялгах төв, морингийн лаваан төвлөрсөн хог хаягдлын цэгүүдрүү зөөвөрлөнө.

Эко парк хог ангилах ялгах төв нь жилийн 800.000 тн хогийн хүчин чадалтай юм. Төлөвлөлтийн байршлаас 2.9 км-н зайд байрлана.

- Хог бутлах үйлдвэр
- Хог шатаах эрчим хүч үйлдвэрлэх /150.000-200.000тн/
- Хаягдал PET төрлийн хуванцар дахин боловсруулах үйлдвэр /4600-9500 тн/
- Хаягдал PE төрлийн хуванцар дахин боловсруулах үйлдвэр /4500-9500тн/
- Хаягдал PP төрлийн хуванцар дахин боловсруулах үйлдвэр /16000-25000 тн/
- Хаягдал дугуй дахин боловсруулах үйлдвэр /6000-9200тн/
- Хаягдал аккумулятор дахин боловсруулах үйлдвэр /740-1000 тн/
- Барилгын хог хаягдал, үнс дахин боловсруулах үйлдвэр /110.000-175.000 тн/
- Органик хог хаягдал дахин боловсруулах үйлдвэр /180.000 тн/
- Хаягдал шилнээс SuperSol үйлдвэрлэх /12000-20000 тн/
- Ашигласан тос дахин боловсруулах үйлдвэр / 800-1200 тн/
- Электроник хаягдал боловсруулах үйлдвэр / 2500-6200 тн/
- Яс шатааж түүхий эд гаргах үйлдвэр / 2800-4200 тн/

Морингийн даваа хог ангилан ялган ангилах үйлдвэр нь төлөвлөлтийн хилээс 12.5 км-н зайд байрлана.

Морингийн даваа хог ангилан ялгах үйлдвэрийн эдэлбэр газар нь 0.3 га байх бөгөөд үндсэн 3 хэсгээс бүрдэнэ. Үүнд:

- Хог хаягдал буулгах хэсэг
- Ангилах хэсэг
- Ангилагдсан хог хаягдлыг төрөлжүүлэн байршуулах хэсэг



Зураг 74 .Хоё хаягдлын менежмент



Хөнгөн үйлдвэрийн бүс: Дэд төвийн бизнес эрхлэх боломжийг дэмжих, ажлын байрыг нэмэгдүүлэх зорилгоор гар урлал, бэлэг дурсгал, засвар үйлчилгээ зэрэг жижиг дунд үйлдвэр болон инкубатор төвийг нийт 2.1 га талбайд төлөвлөв.

Зураг 75.Хөнгөн үйлдвэрийн бүс



Хамгаалалтын бүс: төлөвлөлтийн талбайн баруун зүүн захаар болон дунд хэсгээр дээд их нарангаас орж ирсэн гуу жалгуудтай ба голны жалганд булаг урсдаг тул булгийн эхийг хамгаалах 50м-ийн радиус бүхий нутаг дэвсгэрийг хамгаалалтад авсан. Мөн гуу жалгыг дахин нуралт үүсэх томорхоос сэргийлж далан хийж тохижилт бүхий талбай байхаар төлөвлөсөн.

Явган зам

Сонсголон дэд төвийн явган замыг төлөвлөхдөө явган хүний хөдөлгөөнийг үүсгэдэг гол хүчин зүйлс болох амралт, зугаалгын газар, олон нийт, ажил хэргийн төвүүд эдгээр газруудыг холбосон иргэд чөлөөтэй зорчих нөхцөлийг бүрдүүлсэн хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг хангаж, чөлөөтэй зорчих нөхцөлийг бүрдүүлж, эрүүл аюулгүй орчинд зорчих боломжтой байхаар төлөвлөсөн. Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт байх гол болон туслах авто замуудын 2 талд 2-3 метрийн өргөнтэй 5.9 км урт явган зам байна. Явган замын



төлөвлөлтийг нормд заасны дагуу авто замаас 2.0-3.0 м өргөнтэй ногоон байгууламжаар тусгаарлан төлөвлөхийг норм стандартад заасан байдаг.

Зураг 76.Явган зам



Дугуйн зам

Нийт төлөвлөлтийн авто замын сүлжээ болон одоо байгаа авто замын дагуу дугуйн замыг төлөвлөсөн. Дугуйн замыг хангалттай төлөвлөж өгсөнөөр ойрхон зайд зорчих иргэд заавал авто машинаар зорчих шаардлагагүйгээр ажилдаа явах, спорт аялал, энгийн өдөр тутмын зорчилтын хөдөлгөөнд дугуй унах нөхцөл бололцоог бүрдүүлнэ. Дугуйн замыг төлөвлөхдөө “Унадаг дугуйн замыг төлөвлөхөд тавих ерөнхий шаардлага MNS 60-56- 2009”-д заасны дагуу төлөвлөсөн болно. Нийт дугуйн замын урт 5.8 км , өргөн 1.5-3.0 м байна. Авто зам дагуух дугуйн замтай суурьшлын бүс доторх дугуйн зам шууд холбогдох, авто замын зорчих хэсгээр ногоон байгууламжаар тусгаарлагдсан байдлаар төлөвлөсөн. Дугуйн зогсоолыг 300м-н зайтай байхаар төлөвлөсөн.

Зураг 77.Дугуйн зам



Дугуйн зам нь дараах үндсэн зорилготой:

1. Дугуйн хэрэглээг нэмэгдүүлснээр моторжсон тээврийн хэрэгслээс татгалзах нөхцлийг бий болгох
2. Дугуйн дэд бүтцийг нэмэгдүүлснээр хотын авто замын ачааллыг бууруулах
3. Байгаль орчинд ээлтэй, нийгэм эдийн засгийн хэмнэлтэй дэд бүтцийг төлөвлөх



4. Иргэдийг эрүүл аюулгүй орчинд дугуй унах нөхцлийг бүрдүүлэх
5. Моторжсон бус тээврийн хэрэгслийн дэд бүтцийг дэмжснээр агаарын бохирдлыг бууруулах Авто замын сүлжээний дагуух дугуйн замын төлөвлөлтийн үзүүлэлт • Авто замын сүлжээний дагуу төлөвлөгдсөн
6. Дугуй зорчих нэг эгнээний зурвасын өргөн 2.0м
7. Авто замын уулзвар гарцаар дугуйн гарц төлөвлөсөн
8. Хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг бүрэн хангаж, дугуйн замын тэмдэг, тэмдэглэлийг стандартын дагуу төлөвлөсөн.
9. Дугуйтай зорчигчид зориулсан дугуйн зориулалтын амрах талбай
10. Дугуй, скүүтер цэнэглэгч дугуй амрах талбайд төлөвлөх
11. Авто замын зорчих хэсгээс ногоон байгууламжаар тусгаарлагдсан.

Ногоон коридор

Явган болон унадаг дугуйн хөдөлгөөнийг дэмжсэн ногоон коридорын зурвасыг 5 м болон 10 метрийн өргөнтэй, дугуйн болон явган зам амрах талбай тэдгээрийн дагасан худалдаа үйлчилгээтэй байхаар 2.8 км урттай төлөвлөсөн болно.

Ногоон коридор нь иргэд авто замын хөдөлгөөнөөс тусдаа дугуйгаар эвсэл явганаар хөдөлгөөнд оролцож ажил, сургууль, худалдаа үйлчилгээний ойрын болон холын зорчилт, аялал, амралт зугаалга, спортын зорилгоор хөдөлгөөнд оролцох боломжийг бүрдүүлсэн “НОГООН” бүсээр төлөвлөсөн.

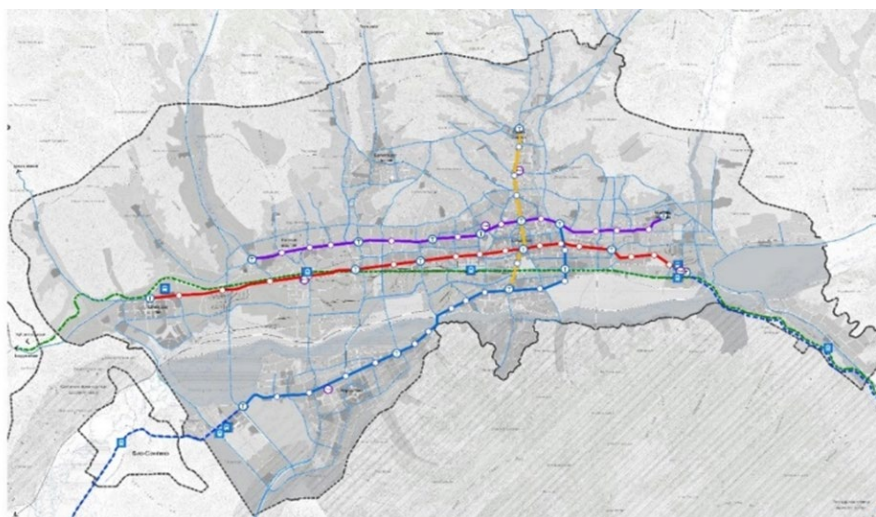
Зураг 78.Ногоон коридор



Нийтийн тээвэр

“Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө” бодлогын баримт бичигт тусгагдсан шийдлийн хүрээнд Сонсголон дэд төвийн нутаг дэвсгэрээр Улаанбаатар хотын багтаамж ихтэй нийтийн замнал дайран өнгөрнө.

Зураг 79. Улаанбаатар хотын нийтийн тээврийн сүлжээ 2040 оны төлөвлөлт



Монгол улсад мөрдөгдөж буй MNS 5879 - 2012 стандарт "Нийтийн тээвэр Замналын зогсоол. Ангилал. Техникийн шаардлага."-ын 7.5-д "Замналын зогсоолуудын хоорондын зай хотын дотор 400-600 метр, хотын гадна авто замын нөхцөл, суурьшлын тогтцоос хамааруулан тогтооно", мөн "Хот, тосгоны төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм" /БНБД 30-01-04/-ийн 6.28-т "Нийтийн зорчигч тээврийн хэрэгслийн буудал хүртэл явганаар хүрэлцэн очих зайг 300 метрээс багагүй байхаар төлөвлөнө" гэж тус тус заасны дагуу мөрдлөг болгон төлөвлөж байна.

Нийтийн тээврийн зогсоол

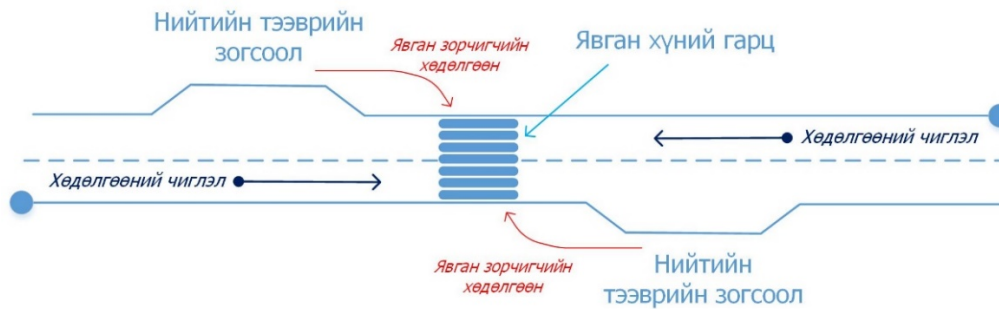
Нийтийн тээврийн зогсоолын байрлал нь замын хөдөлгөөний аюулгүй байдал буюу зорчигчдын аюулгүй байдалтай шууд хамааралтай байдаг тул авто замын уулзвар, гарцаас 40-50 метрээс багагүй зайтай байрлах, нийтийн тээврийн хэрэгслээс буусан зорчигч тээврийн хэрэгслийн ар талаар аюулгүй гарах нөхцөл хангагдсан байх, ойролцоо явган хүний зам хөндлөн гарах гарцыг хамт төлөвлөсөн байх зэрэг шаардлагуудыг хангасан байвал зохино.

Зураг 80 .Нийтийн тээврийн зогсоол



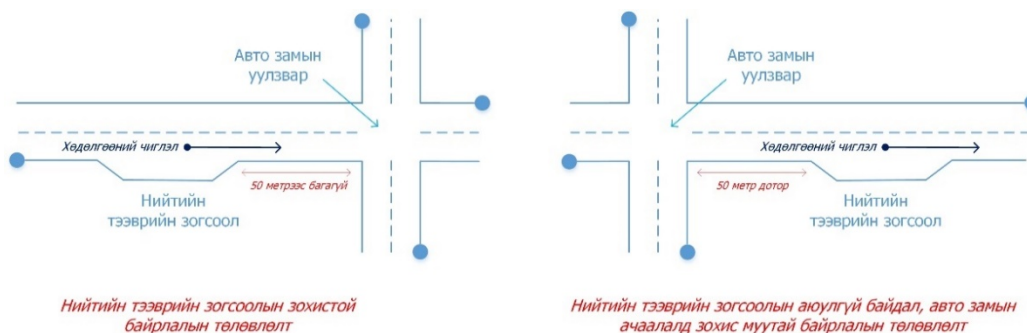


Зураг 81. Нийтийн тээврийн зогсоол болон явган хүний гарцын зохистой байрлал



Нийтийн тээврийн зогсоолын байрлалыг төлөвлөхдөө авто замын уулзварын өмнө байхаар төлөвлөх нь замын хөдөлгөөний аюулгүй байдал, авто замын хөдөлгөөний ачаалалд сөрөг нөлөөлөл багатай байдаг бол авто замын уулзвар нэвтрээд 50 метр дотор төлөвлөх нь сөрөг нөлөөллийг нэмэгдүүлдэг. Авто замын уулзвар орчимд нийтийн тээврийн зогсоол төлөвлөсөн нөхцөлд нийтийн тээврийн хэрэгслүүд зогсоолдоо зогсохын тулд бага хурдаар уулзварыг нэвтрэх, уулзвар гараад хурдаа сааруулах, зорчигчдын ачааллаас хамаарч зогсоолын талбайдаа багтахгүй цуван зогсоход бусад тээврийн хэрэгслийн хөдөлгөөнд саад болох, бусад тээврийн хэрэгслийн уулзварыг бүтнээр харах үзэгдэх орчныг хязгаарлах, хөдөлгөөний эрчмийг бууруулах зэрэг сөрөг нөлөөлөл ихтэй байдаг.

Зураг 82. Нийтийн тээврийн зогсоол болон явган хүний гарцын зохистой байрлал



Нөгөө талдаа уулзвар, гарцаас хэт хол төлөвлөсөн нөхцөлд зорчигчид нийтийн тээврийн үйлчилгээ авахын тулд хол замыг явганаар туулах, тойрох зэрэг иргэдэд ээлтэй бус орчныг бүрдүүлдэг.

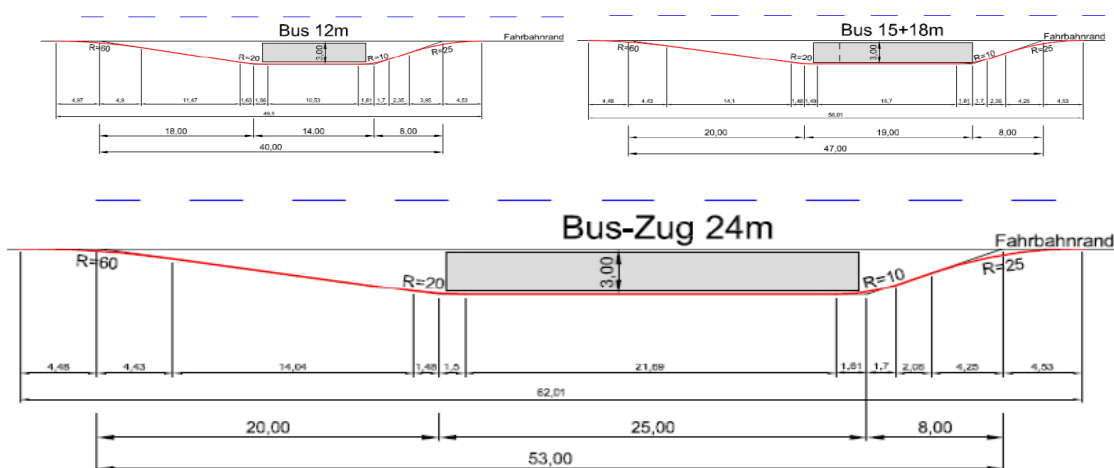
Нийтийн тээврийн зогсоолд зогсох тээврийн хэрэгслийн тоо, гудамж замын нэвтрүүлэх чадвар, зорчигчдын ачаалал зэргээс хамаарч зогсоолын талбайг уртын хэмжээгээр нь зэрэглэж болдог. Тухайлбал манай улсад MNS 5879 - 2012 стандарт "Нийтийн тээвэр Замналын зогсоол. Ангилал. Техникийн шаардлага"-ын 6-д заасны дагуу 3 зэрэглэлд авч үздэг бөгөөд нэг цагт зогсох нийтийн тээврийн хэрэгслийн тоо 100-аас дээш бол 1-р зэрэглэлд тооцож 75 метр, 60-100 тээврийн хэрэгсэл бол 2-р зэрэглэлд тооцож 60 метр, 60 хүртэл тээврийн хэрэгсэл бол 3-р зэрэглэлд тооцож 45 метр урт зогсоолын талбайтай байхаар төлөвлөдөг. Авто замын зорчих хэсгээс тусдаа нийтийн тээврийн зогсоол төлөвлөх нөхцөлд уг зогсоолын талбайн уртын хэмжээнд шилжих зурвас буюу зогсоолын талбай руу орох 15 метр, гарах 15 метрийг тус тус төлөвлөнө. Өөрөөр хэлбэл 1-р зэрэглэлийн нийтийн тээврийн зогсоолын зогсох талбайн 75 метр уртад зогсоолын талбай руу орох 15 метр, нийтийн тээврийн хэрэгсэл зогсох 45 метр, гарах 15 метр хамаарна.



Зорчигч тээврийн үйлчилгээний зогсоолыг авто замын хөдөлгөөнөөс тусгаарлан зогсоолын талбай /карман/ гарган, замын хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг ханган, хөдөлгөөний эрчимд нөлөөлөхгүй байхаар тооцож, төлөвлөлтийн ном, дүрэм, стандартыг ханган, замын уулзварын өмнө хойно байгуулна. Зогсоолын орчинг тохижуулан, орчин үеийн хийц дизайнтай саравч, сандал, хогийн сав хэвлэлийн мухлаг, дугуйн зогсоол зэрэг архитектурын жижиг байгууламжтай байгуулна.

Олон улсад авто замын зорчих хэсгээс тусдаа нийтийн тээврийн зогсоол төлөвлөх нөхцөлд уг зогсоолын талбайн шилжих зурвасыг тээврийн хэрэгслийн эргэлтийн өнцөгтэй уялдуулан харилцан адилгүй төлөвлөдөг жишээнүүд байдаг. Ялангуяа европ тивийн орнуудад тээврийн хэрэгслийн урт, тэнхлэгийн байдал зэргээс хамаарч эргэлтийн өнцөг өөр байдаг тул хурдаа бууруулах хэсэгт урт, хөдөлгөөнөө эхлэх хэсэгт богино байдлаар төлөвлөдөг.

Зураг 83. Авто замын зорчих хэсгээс тусдаа нийтийн тээврийн зогсоолын олон улсын төлөвлөлтийн жишээ (unser, 2009)





Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн зорчих нөхцөл: Нийтийн тээврийн хэрэгслийн зогсоол дээр “Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний нийгмийн хамгааллын тухай” хууль7, MNS 5879:2012 стандарт болон бусад холбогдох эрх зүйн баримт бичгийн дагуу хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн зорчих нөхцлийг хангасан байх ёстой



Зураг 84. Нийтийн тээврийн зогсоол дээр байх нийтлэг шаардлагууд

Нийтийн тээврийн зогсоолын иж бүрдэл	Жишээ зураг
<p>Нийтийн тээврийн зогсоолыг мэдээлэх тэмдэг, тэмдэглэлтэй байх.</p>	 <p>5.21 «Чиглэлийн тээврийн хэрэгслийн буудал»</p> <p>1.16</p>
<p>Зорчигч нийтийн тээврийн хэрэгсэл хүлээж суух сандал, түшлэгтэй байх.</p>	
<p>Гадна орчны цаг агаараас хамаарч зорчигчийг цас, бороо, салхи, нарнаас хамгаалах зогсоолын саравчтай байх.</p>	
<p>Тухайн зогсоол дээр ирэх чиглэлийн мэдээлэл, тээврийн хэрэгслийн байрлалын болон орчны байрлалын зэрэг бусад мэдээллийг зорчигчдод өгөх зогсоолын мэдээллийн самбар (хэвлэмэл болон цахим)-тай байх.</p>	
<p>Байгалийн гэрэл буусан үед зорчигчдын тав тух, аюулгүй байдлыг хангах зорилгоор нийтийн тээврийн зогсоол орчны гэрэлтүүлэгтэй байх.</p>	
<p>Цахим төлбөр хэрэгсэл цэнэглэх, эсхүл төлбөр хураах цэгтэй байх.</p>	
<p>Зорчигч нийтийн тээврийн хэрэгсэл хүлээж зогсох талбайтай байх.</p>	
<p>Хараагүй иргэд зориулсан явган хүний замтай байх.</p>	



<p>Ахмад настан, тэргэнцэртэй болон хараагүй иргэдэд зориулсан авто замын хэвтээ хашлагатай байх.</p>	
<p>Нийтийн тээврийн зогсоол дээрх мэдээллийн самбар дээр хараагүй иргэдэд зориулсан тайлбар, мэдээллийг байрлуулах.</p>	

Ачаа тээврийн сүлжээ

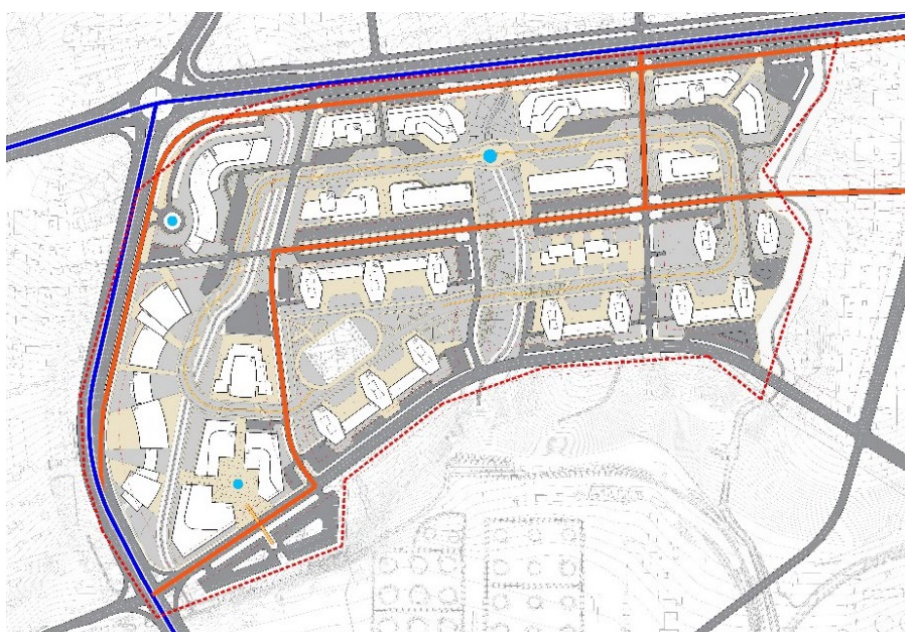
Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн оршин суугчид, ААН хүнс ахуйн хэрэгцээг хангах нэгдсэн удирдлага зохион байгуулалттай дамжуулан түгээх төв /Cross-Docking/ байна.

Дамжуулан түгээх төвийн ачаа барааны татан авалтыг хийхдээ логиستيкийн нэгдсэн төв/ карго логистик, хуурай боомт/, агуулах, терминалаас тээвэрлэлтийн том оврын ачааны машинаар хотын захын 1,2-р гол замуудуудаар тээвэрлэлтийг хийж гүйцэтгэнэ.

Дамжуулан түгээх төв нь дараах үндсэн чиг үүрэгтэй. Үүнд:

- Тухан нутаг дэвсгэрт амьдарч байгаа иргэд болон аж ахуйн нэгжийн хүнс, ахуйн хэрэгцээг хангах
- Гамшгийн үеийн хүнсний нөөцийн агуулах
- Гамшгийн үед нүүлгэн шилжүүлэх, түр хоргодох байр, нөөц талбайгаар ашиглах
- Авто тээврийн болон агаарын тээврийн хосолсон үйлчилгээ үзүүлэх
- Түгээлтийн үйл ажиллагааг тодорхой цагийн /00-06 цаг/ менежментийн дагуу хийж гүйцэтгэх үүрэгтэй байна.

Зураг 85. Ачаа тээврийн сүлжээ





5.3.6. Сонсголон дэд төвийн барилгажилтын төсөл

Архитектур орон зайн төлөвлөлтийг хийхдээ Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад холбогдох хууль эрх зүйн баримт бичиг, норм, стандартад заасны дагуу оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй амьдрах орчинг бүрдүүлэх үндсэн шаардлагад нийцүүлэн, хүн амын зохистой нягтралаар төлөвлөлтийг хийсэн. Ингэхдээ дараах норм, стандартыг баримталсан. Үүнд:

- Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм (БНБД 30-01-04)
- Хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар (УББ 11-202-00)
- Үйлдвэрийн газрын барилгажилтын ерөнхий төлөвлөгөө (БНБД 30-02-07)
- Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт (БНБД 32-01-04)
- Авто зам төсөллөх БНБД-32-01-07
- Бусад холбогдох норм, дүрэм, заавар, стандартууд

Төлөвлөлт хийгдэж буй нутаг дэвсгэрийн гадна зам тээврийн сүлжээний одоогийн байдал болон хэтийн чиг хандлага, газрын гадаргын налуу, хэвгийтэй уялдуулсан гудамж замын сүлжээгээр төлөвлөлтийн нэгж талбаруудыг үүсгэн, бүсчлэл төлөвлөлтийг хийсэн.

“Сонсголон” дэд төв нь барилгажилтын хувьд олон нийт худалдаа үйлчилгээний барилга нийтлэг байх ба дараах гол барилга байгууламжууд байна. Үүнд:

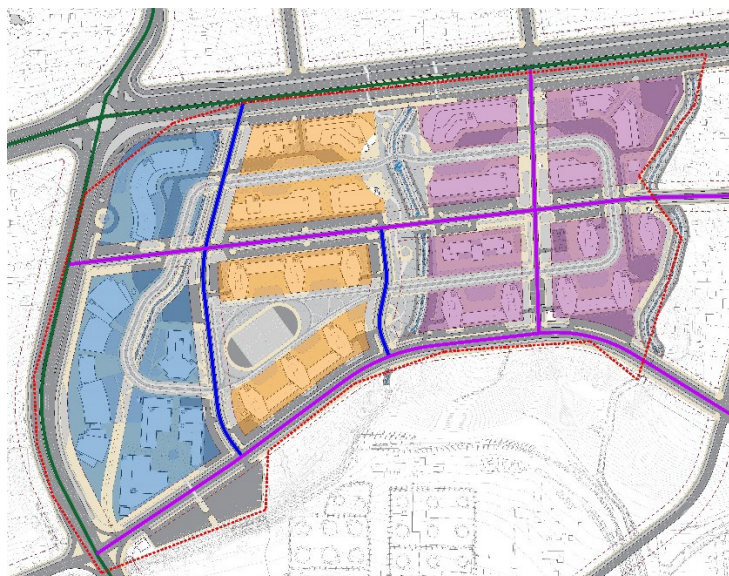
- Багтаамж ихтэй нийтийн тээврийн зогсоол
- Орон сууцны хороолол
- Зочид буудал
- Төрийн байгууллага, олон нийтэд зориулсан орчин үеийн энтертайнмент төв, ажил хэргийн бизнес оффис, соёл, спортын цогцолбор
- Бөөний болон жижиглэнгийн худалдаа, үйлчилгээний төвүүд
- Олон нийтэд зориулсан автомашингүй цэцэрлэгт гудамж, хүүхдийн авто парк, цэцэрлэгт хүрээлэн
- Хөнгөн үйлдвэрүүд

5.3.7 Сонсголон дэд төвийн хэрэгжилтийн үе шат

“Сонсголон” дэд төвийн хэрэгжилтийн үе шатыг 3 үе шаттай байхаар тооцсон. Эхний ээлж буюу 2022-2030 он хүртэлх хугацаанд газар чөлөөлөлт явагдах бөгөөд төлөвлөлтийн барилгажилтийн хувьд орон сууц, цэцэрлэг, олон нийт худалдаа үйлчилгээний бүсийг барилгажуулна. Мөн УБЕТ2040 баримт бичигт үндэслэн төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн урд хэсгээр 4 эгнээ зам болон голын хэсгийн 2 эгнээ авто замыг явган зам болон дугуйн зам, ногоон байгууламжын хамт байгуулна. Төлөвлөлтийн 2 дахь үе шат буюу 2030-2035 онд орон сууц, худалдаа үйлчилгээний барилга байгууламжууд болон хорооллын доторх авто замын хамт байгуулна. Төлөвлөлтийн сүүлийн үе шат буюу 2035-2040 онд үлдсэн хэсгийг буюу засаг захиргаа, жижиг дунд үйлдвэрлэл, спорт цогцолборуудын барилга байгууламжууд болон бүсийн баруун болон хойд хэсгээр явж байгаа замуудыг өргөтгөл шинэчлэл хийж гүйцэтгэнэ.



