

1. ТАНИЛЦУУЛГА

1.1 Үндэслэл

1992 онд төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгийн дэглэм нуран унаснаас хойш Улаанбаатарын бүсийн асар их өөрчлөлтүүдийг дагуулсан зах зээлийн эдийн засаг руу шилжсэн огцом өөрчлөлт шинэчлэлтийг Монгол Улс даван туулсан юм. Улаанбаатар хотын хүн ам огцом өссөн байна. 1935 онд 10,000 орчим байсан бол Дэлхийн 2-р дайны дараа 1944 онд 30,000 гаруй, 1998 онд 650,000 болж, одоогийн байдлаар нэг сая гаруй хүн амтай болсон бөгөөд 2000-2007 он хүртэлх хугацаанд жилийн дундаж өсөлт нь 4.0-өөс дээш хувь байсан байна.

“Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө” нь 2002 онд албан ёсоор батлагдсан. (Энэхүү тайланд цаашид “УБЕТ” гэх). 2020 оны ерөнхий төлөвлөгөө нь олон улсын төлөвлөлтийн арга барил бүхий сайн зохион байгуулалттай төлөвлөгөө болсон. Уг төлөвлөгөөнд зорилтот 2020 онд Улаанбаатар хотын хурдацтай хотжилтын дүр зургийг тодорхойлж, усны хагалбар, усны нөөцийг хадгалж, хамгаалах хүрээлэн буй орчны арга хэмжээнүүд, тээврийн хэрэгслийн огцом өсөлтийг тогтоож, оновчтой төлөвлөлтөнд суурилсан хот байгуулалтын бодит, зүй зохистой төлөвлөлтийн шийдлийг тусгажээ. Харин хотын ерөнхий өсөлтийн менежментийн асуудал, газар ашиглалтанд хяналт тавих асуудал цаашид хэлэлцэгдэх хэвээр үлдэж байна.

Гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах, бие даасан дэд бүтэц болон орон сууцны салбарын төсөл, хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлэх чиглэлээр хандивлагч байгууллагууд болон ТББ-ууд хамтран ажиллаж байна. Хэдийгээр Улаанбаатар хот, холбогдох яамд үл хөдлөх хөрөнгийг хамгийн үр ашигтай хэмжээнд ашиглаж чадахгүй байгаа хэдий боловч тэд өдөр тутмын төрийн үйлчилгээнд эдгээр төслүүд, хөтөлбөрүүдээр дамжуулан ноу-хау болон нэлээд их туршлага хуримтлуулсан байна. Хандивлагчдын тусламж, хандивын зохицуулалтыг Монголын тал хариуцах үүрэгтэй боловч хот төлөвлөлтийн асуудлуудыг хандивлагч байгууллагуудад тодорхой хуваарилах шаардлагатай байна.

Дээр тодорхойлсон нөхцөл байдлаас үүдэн Монгол улсын Засгийн газар Япон улсын Засгийн газарт “Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа ” боловсруулах хүсэлт тавьсан юм. Энэхүү хүсэлтийн дагуу Японы олон улсын хамтын ажиллагааны байгууллага (ЖАЙКА) өөрийн сонгон шалгаруулах дүрмийн дагуу АЛМЕК Корпорацаар ахлуулсан зөвлөх багийг томилсон. Доктор Шизуо Иватагаар удирдуулсан ЖАЙКА-гийн судалгааны баг буюу зөвлөх баг Монголд 2007 оны 3 дугаар сард судалгааг хийхээр томилогдон ирсэн.

1.2 Зорилго

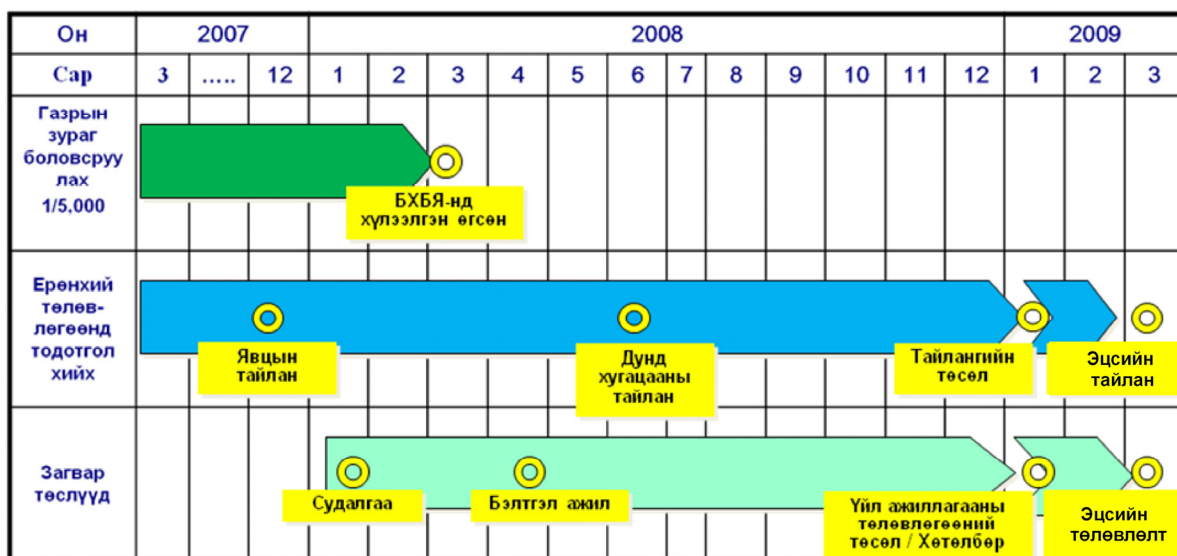
Хоёр засгийн газраар хүлээн зөвшөөрөгдсөн судалгааны ажлын хүрээнд тусгасан зорилтуудыг дараахь байдлаар тодорхойлов Үүнд:

- Нийгэм, эдийн засагт гарч буй хурдацтай өөрчлөлтөөс үүдсэн гэр хорооллын өсөлтийг сааруулах, 2030 он хүртэлх зорилтот хугацаанд хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тусган, одоо хэрэгжүүлж буй ерөнхий төлөвлөгөөнд тодотгол хийх;
- Тодотгосон ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх талаар холбогдох байгууллагуудад зориулан зөвлөмж гаргах, үйл ажиллагааны төлөвлөгөө боловсруулах,;
- Хэрэгжүүлэгч байгууллагуудын хот төлөвлөлтийн чадавхийг бэхжүүлэх, технологи нэвтрүүлэх.

1.3 Судалгааны явц

Энэхүү эцсийн тайланд ЖАЙКА-гийн судалгааны багийн 2007 оны 3-р сараас 2009 оны 2-р сар хүртэл боловсруулсан судалгааны үр дүнг нэгтгэсэн. ЖАЙКА -гийн судалгааны баг дараахь ажлыг хийж гүйцэтгэсэн. Үүнд: 1) Хотжилтын чиг хандлага ба хотод тулгарч буй бэрхшээлүүдэд дүн шинжилгээ хийх; 2) Одоогийн нөхцөл байдалд үнэлгээ өгөх; 3) Захиргааны чадавхийг үнэлэх; 4) Ерөнхий төлөвлөгөөний тодотголын төлөвлөлтийн шийдлүүдийг боловсруулах; 5) 2030 он хүртэлх ерөнхий төлөвлөгөөний төсөл; 6) Санал болгож буй төслүүдийг багтаасан хөгжлийн хөтөлбөр. Зураг 1.1-д судалгааны ажлын ерөнхий явцыг харууллаа.

Зураг 1.1 Судалгааны ерөнхий явц



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

Судалгааны ажлын эхэнд өрхийн дэлгэрэнгүй судалгаа авсан. Нийт 4500 өрхийн гишүүн тус бүр хотын хөгжлийн цаашдын чиг хандлага, зам тээврийн нөхцөл байдал,

хотын үйлчилгээний хүртээмж, хотын үйлчилгээний одоогийн байдлын талаар санал бодол, нийгэм-эдийн засгийн байдлыг тодорхойлох зорилгоор санал асуулгад оролцсон. Өрхийн дэлгэрэнгүй судалгааны дүн шинжилгээний үр дүнг Улаанбаатар хотын одоогийн байдал, тулгарч буй бэрхшээлүүд болон хотын хөгжлийн хэтийн төлөв, төлөвлөгөөг тодорхойлоход ашигласан. ЖАЙКА-гийн судалгааны баг эрчимт сургалт буюу “Хот төлөвлөлтийн онол, технологи ба Япон улсын туршлага” сэдэвт сургалт семинарыг 2007 оны зуны амралтын үеэр хот төлөвлөлтийн асуудал хариуцсан монгол мэргэжилтнүүдэд зориулан зохион байгуулсан. Тус судалгааны ажлыг боловсруулах явцад Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэхэд онцгойлон анхаарч буй албан тушаалтан, мэргэжилтнүүд, холбогдох байгууллагууд, олон улсын хандивлагчидтай хамтран ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтийн шийдлийн талаар санал бодлоо солилцон хэлэлцэхэд ЖАЙКА-гийн судалгааны баг ихээхэн анхаарал тавьсан. Үүнд салбар тус бүрээр тухайлбал газар ашиглалт ба үүргийн бүсчлэл, орон сууцны бодлого, тээврийн салбарын стратеги, дэд бүтэц, байгаль орчин болон гэр хорооллын нөхцөл сайжруулах асуудлуудыг хэлэлцсэн юм.

Эцсийн тайлан нь Хот байгуулалтын тухай хуулинд заасан хууль эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд одоо хүчин төгөлдөр байгаа Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөг тодотгох бүрэн чадамжтай байхаар боловсруулагдсан болно.

1.4 Эцсийн тайлангийн бүрэлдэхүүн

Тус судалгааны үр дүнг нэгтгэсэн дор дурдсан тайлангуудыг боловсруулсан. Үүнд:

1-р боть: Хураангуй (англи, монгол ба япон хэлээр)

2-р боть: Үндсэн тайлан (англи хэлээр)

3-р боть: Төслүүдийн товч танилцуулга (англи хэлээр)

4-р боть: Хавсралт (англи хэлээр)

5-р боть: ГЗМС зураглал болон хот төлөвлөлтийн зургууд (англи хэлээр)

4-р боть: Хавсралт доорх хэсгүүдээс бүрдэнэ. Үүнд: (1) Өрхийн дэлгэрэнгүй судалгааны үр дүнгийн эмхэтгэл, (2) СТРАДА тооцооллын программыг ашигласан зам тээврийн дүн шинжилгээ, (3) Сургалт, семинарын илтгэлүүд зэрэг болно.

2. ХЭТИЙН ТӨЛӨВ БА СТРАТЕГИУД

2.1 Хотын хөгжлийн хэтийн төлөв

“Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө”-г (цаашид “УБЕТ-2020” гэх) 2000 оны бодит байдал, логик судалгаан дээр үндэслэн боловсруулсан. Түүнээс хойш нийгэм, эдийн засгийн ихээхэн өөрчлөлт гарсан бөгөөд “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө” хотын өсөлтийн менежментийг сайжруулахад удирдамж болох мөн ерөнхий төлөвлөгөөг үр ашигтай хэрэгжүүлэхэд зарим талаар учир дутагдалтай байгаа нь тодорхой болоод байна.

УБЕТ-2020-д тусгасан Улаанбаатар хотын хөгжлийн хэтийн төлөвийг дор дурдав.

1. **Хэтийн төлөв 1:** Хүчтэй эдийн засагтай, мэдээлэл, боловсрол, технологийн өндөр түвшинтэй **олон улсын бизнесийн төв**, дэлхийн тавцанд хүлээн зөвшөөрөгдсөн өндөр хөгжилтэй нийслэл хот байна.
2. **Хэтийн төлөв 2:** Иргэдийн орон сууцны нөхцлийг сайжруулах болон дэд бүтцээр хангах **газар зохион байгуулалт**, хот байгуулалтын зүй зохистой бодлоготой байна.
3. **Хэтийн төлөв 3:** Эрүүл, **аюулгүй орчин** бүрдүүлсэн, **нийгмийн сайн сайхан амьдралыг цогцлуулсан**, дэвшилтэт **хууль эрх зүйн орчин** бүхий хот байна.
4. **Хэтийн төлөв 4:** Олон нийтийн оролцоо, хувийн хэвшлийг төрийн үйлчилгээнд татан оролцуулдаг, ажлын үр дүнг нийтэд тайлагнадаг **үр ашигтай төрийн удирдлагатай** хот байна.
5. **Хэтийн төлөв 5:** Азийн бүс нутагт **аялал жуулчлалын** төв хот байна.

Улаанбаатар хотыг зорилтот 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгасан хэтийн төлвийг зөв зүйтэй тодорхойлсон байна. “ЖАЙКА”-гийн судалгааны баг үүнтэй санал нэг байгаа бөгөөд ижил төстэй зорилт тавин ажиллаж байна.

Гэвч үүнд хоёр сул тал байгааг дурьдаж байна. Нэгдүгээрт, **“Санхүүгийн чадавхи”** хэсэгт төрийн үйлчилгээ болон дэд бүтцийн хангамжинд төр ба хувийн хэвшлийн түншлэлийн шинэлэг хэлбэр болох хувийн хэвшлийн оролцоог хөхүүлэн дэмжих талаар оруулах шаардлагатай юм. Хоёрдугаарт, тодорхойлсон хэтийн төлвийг бодит байдалд хэрэгжүүлэх **“хууль эрх зүйн орчин”-г** бүрдүүлэх явдал юм.

2.2 Төлөвлөлтийн зорилтууд

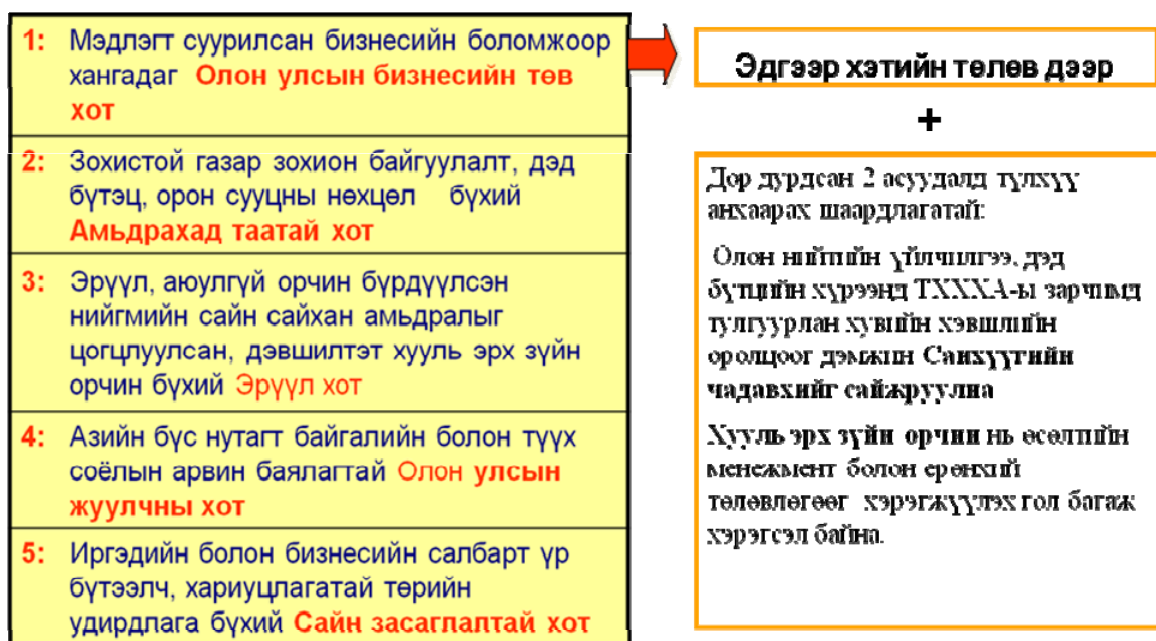
УБЕТ-2020-д дараахь төлөвлөлтийн зорилтуудыг дэвшүүлсэн. Үүнд:

1. Оршин суугчдын өнөөдрийн болон ирээдүйн тав тухтай амьдрах орчинг бүрдүүлэх, нийгэм, эдийн засгийн шинэ нөхцөлд хотын тогтвортой хөгжлийг дэмжих үндсэн чиг хандлагуудыг тодорхойлох;
2. Байгалийн үзэсгэлэнт газар буюу байгалийн цогцолборт газрууд болон амьтан ургамлын экологийн тогтолцооны тэнцвэрт байдлыг хадгалах;
3. Хот төлөвлөлтийн уламжлалт аргуудыг ашиглан нутаг дэвсгэрийн хил хязгаар, орон зай, гоо сайхны иж бүрэн зохицол бүхий таатай орчинг бүрдүүлэх;
4. Тээвэр, инженерийн дэд бүтцийн аюулгүй байдлын шаардлагуудыг хангах;
5. Гэр хороолол, орон сууцны дүүргүүдийг дахин төлөвлөн, хөгжүүлж орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх;
6. Үйлдвэрийн бүсчлэлийн тогтолцоог боловсронгуй болгож, газар ашиглалтыг сайжруулах;
7. Хоорондын уялдаа холбоотой олон нийтийн төвүүдийг байгуулж, нийгмийн дэд бүтцийн хангамжийн түвшинг дээшлүүлэх.

Эдгээр хот төлөвлөлтийн зорилтуудыг зөв зохистой тодорхойлсон бөгөөд ЖАЙКА-гийн судалгаа доор дурдсан зорилтуудыг нэмж оруулах нь зүйтэй хэмээн үзэж байна. Үүнд:

8. 2020 оноос хойш өсөн нэмэгдэж буй орон сууцны эрэлт, аж үйлдвэр, үйлчилгээний салбарын эдийн засгийн хэрэгцээг хангах зорилгоор шинэ хотхон, хотын шинэ төвүүдийг шинээр байгуулан хөгжүүлэх;
9. Худалдаа, амралт, аялал жуулчлал, төрөл бүрийн үйлчилгээг өвлийн улиралд ч бизнесийн төв дүүрэгт (БТД) хөгжүүлэх;
10. Иргэдийн зорчих хөдөлгөөнийг саадгүй болгохын тулд нийтийн тээврийн үндсэн тэнхлэгүүдэд хүч хөдөлмөр, цаг хугацаа хэмнэсэн үр ашигтай нийтийн тээврийн тогтолцоо бүрдүүлэх;
11. Иргэний хууль, Газрын тухай хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжийн хүрээнд үр ашигтай хот төлөвлөлтийн хууль эрх зүйн орчинг бүрдүүлэх;
12. Бага болон дунд орлоготой иргэдийн орон сууцны хангамж, нөхцлийг сайжруулах зорилгоор орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог цогцоор шийдэх.

**Зураг 2.1 УБ хотын хөгжлийн хэтийн төлөв (2020) ба УБ хотын
хөгжлийн хэтийн төлөв (2030)**



3. НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ БА ХӨГЖЛИЙН ЦАР ХҮРЭЭ

3.1 Монгол улс ба Улаанбаатар хотын нийгэм, эдийн засгийн байдал

Улаанбаатар хотын цаашдын ирээдүй, хэтийн төлвийг ажиглахад энэхүү хотжилтын эрчимтэй явц хэрхэн, хэр удаан үргэлжлэх вэ хэмээх асуудал төлөвлөлтийн гол асуудал болж байна. Хотжилтын үйл явцад нийгэм, эдийн засгийн олон үзүүлэлтүүд, одоогийн нөхцөл байдал ихээхэн нөлөөлдөг. Улсын эдийн засаг болон хүн амын шилжилт, хөдөлгөөн Улаанбаатар хотын хүн амын өөрчлөлтөнд шууд нөлөөлдөг. Нийгэм, эдийн засгийн хэтийн төлвийг тооцон гаргахаас өмнө нийгэм, эдийн засгийн үзүүлэлтүүдийг товчхон авч үзье.

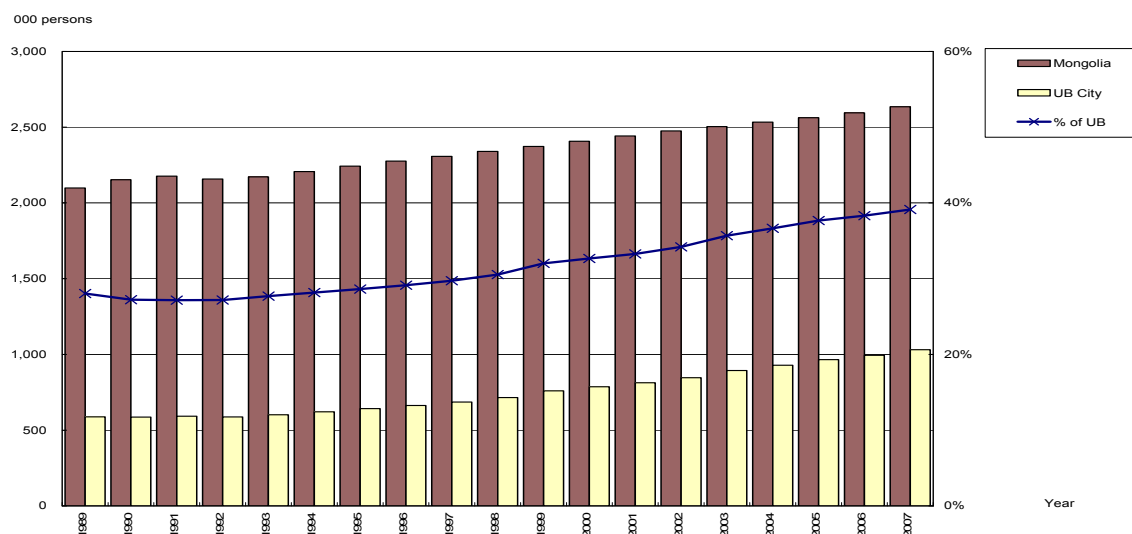
1) Монгол улс ба Улаанбаатар хотын хүн амын өсөлт

Өнгөрсөн 18 жилийн хугацаанд улсын хүн ам 2.1 саяас 2.6 сая болтлоо өссөн байна. 1990 оны эхээр зах зээлийн эдийн засагт шилжих үйл явц өрнөснөөр хүн амын жилийн дундаж өсөлт 1.6%-иас 1.3% болон аажмаар буурч байна. Улаанбаатар хотын хүн ам энэ хугацаанд 590,000-аас 1,030,000 болж, 440,000 хүнээр өсчээ. Хэдийгээр 1992 он хүртэл хүн амын өсөлтийн хэмжээ 1 % хүрэхгүй байсан боловч 1993 оноос хойш энэ өсөлт жилийн 3-4 %-д хүрсэн ба энэхүү өсөлт нь өнөөг хүртэл тасралтгүй үргэлжилсээр байна. (Зураг 3.1-г хар.)