Зураг 86. сонсголон дэд төвийн хэрэгжилтийн үе шат



5.3.8 Үйлдвэр аж ахуйн төлөвлөлт

Бизнес инкубатор төв

Иргэд оршин суугчдын ажил мэргэжлийн ур чадвар (өнөөгийн болон цаашид эзэмшихийг хүсэж буй)-ын байдлын зураглалыг гаргаж Бизнес инкубатор төвийг сургалтын төвийн мэргэжлийн болон техникийн ур чадварын сургалтуудад хамруулж ЖДҮ-ийн эрхлэх боломж нөхцлөөр хангана.

ЖДҮ цогцолбор

Төлөвлөлт хийгдэж байгаа Сонгинохайрхан дүүрэгт нийт 5500 гаруй ЖДҮ эрхлэдэг аж ахуй нэгж үйл ажиллагаа явуулж байгаа нь Нийслэлийн хэмжээнд үйл ажиллагаа явуулж байгаа ЖДҮ эрхлэгчдийн 13 хувь байрлаж байгаа бөгөөд төлөвлөлтөөр ЖДҮ-н цогцолбор байгуулснаар 520 ажлын байр бүхий цогцолбор байгуулахаар төлөвлөв.

Алслагдсан үйлдвэр үйлчилгээний ЖДҮ эрхлэгчдийн бүтээгдэхүүн худалдааг дэмжих зорилго бүхий Худалдаа үйлчилгээний тогтмол үзэсгэлэн яармаг зохион байгуулах боломж бүхий төрөлжсөн танхимууд болон хурал зөвлөгөөний төв болон хөгжүүлэх.

Мөн бүтээгдэхүүн үйлчилгээний стандарт шаардлагуудыг хөгжүүлэх ЖДҮҮ ОЛОН НИЙТИЙН ЭКСПО ТӨВ Худалдаа үйлчилгээний тогтмол үзэсгэлэн яармаг зохион байгуулах ЖДҮҮ ОЛОН НИЙТИЙН ЭКСПО ТӨВ болгон хөгжүүлнэ. Үүнд:

1. Бичил, ЖДҮҮ эрхлэгчдийн бүтээгдэхүүн үйлчилгээний хөгжүүлэл / стандарт хангуулах/ үйлчилгээний танхимууд.
2. Тогтмол үйл ажиллагаа явуулах бүтээгдэхүүн үйлчилгээний үзэсгэлэнгийн танхим
3. Хурал зөвлөгөөн олон нийтийн арга хэмжээ зохион байгуулах танхим
4. Сургалт зөвлөгөөний их бага танхим болон мэдээлэл зөвлөгөөний танхим



Зураг 87. Үйлдвэр аж ахуйн төлөвлөлт



Жижиг дунд үйлдвэрийн цогцолбор нь 3.5 га тайлбайд Үйлдвэрийн онцлог шинж чанараас шалтгаалсан 6 бүлэг чиглэлийн үйлдвэрлэл үйлчилгээний бүс бүхий инженерийн бүрэн хангамжтай, зам талбай авто зогсоолтой ЖД үйлдвэр үйлчилгээний норм стандарт хангасан, цогц байгууламж байна. Энэхүү цогцолбор жижиг дунд бизнес эрхлэгчдийн ая тухыг хангасан ажлын байр, худалдааны заал, ажилчдын гал тогоо амрах байр бүхий тасалгаатай байна. Төлөвлөлт хийгдэж байгаа баруун бүс нь үйлдвэрийн бүс зохилж байгаа дэд төв дээр байрлах ЖДҮ цогцолбор нь үйлдвэрийн бүсийн үйлдвэр аж ахуйн нэгжийн орцонд орох бэлдэцээр хангаж ажиллана.

Цогцолбор нь дараах бүтэцтэй байна. Үүнд

- Захиргаа удирдлага маркетинг
- Шинжлэх ухаан, инноваци
- HUB center
- Үйлдвэрлэлийн бүс
- Хүнсний үйлдвэрлэл
- Модон эдлэл
- Гар урлал бэлэг дурсгал
- Тавилга
- Оёдол эсгүүр
- Хэвлэлийн үйлдвэр
- Цахилгаан бараа
- Засвар
- Худалдааны гудамж
- Авто зогсоол
- Явган зам

Захиргаа удирдлага, маркенгийн газар нь тухай цогцолборийн менежментийг хариуцах бөгөөд үйлдвэрлэсэн бүтээгдэхүүнийг олон нийтэд сурталчлан таниулах, захиалга авах борлуулах үйл ажиллагааг хариуцан ажиллана.

Ажиллах хүч. ЖДҮ –ийн цогцолборын ажиллах хүчийг тухайн дэд төвийн хүн ам болон баруун бүсийн хүн амыг ажлын байраар хангах зорилготой тул ажиллах хүчний дийлэнхийг тухайн бүсээс хангана.

Ажилчдын байр орон сууцны хангамж. Ажилчдын орон сууцны асуудлыг нөлөөллийн бүсэд баригдах орон сууцны хороололд суурьших нөхцөл боломжоор хангана. Орон сууцанд орох төлбөрийн нөхцөлийг үйлдвэрлэсэн бүтээгдэхүүний орлого зэргээс шалтгаалах орон сууцны хөнгөлттэй зээл болон боломжтой бусад нөхцөлөөр хангана.



5.3.9 Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээ

“Сонсголон дэд төв”ийн хүрээнд төлөвлөлгдөж байгаа олон нийтийн төв гэр бүлийн бүх гишүүд ирэн өөрсдийн хэрэгцээний бүхий л үйлчилгээгээ нэг дороос авах боломжтой худалдаа үйлчилгээ, хөгжөөнт тоглоом, спорт талбай бүхий цогц байгууламж байхаар төлөвлөв.

Зураг 88. Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээ



Олон нийт, ажил хэрэг, худалдаа үйлчилгээний бүс: Төр захиргааны байгууллага, бизнесийн төв, бүх төрлийн худалдаа үйлчилгээ олон нийтийн барилга байгууламжийг нийт 13.5 га талбайд төлөвлөсөн. Олон нийтийн төв нь өндөр давхар оффис бизнес, зочид буудал, олон төрлийн худалдаа үйлчилгээний төв болон том оврын болон суудлын авто машины зогсоол, хүн чөлөөтэй зорчих боломжтой ногоон гудамж талбайнууд байна.



5.6. ИНЖЕНЕРИЙН БЭЛТГЭЛ АРГА ХЭМЖЭЭ БА ӨНДӨРЖИЛТ

5.6.1. Өндөржилт ба Улаан шугам

Авто замын өндөржилтийг байрзүйн хэмжилтийн цэгүүд дээр үндэслэж хийж гүйцэтгэв. Өндөржилтийг төлөвлөхдөө одоо байгаа газар нутгийн гадаргын усны шилжилт, төлөвлөгдсөн замын гадаргын ус зайлуулалт, орчны барилгажилтын төвшин зэргийг уялдуулж бодолцон төлөвлөв. Хатуу хучилттай авто замын зөвшөөрөгдөх хамгийн дагуу налуу норм дүрмээр 6% байдаг бол хэмжилт хийгдсэн бүс нутаг дахь авто замын сүлжээний төлөвлөлтөнд хамгийн их дагуу налууг 6% байхаар төлөвлөв. Хамгийн их дагуу налуутай хэсгийн үргэлжлэх урт 150.00 м. Хамгийн бага дагуу налуу 0.3%. Хамгийн бага налуутай хэсгийн үргэлжлэх урт 496.41м.

5.6.2. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлтийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2021 оны 07 дугаар сарын 19-ний өдрийн 2021/06 дугаартай Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн “Амгалан” дэд вейн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын даалгаврын дагуу боловсруулав.

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт нь дараах хэсгүүдээс бүрдэнэ.

Үүнд:

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

Сүүлийн жилүүдэд уур амьсгалын дулаарлын зэрэгцээ хүний ахуйн үйл ажиллагааны нөлөөгөөр, газар газрын хөрс их хэмжээгээр угаагдаж эвдэрч байна. Хотын зах хэсэг зуслангийн суурьшлын талбайн хэмжээнд байшин барилга барихаар энгэр газрыг ихээр ухаж эвдэж мөн зүг бүрт шороон зам гаргах нь энгийн үзэгдэл болж байна. Үүний зэрэгцээ машин тэрэг хүний хөлөөр газрын хөрс талхлагдаж ургамлын бүрхэвч сийрэгжиж байна. Ургамлын бүрхэвч сийрэгжиж газар талхлагдах нь уруйн урсацыг идэвхжүүлэх шууд нөлөө болдог. Уруйн ус, газрын эвдрэлээс хамгаалахын тулд:

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

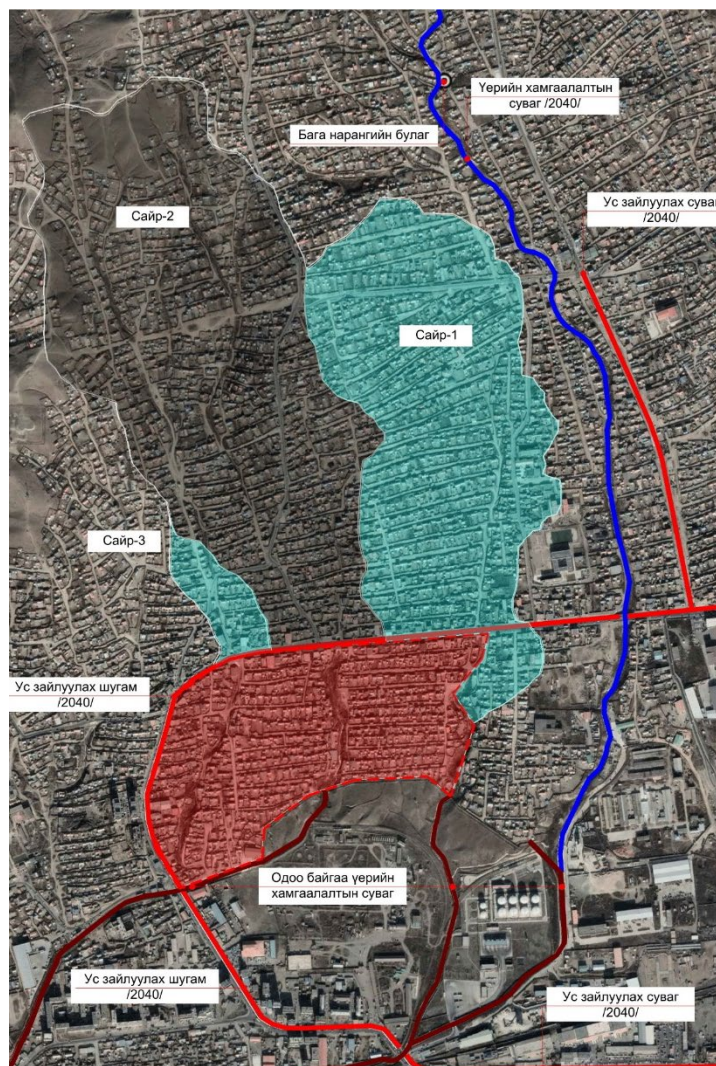
Ус хураах талбайгаас ирэх усны хэмжээг Усзүйн тодорхойлолтуудыг тооцоолох норм ба дүрэм БНБД 2.01.14-86 ашиглан тооцож гаргав. 100 жилд 1 удаа тохиолдох $Q_{1\%}$ хамгийн их үерийн хэмжээ

Хүснэгт 105.Ус зүйн тооц

"Сонсголон" дэд төв-36 га					
№	Ус хураах талбайн нэр	Ус хураах талбай, км ²	Сайрын урт, км	Сайрын дундаж хэвгий, ‰	Зарцуулга, м ³ /с
1	Ус хураах талбай-1	0.57	1.24	24.60	1.45
2	Ус хураах талбай-2	0.82	1.69	49.53	4.56
3	Ус хураах талбай-3	0.05	0.25	48.40	0.13



Зураг 89. Ус хураах талбай



Төлөвлөлтийн талбайн дундуур угаагдаж эвдэрсэн жалга өнгөрч байгаа тул тухайн хэсэгт Үерийн хамгаалаалтын сувгуудыг төлөвлөв. Үерийн хамгаалаалтын суваг нь одоо байгаа төв замын ус гаргуураас эхлэн талбай дундуур дайран гарч талбайн хойноос урд талаар өнгөрөн Одоо байгаа Баганарангийн үерийн хамгаалаалтын сувагт нийлүүлэхээр төлөвлөв. Ус хураах талбай-1-ээс ирэх үерээс хамгаалах суваг ҮХС-1 L=520 м урт, Ус хураах талбай-2-оос ирэх үерээс хамгаалах суваг ҮХС-2 L=458 м урт, Ус хураах талбай-3-аас ирэх үерээс хамгаалах суваг ҮХС-3 L=699 м урт, трапец хөндлөн огтлолтой байна.

➤ **Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам**

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

Автозамын борооны усны шугамыг шүүрт худгаар ус хүлээн авч далд угсармал төмөр бетон хоолойгоор дамжуулан үерийн хамгаалаалтын сувагт нийлүүлэхээр төлөвлөнө. Манай оронд ашиглагдаж буй автозамын борооны усны ус хүлээн авах байгууламжуудаас шүүрт худаг нь хамгийн сайн усыг хүлээн авдаг байгууламж юм. Унах хур тунадас болон автозамын хэвгийнээс хамааруулан шүүрт болон үзлэгийн худгуудын хоорондын зай, хоолойн диаметрийг ажлын зургийн шатанд нарийвчлан тооцно. Авто



замын борооны усны шугамыг 0.04 хэвгийтэйгээс бага хэсэгт төлөвлөнө. Учир нь 0.04 хэвгий нь автозамын хөндлөн налуугаас их гарч байгаа бөгөөд автозамын өргөнөөр борооны ус урсана.

Автозамын борооны усны шугамыг шүүрт худгаар усыг хүлээн авч далд угсармал төмөр бетон хоолойгоор дамжуулан төлөвлөж буй Үерийн хамгаалалтын суваг руу нийлүүлэхээр төлөвлөв. Зам талбайн ус зайлуулах сүлжээний нийт урт ойролцоогоор L=4189 м байна.

Хөрсний ус шүүрүүлэх зайлуулах шугам

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

Төлөвлөлтийн талбайн инженер геологийн судалгааг үндэслэн хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам L=315 м байгуулан өргөлтийн насосоор Баганарангийн үерийн хамгаалалтын сувагт нийлүүлснээр өвлийн улиралд халиа дошин болон барилгын зоорийн давхар усанд автахаас тус тус хамгаална.

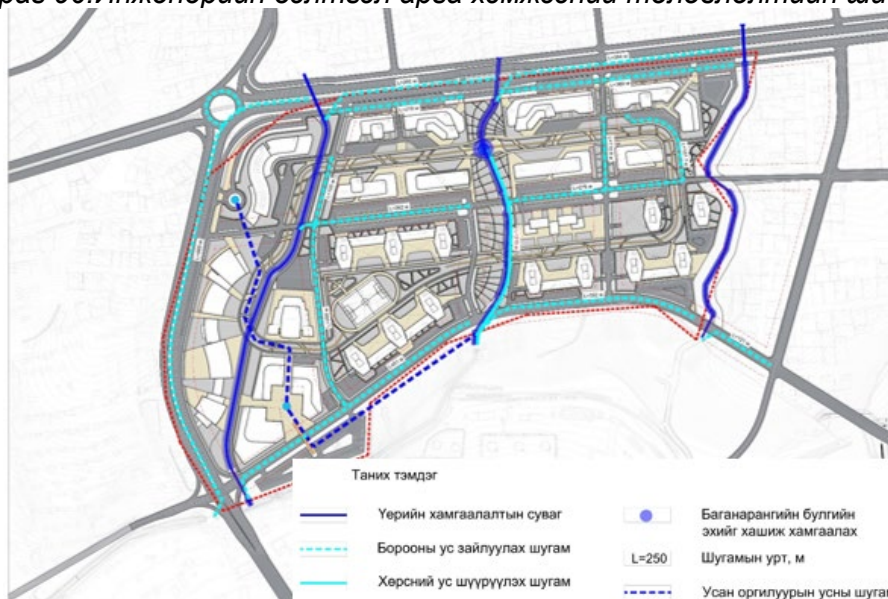
Төлөвлөлтийн талбайн дунд хэсэгт байрлаж буй Баганарангийн булгийн эхийг хашиж хамгаалан орчныг тохижуулна. Булгийн халиа дошингоос хамгаалж газрын доорх усны шүүрүүлэх зайлуулах шугамыг төлөвлөн усан оргилуурын усыг хангаж илүүдэл усыг Баганарангийн үерийн сувагт нийлүүлнэ.

Хүснэгт 106. Булаг шандны ундаргын хамгаалах болон хориглох бүс

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



Зураг 90.Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлтийн шийдэл



Хүснэгт 107.Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний байгууламжийн тодорхойлолт

№	Ажлын нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ
Үерийн хамгаалалтын барилга байгууламж			
1	Төлөвлөж буй үерийн хамгаалалтын суваг	м	1677
Авто зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам			
2	Борооны ус зайлуулах шугам	м	4189
Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам			
3	Хөрсний ус шүүрүүлэх зайлуулах шугам	м	315
4	Булгийн эхийг хашиж хамгаалах	м	628



5.7. ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

5.7.1 ИНЖЕНЕРИЙН БЭЛТГЭЛ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ТӨЛӨВЛӨЛТ

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлтийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2021 оны 07 дугаар сарын 19-ний өдрийн 2021/06 дугаартай Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн “Амгалан” дэд өвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын даалгаврын дагуу боловсруулав.

Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт нь дараах хэсгүүдээс бүрдэнэ.

Үүнд:

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

Үерийн хамгаалалтын суваг

Сүүлийн жилүүдэд уур амьсгалын дулаарлын зэрэгцээ хүний ахуйн үйл ажиллагааны нөлөөгөөр, газар газрын хөрс их хэмжээгээр угаагдаж эвдэрч байна. Хотын зах хэсэг зуслангийн суурьшлын талбайн хэмжээнд байшин барилга барихаар энгэр газрыг ихээр ухаж эвдэж мөн зүг бүрт шороон зам гаргах нь энгийн үзэгдэл болж байна. Үүний зэрэгцээ машин тэрэг хүний хөлөөр газрын хөрс талхлагдаж ургамлын бүрхэвч сийрэгжиж байна. Ургамлын бүрхэвч сийрэгжиж газар талхлагдах нь уруйн урсацыг идэвхжүүлэх шууд нөлөө болдог. Уруйн ус, газрын эвдрэлээс хамгаалахын тулд:

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

Ус хураах талбайгаас ирэх усны хэмжээг Усзүйн тодорхойлолтуудыг тооцоолох норм ба дүрэм БНБД 2.01.14-86 ашиглан тооцож гаргав. 100 жилд 1 удаа тохиолдох $Q_{1\%}$ хамгийн их үерийн хэмжээ

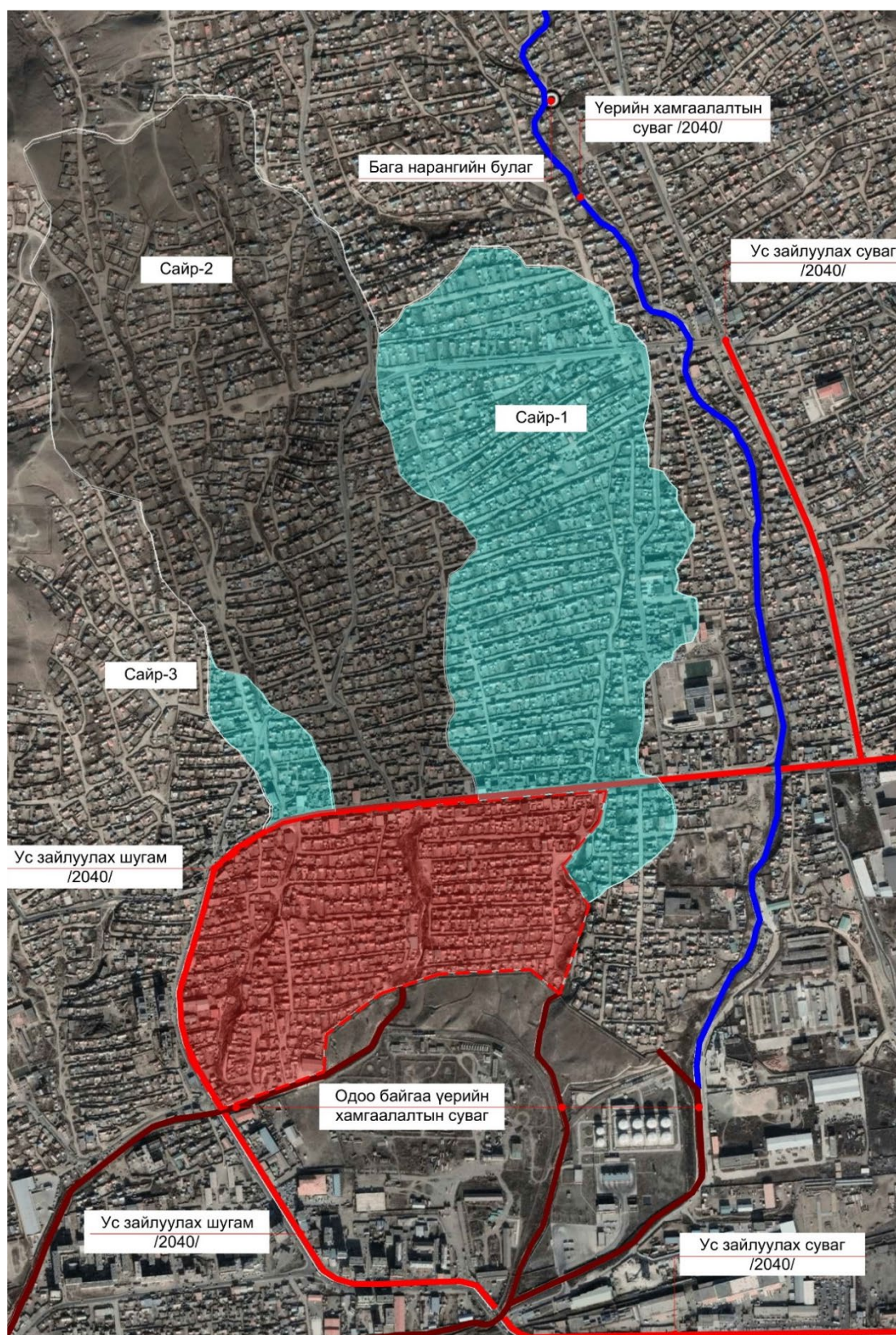
Хүснэгт-1. 100 жилд 1 удаа тохиолдох $Q_{1\%}$ хамгийн их үерийн хэмжээ

"Сонсголон" дэд төв-36 га					
№	Ус хураах талбайн нэр	Ус хураах талбай, км ²	Сайрын урт, км	Сайрын дундаж хэвгий, ‰	Зарцуулга, м ³ /с
1	Ус хураах талбай-1	0.57	1.24	24.60	1.45
2	Ус хураах талбай-2	0.82	1.69	49.53	4.56
3	Ус хураах талбай-3	0.05	0.25	48.40	0.13

Төлөвлөлтийн талбайн дундуур угаагдаж эвдэрсэн жалга өнгөрч байгаа тул тухайн хэсэгт Үерийн хамгаалаалтын сувгуудыг төлөвлөв. Үерийн хамгаалаалтын суваг нь одоо байгаа төв замын ус гаргуураас эхлэн талбай дундуур дайран гарч талбайн хойноос урд талаар өнгөрөн Одоо байгаа Баганарангийн үерийн хамгаалаалтын сувагт нийлүүлэхээр төлөвлөв. Ус хураах талбай-1-ээс ирэх үерээс хамгаалах суваг ҮХС-1 L=520 м урт, Ус хураах талбай-2-оос ирэх үерээс хамгаалах суваг ҮХС-2 L=458 м урт, Ус хураах талбай-3-аас ирэх үерээс хамгаалах суваг ҮХС-3 L=699 м урт, трапец хөндлөн огтлолтой байна.



Зураг-1. Ус хураах талбай





Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам

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

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

Автозамын борооны усны шугамыг шүүрт худгаар усыг хүлээн авч далд угсармал төмөр бетон хоолойгоор дамжуулан төлөвлөж буй Үерийн хамгаалалтын суваг руу нийлүүлэхээр төлөвлөв. Зам талбайн ус зайлуулах сүлжээний нийт урт ойролцоогоор L=4189 м байна.

Хөрсний ус шүүрүүлэх зайлуулах шугам

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

Төлөвлөлтийн талбайн инженер геологийн судалгааг үндэслэн хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам L=315 м байгуулан өргөлтийн насосоор Баганарангийн үерийн хамгаалалтын сувагт нийлүүлснээр өвлийн улиралд халиа дошин болон барилгын зоорийн давхар усанд автахас тус тус хамгаална.

Төлөвлөлтийн талбайн дунд хэсэгт байрлаж буй Баганарангийн булгийн эхийг хашиж хамгаалан орчныг тохижуулна. Булгийн халиа дошингоос хамгаалж газрын доорх усны шүүрүүлэх зайлуулах шугамыг төлөвлөн усан оргилуурын усыг хангаж илүүдэл усыг Баганарангийн үерийн сувагт нийлүүлнэ. Сонсголон дэд төвийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний нийт төсөвт өртөг **6,410,370,840 сая төгрөг**.