1990-ээд оны сүүл, 2000 оны эхээр Монгол улсад зудын гамшиг нүүрлэж, их хэмжээний хохирол амссан. Үүнээс шалтгаалан Улаанбаатар хот руу шилжих иргэдийн шилжилт, хөдөлгөөн огцом нэмэгдэж, Улаанбаатар хотын хүн амын өсөлт 1999 онд 6.4% болсон байна. 1999 оноос хойш хүн амын жилийн дундаж өсөлтийн хэмжээ 4%-иас дээш байсан бөгөөд 2003 онд 5.5%, 2002 онд 4.2%, 2005 онд 4.0% болсон байна. Хүн амын өсөлт 2006 онд 4.0%-иас 3.0% болж буурсан бол харин 2007 онд хүүхдийн тэтгэмжийн мөнгө ба бусад нөхцөл байдлаас (алтан гахай жил) шалтгаалан 3.7% болж дахин өсчээ.

Нөгөөтэйгүүр Монгол улсын хүн амын өсөлт 2002 оноос хойш тогтвортой 1.2%-оос 1.3% байна. 2007 онд онцгой нөхцөл байдлын улмаас Улаанбаатарын хүн ам 1.6% болж өсчээ. Хүснэгт 3.1-т харуулснаар Улаанбаатарын хүн ам Монгол улсын нийт хүн амд эзлэх хувь нь арван жилийн хугацаанд 8.6 %-иар өссөн ба 1998 онд 30.5% байсан бол 2007 онд 39.1% болж өссөн байна.

Зураг 3.1 Монгол улс болон Улаанбаатар хотын хүн амын өсөлт



Эх сурвалж: 2006, 2005 оны Монгол улсын статистикийн эмхтгэл, 1989 – 2002 оны “Монгол улс зах зээлийн тогтолцоонд” Монгол улсын статистикийн эмхтгэл

Хүснэгт 3.1 1998 оноос хойшхи Монгол улс болон Улаанбаатар хотын хүн амын өсөлт

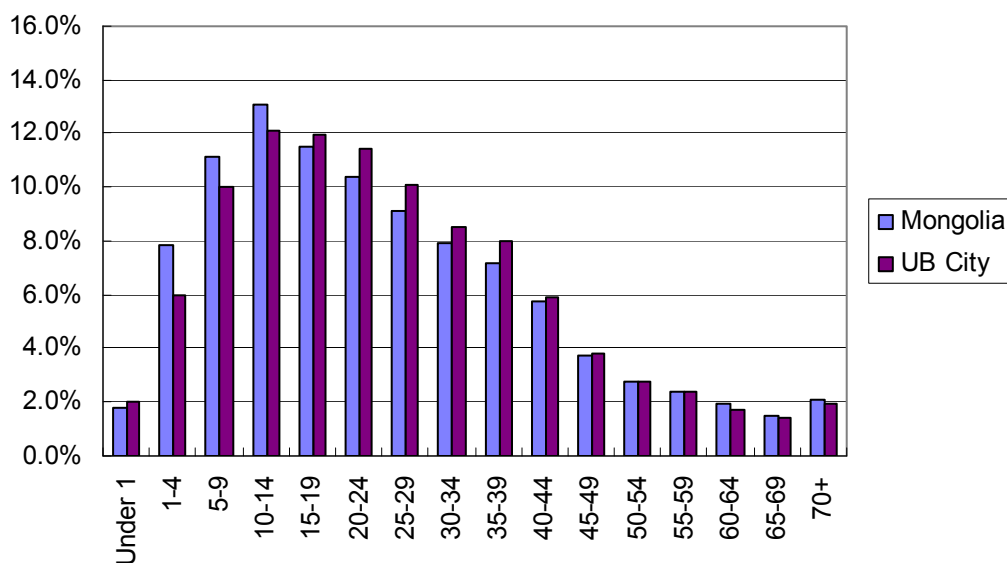
(Нэгж: мянган хүн)

Year	Монгол улс	Улаанбаатар хот	Монгол улсын хүн амын өсөлт (%)	УБ хотын хүн амын өсөлт (%)	УБ-ын %	Нөлөөлөх хүчин зүйл
1998	2,340	715	1.4	4.2	30.5	Иргэдийн шилжилт хөдөлгөөн чөлөөтэй болсон
1999	2,374	760	1.4	6.4	32.0	Зуд
2000	2,408	787	1.4	3.5	32.7	Зуд
2001	2,443	813	1.5	3.3	33.3	
2002	2,475	847	1.3	4.2	34.2	Газар хувьчлал (Гэр хороолол)
2003	2,504	893	1.2	5.5	35.7	Зуд
2004	2,533	929	1.2	3.9	36.7	
2005	2,562	965	1.2	4.0	37.7	
2006	2,595	994	1.3	3.0	38.3	
2007	2,635	1,031	1.6	3.7	39.1	Газар хувьчлал (Зуслангийн байшин)

Эх сурвалж: Монгол улсын статистикийн эмхтгэл

2000 оны байдлаар Улаанбаатар хотын нийт хүн амд 15-40 насны хөдөлмөрийн насны хүмүүсийн эзлэх хувь улсынхаас өндөр байна. Зураг 3.2-т үзүүлснээр Улаанбаатар хотод эдийн засгийн идэвхитэй хүн ам төвлөрч буйг харуулж байна.

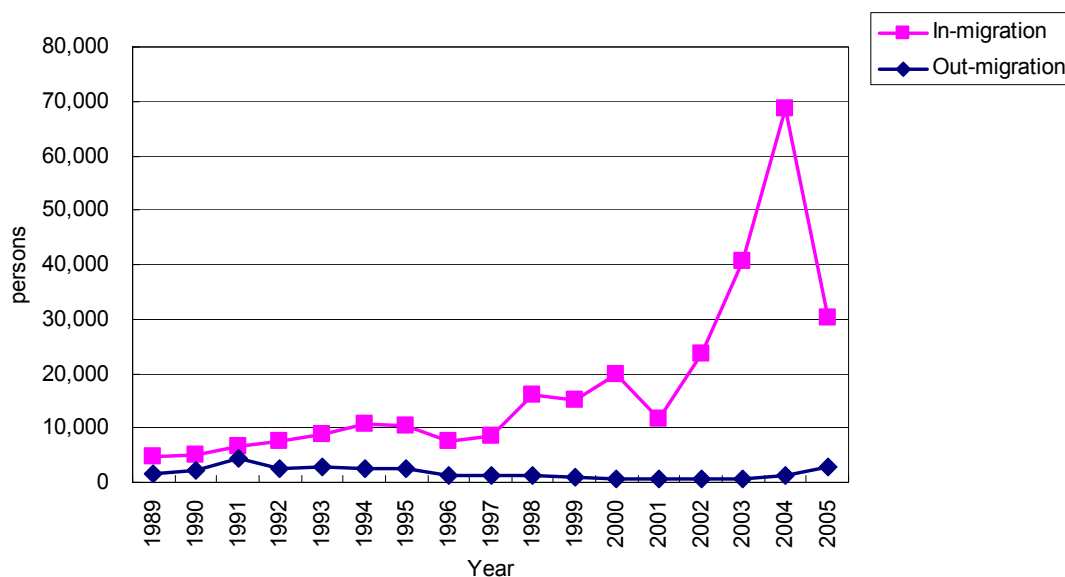
Зураг 3.2 Хүн ам насны ангиллаар, 2000н оноор



Эх сурвалж: 2006 оны Монгол улсын статистикийн эмхтгэл, 1989 – 2002 оны “Монгол улс зах зээлийн тогтолцоонд” Монгол улсын статистикийн эмхтгэл

Улаанбаатар хотын энэхүү хүн амын огцом өсөлтөнд эрчимтэй шилжилт хөдөлгөөн нөлөөлсөн байна. Зураг 3.3-т Улаанбаатар хотын хүн амын шилжин ирэх болон шилжин явах хөдөлгөөний өөрчлөлтийг харуулав. 1990-ээд оны эхний хагаст шилжилт хөдөлгөөн ерөнхийдөө хязгаарлагдмал байсан тул шилжин ирэгсдийн тоо хязгаартай байсан байна. 1997 оноос шилжилт хөдөлгөөнийг чөлөөтэй болгосноор энэ тоо 1998 онд 15,000 болтлоо огцом өсөж, 2004 он хүртэл 69,000 болтлоо тасралтгүй өссөн.

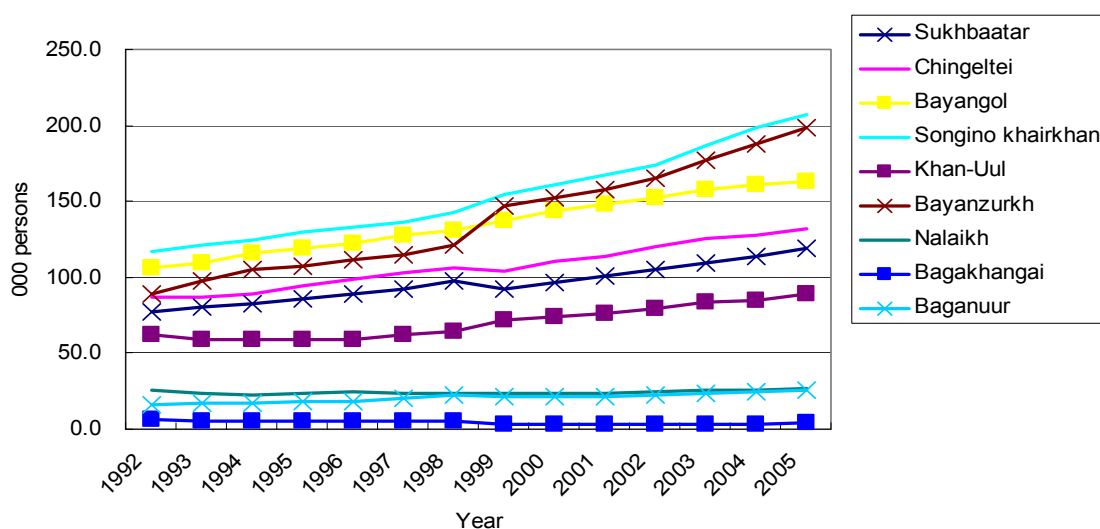
Зураг 3.3 Шилжин ирэгсэд ба шилжин явагсад



Эх сурвалж: Улаанбаатар хотын статистикийн эмхтгэл, 3 дахь хэвлэлт, 2006

Хотын хүн амын өсөлтийг дүүргээр нь авч үзвэл хотын төвийн зургаан (6) дүүргийн хүн ам тогтмол өссөн бөгөөд **Сонгинохайрхан** (5.2%), **Баянзүрх дүүрэгт** (5.5%) сүүлийн таван жилийн дунджаас (4.2%) ихээр өссөн байна. Тус 2 дүүрэг нь Улаанбаатар хотын баруун болон зүүн хэсэгт оршдог. Баянгол дүүргийн хүн амын өсөлтийн хэмжээ мөн үед харьцангуй хязгаарлагдмал 2.6% байсан байна.

Зураг 3.4 Улаанбаатар хотын хүн амын тоо, дүүргээр



Эх сурвалж: 2006 оны Монгол улсын статистикийн эмхэтгэл, 1989 – 2002 оны “Монгол улс зах зээлийн тогтолцоонд” Монгол улсын статистикийн эмхэтгэл, 3 дахь хэвлэлт.

2) Монгол улс ба Улаанбаатар хотын эдийн засгийн үзүүлэлт

(1) ДНБ ба нэг хүнд ногдох ДНБ

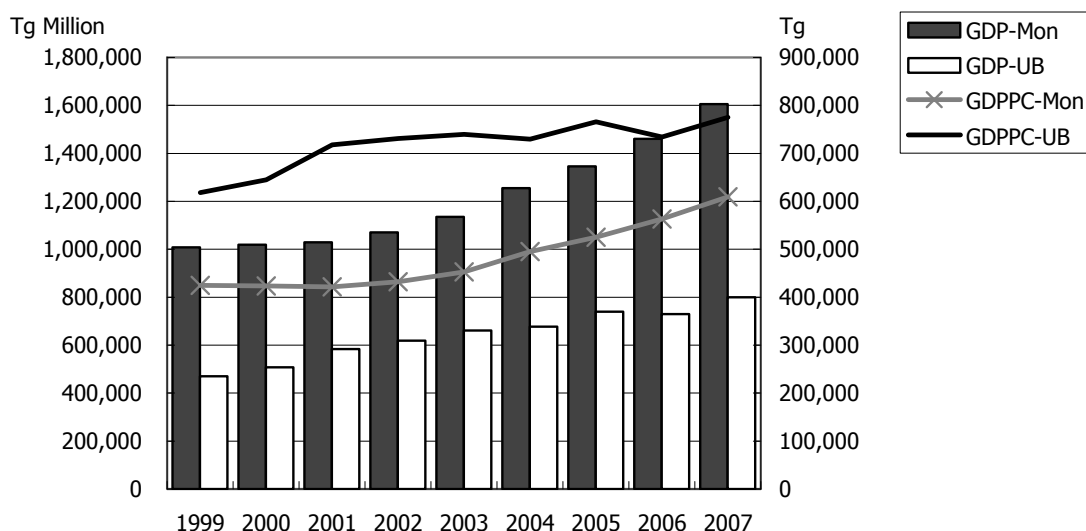
Монгол Улсын эдийн засгийн өсөлт 1990-ээд он буюу зах зээлийн эдийн засагт шилжих хугацаанд тогтмол байсан бол харин 2002 оноос хойш өссөн байна. Зураг 3.5-д 1999¹ оноос хойшхи Монгол улсын болон Улаанбаатар хотын ДНБ-ний өөрчлөлтийг харууллаа. 1999-2007 оны хооронд ДНБ-ний жилийн дундаж өсөлт 6.1% байсан бол Улаанбаатар хотынх 7.0% буюу улсынхаас арай өндөр үзүүлэлттэй байна.

Харин сүүлийн жилүүдийн үзүүлэлтийг харахад Монгол улсын ДНБ-ний жилийн дундаж өсөлт нь 9.0% байхад Улаанбаатар хотын ДНБ 5.1% буюу улсын хэмжээнийхээс арай доогуур байна. Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрээс гадна орших зэс болон алтны уурхайнууд, хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн өсөлт өндөр байгаагаас үүдсэн эдийн засгийн цэцэглэлт нь энэ нөхцөлд нөлөөлсөн. Улаанбаатар хотын ДНБ Монгол улсын ДНБ-нд эзэлж буй хувь нь 1999 онд 47% байсан бол 2003 онд 58% болж өссөн бөгөөд 2006 онд 50% болтлоо буурчээ.

¹ Монгол улсын орон сууцны тухай хуулинд орон сууц хөгжүүлэх санг орон сууцны хангамж нэмэгдүүлэх, түүний дэд бүтцийг сайжруулах, хөгжүүлэх арга хэмжээг санхүүжүүлэхэд ашиглана гэсэн заалт байсан. Засгийн газрын 2006 оны 6-р сарын 29-ний Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулиар уг заалтыг өөрчилсөн.

Монгол улсын нэг хүнд ногдох ДНБ-ний жилийн дундаж өсөлт нь сүүлийн 4 жилд 7.7% байсан бол Улаанбаатар хотын ДНБ дөнгөж 1.3% байсан байна. Үүнд Улаанбаатар хот руу шилжин ирэгсдийн өсөн нэмэгдэж буй тоо нөлөөсөн байна.

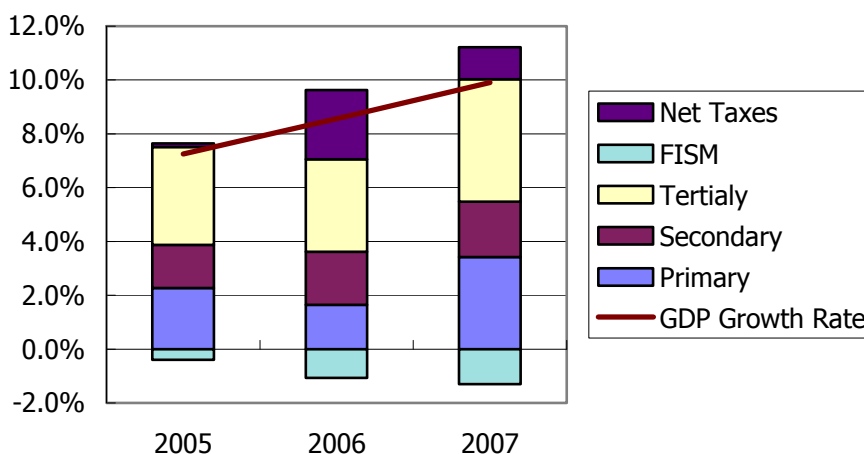
Зураг 3.5 Эдийн засгийн үйл ажиллагааны өөрчлөлтүүд ба нэг хүнд ногдох ДНБ



Эх сурвалж: 2005, 2006 оны Монгол улсын статистикийн эмхэтгэл, 1989 – 2002 оны “Монгол улс зах зээлийн тогтолцоонд” Монгол улсын статистикийн эмхэтгэл

Зураг 3.6-д ДНБ-ийг салбараар үзүүлэв. ДНБ-ий өсөлтөнд гуравдагч салбарын эзлэх хувь 3.6%-иас 4.6% болж, нэлээд давамгайлсан бөгөөд тогтмол байна. ДНБ-ний өсөлтөнд хоёрдогч үйлдвэрүүдийн эзлэх хувь 1.6% -аас 2.1% болж, 2007 оноос нэлээд тогтмол байсан байна. Харин ДНБ-ний өсөлтөнд анхдагч үйлдвэрүүд 3.4% эзэлж байна. Энэ бүхэн бодит ДНБ хэрхэн 9.9% болтлоо өссөний шалтгааныг тодорхойлно.

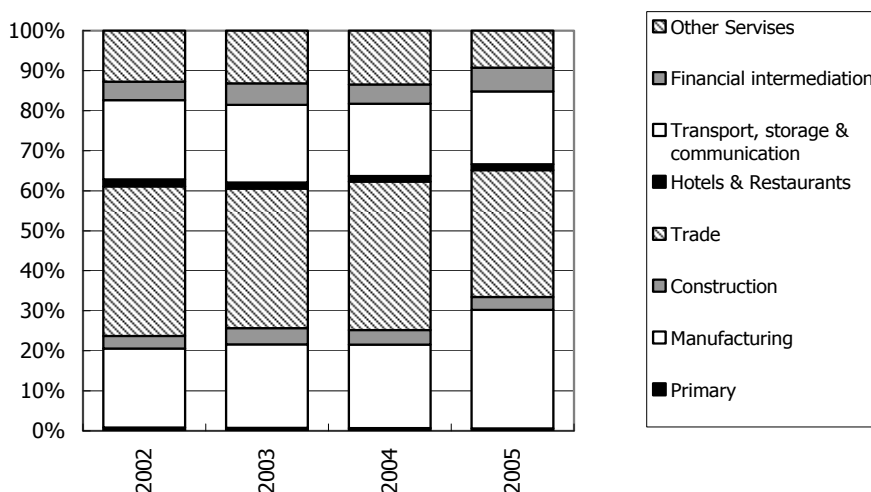
Зураг 3.6 ДНБ-ний өсөлтөнд салбаруудын эзлэх хувь



Эх сурвалж: 2005, 2006 оны Монгол улсын статистикийн эмхэтгэл, 1989 – 2002 оны “Монгол улс зах зээлийн тогтолцоонд” Монгол улсын статистикийн эмхэтгэл

Зураг 3.7-д Улаанбаатар хотын бүсийн ДНБ-ний өсөлтөнд эзлэх хувийг салбараар харууллаа. Анхдагч салбарын эзлэх хувь хамгийн бага байхад үйлдвэрлэлийн салбар 2002 онд 20% байсан бол 2005 онд 30% болж өсчээ. Худалдаа, тээвэртэй холбоотой салбарыг нэгтгэсэн хувь нь дөрвөн жилийн дотор ДНБ-ний 50%-иас илүүг эзэлж байна.

Зураг 3.7 ДНБ-ний хуваарилалт, салбараар



Эх сурвалж: 2006 оны Монгол улсын статистикийн эмхтгэл, 3 дахь хэвлэлт

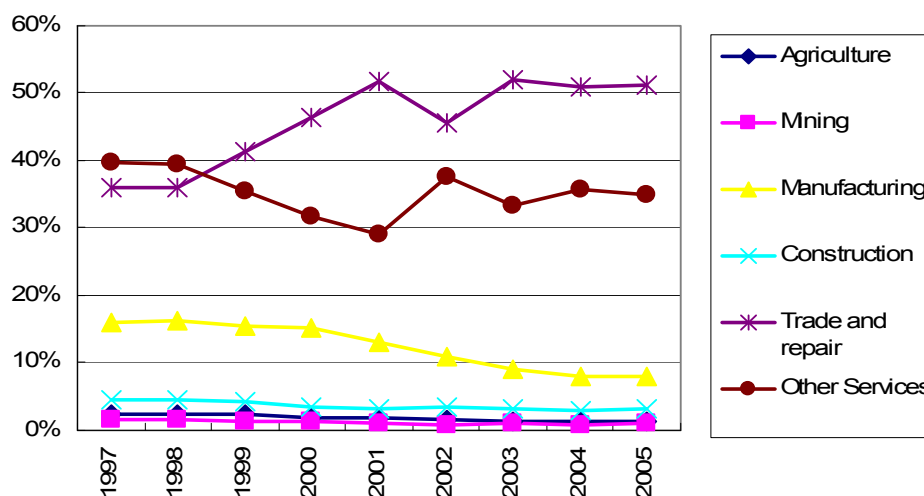
(2) Аж ахуйн нэгж байгууллагууд

Зураг 3.8 нь Улаанбаатар хотын аж ахуйн нэгжүүдийн өөрчлөлтийг харуулна. Худалдааны салбарын аж ахуйн нэгж байгууллагын тоо 1997 онд 2,697 байсан бол 2005 онд 13,025 болж 4.8 дахин өссөн ба 36%-иас 51% болсон байна. Үйлдвэрлэлийн салбарын эзлэх хувь 8 хувиар буюу 16%-иас 8% болтол буурчээ. Бөөний болон жижиглэнгийн худалдаа, засварын үйлдвэрлэл хувийн хэрэглэгчдийн тусламж дэмжлэгтэйгээр явагдаж байна. Уул уурхайн үйлдвэрлэл рүү ихээхэн хэмжээний гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт орж байгаа ба гадаадад ажиллаж буй монгол ажилчдаас² бэлэн мөнгө ихээр гуйвуулж байгаа нь орон сууцны зэх зээл болон айл өрхийн авто машины өсөн нэмэгдэж буй хэрэглээнд түлхэц болсон мэт харагддаг.