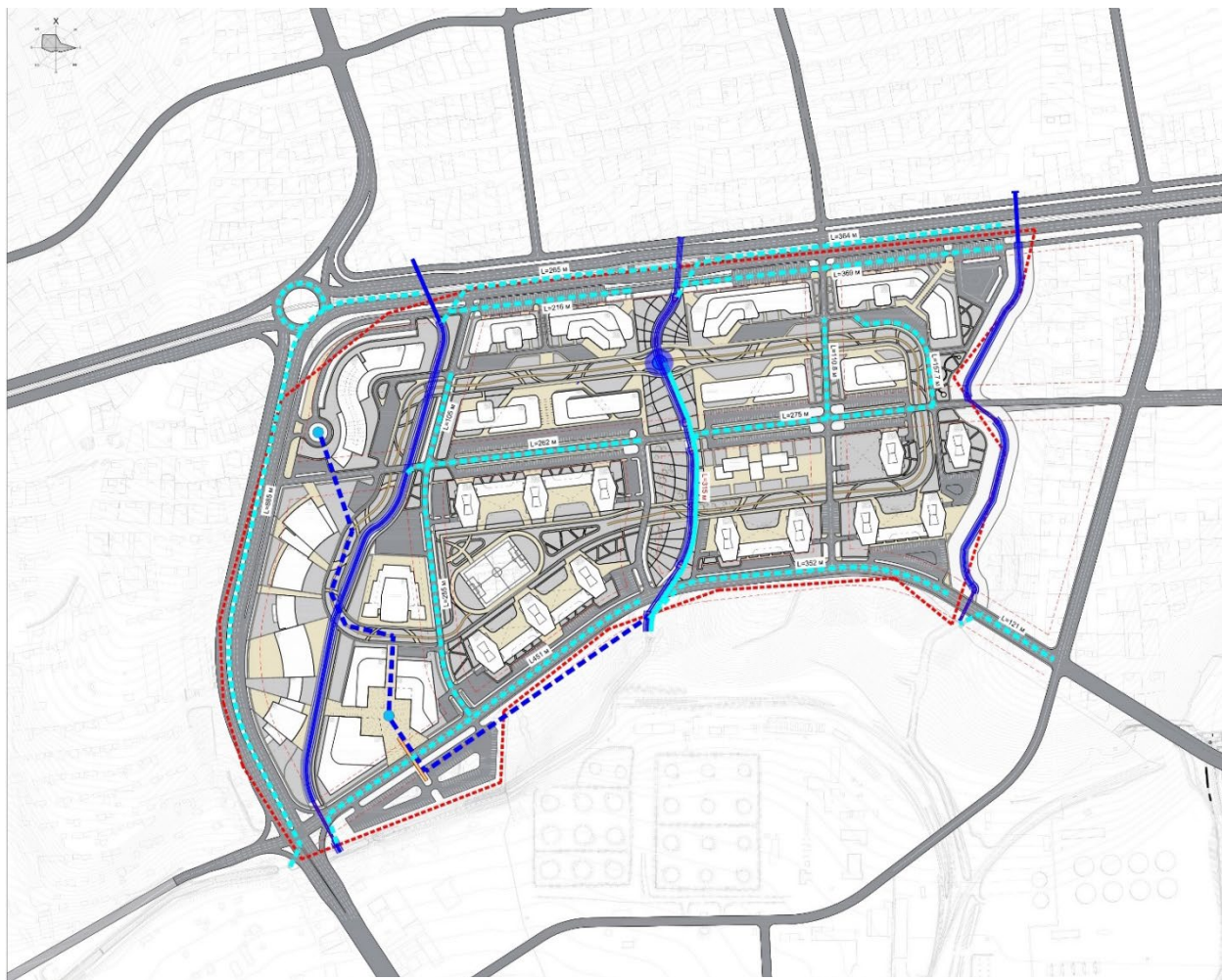
Хүснэгт-2. Булаг шандны ундаргын хамгаалах болон хориглох бүс

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



Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлтийн шийдэл

Зураг-2. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ



Таних тэмдэг

- | | | | |
|--|----------------------------|--|---|
| | Үерийн хамгаалалтын суваг | | Баганарангийн булгийн эхийг хашиж хамгаалах |
| | Борооны ус зайлуулах шугам | | Шугамын урт, м |
| | Хөрсний ус шүүрүүлэх шугам | | Усан оргилуурын усны шугам |

Хүснэгт-3. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний ажлын хэмжээ

№	Ажлын нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ
Үерийн хамгаалалтын барилга байгууламж			
1	Төлөвлөж буй үерийн хамгаалалтын суваг	м	1677
Авто зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам			
1	Борооны ус зайлуулах шугам	м	4189
Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам			
1	Хөрсний ус шүүрүүлэх зайлуулах шугам	м	315
2	Булгийн эхийг хашиж хамгаалах	м	628



Хүснэгт-4. Томсгосон төсөвт өртгийн тооцоо

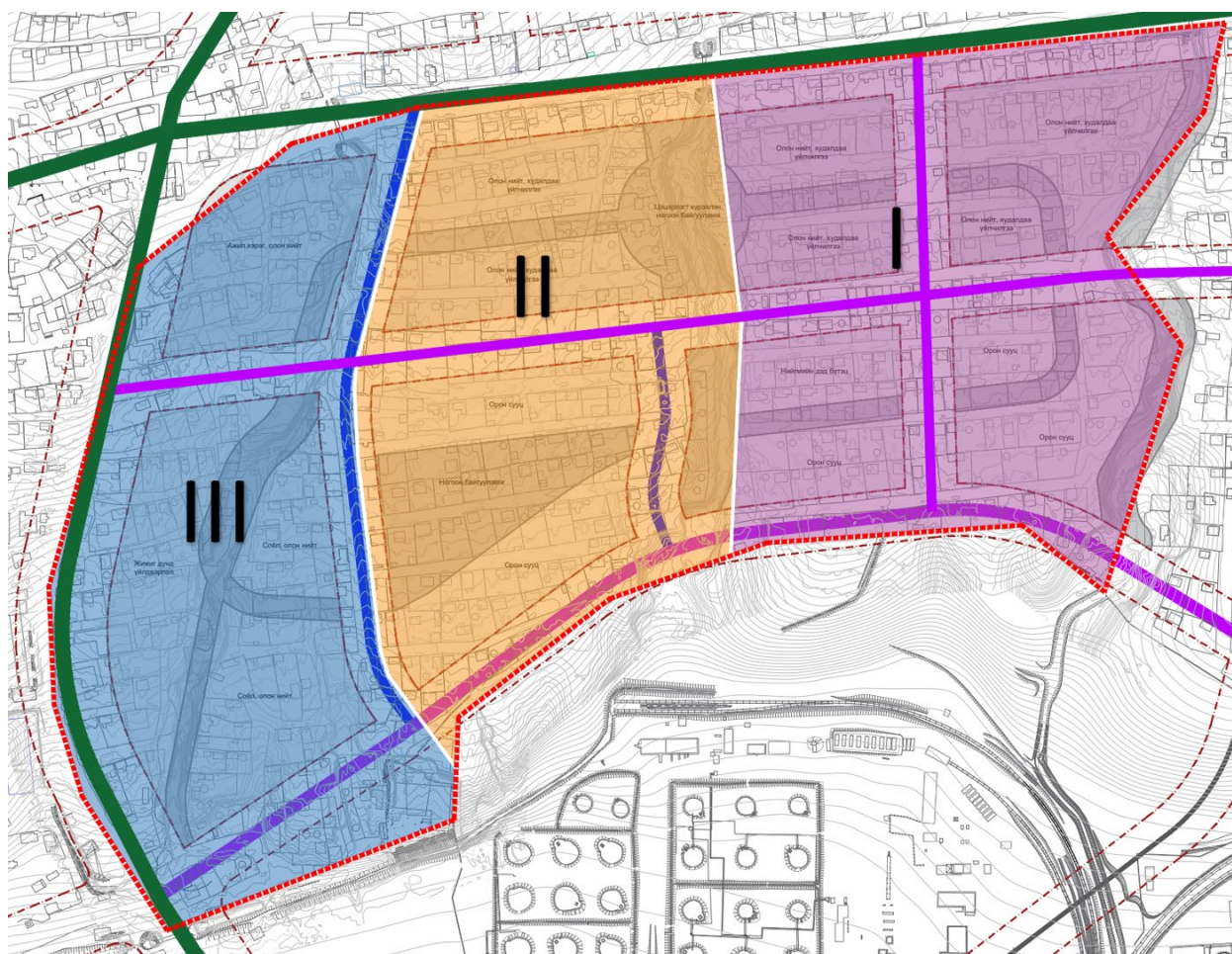
"СОНГОЛОН" ДЭД ТӨВ						
Д/Д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн жишиг үнэлгээ, төгрөг	Үнэ өсөлтийн индекс	Төсөвт.өртөг (сая.төг)
I	ЗУРАГ ТӨСӨЛ					
	Үерийн хамгаалалтын суваг	км	1.68	1,200,000	1.5	30,240,000
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам	км	4.2	850,000	1.5	53,550,000
	Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам	км	0.32	1,600,000	1.5	7,680,000
	Усан оргилуурын ус өгөх шугам	км	0.73	850,000	1.5	9,307,500
НИЙТ						100,777,500
II	БАРИЛГА УГСРАЛТЫН АЖИЛ					
	Үерийн хамгаалалтын суваг	км	1.68	105,000,000	1.77	3,122,280,000
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам	км	4.2	23,940,000	1.77	1,779,699,600
	Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам	км	0.32	125,000,000	1.77	708,000,000
	Булгийн эхийг хашиж хамгаалах	км	0.63	35,000,000	1.77	390,285,000
	Усан оргилуурын ус өгөх шугам	км	0.73	23,940,000	1.77	309,328,740
НИЙТ						6,309,593,340
III	НИЙТ ӨРТӨГ					6,410,370,840

ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ТӨЛӨВЛӨЛТ

“Сонсголон” дэд төвийн 36 га талбайн бүтээн байгуулалтыг хэрэгжүүлэхдээ 3 хэсэгт бүсчилж үе шаттайгаар хэрэгжүүлнэ. Эхний ээлжийн барилгажилт нь 2023-2028он, 2-р ээлжийн барилгажилт 2028-2033он, 3-р ээлжийн барилгажилт 2033-2038 онуудын хооронд хэрэгжүүлхээр төлөвлөж байна.



Зураг-3. Хэрээжилтийн үе шат

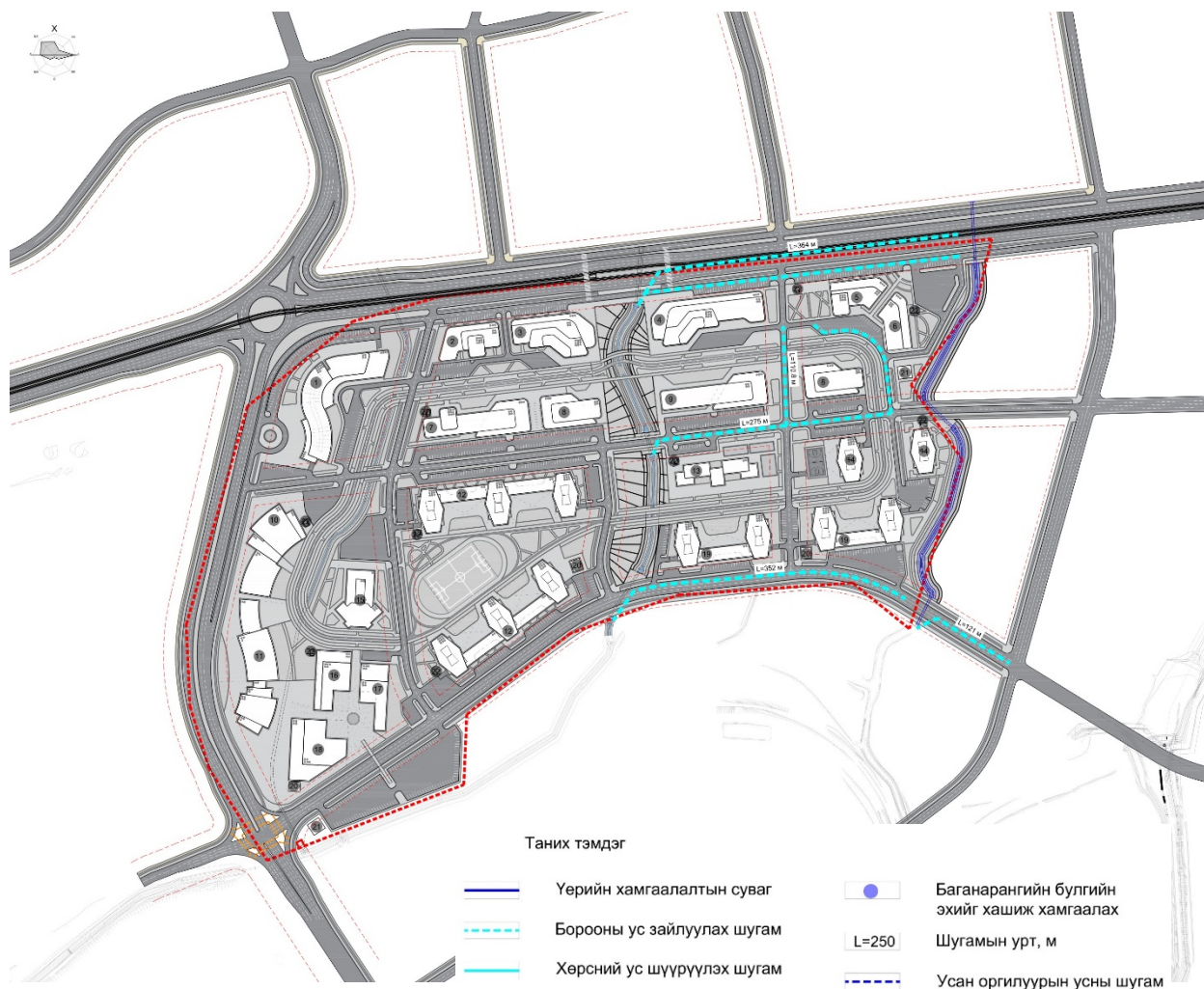


1-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо

2022 - 2030 онд 1-р үе шатанд орон сууц 12.2 га газар, авто зам талбайг хамгаалахаар 500-600 мм-ийн диаметртай борооны ус зайлуулах төмөр бетон хоолой төлөвлөж байна. Зам талбайн борооны ус зайлуулах 1.75 км урттай шугам сүлжээгээр төлөвлөж буй үерийн хамгаалалтын сувагт нийлүүлнэ. Ус хураах талбай-1-ээс ирэх $Q=1.45 \text{ м}^3/\text{сек}$ зарцуулгыг өнгөрөөх хүчин чадалтай үерийн хамгаалалтын суваг ҮХС-1-ийг төлөвлөж байна. Үерийн хамгаалалтын суваг 0.52 км урттай төмөр бетон доторлогоотой сувгаар одоо байгаа үерийн сувагт нийлүүлэхээр төлөвлөн хөрөнгө оруулалтын тооцоог хийв. 1-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний нийт хөрөнгө оруулалт **1,739,634,000 сая төгрөг**.



Зураг-4. 1-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт



Хүснэгт-5. 1-р ээлжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо

1-р ээлж						
Д/Д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн жишиг үнэлгээ, төгрөг	Үнэ өсөлтийн индекс	Төсөвт. өртөг (сая.төг)
I	ЗУРАГ ТӨСӨЛ					
	Үерийн хамгаалалтын суваг	км	0.52	1,200,000	1.5	9,360,000
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам	км	1.75	850,000	1.5	22,312,500
					НИЙТ	31,672,500
II	БАРИЛГА УГСРАЛТЫН АЖИЛ					
	Үерийн хамгаалалтын суваг	км	0.52	105,000,000	1.77	966,420,000
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам	км	1.75	23,940,000	1.77	741,541,500
					НИЙТ	1,707,961,500
III					НИЙТ ӨРТӨГ	1,739,634,000



2-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо

2030 - 2035 онд 2-р үе шатанд орон сууц 11.4 га газар, авто зам талбайг хамгаалахаар 500-600 мм-ийн диаметртай борооны ус зайлуулах төмөр бетон хоолой төлөвлөж байна. Зам талбайн борооны ус зайлуулах 1.58 км урттай шугам сүлжээгээр төлөвлөж буй үерийн хамгаалалтын сувагт нийлүүлнэ. Ус хураах талбай-2-оос ирэх $Q=4.56 \text{ м}^3/\text{сек}$ зарцуулгыг өнгөрөөх хүчин чадалтай үерийн хамгаалалтын суваг ҮХС-2-ыг төлөвлөж байна. Үерийн хамгаалалтын суваг 0.46 км урттай төмөр бетон доторлогоотой сувгаар одоо байгаа үерийн сувагт нийлүүлэхээр төлөвлөн хөрөнгө оруулалтын тооцоог хийв. 2-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний нийт хөрөнгө оруулалт **2.976.256.040 сая төгрөг.**

Хүснэгт-6. 2-р ээлжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо

2-р ээлж						
Д/Д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн жишиг үнэлгээ, төгрөг	Үнэ өсөлтийн индекс	Төсөвт.өртөг (сая.төг)
I	ЗУРАГ ТӨСӨЛ					
	Үерийн хамгаалалтын суваг	км	0.46	1,200,000	1.5	8,280,000
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам-3	км	1.58	850,000	1.5	20,145,000
	Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам	км	0.32	1,600,000	1.5	7,680,000
НИЙТ						36,105,000
II	БАРИЛГА УГСРАЛТЫН АЖИЛ					
	Үерийн хамгаалалтын суваг	км	0.46	105,000,000	1.77	854,910,000
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам-3	км	1.58	23,940,000	1.77	669,506,040
	Хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам	км	0.32	125,000,000	1.77	708,000,000
	Булгийн эхийг хашиж хамгаалах	км	0.73	35,000,000	2.77	707,735,000
НИЙТ						2,940,151,040
III	НИЙТ ӨРТӨГ					2,976,256,040



Зураг-5. 2-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт

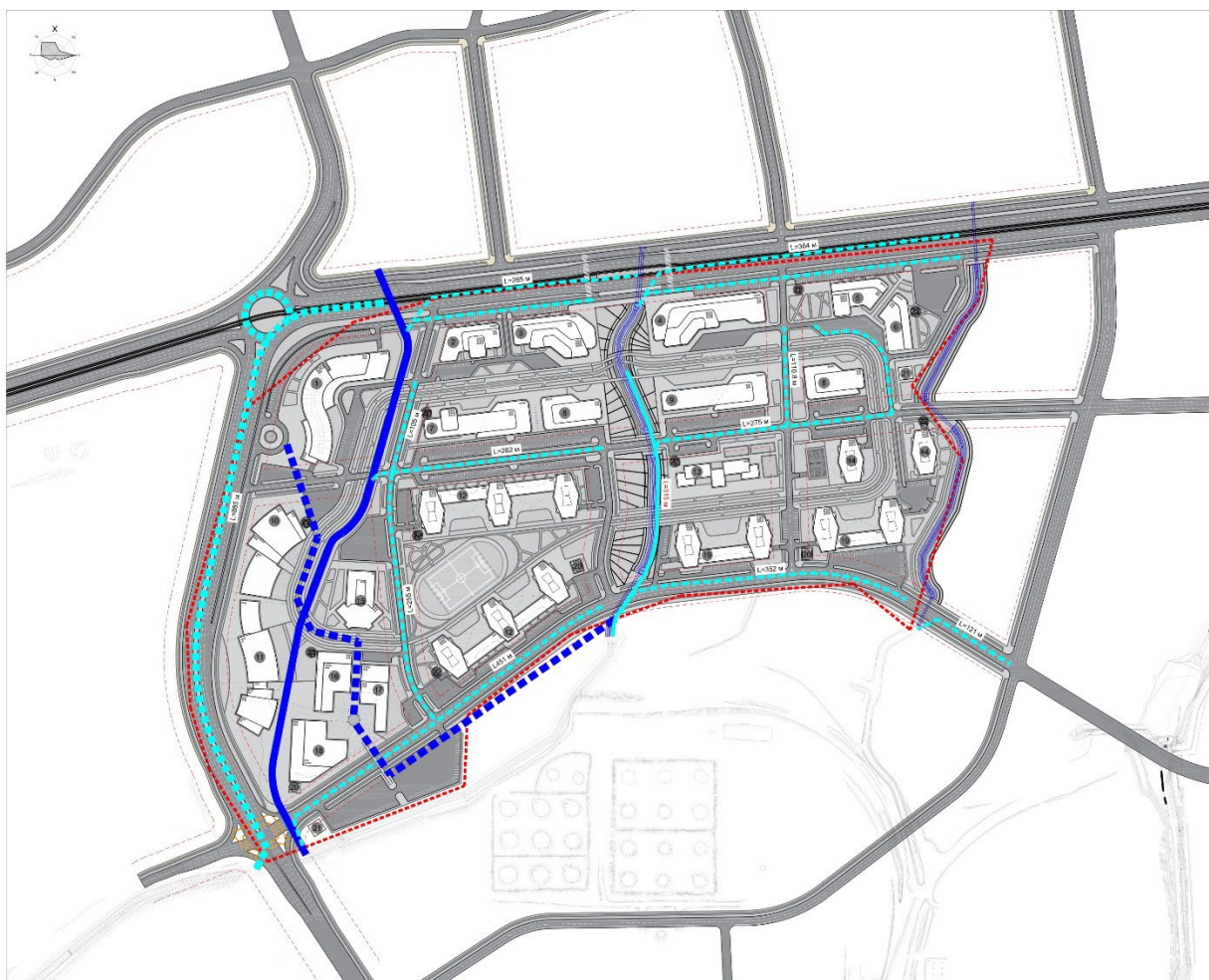


3-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо

2035 - 2040 онд 3-р үе шатанд орон сууц 12.4 га газар, авто зам талбайг хамгаалахаар 500-600 мм-ийн диаметртэй борооны ус зайлуулах төмөр бетон хоолой төлөвлөж байна. Зам талбайн борооны ус зайлуулах 0.88 км урттай шугам сүлжээгээр төлөвлөж буй үерийн хамгаалалтын сувагт нийлүүлнэ. Ус хураах талбай-3-аас ирэх $Q=0.13 \text{ м}^3/\text{сек}$ зарцуулгыг өнгөрөөх хүчин чадалтай үерийн хамгаалалтын суваг ҮХС-1-ийг төлөвлөж байна. Үерийн хамгаалалтын суваг 0.699 км урттай төмөр бетон доторлогоотой сувгаар одоо байгаа үерийн сувагт нийлүүлэхээр төлөвлөн хөрөнгө оруулалтын тооцоог хийв. 3-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний нийт хөрөнгө оруулалт **2,404,704,180 сая төгрөг**.



Зураг-6. 3-р ээлжийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлт



Хүснэгт-7. 3-р ээлжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо

3-р ээлж						
Д/Д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн жишиг үнэлгээ, төгрөг	Үнэ өсөлтийн индекс	Төсөвт.өртөг (сая.төг)
I	ЗУРАГ ТӨСӨЛ					
	Үерийн хамгаалалтын суваг	км	0.699	1,200,000	1.5	12,582,000
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам-3	км	0.88	850,000	1.5	11,220,000
	Усан оргилуурын ус өгөх шугам	км	0.73	850,000	1.5	9,307,500
					НИЙТ	33,109,500
II	БАРИЛГА УГСРАЛТЫН АЖИЛ					
	Үерийн хамгаалалтын суваг	км	0.699	105,000,000	1.77	1,299,091,500
	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам-3	км	0.88	23,940,000	1.77	372,889,440



	Булгийн эхийг хашиж хамгаалах	км	0.63	35,000,000	1.77	390,285,000
	Усан оргилуурын ус өгөх шугам	км	0.73	23,940,000	1.77	309,328,740
НИЙТ						2,371,594,680
III	НИЙТ ӨРТӨГ					2,404,704,180

5.7.2 ДУЛААН ХАНГАМЖ

Дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлт

Улаанбаатар хотын Баруун-1 бүсийн “Сонсголон” дэд төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах 2021 оны 07 дугаар сарын 19-ний өдрийн №2021/06 дугаартай зургийн даалгаврын дагуу Улаанбаатар хот, Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 36 га талбайд дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлтийг боловсруулж байна.

Тус байршил нь уур амьсгалын II бүсэд хамаарах бөгөөд галлагааны хугацаа 9-р сарын 15 наас эхлэн 5-р сарын 12 хүртэл 239 хоног үргэлжилнэ. Халаалтын улирлын тооцооны дундаж температур -11.4°C , гадна агаарын тооцоот температурыг БНБД 23-01-09 Барилгад хэрэглэгдэх уур амьсгал, геофизикийн үзүүлэлтийн дагуу $t_{1\text{хон}}=-36.7^{\circ}\text{C}$, $t_{3\text{хон}}=-35.3^{\circ}\text{C}$, $t_{5\text{хон}}=-34.2^{\circ}\text{C}$, агаар сэлгэлтийн t хон $=-29.9^{\circ}\text{C}$ -ээр тус тус тооцов.

Хот байгуулалтын архитектор, эдийн засагчдын тооцоолсон хүн амын өсөлт, барилга байгууламжийн талбай зэргийг үндэслэн, БНБД 41-02-13-ын хавсралт 2, Орон сууцны барилгын 1м^2 талбайн дулааны томсгосон үзүүлэлт, хавсралт-3, Халуун ус хангамжийн дундаж ачааллын томсгосон үзүүлэлтийг мөрдлөгө болгон дулааны ачааллыг тооцов.

Төлөвлөлт хийж буй 36 га талбайд архитектур төлөвлөлтөөр 262.6 мян. м^2 талбайтай үйлчилгээтэй орон сууц, зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ, оффис, цэцэрлэг зэрэг барилгууд баригдахаар төлөвлөсөн. Барилгуудын дулааны тооцоот ачаалал **18.07** Гкал/цаг, (21.02 МВт/ц). Үүнд:

- Халаалтын системийн ачаалал **13.15** Гкал/цаг,
- Агаар сэлгэлтийн ачаалал **1.57** Гкал/цаг,
- Хэрэгцээний халуун усны ачаалал **3.34** Гкал/цаг, тус тус байна.

Шинээр баригдах барилгууд нь эрчим хүчний **A, B** үнэлгээнд багтсан эрчим хүчний хэмнэлттэй барилгууд байна. Эрчим хүч хэмнэлтийн B, A, A+, A++ ангиллыг хангахын тулд дараах эрчим хүч хэмнэлтийн арга хэмжээ, шийдлүүдийг заавал тусгасан байх ёстой.

Үүнд:



- Барилгын гадна хана, шал, хучилт, хаалга, цонх зэрэг барилгын гадна хаших бүтээцийн материалуудыг эрчим хүчний хэмнэлттэй, дулаан алдагдал багатай байхаар сонгож төлөвлөх;
- Халаалтын системд баланслагч хаалт, халаах хэрэгсэлд термостат хаалт заавал суурилуулах зэрэг эрчим хүчний хэмнэлттэй байхаар төлөвлөх;
- Агаар сэлгэлтийн систем битүмжлэл сайтай, мөн бүрэн автоматжуулах;
- Хэрэгцээний халуун усны системийн эргэлтийн эрчим хүчний зарцуулалтыг бууруулах бие даасан дулааны зангилаа ба халуун, хүйтэн усны удирдлагын болон эрчим хүчний хэрэгцээний автомат системтэй байх;
- Дулаан хангамжийн эх үүсвэрийг ногоон хөгжил, ногоон технологийг дэмжсэн нүүрснээс өөр төрлийн цэвэр түлш хэрэглэх, сэргээгдэх эрчим хүч, дулааны тоолуур бүхий автомат тохируулгын хэрэгсэлтэй байх;
- Барилгын өрөөнүүд хөдөлгөөн ба гэрэл мэдрэгч бүхий эрчим хүчний хэмнэлттэй гэрэлтүүлгийн систем ашиглах;
- Цахилгаан шат, насос ба агаар сэлгэлтийн тоног төхөөрөмжийн хөдөлгүүрт реактив чадлын компенсацийн төхөөрөмж ашиглах.
- А буюу өндөр эрчим хүчний хэмнэлттэй олон нийтийн барилгын зохиомол өдөөлттэй агаар сэлгэлтийн систем нь дулаан эргүүлэн ашиглагчтай байна.
- А+ буюу бага эрчим хүчний барилгын хувьд зохиомол өдөөлттэй агаар сэлгэлтийн систем нь дулаан эргүүлэн ашиглагчтай, дулааны гүүрний эсрэг арга хэмжээ авч баталгаажуулан үр дүнг үнэлсэн байна.
- А++ буюу Пассив барилгын хувьд пассив сууцны институтийн (The Passive House Institute) боловсруулсан энэ төрлийн барилгад тавигдах шаардлагуудаас барилгын халаалтын жилийн хувийн эрчим хүчний хэрэгцээ 15кВт.ц/(м² .жил)–аас бага байх, халаалтын ачаалал 10 Вт/м² -аас бага байх 2 шаардлагын бусдыг нь хангасан байна.