Үнэн хэрэгтээ одоогоор бөөний болон жижиглэнгийн худалдаа, барилгын үйлдвэрлэл Улаанбаатар хотын эдийн засгийг идэвхжүүлж байна. Эдгээр үйлдвэрүүд төлөвлөлтийн хугацаанд Улаанбаатар хотын эдийн засгийн хөдөлгүүр болж чадахгүй. Тиймээс улсын эдийн засгийн тэргүүлэх үр ашигтай, гадаад валют хуримтлуулах үйлдвэрүүдийг дэмжих шаардлагатай байна.

² Монгол улсын статистикийн эмхэтгэлд тусгаснаар гадаадад ажиллагсадаас гуйвуулсан мөнгөн гуйвуулгын хэмжээ 2007 онд 83,9 сая. ам доллар байсан байна. (кредит: 174,3 сая. ам доллар, дебит: 90,3 сая. ам доллар) Ойролцоогоор өрх бүрийн нэг гишүүн гадаадад ажиллаж байгаа нь орон сууц, авто машин худалдан авалт албан ёсны статистикт тусгаснаар өндөр байна.

Зураг 3.8 Аж ахуйн нэгж байгууллагуудын тоо, салбараар



Эх сурвалж: 2006 оны Монгол улсын статистикийн эмхэтгэл, 3 дахь хэвлэлт

(3) Ажилгүйдэл

Монгол улсын 2007 оны статистикийн эмхэтгэлд дурдсанаар ажилгүйдлийн хувь улсын түвшинд дөнгөж 2.8% байна. Өнгөрсөн хугацаанд ажилгүйдлийн хувь хамгийн өндөр нь 9% байснаар бүртгэгдсэн ба энэ нь үргэлжлэн буурсаар ирсэн. 2006 оны байдлаар Улаанбаатар хотод ажилгүйдлийн хувь зөвхөн 1.7% байв. Энэхүү ажилгүйдлийн хувь хэмжээг “бүртгэлтэй ажилгүйчүүд”-ийн тоонд тулгуурлан тооцоолсон болно. Одоогийн ажилгүйдлийн бодит түвшин энэ үзүүлэлтээс өндөр байгаа нь ажиглагдаж байна. Алслагдсан дүүргүүдийн иргэдийн дунд явуулсан судалгаагаар ажилгүйдлийн бодит хувь 30%-иас их байна. Сүүлийн таван жилд Хятад улс руу гаргах бүтээгдэхүүний захиалга зогссоны улмаас оёдлын үйлдвэрийн ажиллагсадын тоо 30,000 байснаас 5,000 хүртлээ буурчээ.

(4) Гадаад худалдаа

Монгол улсын экспорт, импортын үйл ажиллагааг Хүснэгт 3.2-т үзүүлэв. Экспортын хэмжээ нь сүүлийн дөрвөн жилд 870 сая ам.доллаароос 1,942 сая ам.доллар хүртэл 2.2 дахин өссөн байна. Монгол улсаас экспортолж байгаа гол нэрийн бараа нь алт, зэс бөгөөд 2007 онд нийт экспортын 54%-ыг эзэлсэн болно.

Нөгөөтэйгүүр, импортын хэмжээ нь дээрх хугацаанд 1,021 сая ам.доллаароос 2170 сая ам.доллар болж 2.1 дахин өссөн байна. 2007 онд гадаад худалдааны тэнцэл -228 сая ам.доллар болсон. Импортолж байгаа гол нэрийн бараанууд нь түлш шатахуун (29%), машин, тээврийн тоног төхөөрөмж (28%), үйлдвэрлэсэн бараа (15%) байна. Үүнээс үзэхэд Монгол улс түүхий эд экспортлон, үйлдвэрлэж боловсруулсан бараа материал импортлодог улс болно.

Хүснэгт 3.2 Экспорт, импортын гол нэрийн бараа

(Нэгж: %)

Барааны бүлэг	Экспорт			Импорт		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Нийт (сая ам. доллар)	1,065	1,543	1,942	1,184	1,486	2,170
Хүнс ба мал, амьтад	1.2%	1.7%	1.7%	10.3%	9.6%	9.6%
Тамхи, ундаа	0.0%	0.0%	0.0%	1.8%	1.9%	1.9%
Түлшнээс бусад түүхий эд материал	48.5%	64.6%	70.4%	0.7%	0.7%	0.7%
<i>Үүнээс: Зэсийн баяжмал</i>	<i>30.6%</i>	<i>41.2%</i>	<i>41.8%</i>			
Бүрх төрлийн түлш, шатах, тослох материал	3.8%	4.6%	4.6%	26.6%	29.3%	29.3%
Амьтан, ургамлын гаралтай тос, өөх, лав	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%	0.6%	0.6%
Хими, химийн бүтээгдэхүүн	0.1%	0.1%	0.1%	5.0%	5.5%	5.5%
Бүх төрлийн түүхий эд материалаар хийсэн үйлдвэрийн бараа бүтээгдэхүүн	4.4%	4.3%	4.3%	17.5%	15.0%	15.0%
Машин тоног төхөөрөмж, тээврийн хэрэгсэл	0.7%	1.1%	1.1%	31.4%	28.3%	28.3%
Үйлдвэрийн төрөл бүрийн бусад бараа	10.2%	6.0%	6.0%	5.9%	9.3%	9.3%
Бусад бараа бүтээгдэхүүн, шилжүүлэг	31.1%	17.5%	12.1%	0.0%	0.0%	0.0%
<i>Үүнээс: Боловсруулаагүй болон хагас боловсруулсан хэлбэртэй алт</i>	<i>31.1%</i>	<i>17.5%</i>	<i>12.1%</i>			

Эх сурвалж: 2006, 2007 оны Монгол улсын статистикийн эмхэтгэл

(5) Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт

Хүснэгт 3.3 болон 3.4-т гадаад улс орнуудаас орсон шууд хөрөнгө оруулалтыг улс болон салбараар үзүүлэв.

Уул уурхайн салбарт ГШХО-ын бараг тал хувийг оруулсан байна. Худалдааны салбар (бөөний болон жижиглэнгийн худалдаа) хоёрдугаар байранд орж байгаа бөгөөд 2006 онд 18%-ийг эзэлсэн байна. Энэхүү үзүүлэлт нь сүүлийн жилүүдэд хэрэглээ асар их өссөнийг харуулж байна. ГШХО-ын байдлыг улсаар жагсаавал Хятад улс нэгдүгээрт бичигдсэн байна.

Хятад улс нийт хөрөнгө оруулалтын 47%-ийг оруулсан байна. Хятад улс төрөл бүрийн үйлдвэрүүдэд хөрөнгө оруулсан байна. Харин 2006 онд Канад, АНУ нь уул уурхайн салбарт ихээхэн хэмжээний хөрөнгө оруулалт хийжээ.

Хүснэгт 3.3 Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт, салбараар

(Нэгж: мянган ам. доллар)

Салбар	1990-2004	2005	2006	Нийт (1990 - 2006)	Эзлэх хувь (%)
Геологи, уул уурхай, хайгуул шинжилгээ, газрын тосны салбар	493,973	183,962	195,390	873,325	48.4
Худалдаа, нийтийн хоол	162,764	53,377	103,388	319,529	17.7
Инженерийн тоног төхөөрөмж, барилгын материалын үйлдвэрлэл	55,238	773	1,792	57,802	3.2
Банк, санхүүгийн үйл ажиллагаа	67,105	9,671	11,983	88,759	4.9
Хөнгөн үйлдвэр	85,002	1,792	1,454	88,248	4.9
Бусад	256,813	67,265	52,536	376,614	20.9
Нийт	1,120,895	316,839	366,544	1,804,278	100.0

Эх сурвалж: Гадаадын хөрөнгө оруулалт, гадаад худалдааны агентлагаас авсан мэдээлэл

Хүснэгт 3.4 Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт, улсаар

(Нэгж: мянган ам. доллар)

Улс	1990-2004	2005	2006	Нийт (1990 - 2006)	Эзлэх хувь (%)
Хятад	441,786	227,912	171,879	841,578	46.6
Канад	174,207	1,542	72,180	247,929	13.7
Өмнөд Солонгос	85,180	19,004	16,435	120,619	6.7
АНУ	45,725	5,564	37,166	88,455	4.9
Япон	66,208	5,841	4,728	76,777	4.3
Бусад	307,788	56,975	64,156	428,920	23.8
Нийт	1,120,895	316,839	366,544	1,804,278	100.0

Эх сурвалж: Гадаадын хөрөнгө оруулалт, гадаад худалдааны агентлагаас авсан мэдээлэл

3.2 Монгол улсын нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн хэтийн төлөв

1) Монгол улсын эдийн засгийн хөгжлийн дунд болон урт хугацааны зорилт

Монгол улсын эдийн засгийн хөгжлийн хэтийн төлвийн хоёр дүр зураг байна. Эдгээр нь эдийн засгийн хөгжлийг 2021 он хүртэл тодорхойлсон, УИХ-аар батлагдсан “Мянганы хөгжлийн зорилтод суурилсан Үндэсний хөгжлийн стратеги” (МХЗ-д тулгуурласан ҮХС) ба 2006 оны ОУВС-ийн тайлангийн 4-р бүлэг зөвлөмжинд тусгагдсан ДНБ-ний өсөлтийн хэтийн төлөв зэрэг болно. Зураг 3.5-д эдийн засгийн хөгжлийн хэтийн төлөв бага зэрэг буурах хандлагатай байгааг үзүүлж байна.

Хүснэгт 3.5 2006 оны ОУВС-ийн тайлан, МХЗ-д тулгуурласан ҮХС-д тусгасан зорилтот жилийн дундаж өсөлт

	2007 - 2015	2015-2021
МХЗ дээр суурилсан ҮХС	14 %	12 %
	2007 - 2011	2012-2026
2006 оны ОУВС-ийн тайлангийн 4-р бүлэг Зөвлөмж	7.5 %	5.1 %

Эх сурвалж: МХЗ-д суурилсан ҮХС, 2006 оны ОУВС-ийн тайлангийн 4-р бүлэг Зөвлөмж

МХЗ-д тулгуурласан ҮХС-д тодорхойлсон эдийн засгийн хөгжлийн ДНБ-ний дундаж өсөлт нь 14 %-иас бага байх ба харин нэг хүнд ногдох ДНБ 2015 онд 5,000 ам.долларт хүрнэ гэж тооцсон байна. 2015- 2021 оны хооронд ДНБ дундаж өсөлт нь 12 %-иас доогуур байх ба нэг хүнд ногдох ДНБ 12,000 ам.доллараас доошгүй байх болно. Ингэснээр Монгол улс 2021 оны түвшинд дунд орлоготой улсын тоонд багтах юм.

2002 оноос хойшхи Монгол улсын эдийн засгийн үзүүлэлт дээр үндэслэсэн боловсруулсан ОУВС-ийн тайланд одоогийн эдийн засгийн өндөр үзүүлэлт нь 2009 он хүртэл хадгалагдах ба (7% өсөлттэйгөөр) 2010 онд (Оюу Толгой уурхай) шинэ уул уурхайн ашиглалт эхэлснээр энэхүү өсөлт нь 11%-д хүрнэ гэсэн байна. 2010 оноос хойш 2011-2014 оны хооронд ДНБ-ний өсөлтийн хэмжээ нь аажмаар 6-аас 5.5 хувь болж буурах ба 2015 онд 5% болно. 2007-2015 оны хооронд 7.5% байх болно. 2015 оноос хойш үйлчилгээний салбарууд улсын эдийн засагт голлох үүргийг гүйцэтгэнэ. Тиймээс 2015 оноос хойш ДНБ-ний өсөлтийн хэмжээ нь жилийн 5.1% байх болно.

2) Монгол улсын хүн амын хэтийн төлвийн тооцоо

2000 оны хүн амын тооллогонд үндэслэн Үндэсний Статистикийн Газар, НҮБ-ын Хүн амын сан (ҮСГ-НҮБХАС) улсын хүн амын хэтийн төлвийг тооцож гаргасан байна. Уг тооцоог гурван хувилбараар хийсэн. Үүнд: Хүн амын 1.3%-ийн жилийн дундаж өсөлттэй өндөр хувилбар, 1.2%-ийн өсөлттэй дунд хувилбар, 1.1%-ийн дундаж өсөлттэй доогуур хувилбар бөгөөд Хүснэгт 3.6-д үзүүлэв.

Хүснэгт 3.6 Монгол улсын хүн амын хэтийн төлвийн тооцоо (ҮСГ-НҮБХАС)

(1000 хүн)

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	Дундаж өсөлтийн хэмжээ
Өндөр	2,390	2,573	2,764	2,966	3,160	3,330	1.3%
Дунд	2,390	2,562	2,742	2,919	3,087	3,230	1.2%
Доогуур	2,390	2,552	2,720	2,884	3,039	3,168	1.1%

Эх сурвалж: 2025 он хүртэлх хүн амын тооцоо, ҮХС-НҮБХАС

2005 оны байдлаар Монгол улсын хүн ам 2,562,000 байсан ба түүнээс хойш 2008 он хүртэл дунд хувилбарт тусгаснаар хүн ам өснө. Монгол улсын хүн амын хэтийн төлвийг тооцоход дунд хувилбар илүү тохиромжтой байна.

3.3 Улаанбаатар хотын хөгжлийн нийгэм эдийн засгийн цар хүрээ 2020, 2030 оноор

1) Улаанбаатар хотын БДНБ

Монгол улс 1990-ээд оны үед эдийн засгийн уналтанд орсон ба 2002 оноос эдийн засгийн өсөлтийн шинэ үе шатанд шилжин орсон. Сүүлийн жилүүдэд ДНБ-ний өсөлтийн хэмжээ хурдтай өссөөр байна. 2002-2004 онд дундаж өсөлт 6.9% байсан бол 2005-2007 онд 8.6% болж өссөн байна. Нэг хүнд ногдох ДНБ-ний өсөлтийн хэмжээ нь тухайн хугацаанд 5.6%-аас 7.2% болж өсчээ.

Одоо мөрдөж буй УБЕТ-2020, УББХХ-2015-т Улаанбаатар хотын эдийн засгийн хөгжлийн хэтийн төлвийн зорилтуудыг Хүснэгт 3.7-д харуулснаар тодорхойлсон байна.

Хүснэгт 3.7 Жилийн дундаж өсөлтийн хэмжээ УБЕТ-2020, УББХХ 2015

	2010 он хүртэл	2020 он хүртэл
УБЕТ-2020	9.0%	10.5%
	2010 он хүртэл	2015 он хүртэл
УББХХ- 2015	7.5%	7.7%

Эх сурвалж: УБЕТ-2020, УББХХ-2015

2030 он хүртэл Монгол улсын болон Улаанбаатар хотын ДНБ-ний жилийн дундаж өсөлтийг ЖАЙКА-гийн судалгааны баг тооцсоныг Хүснэгт 3.8.-т харуулав. Алт, зэсийн үнэ ОУВС-ийн тайланд тооцоолсноос илүү өндөр, тогтвортой байгаагаас ЖАЙКА -гийн судалгааны баг Монгол улсад ДНБ 7%-ийн өсөлттэй үргэлжлэх болно гэж тооцсон. Уул уурхайн ордуудыг шинээр ашиглах асуудал одоогийн байдлаар тодорхой бус байна. 2011 оноос хойш уул уурхайн үйлдвэрийн үр өгөөж нь улсын эдийн засагт ихээхэн хувь нэмэр оруулж дагалдах үйлдвэрүүдийг хөхүүлэн дэмжих ба тэдгээр нь мөн Монгол улсын эдийн засгийн өсөлтөнд эерэгээр нөлөөлнө хэмээн ЖАЙКА-гийн судалгааны баг үзэж байна.

Богино хугацаанд Улаанбаатар хотын ДНБ-ний өсөлтийн хэмжээ нь уул уурхайн үйлдвэр болон хөдөө аж ахуйн салбарт гарч буй сүүлийн үеийн идэвхтэй үйл ажиллагаанаас хамааран улсын ДНБ-ний өсөлтийн хэмжээнээс доогуур үзүүлэлттэй байна. Гэвч Улаанбаатар хотын ДНБ-ний өсөлтийн хэмжээ нь дунд болон урт хугацаанд улсын ДНБ-ний өсөлтийн хэмжээнээс өндөр болох бөгөөд учир нь Улаанбаатар хотын эдийн засаг улсын эдийн засгийн хөгжлийг 2011 оноос хойш тэргүүлэх болно.

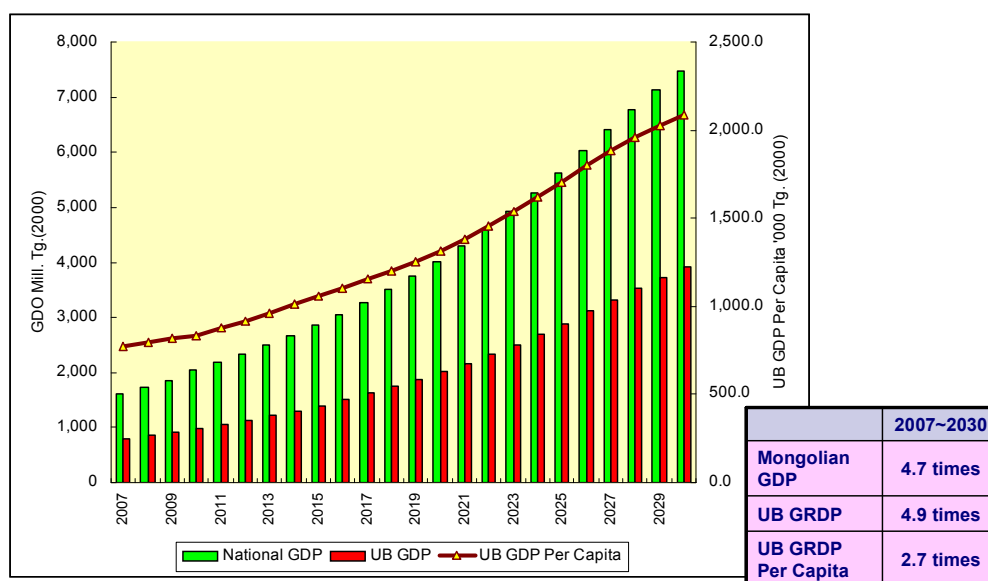
Улаанбаатар бүсийн ДНБ-ний өсөлтийн хувь улсын ДНБ-нд эзлэх хувьд 2007 онд 49.7% байснаа 2010 онд 47.9% болж буурах бөгөөд 2030 онд энэ нь дахин өсөж 49.7%-д хүрнэ.

Хүснэгт 3.8 Монгол улсын ДНБ ба Улаанбаатар бүсийн ДНБ-ний өсөлт

	Монгол улс	Улаанбаатар хот	Хэтийн төлөв
2008-2010	8.3%	7.0%	2006 оны ОУВС-ийн тайланд тусгаснаар эдийн засгийн хөгжлийн дүр зураг нь энэ үед хамаарагдаж байна. 2008, 2009 онд ДНБ-ний өсөлтийн хэмжээ 7% болох ба 2010 онд Оюу Толгой шинэ уурхайн ордыг ашиглалтад оруулснаар 11% болж өснө. Хэдийгээр УБ бүсийн ДНБ-д улсын эдийн засгийн хөгжлийн үзүүлэх нөлөө хязгаарлагдмал байх боловч энэ нь (7%) одоогийн өсөлт хэвээр байх болно. Тиймээс Улаанбаатарын дундаж өсөлтийн хэмжээ Монгол улсынхаас доогуур байна.
2011-2015	7.0%	7.5%	Уул уурхайн үйлдвэр ДНБ-ний өсөлтөд хувь нэмрээ оруулсаар байх болно. Нөгөө талаар УБ бүсийн ДНБ-ний өсөлтийн хэмжээ нь хотын үйлдвэрүүд болон эдийн засгийн хөгжлийг хурдасгана. УБ хотын өсөлтийн хэмжээ Монгол улсын өсөлтийн хэмжээнээс өндөр болно.
2015-2020	7.0%	7.5%	ДНБ/БДНБ өсөлтийн хэмжээ нь 2011-2015 онд нэг ижил чиг хандлагыг баримтална.
2027-2030	6.4%	6.8%	Монгол улсын болон УБ бүсийн өсөлтийн хэмжээ нь хүн амын болон эдийн засгийн өсөлтөөс болоод буурах болно. УБ хотын өсөлтийн хэмжээ Монгол улсын өсөлтийн хэмжээнээс хүн амын болон үйлдвэрийн төвлөрлөөс болж өндөр байна.

Эх сурвалж: Жайка-гийн Судалгааны баг

Зураг 3.9 Монгол улс болон УБ хотын эдийн засгийн өсөлтийн хэтийн төлөв



Эх сурвалж: Жайка-гийн Судалгааны баг

2) Улаанбаатар хотын хүн амын хэтийн төлвийн урьдчилсан тооцоо

Хүснэгт 3.9-д үзүүлснээр ҮСГ-НҮБХАС, УБЕТ-2020, УББХХ-2015-т Улаанбаатар хотын хүн амын хэтийн төлвийн тооцоо тус тус хийгдсэн байна. ҮСГ-НҮБХАС-ийн 2025 он хүртэлх хүн амын урьдчилсан тооцоогоор 2015 онд Улаанбаатар хотын хүн ам 2.1%-ийн жилийн дундаж өсөлттэйгөөр 1.35 сая болно гэж тусгажээ. УБЕТ-2020-д 2020 онд хүн амын тоо 4.2%-ийн жилийн дундаж өсөлттэйгөөр 1.65 сая болно гэсэн бол харин УББХХ-т 2015 онд хүн ам 2.0%-ийн өсөлттэйгөөр 1.16 саяд хүрнэ гэж тооцоолжээ.