Хүснэгт 1. Дулаан хангамжийн тооцоот ачаалал

№	По з	Барилгын зориулалт	Барилгын		qх [Вт/м ²]	А м ²	tхг' [°С]	пх [хоног]	Барилгын тоо	дулааны ачаалал [кВт]			
			m	давхар						Qх'	Qас''	Qхху	ΣQ
1-р ээлж													
1	4	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	478	9	33.6	23019	-34.2	239	1	967	116	83	1166
2	5	Оффис, худалдаа	256	9	33.6	8500	-34.2	239	1	357	43	45	445



3	6	Худалдаа үйлчилгээ	115	9	33.6	5716	-34.2	239	1	240	29	22	291
4	8	Худалдаа үйлчилгээ	145	4	38.5	7244	-34.2	239	2	697	84	56	837
5	9	Худалдаа үйлчилгээ	233	9	33.6	11641	-34.2	239	1	489	59	45	592
6	13	Цэцэрлэг	240	2	44.8	3040	-34.2	239	1	170	20	51	242
7	14	Орон сууц	377.6	9	33.6	9882	-34.2	239	2	830	100	505	1435
8	19	Үйлчилгээтэй орон сууц	755.2	9	33.6	21310	-34.2	239	2	1790	215	1010	3015
1-р ээлжийн дулааны ачаалал кВт.ц										5540	665	1817	8022
2-р ээлж													
1	2	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	182	9	33.6	9097	-34.2	239	1	382	46	32	460
2	3	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	375	9	33.6	18786	-34.2	239	1	789	95	65	949
3	7	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	287	9	33.6	14393	-34.2	239	1	605	73	50	727
4	8	Худалдаа үйлчилгээ	145	4	38.5	7244	-34.2	239	2	697	84	56	837
5	12	Үйлчилгээтэй орон сууц	1132.8	4	38.5	32738	-34.2	239	2	3151	378	1515	5044
2-р ээлжийн дулааны ачаалал кВт.ц										5624	675	1718	8017
3-р ээлж													
1	1	Худалдаа үйлчилгээ, Зочид буудал	200	10	33.6	32408.5	-34.2	239	1	1361	163	110	1635
2	10	Жижиг дунд үйлдвэрлэл	145	4	38.5	7622	-34.2	239	1	367	44	28	439
3	11	Жижиг дунд үйлдвэрлэл	375	4	38.5	13343	-34.2	239	1	642	77	72	791



4	15	Кино театр	300	4	38.5	5352	-34.2	239	1	258	31	96	384
5	16	Спорт цогцолбор	50	5	38.5	9630	-34.2	239	1	463	56	16	535
6	17		50	5	38.5	7201	-34.2	239	1	347	42	16	404
7	18		50	5	38.5	14440	-34.2	239	1	695	83	16	794
3-р ээлжийн дулааны хэрэглээ кВт.ц										4133	496	354	4983
Дулааны нийт ачаалал Гкал.ц										13.15	1.58	3.34	18.08

Зураг 91: Дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлт



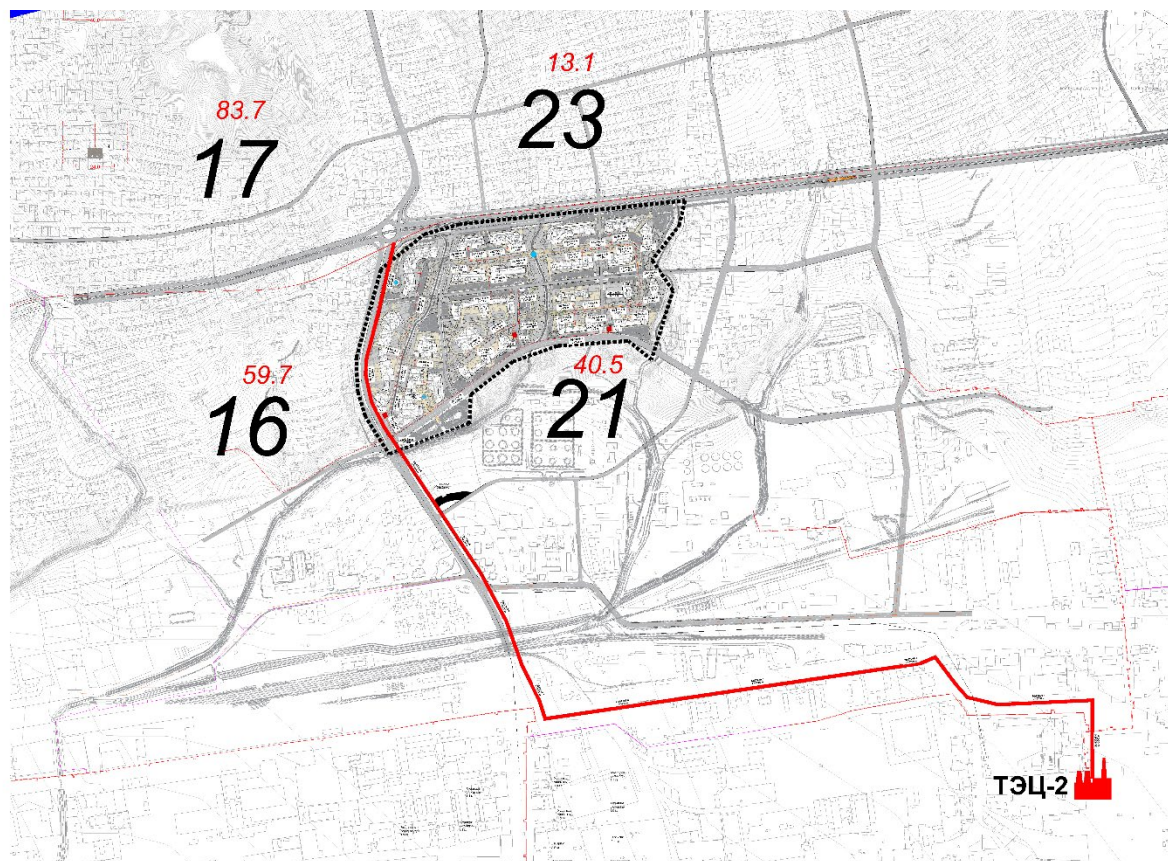
Дулааны эх үүсвэр

Төлөвлөлтийн үндсэн шийдлийг "Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө"-ний төсөлд төлөвлөж буй Сонсголон дэд төвийг ДЦС-2 –ын 300МВт – аар өргөтгөл хийгдсэний дараагаас төвлөрсөн дулаан хангамжийн системд холбохоор төлөвлөсөн. Улаанбаатар хотын барилгажсан нутаг дэвсгэрийг төлөвлөлтийн 47 нэгж хороолол, 136 бичил хороололд хувааж төлөвлөлтийг боловсруулсан ба Сонсголон дэд төв нь 21 дүгээр нэгж хороололд хамрагдаж байгаа ба зэргэлдээ байрлах 16, 17, 23 дугаар нэгж хорооллуудын дулааны нийт ачааллаар /197 Гкал/цаг/ ДЦС-2 – оос 2ф820х9мм-ийн 3.2 км дулааны шугам шинээр татаж, дулаан хангамжаар хангахаар төлөвлөв. 21 дүгээр нэгж хорооллын дулааны нийт ачаалал **40.5** Гкал/цаг ба нэгдүгээр хэлхээнд Ду800мм голчтой гол шугамаас 2ф426х6мм –



2ф219х6мм голчтой 800 метр шугам сүлжээ татаж дулаан хангамжаар хангахаар төлөвлөв.

Зураг 2: Дулаан хангамжийн систем эх үүсвэрийн төлөвлөлт



Дулаан дамжуулах төв

Төлөвлөлтийн бүсэд дулааны эх үүсвэрээс 8.0 Гкал/цаг хүртэл хүчин чадалтай 3 ком ус дулаан дамжуулах төвөөр дамжуулан дэд төвийн барилгажилтын дулааны хэрэглээг хангахаар төлөвлөж байна. Барилгын норм дүрэмд заагдсаны дагуу эх үүсвэрийн хүчин чадлыг 15%-ийн нөөцтэй байхаар тооцов.



Хүснэгт. УДДТ-1-ээс хангагдах барилгуудын дулааны хэрээглээ

№	Барилгын дугаар	Барилга байгууламжийн тодорхойлолт	УДДТ-1						
			давхрын тоо	Нийт барилгын талбай	Хүн ам	Халаалт	ХХУ	Салхивч	Нийт
1	4	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	9	23019	478	967	116	83	1166
2	5	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	9	8500	256	357	43	45	445
3	6	Худалдаа үйлчилгээ	9	5716	115	240	29	22	291
4	8	Худалдаа үйлчилгээ	4	7244	145	697	84	56	837
5	9	Худалдаа үйлчилгээ	9	11641	233	489	59	45	592
6	13	Цэцэрлэг	2	3040	240	170	20	51	242
7	14	Орон сууц	9	9882	377.6	830	100	505	1435
8	19	Үйлчилгээтэй орон сууц	9	21310	755.2	1790	215	1010	3015
УДДТ-1-ээс хангагдах барилгуудын дулааны нийт ачаалал /Гкал.ц/									6.90
УДДТ-1-ийн 15%-ийн нөөцтэй хүчин чадал /Гкал.ц/									7.93214

Хүснэгт. УДДТ-2-оос хангагдах барилгуудын дулааны хэрээглээ

№	Барилгын дугаар	Барилга байгууламжийн тодорхойлолт	УДДТ-2						
			давхрын тоо	Нийт барилгын талбай	Хүн ам	Халаалт	ХХУ	Салхивч	Нийт
1	2	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	9	9097	182	382	46	32	460
2	3	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	9	18786	375	789	95	65	949
3	7	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	9	14393	287	605	73	50	727
4	8	Худалдаа үйлчилгээ	4	7244	145	697	84	56	837
5	12	Үйлчилгээтэй орон сууц	4	32738	1132.8	3151	378	1515	5044



УДДТ-2-оос хангагдах барилгуудын дулааны нийт ачаалал /Гкал.ц/	6.89
УДДТ-2-ийн 15%-ийн нөөцтэй хүчин чадал /Гкал.ц/	7.92714

Хүснэгт. УДДТ-3-аас хангагдах барилгуудын дулааны хэрэглээ

№	Барилгын дугаар	Барилга байгууламжийн тодорхойлолт	УДДТ-3						
			давхрын тоо	Нийт барилгын талбай	Хүн ам	Халаалт	ХХУ	Салхивч	Нийт
1	1	Худалдаа үйлчилгээ, Зочид буудал	10	32408.5	200	1361	163	110	1635
2	10	Жижиг дунд үйлдвэрлэл	4	7622	145	367	44	28	439
3	11		4	13343	375	642	77	72	791
4	15	Кино театр	4	5352	300	258	31	96	384
5	16	Спорт цогцолбор	5	9630	50	463	56	16	535
6	17		5	7201	50	347	42	16	404
7	18		5	14440	50	695	83	16	794
УДДТ-3-аас хангагдах барилгуудын дулааны нийт ачаалал /Гкал.ц/									4.28
УДДТ-3-ийн 15%-ийн нөөцтэй хүчин чадал /Гкал.ц/									4.927

Шугам сүлжээний төлөвлөлт

Дулаан хангамжийн системийн 1-р хэлхээнд 135/70⁰С усны температуртай 2ф820х9.0мм голчтой 3.2 км, шугам, 2ф426х7.0мм голчтой 10 м, 2ф377х9.0мм голчтой 432 м, 2ф325х8.0мм голчтой 234 м, 2ф273х7.0мм голчтой 4.0 м, 2ф219х7.0мм голчтой 88 м шугам, 3 ком ус дулаан дамжуулах төвийг угсарч дулаан хангамжаар хангана.

Төлөвлөж буй дэд төвийн өндөржилтийн нэгдсэн төлөвлөлттэй уялдуулан 2-р хэлхээнд 70/50⁰С усны температуртай 2ф76х3.0 - 2ф325х8.0мм-ийн голчтой 2.2 км шугамыг угсрахаар төлөвлөж байна.

Хүснэгт 108: Төлөвлөлтийн дагуу хийгдэх ажлын тоо хэмжээ, төсөв

№	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	1м-н төсвийн жишиг үнэлгээ	Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Угсралт	Зураг төслийн үнэ	Нийт дүн
1-р хэлхээнд									
1	Дулааны шугам 2Ф820х9	2Ду800	м	3200	2.46	1.77	13 933	557	14 491
2	Дулааны шугам 2Ф426х7	2Ду450	м	10	2.46	1.77	44	1.7	45
3	Дулааны шугам 2Ф377х9мм	2Ду350	м	432	2.2	1.77	1 682	67	1 750



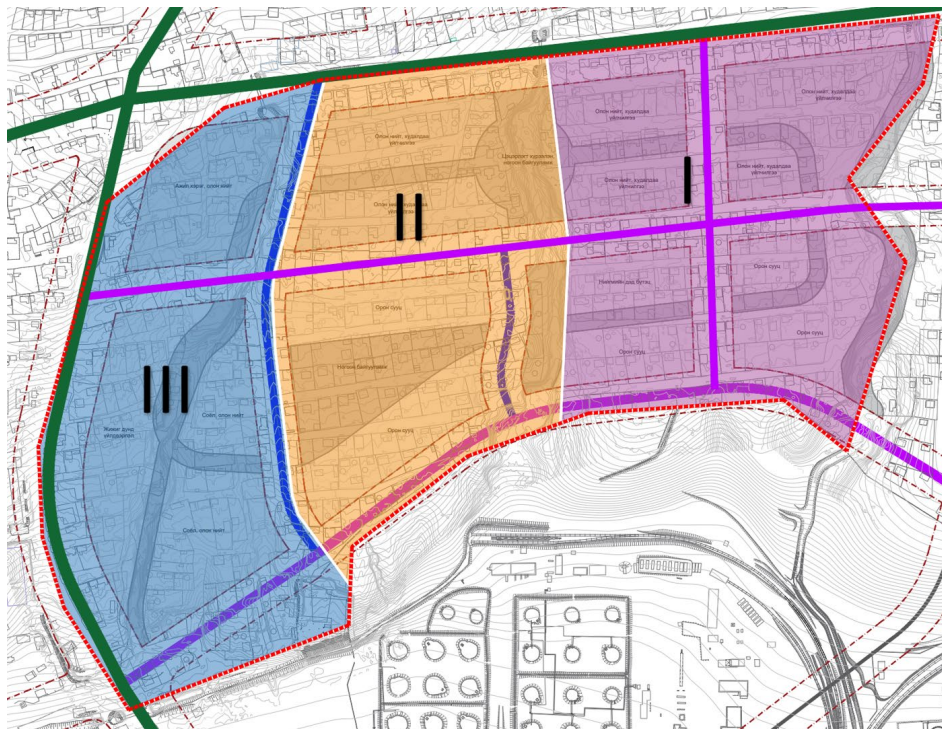
4	Дулааны шугам 2ф325x8	2Ду30 0	м	234	2.2	1.77	911	36	948
5	Дулааны шугам 2ф273x7	2Ду25 0	м	4	2.69	1.77	19	0.76	20
6	Дулааны шугам 2ф219x6	2Ду20 0	м	88	2.69	1.77	419	16.7	436
7	УДДТ Гкал/ц	10	КОМ	3	517.19	1.77	2 746	110	2 856
8	УДДТ-ын барилга	300 м2	КОМ	3	2.5	1.77	3 982	159	4 142
Нийт							23 737	949	24 687
2-р хэлхээнд									
9	Дулааны шугам 2Ф76x3	2Ду70	м	51	1.09	1.77	98	4	102
10	Дулааны шугам 2Ф89x3.5	2Ду80	м	36	1.09	1.77	69	2.8	72.8
11	Дулааны шугам 2Ф108x4.0	2Ду10 0	м	92	1.09	1.77	117	7	184
12	Дулааны шугам 2Ф133x4.5	2Ду12 5	м	47	2.04	1.77	170	6.8	176
13	Дулааны шугам 2Ф159x4.5	2Ду15 0	м	174	2.04	1.77	628	25	653
14	Дулааны шугам 2Ф219x7.0	2Ду20 0	м	254	2.04	1.77	917	36.7	954
15	Дулааны шугам 2Ф273x7.0	2Ду25 0	м	90	2.68	1.77	427	17	444
16	Дулааны шугам 2Ф325x8мм	2Ду30 0	м	112	2.68	1.77	531	21	552
Нийт							3 018	121	3 139
17	Дулааны шугам 2Ф108x4.0	2Ду10 0	м	102	1.09	1.77	197	8	205
18	Дулааны шугам 2Ф133x4.5	2Ду12 5	м	77	2.04	1.77	278	11	289
19	Дулааны шугам 2Ф159x4.5	2Ду15 0	м	149	2.04	1.77	538	21.5	559. 5
20	Дулааны шугам 2Ф219x7.0	2Ду20 0	м	173	2.04	1.77	625	25	950
21	Дулааны шугам 2Ф273x7.0	2Ду25 0	м	210	2.68	1.77	996	40	1 036
Нийт							2 634	105	2 739
22	Дулааны шугам 2Ф108x4.0	2Ду10 0	м	63	1.09	1.77	122	5	127
23	Дулааны шугам 2Ф159x4.5	2Ду15 0	м	304	2.04	1.77	1 098	44	1 142
24	Дулааны шугам 2Ф219x7.0	2Ду20 0	м	106	2.04	1.77	383	15	398
25	Дулааны шугам 2Ф273x7.0	2Ду25 0	м	85	2.68	1.77	403	16	419
Нийт							2 005	80	2 085
2-р хэлхээнд нийт дүн							7 658	306	7 964
1,2-р хэлхээнд дүн							31 395	1 256	32 651



Хэрэгжилтийн үе шат

Төлөвлөж буй суурьшлын бүсийн барилгажилтийн төслийг 3 үе шаттайгаар хэрэгжүүлнэ. Эхний ээлжийн барилгажилт нь 2023-2028он, 2-р ээлжийн барилгажилт 2028-2033он, 3-р ээлжийн барилгажилт 2033-2038 онуудын хооронд хэрэгжүүлхээр төлөвлөж байна.

Зураг. Хэрэгжилтийн үе шат

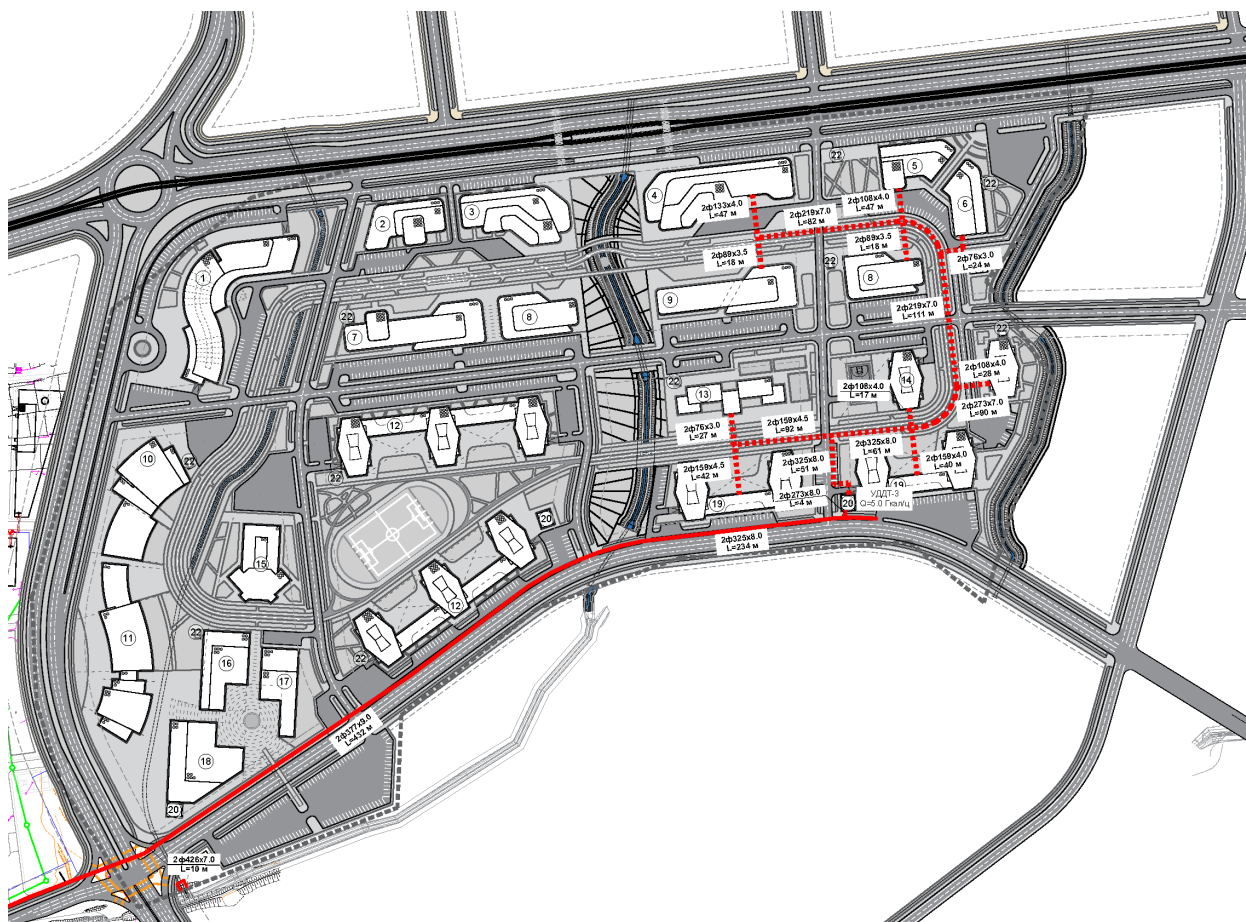


Эхний ээлжид баригдах барилгуудын дулаан хангамжийн төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо

Эхний ээлжинд үйлчилгээтэй орон сууцны зориулалттай 708 өрхийн 9 давхар 62384 м² барилга, олон нийт оффисын зориулалттай 59160 м² барилга баригдахаар тооцсон. Эдгээр барилгуудын дулаан хангамжийн нийт ачаалал 7.89 Гкал/цаг (7.93 МВт.ц) байна. Эхний ээлжинд дулааны цахилгаан станц 2-оос ф800 голчтой 3.2км шугам шинээр татаж эхний ээлжийн барилгуудыг хангахаар төлөвлөсөн. Эх ээлжинд баригдах барилгуудыг хангах боломжтой 8.0 Гкал.ц хүчин чадалтай ус дулаан дамжуулах төвөөс хангана.



Зураг. Эхний ээлжийн дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлт



Шинээр төлөвлөж буй ус дулаан дамжуулах төвөөс 2-р хэлхээнд 0.856 км урттай, 2Ф325x8 - 76x3.5 мм голчтой шугам хоолой татаж, барилга байгууламжуудыг дулаан хангамжаар хангахаар төлөвлөж, хөрөнгө оруулалтын тооцоог хийв. Эхний ээлжийн дулааны шугам сүлжээний нийт хөрөнгө оруулалт **22 725.1 сая төгрөг**.

Хүснэгт. 1-р ээлжийн төсөвт өртөө

1-р үе шат									
№	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	1м-н төсвийн жишиг үнэлгээ	Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Угсралт	Зураг төслийн үнэ	Нийт дүн
1-р хэлхээнд									
1	Дулааны шугам 2Ф820x9	2Ду800	м	3200	2.46	1.77	13933.4	557.3	14490.8
2	Дулааны шугам 2Ф426x7	2Ду450	м	10	2.46	1.77	43.5	1.7	45.3
3	Дулааны шугам 2Ф377x9мм	2Ду350	м	432	2.2	1.77	1682.2	67.3	1749.5



4	Дулааны шугам 2Ф325х8	2Ду300	м	234	2.2	1.77	911.2	36.4	947.6
5	Дулааны шугам 2Ф273х7	2Ду250	м	4	2.69	1.77	19.0	0.8	19.8
7	УДДТ Гкал/ц	10	КОМ	1	517.19	1.77	915.4	36.6	952.0
8	УДДТ-ын барилга	300 м2	КОМ	1	2.5	1.77	1327.5	53.1	1380.6
Нийт							18832.358	753.294	19585.652
2-р хэлхээнд									
9	Дулааны шугам 2Ф76х3	2Ду70	м	51	1.09	1.77	98.4	3.9	102.3
10	Дулааны шугам 2Ф89х3.5	2Ду80	м	36	1.09	1.77	69.5	2.8	72.2
11	Дулааны шугам 2Ф108х4.0	2Ду100	м	92	1.09	1.77	177.5	7.1	184.6
12	Дулааны шугам 2Ф133х4.5	2Ду125	м	47	2.04	1.77	169.7	6.8	176.5
13	Дулааны шугам 2Ф159х4.5	2Ду150	м	174	2.04	1.77	628.3	25.1	653.4
14	Дулааны шугам 2Ф219х7.0	2Ду200	м	254	2.04	1.77	917.1	36.7	953.8
15	Дулааны шугам 2Ф273х7.0	2Ду250	м	90	2.68	1.77	426.9	17.1	444.0
16	Дулааны шугам 2Ф325х8мм	2Ду300	м	112	2.68	1.77	531.3	21.3	552.5
Нийт							3018.7	120.7	3139.4
1-р ээлжийн нийт хөрөнгө оруулалт							21851.0	874.0	22725.1

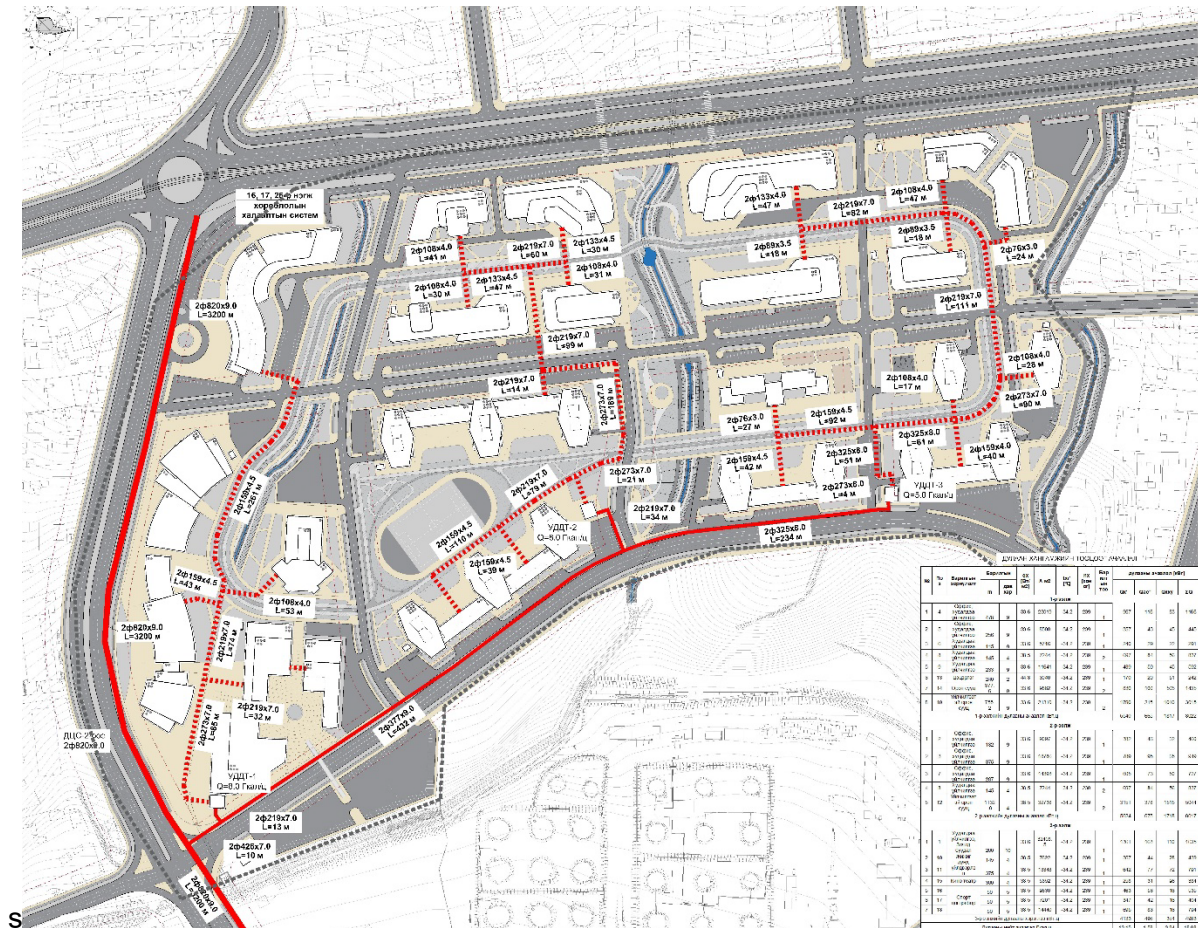
Хоёр дугаар ээлжид баригдах барилгуудын дулаан хангамжийн төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо

Хоёр дугаар ээлжинд үйлчилгээтэй орон сууцны 32738м² барилга, Оффс олон нийтийн 49520м² барилга баригдахаар тооцсон. Эдгээр барилгуудын дулаан хангамжийн нийт ачаалал 6.89 Гкал/цаг (11.67 МВт.ц) байна.

Хоёр дугаар ээлжинд баригдах барилгуудын дулааны эх үүсвэрийг төвлөрсөн дулаан хангамжийн системээс хангахаар төлөвлөсөн ба эхний ээлжинд баригдсан дулааны гол шугамаас эх үүсвэр авна.



Зураг. Хоёр дугаар ээлжийн дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлт



2-р хэлхээний 0.71км урттай 2Ф273х8 – 108х3.5мм голчтой шугам сүлжээгээр дамжуулан барилга байгууламжуудыг дулааны эрчим хүчээр хангахаар төлөвлөж байна. 2-р ээлжийн дулааны шугам сүлжээний нийт хөрөнгө оруулалт **5 245.0 сая төгрөг**.

Хүснэгт. 2-р ээлжийн дулаан хангамжийн системийн төлөвлөлт

2-р үе шат							Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
№	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	1м-н төсвийн жишиг үнэлгээ	Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	Угсралт	Зураг төслийн үнэ	Нийт дүн
6	Дулааны шугам 2Ф219х6.0	2Ду200	м	35	2.69	1.77	166.6	6.7	173.3
7	УДДТ Гкал/ц	10	КОМ	1	517.19	1.77	915.4	36.6	952.0
8	УДДТ-ын барилга	300 м2	КОМ	1	2.5	1.77	1327.5	53.1	1380.6
Нийт							2409.6	96.4	2506.0
2-р хэлхээнд									
1	7	Дулааны шугам 2Ф108х4.0	м	102	1.09	1.77	196.8	7.9	204.7



18	Дулааны шугам 2Ф133х4.5	2Ду12 5	м	77	2.04	1.77	278.0	11.1	289.2
19	Дулааны шугам 2Ф159х4.5	2Ду15 0	м	149	2.04	1.77	538.0	21.5	559.5
20	Дулааны шугам 2Ф219х7.0	2Ду20 0	м	173	2.04	1.77	624.7	25.0	649.7
21	Дулааны шугам 2Ф273х7.0	2Ду25 0	м	210	2.68	1.77	996.2	39.8	1036.0
Нийт							2633.7	105.3	2739.0
2-р ээлжийн нийт хөрөнгө оруулалт							5043.2	201.7	5245.0

5.7.3 УС ХАНГАМЖ, АРИУТГАХ ТАТУURГА

ТӨЛӨВЛӨЛТ.

Ерөнхий хэсэг:

Сонсголон дэд төв нь Улаанбаатар хотын Сонгинохайрхан дүүргийн 2,3 -р хорооны нутаг дэвсгэрт 36га талбайг хамарсан байна. Дэд төвийн хэмжээнд төлөвлөлтийн хугацаанд 2667 өрхийн 8349 хүн ам оршин суухаар төлөвлөсөн.

“Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө”-ний төсөлд Улаанбаатар хотын барилгажсан нутаг дэвсгэрийг төлөвлөлтийн 47 нэгж хороолол, 136 бичил хороололд хувааж төлөвлөлт боловсруулсан байна. Сонсголон дэд төв нь төлөвлөлтийн 21-р нэгж хороололд хамрагдаж байна. Төлөвлөлтийн талбайн баруун хойд хэсэгт толгойтын усан сан байрлаж байна. Толгойтын гэр хорооллын Ф110/150мм голчтой дулаалгатай хүчитгэсэн хуванцар хоолойтой цагираг шугам явж байна.

Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн талбай 2017 онд “Түмэд групп” ХХК-д боловсруулж батлуулсан Толгойт нэгж хорооллын ХЕТ-ийн төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт багтсан байна. Толгойт нэгж хороолол нь нийт 1244.3га талбай нутаг дэвсгэрийг хамран төлөвлөлт хийгдсэн ба 2574.2м³/хон ус хангамжийн хэрэглээтэй байхаар тооцсон байна. Мөн нэгж хорооллын төлөвлөлтийн хугацаанд V=2х1000м³, V=2х500м³ багтаамжтай усан сан төлөвлөсөн. Одоогийн байдлаар Толгойт V=2х500м³ усан сантай байна.

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



Хүснэгт 1. **Ус хэрэглээний норм**

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

Хүснэгт 2. **Хүн амын унд ахуйн ус хэрэглээний тооцоо**

Ус хангамжийн хэрэглээ		1-р ээлж	2-р ээлж	Төлөвлөлт ийн хугацаанд	Хэмжих нэгж	Тайлбар
Орон сууцны хорооллын тохижилтын төрөл	Нийт	2,266	2,266	4,531	хүн	БНБД 40-02-16 Хүснэгт 1
	Төвлөрсөн	2266	2266	4531	хүн	
	Бие даасан				хүн	
Хоногийн дундаж ус хэрэглээ:						БНБД 40-02-16 Хүснэгт 1
	Төвлөрсөн	150	150	150	л/хон	
	Бие даасан	100	100	100	л/хон	
Хэрэглэгчдын ус хэрэглээ	Нийт	339.8	339.8	679.7	м3/хон	
Төвлөрсөн системээс		339.8	339.8	679.7	м3/хон	
Бие даасан системээс		0.0	0.0	0.0	м3/хон	
Тооцогдоогүй зардал 10%		34.0	34.0	68.0	м3/хон	Хоногийн дундаж зардлын 10%- иар авна
Галын усны зардал		162	162	163	м3/цаг	15л/сек, үргэлжлэх хугацаа 3цаг
Хоногийн дундаж зардал Qхон.дунд		373.8	373.8	747.6	м3/хон	



Qцаг.дунд		37.4	37.4	74.8	м3/цаг	
Qсек.дунд		10.4	10.4	20.8	л/сек	
Хоногийн хамгийн их зардал Qхон.max		467.3	467.3	934.6	м3/хон	Kmax=amax*β max 1.25
Qцаг.max		46.7	46.7	93.5	м3/цаг	
Qсек.max		13.0	13.0	26.0	л/сек	
Хоногийн хамгийн бага зардал Qхон.min		261.7	261.7	523.4	м3/хон	Kmin=amin*βm in 0.7
		26.2	26.2	52.3	м3/цаг	
		7.3	7.3	14.5	л/сек	
Усан сан						
Хоногийн хамгийн их зардал Qхон.max		467.3	467.3	934.6	м3/хон	
Цагийн дундаж зардал Qцаг.дунд		37.4	37.4	74.8	м3/цаг	
Цагийн хамгийн их зардал Qцаг.max		46.7	46.7	93.5	м3/цаг	
Тохируулах эзэлхүүн		37.4	37.4	74.8	м3	Хоногийн дундаж зардлын 10%
Усан сангийн нийт эзэлхүүн		329.5	329.5	480.1	м3	

Хүснэгт 3. Дамжин хэрэглэгчдийн ус хэрэглээний тооцоо

Д/д	Ус хэрэглэгчид	Барилгын тоо	Хүний тоо /Ажилдын тоо/	Ус хэрэглээний норм	Хоногийн ус хэрэглээний дундаж зардал, м3/хон	Цагийн жигд бусын коэф.	Ус хэрэглээний хамгийн их зарцуулалт		
							м3/хон	м3/цаг	л/сек
1	Худалдаа үйлчилгээ, Зочид буудал	1	200	180	36.0	1.5	54.0	5.40	1.50
2	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	1	353	12	4.2	1.5	6.4	0.64	0.18
3	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	1	375	12	4.5	1.5	6.8	0.68	0.19
4	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	1	478	12	5.7	1.5	8.6	0.86	0.24
5	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	1	170	12	2.0	1.5	3.1	0.31	0.09
6	Худалдаа үйлчилгээ	1	115	8.6	1.0	1.5	1.5	0.15	0.04
7	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	1	145	12	1.7	1.5	2.6	0.26	0.07
8	Худалдаа үйлчилгээ	2	290	8.6	2.5	1.5	3.7	0.37	0.10
9	Худалдаа үйлчилгээ	1	233	8.6	2.0	1.5	3.0	0.30	0.08
11	Жижиг дунд үйлдвэрлэл	2	1040	12	12.5	1.5	18.7	1.87	0.52
12	Цэцэрлэг	1	240	75	18.0	1.5	27.0	2.70	0.75
13	Кино театр	1	300	10	3.0	1.5	4.5	0.45	0.13
14	Спорт цогцолбор	1	50	12	0.6	1.5	0.9	0.09	0.03
Нийт			3989		93.8		140.7	14.1	3.9



Тооцогдоогүй 10%			9.4		14.1	1.4	0.39
Бүгд дүн		3989	103.2		154.8	15.5	4.3

Ус хангамж:

Дээрх тооцоогоор төлөвлөлтийн бүсэд орон сууцны ус хэрэглээний хоногийн дундаж зардал 747.6м³/хон, 74.8м³/цаг, 20.8л/сек байхаар байна. Дамжин хэрэглэцдийн хоногийн дундаж зардал 154.8м³/хон, 15.5м³/цаг, 4.3л/сек нийт төлөвлөлтийн хугацаанд **902.4м³/хон, 90.2м³/цаг, 25.1л/сек** байхаар тооцов. Гадна гал 15л/сек-ээр тооцов. Тооцооллоор V=500м³ усан сан шаардагдахаар байна.

Ус хангамжийн эх үүсвэр нь цэвэр усны төвлөрсөн системээс байна. Төлөвлөлтийн хилд төвлөрсөн шугамд холбогдсон нэг ус түгээх байр (УТБ), зөөврийн ус хангамжтай 3 ус түгээх байр байрлаж байна.

Төлөвлөлтийн 1-р ээлжинд зөөврийн 1 УТБ, төвлөрсөн шугамд холбогдсон ус түгээх байруудыг ашиглалтаас гарган, төлөвлөж буй орон сууц, олон нийтийн барилгуудыг төвлөрсөн цэвэр усны системд холбоно.

Толгойтын гэр хорооллын цэвэр усны V=1000м³ усан сангаас буух шугамаас холболт авч төлөвлөлтийн байршилд Ф200мм голчтой цэвэр усны шугам сүлжээтэй байхаар тооцож төлөвлөв. Төлөвлөж буй ус дулаан дамжуулах төвд цэвэр ус өгч УДДТ-өөс дулааны шугамтай хамт сувагт халуун хүйтэн усны шугамыг угсрахаар тооцож төлөвлөв. 1-р хэлхээний цэвэр усны шугам Ф200/150мм голчтой, дулааны сувагт угсрах шугам Ф50-100мм голчтой байна. Цагираг сүлжээний 150м тутамд гадна гал эсэргүүцэх галын кран байрлуулахаар төлөвлөв. Хүйтэн усны шугам дангаар угсрах тохиолдолд дулаалгатай, хөлдөлтийн гүн ихтэй хэсэгт халаагч кабель, эргэлтийн шугамтайгаар төлөвлөх боломжтой.

Ариутгах татуурга:

Дэд төвийн хэрэглэгчдээс гарах бохир усны зарцуулалтыг ус хангамжийн тооцоотой адилаар авч тооцов. Бохир усыг өөрийн урсгалаар цуглуулан Их нарангийн шинээр хийгдэж буй Ф300 мм-ийн бохир усны шугам болон Толгойт нэгж хорооллын төлөвлөлт Санни сервис ХХК-д боловсруулсан ажлын зургийн дагуу угсрагдсан Ф450мм голчтой бохир усны шугамд холбохоор тооцов. Бохир усны өөрийн урсгалт шугам нь Ф150-300мм голчтой ширмэн хоолой байна. Төлөвлөлтийн 2 болон 3-р ээлжинд бохир ус хүлээн авах шугамын өргөтгөл болох Ф600/1000мм голчтой шугам сүлжээг угсарч ашиглалтанд оруулах шаардлагатай. Энэ гол хүлээн авах бохир усны шугам нь Толгойт нэгж хорооллын цаашдын хэрэглэгчдээс гарах бохир усыг хүлээн авна.

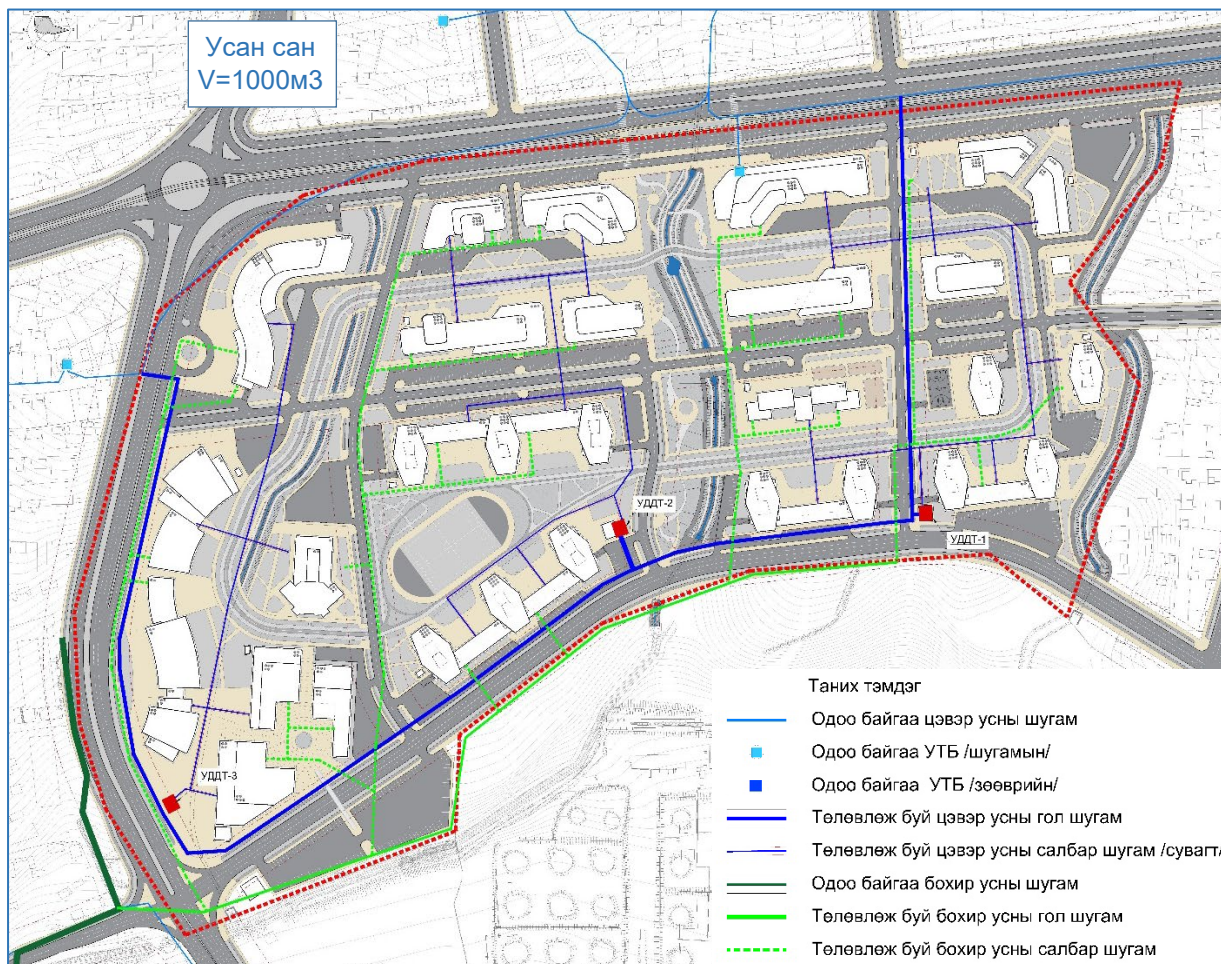
Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалт-ын тухай хуулийн

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



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

Ус хангамж, ариутгах татуургын төлөвлөлт



Хүснэгт 4. **Томсгосон төсөвт өртгийн товчоо**

№	Материалын нэр	Төлөвлөлтийн хугацаанд					
		Хэмжих нэгж	Тоо ширхэг	100 м-ийн жишиг үнэ /сая төг/	Индекс	Зураг төсөл /сая.төг/	Төсөвт өртөг /сая.төг/
Ус хангамж							
1	Цэвэр усны шугам Ф200/150мм	м	1500	23.5	1.77	24.96	623.9
2	Цэвэр усны шугам Ф100/125мм	м	2000	16.35	1.77	23.15	578.8
3	Цэвэр усны шугам Ф50мм	м	1500	19.48	1.77	20.69	517.2
4	Өргөлтийн насос станц Q=74.8м³/цаг, Н=30м	ком	2	1.79	1.77	76.04	1,901.0
Ариутгах татуурга							
5	Бохир усны гол шугам Ф300	м	1200	31.99	1.77	27.18	679.5
6	Бохир усны гол шугам Ф200	м	1500	31.77	1.77	33.74	843.5



7	Бохир усны гол шугам Ф150/200	м	2500	31.77	1.77	56.23	1,405.8
Дүн						262.0	6,549.7
Нийт дүн						6,811.66	

ЦАХИЛГААН ХАНГАМЖИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

Төлөвлөж байгаа хэрэглэгчдийг цахилгаан эрчим хүчээр хангахдаа :

Сонсголон дэд төвийн ерөнхий төлөвлөлтийн тооцооны цахилгаан ачаалал тооцсоны дагуу дагуу шинээр хуваарилах байгууламж төлөвлөх зайлшгүй шаардлагатай. “Цахилгаан дамжуулах үндэсний сүлжээ ТӨХК”, “Улаанбаатар цахилгаан түгээх сүлжээ ТӨХК”-иас ирүүлсэн саналын дагуу Сонсголон дэд төвийг 110 кВ-ын Дундгол ЦДАШ-ын 76-р тулгуур, 118-р ЦДАШ-ын 53-р тулгуураас (47°55'34.81"N 106°46'34.95"E) салбар авч 110 кВ-ын цахилгаан дамжуулах агаарын шугам шинээр татаж 110/35/10 кВ-ын 2х40 МВА чадалтай дэд станц барьж, 10 кВ-ын 2 иж бүрдэл хуваарилах байгууламж төлөвлөн цахилгаан эрчим хүчээр хангана.

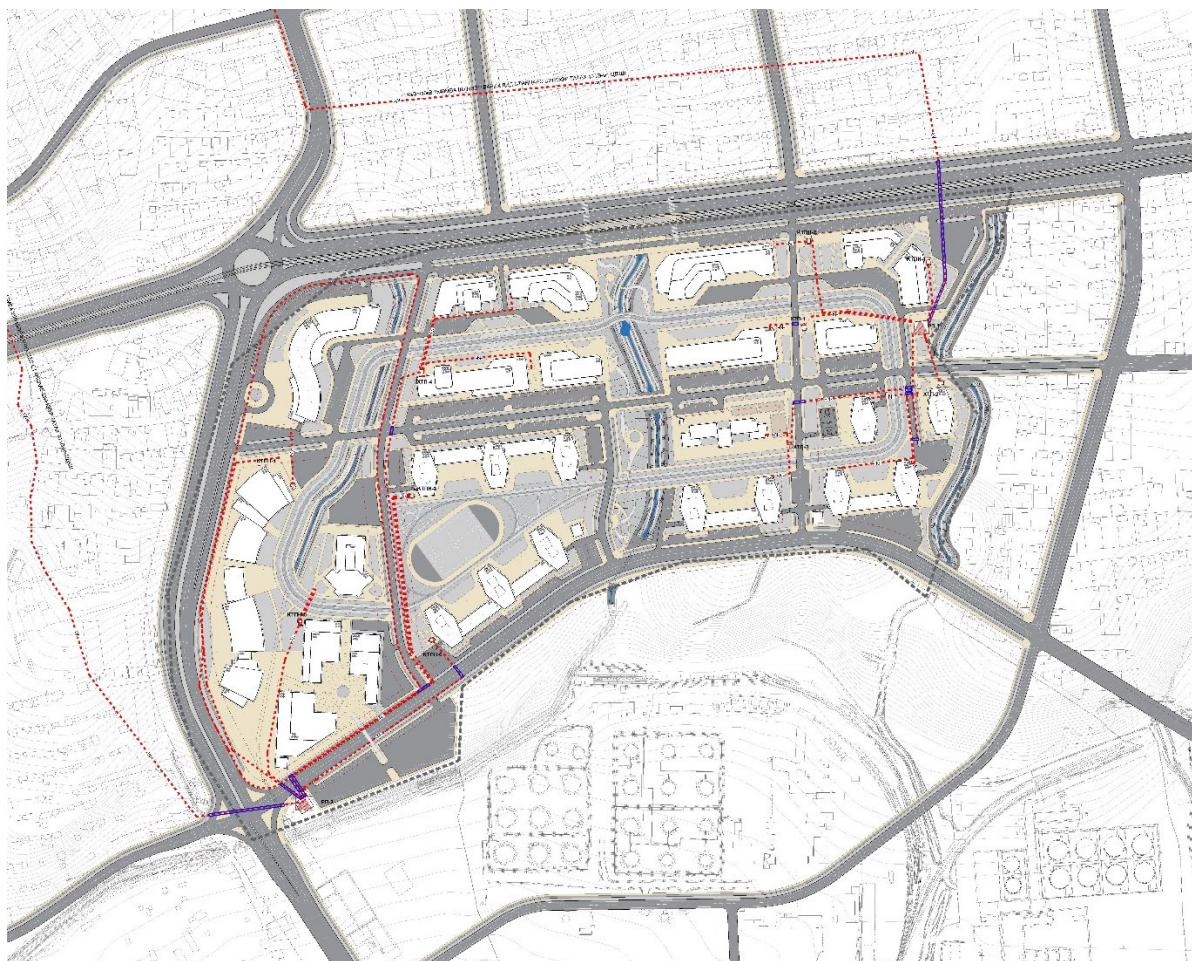
“Сонсголон дэд төв”-ийн цахилгаан ачааллын тооцооны чадал

Хүснэгт 1

Д/д	Барилга байгууламжийн зориулалт	Хүчин чадал	Талбай /м2/		Нэгж чадал	Тооцооны чадал /кВт/
			Барилгаж.тал бай /м2/	Барилгын талбай /м2/		
1	Худалдаа үйлчилгээ, Зочид буудал /ор/	200 6570	5114.0	33018.0	0.46 0.36	4378.5
2	Оффис, худалдаа үйлчилгээ /үйлч.тал/	198 6270	2230.0	9915.0	0.46 0.36	3537.6
3	Оффис, худалдаа үйлчилгээ /үйлч.тал/	375 6948	3291.0	18774.0	0.46 0.36	2673.8
4	Оффис, худалдаа үйлчилгээ /үйлч.тал/	478 12048	4637.0	23874.0	0.46 0.36	4557.2
5	Оффис, худалдаа үйлчилгээ /үйлч.тал/	256 9174	2936.0	12819.0	0.46 0.36	3420.4
6	Худалдаа үйлчилгээ /үйлч.тал/	5746.0	1582.0	5746.0	0.4	2068.6
7	Оффис, худалдаа үйлчилгээ /ажилтан, үйлч.тал/	238 8248	2700.0	11893.0	0.45 0.36	3078.8



8	Худалдаа үйлчилгээ /үйлч.тал/	9769	2700.0	9769.0	0.54	5275.3
9	Худалдаа үйлчилгээ /үйлч.тал/	9769	2700.0	9769.0	0.54	5275.3
10	Худалдаа үйлчилгээ /үйлч.тал/	7649	2165.0	7649.0	0.54	4130.5
11	Жижиг дунд үйлдвэрлэл /ажилчин/	520	8404.0	27612.0	0.54	280.8
12	Үйлчилгээтэй орон сууц /айл/	354	4797.0	44166.0	3.0	1062.0
13	Цэцэрлэг /хүүхэд/	240	1520.0	3040.0	0.46	110.4
14	Орон сууц /айл/	118	1098.0	13176.0	4.0	472.0
15	Орон сууц /айл/	118	1098.0	13176.0	4.0	472.0
16	Кино театр		3096.0	10663.0		400.0
17	Спорт цогцолбор		9092.0	41223.0		400.0
18	Үйлчилгээтэй орон сууц /айл/	354	4797.0	44166.0	4.0	1416.0
19	Үйлчилгээтэй орон сууц /айл/	236	3003.0	28839.0	4.0	944.0
20	Үйлчилгээтэй орон сууц /айл/	236	3003.0	28839.0	4.0	944.0
	Нийт		69963.0	398126.0		34307.1
Нэгэн зэрэг ажиллагааны коэффициент тооцсон чадал, кВт						29161.03



Зураг 1. Төлөвлөлтийн байршлын цахилгаан хангамжийн төлөвлөлт

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

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



Хүснэгт 2. Цахилгаан хангамжийн техник эдийн засгийн үзүүлэлт

Д/Д	Үзүүлэлтүүд	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Нэг бүрийн үнэ сая.төг	Тоо хэмжээ		
					1-р ээлж 2022-2030	2-р ээлж 2031-2035	3-р ээлж 2036-2040
1	110/35/10 кВ дэд станц	2х40 МВА	ком	25000	1	-	-
2	110 кВ ЦДАШ	АСМСС-300	км	800	1		
3	10 кВ ЦДКШ	3х240мм ²	км	220	1.7	1.7	-
4	10 кВ-ын хуваарилах байгууламж	10МВА	Ком	2027	1 (шинээр барих)		1 (шинээр барих)
5	Комплект дэд өртөө /КТПН/	1000 кВА	ком	210	2	2	2
6	Хаалттай дэд өртөө	2х630кВА	Ком	200	2	2	
7	0,4кВ-н кабель шугам	3х240+1х185 мм ²	км	911.3	2	1,5	5
8	Ган хоолой	10 метр	ш	5	50	75	75
	Цахилгаан хангамжийн нийт шаардагдах хөрөнгө	Сая.төг		36 933			

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

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

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

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



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

5.7.4 МЭДЭЭЛЭЛ ХОЛБООНЫ СҮЛЖЭЭНИЙ ТӨЛӨВЛӨЛТ

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

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

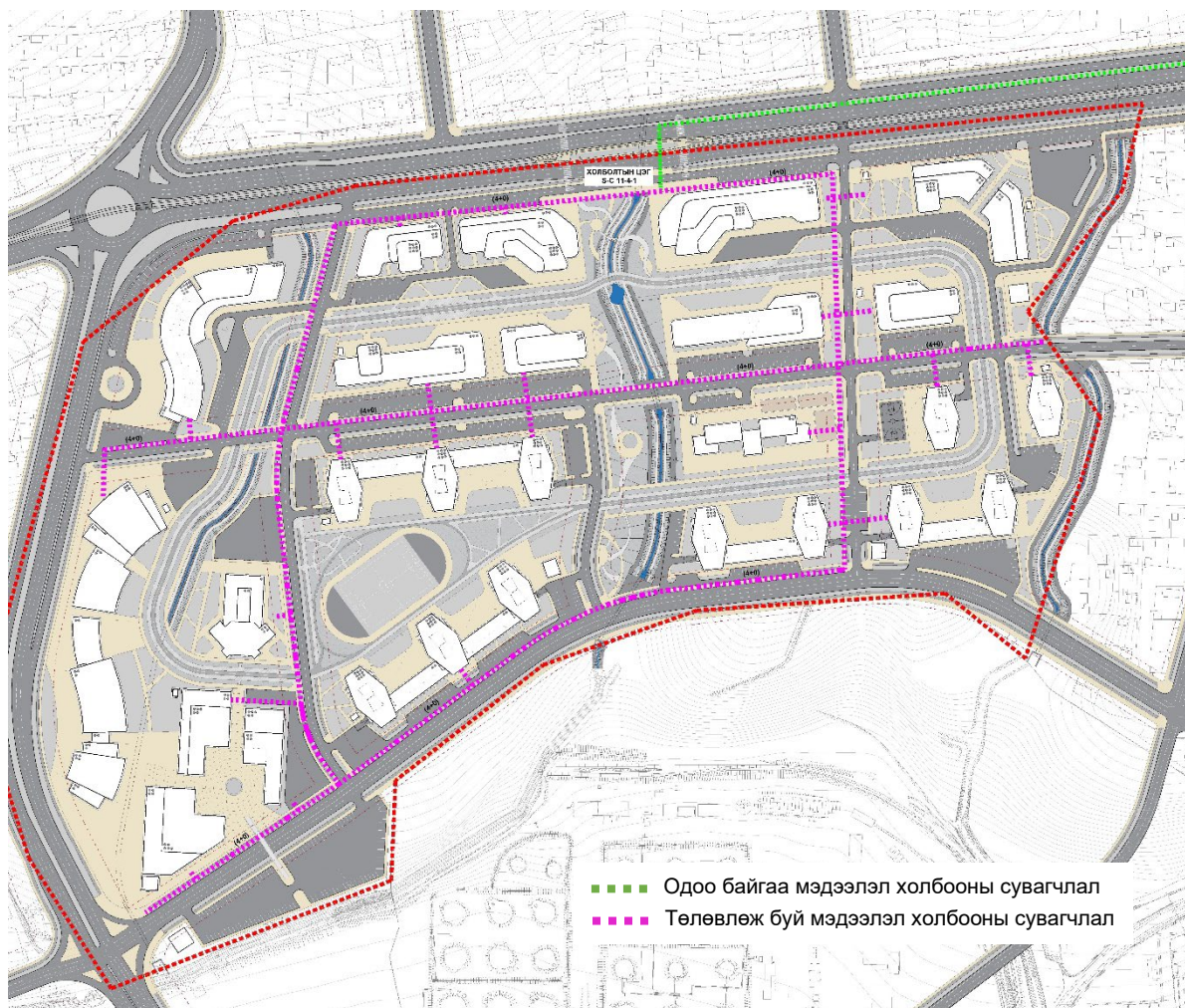
Төлөвлөлтийн бүсийн хойд талаар Ф110мм-ийн 4 яндантай холбооны сувагчлалтай бөгөөд Сурагт хайрхан дэлгүүрийн хажуугаар зам хөндлөн гарч төлөвлөлтийн бүсэд орж ирсэн байна.