Дээрхи бүх урьдчилсан тооцоог хүн амын өсөлт ихээхэн хэлбэлзэж байсан 2005 оноос өмнө хийсэн байна. ЖАЙКА-гийн судалгааны баг энэхүү хүн амын механик өсөлтөнд хөдөө орон нутгаас түлхэц өгсөн нөлөө (зуд, алслагдсан орон нутагт нүүрэлсэн эдийн засгийн хүнд нөхцөл байдал), татах нөлөө (Улаанбаатар хотын эдийн засгийн хөгжил, ажлын байр) нь ихээхэн нөлөөлсөн гэж үзэж байгаа.

Дээрх хүн амын хэтийн төлвийн тооцооны үнэлгээнд үндэслэн ЖАЙКА-гийн судалгааны баг 2008-2030 оны жилийн дундаж өсөлтийн хэмжээг тооцон Хүснэгт 3.10-т үзүүлэв. Хүн амын жилийн дундаж өсөлтийн хэмжээ нь 2001-2005 онд 4.2%-иас аажмаар бууран 2020-2025 онд 2.0% болох ба 2026-2030 он хүртэл энэ хэмжээ хадгалагдана. Хэтийн төлвийн тооцоогоор Улаанбаатар хотын хүн ам 2020 онд 1.57 сая, 2030 онд 1.87 саяд хүрнэ. 2005 онд Улаанбаатар хотын хүн ам улсын нийт хүн амын 37.7 %-ийг эзэлж байсан бол 2030 онд 55.5 %-ийг эзэлнэ.

Хүснэгт 3.9 Улаанбаатар хотын хүн амын хэтийн төлвийн тооцоо

(Нэгж: мянган хүн)

	2005	2010	2015	2020	2025	Жилийн дундаж өсөлтийн хэмжээ (%)
ҮХС-НҮБХАС	894.3	1019.3	1,141.1	1,253.5	1,350.6	2.1
УБЕТ-2020	890.0	1,135.0	-	1,650.0	-	4.2
УББХХ 2015	942.2	1093.4	1,164.7	-	-	2.0

Эх сурвалж: Хүн амын хэтийн төлвийн тооцоо 2025, УБЕТ-2020, УББХХ 2015

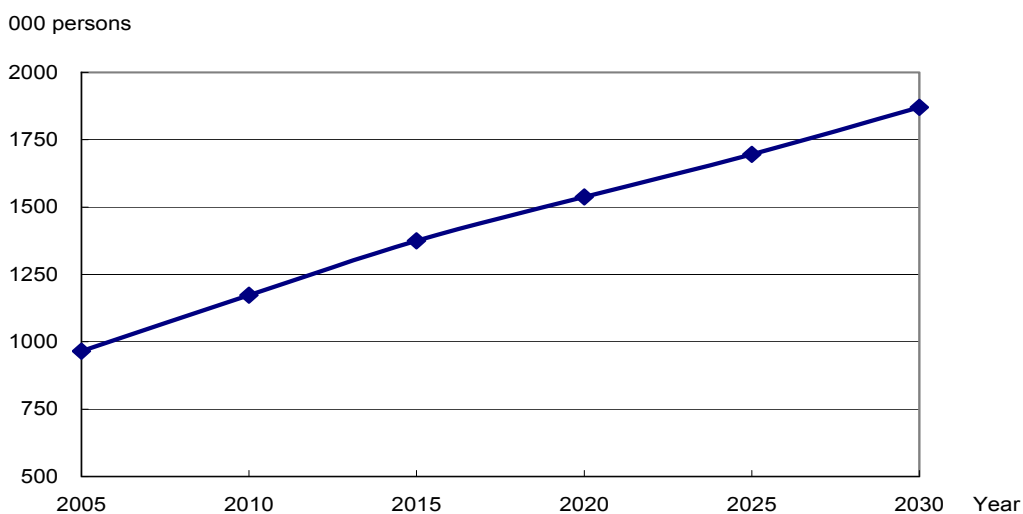
Хүснэгт 3.10 2030 он хүртэлх Улаанбаатар хотын хүн амын хэтийн төлвийн тооцоо

	2007	2010	2015	2020	2025	2030
Хүн ам (1000 хүн)	1,031.2	1,173.2	1,325.1	1,537.8	1,695.8	1,870.0
УБ төвийн 6 дүүрэг	973.2	1,107.2	1,250.6	1,437.8	1,585.5	1,739.1
Алслагдсан 3 дүүрэг	58.0	66.0	74.5	100.0	110.3	130.9
Жилийн дундаж өсөлт (%)	4.0*	4.0	3.2	2.3	2.0	2.0
Улсын хүн амд эзлэх хувь (%)	37.7	42.8	47.1	49.8	52.5	55.5

Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

Тайлбар: *2002-2007 жилийн дундаж өсөлтийн хэмжээ

Зураг 3.10 Улаанбаатар хотын хүн амын өсөлт



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

1989 онд Улаанбаатар хотын нэг өрхөд ногдох хүний тоо 5.4 байсан бол 2006 онд 4.6 болж буурсан байна. Энэ хандлага 2030 он хүртэл тодорхой түвшинд үргэлжилнэ. Үүний үр дүнд Хүснэгт 3.11-т харуулснаар өрхийн тоо 2007 онд 224,000 -аас 2030 онд хоёр дахин өсөж, 480,000 болно.

Хүснэгт 3.11 Улаанбаатар хотын өрхийн тоо, 2007- 2030 оноор

Он	2007	2010	2015	2020	2025	2030
Өрхийн тоо ('000)	224.2	260.3	315.8	365.6	417.2	479.5
Нэг өрхөд ногдох хүн	4.6	4.5	4.3	4.2	4.0	3.9

Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

3.4 Улаанбаатар хотын эдийн засгийн өсөлтийг хангах бололцоотой үйлдвэрүүд

Улаанбаатар хотын эдийн засгийн тогтвортой хөгжлийг хангах тэргүүлэх чиглэлийн үйлдвэрүүдийг хөгжүүлэхэд стратегийн бодлого боловсруулах нь онцгой чухал.

1) Тэргүүлэх чиглэлийн үйлдвэрүүд

Цаашид дэлхийн зах зээлд өндөр ирээдүйтэй тэргүүлэх чиглэлийн таван үйлдвэрүүдийг урьдчилсан байдлаар тодорхойлов. Үүнд:

- Уул уурхайг дэмжих болон уул уурхайн үйлдвэрүүд
- Аялал жуулчлал ба аялал жуулчлалын үйлчилгээ
- Ноолуур боловсруулах үйлдвэрүүд
- Мэдээлэл, харилцаа ба технологи /МХТ/ ба Бизнесийн аутсорсинг
- ХАА-н болон хүнсний бүтээгдэхүүн боловсруулах үйлдвэрлэл

Уул уурхайн үйлдвэрлэл нь Монгол улсын эдийн засгийн хөгжилд одоо болон ирээдүйд ч чухал үүрэгтэй. Одоогийн байдлаар тус үйлдвэрлэл нь ДНБ-ний 12%, экспортын 60%, ажиллах хүчний 4%-ийг тус тус бүрдүүлдэг. Хэдийгээр алт, зэсийн томоохон уурхайнууд Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийн гадна байрладаг ч (Эрдэнэт, Өмнөговь), үйлчилгээ, захиргаа, даатгал, сэлбэг хэрэгслийн хангамж гэх мэт уул уурхайн үйлдвэрлэлийг тэтгэх дагалдах үйлдвэрлэл, үйлчилгээг Улаанбаатар хотод хөгжүүлэх бололцоотой.

Аялал жуулчлал нь Монгол улсын чухал салбарын нэг. Зуны улиралд маш олон гадаадын жуулчид Монгол улсыг зорин ирдэг. Сүүлийн 6 жилд Монгол Улсад аялсан жуулчдын тоо хоёр дахин өссөн байна. (2000 онд 158,000 байсан бол 2006 онд 395,000 болтол өссөн). Аяллын хугацаа дунджаар 12 хоног ба **нэг хүн хоногт дунджаар 106 ам.доллар** зарцуулдаг. Энэхүү хүчин зүйлүүдэд үндэслэн тооцоход ойролцоогоор нийт 572 сая ам. долларын (670 тэрбум төгрөг) орлого орсон байна. Энэхүү орлогын 60% нь Монгол улсын эдийн засгийн эргэлтэнд орсон гэж үзвэл 400 тэрбум орчим төгрөг болох бөгөөд энэ нь ДНБ-ий 25%-тай тэнцэж байна.

Тиймээс, аялал жуулчлалын салбар гадаад валют хуримтлуулахад чухал хувь нэмэр оруулдаг. Улаанбаатар хот гадаадын жуулчид орж, гарах гол төв болохын хувьд жуулчдын үзвэр, үйлчилгээг нэмэгдүүлж сайжруулах, аяллын маршрут болон бусад холбогдох үйлчилгээг сайжруулах зайлшгүй шаардлагатай байна. Тус салбарын тогтмол орлогыг нэмэгдүүлэхийн тулд улирлын чанартай байдалд анхаарал хандуулах хэрэгтэй юм. Аялал жуулчлалд зориулж үйлдвэрлэх бүтээгдэхүүнийг төрийн болон хувийн хэвшлийнхэн хамтарч судалж үзэх хэрэгтэй байна.

Нэмүү өртөгтэй ноолуур боловсруулах үйлдвэр нь нэмүү өртөг болон ажлын байр шинээр бий болгодог тул Улаанбаатар хотод өсөн хөгжиж байгаа үйлдвэрүүдийн нэг юм. Эдгээр үйлдвэр нь урт хугацаанд уламжлагдан хөгжсөөр ирсэн. Одоогийн байдлаар ноолуур боловсруулах бизнес тогтвортой бус байгаа

боловч Монгол улс нь дэлхийд дээгүүр байр эзлэх түүхий эд нийлүүлэгч болох бүрэн бололцоотой юм. Ноолуур боловсруулах үйлдвэрт шинэ загвар зохион бүтээж, чанарын менежмент болон маркетингийг сайжруулах шаардлагатай.

Мэдээлэл, харилцаа, технологи ба Бизнесийн аутсорсинг нь шинээр хөгжиж байгаа бизнес юм. Монголын программ хангамжийн холбоо нь (МПХХ) 30 гишүүн компанитай ба 5-6 компани БА үйл ажиллагаа явуулдаг. Эдгээр компаниуд Япон болон бусад орнуудын компаниудад үйлчилгээ үзүүлдэг. Монголчууд боловсрол болон хэлний мэдлэг сайтай. Тэд гадаадын олон орны соёлд дасан зохицох мөн гадаадын соёлыг хүлээж авах чадвартай ба энэ нь мөн БА-ийн давуу тал юм. Ийм төрлийн бизнес нь өсвөр залуу үеийнхэнд ихээхэн боломж олгож байна.

ХАА-н болон хүнсний бүтээгдэхүүн боловсруулах үйлдвэрлэлийг импортын бүтээгдэхүүнийг орлох бодлогын хүрээнд засгийн газраас хүчтэй дэмжих нь зүйтэй. Эрүүл мэнд болон хүнсний аюулгүй байдал хурцаар хөндөгдөж буй нөхцөлд хүмүүсийн хувьд шинэ, түргэн муудаж чанараа алддаггүй хүнсний хэрэгцээ нэмэгдэж байна. Улаанбаатар хот орчимд ХАА эрхлэлтийг дэмжих хэрэгтэй ба ХАА-н үйлдвэрлэл эрхлэгч фермерүүдийг татварын хөнгөлөлт болон үр худалдаж авахад нь татаасаар хангах шаардлагатай. ХАА-н бүтээгдэхүүн, тухайлбал мах болон сүү сүүн бүтээгдэхүүн боловсруулах үйлдвэрлэлийг Улаанбаатар хотод тогтоосон үйлдвэрийн бүсүүдэд байрлуулж болох юм.

Зах зээлийн механизмаар дамжуулан эдгээр тэргүүлэх салбаруудын өсөлт, хөгжил нь бусад үйлдвэр, үйлчилгээний салбарыг дэмжих, тэдэнд нөлөөлөхөд чиглэгдэх бөгөөд эдгээр нь дагалдах бизнес, үйлчилгээг шинээр бий болгоно. Энэ нь нийслэл Улаанбаатар хотын эдийн засгийг эрүүлжүүлнэ. Үүнд : 1/ худалдаа, арилжаа, бөөний худалдаа, жижиглэнгийн **худалдаа** 2/ **банк, даатгал**; 3/ **барилга** болон барилгын материалын үйлдвэрлэл; 4/ **судалгаа шинжилгээний байгууллага (СШ)** зэрэг болно.

2) Стратегиуд ба Засгийн газрын дэмжлэг

Монгол улсын Засгийн газар болон НЗДТГ нь эдгээр тэргүүлэх чиглэлийн үйлдвэрүүдийг хөгжүүлэх бодлогыг хамтран боловсруулах шаардлагатай. Уг саналыг Зураг 5.1-т харуулав. Дээр дурьдсан боломжит тэргүүлэх чиглэлийн үйлдвэрүүдэд урамшуулал олгох, татвараас чөлөөлөх, хүний нөөцийг хөгжүүлэх (ХНХ), (СШ) судалгаа шинжилгээний байгууллагыг хөгжүүлэх шаардлагатай байна. Холбогдох үйлдвэрүүдийн хувьд зах зээлийн үнийн механизм үйлчлэх ба төрийн байгууллагын зүгээс төвийг сахисан бодлого баримтална. Хувийн хэвшлийн зүгээс хүний нөөцийг хөгжүүлэх, судалгаа шинжилгээний байгууллагыг хөгжүүлэхэд дэмжлэг туслалцаа шаардлагатай.

Зураг 3.11 Тэргүүлэх чиглэлийн үйлдвэрүүдэд Засгийн газраас үзүүлэх зайлшгүй дэмжлэгүүд



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

4. БҮСИЙН ХӨГЖЛИЙН БҮТЭЦ

4.1 Бүсийн хөгжлийн одоогийн байдал

Нийслэл Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх **ерөнхий төлөвлөгөө УБЕТ-2020**-ыг улсын болон бүсийн түвшний хөгжлийн хүрээнд төлөвлөсөн болно. Улаанбаатар хот нь ойр орчмын нутаг дэвсгэрийг хамруулан бие даасан бүс болон хөгжиж байна. Улаанбаатар хотын дагуул хотуудыг хөгжүүлэх болон хотын зөв зохистой бүтцийг төлөвлөснөөр хүн амын төвлөрлийг сааруулах боломжтой. Иймээс дараах чиг хандлагыг санал болгож байна. Үүнд:

- Сонгино, Туул, Өлзийт, Хонхор, Гачуурт, Тэрэлж болон Жаргалант зэрэг тосгоныг цаашид хөгжүүлэх;
- Аргалант, Рашаант, Баянзүрх, Баянголд шинэ хотхон байгуулах;
- Налайх дүүрэгт чөлөөт худалдааны бүсийг хөгжүүлэх;

Дагуул хотуудад харилцаа холбоо, дэд бүтэц барьж байгуулах мөн жижиг, дунд үйлдвэрийг хөгжүүлэн дагуул хотуудын иж бүрэн хөгжилд чиглэгдэнэ.

Үндэсний хөгжлийн стратегид 2007-2015 он хүртэлх хугацаанд 1-р үе шатанд бүсийн хөгжлийг дараахь байдлаар тодорхойлжээ. Үүнд:

- Бүсийн төвүүдэд үйлдвэрийн болон технологийн паркуудыг байгуулах ба чөлөөт эдийн засгийн ба худалдааны бүсүүдийг бүс нутгуудад байгуулж хөгжүүлэх;
- Мэдлэгт суурилсан эдийн засгийн³ үндэс суурийг тавих.

Улаанбаатар бүсийн хөгжлийн стратеги нь хотын алслагдсан гурван дүүрэгт аж үйлдвэр хөгжүүлэх явдал юм.

Улаанбаатар бүсийн хөгжлийн хөтөлбөрт (2005-2015)⁴ Энэхүү хөтөлбөрийн үндсэн зарчим нь Улаанбаатар хот орчмын дагуул хот, тосгодыг хөгжүүлэх, Улаанбаатар хот руу шилжих хөдөлгөөн, хүн амын хэт төвлөрлийг сааруулах явдал юм. Улаанбаатар хотоос зарим үйлдвэрүүдийг нүүлгэн шилжүүлж дагуул хот, тосгодыг хөгжүүлнэ.

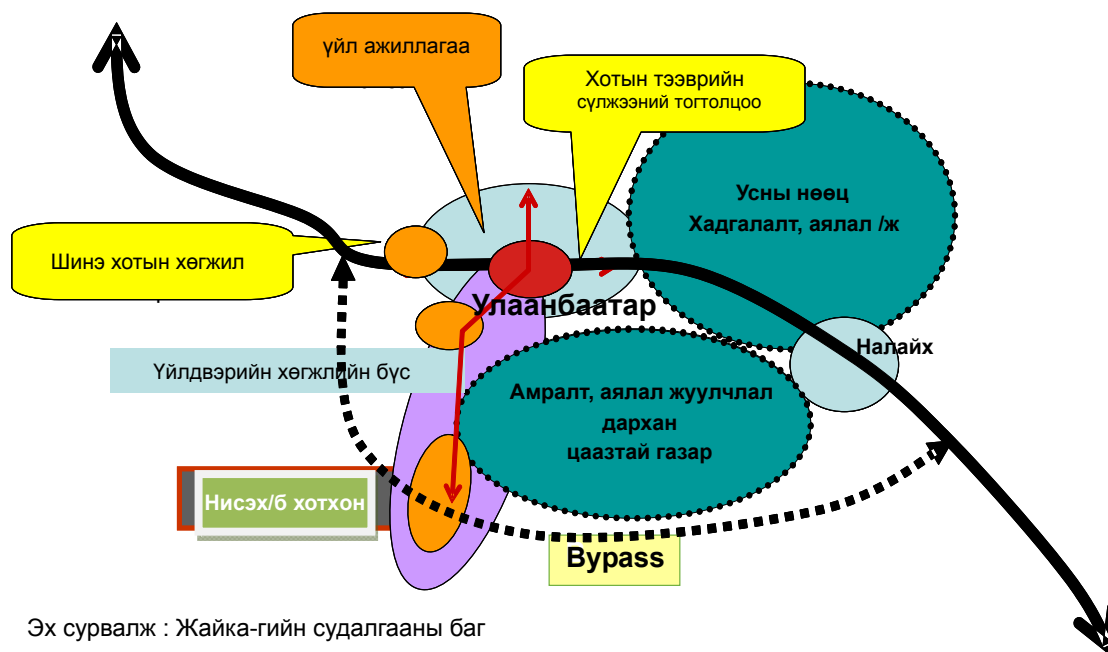
³ Монгол улсын Засгийн газар, “Мянганы хөгжлийн зорилтонд тулгуурласан Үндэсний хөгжлийн стратеги”, Улаанбаатар, 2007, 95-р хуудас.

⁴ Энэхүү хөтөлбөр нь Монгол улсын Засгийн газрын 2006 оны 8-р сарын 16-ний 197-р тогтоолоор батлагдсан.

4.2 Нийслэл Улаанбаатар хотын хөгжлийн төсөөлөл

Нийслэл Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэр нь **Налайх, Зуунмод, шинээр төлөвлөсөн ОУ-ын нисэх буудлыг** оруулан **50 км** радиустай газар нутгийг хамарна. Нийслэл Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэх дор дурдсан үзэл баримтлалыг санал болгож байна. (Зураг 4.1-г хар).

Зураг 4.1 Нийслэл Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийг хөгжүүлэх зураг



Эх сурвалж : Жайка-гийн судалгааны баг

Хотын гол төвүүдийг **АН-3, Нисэх буудал болон төмөр зам руу нэвтрэх замуудтай** холбох шаардлагатай байна. Олон улсын шинэ нисэх буудлыг барьж ашиглалтанд оруулахын зэрэгцээ шинэ нисэх онгоцны буудал хүрэх гол замыг Японы ХАЁТ-ын санхүүжүүлэлттэйгээр Монгол улс барьж байгуулна. Энэхүү нисэх буудал хүрэх замыг ТХХТ-ийн зарчмаар барьж байгуулах, ашиглахыг судалж үзэх шаардлагатай байна. Нисэх буудал хүрэх гол зам барих ажлыг нисэх буудлын хотхоны барилгажилттай нэгтгэн төлөвлөх ба уг төлөвлөлт нь хувийн хэвшлийнхнийг татан оруулах боломжтой байх шаардлагатай.

“**Нисэх буудлын хотхон**” нь урт хугацаанд олон улсын орц гарцын давуу байрлалд тулгуурлан эдийн засгийн болон бизнесийн шинэ үйл ажиллагаа хөгжүүлэхээр байх ёстой. Үүнд:

- Аялал жуулчлал болон аялал жуулчлалтай холбоотой үйлдвэр, үйлчилгээ
- Нисэх онгоцны засварын газар, агаарын ачаа тээврийн төв, онгоцны сэлбэг түгээх төв, нийтийн хоолны газар г.м
- МХТ болон мэдлэгт суурилсан бизнес

“**Төмөр замын тойруу зам**”-ыг Хятад, Орос улсыг холбох **ОУ-ын ачаа тээврийн шугам** болгон ашиглаж шинэ нисэх буудлаар дайран өнгөрүүлэхээр

барьж байгуулна.

“Бүсийн ачаа тээврийн төв”-ийг төмөр замын тойруу замын өөр цэгүүдэд буюу зүүн зүгт **Налайх**, баруун зүгт **Толгойтод** барьж байгуулахыг санал болгож байна. Улаанбаатар хот нь иймэрхүү бүсийн болон олон улсын тээврийн байгууламжуудтай сүлжээгээр холбогдон найдвартай ажиллагаатай хотын тээврийн тогтолцоотой болно.

4.3 Алслагдсан дүүргүүдийн эдийн засгийн үүрэг

Алслагдсан дүүргүүдийн байрлалын онцлог, давуу талуудыг үндэслэн хөгжлийн чиг хандлагыг Хүснэгт 4.1-т үзүүлэв. Налайх дүүрэг нь Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрт харин нөгөө хоёр дүүрэг болох Багахангай нь хотоос 90 км, Багануур нь 140 км зайд оршдог. Тиймээс эдгээр 2 дүүрэг нийгэм эдийн засгийн хөгжлийн хөдөлгүүр болох үйл ажиллагаагаа сайжруулах шаардлагатай.

Хүснэгт 4.1 Алслагдсан 3 дүүргийн хөгжлийн чиг хандлага

Алслагдсан дүүргүүд	Хөгжлийн чиг хандлага	Улаанбаатар хүртэлхи зай	Хүн ам		
			2007	2020	2030
Налайх	Үйлдвэрлэлийн парк ба ачаа тээврийн төв	30км	28,152	55,000	78,500
Багануур	Эрчим хүчний үйлдвэрлэлийн төв	140км	25,969	39,000	45,800
Багахангай	ХАА-н бүтээгдэхүүн боловсруулах үйлдвэр	90км	3,864	6,000	6,500
Бүгд			57,985	100,000	130,900

Эх сурвалж : Жайка-гийн судалгааны баг

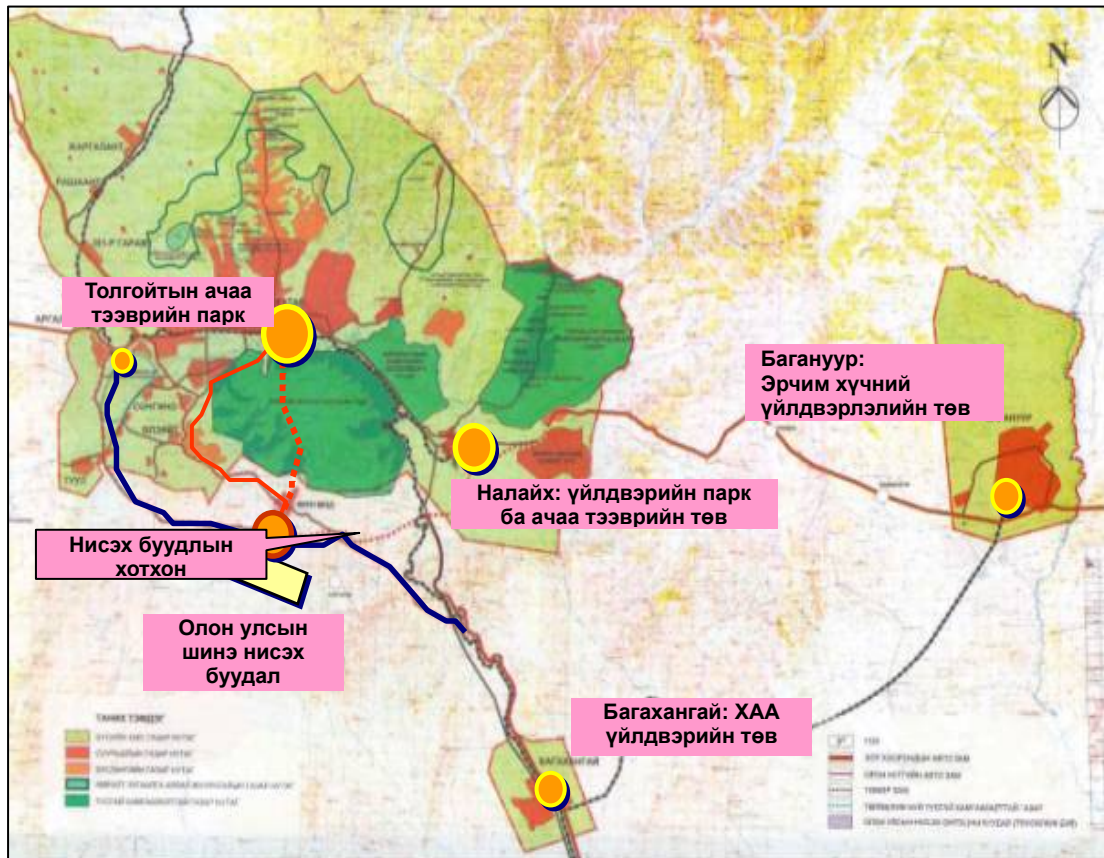
Налайх нь үйлдвэрлэл эрхлэлтийг өргөжүүлэн Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийн нэг хэсэг болон хөгжинө. Энэ дүүрэг нь үйлдвэрлэл, технологийн өөрчлөлт, шинэчлэлтийг нэвтрүүлэх үйлдвэрлэлийн инкубатор болно. Энэхүү алслагдсан дүүргийн эдийн засгийн хөгжилд түлхэц болохуйц дотоод, гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт (ГШХО) оруулах нөхцлийг бүрдүүлэх шаардлагатай. Энэ дүүргийн өөр нэг гол үүрэг бол “Ачаа тээврийн төв”-ийг байгуулах явдал. Налайх дүүргийн хүн ам нь 2007 онд 28,000 орчим 2030 онд 78,500 болж 2.8 дахин өснө.

Багануур дүүрэг нь нүүрс зэрэг эрдэс түүхий эдийн нөөцөөр баялаг бөгөөд, усны нөөц болох Хэрлэн голын хаяанд оршдог. Энэ дүүрэг нь нөөцөд суурилсан үйлдвэрлэлийн төв болон **эрчим хүчний үйлдвэрлэлийн төв** болон хөгжих асар их бололцоотой. Одоогийн хүн амын тоо нь 26,000 байгаа ба 2030 он гэхэд 45,800-д хүрнэ. Үйлдвэрийн байршил шийдэгдвэл хүн ам нь энэхүү тооцооноос илүү их өсөх магадлалтай.

Багахангай дүүрэг нь төмөр замын уулзвар дээр байрладаг тул нийслэл Улаанбаатар хотын өмнөд хаалга болох бололцоотой. Энэхүү байрлалын давуу талыг ашиглан цаашид хөдөө аж ахуйн боловсруулах үйлдвэрүүдийг хөгжүүлэн

Улаанбаатарын зах зээлийг хангах асар их боломжтой. Төрөөс хөрөнгө оруулалтын онцгой хөнгөлөлт үзүүлэн хөдөө аж ахуйн боловсруулах үйлдвэрүүдийг хөгжүүлэхэд ихээхэн хүчин чармайлт гаргахгүй тохиолдолд энэхүү жижиг дүүрэг нь өөрийн нөөц бололцоог бүрэн ашиглаж хөгжихөд хүндрэлтэй.

Зураг 4.2 Санал болгож буй бүсийн хөгжлийн хүрээ



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

5. ГАЗАР АШИГЛАЛТ БА ҮҮРГИЙН БҮСЧЛЭЛ

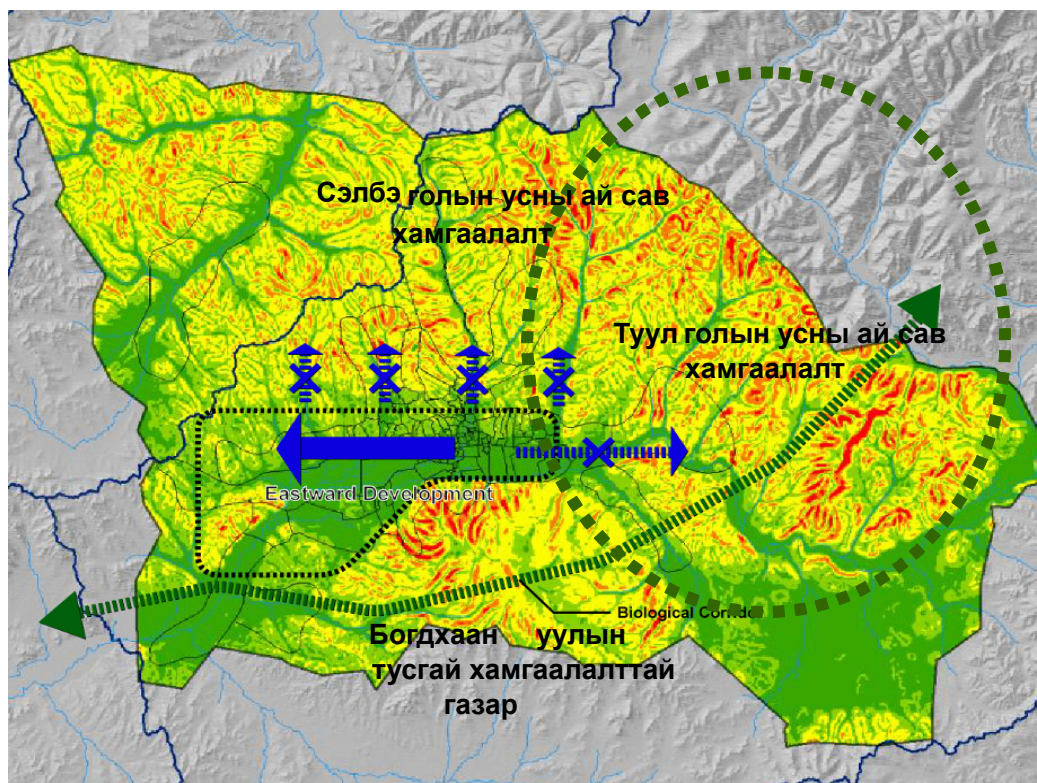
5.1 Санал болгож буй газар ашиглалтын тухай үзэл баримтлал

Одоогийн байдлаар Туул голыг дээш өгсөн хотжилт явагдах хандлага байгаа нь хүрээлэн буй орчинд сөрөг нөлөө үзүүлж байна. Энэ хандлагыг хяналтанд авах шаардлагатай байна. Дараахь үндсэн стратегиуд дээр үндэслэн Улаанбаатар хотын газар ашиглалтыг тодорхойлно. Үүнд:

1. Хүрээлэн буй орчны хувьд дор дурдсан усны хагалбар болон бусад тусгай хамгаалалттай газруудыг онцгойлон хайрлан хамгаалах; Үүнд:
 - **Туул голын** дээд салааны зүүн хэсгийн газар нутаг;
 - **Сэлбэ, Толгойт** голуудын дээд хэсэг рүү чиглэсэн хойд талын уулархаг газар
 - **Богдхаан уулын дархан цаазтай газар** орно.
2. Налуу хэвгий, үер усны аюулд нэрвэгдэж болзошгүй газар зэрэг барилгажилтанд тохиромжгүй газруудад хотжилтыг хязгаарлах
3. Хөдөө аж ахуйд тохиромжтой үржил шимтэй газар нутгийг хадгалж хамгаалах
4. “**Экологийн сүлжээ**”-г хамгаалах.
 - Ой мод, гол мөрөн, тал зэрэг хүрээлэн буй орчны одоогийн сүлжээг хадгалан хамгаалах, нөхөн сэргээх;
 - “**Биологийн коридор**” хэмээн нэрлэгддэг ан амьтны нүүдэллэх замыг хадгалан үлдээх.

Дээрхи нөхцөл байдлыг харгалзан үзэхэд зүүн, хойд, өмнөд чиглэлүүдэд хотжилтын үйл явцыг хаягаарлах шаардлагатай. Худалдаа үйлчилгээ болон орон сууцны хороолол, хотхоныг барьж байгуулахыг хотын өмнө, зүүн, хойд хэсэгт газар ашиглалтыг хуулийн дагуу (дараагийн бүлэгт зааснаар) хатуу чанд хяналтанд байлгах шаардлагатай. Хотыг өрөгжүүлэн тэлэх хамгийн тохиромжтой хэсэг бол Зураг 5.1-д үзүүлснээр зөвхөн баруун хэсэг болно.

Зураг 5.1 Газар ашиглалт ба хотын тэлэлтийн үндсэн стратеги



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

5.2 Газар ашиглалтын менежментийн эрх зүйн хүрээ (санал болгож буй)

Хот төлөвлөлт хариуцсан байгууллагуудын хувьд иргэд болон засгийн газрын аль аль нь санал бодлоо хуваалцахуйц хөгжлийн үйл ажиллагааны оновчтой санаачилга, удирдамж норм болон ерөнхий хэм хэмжээг боловсруулах үүрэгтэй. Хот төлөвлөлтийн үйл явцын шийдвэрүүд нь хууль эрх зүйн хувьд оновчтой байх ёстой учраас шаардлагатай голлох шийдвэр ба үйл ажиллагаа нь нэгдсэн хууль эрх зүйн хүрээнд аливаа хууль болон хуулийн хүрээнд тодорхой зохицуулагдсан байх шаардлагатай.

Зураг 5.2-т Үндэсний хөгжлийн төлөвлөгөө ба бүсчилсэн (Улаанбаатарын бүсийн) хөгжлийн төлөвлөгөө нь дээд түвшний төлөвлөгөөтэй уялдсан, хотын ерөнхий төлөвлөгөөний институцийн хамаарал ба төлөвлөлтийн тогтолцооны санал болгож буй шаталсан бүтцийг үзүүлэв.

Хот төлөвлөлтийн гол үүрэг бол засаг захиргааны нутаг дэвсгэрийн газар ашиглалтыг хамгийн тохиромжтойгоор чиглүүлэн залах явдал юм. Энэ нь хотын өсөлтийн менежмент буюу барилгажилтыг хянах хуулиар зөвшөөрөгдсөн захиргааны арга хэрэгсэл болдог. Тиймээс хот төлөвлөлтийн ажлын хүрээнд нутаг дэвсгэрийн иж бүрэн үнэлгээ хийж 2 ангилна. Үүнд: (1) хотжилтыг дэмжих бүс буюу барилгажуулах нутаг дэвсгэр; (2) хотжилтыг хязгаарлах бүс буюу хот байгуулалтын үйл ажиллагааг

хатуу хязгаарлах нутаг дэвсгэр гэж ангилна.

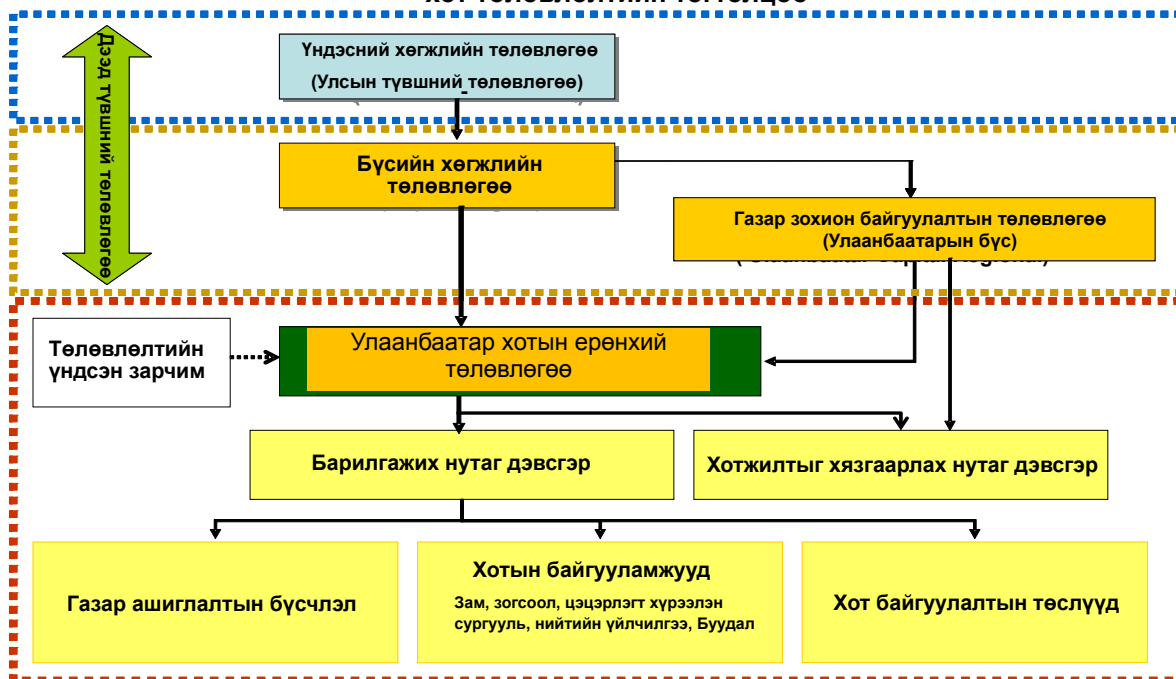
Зураг 5.3 нь газар ашиглалтын зүй зохистой менежментийг бүрдүүлэх хотжилтыг хязгаарлах нутаг дэвсгэр (ХХНД) болон хотжилтыг дэмжих нутаг дэвсгэр буюу барилгажуулах нутаг дэвсгэр (ХДНД)-ийг тодорхойлох хууль эрх зүйн хүрээг харуулна.

Нийслэл Улаанбаатар хотын хотжилтыг хязгаарлах нутаг дэвсгэрийг (ХХНД) тодорхойлох, ойн сан болон ногоон байгууламж нь **“усны хагалбар”**-ыг хадгалан хамгаалахад чухал үүрэгтэй ба цаашилбал ойн нөөц газар, байгалийн үзэсгэлэнт газрууд, дархан цаазтай газрууд, үерийн аюулд нэрвэгдэж болзошгүй газруудыг тодорхойлох шаардлагатай. Түүнчилэн хөдөө аж ахуйд тохиромжтой нутаг дэвсгэрт хот байгуулалтыг хязгаарлаж болно.

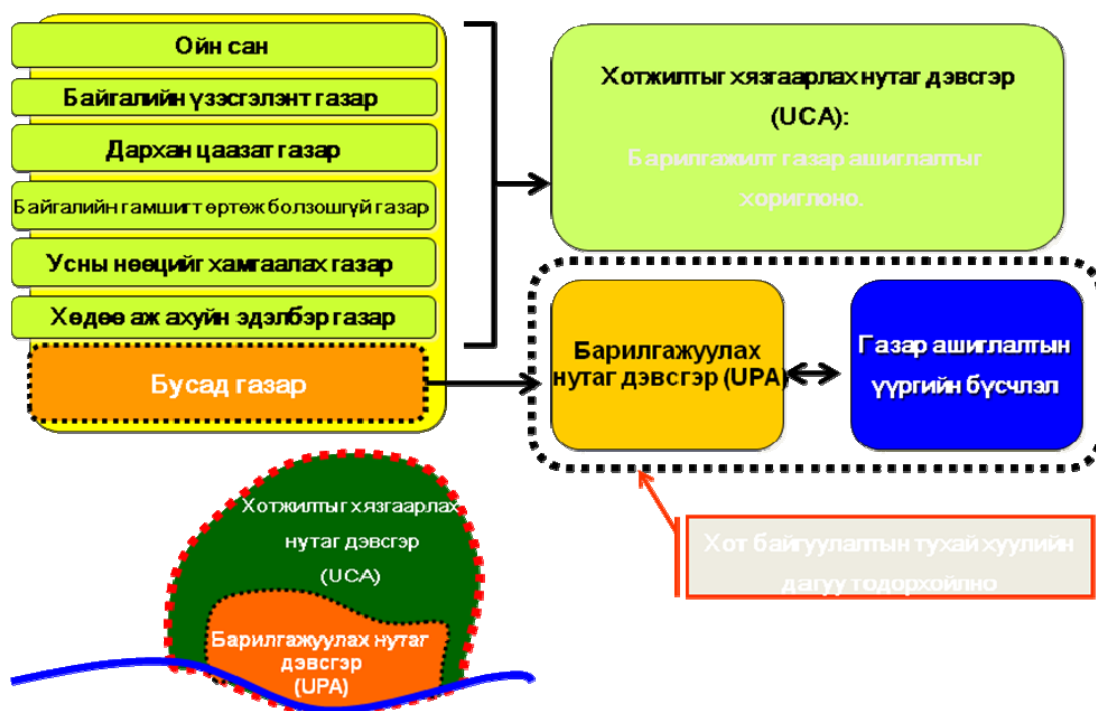
Нийт нутаг дэвсгэрийн тусгай хамгаалалттай газраас бусад газрыг хот байгуулалтанд тохиромжтой газар гэж үзнэ. Тиймээс газар зохион байгуулалтын хууль журмын дагуу хот байгуулалтын үйл ажиллагааг дэмжих нутаг дэвсгэрийг барилгажуулах нутаг дэвсгэр (ХДНД) гэж тодорхойлно. Барилгажуулах нутаг дэвсгэрт **“Бүсчлэлийн тогтолцоо”**-г нэвтрүүлнэ.

Энэхүү үйл явцад хамгийн чухал нь хотжилтыг хязгаарлах болон барилгажуулах нутаг дэвсгэрийн хил хязгаарыг Хот байгуулалтын тухай хууль буюу холбогдох хууль дүрмийн дагуу тодорхой тогтоон баталгаажуулахгүй бол газар ашиглалтын албадлага нь ач холбогдлоо алдана. Учир нь тухайн хил хязгаарын дотор ба гадна байрлах газрын үнэлгээ асар их зөрүүтэй тул тэр хил хязгаарын зааглалыг зөв бодлогоор тодорхойлох, ил тод хуулийн зохицуулалттай байх шаардлагатай.

Зураг 5.2 Нийслэл Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө ба хот төлөвлөлтийн тогтолцоо



Зураг 5.3 Газар ашиглалтын менежментийн эрх зүйн хүрээ



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

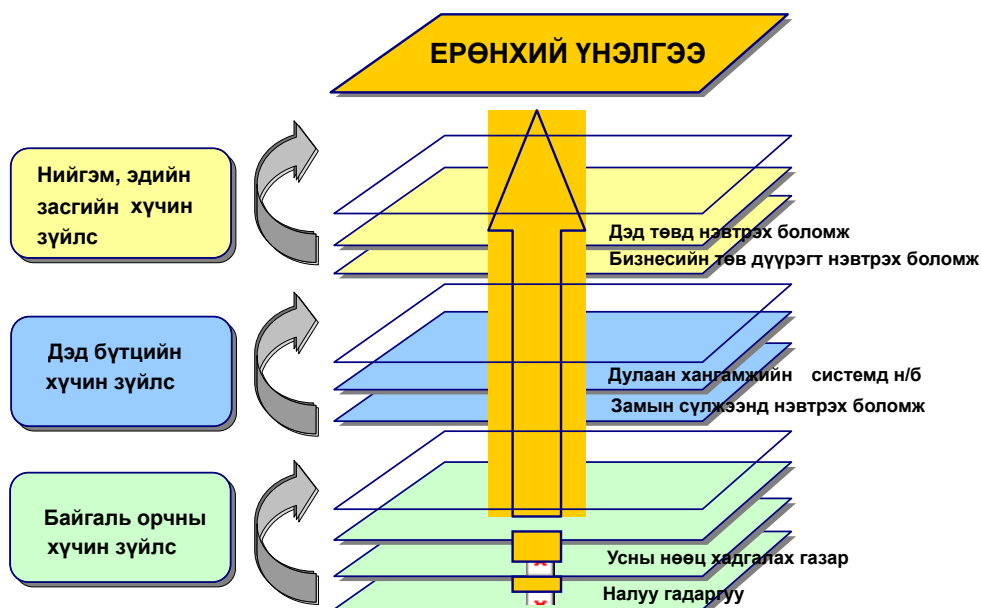
5.3 Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ

1) Газрын тохиромжтой байдлын дүн шинжилгээ

Хот суурины газар нутагт (1) байгаль экологийн хүчин зүйлс, (2) дэд бүтцийн хүчин зүйлс, (3) нийгэм-эдийн засгийн хүчин зүйлс тус бүрээр иж бүрэн үнэлгээ өгнө. Газар ашиглалтын давуу болон сул талыг нөхцөл бүрээр зэрэглэл тогтооно. Жишээлбэл: Байгаль экологийн хүчин зүйлсийн үнэлгээг газар ашиглалтын хязгаарлалт маягаар авч үзэхэд оноонууд нь онолынхоо дагуу хасах оноо өгөгддөг. Барилгажилтанд “тохиромжтой байдал” буюу “тохиромжгүй байдал”-ын тайлбарыг Хүснэгт 5.1-д үзүүлэв. Түүнчлэн дэд бүтцийн хүчин зүйлсийн үнэлгээ барилгажуулахад хувь нэмэр оруулах бөгөөд тэдгээр нь нэмэх оноонууд болж үнэлэгдэнэ.