Иймд төлөвлөж буй бүсийг мэдээлэл холбооны шилэн кабелийн үндсэн сүлжээнд холбохын тулд Сонгинохайрхан дүүргийн 3-р хороонд байрлах Сурагт хайрхан дэлгүүрийн хажууд байрлах S-C-11-4-1 холбооны худгаас авто зам дагуу холбооны худаг, сувагчлал байгуулан шилэн кабель татаж үндсэн сүлжээнд холбохоор төлөвлөв. Хотын өнгө үзэмжийг сайжруулах зорилгоор төлөвлөж буй байршлын хойд болон баруун талаар авто замын дагуу холбооны худаг сувагчлал байгуулан ил татагдсан кабелийг сувагчлалд шилжүүлэх шаардлагатай.





Барилгажилтын төсөл хийгдэж буй 36 га талбайн хүрээнд төлөвлөж буй орон сууц, худалдаа үйлчилгээний барилгуудыг мэдээлэл холбооны сүлжээнд холбоход 3.0 км урт 4 яндантай сувагчлал болон 48 корын шилэн кабелийн сүлжээг байгуулахаар төлөвлөв.



Тус байршилд мэдээлэл холбооны үйлчилгээний төвийг байгуулсанаар төлөвлөж буй байршлаас гадна ойролцоох бүсийн иргэдийн мэдээлэл холбооны үйлчилгээний чанарыг сайжруулан хүртээмжийг нэмэгдүүлэх боломжтой болно.

Үндсэн сүлжээний дэд бүтэц болох худаг сувагчлал, шилэн кабелийн сүлжээг байгуулсанаар Улаанбаатар хотыг хамарсан гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэх, гал түймрийн аюулыг эрт илрүүлэн анхааруулах камерийн нэгдсэн систем, IP технологийн өндөр хурдны интернэт, телефон, кабелийн телевизийн үйлчилгээ, үүрэн холбооны дараа үеийн 5G технологийн сүлжээ, ухаалаг замын болон ухаалаг хотын системүүдийг нэвтрүүлэх боломж бүрдэнэ.



ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ТООЦОО

№	Худаг сувагчлал	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ /м/	1м-н төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Угсралт	Зураг төслийн үнэ	Нийт дүн
1.1	Холбооны худаг сувагчлал	4+0	м	3000	0.131	1.77	695.61	8.00	703.61
1.2	Шилэн кабель суурилуулах	FO-48	м	3000	0.0086	1.77	45.67	2.40	48.07
ДҮН							691.86	9.70	701.56
Гадна холбооны угсралтын төсөв									741.28
Зураг төслийн төсөв									10.40
Нийт төсөвт өртөг									751.67

5.8. ЗАМ ТЭЭВРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

5.8.1. Гудамж замын сүлжээ

Шинээр төлөвлөж буй авто замын сүлжээг 2040 оны ерөнхий төлөвлөгөөнд шинээр тусгагдсан болон одоо байгаа авто замуудтай уялдуулан “Улаанбаатар хотын баруун бүсийн "Шинэ төв" дэд төвийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах зургийн даалгавар” БНБД-32-01-07, Хотын зам төсөллөх БНБД-32-01-04 -ийг үндэслэн төлөвлөв. Авто замын сүлжээ нь гол гудамж зам, дүүргийн чанартай гол гудамж зам, I-II зэргийн туслах гудамж замаас бүрдэнэ.

Гол гудамж замын урт L=1509.5м

Дүүргийн чанартай гол гудамж замын урт L=822.2м

Туслах гудамж зам I L=1143.5м

Туслах гудамж зам II L=667.1м

Ус зайлуулах хиймэл байгууламж 7 ш /Төмөр бетон хоолой/

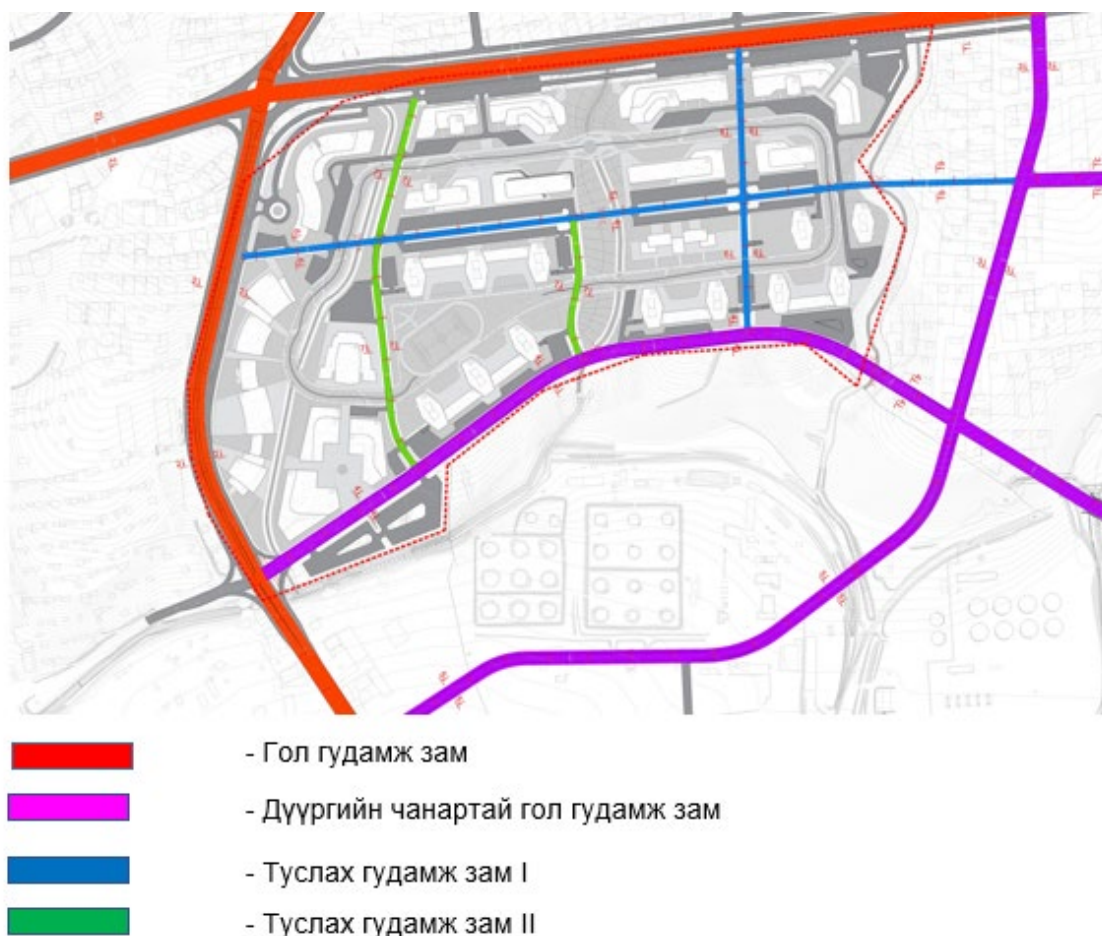
Хүснэгт 109. Гудамж замын сүлжээ

№	Авто замын ангилал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ /м/
1	Гол гудамж зам	м	1509.5
2	Дүүргийн чанартай гол гудамж зам	м	822.2
3	Туслах 1-р зэрэглэл	м	1143.5
4	Туслах 2-р зэрэглэл	м	667.1
5	Ус зайлуулах Т/б хоолой	ш	7



Шинээр төлөвлөгдсөн авто замын сүлжээг доорхи зурагт үзүүлэв.

Зураг 92.Авто замын сүлжээ



5.9. ГАМШГИЙН МЕНЕЖМЕНТ

“ГАМШИГ” гэж “аюулт үзэгдэл, ослын улмаас олон хүний амь нас, эрүүл мэнд хохирох, мал, амьтан олноор хорогдох, эд хөрөнгө, түүх, соёлын дурсгалт зүйл, хүрээлэн байгаа орчинд улс болон орон нутгийн эдийн засаг, нийгмийн дотоод нөөц, боломжоос давсан хохирол” хэмээн МУ-ын “Гамшгаас хамгаалах тухай хууль”-д тодорхойлжээ. Энд багтсан “аюулт үзэгдэл” гэснийг “хүчтэй цасан болон шороон шуурга, ган, зуд, үер, аянга, газар хөдлөлт, нуранги, хөрсний гулгалт үүсэх, гал түймэр, хүн, мал, амьтны гоц халдварт өвчин гарах, цар тахал, хортон шавж, мэрэгч тархах” гэж нарийвчилдаг.

Гамшгийн эргэн тойронд дээрхээс гадна эрсдэл, эрсдэлийн үнэлгээ, эрсдэлийг бууруулах гээд олон төрлийн ойлголтууд гарч ирдэг. Нэгээсээ урган гардаг хоорондоо нарийн уялдаа холбоотой.

Болзошгүй хохирлын хэмжээг багасгах, гамшгийг хохирол багатай даван туулах чадавхыг бэхжүүлэхэд чиглэсэн цогц арга хэмжээг “гамшгийн эрсдэлийг бууруулах үйл ажиллагаа” гэж нэрлэдэг байна. Эрсдэлийг бууруулахад иргэд, олон нийтийн оролцоог хангах, олон нийтийг аюулгүй амьдрах арга ухаанд сургаж, дадлагажуулах, гамшгийн эрсдэлийг бууруулахын ач холбогдлыг хүүхэд, залууст таниулан мэдүүлэх шаардлагатай.



Гамшгийн эрсдэлийг бууруулахын тулд “Гамшгийн эрсдэлийг бууруулах төлөвлөгөө”-г төлөвлөх ёстой. Гамшгаас хамгаалах тухай хуульд “төрийн болон нутгийн захиргааны байгууллага, хуулийн этгээд гамшгаас хамгаалах төлөвлөгөөтэй байна. Уг төлөвлөгөө нь урьдчилан сэргийлэх, бэлэн байдлыг хангах, эрэн хайх, аврах, хор уршгийг арилгах, хойшлуулшгүй сэргээн босгох, хүмүүнлэгийн тусламжийн зохион байгуулах удирдлагын баримт бичиг байна” гэж заажээ. Төлөвлөгөө боловсруулах ажлыг тухайн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргын захирамжаар байгуулагдсан ажлын хэсэг гүйцэтгэнэ. Ажлын хэсэгт онцгой байдлын байгууллага, ЗДТГ, төлөвлөгөөг хамтран хэрэгжүүлэх алба, мэргэжлийн анги хуулийн этгээд, сайн дурынхан, иргэдийн төлөөлөл орно. Онцгой байдлын газар, хэлтэс нь төлөвлөгөө боловсруулахад мэргэжил арга зүйн дэмжлэг үзүүлнэ. Төлөвлөгөөг тухайн орон нутгийн гамшгийн эрсдэлийн тойм судалгаа, эрсдэлийн үнэлгээн дээр тулгуурлан боловсруулна.

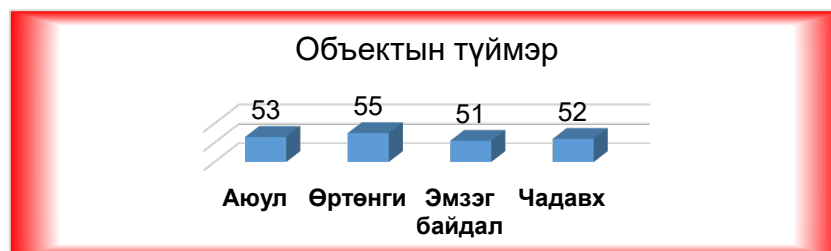
Үүссэн нөхцөл байдал, үйл явдлыг зангидах, зөв оновчтой зохион байгуулах, хамгийн бага зардал, богино хугацаанд даван туулах хамтын ажиллагааг “гамшгийн эрсдэлийн удирдлага” гэж ойлгоно.

Сонсголон дэд төв нь Сонгинохайрхан дүүргийн 2,3-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрладаг.

Сонгинохайрхан дүүргийн гал түймрийн эрсдэл

Сонгинохайрхан дүүрэг нь нийслэлийн хэмжээнд объектын гал түймрийн гаралт, тоо, хохирлын хэмжээгээрээ Баянзүрх дүүргийн дараагаар орж байгаа нь объектын гал түймрийн аюулаас урьдчилан сэргийлэх, сургалт сурталчилгааг тогтмол явуулж, мэргэжлийн байгууллагатай хамтарч ажиллахыг харуулж байна.

СХД-ийн объектын гал түймрийн эрсдэлийн судалгаа



Сонгинохайрхан дүүргийн салхи шуурганы эрсдэл

Сүүлийн жилүүдэд болсон хүчтэй шороон ба цасан шуургыг цаг уурын өөрчлөлттэй холбоотой гэж үзэж байна. Агаарын хуйларсан хөдөлгөөнийг хэмжээгээр нь бага хэмжээний /хуй, салхи/, дунд зэрэг хүчтэй буюу цасан шуурга гэж ангилдаг ба хүчтэй салхи нь 28м/сек, цасан шуурга нь 15 м/сек-ээс дээш байна. Үргэлжлэх хугацаа нь 6 хоногоос дээш, алсын бараа 2 км-ээс бага болох үзэгдлийг нэн аюултай үзэгдэлд хамруулдаг.

Дүүргийн хэмжээнд хүчтэй салхи, шуурганы аюул ИХ, өртөх байдал ДУНД, эмзэг байдал ДУНД, чадавх ДУНД зэрэгтэй үнэлэгдэж **эрсдэлийн түвшин 39,27 оноотой ДУНД** гэж тодорхойлогдсон.

Хүчтэй салхи, шуурганы эрсдэлийг бууруулах зөвлөмж:

- Өндөр эрсдэлтэй гарсан сумдын барилга, сургууль, цэцэрлэг, эмнэлгийн барилгын дээврийг хүчитгэх, цахилгаан, авто зам зэрэг бусад дэд бүтцэд учирч болзошгүй хохирлыг тооцон, урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг төлөвлөх.
- Хүчтэй салхи, шуурганаас хамгаалах, чиглэлээр тухайн нутгийн экологийн нөхцөлд тохируулан мод, бут, сөөг тарьж, зүлэгжүүлэх.



- Иргэдэд байгаль, цаг агаарын аюулт үзэгдэл болох талаар сэрэмжлүүлэг анхааруулаа, цаг агаарын урьдчилсан сэргийлэх мэдээг шуурхай хүргэх, хүртээмжийг нэмэгдүүлэх.
- Хүчтэй цасан болон шороон шуурганаас урьдчилан сэргийлэх мэдлэг ойлголт олгох сургалт зохион байгуулах.

Сонгинохайрхан дүүргийн үерийн эрсдэл

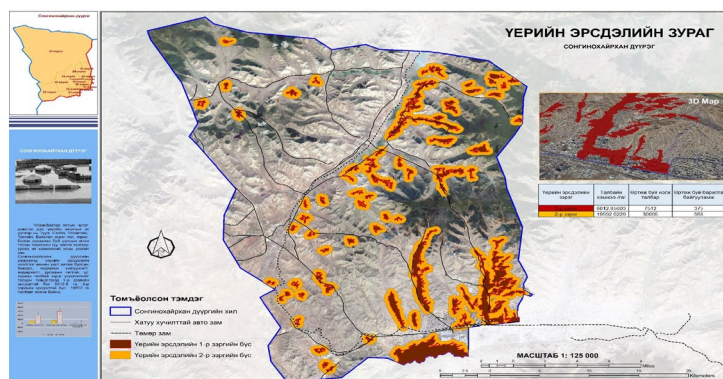
Дүүргийн хэмжээнд үерийн аюул ДУНД, өртөх байдал ДУНД, эмзэг байдал ДУНД, чадавх ДУНД зэрэгтэй үнэлэгдэж **эрсдэлийн түвшин 34,98 оноотой ДУНД** гэж тодорхойлогдсон.

Сонгинохайрхан дүүргийн хэмжээнд үерийн эрсдэлийг зураглахдаа доорх үзүүлэлтийг ашиглан зайнаас тандан судлал буюу агаар, сансрын түвшнээс авсан орон зайн төрөл бүрийн нарийвчлалтай мэдээг газарзүйн мэдээллийн системтэй хослуулан, дүн шинжилгээ хийн боловсруулалт хийлээ.Үүнд:

1. Өмнө үерт автаж байсан газрууд-1778, 1915, 1966, 1982, 2000, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008, 2009 онуудад үер болж байсан
2. Гадаргын налуужилт
3. Гадаргын өндөржилт
4. Урсцын чиглэл /**Flow direction**/
5. Ус хураах талбай /**Basin**/ зэрэг шалгуур үзүүлэлтийг тооцон гүйцэтгэлээ.

Уг зураглалд үерийн эрсдэлийг 2 бүс болгон хуваан авч үзсэн бөгөөд 1 дүгээр зэргийн эрсдэлтэй бүсэд 6012.8 га талбай, 375 барилга байгууламж өртөж байгаа бол 2 дугаар зэргийн эрсдэлтэй бүсэд 19512 га талбай, 568 барилга байгууламж өртөж байна.

Зураг 93.Үерийн эрсдэл





БҮЛЭГ-6. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ, ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭ





БҮЛЭГ-6. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ, ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭ

6.1. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН УРЬДЧИЛСАН ТООЦОО

6.1 Жишиг норм ба итгэлцүүр

Барилгын төсөвт өртгийн тооцоог хийхдээ УБ хот дахь жишиг үнэлгээг байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн болон тээврийн итгэлцүүрүүдээр үржүүлж авлаа. 2016 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдөр ЗГ-ын 203 дугаар тогтоолоор баталсан “Барилгын байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм” /БД 81-106-16/ ашиглалаа.

Итгэлцүүрүүд дараах байдалтай. Үүнд:

- Суурьшлын байршил нь УБ хотод учраас зайны итгэлцүүр өөрчлөлтгүй буюу 1 байна,
- Мөн үүнтэй адилаар байгалийн хүчин зүйлийн итгэлцүүр өөрчлөлтгүй буюу 1 байна,
- Түүнчлэн барилгын өндрийн итгэлцүүр нь 1 метр тутамд 5%-иар өсөх болно,
- Үнийн итгэлцүүрийн хувьд албан ёсоор авах хамгийн сүүлийн шийдвэр нь Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2021 оны 04 дүгээр сарын 16-ны өдрийн 93 дугаар тушаал байна. Энэ тушаалд Орон сууцны барилга 1.17, Иргэний барилга 1.24, Гадна инженерийн шугам сүлжээ 1.28 итгэлцүүртэй, зардлын ерөнхий индекс 1.23 тус тус байна. Гэсэн хэдий ч Ковид-19-ийн нөлөөгөөр манай улсын эдийн засагт сөргөөр нөлөөлж барилгын материалын үнэ нэмэгдсэнтэй холбоотойгоор 2021 оны 10 дугаар сард <https://www.barilga.mn/n/12567/> сайт дээр гарсан албаны мэдээллийн эх үүсвэрийг үндэслэн Орон сууц, иргэний барилгуудад 1.74, Гадна инженерийн шугам сүлжээнд 1.75 итгэлцүүрийг ашигласан болно.
- Автозамын хөрөнгө оруулалтыг тооцохдоо дээрх тогтоолд автозамын үнэлгээ ороогүй болохыг харгалзан үзэж 2010 онд батлагдсан “Барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээ батлах тухай” МУ-ын ЗГ-ын 336 дугаар тогтоолын 2 дугаар хавсралтад заасан автозамын үнэлгээг 2016 оны Хот байгуулалтын сайдын 36 дугаар тушаал болон “4”-т дурьдсан 1.74 итгэлцүүрээр тооцлоо. 2021 оны 93 дугаар тушаалд дурдагдсан зардлын ерөнхий индексүүдээр өсгөж авсан. Энэ нь 1 м2 автозамыг 155,697 төгрөг болгож байна.
- Жишигт өртөгт ороогүй төлөвлөлтийн нэгжүүдийн үнийг Улаанбаатар хот дахь үнэ саналд үндэслэв.
- Зураг төслийн үнийг Барилга, Хот байгуулалтын Сайдын 2020 оны 07 дугаар сарын 22-ны өдрийн 108 дугаар тушаалаар батлагдсан “Зураг төслийн ажлын жишиг үнэ” /БГ81-16-20/-ыг баримталж тооцов.



6.2 Барилга байгууламжийн урьдчилсан хөрөнгө оруулалт

“Сонсголон” дэд төвд төлөвлөгдсөн барилга байгууламжуудын хөрөнгө оруулалт нь 589.0 тэрбум төгрөг шаардлагатай байна.

№	Барилгын зориулалт	Хүчин чадал	Нийт барилгын талбай/м2/	Нэгж төсөв, мянган төгрөг	Үнийн индекс	Нийт төсөв, сая төгрөг
1	Худалдаа үйлчилгээ, Зочид буудал	Зочид.б - 200 ор Худ,үйлч - 6570 /үйлч.тал/	33,018	1,400.6	1.24	57,342.2
2	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	Оффис - 198 ажилтан Худ,үйлч - 6270 /үйлч.тал/	9,915	1,400.6	1.24	17,219.3
3	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	Оффис - 375 ажилтан Худ,үйлч - 6948 /үйлч.тал/	18,774	1,400.6	1.24	32,604.7
4	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	Оффис - 478 ажилтан Худ,үйлч - 12048 /үйлч.тал/	23,874	1,400.6	1.24	41,461.8
5	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	Оффис - 256 ажилтан Худ,үйлч - 9174 /үйлч.тал/	12,819	1,400.6	1.24	22,262.7
6	Худалдаа үйлчилгээ	5746 /үйлч.тал/	5,746	1,265.6	1.24	9,017.1
7	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	Оффис - 238 ажилтан Худ,үйлч - 8248 /үйлч.тал/	11,893	1,400.6	1.24	20,654.5
8	Худалдаа үйлчилгээ	9769 /үйлч.тал/	9,769	1,265.6	1.24	15,330.3
9	Худалдаа үйлчилгээ	9769 /үйлч.тал/	9,769	1,265.6	1.24	15,330.3
10	Худалдаа үйлчилгээ	7649 /үйлч.тал/	7,649	1,265.6	1.24	12,003.4
11	Жижиг дунд үйлдвэрлэл	500 ажилтан	27,612	1,380.0	1.24	47,249.7
12	Үйлчилгээтэй орон сууц	180 айл	44,166	1,035.0	1.24	56,682.6
13	Цэцэрлэг	320 хүүхэд	3,040	1,084.1	1.24	4,086.7
14	Орон сууц	60 айл	13,176	1,035.0	1.24	16,910.1
15	Орон сууц	60 айл	13,176	1,035.0	1.24	16,910.1
16	Кино театр	300 суудал	10,663	1,506.8	1.24	19,923.1
17	Спорт цогцолбор	м2	41,223	1,043.0	1.24	53,314.5
18	Үйлчилгээтэй орон сууц	180 айл	44,166	1,035.0	1.24	56,682.6



19	Үйлчилгээтэй орон сууц	120 айл	28,839	1,035.0	1.24	37,012.0
20	Үйлчилгээтэй орон сууц	120 айл	28,839	1,035.0	1.24	37,012.0
Нийт			398,126			589,009.8

6.3 Авто зам, тохижилтын урьдчилсан хөрөнгө оруулалт

Төлөвлөлтөөр зам тээврийн дэд бүтцэд 30 тэрбум төгрөг шаардлагатай байна.

Хүснэгт 1. Авто замын хөрөнгө оруулалт

№	Авто замын ангилал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ /м/	Талбай, м2	Нэгж төсөв	Нийт төсөв, сая төгрөг
1	Гол гудамж зам	м	1,500.5	40,513.5	155,697.0	6,307.8
2	Дүүргийн чанартай гол гудамж зам	м	822.2	11,510.8	155,697.0	1,792.2
3	Туслах 1-р зэрэглэл	м	1,143.5	8,004.5	155,697.0	1,246.3
4	Туслах 2-р зэрэглэл	м	667.1	4,669.7	155,697.0	727.1
Нийт			4,133.3	64,698.5		10,073.4

Хүснэгт 2. Явган болон дугуйн зам

№	Авто замын ангилал	Хэмжих нэгж	Талбай, м2	Нэгж төсөв	Нийт төсөв, сая төгрөг
1	Дугуйн зам	м2	4920	76,629	377.0
2	Явган зам	м2	65684	59,655	3918.4
Нийт		м2			4295.4

6.4 Инженерийн дэд бүтцийн урьдчилсан хөрөнгө оруулалт

Инженерийн дэд бүтцийн хөрөнгө оруулалтанд 52,8 тэрбум төгрөг шаардлага байна. Доорх хүснэгтүүдэд нарийвчлан харуулав.



Дулаан хангамж

№	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмж их нэгж	Тоо хэмжээ	1м-н төсвийн жишиг үнэлгээ	Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Угсралт	Зураг төслийн үнэ	Нийт дүн
1-р хэлхээнд									
1	Дулааны шугам 2Ф820х9	2Ду800	м	3200	2.46	1.77	13 933	557	14 491
2	Дулааны шугам 2Ф426х7	2Ду450	м	10	2.46	1.77	44	1.7	45
3	Дулааны шугам 2Ф377х9мм	2Ду350	м	432	2.2	1.77	1 682	67	1 750
4	Дулааны шугам 2ф325х8	2Ду300	м	234	2.2	1.77	911	36	948
5	Дулааны шугам 2ф273х7	2Ду250	м	4	2.69	1.77	19	0.76	20
6	Дулааны шугам 2ф219х6	2Ду200	м	88	2.69	1.77	419	16.7	436
7	УДДТ Гкал/ц	10	ком	3	517.19	1.77	2 746	110	2 856
8	УДДТ-ын барилга	300 м2	ком	3	2.5	1.77	3 982	159	4 142
Нийт							23 737	949	24 687
2-р хэлхээнд									
1-р үе шат									
9	Дулааны шугам 2Ф76х3	2Ду70	м	51	1.09	1.77	98	4	102
10	Дулааны шугам 2Ф89х3.5	2Ду80	м	36	1.09	1.77	69	2.8	72.8
11	Дулааны шугам 2Ф108х4.0	2Ду100	м	92	1.09	1.77	117	7	184
12	Дулааны шугам 2Ф133х4.5	2Ду125	м	47	2.04	1.77	170	6.8	176
13	Дулааны шугам 2Ф159х4.5	2Ду150	м	174	2.04	1.77	628	25	653
14	Дулааны шугам 2Ф219х7.0	2Ду200	м	254	2.04	1.77	917	36.7	954
15	Дулааны шугам 2Ф273х7.0	2Ду250	м	90	2.68	1.77	427	17	444
16	Дулааны шугам 2Ф325х8мм	2Ду300	м	112	2.68	1.77	531	21	552
Нийт							3 018	121	3 139
2-р үе шат									
17	Дулааны шугам 2Ф108х4.0	2Ду100	м	102	1.09	1.77	197	8	205
18	Дулааны шугам 2Ф133х4.5	2Ду125	м	77	2.04	1.77	278	11	289
19	Дулааны шугам 2Ф159х4.5	2Ду150	м	149	2.04	1.77	538	21.5	559.5
20	Дулааны шугам 2Ф219х7.0	2Ду200	м	173	2.04	1.77	625	25	950



2	Дулааны шугам	2Ду25	м	210	2.68	1.77	996	40	1 036
1	2Ф273х7.0	0							
Нийт							2 634	105	2 739
3-р үе шат									
2	Дулааны шугам	2Ду10	м	63	1.09	1.77	122	5	127
2	Дулааны шугам	2Ду15	м	304	2.04	1.77	1 098	44	1 142
3	2Ф159х4.5	0							
2	Дулааны шугам	2Ду20	м	106	2.04	1.77	383	15	398
4	2Ф219х7.0	0							
2	Дулааны шугам	2Ду25	м	85	2.68	1.77	403	16	419
5	2Ф273х7.0	0							
Нийт							2 005	80	2 085
2-р хэлхээнд нийт дүн							7 658	306	7 964
Нийт дүн							31 395	1 256	32 651

Цахилгаан хангамжийн төлөвлөлтийн хөрөнгө оруулалтын урьдчилсан тооцоо

д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо ширхэг	Нэгжийн үнэ сая₮	Шаардагдах Хөрөнгө сая төгрөг
1	10кВ-ын хуваарилах байгууламж	комп	2	1770,0	3540
2	10/0.4кВ-ын хүчдэлтэй 2*1000кВА чадалтай дэд өртөө	комп	8	350,0	2800
3	10/0.4кВ-ын хүчдэлтэй 2*630кВА чадалтай дэд өртөө	комп	2	250	500
4	3х185кв.мм 10кВ-ын кабель шугам	км	4	60	240
	3х120кв.мм 0.4кВ-ын кабель шугам	км	3.3	24	79
5	Гадна гэрэлтүүлэг	км	11	35	385
Нийт		саятөг			7 544

УХАТ хөрөнгө оруулалт

№	Материалын нэр	Төлөвлөлтийн хугацаанд					
		Хэмжих нэгж	Тоо ширхэг	100 м-ийн жишиг үнэ /сая төг/	Индекс	Зураг төсөл /сая.төг/	Төсөвт өртөг /сая.төг/
Ус хангамж							
1	Цэвэр усны шугам Ф200/150мм	м	1500	23.5	1.77	24.96	623.9
2	Цэвэр усны шугам Ф100/125мм	м	2000	16.35	1.77	23.15	578.8
3	Цэвэр усны шугам Ф50мм	м	1500	19.48	1.77	20.69	517.2
4	Өргөлтийн насос станц Q=74.8м3/цаг, Н=30м	ком	2	1.79	1.77	76.04	1,901.0
Ариутгах татуурга							
5	Бохир усны гол шугам Ф300	м	1200	31.99	1.77	27.18	679.5
6	Бохир усны гол шугам Ф200	м	1500	31.77	1.77	33.74	843.5
7	Бохир усны гол шугам Ф150/200	м	2500	31.77	1.77	56.23	1,405.8



	Дүн					262.0	6,549.7
	Нийт дүн					6,811.66	

Мэдээлэл холбооны хөрөнгө оруулалт

№	Худаг сувагчлал	Хүчин чадал	Тоо хэмжээ /м/	1м-н төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
						Угсралт	Зураг төслийн үнэ	Нийт дүн
1.1	Холбооны худаг сувагчлал	4+0	3000	0.131	1.77	695.61	8.00	703.61
1.2	Шилэн кабель суурилуулах	FO-48	3000	0.0086	1.77	45.67	2.40	48.07
ДҮН						691.86	9.70	701.56
Гадна холбооны угсралтын төсөв								741.28
Зураг төслийн төсөв								10.40
Нийт төсөвт өртөг								751.67

6.5 Газар чөлөөлөх зардал

№	Үнэлгээний бүс	Зориулалт	Тоо хэмжээ	Талбай /га/	1 га-н суурь үнэ /сая.төг/	Үнэ /сая.төг/
1	5	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	23	0.679	382	259.49
2	5	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	1	0.003	1088	3.05
3	7	Бүх төрлийн авто зогсоол (гараж) барих /газар дээрх, доорх/	1	0.089	384	34.18
4	7	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	488	19.155	245	4692.97
5	7	Төсөвт байгууллагын албан хэрэгцээ	1	0.040	103	4.12
6	7	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	3	0.219	896	195.94
7	11	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	104	3.768	55	207.22
8	11	Төсөвт байгууллагын албан хэрэгцээ	1	0.029	73.6	2.17
9	11	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	2	0.076	1024	77.98
Нийт			624	24.06	4250.6	5,477.1

Барилга байгууламжийн урьдчилсан хөрөнгө оруулалт /хэрэгжүүлэх үе шатаар/

“Сонсголон” дэд төвд төлөвлөгдсөн барилга байгууламжуудын хөрөнгө оруулалт нь 589.0 тэрбум төгрөг шаардлагатай байна. Үүнээс эхний ээлжинд 212.0, төлөвлөлтийн дунд хугацаанд 199.17, төлөвлөлтийн хугацаанд 177.8 тэрбум төгрөгний хөрөнгө оруулалт шаардлагатай байхаар урьдчилан тооцлоо.

№	Барилгын зориулалт	Нийт барилгын талбай/м2/	Нэгж төсөв, мянган төгрөг	Үнийн индекс	Нийт төсөв, сая төгрөг
---	--------------------	--------------------------	---------------------------	--------------	------------------------



1-р үе шат					
1	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	23,874.0	1,400.6	1.24	41,463.03
2	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	12,819.0	1,400.6	1.24	22,263.32
3	Худалдаа үйлчилгээ	5,746.0	1,265.6	1.24	9,017.45
4	Худалдаа үйлчилгээ	9,769.0	1,265.6	1.24	15,330.92
5	Худалдаа үйлчилгээ	7,649.0	1,265.6	1.24	12,003.91
6	Цэцэрлэг	3,040.0	1,084.1	1.24	4,086.62
7	Орон сууц	13,176.0	1,035.0	1.24	16,910.08
8	Орон сууц	13,176.0	1,035.0	1.24	16,910.08
9	Үйлчилгээтэй орон сууц	28,839.0	1,035.0	1.24	37,011.97
10	Үйлчилгээтэй орон сууц	28,839.0	1,035.0	1.24	37,011.97
	Нийт	146,927.0			212,009.36
2-р үе шат					
11	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	9,915.0	1,400.6	1.24	17,219.82
12	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	18,774.0	1,400.6	1.24	32,605.63
13	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	11,893.0	1,400.6	1.24	20,655.10
14	Худалдаа үйлчилгээ	9,769.0	1,265.6	1.24	15,330.92
15	Үйлчилгээтэй орон сууц	44,166.0	1,035.0	1.24	56,682.64
16	Үйлчилгээтэй орон сууц	44,166.0	1,035.0	1.24	56,682.64
	Нийт	138,683.0			199,176.76
3-р үе шат					
17	Худалдаа үйлчилгээ, Зочид буудал	33,018.0	1,400.6	1.24	57,343.81
18	Жижиг дунд үйлдвэрлэл	27,612.0	1,380.0	1.24	47,249.65
19	Кино театр	10,663.0	1,506.8	1.24	19,923.09
20	Спорт цогцолбор	41,223.0	1,043.0	1.24	53,314.53
	Нийт	112,516.0			177,831.09
	БҮГД	398,126.0			589,017.20

Барилга байгууламжийн урьдчилсан хөрөнгө оруулалт /хэрэгжүүлэх үе шатаар/

“Сонсголон” дэд төвд төлөвлөгдсөн барилга байгууламжуудын хөрөнгө оруулалт нь 589.0 тэрбум төгрөг шаардлагатай байна. Үүнээс эхний ээлжинд 212.0, төлөвлөлтийн дунд хугацаанд 199.17, төлөвлөлтийн хугацаанд 177.8 тэрбум төгрөгний хөрөнгө оруулалт шаардлагатай байхаар урьдчилан тооцлоо.

№	Хөрөнгө оруулалтын төрөл	Эхний ээлж 2022-2030		Эхний ээлж 2031-2035		Эхний ээлж 2036-2040		Нийт төсөвт өртөг /сая.төг/
		Тоо хэмжээ /м/	Нийт төсөв, сая төгрөг	Тоо хэмжээ /м/	Нийт төсөв, сая төгрөг	Тоо хэмжээ /м/	Нийт төсөв, сая төгрөг	
1	Гол гудамж зам					1,500.5	6,307.8	6,307.8
2	Дүүргийн чанартай гол гудамж зам	822.2	1,792.2					1,792.2
3	Туслах 1-р зэрэглэл	1,143.5	1,246.3					1,246.3
4	Туслах 2-р зэрэглэл			667.1	727.1			727.1
	Нийт	1,965.7	3,038.5	667.1	727.1	1,500.5	6,307.8	10,073.4

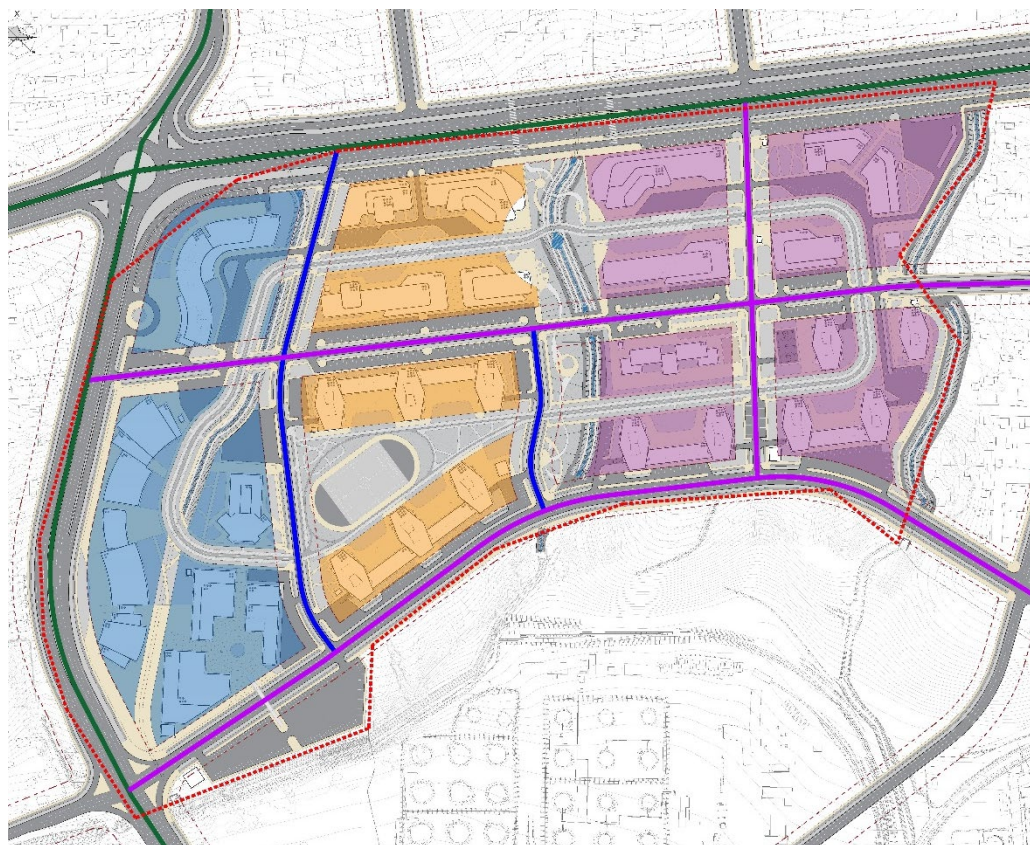


6.7 Томсгосон хөрөнгө оруулалтын нэгдсэн тооцоо /хэрэгжүүлэх үе шатаар/

“Сонсголон” дэд төвийг бүтээн байгуулах үйл ажиллагаа нь 2022-2040 онд хэрэгжихдээ 663.7 тэрбум төгрөгний хөрөнгө оруулалт шаардагдах ба эхний ээлжинд нийт хөрөнгө оруулалтын 38% буюу 251,9 тэрбум, төлөвлөлтийн дунд хугацаанд 32% буюу 215,5 тэрбум, төлөвлөлтийн хугацаанд 30% буюу 196,2 тэрбум төгрөгний хөрөнгө оруулалт тус тус шаардлагатай байх урьдчилан тооцоо. Санхүүжүүлэх эх үүсвэрийн хувьд 28% нь төрөөс, 72 % нь хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар санхүүжигдэнэ.

Хүснэгт 110: Нэгдсэн хөрөнгө оруулалт

№	Хөрөнгө оруулалтын төрөл	Нийт төсөвт өртөг /сая.төг/	Эхний ээлж 2022-2030	Дунд хугацаанд 2031-2035	Төлөвлөлтийн хугацаанд 2036-2040	Санхүүжилтийн эх үүсвэр	
						Төр	Хувийн хэвшил
1	Олон нийтийн барилга	367,807.8	104,165.3	85,811.5	177,831.1	77,324.2	290,483.6
2	Орон сууцны барилга	221,209.4	107,844.1	113,365.3		33,820.2	187,389.2
3	Авто зам	10,073.4	3,038.5	727.1	6,307.8	9,346.3	727.1
4	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ	7,120.3	1,739.6	2,976.0	2,404.7	7,120.3	
5	Дулаан хангамж	32,651.0	22,725.1	5,245.0	4,680.9	32,651.0	
6	Мэдээлэл холбоо	751.6	375.8	225.5	150.3	751.6	
7	Цахилгаан хангамж	7,544.0	3,772.0	2,263.2	1,508.8	7,544.0	
8	Ус хангамж, ариутгах татуурга	6,811.6	3,405.8	2,043.5	1,362.3	6,811.6	
9	Тохижилт	4,295.4	2,147.7	1,288.6	859.1	2,577.2	1,718.2
10	Газар чөлөөлөх зардал	5,477.1	2,738.6	1,643.1	1,095.4	5,477.1	
	Нийт	663,741.6	251,952.4	215,588.7	196,200.5	183,423.5	480,318.0
	Эзлэх хувь	100%	38%	32%	30%	28%	72%



БҮЛЭГ-7. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ЗӨВЛӨМЖ





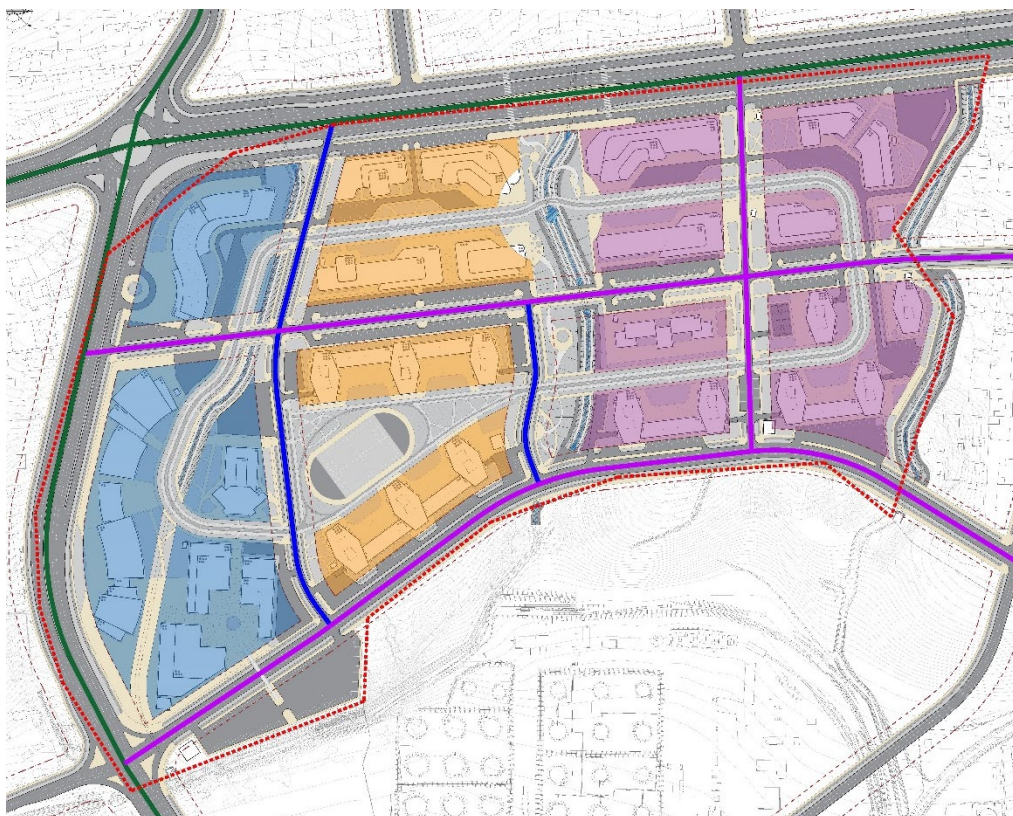
БҮЛЭГ-7. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ЗӨВЛӨМЖ

7.1. Хэрэгжүүлэх үе шат

“Сонсголон” дэд төвийн 36 га талбайн бүтээн байгуулалтыг хэрэгжүүлэхдээ 3 хэсэгт бүсчилж үе шаттайгаар хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

1. 1-р үе шатанд эхний ээлжийн нийтийн орон сууц, цэцэрлэг, худалдаа үйлчилгээний барилга байгууламжуудыг 2022 - 2030 онд 12.3 га талбайд,
2. 2-р үе шатанд Олон нийтийн барилга байгууламж, орон сууц, ногоон байгууламжийг 2031 - 2035 онд 11.3 га талбайд,
3. 3-р үе шатанд Үйлдвэр аж ахуй, нийгмийн дэд бүтцийн байгууламжуудыг 12.4 га талбайд 2036 - 2040 оны төвшинд хэрэгжүүлэхээр тус тус төлөвлөсөн

Зураг 94.Хэрэгжилтийн үе шат



Хүснэгт 111.Хэрэгжилтийн үе шат

Д/д	Поз дуг	Барилга байгууламжийн зориулалт	Талбай /м2/		Эзлэхүүн /м3/
1-р үе шат					
1	1	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	4637.0	23874.0	89583.0
2	2	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	2936.0	12819.0	49453.5
3	3	Худалдаа үйлчилгээ	1582.0	5746.0	22984.0
4	4	Худалдаа үйлчилгээ	2700.0	9769.0	39076.0



5	5	Худалдаа үйлчилгээ	2165.0	7649.0	30596.0
6	6	Цэцэрлэг	1520.0	3040.0	10032.0
7	7	Орон сууц	1098.0	13176.0	39528.0
8	8	Орон сууц	1098.0	13176.0	39528.0
9	9	Үйлчилгээтэй орон сууц	3003.0	28839.0	89004.0
10	10	Үйлчилгээтэй орон сууц	3003.0	28839.0	89004.0
		Нийт	23742.0	146927.0	498788.5
2-р үе шат					
11	1	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	2230.0	9915.0	37837.5
12	2	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	3291.0	18774.0	69183.0
13	3	Оффис, худалдаа үйлчилгээ	2700.0	11893.0	45749.5
14	4	Худалдаа үйлчилгээ	2700.0	9769.0	39076.0
15	5	Үйлчилгээтэй орон сууц	4797.0	44166.0	137136.0
16	6	Үйлчилгээтэй орон сууц	4797.0	44166.0	137136.0
		Нийт	20515.0	138683.0	466118.0
3-р үе шат					
17	1	Худалдаа үйлчилгээ, Зочид буудал	5114.0	33018.0	132072.0
18	2	Жижиг дунд үйлдвэрлэл	8404.0	27612.0	110448.0
19	3	Кино театр	3096.0	10663.0	42652.0
20	4	Спорт цогцолбор	9092.0	41223.0	206115.0
		Нийт	25706.0	112516.0	491287.0



6.1.1. Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны дараалал



Хэрэгжүүлэлтийн шатанд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны дарааллын дагуу нарийвчилсан төлөвлөгөө гаргах шаардлагатай бөгөөд үе шат бүрт зохион байгуулах үйл ажиллагаа, тэдгээрийн санхүүжитийг хэрхэн шийдвэрлэх, цаг хугацаа, өмнөх хийгдэх ажилтайгаа хэрхэн уялдах зэрэг асуудлуудыг тодорхойлно.

7.1.3. Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны зөвлөмж

Түгжрэлийг бууруулах урт хугацааны шийдэл буюу дэд төвүүдийг барьж байгуулах ажил нь үндсэн төсөл нь үр ашиггүй байсан ч үр нөлөө нь урт хугацаанд нийгмийн үр ашгийг авчрах тул түгжрэлийг бууруулах чиглэлээр улс, нийслэлийн төсөвт тусгагдсан төсвийн задаргаанд газар чөлөөлөхөд шаардагдах нөхөн олговрыг тусган санхүүжүүлэх нь зүйтэй.

Судалгаан дээр үндэслэж газар чөлөөлөлтийн нөхөн олговрын хувилбаруудыг хослуулж хамгийн бага зардлаар хурдан хугацаанд эхний ээлжийн 12.3 га газрыг чөлөөлөх нь зүйтэй.

“Сонсголон” дэд төвийг барьж байгуулах төслийг “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-д хамруулан Нийслэлийн Засаг даргын тамгын газрын дэргэдэх төсөл хэрэгжүүлэх нэгж, МУ-ын Хөгжлийн банкны дэргэдэх Ногоон орон сууцны сангийн шугамаар “Гэр хороололд 100 га талбарыг дахин хөгжүүлж, эко хороолол байгуулан, 10000 айлын орон сууц бий болгох” зорилтыг хэрэгжүүлэх хүрээнд газар чөлөөлөлт болон Нийтийн орон сууцны барилгуудыг барьж байгуулах санхүүжилтийн асуудлыг шийдвэрлэхэд бүрэн боломжтой.

7.1.4. Газар чөлөөлөх, нүүлгэх шилжүүлэх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны зөвлөмж

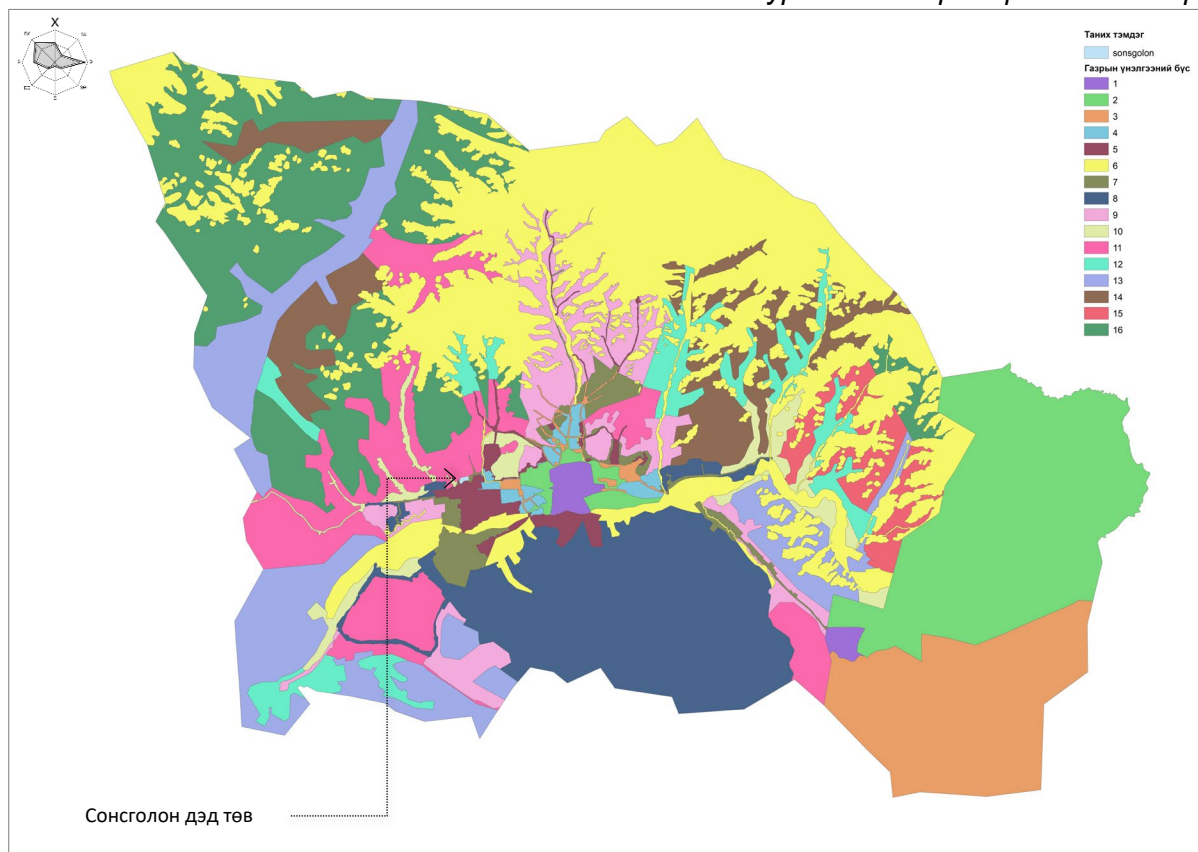
Газрын үнэлгээ

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



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

Зураг 1. Газрын үнэлгээний бүс



Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн талбай нь газрын үнэлгээ, төлбөрийн бүсчлэлийн 5, 7, 11-р бүстэй давхцах бөгөөд тус үнэлгээний 4 төрлийн зориулалтад хамрагдана.



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

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

Хүснэгт 2. **Сонсголон дэд төвийн төлөвлөлтийн талбайд хамрагдах нэгж талбарын газрын үнэлгээ /сая.төг/**

№	Үнэлгээний бүс	Зориулалт	Тоо хэмжээ	Талбай /га/	1 га-н суурь үнэ /сая.төг/	Үнэ /сая.төг/
1	5	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	23	0.679	382	259.49
2	5	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	1	0.003	1088	3.05
3	7	Бүх төрлийн авто зогсоол (гараж) барих /газар дээрх, доорх/	1	0.089	384	34.18
4	7	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	488	19.155	245	4692.97
5	7	Төсөвт байгууллагын албан хэрэгцээ	1	0.040	103	4.12
6	7	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	3	0.219	896	195.94
7	11	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	104	3.768	55	207.22
8	11	Төсөвт байгууллагын албан хэрэгцээ	1	0.029	73.6	2.17
9	11	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	2	0.076	1024	77.98
Нийт			624	24.06	4250.6	5,477.1

Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт

“Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийн 18.1-д Гэр хороололд инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих, тохижилт хийх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчны зохистой харьцааг хангах зорилгоор гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулна гэж заасан байдаг.

Иймд төслийн талбайд хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нэг төрөл болох гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаа явагдана. Тус үйл ажиллагааны хэрэгжилтийг хангахын тулд иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад буй газруудыг үе шаттай чөлөөлөх бөгөөд нөхөн олговор олгоно.

Төслийн талбайд буй өмчлөл, эзэмшлийн газрыг худалдан авна гэж тооцоолоход дараахь нөхөх олговрын үнэлгээг хийнэ. Үүнд:

1. өмчлөх, эзэмших эрх бүхий газар;
2. газрын үндсэн бүрдэл хэсэгт хамаарах тухайн газар дээрх үл хөдлөх хөрөнгө буюу барилга байгууламж;

Газрын суурь үнэлгээгээр гэр бүлийн хэрэгцээний 1 метр квадрат газрын дундаж үнэ 24,500 төгрөг. Өөрөөр хэлбэл “Сонсголон дэд төв”-ийн төслийн талбайд нэг айлын 0.07 га газрын дундаж үнэ 17,150,00 болно.

Харин өмчилсөн гэр бүлийн хэрэгцээний газрыг ГЗБГЗЗГ-ын зах зээлийн ханшийн мэдээг нотариат болон худалдагч нараар дамжуулан цуглуулж, худалдагдсан болон санал болгож буй үнийн дунджаар тооцоолоход Нийслэлийн Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3-р хороонд гэр бүлийн хэрэгцээний 1 метр квадрат газрын дундаж үнэ 50,900 төгрөг болно. Өөрөөр хэлбэл Сонгинохайрхан дүүргийн 2, 3 дугаар хороонд нэг айлын 0.07 га газрын зах зээлийн дундаж үнэ 35,629,380 төгрөг болно.



Төлөвлөлтийн талбайд өртсөн нийт 531 нэгж талбарын 24.0 га талбайд газар чөлөөлөлт явагдах бөгөөд барилгажих талбайд 447 нэгж талбарын 15.2 га талбай өртсөн бол авто замын улаан шугамд 279 нэгж талбарын 8.8 га талбай өртөж байна. Үүнээс авто замын улаан шугамд 337 нэгж талбарын 8.7 га талбай өртсөн бөгөөд газрын суурь үнэлгээгээр нөхөх олговорт 1.9 тэрбум төгрөг шаардагдаж байна.

Хүснэгт 3. Авто замын улаан шугамд өртсөн нэгж талбарын газрын суурь үнэлгээ

№	Төлөвлөлтийн үе шат	Газрын үнэлгээ /сая.төг/
1	1-р ээлж	944.2
2	2-р ээлж	512.6
3	3-р ээлж	446.9
Нийт		1903.7

Зураг 1. Сонсголон дэд төвийн авто замын улаан шугамд өртсөн нэгж талбарын газар чөлөөлөлт /үе шат/

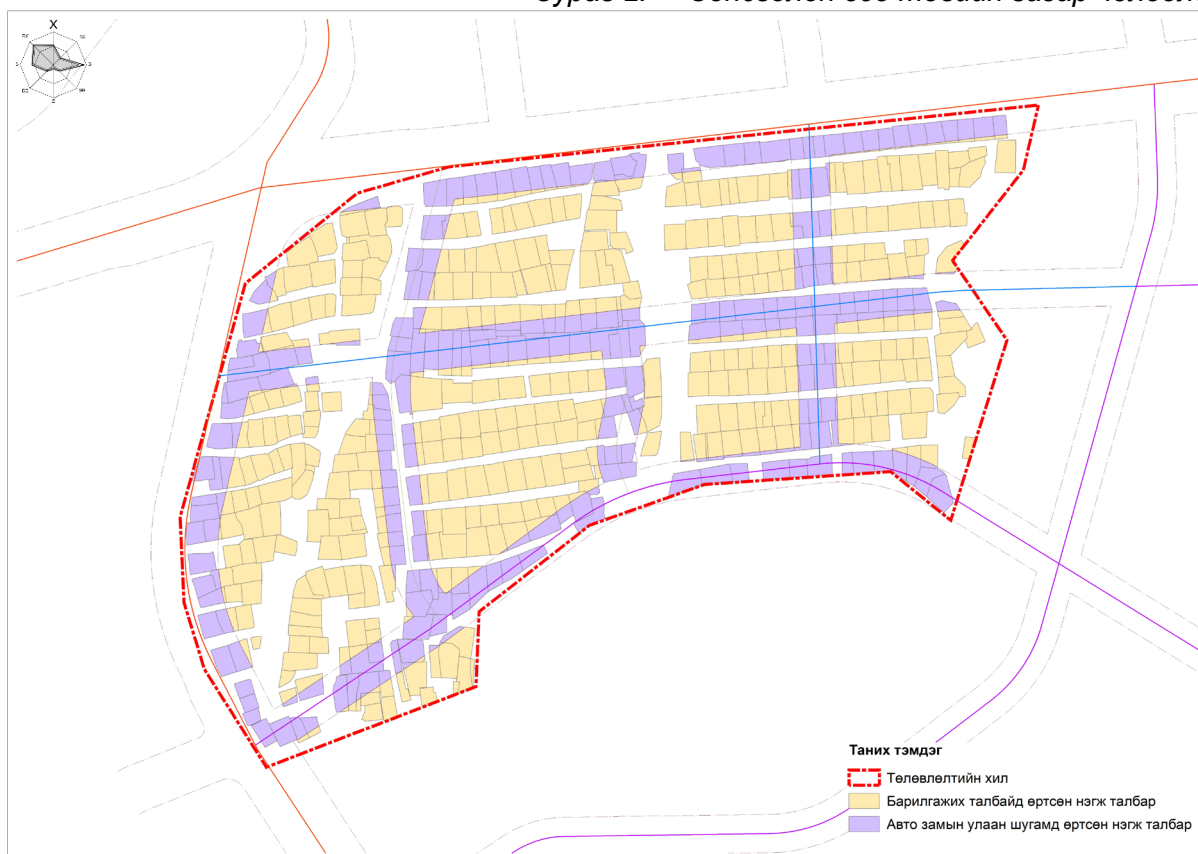




Хүснэгт 4. Газар чөлөөлөлт

№	Чөлөөлөлт	Тоо	Эзлэх хувь /%/	Талбай /га/	Эзлэх хувь /%/
1	Барилгажих талбайд өртсөн нэгж талбар	443	83%	15.3	64%
2	Авто замын улаан шугамд өртсөн нэгж талбар	282	53%	8.7	36%
Нийт нэгж талбар		531		24.0	100%

Зураг 2. Сонсголон дэд төвийн газар чөлөөлөлт





ХАВСРАЛТ МАТЕРИАЛ





ХАВСРАЛТ

Хавсралт 1.

АЙЛ ӨРХҮҮДЭЭС АВАХ МЭДЭЭЛЭЛ

- Та өмнө нь дэд төвийн талаар сонсож байсан уу? 1. Тийм 2. Үгүй
- Танд дэд төв гэж юу болох талаарх мэдээлэл байгаа юу? 1. Тийм 2. Үгүй
- Та дэд төв байгуулах төслийн дэмжих үү? 1. Тийм 2. Үгүй

ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Судалгаанд оролцогчтой эргэн холбоо барих утасны дугаар

Судалгаанд оролцогчийн гэрийн хаяг

Судалгаанд оролцогчийн нас

- a.25 нас хүртэл
- b.26-35 нас
- c.36-45 нас
- d.45-59 нас
- e.60-аас дээш

Судалгаанд оролцогчийн хүйс

Эрэгтэй

Эмэгтэй

Өрхийн ам бүлийн тоо

Өрхөд хөдөлмөр эрхэлдэг хүний тоо:

Төрийн байгууллагад.....

Хувийн хэвшилд.....

Оюутан.....

Гэрт.....

Өрхөд ерөнхий боловсролын сургуульд хамрагддаг хүүхдийн тоо

Өрхөд цэцэрлэгт хамрагддаг хүүхдийн тоо

СУУЦ БОЛОН ХАШААНЫ ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

Танайх энэ хашаанд хэдэн жил амьдарч байгаа вэ?

Танай хашааны газрын хэмжээ? (м2-аар)м2

Таны амьдарч буй газрын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын хэлбэр

- a. Өмчлөх
- b. Эзэмших
- c. Ашиглах
- d. Зөвшөөрөлгүй
- e. Түрээс

Хашаан доторх сууц болон өрхийн тоо



- Гэр сууцны тоо
- Байшин сууцны тоо
- Өрхийн тоо
- Таны амьдарч буй сууцны төрөл, мэдээлэл
- Гэр сууц
- Байшин сууц
- Сууцны хэмжээ.....
- Давхрын тоо.....
- Материал.....
- Хашаанд түрээслэгч өрх байгаа эсэх
- Байгаа /хэдэн өрх/
- Байхгүй

ЗОРЧИЛТЫН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

Танай өрхийн хөдөлмөр эрхэлдэг хүмүүс хотын аль аль байршилд ажилладаг вэ?

.....
..

Та хотын төв рүү 7 хоногт хэдэн удаа явдаг вэ?

.....
..

Хотын төв рүү ихэвчлэн ямар зорилгоор зорчдог вэ?

.....

Та ихэвчлэн ямар тээврийн хэрэгслээр зорчдог вэ?

- | | | |
|-------------------|-----------------|----------------|
| a. Нийтийн тээвэр | b. Хувийн машин | c. Такси |
| d. Дугуйгаар | e. Явган | f. Бусад |

НИЙГЭМ, СОЁЛЫН ДЭД БҮТЭЦ

Танай гэрийн орчимд дараах үйлчилгээнүүдээс алийг нь байвал дэмжих вэ? /3 хүртэлх хариулт сонгоно/

Хүүхдийн тоглоомын талбай, спорт талбай

Цэцэрлэгт хүрээлэн

Ерөнхий боловсролын сургууль

Спорт, биеийн тамирын заал

Театр, музей

Усан бассейн

Цэцэрлэг



Номын сан

Цагдаагийн пост

Дүүргийн чанартай эмнэлэг, амбултор

Томоохон сүлжээ дэлгүүр, супермаркет

Кинотеатр

Зоогийн газар, ресторан

Төрийн үйлчилгээний нэг цэгийн төв

Жижиг дунд үйлдвэрлэлийг дэмжих төв

Төр захиргааны байгууллагууд

Банк, санхүүгийн байгууллагууд

Үйлдвэрүүд /Ямар чиглэлийн үйлдвэр байвал зохимжтой вэ...../

Бусад /бичих

Бүх үйлчилгээ

Дээрх үйлчилгээнүүдээс ихэвчлэн аль аль үйлчилгээг авахаар хотын төв рүү зорчдог вэ?

.....
....

Танай гэрийн орчимд ямар төрлийн дэд бүтцийн хангамж байвал дэмжих вэ? /3 хүртэлх хариулт сонгоно/

Явган хүний зам

Дугуйн зам

Авто зам

Дулаан хангамжийн шугам

Цэвэр усны шугам

Ариутгах татуурга /бохир/-н шугам

Цахилгааны өндөр хүчдэлийн шугам

Суурин утас, интернэт, ТВ хосолсон шугам

Үерийн хамгаалалтын далан суваг

Нийтийн тээврийн сүлжээ

Шинэ төрлийн нийтийн тээврийн буудал /метроны буудал/

Хог ангилан ялгах цэг

Бусад /бичих

Бүх үйлчилгээ

ДАХИН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ



Таны амьдарч байгаа байршилд дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжвэл Та хамрагдах уу?

Тийм

Үгүй

Бусад.....

Хэрвээ танай газарт дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжвэл Та зах зээлийн бодит ханшаар газраа бүхэлд нь эсвэл хэсэгчлэн чөлөөлөхийг зөвшөөрөх үү?

Зөвшөөрнө

Зөвшөөрөхгүй /...../

Төсөл хэрэгжиж эхлэх үед шийдвэр гаргана.

Та газраа чөлөөлөхөөр бол дараах хэлбэрүүдийн алийг нь сонгох вэ?

Газар, үл хөдлөх хөрөнгөө зах зээлийн үнээр зарах

Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнг тохиролцож орон сууцаар солих

Өөр байршилд бэлэн орон сууцаар цогцолбороор солих

Төлөвлөлтийн дагуу өөрөө төсөл хэрэгжүүлэх

Бусад хэлбэрээр солино /бичих/

БИЧИЛ БИЗНЕС, ЖИЖИГ ДУНД ҮЙЛДВЭРЛЭГЧДЭЭС АВАХ МЭДЭЭЛЭЛ

- Та өмнө нь дэд төвийн талаар сонсож байсан уу? 1. Тийм
- 2. Үгүй
- Танд дэд төв гэж юу болох талаарх мэдээлэл байгаа юу? 1. Тийм
- 2. Үгүй
- Та дэд төв байгуулах төслийг дэмжих үү? 1. Тийм
- 2. Үгүй

2.1	Та бизнесийн үйл ажиллагааныхаа хэмжээг тодорхойлно уу?	Бичил: Хувиараа бизнес эрхлэгч, сарын орлого 1 сая төгрөг хүртэл Жижиг: 1-2 ажилтантай, сарын орлого 1-5 сая Дунд: 3-аас дээш ажилтантай, сарын орлого 5 саяас дээш
2.2	Та ямар төрлийн бизнес эрхэлдэг вэ?	Бичих
2.3	Ямар нэгэн тусгай зөвшөөрөлтэй юу?	Тийм бол ямар Үгүй
2.4	Бизнес, үйлдвэрлэл үйлчилгээ эрхэлж буй хугацаа?	1 жил хүртэл 5-10 жил хүртэл 1-3 жил хүртэл 10 болон түүнээс дээш жил 3-5 жил хүртэл



2.5	Таны эрхэлж буй бизнесийн байршил?	Амьдарч буй хашаандаа Амьдарч буй хорооны нутаг дэвсгэрт	Амьдарч буй дүүрэгтээ Өөр дүүрэг болон бусад газарт
2.6	Таны эрхэлж буй бизнес эрхэлж буй объектийн нөхцөл	1. Объектын тоо 2. Объект тус бүрийн хэмжээ 3. Объект тус бүрийн инженерийн дэд бүтцээ шийдсэн байдал	
2.7	Танай бизнесийн ажиллагсдын тоо. Үүнээс	Эрэгтэй ажиллагсдын тоо: Эмэгтэй ажиллагсдын тоо: Ойр орчимд амьдардаг ажиллагсдын тоо	
2.8	Та бизнесээсээ ямар татвар төлдөг вэ? /Олон сонголттой/	Орлогын албан татвар Гаалийн албан татвар НӨАТ	Онцгой албан татвар Нийгмийн даатгалын шимтгэл 6. Бусад/..... ./ 7. Татвар төлдөггүй
2.9	Үйлдвэрлэл үйлчилгээ болон бизнес эрхлэхэд танд тулгарч буй хүндрэлтэй асуудлууд? /Олон сонголттой/	Хөрөнгө мөнгөний хангалтгүй байдал Мэдлэг чадвар дутмаг Зөвшөөрөл болон бичиг баримтын асуудал Хүний нөөцийн дутмаг байдал	Хамтрагчид болон нийлүүлэгчдийн найдваргүй байдал Тоног төхөөрөмжийн хангалтгүй байдал Ажлын байрны нөхцөл Борлуулалт муу Бусад/...../
2.10	Таны бизнест хамгийн чухал хэрэгцээтэй байгаа 3-н зүйлсийг дугуйлна уу	Зээл, санхүүжилт Ажиллах хүч дутмаг Санхүү, тайлангийн мэдлэг Бизнесээ өргөжүүлэх Төсөл хөтөлбөрт хамрагдах	Зах зээл хязгаарлагдмал Тоног төхөөрөмж дутмаг Инженерийн дэд бүтэц дутмаг Байршил сайтай газар Бусад.....
2.11	Танай үйлчлүүлэгчид ихэвчлэн хэн байдаг вэ?	Тухайн бизнесийн байршилд байдаг иргэд Томоохон зах худалдааны төвүүдийн үйлчлүүлэгчид Дамжин өнгөрч буй иргэд Бусад.....	



2.1 2	Цаашид бизнесийн үйл ажиллагаагаа тус байршилд өргөтгөх сонирхолтой эсэх	Тус байршилд бизнесээ өргөтгөх Хотын төвд өөр ашигтай байрлалд шилжих Бусад.....
2.1 3	Бизнес эрхэлж буй байршилд дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжвэл Та хамрагдах уу?	Тийм Үгүй Бусад
2.1 4	Газар чөлөөлөлтийн аль хувилбарыг илүүд үзэж байгаа бэ?	Газар, үл хөдлөх хөрөнгөө зах зээлийн үнээр зарах Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнг тохиролцож орон сууц, үйлчилгээний цогцолбороор солих Өөр байршилд бэлэн орон сууц, үйлчилгээний цогцолбороор солих Төлөвлөлтийн дагуу өөрөө төсөл хэрэгжүүлэх Бусад

3. ТОМООХОН АЖ АХУЙН НЭГЖҮҮДЭЭС АВАХ МЭДЭЭЛЭЛ

- Та өмнө нь дэд төвийн талаар сонсож байсан уу? 1. Тийм
- 2. Үгүй
- Танд дэд төв гэж юу болох талаарх мэдээлэл байгаа юу? 1. Тийм
- 2. Үгүй
- Та дэд төв байгуулах төслийг дэмжих үү? 1. Тийм
- 2. Үгүй

ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Судалгаанд оролцогч аж ахуйн нэгжийг төлөөлөх эрх бүхий албан тушаалтны нэр, холбоо барих дугаар

Танай байгууллагын үндсэн үйл ажиллагааны чиглэл.....

Энэ байршилд явуулж буй үйл ажиллагааны чиглэл.....

Танай байгууллагын ажилчдын тоо /тухайн байршилд ажиллаж байгаа/в Үүнээс

Эрэгтэй ажиллагсдын тоо:

Эмэгтэй ажиллагсдын тоо:

Ойр орчимд амьдардаг ажиллагсдын тоо

Цаашид бизнесийн үйл ажиллагаагаа тус байршилд өргөтгөх эсвэл нүүлгэн шилжүүлэх сонирхолтой эсэх. Тийм бол хэрхэн



.....
..
Танай газар дээр Дэд төв байгуулагдвал ямар төрлийн үйл ажиллагааг дэмжих вэ?
.....
.

ОБЪЕКТ, ГАЗРЫН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

Танай байгууллага энэ байршилд хэр удаан үйл ажиллагаа явуулж байгаа вэ

Танай байгууллага энэ байршлын газрын үндсэн эзэмшигч мөн эсэх

Тийм

Үгүй. Хэрэв үгүй бол ямар хэлбэрээр тус газрыг ашиглаж байгаа вэ.....

Хэрэв түрээсэлдэг бол хэдэн оноос хэдэн жилээр түрээсэлж байгаа вэ.....

Тухайн газар дээрх объектын талаарх мэдээлэл

Объектын тоо

Объект тус бүрийн хэмжээ

Объект тус бүрийн инженерийн дэд бүтцээ шийдсэн байдал

.....
.....

ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

Танай байгууллагад дутагдаж буй дэд бүтцийн хангамж

Явган хүний зам

Дугуйн зам

Авто зам

Дулаан хангамжийн шугам

Цэвэр усны шугам

Ариутгах татуурга /бохир/-н шугам

Цахилгааны өндөр хүчдэлийн шугам

Суурин утас, интернэт, ТВ хосолсон шугам

Үерийн хамгаалалтын далан суваг

Нийтийн тээврийн сүлжээ

Шинэ төрлийн нийтийн тээврийн буудал /метроны буудал/

Хог ангилан ялгах цэг



Үерийн ус зайлуулах шугам

Ногоон байгууламж

Бусад /бичих/

Хавсралт 2

Хягт Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг, 1 дүгээр хороо, Хөндлөн ордон, 10, 12-р давхар

Улаанбаатар-2040 www.ulaanbaatar2040.mn Утас: +975 9444 2040

ТАНИХ ТЭМДЭГ

- Улаанбаатар хотын усны шугам
- Төвийн усны шугам
- Агаарын усны шугам
- Хотын усны шугам
- Хотын сэлтэй усны шугам
- Орчин ирээдүйн усны шугам
- Хөгжлийн тэмцэж
- Хөндлөн тусгаж
- Хөндлөн тусгаж
- Хөндлөн тусгаж

Тогтмол утасны хувиар
10111111111111111111

НЭГ ТӨВТ ХОТООС - ОЛОН ТӨВТ ХОТ

2040
УЛААНБААТАР

Дэд төв болон олон нийтийн төвийн танилцуулга

2 ХОТЫН ТӨВ

ИХ ГОЙРУУ /суучин/
ЯАРМАГ /шинэ/

5 ДЭД ТӨВ

ШИНЭ ДЭД ТӨВ
СОНГОЛОН ДЭД ТӨВ
БАЯНХОШУУ ДЭД ТӨВ
СЭЛБЭ ДЭД ТӨВ
АМГАЛАН ДЭД ТӨВ



ОЛОН ТӨВТ ХОТЫН ТОГТОЛЦОО БА ТӨВЛӨРЛИЙГ ЗАДЛАХ НЬ:

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

- Хотын төв
- Хотын дэд төв
- Олон нийтийн төв
- Төвлөжсон үйлчилгээний төв

Одоогийн "Их тойруу" төвтэй хотын доторх таталцыг үүрэг зориулалт ихийг төстэй, хотын шинэ төв, дэд төвүүдийг хотын нутаг дэвсгэрт тараан шинээр байгуулснаар оршин суугчдад бүх төрлийн үйлчилгээ, ажлын байрыг ойрүүлснаар явган болон тээврийн хэрэгслийн зорчигчдын зорилоо чиглэл, урсгалыг тарааж, түгжрэлгээг үсгэж бий одоогийн нөхцөл байдалаар ариглана.

ХОТЫН ДЭД ТӨВ:

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

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

Дэд төвүүдийн байршилны онцлогоос хамаарч газар нутаг, хүн амын тоо хэмжээг харицан ашиггүй байх ба дэд төвүүдийг шинээр хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу байгуулна. Одоогийн байдлаар АХБ-ны хонгोलоттой эзэллийн хөрөнгө оруулагчид Батхөшүү, Сэлэ дэд төвүүдийг байгуулах үйл ажиллагаа явагдаж байна.

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

- » Хойд бүс
- » Зүүн бүс
- » Баруун бүс
- » Баруун хойд бүс
- » Шинэ бүс

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

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

- Засаг захиргаа, ажил хэргийн үйлчилгээ
- Худалдаа, үйлдвэрлэл үйлчилгээ
- Нийгэм, соёл урлаг, эрүүл мэндийн үйлчилгээ
- Аялал жуулчлал
- Орон сууц
- Инженерийн хангамж
- Ногоон байгууламж
- Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

1. Засаг захиргаа, ажил хэргийн үйлчилгээ: Захим нэг төвийн захиргааны төв байгууллагууд болон орон нутгийн засаг захиргаа, төвийн үйлчилгээний байгууллагууд байрлах бөгөөд томоохон аригжааны банк, санхүүгийн байгууллагууд, худалдаа, үйлчилгээ эрхлэгч аж ахуйн нэгжүүдийн үйлчилгээний оффисууд байна.

2. Худалдаа, үйлдвэрлэл үйлчилгээ: Томоохон хүнс, барааны дэлгүүр, хүнс барааны зах, ахуйн үйлчилгээний төв, жижиг, дунд үйлдвэрийн кластер, түгээлтийн төв, зориулалт тээврийн терминал, фонд буудал, ресторан, бар, гал унтраах анги зэрэг олон нийтийн барилгажилттай байна.

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

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

5. Орон сууц: Дунд, өндөр давхрын нийтийн болон эдэлбэр газартай нам давхрын орон сууц, орны тохиожил бүхий хороолол, бичил хороолол хэлбэрийн суурьшил бүхий төлөвлөлтэй байна.

6. Инженерийн дэд бүтэц: Дэд төвүүд нь барилгаас хамааран хэсэгчилсэн, төвлөрсөн инженерийн хангамжтай байх тул дамжуулах шугам сүлжээгээс гадагш дугаарыг эх үүсвэр, усан сан, өрчлөлийн насосны станц, цахилгааны дэд өртөө, дамжуулах өртөө зэрэг зэрэг инженерийн хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламжууд тус тус байгуулагдана.

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

8. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ: Үерийн эрсдэлтэй хангагдах зорилгоор үерийн хангаглалтын бэлэн сүваг, шигээр төлөвлөгдсөн авто замын борооны ус зайлуулах шугам сүлжээг байгуулагдана.

9. Зам, тээвэр: Дэд төвүүд нь 1-р зэрэглэлийн гол гудамж замын сүлжээ, гаднаа аж итэй нийтийн тээврийн сүлжээ (LRT) -ээр холбогдон, Батхөшүү дэд төвийн хувьд бүсэд дэд төвүүдтэй их багтаамжийн автобусар нийтийн тээврийн үйл ажиллагааг хүргэнэ.

ОЛОН НИЙТИЙН ТӨВ:

Олон нийтийн төвүүдийг олон үүрэг зориулалттай, Дэд төвийн үйл ажиллагааны хүрээгээс бага үйл ажиллагаа явуулах, иргэдийн амьтан цагтай бүхий 1-р зэрэглэлт тухайн барилгаас хангах болохуыг төвлөрсөн төв байна.

Олон нийтийн төвүүд нь тодорхой байршлуудад одоогийн үүссэн суурьшлыг түшиглэн дахин төлөвлөж хөгжүүлэх, шинэчлэн салжруулах зарчмаар болон суурьшил үүсгэгч талбаруудад шигээр тодорхой хилийн цэсийн хүрээнд барьж байгуулагдана. Гудамж зам, нийтийн тээврийн сүлжээгээр холбогдох бөгөөд дийлэнх нь хэсэгчилсэн инженерийн хангамжтай, хорооллын зэрэглэлтэй цэцэрлэг бүхий ногоон байгууламжтай байна.

Төрлөлтийн хугацаанд нийт 26 олон нийтийн төвүүд үүсгэж төр хувийн хэвшлийн түшиглэлийн хүрээнд барьж байгуулна. Олон нийтийн төвүүдийн байршлыг тээвэрт тулгуурласан хөгжил (TOD) зарчимд тулгуурлан нийтийн тээврийн сүлжээнд уягдуулан томоохон нийтийн тээврийн бүхэл, терминалыг үүсгэсэн байуулна.

Төвлөжсөн үйлчилгээний чиглэлээр дараах байдлаар ангилах хөгжүүлнэ. Үүнд:

- Ажил хэрэг
- Худалдаа үйлчилгээ
- Эрүүл мэндийн үйлчилгээ
- Биеийн тамир спорт
- Ногоон байгууламж

1. Ажил хэрэг: Орон нутгийн засаг захиргаа (хороо, хороон цогцлоо), аригжааны банкны салбар, бүсэд аж ахуйн цэгүүд
2. Худалдаа, үйлчилгээ: Хүнс, барааны дэлгүүр, ахуйн үйлчилгээ, зогсийн газар, бага оврын засварын газар, бүсэд үйлчилгээ
3. Эрүүл мэндийн үйлчилгээ: Өвчийн эрүүл мэндийн төв, бүсэд эмнэлгүүд
4. Биеийн тамир спорт: Спорт заал, фитнес, спорт талбайнууд
5. Ногоон байгууламж: Хорооллын зэрэглэлтэй цэцэрлэгт хүрээлэн, тогтоосмын талбайн, авто зогсоол

Хавсралт 3. Зарлалын хуудас



ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТ

СУДАЛГААНЫ ИНСТИТУТ

"СОНСГОЛОН" ДЭД ТӨВИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ ТАНИЛЦУУЛАХ УУЛЗАЛТ

2022 ОНЫ 4-Р САРЫН 9-НЫ
ӨДӨР **10:00 ЦАГТ**

Уулзалтанд хамрагдах иргэд:

СХД-н 02, 03-р хорооны оршин суугчид

Уулзалт зохион байгуулагдах газар:

Нийслэлийн Ерөнхий Боловсролын 65-р сургууль

Биечлэн ирж оролцох боломжгүй иргэд дараах

ZOOM хаягаар нэвтэрч оролцоно уу.

ID: 630 871 4526

PASSCODE: 1234

УТАС: 94442040



Хавсралт 4. Саналын хуудас

“СОНСГОЛОН” ДЭД ТӨВИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ ТАНИЛЦУУЛАХ УУЛЗАЛТЫН САНАЛ

1. Уулзалтад оролцогчтой эргэн холбоо барих утасны дугаар
.....
2. Уулзалтад оролцогчийн гэрийн хаяг
.....
3. Та дэд төв байгуулах төслийг дэмжиж байна уу?
а. Дэмжинэ
б. Дэмжихгүй
/...../
4. Та газар, үл хөдлөх хөрөнгөө чөлөөлөхөөр бол дараах хэлбэрүүдийн алийг нь сонгох вэ?
а) Газар, үл хөдлөх хөрөнгөө зах зээлийн үнээр зарах
б) Тухайн байршилд газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнг тохиролцож орон сууцаар солих
с) Өөр байршилд бэлэн орон сууцаар цогцолбороор солих
д) Өөр байршилд газраар солих
е) Бусад хэлбэрээр солино /бичих
...../

5. Төлөвлөлтийн шийдэлд өгөх санал?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Уулзалтад оролцсон/

Огноо 2022/04/.....|



Хавсралт 5. Дэд төв байгуулах төслийг дэмжсэн байдал