Дээрхи аргачлалын дагуу барилгажилтанд тохиромжтой ба тохиромжгүй байдлын газрын үнэлгээг зэрэглэл тогтоосон оноо бүрийн давхардлаар ГЗМС аргачлалаар үнэлсэн. (Зураг 5.4) Хот байгуулалтанд тохиромжтой ба тохиромжгүй газрыг тогтоож зураг 5.5-д үзүүлэв. Энэхүү дүн шинжилгээний үр дүнг ашиглан хотжилтыг дэмжих бүс буюу барилгажих нутаг дэвсгэрийг тодорхойлно.

Зураг 5.4 ГЗМС аргачлалд үндэслэсэн иж бүрэн үнэлгээний тогтолцоо



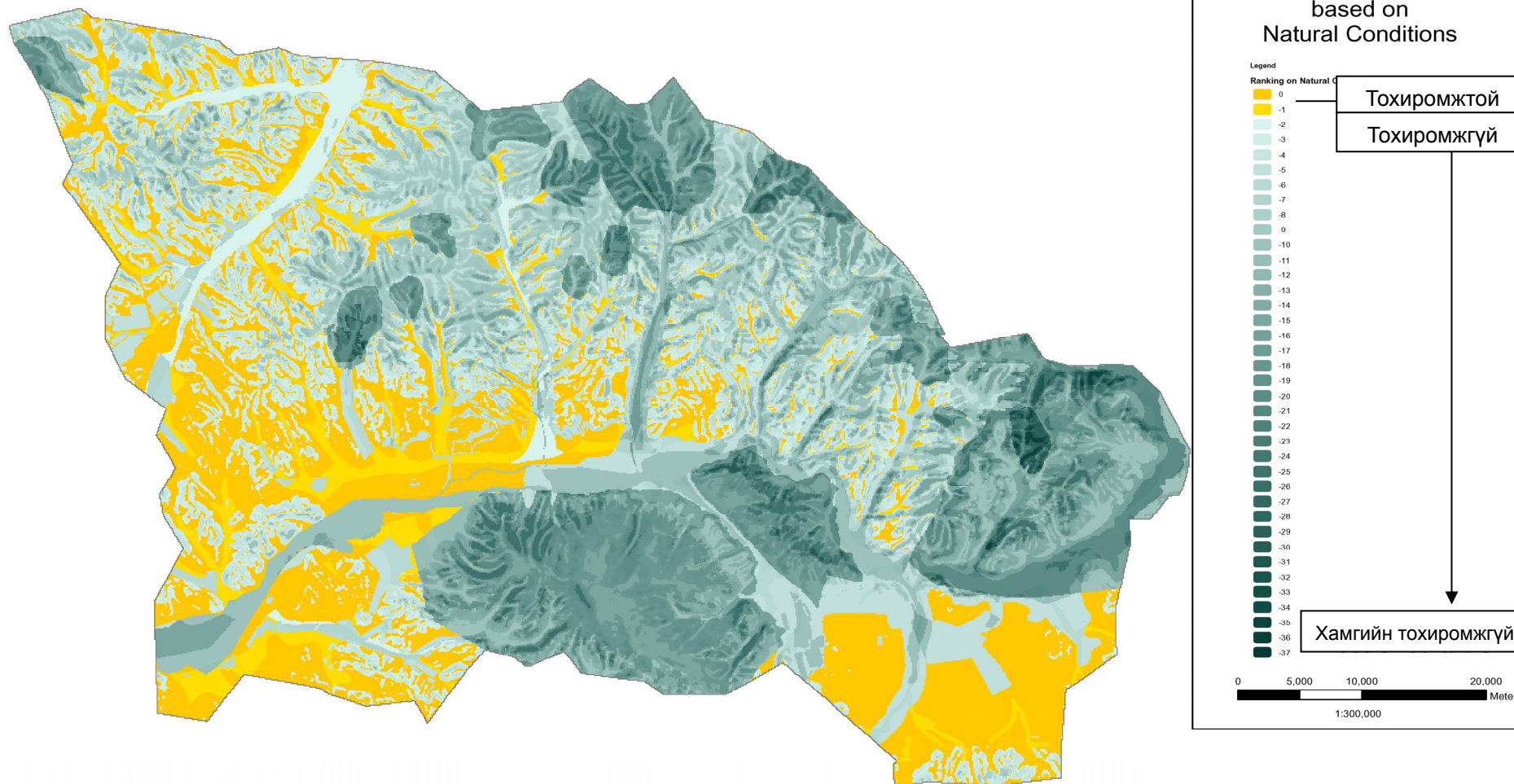
Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

Хүснэгт 5.1 Байгаль экологийн хүчин зүйлсэд үндэслэн газрыг үнэлэх үнэлгээний тогтолцоо

Агуулга		Үнэлгээний оноо						
		-10	-5	-4	-3	-2	-1	0
Байгаль экологийн хүчин зүйлс	Налуу газар	16°-аас их	13 - 16°	10 - 13°	7 - 10°			
	Усны эх үүсвэрийг хамгаалах бүс	Голын савд	Голын саваас хол					Бусад газрууд
	Усны хагалбар газар	Дотор						Бусад газрууд
	Гүний усыг бохирдуулах аюултай бүс				Гүний усны урсацаас дээр		Гүний усны урсацаас хол	
	Байгалийн нөөц газар (Хуулиар тогтоосон)	Дотор						Бусад газрууд
	ХАА-д тохиромжтой үржил шимт газар		Дотор					Бусад газрууд
	Ойн нөөц		Дотор					Бусад газрууд
	Үерийн аюултай бүс		Дотор					Бусад газрууд

Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

Зураг 5.5 Байгаль экологийн хүчин зүйлсэд үндэслэсэн барилгажилтанд тохиромжтой нутаг дэвсгэр (Нийслэл Улаанбаатар)



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

2) Зүй зохистой газар ашиглалтанд тулгуурласан барилгажих бололцоотой нутаг дэвсгэр

Газар ашиглалтын оновчтой байдалд үндэслэж барилгажих бололцоог үнэлдэг. Газрын зүй зохистой ашиглалт гэдэг нь тухайн газрын байгалийн нөхцөл байдал, одоо байгаа хотын үйлчилгээ болон дэд бүтцийн давуу талуудыг гүйцэд ашиглах ойлголт юм. Энэ нь хүрээлэн буй орчинд учруулах хохирлыг багасгах, дэд бүтцийг барьж байгуулах болон төрийн үйлчилгээгээр хангах зардлыг багасгахад хувь нэмэр болдог. Дүн шинжилгээний үр дүнг Зураг 5.6-д үзүүлэв. Энэхүү зурагт барилгажих бололцоотой газрыг өнгөөр ялгаж үзүүлсэн ба барилгажих илүү бололцоотой нутаг дэвсгэрийг улаан хүрэн өнгөөр илэрхийлсэн болно.

”Газар ашиглалтын тохиромжтой байдал” ба “Хотжилтын хандлагын дүн шинжилгээ” зэрэг аналитик шинжилгээний үр дүнг тооцон үзэх замаар хотжилтыг дэмжих бүсийг тодорхойлоход энэ үр дүнг ашиглах болно.

5.4 “Бүсчлэлийн тогтолцоо” (Хуулинд заагдсан ба санал болгож буй)

Хот байгуулалтын тухай хуулийг 2008 оны 5-р сард шинэчлэн найруулсан ба бүсчлэлийн тогтолцоог доорхи хүснэгтэнд үзүүлснээр зохицуулжээ. Бүсчлэл нь долоон ангилалтай байна. Орон сууц, худалдаа болон олон нийтийн газар ашиглалтыг нэг бүсэд хамруулсан ба тэдгээрийн үүргийн ялгааг тод гаргаагүй байна. “Бүсчлэлийн тогтолцоо”-г анх удаа хуульчилж байгаагаас үүдэн энэ нь цаг үеийн тусгал хэлбэртэй байна. Энэ хууль нь цаашид хүмүүний адилаар байнга өсөн чанаржиж нас биед хүрч төгөлдөрших болно .

ЖАЙКА-ийн судалгааны баг бүсчлэлийн шинэ системийг санал болгож байгаа ба энэ нь батлагдсан бүсчлэлээс өөр бус бөгөөд үүнийг тухайлбал Улаанбаатар хотод ашиглах хүчин төгөлдөр бүсчлэлийн доод шатны нарийвчилсан дэд бүс гэж хүлээн авч болно.

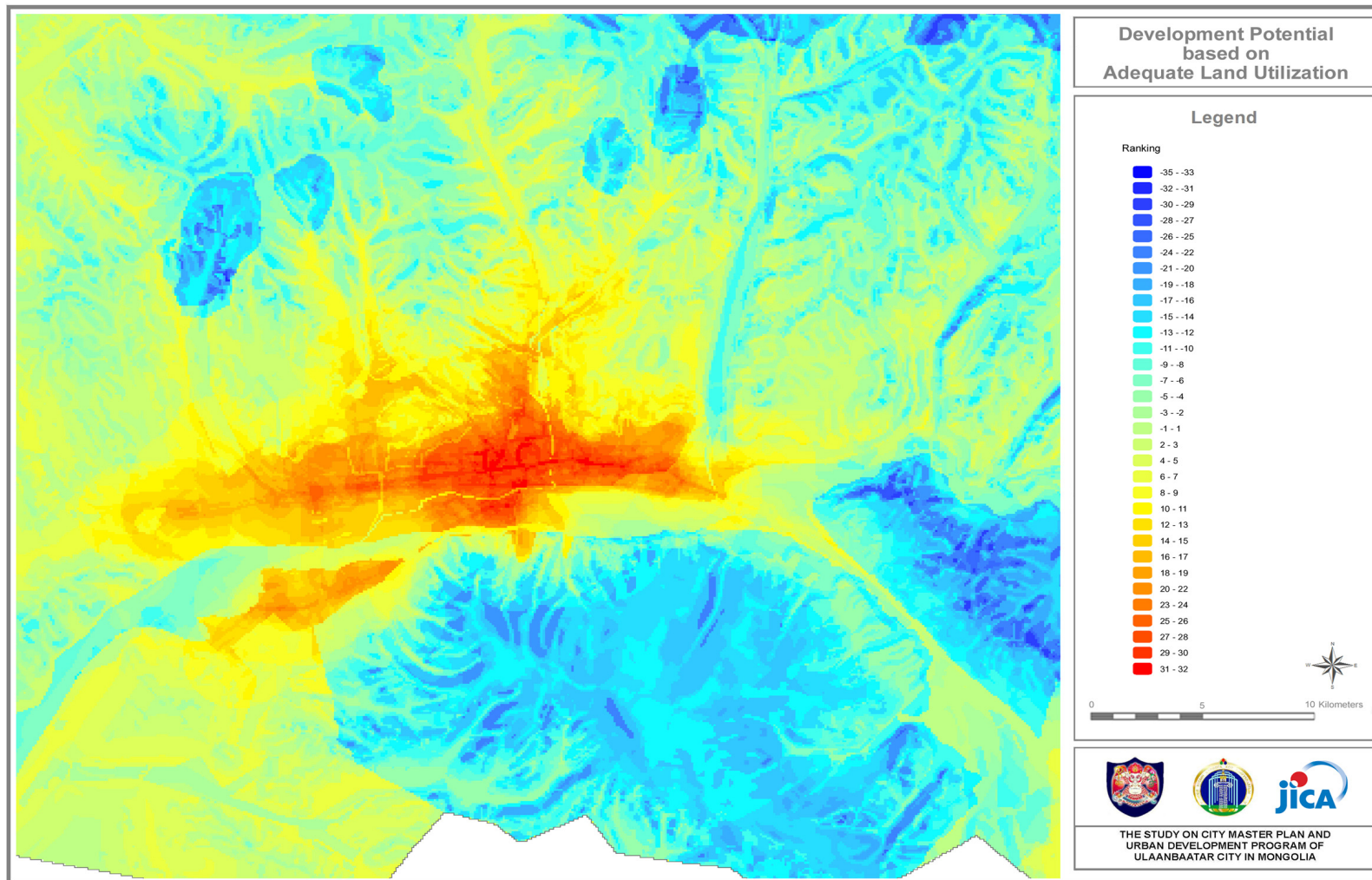
Бүсчлэлийн систем нь хотын төрөл бүрийн үүргүүдийг дэс дараалалтай бүтцэд оруулж, хотын хэсэг байршил бүрийн онцлогийг харгалзсан хотын оновчтой хэв бүтцийг бүрдүүлэхийг зорьдог. Иймээс өмнөх хэсгүүдэд хэлэлцсэний дагуу хотжилтыг дэмжих тогтоосон бүсүүдэд ашиглах үндсэн ойлголт нь бүсчлэлийн тогтолцоо юм.

”Бүсчлэлийн тогтолцоо”-ны бүсчлэлийн ангилал нь шийдвэл зохих төлөвлөлтийн асуудал юм. Зарчмын хувьд бүсчлэлийн ангилалд юуны түрүүнд **орон сууц, худалдаа болон үйлдвэрлэлийн** гэсэн гурван үндсэн бүсийг авч үзэх ёстой. Үүний дараа үндсэн бүс тус бүрд нь хэд хэдэн дэд ангиллыг өгч болно. Шинэчлэн найруулсан хот байгуулалтын тухай хуулинд заасан бүсчлэлийн 7 ангилалд үндэслэн 13 дэд бүс, мөн нэмж 2 дэд бүс нийт 15 дэд бүс бүхий бүсчлэлийн ангиллыг санал болгон хүснэгт 5.2-т үзүүлэв. Нийслэл Улаанбаатар хотын үйл ажиллагааны нийлмэл олон талт байдлыг харгалзан үзэх юм бол бүсчлэлийн 15 ангилал гэдэг нь тийм ч олон биш юм.

Санал болгож буй өөр нэг чухал зүйл бол **“Тусгай бодлогод суурилсан бүсчлэлийн тогтолцоо”** бөгөөд үүнийг бүсчлэлийн тогтолцоотой хамт ашиглах юм.

Бүсчлэлийн тогтолцоо нь газар ашиглалт ба барилгын ашиглалтыг тодорхойлдог байхад, “Тусгай бодлогод суурилсан бүсчлэлийн тогтолцоо” нь тусгайлан тогтоосон бүсүүд дэх хот төлөвлөлтийн тусгайлсан бодлого арга хэмжээнүүдийг тодорхойлдог. Тусгайлсан бодлогын бүс болон газар ашиглалтын бүсүүд нь давхцаж болно. Энэ тогтолцоо нь Хүснэгт 5.3-т үзүүлснээр хүрээлэн буй орчныг хамгаалах, түүх болон соёлын үнэт зүйлсийг хамгаалах, авто зогсоолыг хянах зэрэг асуудлыг тусгайлан авч үзсэн оновчтой газар ашиглалтыг дэмжихэд чиглэдэг.

Зураг 5.6 Зүй зохистой газар ашиглалтанд тулгуурлан Улаанбаатар хотыг барилгажуулах боломж



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

Шинэчлэн найруулсан хот байгуулалтын тухай хууль

13 дугаар зүйл. Хот, тосгоны нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл

13.1. Хот, тосгоны нутаг дэвсгэрт дараахь бүсчлэлийг хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журмын дагуу төлөвлөж тогтооно:

- 13.1.1. орон сууц, олон нийтийн бүс;
- 13.1.2. үйлдвэрлэлийн бүс;
- 13.1.3. инженерийн шугам сүлжээ болон зам тээврийн бүс;
- 13.1.4. ногоон байгууламж, амралт, аялал жуулчлалын бүс;
- 13.1.5. хөдөө аж ахуйн бүс;
- 13.1.6. зуслангийн бүс;
- 13.1.7. тусгай зориулалтын бүс.

14 дүгээр зүйл. Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлд тавигдах шаардлага

14.1. Орон сууц, олон нийтийн бүсэд эрүүл, аюулгүй амьдрах орчныг бүрдүүлэх үндсэн шаардлагыг хангаж, байгалийн гэрэлтүүлгийн холбогдох норм ба дүрэм, журамд заасны дагуу төлөвлөгдсөн орон сууц, сургалт, соёл, үзвэр, шинжлэх ухаан, эмнэлэг, амралт, сувилал, спорт, худалдаа, нийтийн хоол, ахуйн үйлчилгээ, тээвэр, холбооны чиглэлийн үйл ажиллагаа явуулах зориулалттай барилга байгууламж төлөвлөх бөгөөд амьдрах, аюулгүй байдлыг хангахад сөрөг нөлөө үзүүлж болохуйц бусад барилга байгууламж төлөвлөхийг хориглоно.

14.2. Үйлдвэрлэлийн бүсэд үйлдвэр, нийтийн аж ахуй, агуулахын зориулалттай барилга байгууламж, тэдгээрийн үйл ажиллагааг хангах инженерийн болон зам тээврийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийг төлөвлөнө.

14.3. Инженерийн шугам сүлжээний болон зам тээврийн бүсэд төмөр зам, усан болон авто тээвэр, агаарын тээвэр, инженерийн /цэвэр, бохир усны, дулаан, холбоо, цахилгааны гэх мэт/ шугам сүлжээний барилга байгууламжийг төлөвлөнө.

14.4. Ногоон байгууламж, амралт, аялал жуулчлалын бүсэд хот орчмын ой, ойн хамгаалах зурвас, амралт, сувилал, усан сан, цэцэрлэгт хүрээлэн, спортын цогцолбор, наран шарлагын газар зэрэг олон нийтийг хамрах амралт зугаалгын үйл ажиллагааг зохион байгуулахад зориулагдсан орон зайн задгай орчин, түүнчлэн байгалийн дархан цаазтай болон онцгой хамгаалалттай газар нутгийг хамааруулна.

14.5. Хөдөө аж ахуйн бүсэд газар тариалан, эрчимжсэн мал аж ахуй эрхлэх газар, хөдөө аж ахуйн чиглэлийн барилга байгууламж байрлах, хадлангийн зориулалтаар ашиглах нутаг дэвсгэрийг төлөвлөнө.

14.6. Зуслангийн бүсэд иргэд зуны улиралд түр хугацаагаар суурин амьдарч болох хотын төвөөс зайдуу орших төвлөрсөн дэд бүтэцгүй суурьшлын газар нутгийг төлөвлөнө.

14.7. Тусгай зориулалтын бүсэд улсын нөөц газраас гадна иргэний хамгаалалт, батлан хамгаалахын зориулалттай, түүнчлэн хатуу хог хаягдлын цэг, шарилын газар, цогцос чандарлах үйл ажиллагаа явуулах барилга байгууламжийг төлөвлөнө.

Хүснэгт 5.2 Бүсчлэлийн тогтолцооны санал болгож буй загвар

Үндсэн газар ашиглалт	Монголын хот байгуулалтын тухай хуулин дах бүсчлэлийн тогтолцоо (2008 онд шинэчилсэн)	Санал болгож буй тогтолцоо	
		Бүсчлэлийн ангилалууд	Хэтийн төлөв ба зорилт
Орон сууц	Орон сууц олон нийтийн бүс	Нягтрал багатай ба нам давхрын орон сууцны бүс	Амьдралын орчин сайн, задгай орон зайтай нягтрал багатай орон сууцны орчинг бий болгох
		Орон сууц олон нийтийн холимог бүс	Өргөн сонголт бүхий хотын үйлчилгээ худалдаатай хослуулан орон сууцны орчинг сайжруулах
Нягтрал ихтэй ба өндөр давхрын орон сууцны бүс		Дунд болон өндөр давхрын орон сууц бүхий задгай орон зайтай эрчимтэй орон сууцны орчинг бүрдүүлэх	
Худалдаа олон нийт		Хорооллын худалдааны бүс	Хорооллын орчиндоо худалдаа, бизнесийн болон үйлчилгээний олон төрлийн үйл ажиллагаануудыг идэвхижүүлэх
		Арилжаа бизнесийн бүс	Өндөр зэрэглэлийн үйлчилгээ бүхий арилжаа бизнесийн голлох төв болон дэд төвүүдийг эрчимтэйгээр бий болгох
Үйлдвэрлэл		Үйлдвэрлэлийн бүс	Үйлдвэрлэл орон сууцны холимог бүс
	Үйлдвэрлэлийн тусгай бүс		Зөвхөн том хэмжээний үйлдвэрлэл, НАА –н байгууламжуудыг байршуулах ба тэдгээрийн үйл ажиллагааг тэтгэх сайн дэд бүтэцтэй байх ёстой
Ногоон байгууламж, амралт жуулчлал	Ногоон байгууламж, амралт жуулчлалын бүс	Ногоон ой, нийтийн эзэмшлийн газрын хамгаалалтын бүс	Орон сууц, худалдаа болон үйлдвэрлэлийн зориулалттай газар ашиглалтын бүх үйл ажиллагаанаас хамгаалах. Нийтийн эзэмшлээс бусад ямар ч зориулалтын барилга барихыг зөвшөөрөхгүй
		Ногоон байгууламж, амралт жуулчлалын бүс	Иргэдийн амралт болон жуулчдад зориулсан цэцэрлэг ландшафтыг бий болгох. Нийтийн эзэмшлээс бусад ямар ч зориулалтын барилгыг барихыг зөвшөөрөхгүй.
Бусад	ХАА-н бүс	ХАА –н бүс	Хотын зах зээлийг шинэ ногоогоор хангах ХАА-н үйл ажиллагааг дэмжих
	Тусгай зориулалтын бүс	Тусгай зориулалтын бүс	Нийтийн шарилын газар, цэргийн зориулалттай байгууламж зэрэгт зориулан нөөцлөх
	Инженерийн сүлжээ зам тээврийн бүс	Инженерийн шугам сүлжээний бүс	НАА болон инженерийн байгууламж үйлдвэр зэрэг нь “Үйлдвэрлэлийн тусгай бүс” -эд багтана
	Зуслангийн бүс	Байгаль орчныг хамгаалах бүс	Хүн амын суурьшлыг сайтар зохицуулж хүрээлэн буй орчны нөхцөл байдалд үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг багасгах
	-	Усны нөөцийг хамгаалах бүс	Усны хагалбар газрыг чандлан хамгаалах
	-	Шинэ хотхоныг хөгжүүлэх бүс	Төр хувийн хэвшлийн түншлэлд түшиглэсэн “Шинэ хотуудыг” байгуулах ба хотын тусгай үйл ажиллагаанууд болох дээд боловсрол, мэдлэгт суурилсан үйлдвэрлэл, худалдаа бизнес, амралт зэргийг нэгдсэн байдлаар эрчим хүч хэмнэх тогтолцоонд бүрэн хамруулах хэрэгтэй

Эх сурвалж: Жайка–гийн судалгааны баг

Хүснэгт 5.3 Тусгайлан бодлогод чиглэсэн бүсчлэлийн тогтолцоо (санал болгож буй)

	Тусгайлан бодлогод чиглэсэн бүс	Зорилго ба зорилтууд	Холбогдох хууль/ зохицуулалтууд
S1	Өндөр барилгатай газар ашиглалтыг эрчимтэй дэмжих бүс	БТД-ийг хөгжүүлэх, эсвэл дахин төлөвлөх замаар худалдаа арилжаа үйлчилгээ эрчимтэй төвлөрүүлэх. Энэхүү бүсийн хүрээнд баригдах өндөр давхрын барилга нь 80 метрээс өндөргүй байх.	Барилгын норм; Гал түймрээс хамгаалах тухай хууль
S2	Хотын өнгө төрхөнд дэм болох бүс	Түүхэн барилгуудыг болон хотын тохь тухыг сайжруулах, дахин сэргээх	Түүхийн болон соёлын эд өлгийг хамгаалах тухай хууль
S3	Түүх болон соёлын өвийг хамгаалах бүс	Түүхийн үнэт өвийг аялал жуулчлалд хөгжүүлэх чиглэлээр болон иргэдэд зориулан хадгалан хамгаалах	Түүхийн болон соёлын эд өлгийг хамгаалах тухай хууль
S4	Авто зогсоолын менежмент болон хянах бүс	Хувийн хэвшлийнхний идэвхитэй оролцоо, замын хөдөлгөөний менежментийн арга хэмжээнүүдэд түшиглэн авто зогсоолыг онцгойлон авч үзэж, хөгжүүлэх	Замын хөдөлгөөний тухай хууль, Барилгын норм
S5	Нисэх буудал хотхон байгуулах бүс	Шинээр баригдах Улаанбаатарын олон улсын нисэх буудлыг түшиглэн нисэх буудлын хотхон байгуулах газрыг тогтоох	Хот байгуулалтын тухай хууль

Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

5.5 Улаанбаатар хотод санал болгож буй бүсчлэлийн тогтолцоо

ЖАЙКА-ийн судалгааны баг 5. 4-р хэсэгт хэлэлцсэн хот төлөвлөлтийн хууль эрх зүйн хүрээнд үндэслэн Улаанбаатар хотод зориулсан бүсчлэлийн тогтолцоог санал болгож байна. Зураг 5. 7-д төслийг үзүүлэв.

Хүснэгт 5.4-д нэгтгэгснээр энэхүү бүсчлэлийн тогтолцооны хамрах нийт талбай нь ойролцоогоор 27,680 га ба үүний 18,470 га буюу 66.7% нь **Хотжилтыг дэмжих бүс**, ба **“Усны эх үүсвэрийг хамгаалах, хүрээлэн буй орчны хамгаалалт”** нөөц бүс 9,200 га буюу 33.3%-ийг эзэлж байна.

Үндсэн гурван (3) бүс болох орон сууцны бүсийн талбай нь 10,255 га (37.1%), худалдаа бизнесийн бүсийн талбай нь 2,303 Га (8.3%) болон үйлдвэрлэлийн бүсийн талбай нь 1,990 га (7.2%) тус тус байхаар тогтоож өгсөн. Ногоон байгууламж, амралт аялал жуулчлалын бүсийн эзлэх нийт талбай нь 4,317 га-г байх болно. Энэ нь 2030 оны түвшинд нэг хүнд ногдох ногоон байгууламжийн хэмжээ **25 м²** орчим болох ба энэ үзүүлэлт нь энэ бичвэрийн 8-р бүлгийн 8.1-р хүснэгтэнд хэлэлцсэн хот байгуулалтын суурь стандарт (20м²)-ын түвшинг хангаж байгаа юм.

Энэхүү төслийн шатны саналуудыг цаашид холбогдох албадууд хийгээд хот байгуулалтаар мэргэжсэн мэргэжилтнүүдийн хүрээнд хэлэлцэж тодотгох шаардлагатай.

Барилга байгууламжийн орчны бодит ба орон зайн хэлбэрийг зохицуулдаг зарим

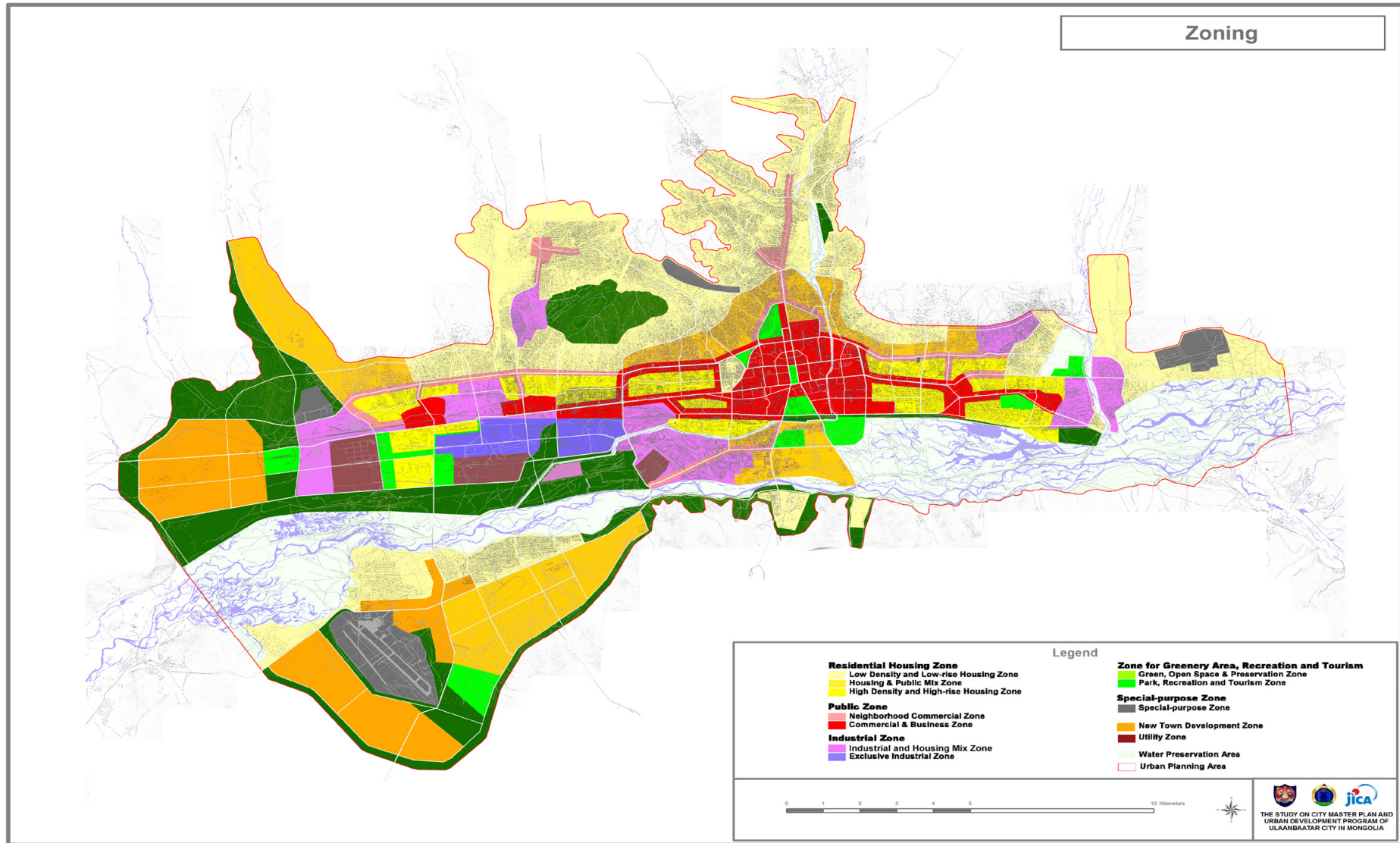
тоон үзүүлэлтийг бүсчлэлийн системийн хамтаар хэрэглэх явдал хөгжингүй орнуудад дэлгэрэнгүй байдаг. Эдгээрээс жишээ нь, сууцны хэмжээ ба газрын харьцаа (СТГХ % = нийт сууцны хэмжээ/ газрын хэмжээ), барилгын эзлэх харьцаа (БЭХ % = барилгын суурийн талбайн хэмжээ/газрын хэмжээ), ба барилгын зөвшөөрөгдөх дээд өндөр, улаан шугам гэх мэт. Барилгын ажилд ашиглах эдгээр зохицуулалтын оновчтой эсэх талаар цаашид нарийвчлан судлах нь зүйтэй. Энэ зорилгоор энэхүү төлөвлөлтийн шийдлийг нарийвчлан судлах **“мэргэжлийн хороо”**-г улс, орон нутгийн түвшинд байгуулахыг зөвлөж байна.

Хүснэгт 5.4 Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн хуваарилалт

Үндсэн газар ашиглалт	Санал болгож буй бүсчлэлийн ангилалууд	Бүсчлэлийн зурагт тогтоож өгсөн талбай			
		Талбай (га)	Эзлэх (%)	Талбай (га)	Эзлэх (%)
Орон сууц	Нягтрал багатай ба нам давхрын орон сууцны бүс	5,902	21.3%	10,255	37.1%
	Орон сууц олон нийтийн холимог бүс	2,879	10.4%		
	Нягтрал ихтэй ба өндөр давхрын орон сууцны бүс	1,473	5.3%		
Худалдаа олон нийтийн	Хорооллын чанартай худалдааны бүс	648	2.3%	2,303	8.3%
	Арилжаа бизнесийн бүс	1,655	6.0%		
Үйлдвэрлэлийн	Үйлдвэрлэл орон сууцны холимог бүс	1,529	5.5%	1,990	7.2%
	Үйлдвэрлэлийн тусгай бүс	461	1.7%		
Ногоон байгууламж	Ногоон ой, байгаль орчны хамгаалалтын бүс	3,646	13.2%	4,317	15.6%
	Ногоон байгууламж, амралт жуулчлалын бүс	671	2.4%		
Бусад	ХАА -н бүс	-	-	8,812	31.8%
	Тусгай зориулалтын бүс	867	3.1%		
	Инженерийн сүлжээ зам тээврийн бүс	443	1.6%		
	Байгаль орчныг хамгаалах бүс	-	-		
	Усны хамгаалалтын бүс	5,559	20.1%		
	Шинэ хотхоныг хөгжүүлэх бүс	1,943	7.0%		
Нийт талбай		27,677	100.0%	27,677	100.0%
Суурьшлыг дэмжих бүс		18,472	66.7%	18,472	66.7%
Усны хамгаалалтын бүс ба байгаль орчныг хамгаалах бүс		9,204	33.3%	9,204	33.3%

Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

Зураг 5.7 Улаанбаатар хотод санал болгож буй бүсчлэлийн систем



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

5.6 Нягт суурьшилтай цомхон хот байгуулах

1) Өсөлтийн менежментийн алтернатив хувилбар

Хотжих үйл явцад газар ашиглалтын менежментийн хувьд “**Ямар ч арга хэмжээ авахгүй**” хувилбараар авч үзэх юм бол Улаанбаатар хотын хувьд хотын хяналтгүй тэлэлт бололцоотой бүх л газрыг бүрхэн үргэлжлэх болно. Ямар нэгэн зохицуулалтгүй суурьшиж улмаар хотыг гамшгийн түвшинд хүргэн, хотын эдийн засгийн хөгжлийг бууруулна. Иймээс хотын эдийн засгийн хөгжилтэй зэрэгцүүлэн **хотын өсөлтийг зохицуулах** нь зайлшгүй шаардлагатай болж байна.

Дээрхи нөхцөл байдалд ижил дүгнэлт өгсөн учраас Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөнд хэд хэдэн шинэ суурьшлыг бий болгох замаар хотыг хяналттайгаар тэлэх хэв маягийг санал болгосон. Энэхүү хандлага нь газар ашиглалт болон барилгын үйл ажиллагаанд хувийн хэвшлийнхний оролцоог сайн зохион байгуулж чадвал оновчтой байж чадах юм.

Ерөнхий төлөвлөгөөг хянан тодотгох шаардлагыг хангаж байгаа өөр нэг хувилбар бол “**Өсөлтийг залж чиглүүлэх хандлага**” буюу хотын дураараа тэлэлтийг зогсоож **Нягт суурьшилтай цомхон хотыг** байгуулах явдал юм. Дэлхийн бусад хотуудын өнгөрсөн туршлагаас харахад нийтийн тээврийн багтаамж ихтэй төрлүүд нь хот байгуулалтыг залж чиглүүлэх үр дүнтэй шийдэл байсан ба нягт хот гэдэг ойлголт нь тээврийн тогтолцоо ба газар ашиглалтын менежментийг нэгтгэсэн нийтийн тээврийн багтаамж ихтэй төрөлд түшиглэсэн хотын хэв маягийг илэрхийлнэ.

2) “Нягт суурьшилтай цомхон хот”-ын хэлбэр

Хотын онцлог шинж, төлөвлөлтийн зорилтуудаас шалтгаалан “**Нягт суурьшилтай цомхон хот**”-ыг хэд хэдэн аргаар тодорхойлж болно. Орчин үед “Нягт суурьшилтай хот”-ыг хотын хүн ам огцом өсөж байгаа нөхцөлд **хотын байгаль орчны тогтвортой тогтолцоо** буюу **эрчим хүчний хэмнэлттэй хотын бүтцийг** бий болгох төлөвлөлтийн хандлага гэдэг утгаар ойлгож байна.

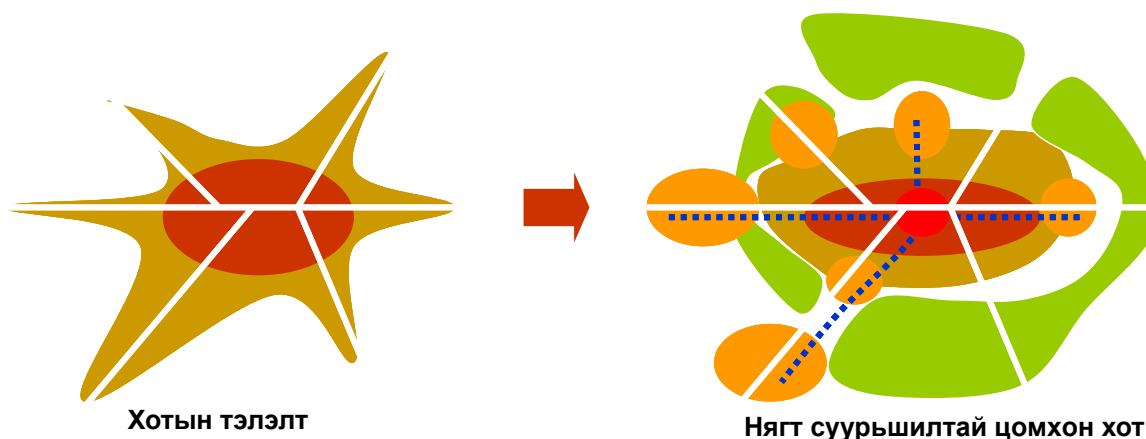
Данзвик, Саати нар (1978) анх удаа нягт суурьшилтай хотын тодорхойлолт өгсөн. Тус тодорхойлолтын дагуу нягт суурьшилтай хот нь дор дурдсан нөхцөлтэй байна. Үүнд:

- Нягтрал сайтай суурьшилтай;
- Автомашины хамаарал багатай;
- Зэрэгцэн орших нутаг дэвсгэрээс тодорхой хилээр зааглагдсан;
- Газар ашиглалтын зориулалт өөр өөр;
- Нийгмийн шударга ёс;
- Өдөр тутмын амьдралын бие даасан байдал;
- Бие даасан засаглалтай байх.

Үүнээс гадна нягт суурьшилтай цомхон хотыг байгуулахад доорхи төлөвлөлтийн шийдлүүдийг мөн авч үзэх хэрэгтэй.

- **Нийтийн тээврийн тэнхлэгүүд:** Нийтийн тээврийн багтаамж ихтэй төрөл ба эрчимтэй тэтгэх тогтолцоог үндэслэсэн үр ашигтай нийтийн тээврийн тогтолцоог бүрдүүлэх.
- **Хот ба газар ашиглалтын нэгдсэн хөгжил ба хотын төв хэсгийг хөгжүүлэх:** Өндөр нягтралтай суурьшил ба худалдаа арилжаа бизнесийн чиглэлээр газрыг эрчимтэй ашиглахыг дэмжих.
- **Нийгмийн дэд бүтцүүд ба төрийн үйлчилгээний үр дүнтэй хангамж:** Эрчим хүч хэмнэхэд/ үр дүнтэй ашиглахад мөн нөөцийг дахин ашиглахад чиглэсэн хотын тогтолцоог бүрдүүлэх зорилт тавих.
- **Хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтанд зориулсан институцийн тохиромжтой бүтэц:** Цомхон хотыг цогцлоон байгуулахад хувийн хэвшлийн сайн зохион байгуулалттай, идэвхитэй оролцоо чухал.

Зураг 5.8 Хотын тэлэлт ба нягт суурьшилтай цомхон хот



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

3) “Нягт суурьшилтай цомхон хот хувилбар”-ын хотжилтын хэв маяг

Нягт суурьшилтай цомхон хотын хувилбарын хувьд “Ямар ч арга хэмжээ авахгүй байх” хувилбараас барилгажуулах нутаг дэвсгэр бага байх ба учир нь одоо байгаа барилгажсан хэсгийн нягтралыг нэмэгдүүлэн хотын эмх замбараагүй тэлэлтийг хянах болно.

Одоогийн байдлаар хотын барилгажсан хэсгийн нутаг дэвсгэрт 1 га-д 60 орчим хүн ногдож байна. “Нягт суурьшилтай цомхон хот”-ын гол асуудал нь хотын барилгажсан хэсэгт шинээр нүүдэллэн ирэгсдийг хэрхэн нягт суурьшуулах боломжтой болон бодит нөхцөлд нягтралыг хэрхэн нэмэгдүүлэхийг тогтооно. Хот дахин хөгжүүлэх, шинэчлэн зохион байгуулах төсөл, хөтөлбөрүүд нь нягт суурьшилтай цомхон хотыг хөгжүүлэх урьдчилсан нөхцөл болно. 2030 он хүртэлх хотжилтын хэв маягийн хэтийн төлвийг “Урсгалаар (Ямар ч арга хэмжээ авахгүй) хувилбар” ба “Нягт суурьшилтай цомхон хотын хувилбар”- уудыг хүн ам, барилгажсан талбай, хүн амын нягтрал гэсэн үзүүлэлтээр хотын төвийн газар зүйн онцлогийг харуулж чадахуйц дөрвөн байрлалд харьцуулан 1) БТД; 2) Төв хэсэг (хотын төвөөс 5 км-ын тойрог доторхи); 3) Дунд хэсэг

(10 км-ын тойрог доторхи); ба 4) Захын хэсэг (10 км-ын тойргоос гадагш) үр дүнг нь Хүснэгт 5.5-д нэгтгэн үзүүлэв.

Мэдээж нягт суурьшилтай хотын барилгажих талбай нь урсгалаараа явах хувилбараас бага байх ба 2030 оны үед нягт суурьшилтай цомхон хотын барилгажих талбайн нийт хэмжээ 19,300 га, харин одоогийн урсгалаар хувилбарын хувьд 25,000 га байхаар байна. Хот урсгалаараа тэлвэл 2007 оныхоос 9,000 га, харин нягт суурьшилтай цомхон хотын хувьд ойролцоогоор 5,700 га талбай нэмж тэлэхээр байна. Цомхон хотын хүн амын дундаж нягтрал **90 хүн/ га** байх ба харьцуулсан урсгалаараа хувилбарт энэ үзүүлэлт дунджаар **69.4 хүн/ га** байна.

Зураг 5.9 ба 5.10-аас хуваарилалтын харьцааг үзнэ үү. Энэхүү үзүүлэлтээс харахад нягт суурьшилтай цомхон хот нь хотын төв хэсгийн нягтралыг илүү нэмэгдүүлэх замаар хотын захын хэсгийн тэлэлтийг хянах хандлагатай байна. Иймээс цомхон хотын давуу талууд нь илүү үр ашигтай тээвэр, иргэдийн зорчилт нэмэгдэх, үр дүнтэй дэд бүтцийн сүлжээ, өртөг хэмнэх, хотын хэмжээнд учрах хүрээлэн буй орчны ачааллыг багасгах бололцоог олгоно.

Зураг 5.11-д 2030 оны түвшний хөгжлийн хүрээний хүн амын тархан суурьшлын газар зүйн хэв маягийг үзүүлэв .

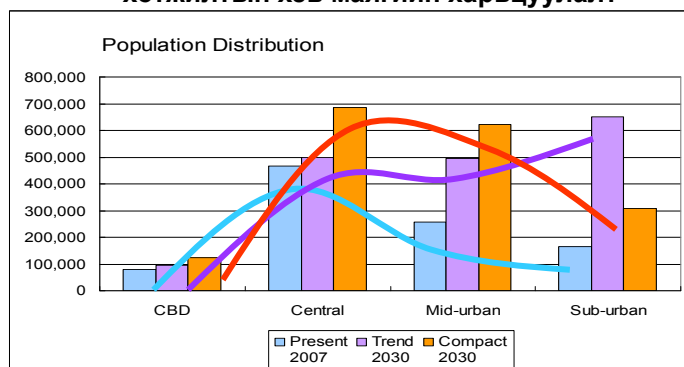
Хүснэгт 5.5 “Урсгалаар тэлэх” ба “Нягт суурьшилтай цомхон хот”-ын хотжилтын хэв маягийн харьцуулалт

	(A) Хүн ам			(B) Барилгажсан талбай (га)			(C) Хүн амын нягтрал (A/B)		
	Одоо	Урсгалаар	Цомхон хот	Одоо	Урсгалаар	Цомхон хот	(хүн/га)		
	2007	2030	2030	2007	2030	2030	2007	2030	2030
БТД	77,800	107,200	134,900	540	570	570	144.1	188.1	236.7
Төв	469,100	588,100	657,400	4,490	5,690	4,800	104.5	103.4	137.0
Дунд	243,200	394,800	547,800	4,300	6,130	5,950	56.6	64.4	92.1
Захын	155,600	648,900	398,900	6,590	12,670	8,010	23.6	51.2	49.8
Нийт	945,700	1,739,000	1,739,000	15,920	25,060	19,330	59.4	69.4	90.0

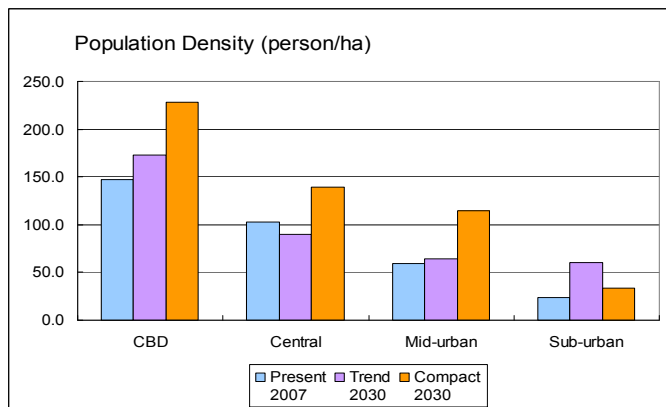
Тайлбар: “Нягт суурьшилтай цомхон хот”-ын барилгажих нутаг дэвсгэрт суурьшлыг дэмжих бүсийн гадна орших барилгажсан талбайг оруулсан. Бүсчлэлийн зургийн дагуу суурьшлыг дэмжих бүсийн нийт талбай ойролцоогоор 18,500 га байна.

Эх сурвалж: Жайка-гийн Судалгааны баг

Зураг 5.9 “Урсгалаар тэлэх” ба “Нягт суурьшилтай цомхон хот”-ын хотжилтын хэв маягийн харьцуулалт

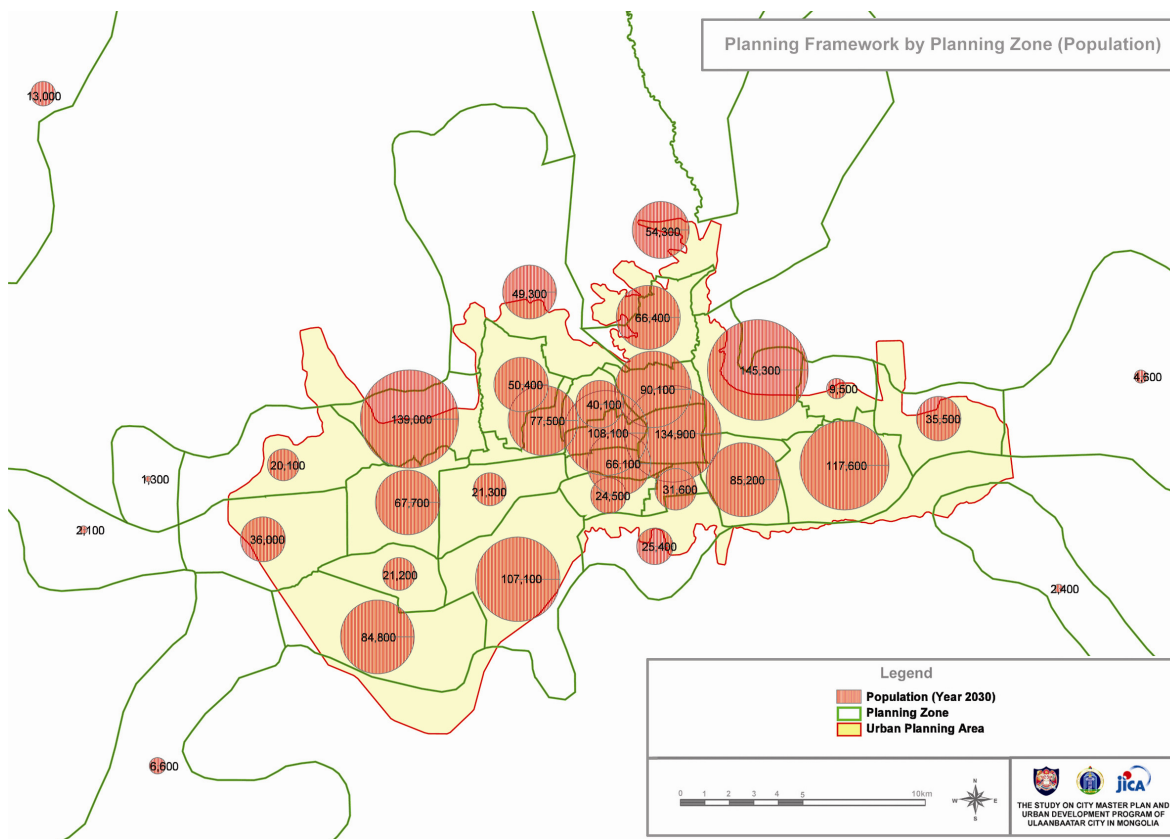


Зураг 5.10 “Урсгалаар тэлэх” ба “Нягт суурьшилтай цомхон хот”-ын хүн амын нягтралын харьцуулалт



Эх сурвалж: Жайка-ийн судалгааны баг

Зураг 5.11 2030 оны түвшний “Нягт суурьшилтай цомхон хот”-ын хүн амын хуваарилалт



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

4) Нягт суурьшилтай цомхон хотын бүтэц

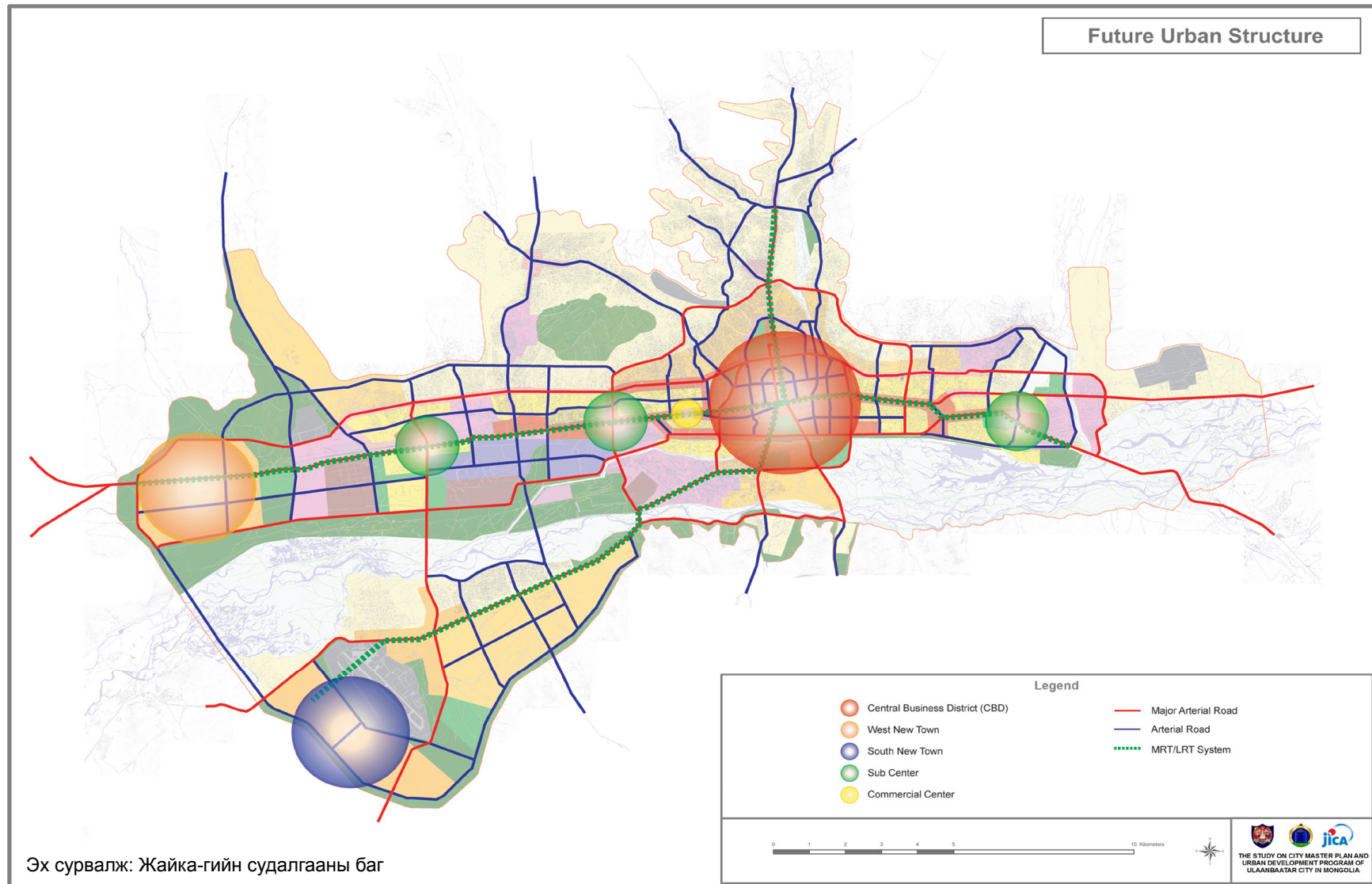
Зураг 5.12-т нягт хотын хувилбар дах хотын бүтцийн загварыг харуулав. Энэхүү газар ашиглалтын болон хотжилтын хэв маягийг хэд хэдэн стратегиуд ба ойлголтууд дээр түшиглэж урьдчилан төлөвлөсөн болно. Үүнд:

- **Онцлог шинэ хотхонуудыг байгуулах:** 2 төрлийн шинэ хотхонийг байгуулах ба эдгээр нь **“Шинжлэх ухаан технологийн хотхон”** (хотын баруун хэсэгт), **“Мэдлэгийн хотхон”** бөгөөд энэхүү шинэ хотхонд 100,000 орчим хүн оршин суух болно. Эдгээр 2 шинэ хотхон одоогийн хотын төвөөс 20 км –ын радиуст хотжилтын үндсэн 2 тэнхлэгийн дагуу байрлана.
- **Хотын төвд байрлаж байгаа их, дээд сургуулиудын барилга байгууламжийг нүүлгэн шилжүүлэх:** **“Шинжлэх ухаан технологийн хотхон”** ба **“Мэдлэгийн хотхон”** нь боловсролыг шинэчлэх, судалгаа шинжилгээний байгууллагуудыг хөгжүүлэх боломж, нөхцлийг бүрдүүлнэ. Одоогийн байдлаар хотын төвд байрлаж буй их, дээд сургуулиуд, дээд боловсролын байгууллагуудыг хотын захын дүүргүүдэд дахин давтагдашгүй шинэ хотхонд нүүлгэн шилжүүлнэ.
- **Аж үйлдвэрийн бүсийг шинэчлэн зохион байгуулах:** Аж үйлдвэрийн бүсийн газар ашиглалт хангалтгүйн зэрэгцээ Туул гол болон хотын төв хэсэгтэй ойрхон байрлаж байгаагаас шалтгаалан хүрээлэн буй орчинд сөрөг нөлөө үзүүлж байна. Олон тооны үйлдвэр аж ахуйн газруудын үйл ажиллагаа, барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн зохицуулалт муугаас зогссон, хаагдсан нь ажиглагдаж байна. Эдгээр үйлдвэр, аж ахуйн газрууд, агуулахын аж ахуйг аж үйлдвэрийн бүс рүү буюу төлөвлөсөн аж үйлдвэрийн парк руу нүүлгэн шилжүүлэх нь зүйтэй. Тус үйлдвэр, аж ахуйн газруудыг нүүлгэн шилжүүлсний дараа газар ашиглалтын зориулалтыг өөрчлөн орон сууцны хороолол, худалдаа бизнесийн төв болгон хөгжүүлэх шаардлагатай.
- **Төмөр замд суурилсан нийтийн тээврийн тогтолцоог бүрдүүлэх:** Баруун болон баруун өмнөд тэнхлэгүүдийн дагуу төмөр замд суурилсан нийтийн тээврийн 2 тэнхлэг бүхий тогтолцоог бүрдүүлнэ. Нэгдүгээр тэнхлэг нь хотын зүүн хэсэгт байрлах троллейбусны эцсийн буудлаас Энх тайваны өргөн чөлөөгөөр хотын төвийг дайран өнгөрч **“Мэдлэгийн”** шинэ хотхон хүрэх ба 27 км-ийн урттай байх ба урьдчилсан байдлаар **“Улаан шугам”** гэж нэрлэж байна. Хоёр дахь тэнхлэг зам нь хотын хойд хэсгээс хотын төвийг дайран Энх тайваны гүүрээр дамжин **“Шинжлэх ухаан технологийн”** шинэ хотхон хүрэх ба ойролцоогоор 20 км-ийн урттай байх ба урьдчилсан байдлаар **“Цэнхэр шугам”** гэж нэрлэж байна. Энэхүү 2 тэнхлэгийн хотын төвөөр дайран өнгөрөх хэсэг нь газар доогуурхи байгууламж байна (ойролцоогоор 5 км). Эдгээр нийтийн тээврийн шинэ тогтолцоог **“Улаанбаатар транзит систем” (УБТС)** гэж нэрлэж болох юм.
- **Төмөр замын буудлуудад түшиглэсэн хотын дэд төвүүдийг хөгжүүлэх:** УБТС-ийн зарим сонгогдсон өртөө орчмын газруудыг дахин шинэчлэн хөгжүүлэх болон газар ашиглалтыг эрчимжүүлэх ажлыг дэмжих шаардлагатай. Худалдаа, үйлчилгээ, бизнесийн төвүүд болон ашиглагдах хотын дэд төвүүдийн тоо болон байршлыг тодотгосон ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгана. Үүнээс гадна Зураг 5.13-т үзүүлснээр газар доорхи худалдааны төвүүдийг Сүхбаатарын талбай, Номин их

дэлгүүрийн төмөр замын буудлуудад түшиглэн Монголын тэсгим өвлийн хүйтэнд ч иргэд үйлчлүүлэгчид цугларч төвлөрөх орчинг бий болгох зориулалтаар барьж байгуулна. Энэхүү бүтээн байгуулалт нь төмөр замын хэрэглэгчдийн тоо болон жуулчдын тоо өсөн нэмэгдэхэд тус дөхөм болно. Өвлийн улиралд ч хүмүүсийн зорчилт болон төвлөрөл саарахгүй байх нь цаагуураа хотын эдийн засагт тодорхой хувь нэмэр оруулах болно.

- **Гэр хорооллын суурьшлын нөхцлийг сайжруулах ба бүтцийг өөрчлөх:** Гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулахуйц хэд хэдэн бодит үйл ажиллагаа/хөтөлбөрүүдийг судлах шаардлагатай байна. Хотын хойд хэсгийн уулархаг үер усны аюултай бүсэд суурьшиж байгаа иргэдийг тусгайлан тогтоосон “Хотжилтыг дэмжих бүс” рүү нүүлгэн шилжүүлэх хөтөлбөрийг бэлтгэж хэрэгжүүлэх шаардлагатай. Газрыг шинэчлэн зохион байгуулах хөтөлбөрийг гэр хорооллын дэд бүтэц ба орон сууцны нөхцлийг сайжруулах зорилгоор нэвтрүүлэх нь зүйтэй. Эдгээр хөтөлбөрүүд нь иргэдийн худалдан авах чадварт нийцсэн нийтийн орон сууцыг барих ажилтай уялдах ёстой.

Зураг 5.12 Нягт суурьшилтай цомхон хотын загвар



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

- **Үер усны аюул, хөрсний эвдрэл нуралтаас хамгаалах:** Хотын хойд талын уулархаг толгодын зам нь хот хөгжүүлэх нутаг дэвсгэрийн хил хязгаарын үүрэг гүйцэтгэнэ. Замын далан нь үер усны аюул, хөрсний эвдрэл, нуралтаас хамгаалах зориулалттайгаар баригдана.
- **Ногоон бүсийг нэмэгдүүлэх:** Ногоон бүсийг хотын одоогийн барилгажсан хэсэг болон төлөвлөгдсөн шинэ хотхон хүртэл барьж байгуулна. Бүсийн түвшний байгаль орчны сүлжээтэй уялдуулна.

Зураг 5.13 УБТС-ийн буудлуудад түшиглэсэн газар доорхи худалдааны төвийн төсөөлөл

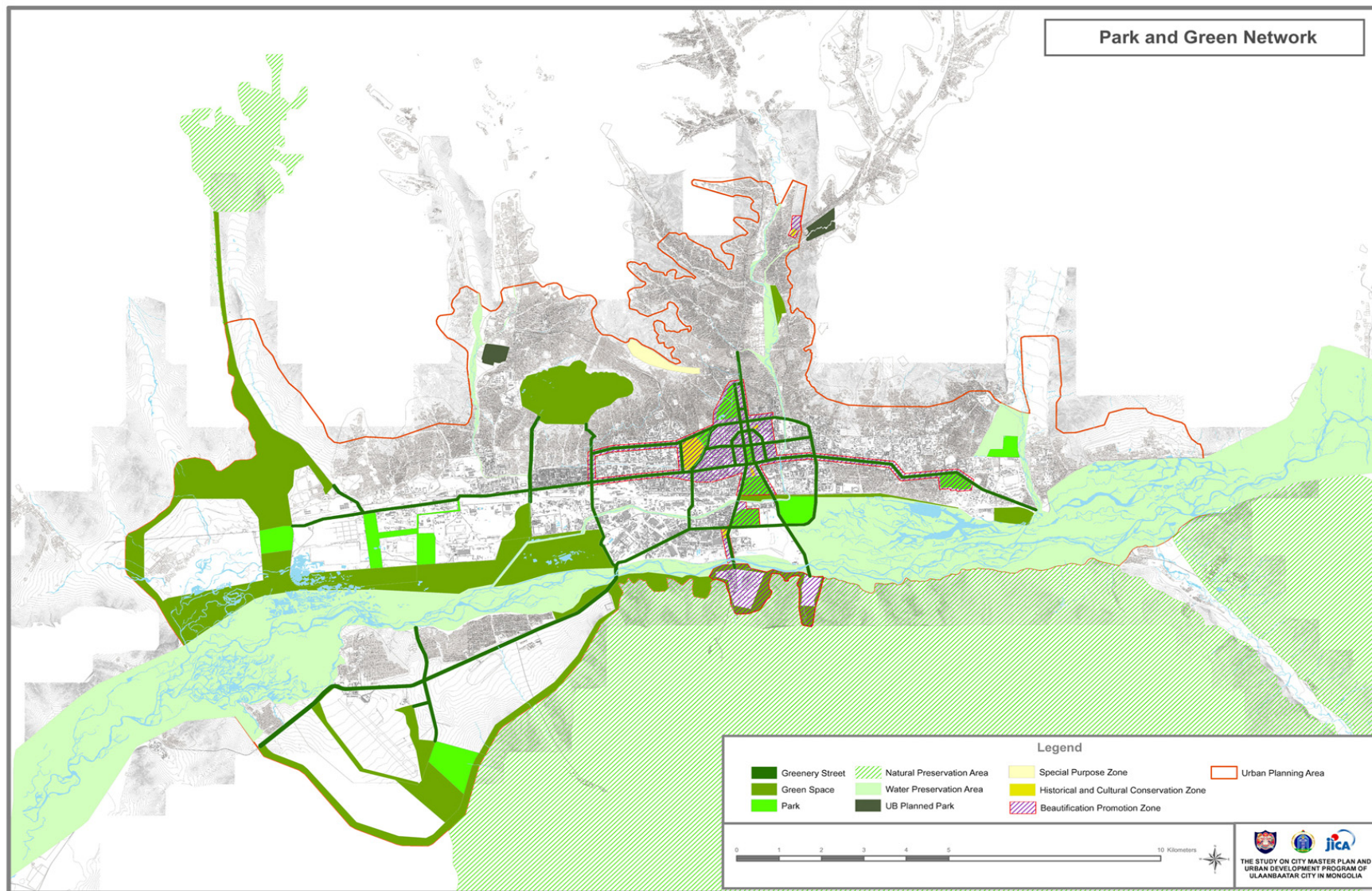


Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

5) Нягт суурьшилтай цомхон хотын ногоон байгууламжийн сүлжээ

Ногоон байгууламж болон цэцэрлэг нь хот байгуулалтын эмх цэгцгүй тэлэлтийг хянах болон хүрээлэн буй орчны чанар ба амьдрах орчныг дээшлүүлэх чухал элементүүд юм. Зураг 5.14-т нягт суурьшилтай цомхон хотын бүтэцтэй тохирч нийцэх ногоон байгууламжийн санал болгож буй сүлжээг үзүүлэв. Гол, намагтай орчин, хүрээлэн буй орчны хувьд чухалд тооцогдох уул толгод болон нийтийн эзэмшлийн талбай, гудамжны таримал мод, зүлгийг байгалийн гинжин сүлжээ байдлаар төлөвлөснөөр энэ нь шавьж болон амьтдын хувьд биологийн корридорын үүрэг гүйцэтгэх болно.

Зураг 5.14 Улаанбаатар хотод санал болгож буй ногоон байгууламжийн сүлжээ



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг