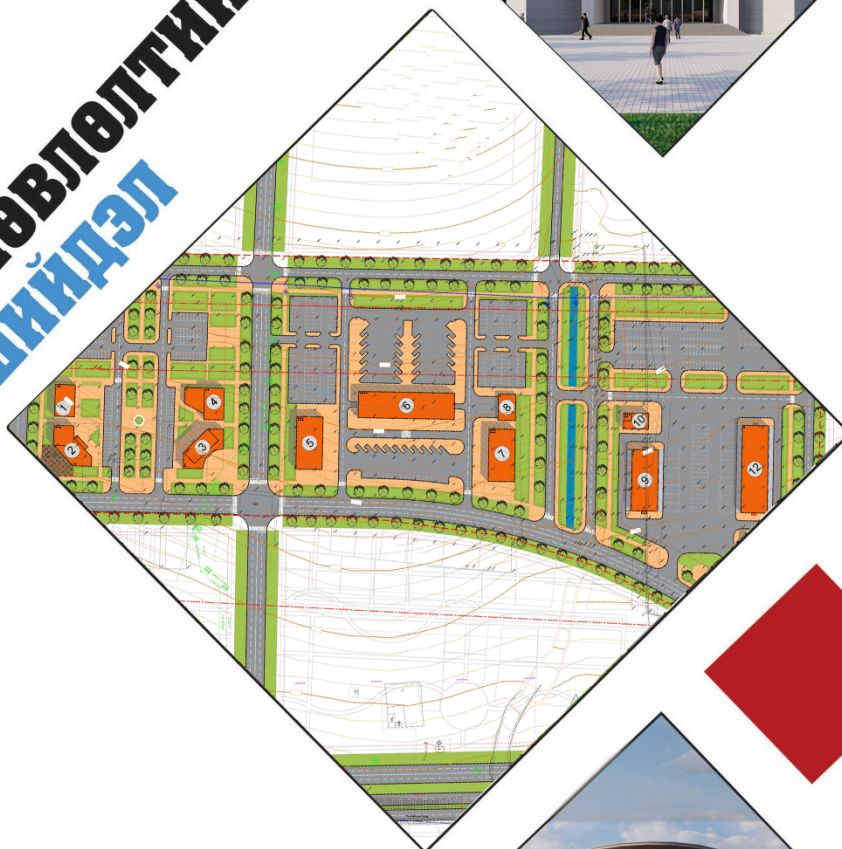


“Арткон” ХХК  
“Арт сити” ХХК  
“Нарт дизайн” ХХК

ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН  
ШИЙДЭЛ



# “УРГАХ НАРАН” ОЛОН НИЙТИЙН ТӨВ

Техник эдийн засгийн үндэслэл,  
барилгажилтын төсөл

№	АГУУЛГА	Хуудас
Агуулга		1-4
Зураг төсөл зохиогчдын бүрэлдэхүүн		
Зураг, дүрслэл, хүснэгтийн жагсаалт		
<b>ОРШИЛ</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Төслийн зорилго-ач холбогдол, боловсруулах үндэслэл</li> <li>• Хот байгуулалтын арга зүй</li> <li>• Зураг төслийн ажлын бүрдэл, төслийн товч танилцуулга</li> </ul>		5-8
<b>БҮЛЭГ II. ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ</b>		
<b>1. НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСАГ</b>		
1.1.	Улаанбаатар хотын хөгжлийн хэтийн төлөв	8-56
1.2.	“Ургах наран” олон нийтийн төвийн хөгжлийн чиг хандлага	
1.2.1	Олон нийтийн төв -Зүүн бүсийн тээвэр үйлчилгээний цогцолбор	
1.2.2.	Барилга, байгууламжийн төлөвлөлт	
1.3.	Хүн ам, хөдөлмөр эрхлэлт	
1.3.1	Хүн ам зүйн прогноз	
1.4.	Нийгмийн үйлчилгээний төлөвлөлт	
<b>2. АРХИТЕКТУР ОРОН ЗАЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ</b>		
2.1.	Төлөвлөлтийн шийдэл	57-70
2.2.	Архитектур орон зай, нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл	
2.3	Гудамж, замын сүлжээ	
2.3.1	Нийтийн тээврийн төлөвлөлт	
2.4	Цэцэрлэгжилт, ногоон байгууламж	
2.5.	Хог, хаягдлын менежмент	
<b>3. ГАЗАР АШИГЛАЛТ</b>		
3.1.	Газар зохион байгуулалт, төлөвлөлт	71-74
<b>4. ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ</b>		
4.1.	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ	75-103
4.1.2	Үерийн хамгаалалтын сувгийн төлөвлөлт	
4.1.3	Өндөржилт,Улаан шугам	
4.2.	Дулаан хангамж	
4.3.	Ус хангамж, ариутгах татуурга	
4.4.	Цахилгаан хангамж	
4.5.	Холбоо-мэдээллийн сүлжээ	
<b>5. ГАМШГИЙН МЕНЕЖМЕНТ</b>		
5.1	Гамшгийн менежмент	104-105
<b>6. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ТОМСГОСОН ТООЦОО</b>		
6.1	Хөрөнгө оруулалтын тооцоолол	106-114
<b>7. ТЕХНИК ЭДИЙН ЗАСГИЙН НЭГДСЭН ҮЗҮҮЛЭЛТ</b>		
7.1	Техник эдийн засгийн үзүүлэлт	115
<b>8. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭ</b>		
8.1	Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний зөвлөмж	116-118
8.2	Хот байгуулалтын чиглэлээр хэрэгжүүлэх , үе шат бүсчлэлээр	
		-
	АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ	119-120

### ЗУРАГ ТӨСӨЛ ЗОХИОГЧ, БАГ БҮРЭЛДЭХҮҮН

Д/д	Зохиогчдын нэрс	Мэргэжил	Оролцсон бүлэг, хэсэг
0	1	2	3
<b>Үндсэн гүйцэтгэгч</b>			
1	Б.Хосбаяр	Захирал, Хот төлөвлөлтийн зөвлөх архитектор, төслийн удирдагч	Архитектур, орон зайн төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл гаргах
2	Д.Жагар	Хот төлөвлөлтийн зөвлөх архитектор	Архитектур, орон зайн төлөвлөлт, концепци
3	Д.Хишигсүрэн	Хот төлөвлөлтийн зөвлөх архитектор	Архитектур, орон зайн одоогийн байдал, гудамж замын сүлжээ, төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл гаргах
4	Б.Золзаяа	Хот төлөвлөлтийн мэргэшсэн архитектор	Одоогийн байдал, төлөвлөлтийн зураглал график гүйцэтгэл
5	В.Жаргалсайхан	Хот төлөвлөлтийн мэргэшсэн архитектор	Одоогийн байдал, төлөвлөлтийн зураглал график гүйцэтгэл
6	П.Мөнхбаяр	Газар зүйч, бүс нутаг судлаач	Байгаль газар зүй, хүрээлэн буй орчн хамгаалал
7	Г.Балжмаа	Мэргэшсэн газар зохион байгуулагч	Газар ашиглалтын одоогийн байдал төлөвлөлт, зураглал, мэдээлэл нэгдсэн сан үүсгэх
8	Содномцэрэн	Хот төлөвлөлтийн мэргэшсэн эдийн засагч	Эдийн засгийн одоогийн байдлын судалгаа, төлөвлөлт, техник-эдийн засгийн тооцоолол
<b>Туслан гүйцэтгэгч</b>			
9	Г.Цэцэгмаа	Дулаан хангамжийн инженер	Дулаан хангамжийн одоогийн байдлын судалгаа, төлөвлөлт, зураглал, бүлгийн
10	Д.Лхагвасүрэн Б.Даш	УХАТ-ын инженер	Ус хангамжийн ариутгах татуургын хангамжийн одоогийн байдлын судалгаа, төлөвлөлт, зураглал,
11	Ж.Эрдэнэбат М.Баасандорж	Цахилгааны Инженер	Цахилгаан хангамжийн одоогийн байдлын судалгаа, төлөвлөлт, зураглал, бүлгийн
12	Д.Мөнх-Эрдэнэ Д.Лхагвадорж	Холбооны инженер	Холбоо мэдээллийн сүлжээний одоогийн байдлын судалгаа, төлөвлөлт, зураглал, бүлгийн
13	И.Сайнсанаа	“Ленд тест” ХХК-ийн захирал, геологийн инженер	Геологийн судалгаа дүгнэлт, зураглал
14	Ц.Цэвэлмаа Ч.Мөнхшүр	“ЭН ПИ ЭЛ” ХХК-ийн захирал, МУ-ын зөвлөх инженер	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний судалгаа, төлөвлөлт

## Зураг, дүрслэл, хүснэгтийн жагсаалт

### Хүснэгтэн мэдээлэл

Хүснэгт.№1.2.1 Хүн ам өрхийн төлөвлөлт  
Хүснэгт.№1.2.2 Төлөвлөлтийн хүн амын насны бүтэц  
Хүснэгт.№1.3.1 Хүн амын хөдөлмөр эрхлэлт  
Хүснэгт.№1.3.2 Хөдөлмөр эрхлэлт эдийн засгийн салбараар  
Хүснэгт.№1.4.1 Орон сууцны төлөвлөлт  
Хүснэгт.№1.4.2 Орон сууцны бичил хороолол-1  
Хүснэгт.№1.4.3 Орон сууцны бичил хороолол-2  
Хүснэгт.№1.4.4 Орон сууцны бичил хороолол-3  
Хүснэгт.№1.5.1 Нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламж  
Хүснэгт.№2.2.1 Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл  
Хүснэгт.№2.3.1 Замын ангилал  
Хүснэгт.№2.3.1.1 Нийтийн тээврийн маршрут  
Хүснэгт.№2.4.1 Ногоон байгууламжийн төлөвлөлт  
Хүснэгт.№2.5.1 Хог хаягдлын тооцоо  
Хүснэгт.№2.6.1 Төлөвлөж буй хөшөө дурсгал, түүх соёл  
Хүснэгт.№3.1 Талбайн баланс  
Хүснэгт.№3.2 Төлөвлөлтийн бүсчлэлд хамрагдсан эдэлбэр газрууд  
Хүснэгт.№3.3 Газар ашиглалт  
Хүснэгт.№3.4 Хэтийн төлөв  
Хүснэгт.№4.1.1 Халаалтын тооцооны үзүүлэлт  
Хүснэгт.№4.2.1 Унд ахуйн ус хэрэглээний зарцуулалт  
Хүснэгт.№4.2.2 Унд ахуйн ус хэрэглээний зарцуулалт  
Хүснэгт.№4.2.3 Унд ахуйн ус хэрэглээний зарцуулалт  
Хүснэгт.№4.2.4 Унд ахуйн ус хэрэглээний зарцуулалт  
Хүснэгт.№4.2.5 Усалгааны усны зарцуулалт  
Хүснэгт.№4.2.6 Халуун усны газар  
Хүснэгт.№4.2.7 Ахуйн бохир ус зарцуулалт  
Хүснэгт.№4.2.8 Ахуйн бохир ус зарцуулалт  
Хүснэгт.№4.2.9 Ахуйн бохир ус зарцуулалт  
Хүснэгт.№4.2.10 Ахуйн бохир ус зарцуулалт  
Хүснэгт.№4.2.11 Ахуйн бохир ус зарцуулалт  
Хүснэгт.№4.3.1 Цахилгаан хэрэглэгчийн тооцооны чадал 2015-2020 онд  
Хүснэгт.№4.3.2 Цахилгаан хэрэглэгчийн тооцооны чадал 2020-2025 онд  
Хүснэгт.№4.3.3 Цахилгаан хэрэглэгчийн тооцооны чадал 2025-2030 онд  
Хүснэгт.№4.3.4 Цахилгаан хангамжийн техник эдийн засгийн үзүүлэлт 2015-2020 он  
Хүснэгт.№4.3.5 Цахилгаан хангамжийн техник эдийн засгийн үзүүлэлт 202-2025 он  
Хүснэгт.№4.3.6 Цахилгаан хангамжийн техник эдийн засгийн үзүүлэлт 2025-2030 он  
Хүснэгт.№6.1 Нийт хөрөнгө оруулалтын тооцоо  
Хүснэгт.№6.2 Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ хөрөнгө оруулалт  
Хүснэгт.№6.3 Авто замын хөрөнгө оруулалт  
Хүснэгт.№6.4 Дулаан хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо  
Хүснэгт.№6.5 УХАТ-ын хөрөнгө оруулалтын тооцоо  
Хүснэгт.№6.6 Ногоон байгууламжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо  
Хүснэгт.№6.7 Цахилгаан хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо  
Хүснэгт.№6.8 Мэдээлэл холбооны хөрөнгө оруулалтын тооцоо  
Хүснэгт.№6.9 Орон сууцны хөрөнгө оруулалтын тооцоо  
Хүснэгт.№6.10 Нийгмийн үйлчилгээний хөрөнгө оруулалтын тооцоо  
Хүснэгт.№6.11 Нийгмийн үйлчилгээний хөрөнгө оруулалтын хөрөнгийн эх үүсвэр  
Хүснэгт.№6.12 Экологийн коридор төлөвлөлт  
Хүснэгт.№6.13 Нүүлгэн шилжүүлэх бүсийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо  
Хүснэгт.№7.1 Техник эдийн засгийн үзүүлэлт  
Хүснэгт.№8.2.1 Хэрэгжүүлэх төслийн үйл ажиллагаа  
Хүснэгт.№8.2.2 Хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, төслийн байршил

### График мэдээлэл

График №1 Эдийн засгийн чиг хандлага  
График №2 Хүн ам, өрхийн тоо төлөвлөлт  
График №3 Хүн амын насны бүтэц /2015-2030/  
График №4 Хүн амын насны бүтэц /2020/  
График №5 Хүн амын насны бүтэц /2030/  
График №6 Хөдөлмөр эрхлэлт  
График №7 Хөдөлмөр эрхлэлт  
График №8 Бүсүүдийн нийт талбайд эзлэх хувь  
График №9 Бүсүүдийн эзлэх талбай /га/  
График №10 Эхний ээлжний хөрөнгө оруулалт

### Зурагт мэдээлэл

Зураг №1 Нэгж хорооллын стратеги, хандлага

Зураг №2 Хүн амын нягтрал  
Зураг №3 Ажлын байр, хөдөлмөр эрхлэлт  
Зураг №4 Худалдаа үйлчилгээний төлөвлөлт  
Зураг №5 Жижиг дунд үйлдвэрлэл байршил  
Зураг №6 Орон сууцны төлөвлөлт  
Зураг №7 Орон сууцны хангамж бүсчлэл  
Зураг №8 Орон сууцны бичил хороолол-1  
Зураг №9 Орон сууцны бичил хороолол-2  
Зураг №10 Орон сууцны бичил хороолол-3  
Зураг №11 Амины орон сууцны бичил хороолол-4,5  
Зураг №12 Цэцэрлэгийн хамрах хүрээ  
Зураг №13 Сургуулийн хамрах хүрээ  
Зураг №14 Эмнэлгийн хамрах хүрээ  
Зураг №15 Эмнэлгийн дотор тохижилт  
Зураг №16 Эмнэлгийн дотор тохижилт  
Зураг №17 Эдийн засгийн функциональ бүсийн уялдаа холбоо  
Зураг №18 Харагдах байдал  
Зураг №19 Бүсчлэл  
Зураг №20 Гудамж замын сүлжээний төлөвлөлт  
Зураг №21 Хотын Логистик  
Зураг №22 Ногоон байгууламжийн төлөвлөлт  
Зураг №23 Хог хаягдал  
Зураг №24 Хог хаягдал ба үр ашигт хэрэглээ  
Зураг №25 Хог хаягдал ба үр ашигт хэрэглээ  
Зураг №26 Экологийн коридор  
Зураг №27 Халиу буга  
Зураг №28 Хандгай  
Зураг №29 Хүрэн баавгай  
Зураг №30 Саарал чоно  
Зураг №31 Хэрэм  
Зураг №32 Бор гөрөөс  
Зураг №33 Хүдэр  
Зураг №34 Янгир  
Зураг №35 Австрали улс зэрлэг ан амьтдын гарц  
Зураг №36 Гарцаар гарж буй шавьжны нүүдэл  
Зураг №37 Герман улс зэрлэг ан амьтдын гарц  
Зураг №38 АНУ Монтана муж зэрлэг ан амьтдын гарц  
Зураг №39 АНУ, Денвер экологийн гарцын төлөвлөлт  
Зураг №40 Авто за дээгүүрх ан амьтдын гарц  
Зураг №41 Аялал жуулчлалын төлөвлөлт  
Зураг №42 Гэр хорооллын бүс  
Зураг №43 Газар зохион байгуулалт  
Зураг №44 Төлөвлөлтийн бүсчлэл  
Зураг №45 Төлөвлөлтийн бүсчлэл /хувь/  
Зураг №46 Дулаан хангамжийн төлөвлөлт  
Зураг №47 Үерийн хамгаалалтын сүвгийн огтлол-1  
Зураг №48 Үерийн хамгаалалтын сүвгийн хөндлөн огтлол-2  
Зураг №49 Үерийн хамгаалалтын сүвгийн хөндлөн огтлол-3  
Зураг №50 Үерийн хамгаалалтын сүвгийн хөндлөн огтлол-4  
Зураг №51 Гал унтраах анги  
Зураг №52 Гамшгийн менежмент  
Зураг №53 Дуудах төхөөрөмж, хяналт ажиглалтын камер  
Зураг №54 Гамшгийн менежмент  
Зураг №55 Төр хувийн хэвшлийн түншлэл  
Зураг №56 Экологийн коридор загвар  
Зураг №57 Төлөвлөлтийн үе шат

## ОРШИЛ

Олон улсын хот байгуулалтын нийтлэг жишгээр хөгжлийн гол хүчин зүйл болох зам тээвэр, эрчим хүчний тэнхлэгт тулгуурласан байхаас гадна хотын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд шинжлэх ухаан, боловсрол, эрүүл мэнд, иноваци- холбоо мэдээллийг аль болох тэгш түгээх боломж нь хүн амын төвлөрөл бүхий өргөжин тэлэх суурьшлын тогтолцооны үндэс болно.

Монгол улсын Үндсэн хуулийн “... Хүн эрүүл аюулгүй орчин амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах, хөдөлмөрийн аятай нөхцлөөр хангуулах эрхтэй гэх заалтын дагуу Төрийн бодлогын нэгдмэл байр суурийн агуулгад нийцүүлэн өргөжин тэлэх 31 дүгээр нэгж хорооллын хэтийн хөгжилд түшээц тулгуур болохуйц “Ургах наран” олон нийтийн төвийн барилгажилтын төслийг суурьшлын чиг хандалага, авто зам, дэд бүтцийн эх үүсвэрүүдтэй харилцан уялдаатайгаар авч үзлээ.

“Ургах наран” нь БЗД-ийн 11–р хорооны нутаг дэвсгэрт байршдаг, Нийслэл Улаанбаатар хотын захын гэр хорооллын бүсэд хамрагддаг бөгөөд зүүн чиглэлийн авто тээврийн хөдөлгөөнийг зохицуулах шалган нэвтэрүүлэх зангилаа цэгт сунаж тогтсон, шугаман хотын хэв шинжийг агуулсан суурьшлын зүүн хойд хэсэгт орших байршил бүхий газар юм. Нийслэл хотын төвөөс 15 км зайд байршдаг, төлөвлөлтийн байршил орчмын суурьшлын бүсэд нийслэл хотын хэмжээний агуулах зоорь болон нэгдсэн хорих тусгай анги байршдаг.

Тус суурьшил нь авто замын сүлжээний дагуу орчин үеийн хандлага болох үйлчилгээнд тулгуурлан өргөжих орон зайн бус секторын хүрээнд үйл ажиллагаа явуулах эдийн засгийн орчинтой, үйлдвэр үйлчилгээнд суурилсан объектууд өргөжихөөр байна. Эдийн засгийн эерэг боломжуудыг авч үзэн хотын төвийн авто тээврийн ачааллыг тодорхой хэмжээгээр сарниулах бичил бүс байх стратегид тулгуурлан төлөвлөлтийн шийдлийг гүйцэтгэв.

“Ургах наран” олон нийтийн төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төслийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн батласан зургийн даалгаврын хүрээнд хот байгуулалтын суурь судалгааг төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт явуулж, орон нутгийн удирдлага, холбогдох хангагч байгууллага, аж ахуй нэгж, иргэд оршин суугчдаас санал авч, хэрэгжиж буй төсөл хөтөлбөртэй уялдуулан, хот тосгоны ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа баримт бичгүүд /БНБД 30-01-04/, УББ11-202-00 дагуу хот суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах норм, дүрэм аргачлалын дагуу “АРТКОН” ХХК-д боловсруулав.

Барилгажилтын төслийг 2022-2026 он хүртэл үе шаттайгаар тооцож эхний ээлжийг (2022-2024 он), төлөвлөлтийн хугацааг (2024-2026 он) байхаар тус тус тооцов.

## **ТӨСЛИЙН ЗОРИЛГО, АЧ ХОЛБОГДОЛ**

Тус барилгажилтын төслийн төлөвлөгөөний шийдлээр Ургах наран олон нийтийн бүсийн хөгжлийн концепцийг тодорхойлох бөгөөд нэгж хорооллын нутаг дэвсгэрийн архитектур орон зайн төлөвлөлттэй уялдуулан дэлхийн хотуудын хөгжлийн чиг хандлага, тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн “Smart green city” буюу “Ухаалаг ногоон хот” байгуулах төрийн бодлоготой уялдаатай боловсруулагдаж байгаа нь энэ төсөл ач холбогдол, онцлогтой юм.

Нийслэл хотын хүн амын нягтралыг задлах, шинээр ажлын байр бий болгох, үйлдвэрлэл үйлчилгээг нэмэгдүүлэх эдийн засгийн үндэслэлийн хүрээнд, нийгэм эдийн засгийн өнөөгийн байдалд дүн шинжилгээ хийж, олон нийтийн төвийн төлөвлөлтийг хүн амын эрүүл аюулгүй орчинд ажиллах тааламжтай орон зай, нөхцлийг бүрдүүлэхэд чиглэсэн хот төлөвлөлтийн бодлогын тулгуур баримт бичгийг боловсруулж, хэрэгжүүлэхэд хот байгуулалтн суурь судалгаа, төлөвлөлтийн зорилго оршино.

## **БАРИЛГАЖИЛТЫН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ БОЛОВСРУУЛАХ ҮНДЭСЛЭЛ**

- Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 05 дугаар сарын 13-ны өдрийн 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол улсын урт хугацааны бодлого;
- Монгол Улсын Засгийн газрын 2020 оны 06 дугаар сарын 12-ны өдрийн 35 дугаар хурлаар дэмжигдсэн Улаанбаатар хотын 2040 хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал;
- Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн Хурлын 2020 оны 02/09 дугаар тотоолоор батлагдсан “Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх үндсэн чиглэл”
- Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн Хурлын 2020 оны 02/10 дугаар тотоолоор батлагдсан Нийслэлийн засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;
- Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн “Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлах тухай” 2017 оны 63 дугаар тогтоол;
- Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн батласан “Урган наран” олон нийтийн төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл боловсруулах зургийн даалгавар;
- “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн 7.1.1, 8.1.1, 9.1.4 дэх заалтууд, Газрын тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Хөгжлийн бодлого төлөвлөлтийн тухай хууль болон “Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм” (БНБД 30-01-04),

## **ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ**

Судалгаа шинжилгээний ажил гэдэг нь фактороос хамааран судалж буй зүйлийн өөрчлөгдөх зүй тогтлыг илрүүлэх цаашид амьдралд хэрэгжүүлэх бүхий цогц үйл ажиллагаа юм. Хот суурин төлөвлөлтийн баримт бичиг боловсруулах нь шинжлэх ухаан, техник технологийн үйл явц, хөгжил дэвшил, ирээдүй хэтийн чиглэлийг тодорхойлдог ороо онцлогтой юм.

Хот байгуулалтын суурь судалгаагаар суурьшлын түүхэн хандлага, өнөөгийн түвшин, байгаль цаг уур, эдийн засаг, нийгмийн хөгжлийн орчил хурдац зэргийг харьцуулсан дүгнэлт, статистик дүн шинжилгээ, нутаг дэвсгэрийн байршил, архитектур төлөвлөлт, дэд бүтцийн хангамж, нутаг дэвсгэрийн зохион байгуулалт, чиг үүргийг тодотгоно.

Хүн амын нутагшил суурьшлын болон хот суурины ангилалын тогтолцоонд дүн шинжилгээ хийж, давуу-сул талын харьцуулалт, эрсдэлийн шинжилгээ, төсөөлөл магадлалын ерөнхий чиг баримжаанд тулгуурлан эдийн засгийн салбаруудын хэсэгчилсэн зорилтуудыг харилцан хамааралтайгаар хэрэгжүүлэх арга замыг глобаль чиг хандлага улс, бүс нутгийн өнөөгийн байдалд шинэлэг хандлагыг харгалзан шинжлэх ухааны үндэслэлтэйгээр тодорхойлоход анхаарч нийгмийн олон талт хэрэгцээг харгалзсан судалгааны баримт бичигт үндэслэн боловсруулна.

Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн Зүүн бүсийн 31 дүгээр нэгж хорооллын талбай нь Баянзүрхийн одоо байгаа шалган бүртгэх товчооноос, Ургах наран хорооллын зүүн хэсэг, хойд тал нь Баянзүрх хайрханы 1834.0 тоот өндөрлөгийн урд бэлээс төмөр замын дагуух хамгаалалтын хориг зурвасын хойт хэсэгт 12 га талбайг хамарна.

Төлөвлөлтийн баримт бичгийг одоогийн байдал, төлөвлөлтийн 2 боть, инженер геологийн зураглал, дүгнэлтийг хавсралт боть байдлаар гаргаж, барилгажилтын төслийн зураглалыг дараах бүрдлийн дагуу альбомд нэгтгэж, одоогийн байдлын зураглал, геологийн цооног өрөмдлөгийн мэдээлэл, төлөвлөлтийн барилга байгууламж, шугам сүлжээний талаар мэдээллийн нэгдсэн сан үүсгэв.

### **ЗУРАГ ТӨСЛИЙН АЖЛЫН БҮРДЭЛ**

<b>№</b>	<b>Зураглалын материал</b>	<b>Масштаб</b>
1	Байршлын схем	M1:10 000
2	Орчны тойм	M1:5000
3	Байрзүйн зураг	M1:2000
4	Байрзүйн зураг /номинклатур/	M1:1000
5	Олон нийтийн барилга байгууламж	M1:2000
6	Хүн амын нягтрал	M1:2000
7	Барилгажилтын судалгаа	M1:2000
8	Барилгажилтын нягтрал	M1:2000
9	Газар ашиглалтын байдал	M1:2000
10	Газар ашиглалтын зориулалт	M1:2000
11	Газар ашиглалтын хэлбэр	M1:2000
12	Нийгмийн дэд бүтцийн үйлчлэх хүрээ	M1:2000
13	Ногоон байгууламж, тохижилт	M1:2000
14	Түүх соёлын дурсгалт зүйлс	M1:2000
15	Гудамж замын сүлжээ	M1:2000
16	Нийтийн тээврийн сүлжээ	M1:2000
17	Хот сууриныг дахин хөгжүүлэх төслийн судалгаа	M1:2000
18	Инженерийн дэд бүтцийн судалгаа	M1:2000
19	Дулаан хангамжийн төлөвлөлт	M1:2000
20	Ус хангамж, ариутгах татуургын төлөвлөлт	M1:2000
21	Цахилгаан хангамжийн төлөвлөлт	M1:2000
22	Холбоо мэдээлэл	M1:2000
23	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ	M1:2000
24	Өндөржилт, улаан шугам	M1:2000



25	Үерийн хамгаалалт далан суваг	M1:2000
Тайлбар бичиг		
26	Инженер-геологийн дүгнэлт	Боть
27	Барилгажилтын төслийн тайлбар бичиг	Боть

### ТӨСЛИЙН ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

Төслийн нэр	“Ургах наран олон нийтийн төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл
<b>Захиалагч</b>	Нийслэлийн хот байгуулалт хөгжлийн газар
<b>Гүйцэтгэгч</b>	“Арткон” ХХК
<b>Төслийн байршил, хамрах хүрээ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>БЗД-ийн 11-р хороо 31-р нэгж хороолол Ургах наран байршил 12 га /төлөвлөлтийн хязгаарт айл өрхийн суурьшилгүй, хамрах хүрээнд 3 өрхийн 12 хүн, сууршил орчмын бүсэд буюу 11-р хорооны 4,5,6,7,8-р хэсгүүдэд 1268 өрхийн 3679 хүн ам оршин суудаг./</li> </ul>
<b>Төлөвлөлтийн үе шат, зорилго</b>	Төлөвлөлт хугацаа: 2021-2025 он - Судалгаа - Үнэлгээ - Төлөвлөлт Техник эдийн засгийн үндэслэлд тулгуурласан олон нийтийн төвийн жишиг төлөвлөлт-шинэ ажлын байр
<b>Зөвшөөрөлцсөн байгууллага, иргэд олон нийт</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Төслийн байршлын иргэд, аж ахуй нэгж, байгууллага</li> <li>Нийслэлийн хот байгуулалт хөгжлийн газар</li> <li>Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар</li> <li>Нутгийн захиргааны байгууллагууд</li> <li>Инженерийн дэд бүтцийн хангагч байгууллагууд</li> </ul>
<b>Батлах байгууллага</b>	Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал

## БҮЛЭГ II. ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШИЙДЭЛ

### 1. НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСАГ

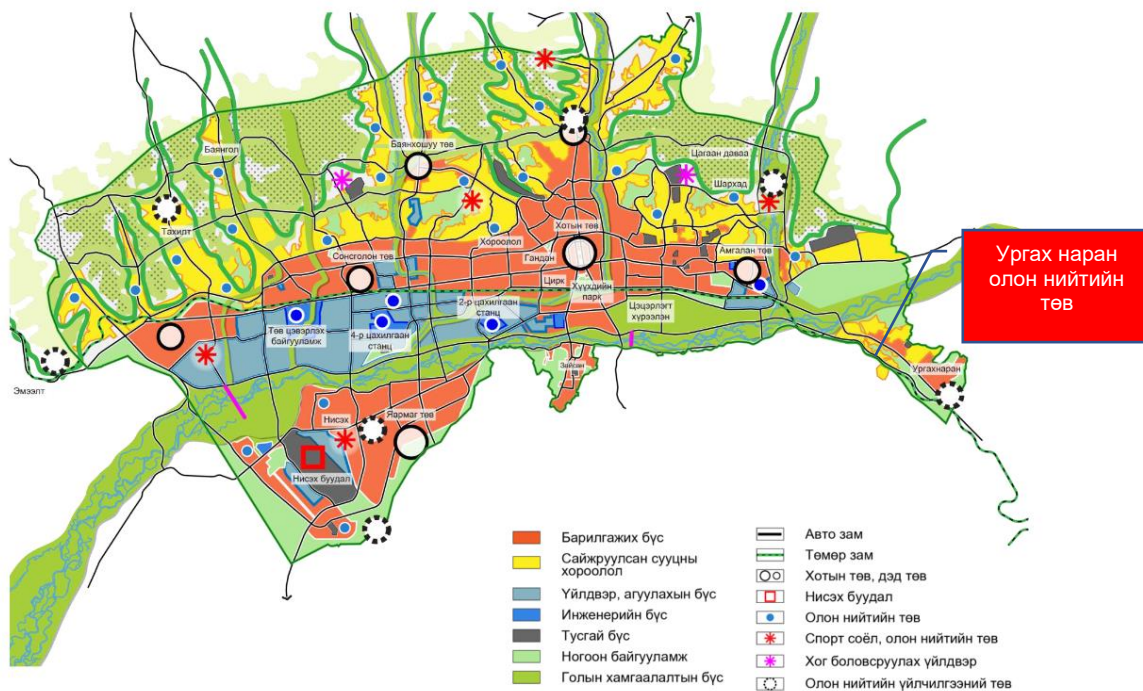
#### 1.1. УЛААНБААТАР ХОТЫН ХӨГЖЛИЙН ХЭТИЙН ТӨЛӨВ НИЙСЛЭЛИЙН БҮСИЙН ХӨГЖИЛ

Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний төсөлд хотын тулгамдаж буй гол асуудал бол хүн амын төвлөрөлөөс шалтгаалсан замын хөдөлгөөний түгжрэл, дуу чимээний бохирдол, хот орчмын нутаг дэвсгэр, байгаль экологийн доройтол нь оршин суугчдын амьдрах орчинд үзүүлж буй сөрөг нөлөөллийг бууруудах, шийдвэрлэх явдал байв.

“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.

Хотын тулгамдсан асуудал, төвлөрлийг хот байгуулалтын хүрээнд дэд төвүүдийг хөгжүүлэх байдлаар шийдвэрлэх төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл нэг 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 тусгасаны нэг нь “Ургах наран” олон нийтийн төвийн байршил юм.

Зураг 1 Нийслэл Улаанбаатар хотын хэтийн төлөв-2040, төсөөллөөр



Эх сурвалж: УБХЕТ-2040,

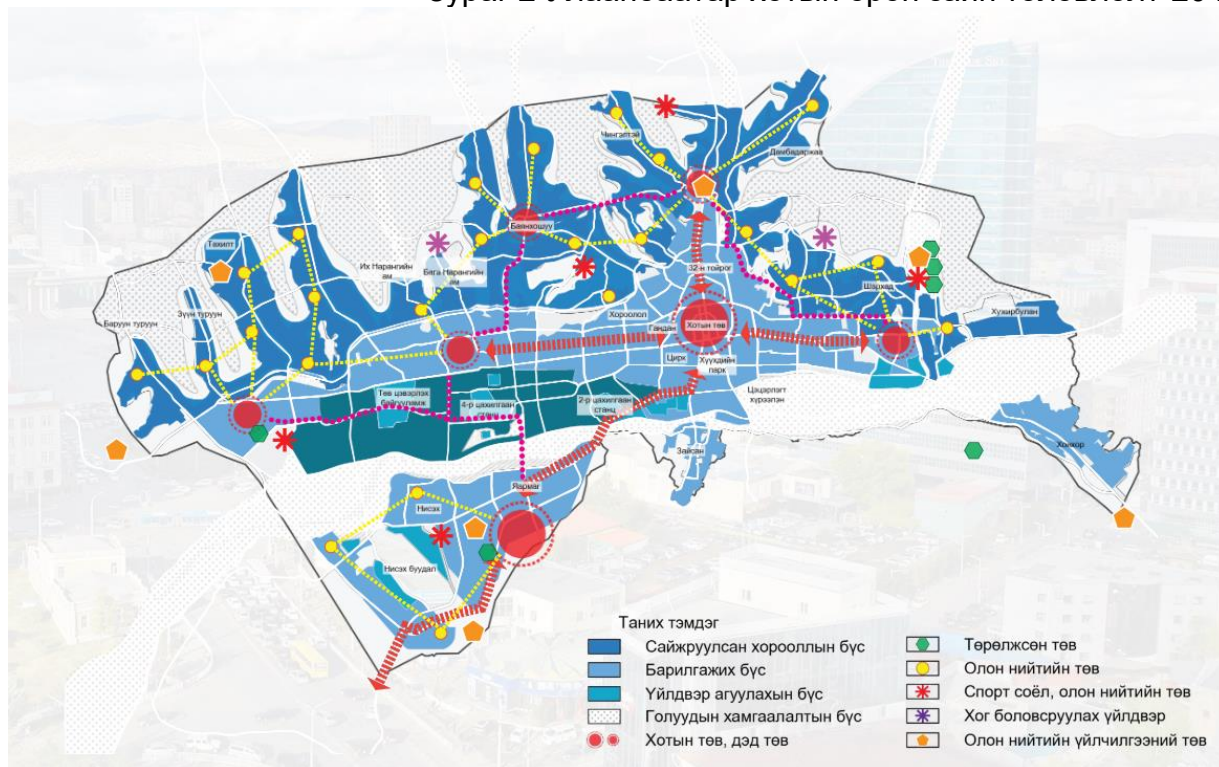
Төлөвлөлтийн үндсэн шийдлийг нийслэлийн /470440,0 га/, Улаанбаатар хотын /шинээр төлөвлөж буй 46920,0га/ нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд тус тус гаргасан бөгөөд төлөвлөлтийн шийдэл гаргахад баримталсан үндсэн зарчим нь нийслэл Улаанбаатар хотыг 2040 оны түвшинд “Цогц, цомхон хот” болгох үзэл баримтлалд тулгуурласан.

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% буюу 500.0 хаяа дагуул хот, суурингуудад оршин суух бөгөөд нийслэл хотын хэмжээнд суурьшлын дундаж нягтралыг 4.46 хүн /га болгоно.

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 хөгжинө.

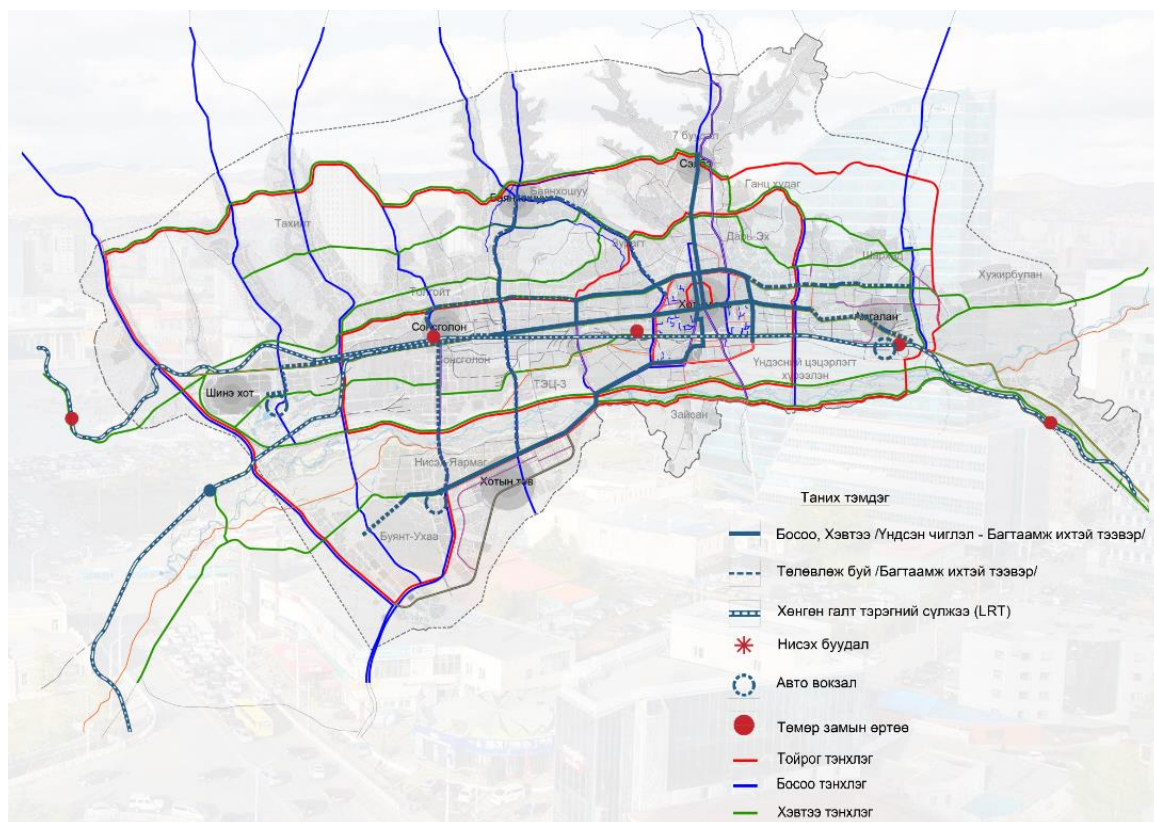
Төлөвлөлтөөр хотын нутаг дэвсгэрт үүссэн хүн амын жигд бус тархалт, суурьшлын нягтралыг тэнцвэржүүлэн, хотын газар нутгын ашиглалтыг сайжруулснаар хотын доторх зүй бус төвлөрөл, хөдөлгөөний түгжрэлийг тус тус бууруулж байгаль орчны нөхцөл байдлыг сайжруулахаар тооцож байна. Энэ бодлогын хүрээнд хотын 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 хэсэгүүдэд идэвхтэй явуулснаар суурьшлын нягтралыг хотын хэмжээнд тэнцвэржүүлнэ гэжээ.

Зураг 2 Улаанбаатар хотын орон зайн төлөвлөлт-2040



УБХЕТ-2040-д тусгасанаар Улаанбаатар хотын 46 мянган га нутаг дэвсгэрийг хот төлөвлөлтийн 7 бүсэд хуваасан. 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.

## Зам тээврийн сүлжээ



Эх сурвалж: УБХЕТ-2040, ХТСИ

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

Барилгажилтын төслийн гүйцэтгэгдэж буй “Ургах наран” олон нийтийн төв нь Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн буюу 31 дүгээр нэгж хорооллын зүүн хэсэгт байрших 12 га бүхий газар нутаг юм.

## 1.2 “УРГАХ НАРАН” ОЛОН НИЙТИЙН ТӨВИЙН, ХӨГЖЛИЙН ЧИГ ХАНДЛАГА

Тус “Ургах наран” олон нийтийн төвийн хувьд газар нутгийн байршил, дэд бүтцийн нөхцлүүд нь цаашид “Үйлчилгээнд суурилсан эдийн засаг”-аар тэргүүлэн хөгжих хүчин зүйл болж байна. Мөн 31 дүгээр нэгж хорооллын “Шугаман” хотын хэв шинжийг агуулсан байдал нь худалдаа үйлчилгээ хөгжүүлэх, Хоёрдугаарт зүүн бүсийн аймгуудын тээвэр үйлчилгээний төв бөгөөд тээврийн хэрэгслийн эрчим, а ялал жуулчлал, амралт зугаалгын газрууд руу дайран өнгөрөх гол маршрут мөн тул үйлчилгээний эдийн засгийн идэвхи өндөр байх прогнозыг 31 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтийн концепцид тодорхойлогдсон байдаг.

Хот төлөвлөлийн гол зарчим нь тухайн суурьшил нь өөрөө өөрийгөө тэтгэдэг эдийн засагтай байх нөөцийг илрүүлэх, нөхцлийг бүрдүүлэх, боломжийг бий болгох стратеги баримтлах ёстой. Иймд цаашдын чиг хандлагад дараах салбарууд эдийн засгийн үйл ажиллагаа нь хөдөлмөр эрхлэлтийг нэмэгдүүлэхээр байна.



Төлөвлөлтийн шийдэлд тухайн олон нийтий төв нь тээвэр үйлчилгээ буюу зорчигч, ачаа тээврийн урсгал нь эдийн засгийн гол үйл ажиллагаа байхаар тусгагдсан болно. Олон нийтийн төвийн тээвэр үйлчилгээний төв нь гадаад, дотоодын зорчигчид, аялагчдад зориулагдсан үйлчилгээний жишиг байх үндсэн концепцийг баримтална. Тус төвөөр үйлчлүүлэгчид нь зүүн бүсийн аймгуудын зорчигчдоос гадна Түмэн хишигтэн буюу Цонжинболдог болон Горхи-Тэрэлж, Гүнжийн сүм Мэлхийн хад зэрэг байгалийн үзэсгэлэнт газруудыг зорих гадаад, дотоодын жуулчдын дайран өнгөрөх урсгалын худалдаа үйлчилгээгээр татах боломж юм.

### ХӨГЖЛИЙН КОНЦЕПЦИ



### ХӨГЖЛИЙН КОНЦЕПЦИ

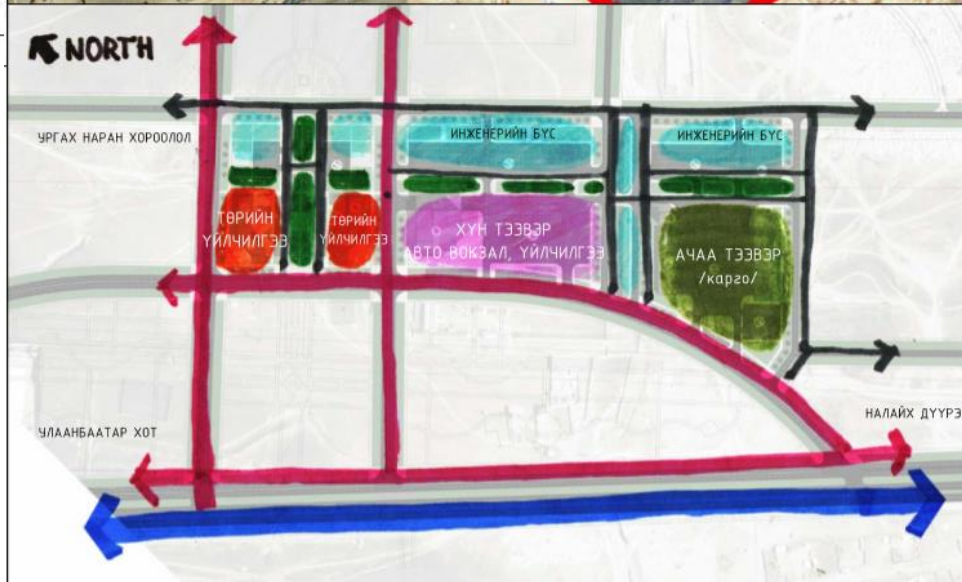


#### ТАЙЛБАР.

“Урга Наран” олон нийтийн төвийг Улаанбаатар хотын 2040 оны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө болон Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн 31 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний авто зам, бүсчлэлийн зарчмыг баримтлан төлөвлөв. “Урга Наран” олон нийтийн төв нь одоо байгаа Тэнгэр плазад байрлах хот хоорондын нийтийн тээврийн үйлчилгээг шилжүүлэх, хот руу орох том обрийн нийтийн тээврийн урсгалын багасгах, нарантуул зах, амгалан, чулуун овоо зэрэг баянзүрх дүүрэгт байрлах байршлуудын ачаа тээврийн цэгүүдийг нэгтгэж олон нийтийн төвлөрөлийг дий болгоно.

Олон нийтийн төвөөр үйлчлүүлэх иргэдийг 3 шатлалд ангилав.

- 1-р шатлалд:
  - Хот хоорондын тээвэр
  - Ачаа тээвэр /карго/
- 2-р шатлалд:
  - Төрийн үйлчилгээ
  - Өрхийн эмнэлэг
  - Хорооны цагдаа
- 3-р шатлалд:
  - Цэцэрлэг



### 1.2.1. Олон нийтийн төв -Зүүн бүсийн тээвэр үйлчилгээний цогцолбор

Зүүн бүсийн орон нутгийн иргэдийн нийслэл хотруу орж гарах зам тээврийн эрчимтэй хөдөлгөөний чиглэлийг дамжин өнгөрүүлэх орон зайн хэсэгт байрлаж байгаа нь зорчиг болон ачаа тээвэр үйлчилгээний төвийг байгуулан одоо үйл ажиллагаа явуулж буй “Дүнжингарав”, “Тэнгэр плаза” зорчигч үйлчилгээний төв болон Наран туул захын гол ачаалал бүхий замын урд, хойд хэсгүүдэд байрших ачаа буулгах цэгүүдийг нүүлгэн шилжүүлж байршуулахад нэн тохиромжтой юм. Нүүлгэн шилжүүлснээр Наран туул зах орчмын авто замын түгжирэл буурах, мөн Тэнгэр плаза орчмын тойрог авто хөдөлгөөний ачаалал багасах ач холбогдолтой байна.

**Баянзүрх зорчигч тээвэр үйлчилгээний төвийн одоогийн байдал** Зүүн чиглэлийн чиглэлийн орон нутгийн тээврийн гол төв болох Амгалан товчооны үйл ажиллагааг “Тэнгэр плаза”-д шилжин байршиж авто вокзалын үйл ажиллагаа явуулж байна. Тухайн байршлаар Дорнод, Хэнтий, Сүхбаатар, Говьсүмбэр, Өмнөговь, Дорноговь, Дорноговь аймгийн Замын-Үүд сум, БНХАУ-ын Эрээн хотын чиглэлд улс, хот хоорондын зорчигч тээврийн үйлчилгээ үзүүлдэг. 2021 оноос Өмнөговь, Дундговь буюу говийн аймгуудруу зорчих орон нутгийн чиглэлийн автобуснууд "Лавай төв"-д үйл ажиллагаа явуулж байна.



Одоогоор тэнгэр худалдааны төвийн 1000 м2 үйлчилгээний талбайг түрээслэн үйл ажиллагаа явуулдаг. Зорчигч үйлчилгээний төвийн ажилчдаас гадна үндсэн үйл ажиллагааг түшиглэн 100 орчим жижиг дунд бизнес эрхлэгчид олон төрлийн худалдаа үйлчилгээний түрээсийн лангуу иргэд ажиллуулдаг байна. Тухайлбал дараах төрлийн үйлчилгээ зонхилдог Үүнд:

- Карго ачаа тээвэр
- Банк
- Худалдаалдан борлуулах



- Гоо сайхан
- Нийтийн хоол зоогийн газар
- Кофе Shope
- Үсчин
- Хүнс бараа

Тус авто воккал нь өдөртөө 600-1200 орчим хүнд үйлчилдэг. Тэмдэглэлт баяруудын үеэр ачаалал эрс нэмэгдэж 1500-1600 хүрдэг байна. 80-100 автомашины зогсоолтой, өдөр шөнийн аль ч үед ихээхэн хөл хөдөлгөөнтэй байдаг онцлогтой газар юм. Энэ хавийн нөхцөл байдлыг үнэлвэл:

- Ажил эхлэх цагаар тойрог хөдөлгөөн төврүү түгжрэл үүсдэг.
- Ажил тарах Орой 18 цагаас 22 цагийн үед хотын зүүн зах руу түгжрэл үүсдэг.
- Нарантуул зах чиглэлд мөн ачаалал өндөр үүсдэг. Нарантуул захын орчимд байх хашаануудад буулгах ачаа тээврийн том ачааны машинууд бараа олгох үед замын хөдөлгөөнд саад болж түгжирэл үүсгэдэг тул бодлогын түвшинд зайлшгүй Зүүн бүсийн олон нийтийн төвд нүүлгэн шилжүүлэх зохицуулалт хийж, шийдвэрлэх боломжтой байна.



### **Төлөвлөлтийн шийдэл**

“Ургах наран” олон нийтийн төвийн 12 га талбайн төлөвлөлтийн бүтэц үндсэн 3 хэсгээс бүрдэнэ. Үүнд:

- Олон нийтийн бүс
- Тээвэр зорчигч үйлчилгээний бүс
- Агуулах, ачаа тээврийн бүс

Төлөвлөлтийн олон нийтийн бүсэд В1,В2 байршилд төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, ахмадын төв, цэцэрлэг, хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төвүүд байршина.

“Ургах наран” олон нийтийн төвийн олон нийтийн бүсийн төлөвлөгдсөн байршил



Төлөвлөлтийн хугацаанд зүүн чиглэлийн орон нутгийн зоригч болон ачаа тээврийн урсгал нэмэгдэх тул Ургах наран олон нийтийн төвд зорчигч тээвэр үйлчилгээний төвийг В4 нэг талбарт, ачаа тээвэрийн бүсийг В5 нэг талбаруудад төлөвлөж нийт авто зогсоолын нэгж хүчин чадлын тоо 656 байхаар тооцсон. Үүний үр дүнд орон нутагруу дамжих өнгөрөх үед тав тухай орчноос үйлчилгээ авах боломжийг олгох юм. Авто зогсоолоор үнэгүй үйлчлүүлж зочид буудалд байрших, худалдаа үйлчилгээний төвүүдээр үйлчлүүлэх зэрэг өдөр тутмын болон нэмэлт цог үйлчилгээг авч чиглэлийн маршрутын автобусд сууж явах боломжтой болох юм. Одоо байгаа авто тээврийн дээрх үйлчилгээг дагалдуулан гаргах нь нийгмийн болоод эдийн засгийн ач холбогдолтой байх болно. Бөөний төв болон зочид буудлыг хамт төлөвлөж өгснөөр одоо нэг дороос авч чадахгүй байгааг шийдвэрлэснээр иргэдэд шаардлагатай үйлчилгээг цогцоор авах боломжийг бүрдүүлээ.

“Ургах наран” олон нийтийн төвийн тээвэр үйлчилгээний төвийн төлөвлөгдсөн байршил



Төлөвлөлтөөр тээвэр үйлчилгээний цогцолбор нь нийт 3.6 га талбайд 14097.26 м<sup>2</sup> барилгажилттай байхаар төлөвлөсөн ба 0.3 мянган ажлын байрыг үүсгэж 1.5 мянган хүн нэг дор үйлчлэх хүчин чадалтай үйлчилгээний төв, зочид буудал, авто зогсоолуудын хамт төлөвлөгдсөн. Ажлын зургийн төслийн үе шатанд тус цогцолборын үндсэн дизайн шийдэл нарийвчлагдан боловсруулагдана.

Ургах наран” олон нийтийн төвийн ачаа тээвэр-дамжуулан түгээх төвийн төлөвлөгдсөн байршил



## Ачаа тээвэр-дамжуулан түгээх төв

Улаанбаатар хотын уул уурхайн бус 2020 онд 11 сая тн байсан бол 2040 оны түвшинд энэ нь ачаа барааны эргэлт 2.5 дахин өсөж 26 сая тн-д хүрэх ба УБ хотын дотоодын эрэлтийг хангах, орон нутаг, гадаад оронруу экспортлох зэрэг асуудал нь логистикийн томоохон ажилбарыг шаардана.

УБ дотроо дамжуулан түгээх төвийг 9 байршилд буюу дэд төвүүд болон одоо байгаа захууд дээрээ байгуулахаар төлөвлөсөн нь тус олон нийтийн төвийн байршил орчит тул уялдуулан тооцоологсон болно.

Дамжуулан түгээх логистик төв нь шаардлагатай ачаа барааг УБ хотын гаднах Олон улсын логистик төвүүдээс татан авч багцлан улмаар УБ хотын өөрийн хамрах хүрээний дэлгүүр, иргэдэд тараах үйл ажиллагааг цагийн менежменттэйгээр /00-06/ явуулна. Дамжуулах төв нь дараах үүрэгтэй.

Үүнд:

- Төслийн байршил орчмын бүсийн иргэд, аж ахуйн нэгжүүдийг хэрэгцээт бараагаар түргэн шуурхай хангах
- Гамшигийн үеийн хүнсний нөөцийн агуулах байдлаар ашиглагдах;
- Гамшигийн үед нүүлгэн шилжүүлэх, түр хорогдох байр болон нөөц талбай болгох;
- Түгээлтийн үйл ажиллагааг тодорхой цагийн менежментийн дагуу хийж гүйцэтгэх;
- Орон нутаг, зүүн бүсийн бөөний худалдан авагчид шууд үйлчлүүлэх;
- Хотын төвийн авто замын хөдөлгөөний ачааллыг бууруулах менежмент баримтлах;



### 1.2.2. Барилга байгууламжийн төлөвлөлт

“Ургах наран” олон нийтийн төвийн барилгажилтын төслийн хүрээнд тээвэр үйлчилгээ, нийгмийн дэд бүтэц соёл ахуйн үйлчилгээний барилгын шаардагдах хүчин чадлыг хот тосгоны төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм БНБД 31-01-04-ийн дагуу тооцоолж төлөвлөв.

“Ургах наран” олон нийтийн төвийн  
барилга байгууламжийн төлөвлөлт, хүчин чадал

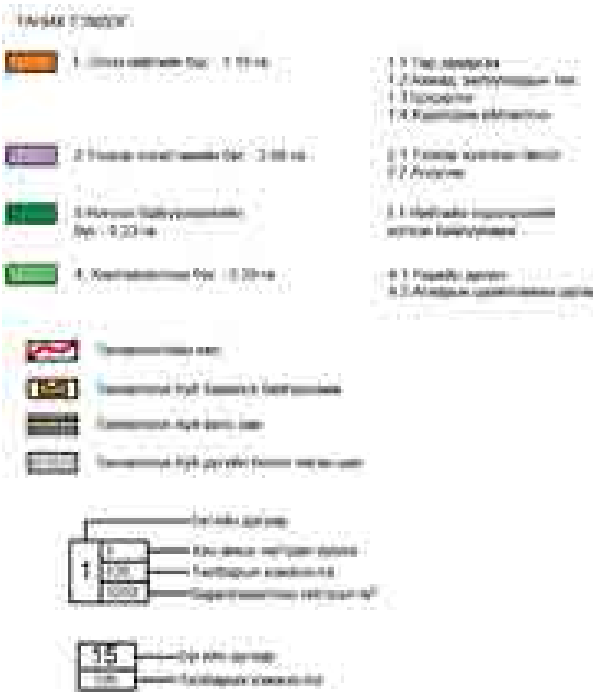
Барилгын	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ	Барилгын дундаж давхар	Барилгажилтын м2	Ажилчдын тоо	Бүсийн зориулалт
Б1	Олон нийтийн бүс	0.21 га	3	1080м2	53	Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг
Б2	Олон нийтийн бүс	0.16 га	1-4	2440м2	15	100 хүүхдийн цэцэрлэг, бялдаржуулах төв
Б3	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1-2	956м2	18	Ахмадын өргөө
Б4	Олон нийтийн бүс	0.58 га	2-4	1989м2	72	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв /чөлөөт цаг, боловсрол дэмжих үйл ажиллагаа/
Б5	Олон нийтийн бүс	1.23 га	6	4704м2	65	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б6	Тээвэр логикийн бүс	1.27 га	4	5749м2	120	Тээвэр үйлчилгээний төв /Хот хоорондын тээвэр, худалдаа үйлчилгээ /Билет касс үсчин, гоо сайхан, хувцас захиалга, угаалга хими цэвэрлэгээ бусад үйлчилгээ, авто зогсоол 602ш машин /
Б7	Олон нийтийн бүс	1.56 га	6	4704м2	48	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б8	Тээвэр логикийн бүс	0.23 га	1-2	348м2	13	Автобус засварын төв
Б9	Тээвэр логикийн бүс	1.61 га	1	914 м2	68	Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлт
Б10	Тээвэр логикийн бүс	0.13	5	1139м2	45	Ачаа тээвэр бүртгэх, олгох оффис
Б11	Олон нийтийн бүс	0.95 га	4	1793м2	38	Худалдаа үйлчилгээ
Б12	Тээвэр логикийн бүс	0.63	1	1306м2	65	Ачаа тээвэрлэлт дамжин өнгөрүүлэх түгээх /Том оврын ачааны машины зогсоол 33ш/
	Нийт			27158м2	605	

Одоогийн байдлаар тус суурьшил нь 90 хувь сул чөлөөтэй бөгөөд төлөвлөлтөөр 100 хүүхдийн цэцэрлэг, хорооны үйлчилгээний төв байр, ахмадын өргөө, хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв болон зүүн бүсийн зорчигч-ачаа тээврийн үйлчилгээний төвийг төлөвлөв. Нийт талбайн 36 хувийг гудамж, зам тээврийн сүлжээ эзэлнэ.

**Олон нийтийн төв -Олон нийтийн бүс**

Барилгын	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ	Барилгын дундаж давхар	Барилгажилтын м2	Ажилчдын тоо	Бүсийн зориулалт
Б1	Олон нийтийн бүс	0.21 га	3	1080м2	53	Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг
Б2	Олон нийтийн бүс	0.16 га	1-4	2440м2	15	100 хүүхдийн цэцэрлэг, бялдаржуулах төв
Б3	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1-2	956м2	18	Ахмадын өргөө
Б4	Олон нийтийн бүс	0.58 га	2-4	1989м2	72	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв /чөлөөт цаг, боловсрол дэмжих үйл ажиллагаа/
Б5	Олон нийтийн бүс	1.23 га	6	4704м2	65	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б6	Тээвэр логистикийн бүс	1.27 га	4	5749м2	120	Тээвэр үйлчилгээний төв /Хот хоорондын тээвэр, худалдаа үйлчилгээ /Билет касс үсчин, гоо сайхан, хувцас захиалга, угаалга хими цэвэрлэгээ бусад үйлчилгээ, авто зогсоол 602ш машин /
Б7	Олон нийтийн бүс	1.56 га	6	4704м2	48	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б8	Тээвэр логистикийн бүс	0.23 га	1-2	348м2	13	Автобус засварын төв
Б9	Тээвэр логистикийн бүс	1.61 га	1	914 м2	68	Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлт
Б10	Тээвэр логистикийн бүс	0.13	5	1139м2	45	Ачаа тээвэр бүртгэх, олгох оффис,
Б11	Олон нийтийн бүс	0.95 га	4	1793м2	38	Худалдаа үйлчилгээ
Б12	Тээвэр логистикийн бүс	0.63	1	1306м2	65	Ачаа тээвэрлэлт дамжин өнгөрүүлэх түгээх /Том оврын ачааны машины зогсоол 33ш/
	Нийт			27158м2	605	

“Б-1,2,3,4” нь 1.32 га талбайг эзлэх ба тухайн бүсэд төлөвлөгдсөн төрийн үйлчилгээний байр, цэцэрлэг, ахмадын өргөө хүүхэд залуучуудын хөгжлийг дэмжих төв, цагдаагийн хэсгийн барилгуудын нийт талбайн хэмжээ 6465 м2 байна. Нийт төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн 11 хувийг эзэлнэ. Ажлын байрны тоо-205



ТОДОРХОЙЛОЛТ						
Бүсийн дугаар	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ /га/	Хүн амын нягтрал хүн/га	Барилгажилтын талбай	Дундаж давхрын тоо	Зориулалт
1	Олон нийтийн бүс	0.37 га		931 м <sup>2</sup>	1 - 3	Цагдаагийн хэсэг, хорооны байр, цэцэрлэг
2	Олон нийтийн бүс	0.37 га		1157 м <sup>2</sup>	1 - 3	Ахмадын өргөө, хүүхэд залуучдын хөгжлийн төв
3	Олон нийтийн бүс	0.42 га		453 м <sup>2</sup>	1 - 3	Худалдаа үйлчилгээ
4	Тээвэр логистикийн бүс	1.61 га		2968 м <sup>2</sup>	1 - 9	Хот хоорондын тээвэр, гараж, худалдаа үйлчилгээ
5	Тээвэр логистикийн бүс	1.27 га		3065 м <sup>2</sup>	1 - 5	Ачаа тээврийн агуулах, оффис
6	Ногоон байгууламж	0.23 га				Ногоон байгууламж
7	Хамгаалалтын бүс	0.95 га				Агаарын цахилгаан шугам
8	Хамгаалалтын бүс	1.24 га				Агаарын цахилгаан шугам
9	Хамгаалалтын бүс	0.32 га				Үерийн далан, шуудуй
10	Хамгаалалтын бүс	0.88 га				Агаарын цахилгаан шугам



Төрийн үйлчилгээний цогцолборын харагдах байдал







Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв, харагдах байдал



**Олон нийтийн төвийн төлөвлөлт- Олон нийтийн бүс**

Барилгын	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ	Барилгын дундаж давхар	Барилгажилтын м2	Ажилчдын тоо	Бүсийн зориулалт
Б1	Олон нийтийн бүс	0.21 га	3	1080м2	53	Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг
Б2	Олон нийтийн бүс	0.16 га	1-4	2440м2	15	100 хүүхдийн цэцэрлэг, бялдаржуулах төв
Б3	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1-2	956м2	18	Ахмадын өргөө
Б4	Олон нийтийн бүс	0.58 га	2-4	1989м2	72	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв /чөлөөт цаг, боловсрол дэмжих үйл ажиллагаа/
Б5	Олон нийтийн бүс	1.23 га	6	4704м2	65	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б6	Тээвэр логистикийн бүс	1.27 га	4	5749м2	120	Тээвэр үйлчилгээний төв /Хот хоорондын тээвэр, худалдаа үйлчилгээ /Билет касс үсчин, гоо сайхан, хувцас захиалга, угаалга хими цэвэрлэгээ бусад үйлчилгээ, авто зогсоол 602ш машин /
Б7	Олон нийтийн бүс	1.56 га	6	4704м2	48	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б8	Тээвэр логистикийн бүс	0.23 га	1-2	348м2	13	Автобус засварын төв
Б9	Тээвэр логистикийн бүс	1.61 га	1	914 м2	68	Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлт
Б10	Тээвэр логистикийн бүс	0.13	5	1139м2	45	Ачаа тээвэр бүртгэх, олгох оффис
Б11	Олон нийтийн бүс	0.95 га	4	1793м2	38	Худалдаа үйлчилгээ
Б12	Тээвэр логистикийн бүс	0.63	1	1306м2	65	Ачаа тээвэрлэлт дамжин өнгөрүүлэх түгээх /Том оврын ачааны машины зогсоол 33ш/
	Нийт			27158м2	605	

“Б-5” нь 1.23 га талбайг эзлэх ба тухайн бүсэд төлөвлөгдсөн зочид буудлын үйлчилгээ худалдаа үйлчилгээний барилгуудын нийт талбайн хэмжээ 4704м2 байна. Нийт төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн 10.2 хувийг эзэлнэ. Ажлын байрны тоо-65

### Зочид буудал-худалдаа үйлчилгээ

Зүүн бүсийн тээвэр үйлчилгээний төвийг даган байрших тус зочид буудлын 19 км, төмөр замын буудлаас 2 км, дамжин өнгөрөх зочдын тав тухтай үйлчлүүлэх тааламжтай төлбөрийн нөхцөл нь тухайн байршлын давуу тал болно.

Жилийн өрөө ашиглалтын хувь нь дунджаар 60%-тай Орон нутагруу дамжин өнгөрөх зорчигчдод зориулсан стандарт зэрэглэлтэйгээр 65 орчим ажиллагсадтай

52 өрөө, 100-аад ортой, 100-150 орчим суудалтай таван төрлийн монгол болон олон орны хоолны ресторанууд, дээд ангилалын вино ресторан бар, кабелийн телевиз, зочны өрөөнөөс өндөр хурдаар холбогдож болох утасгүй интернет сүлжээ, дотоодын болон гадаадын дуудлага хийх холбооны иж бүрэн систем, 30-70 хүний хурлын заал бүхий 20 гаруй төрлийн дагалдах үйлчилгээгээр зочдод үйлчилж байна.

Орчин үеийн цогц үйлчилгээ бүхий олон улсын зочид буудлын стандартыг хангасан Стандарт ангиллын зочид буудал байна.

Дараах ангиллын өрөөнүүд байна.

- Люкс өрөө - 4, хагас люкс өрөө - 4,
- стандарт өргөн ортой өрөө - 36,
- стандарт 2 ортой өрөө 8

нийт 52 өрөөнд нэг дор 100 зочин хүлээн авах боломжтой.

Үйлчлүүлэгчид:

Зүүн бүсийн аймгуудруу зорчигчид болон тухайн бичил бүсэд оршин суугчид / Өнөө үед орон нутгаас ирдэг хүмүүс айлуудад ирж хоноглох байдал эрс буурч зочид буудал сонгон үйлчлүүлдэг хандлагатай болж байгаа бөгөөд цаашид хурдацтай нэмэгдэх болно.



Үйлчилгээ:

- 24 цагийн ресепшион
- Кофе Шоп
- Угаалгын үйлчилгээ
- Өрөөний үйлчилгээ
- Бар
- Онгоцны буудлаас тосох үйлчилгээ
- Цахилгаан шат
- Ачаа тээш хадгалах өрөө
- Тамхи татах талбай
- Усан сан
- Бизнес өрөө
- Уулзалтын өрөө
- Вальют арилжаа
- Шөнийн клуб
- Дэлгүүр
- Утасгүй интернэт
- Утастай интернэт
- Ресторан
- Салон





Зочид буудал стандарт болон дээд зэрэглэлийн үйлчилгээг санал болгох бөгөөд зочид буудлын хамт олон төрлийн үйлчилгээг нэмэлтээр санал болгох нь байршлаас үл хамаарсан давуу талыг практик судалгаагаар нотлогддог.

### **Зочин буудал хүчин чадал ашиглалт, зөвлөмж**

#### **зочид буудлын төсөл- дизайн онцлогууд /10-50 болон түүнээс дээш өрөө/**

Зочид буудлын цогцолбор, эсвэл жижиг зочид буудлын барилгыг барьж байгуулахад тусдаа байрлалыг шаарддаг. Зөвхөн өрөө тасалгааны дотоод зохион байгуулалтыг төдийгүй коридор, танхим, туслах байгууламжуудыг анхаарч үзэх нь чухал юм. Тиймээс, зочид буудлын загвар нь ирээдүйн зочидын хэрэгцээнд үндэслэсэн бөгөөд ажилтнуудын тав тухыг харгалзан үздэг.

### **Зочид буудлын төрөл**

Эхлээд дизайнерууд оддын тоо эсвэл зочид буудлын бусад таних тэмдгээр удирдагддаггүй гэж хэлэх хэрэгтэй. Юуны өмнө та нийт талбай болон зочдын тоо зэргийг тодорхойлох хэрэгтэй. Жишээ нь, мини-зочид буудлын төслүүд чөлөөт зайг ашиглах, том зочид буудлууд нь том өрөө, тэр ч байтугай хуурай газруудыг төлж чаддаг.

### **10 өрөө зочид буудал**

Энэ төрлийн барилгууд нь хамгийн нягтаршилтай, үйлчилгээний онцлогтойгоо хамт бүтээгдсэн байдаг. 10 өрөөнд зочид буудлын зарим төсөл өрөөнд тусдаа угаалгын өрөө байдаггүй боловч хэд хэдэн хэрэглэгчийн хувьд блок болгон зохион байгуулагдах ёстой. Мөн зочдыг бүртгэхэд зориулсан зайг багасгана.

Хэрэв өрөөнүүд нь бие засах газартай, шүршүүрээр тоноглогдсон бол тэдгээрийг зохион бүтээхдээ холбооны системд онцгой анхаарал хандуулах хэрэгтэй. Тэд их зай эзлэхгүй байх ёстой, тэднийг хоёр тусдаа дээвэр дээр авчрах нь хамгийн сайн арга юм. Түүнчлэн наад зах нь хэдэн хэсгээс тусдаа аяллыг хэрхэн зохион байгуулах талаар бодох нь зүйтэй.

10 өрөөтэй зочид буудлын зарим төслүүд ердийн байшин хэлбэрээр хийгдсэн боловч өрөө тасалгааны урсамтгай системтэй. Энэхүү шийдэл нь тухайн газар нутгийн эдийн засаг, хэрэглэгчдийн тав тухтай байдлын үндэслэл болно. Үүний үр дүнд хүмүүс биднийг нийтийн хоолны өрөөнд өглөөний уулзалдаж, үдэшлэгт зочны өрөөнд зочилж болно.

## **20 өрөөтэй зочид буудал**

20 өрөө зочид буудлын төслийг бий болгох нь маш олон тооны зочдод засвар үйлчилгээний ажилтан авахад аль хэдийн шаардлагатай байна гэдгийг ойлгох нь чухал юм . Үүнийг анхаарч үзэхийн тулд хүн амаа эдлэх, хувийн эд зүйлсийг хадгалах, хоол хүнс хэрэглэх зэргийг нэн даруй хуваарилах хэрэгтэй. Та бас хадгалах болон бусад ижил төстэй хэрэгслүүдийг бий болгох хэрэгтэй.

Ихэнхдээ эдгээр зочид буудлууд нь хэд хэдэн давхрын байшин хэлбэрээр эсвэл нэг дээвэр доорх өрөөнүүдтэй, гэхдээ бүх талбайд байдаг. Ихэвчлэн ийм зочид буудлын эзэд орон зайг хэмнэхийг хичээдэг бөгөөд эхний сонголтыг илүүд үздэг. Хэдий тийм ч, замын буудлын талаар ярихад 20 өрөө бүхий зочид буудлын төсөл нь тусдаа барилгад хүрээлэгдсэн том зогсоолтой байхыг шаарддаг.

## **50 өрөө ба түүнээс дээш зочид буудал**

Эдгээр байгууламж нь бүрэн цогц зочид буудлын цогцолборт багтдаг бөгөөд ердийн өрөөнүүдээс гадна хэд хэдэн нэмэлт хэрэгсэл, тоног төхөөрөмжтэй. Эдгээр барилга нь хэд хэдэн шалан дээр баригдсан бөгөөд суурь болон подвалд төвшинд засвар хийхэд шаардлагатай бүх зүйлийг зохион байгуулахыг оролдож байна. Нэг давхарт 50 өрөөтэй зочид буудлын нийтлэг төслүүд нь зочдын хүлээн авалтад зориулж том өрөө, ачаа тээш хадгалах, амралтын газар, бусад шаардлагатай бүсүүдийг багтаадаг.

Мөн эдгээр зочид буудлууд нь ихэвчлэн зөвхөн зочиддоо төдийгүй зочид буудалтай байдаг. Энэ нь давхарт байрладаг ба нэмэлт тусдаа хаалгатай. Үнэн хэрэгтээ, рестораны төлөвлөгөө нь тусдаа төсөл бөгөөд түүнийг хөгжүүлэхэд аль хэдийн бэлэн болсон талбайд анхаарлаа төвлөрүүлж, гол барилга байгууламжид зориулж хуваарилсан байна.

Бараг бүх цогцолборууд угаалгын газар, массажны өрөө, биеийн тамирын заал зэрэг олон тооны нэмэлт үйлчилгээг үзүүлдэг. Тиймээс 50 өрөөтэй зочид буудлын төслүүд бий болсон үед өрөөнд харилцаа холбоо хэрэгтэй байсан бол энэ мөчийг анхаарах хэрэгтэй.

## **Зочид буудлын загварын зарчмууд**

Өрөөнүүдийн нийтлэг байрлал нь өрөө байрлах урт коридор байхыг хэлнэ. Ийм зочид буудлын төслийг хамгийн өргөн тархсан гэж үздэг бөгөөд энэ нь бараг бүх дэлхийд ашиглагддаг. Үүний ачаар та хамгийн их зайг хэмнэж, ирээдүйн жуулчид, үйлчлүүлэгчдийн хувьд ая тухтай байдлыг бий болгож чадна гэдэгт итгэлтэй байна. Гэсэн хэдий ч, өрөөний зохион байгуулалтын өөр зарчим байдаг бөгөөд тусгай загвар буюу түвшний тайвшралыг санал болгодог.

## **Терезууд**

Ихэнх тохиолдолд эдгээр нь мини-зочид буудлын төсөл юм. Эдгээр нь хоёр түвшинд байгаа хоёр давхар байшингийн хэлбэртэй байна. Эдгээр бүтэц нь энгийн нээлттэй төрлийн коридорын үүргийг гүйцэтгэдэг. Энэ тохиолдолд өрөө байршуулах нь жижиг дэлгүүртэй тусгай захиргааны зохион байгуулалтыг бий болгох явдал юм. Хоолны газар эсвэл зоогийн газар иймэрхүү хэлбэрээр байдаггүй.

## **Suites**

Зочид буудал, зочид буудлын төслүүд нь ихэвчлэн баян чинээлэг үйлчлүүлэгчдэд зориулсан хэд хэдэн өрөөг байлгахыг санал болгодог. Тэд тусдаа шалан дээр байрладаг бөгөөд өөрийн администраторын ширээ, бүр тусдаа хамгаалагч, үйлчлэгчтэй байж болно. Үүний зэрэгцээ эдгээр тооны хэмжээ нь зөвхөн хоёр нь байж болно.

Зарим зочид буудлын эзэд эдгээр шалыг төлөвлөхдөө машины зогсоолоос тусдаа орохыг шаарддаг. Зочид буудал нь поп одод эсвэл улс төрчдөөр зочилсон тохиолдолд энэ нь маш тохиромжтой. Хэрэв энэ боломжгүй бол тусгай лифттэй хаалттай нэвтрэхийг санал болгож байна.

## **Пентхаус**

Ийм зочид буудлын төсөл ховор. Гэхдээ ийм бүтцийн өөрчлөлт хийх боломж байгаа бол энэ нь давуу талтай. Үнэндээ чинээлэг үйлчлүүлэгчдэд зориулсан элит өрөөг бий болгох, эсвэл хоолны газар, баяр ёслолд түрээслэхэд маш тохиромжтой байдаг.

Энэ өвөрмөц байдлаас үзвэл энэ давхарт зочдод нэвтрэх эрхийг зөв зохион байгуулах нь маш чухал юм. Тиймээс эдгээр төслүүд нь ачаа болон зорчигчдын өргөх байгууламжууд байдаг. Гэсэн хэдий ч, галын аюулгүй байдлын дүрмийг мартаж, яаралтай тусламжийн нүүлгэн шилжүүлэлтийг анхаарч үзэх хэрэгтэй.

## **Өрөөний нөхцөл**

Ихэвчлэн зочид буудлын өрөөний төсөл нь тав тухтай байдлын түвшингээс хамааран бий болдог. Гэсэн хэдий ч, хэрэв бид стандарт зочид буудлуудад амьдрах дундаж нөхцөл байдлын талаар ярих юм бол эдгээр газруудад заавал байх ёстой шалгуурыг анхаарч үзэх хэрэгтэй.

Юуны өмнө өрөөнд угаалгын өрөө байх ёстой. Зочид буудлын барилгын бараг бүх төслүүд үүнийг анхааралдаа авч, шаардлагатай бүх харилцаа холбоог бий болгоход анхаарал тавьдаг.

- Ариун цэврийн өрөөний хэмжээ нь өрөөний зохион байгуулалтанд зориулж хуваарилагдсан өрөөнүүдийн хэмжээн дээр үндэслэн тодорхойлогдоно. Үүний үр дүнд зочид буудлын эзэд мөнгө хэмнэхийг оролдож, маш их зай хэмнэдэг шүршүүрийн өрөө суурилуулахаар төлөвлөж байна.
- Ердийн байршил нь дор хаяж нэг цонх байх ёстой гэж үздэг. Гэсэн хэдий ч доор байгаа орныг суулгахыг зөвлөдөггүй бөгөөд энэ нь өрөөнд хангалттай чөлөөтэй зай байх ёстой гэсэн үг юм. Энэ нь загварыг үе шатанд авч үздэг бөгөөд аль нэг цонхны аль нэгд нь аль нэг цонхны аль нэгэнд нь аль болох ойртуулж, хоёр унтлагын байртай төвд байрлуулах боломжтой.
- Ерөнхийдөө, ийм өрөөг төлөвлөх асуудал нь эздийн хувийн сонирхлоос хамаардаг. Үүний зэрэгцээ, энэ чиглэлээр тодорхой зарчмуудыг баримтлахыг санал болгож буй олон нийтэд зориулсан номноос гаргасан зарим каталогууд байдгаас гадна орчин үеийн хүмүүсийн хэрэгцээ, хүсэл, хандлага харгалзан дизайн шийдлийг гаргахад мэргэжлийн байгууллагад хандах нь давуу талтай байх болно.



Зочид буудлын дотоод тохижилт





### Тоног төхөөрөмж

Зочид буудлын төсөл зохиохдоо өрөөн доторх тавилга, тоног төхөөрөмжийг тохируулах нь чухал юм. Шаардлагатай харилцаа холбоог зөв мэдээлэх, өрөөнүүдийн ямар хэмжээс шаардлагатайг ойлгоход шаардлагатай.

Стандарт өрөөний нөхцөл нь хамгийн бага орон, сандал, ширээ, хувцас гогцоо орно. Үүний зэрэгцээ олон зочид буудлын эзэд хөргөгч, мини бар, хувцас солих орчин өрөө, SMART TV суулгадаг. Өрөөг дүүргэх нь зохих байршил, нэмэлт зай шаарддаг.

### Мэргэжлийн зөвлөмж

- Төслийг хөгжүүлэхийн өмнө тодорхой бүс нутгийн галын аюулгүй байдлын дүрмийг болон ариун цэврийн үйлчилгээний шаардлагыг мэддэг байх шаардлагатай. Эдгээр нь өөр улс орнуудад төдийгүй цаг уурын өөрчлөлттэй холбоотой газруудад ихээхэн ялгаатай байж болно. Үүний зэрэгцээ, эдгээр зөвлөмж, дүрмийг барилгын дизайныг хатуу баримталж, барилга байгууламжийг ашиглалтанд оруулах боломжтой.
- Хэрэв зочид буудал тодорхой тооны оддыг авахаар төлөвлөж байгаа бол тухайн ангилалд хамаарах бүх үйлчилгээ, үйлчилгээг авах шаардлагатай. Тиймээс зураг зурахын өмнө тодорхой хэвлэмэл болон эрх мэдэл бүхий шүүмжлэгчдийн шаардлагыг судлах нь маш чухал бөгөөд бусад зүйлсийн дунд нэр хүндтэй, нэр хүндтэй зочид буудлуудаас олдсон эдгээр согогийг харгалзан үзэх нь чухал юм.
- Хэрэв бид жижиг зочид буудлын талаар ярьж байгаа эсвэл зочид буудалд энгийн байшинг дахин төлөвлөх юм бол энэ тохиолдолд чөлөөт зай хэмнэх нь маш чухал бөгөөд ирээдүйн түрээслэгчдэд хүнд нөхцлийг бий болгохгүй. Үүний үр дүнд тайтгарлын түвшин бүх аж ахуйн нэгжийн амьжиргааны өртөг, орлогод нөлөөлнө. Ийм барилгуудын хамгийн хариуцлагатай эзэд нь төслийн хөгжилд хүртэл эдийн засагч, зах зээлд гаргадаг.
- Зарим төрлийн ийм бүтэц нь холбогдох үйлчилгээнд заавал бүртгүүлэх, зөвшөөрөл авах үүрэгтэй гэдгийг санах нь чухал юм. Тиймээс, бүх шаардлагыг урьдчилан мэдэж, хөгжлийн үе шатанд эвлэрүүлэх нь маш чухал юм.

Олон нийтийн төвийн төлөвлөлт-Олон нийтийн бүс

Барилгын	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ	Барилгын дундаж давхар	Барилгалтын м2	Ажилчдын тоо	Бүсийн зориулалт
Б1	Олон нийтийн бүс	0.21 га	3	1080м2	53	Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг
Б2	Олон нийтийн бүс	0.16 га	1-4	2440м2	15	100 хүүхдийн цэцэрлэг, бялдаржуулах төв
Б3	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1-2	956м2	18	Ахмадын өргөө
Б4	Олон нийтийн бүс	0.58 га	2-4	1989м2	72	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв /чөлөөт цаг, боловсрол дэмжих үйл ажиллагаа/
Б5	Олон нийтийн бүс	1.23 га	6	4704м2	65	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б6	Тээвэр логистикийн бүс	1.27 га	4	5749м2	120	Тээвэр үйлчилгээний төв /Хот хоорондын тээвэр, худалдаа үйлчилгээ /Билет касс үсчин, гоо сайхан, хувцас захиалга, угаалга хими

						цэвэрлэгээ бусад үйлчилгээ, авто зогсоол 602ш машин /
Б7	Олон нийтийн бүс	1.56 га	6	4704м2	48	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б8	Тээвэр логистикийн бүс	0.23 га	1-2	348м2	13	Автобус засварын төв
Б9	Тээвэр логистикийн бүс	1.61 га	1	914 м2	68	Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлт
Б10	Тээвэр логистикийн бүс	0.13	5	1139м2	45	Ачаа тээвэр бүртгэх, олгох оффис
Б11	Олон нийтийн бүс	0.95 га	4	1793м2	38	Худалдаа үйлчилгээ
Б12	Тээвэр логистикийн бүс	0.63	1	1306м2	65	Ачаа тээвэрлэлт дамжин өнгөрүүлэх түгээх /Том оврын ачааны машины зогсоол 33ш/
	Нийт			27158м2	605	

“Б-6” нь 1.27 га талбайг эзлэх ба тухайн бүсэд төлөвлөгдсөн тээвэр үйлчилгээний төвийн цогцолбор барилгуудын нийт талбайн хэмжээ 5749 м2 байна. нийт төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн 10.5 хувийг эзэлнэ. Ажлын байрны тоо-120





Олон улсын авто





Тээвэр логистик, дамжин тээвэрлэлтийн санаа



**Олон нийтийн төвийн төлөвлөлт- Олон нийтийн бүс**

Барилгын	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ	Барилгын дундаж давхар	Барилгажилтын м2	Ажилчдын тоо	Бүсийн зориулалт
Б1	Олон нийтийн бүс	0.21 га	3	1080м2	53	Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг
Б2	Олон нийтийн бүс	0.16 га	1-4	2440м2	15	100 хүүхдийн цэцэрлэг, бялдаржуулах төв
Б3	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1-2	956м2	18	Ахмадын өргөө
Б4	Олон нийтийн бүс	0.58 га	2-4	1989м2	72	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв /чөлөөт цаг, боловсрол дэмжих үйл ажиллагаа/
Б5	Олон нийтийн бүс	1.23 га	6	4704м2	65	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б6	Тээвэр логикийн бүс	1.27 га	4	5749м2	120	Тээвэр үйлчилгээний төв /Хот хоорондын тээвэр, худалдаа үйлчилгээ /Билет касс үсчин, гоо сайхан, хувцас захиалга, угаалга хими цэвэрлэгээ бусад үйлчилгээ, авто зогсоол 602ш машин /
Б7	Олон нийтийн бүс	1.56 га	6	4704м2	48	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б8	Тээвэр логикийн бүс	0.23 га	1-2	348м2	13	Автобус засварын төв
Б9	Тээвэр логикийн бүс	1.61 га	1	914 м2	68	Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлт
Б10	Тээвэр логикийн бүс	0.13	5	1139м2	45	Ачаа тээвэр бүртгэх, олгох оффис
Б11	Олон нийтийн бүс	0.95 га	4	1793м2	38	Худалдаа үйлчилгээ
Б12	Тээвэр логикийн бүс	0.63	1	1306м2	65	Ачаа тээвэрлэлт дамжин өнгөрүүлэх түгээх /Том оврын ачааны машины зогсоол 33ш/
	Нийт			27158м2	605	

“Б-7” нь 1.56 га талбайг эзлэх ба тухайн бүсэд төлөвлөгдсөн зочид буудлын үйлчилгээ, худалдаа үйлчилгээний барилгуудын нийт талбайн хэмжээ 4704м2 байна. Нийт төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн 10.2 хувийг эзэлнэ. Ажлын байрны тоо-48



Зочид буудал-Үйлчилгээ



Олон нийтийн төвийн төлөвлөлт-Тээвэр үйлчилгээний төвийн бүс

Барилгын	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ	Барилгын дундаж давхар	Барилгажилтын м2	Ажилчдын тоо	Бүсийн зориулалт
Б1	Олон нийтийн бүс	0.21 га	3	1080м2	53	Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг
Б2	Олон нийтийн бүс	0.16 га	1-4	2440м2	15	100 хүүхдийн цэцэрлэг, бялдаржуулах төв
Б3	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1-2	956м2	18	Ахмадын өргөө
Б4	Олон нийтийн бүс	0.58 га	2-4	1989м2	72	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв /чөлөөт цаг, боловсрол дэмжих үйл ажиллагаа/

Б5	Олон нийтийн бүс	1.23 га	6	4704м2	65	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б6	Тээвэр логистикийн бүс	1.27 га	4	5749м2	120	Тээвэр үйлчилгээний төв /Хот хоорондын тээвэр, худалдаа үйлчилгээ /Билет касс үсчин, гоо сайхан, хувцас захиалга, угаалга хими цэвэрлэгээ бусад үйлчилгээ, авто зогсоол 602ш машин /
Б7	Олон нийтийн бүс	1.56 га	6	4704м2	48	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б8	Тээвэр логистикийн бүс	0.23 га	1-2	348м2	13	Автобус засварын төв
Б9	Тээвэр логистикийн бүс	1.61 га	1	914 м2	68	Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлт
Б10	Тээвэр логистикийн бүс	0.13	5	1139м2	45	Ачаа тээвэр бүртгэх, олгох оффис
Б11	Олон нийтийн бүс	0.95 га	4	1793м2	38	Худалдаа үйлчилгээ
Б12	Тээвэр логистикийн бүс	0.63	1	1306м2	65	Ачаа тээвэрлэлт дамжин өнгөрүүлэх түгээх /Том оврын ачааны машины зогсоол 33ш/
	Нийт			27158м2	605	

“Б-8” нь 0.23 га талбайг эзлэх ба тухайн бүсэд төлөвлөгдсөн Авто засварын төвийн барилгын нийт талбайн хэмжээ 348м<sup>2</sup> байна. Нийт төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн 1.9 хувийг эзэлнэ. Ажлын байрны тоо-13



Авто засварын төвийн харагдах байдал

**Олон нийтийн төвийн төлөвлөлт- Үйлчилгээний төв**

Барилгын нэр	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ	Барилгын дундаж давхар	Барилгажилтын м2	Ажилчдын тоо	Бүсийн зориулалт
Б1	Олон нийтийн бүс	0.21 га	3	1080м2	53	Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг
Б2	Олон нийтийн бүс	0.16 га	1-4	2440м2	15	100 хүүхдийн цэцэрлэг, бялдаржуулах төв
Б3	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1-2	956м2	18	Ахмадын өргөө
Б4	Олон нийтийн бүс	0.58 га	2-4	1989м2	72	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв /чөлөөт цаг, боловсрол дэмжих үйл ажиллагаа/
Б5	Олон нийтийн бүс	1.23 га	6	4704м2	65	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б6	Тээвэр логистикийн бүс	1.27 га	4	5749м2	120	Тээвэр үйлчилгээний төв /Хот хоорондын тээвэр, худалдаа үйлчилгээ /Билет касс үсчин, гоо сайхан, хувцас захиалга, угаалга хими цэвэрлэгээ бусад үйлчилгээ, авто зогсоол 602ш машин /
Б7	Олон нийтийн бүс	1.56 га	6	4704м2	48	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б8	Тээвэр логистикийн бүс	0.23 га	1-2	348м2	13	Автобус засварын төв
Б9	Тээвэр логистикийн бүс	1.61 га	1	914 м2	68	Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлт
Б10	Тээвэр логистикийн бүс	0.13	5	1139м2	45	Ачаа тээвэр бүртгэх, олгох оффис
Б11	Олон нийтийн бүс	0.95 га	4	1793м2	38	Худалдаа үйлчилгээ
Б12	Тээвэр логистикийн бүс	0.63	1	1306м2	65	Ачаа тээвэрлэлт дамжин өнгөрүүлэх түгээх /Том оврын ачааны машины зогсоол 33ш/
Нийт				27158м2	605	

“Б-9” нь 1.61 га талбайг эзлэх ба тухайн бүсэд төлөвлөгдсөн Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлтийн барилгуудын нийт талбайн хэмжээ 914 м2 байна. Нийт төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн 13.4 хувийг эзэлнэ. Ажлын байрны тоо-68





Үйлчилгээний төв, агуулах орчмын харагдах байдал



Олон нийтийн төвийн төлөвлөлт-Ногоон байгууламжийн бүс-6,7



Олон нийтийн төвийн төлөвлөлт-тээвэр логистикийн бүс

Барилгын	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ	Барилгын дундаж давхар	Барилгажилтын м2	Ажилчдын тоо	Бүсийн зориулалт
Б1	Олон нийтийн бүс	0.21 га	3	1080м2	53	Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг
Б2	Олон нийтийн бүс	0.16 га	1-4	2440м2	15	100 хүүхдийн цэцэрлэг, бялдаржуулах төв
Б3	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1-2	956м2	18	Ахмадын өргөө

Б4	Олон нийтийн бүс	0.58 га	2-4	1989м2	72	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв /чөлөөт цаг, боловсрол дэмжих үйл ажиллагаа/
Б5	Олон нийтийн бүс	1.23 га	6	4704м2	65	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б6	Тээвэр логистикийн бүс	1.27 га	4	5749м2	120	Тээвэр үйлчилгээний төв /Хот хоорондын тээвэр, худалдаа үйлчилгээ /Билет касс үсчин, гоо сайхан, хувцас захиалга, угаалга хими цэвэрлэгээ бусад үйлчилгээ/
Б7	Олон нийтийн бүс	1.56 га	6	4704м2	48	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б8	Тээвэр логистикийн бүс	0.23 га	1-2	348м2	13	Автобус засварын төв
Б9	Тээвэр логистикийн бүс	1.61 га	1	914 м2	68	Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлт
Б10	Тээвэр логистикийн бүс	0.13	5	1139м2	45	Ачаа тээвэр бүртгэх, олгох оффис, авто зогсоол 602ш машин
Б11	Олон нийтийн бүс	0.95 га	4	1793м2	38	Худалдаа үйлчилгээ
Б12	Тээвэр логистикийн бүс	0.63	1	1306м2	65	Ачаа тээвэрлэлт дамжин өнгөрүүлэх түгээх /Том оврын ачааны машины зогсоол 33ш/
	Нийт			27158м2	605	

“Б-10” нь 0.13 га талбайг эзлэх ба тухайн бүсэд төлөвлөгдсөн Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлтийн барилгуудын нийт талбайн хэмжээ 1139м2 байна. Нийт төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн 1.08 хувийг эзэлнэ. Ажлын байрны тоо-45



**Олон нийтийн төвийн төлөвлөлт-Худалдаа үйлчилгээ**

Барилгын	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ	Барилгын дундаж давхар	Барилгажилтын м2	Ажилчдын тоо	Бүсийн зориулалт
Б1	Олон нийтийн бүс	0.21 га	3	1080м2	53	Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг
Б2	Олон нийтийн бүс	0.16 га	1-4	2440м2	15	100 хүүхдийн цэцэрлэг, бялдаржуулах төв
Б3	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1-2	956м2	18	Ахмадын өргөө
Б4	Олон нийтийн бүс	0.58 га	2-4	1989м2	72	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв /чөлөөт цаг, боловсрол дэмжих үйл ажиллагаа/
Б5	Олон нийтийн бүс	1.23 га	6	4704м2	65	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б6	Тээвэр логистикийн бүс	1.27 га	4	5749м2	120	Тээвэр үйлчилгээний төв /Хот хоорондын тээвэр, худалдаа үйлчилгээ /Билет касс үсчин, гоо сайхан, хувцас захиалга, угаалга хими цэвэрлэгээ бусад үйлчилгээ/
Б7	Олон нийтийн бүс	1.56 га	6	4704м2	48	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б8	Тээвэр логистикийн бүс	0.23 га	1-2	348м2	13	Автобус засварын төв
Б9	Тээвэр логистикийн бүс	1.61 га	1	914 м2	68	Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлт
Б10	Тээвэр логистикийн бүс	0.13	5	1139м2	45	Ачаа тээвэр бүртгэх, олгох оффис, авто зогсоол 602ш машин
Б11	Олон нийтийн бүс	0.95 га	4	1793м2	38	Худалдаа үйлчилгээ
Б12	Тээвэр логистикийн бүс	0.63	1	1306м2	65	Ачаа тээвэрлэлт дамжин өнгөрүүлэх түгээх /Том оврын ачааны машины зогсоол 33ш/
	Нийт			27158м2	605	

“Б-11” нь 0.95 га талбайг эзлэх ба тухайн бүсэд төлөвлөгдсөн худалдаа үйлчилгээний барилгын нийт талбайн хэмжээ 1793м2 байна. Нийт төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн 7.9 хувийг эзэлнэ. Ажлын байрны тоо-38

**Олон нийтийн төвийн төлөвлөлт-Олон нийтийн бүс**

Барилгын	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ	Барилгын дундаж давхар	Барилгажилтын м2	Ажилчдын тоо	Бүсийн зориулалт
Б1	Олон нийтийн бүс	0.21 га	3	1080м2	53	Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг
Б2	Олон нийтийн бүс	0.16 га	1-4	2440м2	15	100 хүүхдийн цэцэрлэг, бялдаржуулах төв

Б3	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1-2	956м2	18	Ахмадын өргөө
Б4	Олон нийтийн бүс	0.58 га	2-4	1989м2	72	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв /чөлөөт цаг, боловсрол дэмжих үйл ажиллагаа/
Б5	Олон нийтийн бүс	1.23 га	6	4704м2	65	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б6	Тээвэр логикийн бүс	1.27 га	4	5749м2	120	Тээвэр үйлчилгээний төв /Хот хоорондын тээвэр, худалдаа үйлчилгээ /Билет касс үсчин, гоо сайхан, хувцас захиалга, угаалга хими цэвэрлэгээ бусад үйлчилгээ/
Б7	Олон нийтийн бүс	1.56 га	6	4704м2	48	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б8	Тээвэр логикийн бүс	0.23 га	1-2	348м2	13	Автобус засварын төв
Б9	Тээвэр логикийн бүс	1.61 га	1	914 м2	68	Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлт
Б10	Тээвэр логикийн бүс	0.13 га	5	1139м2	45	Ачаа тээвэр бүртгэх, олгох оффис, авто зогсоол 602ш машин
Б11	Олон нийтийн бүс	0.95 га	4	1793м2	38	Худалдаа үйлчилгээ
Б12	Тээвэр логикийн бүс	0.63 га	1	1306м2	65	Ачаа тээвэрлэлт дамжин өнгөрүүлэх түгээх /Том оврын ачааны машины зогсоол 33ш/
	Нийт			27158м2	605	

“Б-12” нь 0.63 га талбайг эзлэх ба тухайн бүсэд төлөвлөгдсөн худалдаа үйлчилгээний барилгын нийт талбайн хэмжээ 1306м2 байна. Нийт төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн 7.9 хувийг эзэлнэ. Ажлын байрны тоо-38

**Олон нийтийн төвийн төлөвлөлт-тээвэр логикийн бүс**

Барилгын	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ	Барилгын дундаж давхар	Барилгалтын м2	Ажилчдын тоо	Бүсийн зориулалт
Б1	Олон нийтийн бүс	0.21 га	3	1080м2	53	Төрийн нэг цэгийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг
Б2	Олон нийтийн бүс	0.16 га	1-4	2440м2	15	100 хүүхдийн цэцэрлэг, бялдаржуулах төв
Б3	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1-2	956м2	18	Ахмадын өргөө
Б4	Олон нийтийн бүс	0.58 га	2-4	1989м2	72	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв /чөлөөт цаг, боловсрол дэмжих үйл ажиллагаа/
Б5	Олон нийтийн бүс	1.23 га	6	4704м2	65	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б6	Тээвэр логикийн бүс	1.27 га	4	5749м2	120	Тээвэр үйлчилгээний төв /Хот хоорондын тээвэр, худалдаа үйлчилгээ /Билет касс үсчин, гоо сайхан, хувцас

						захиалга, угаалга хими цэвэрлэгээ бусад үйлчилгээ/
Б7	Олон нийтийн бүс	1.56 га	6	4704м2	48	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
Б8	Тээвэр логистикийн бүс	0.23 га	1-2	348м2	13	Автобус засварын төв
Б9	Тээвэр логистикийн бүс	1.61 га	1	914 м2	68	Ачаа хадгалах агуулах төв, дамжин тээвэрлэлт
Б10	Тээвэр логистикийн бүс		5	1139м2	45	Ачаа тээвэр бүртгэх, олгох оффис, авто зогсоол 602ш машин
Б11	Олон нийтийн бүс	0.95 га	4	1793м2	38	Худалдаа үйлчилгээ
Б12	Тээвэр логистикийн бүс		1	1306м2	65	Ачаа тээвэрлэлт дамжин өнгөрүүлэх түгээх /Том оврын ачааны машины зогсоол 33ш/
	Нийт			27158м2	605	



Агуулах-ачаа тээврийн хэсэг



Агуулах-ачаа тээврийн хэсэг



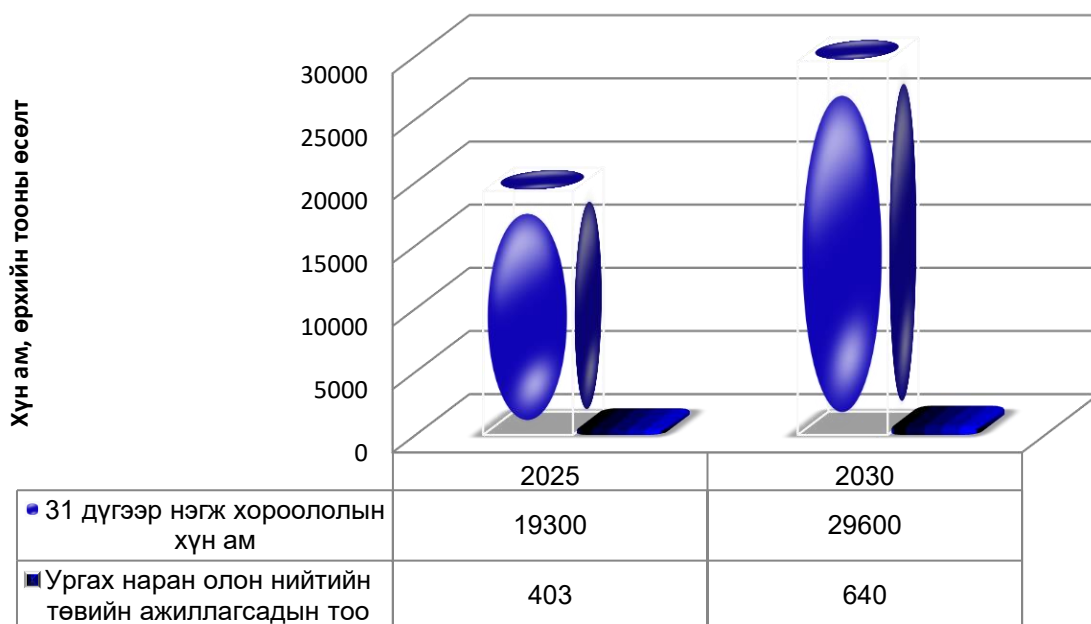
### 1.3 Хүн ам, хөдөлмөр эрхлэлтийн хэтийн төлөв

Огноо бэтийн төлөвийн талаархи прогноз нь нийгэм эдийн засгийн хөгжлийн цаашдын чиг хандлага стратеги боловсруулахад ач холбогдолтой юм. 31 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлээр 2030 оны түвшинд 29.6 мянган хүн амтай байхаар тооцсон байдаг. Энэ удаагийн барилгажилтын төслийн газрын хэмжээ 12 га бөгөөд тус байршилд суурьшлын бүс буюу амины болон орон сууцны хороолол төлөвлөгдөөгүй тул оршин суугчдын тоо тооцоологдохгүй, тухайн байршлын хөдөлмөр эрхлэлтийн тооцооллыг эдийн засгийн үйл ажиллагааны салбаруудаар тооцоолов.

Хүн ам, хөдөлмөр эрхлэлт (2020-2030 он)

№	Үзүүлэлт	Хугацаа /оноор/		
		2020 он	2026 он	2030 он
1	31-р нэгж хороололын хүн ам	3.6	19.3	29.6
2	“Ургах наран” олон нийтийн төвийн ажиллагсадын тоо	-	403	640

Хүн ам өрхийн тоо (2030 он)

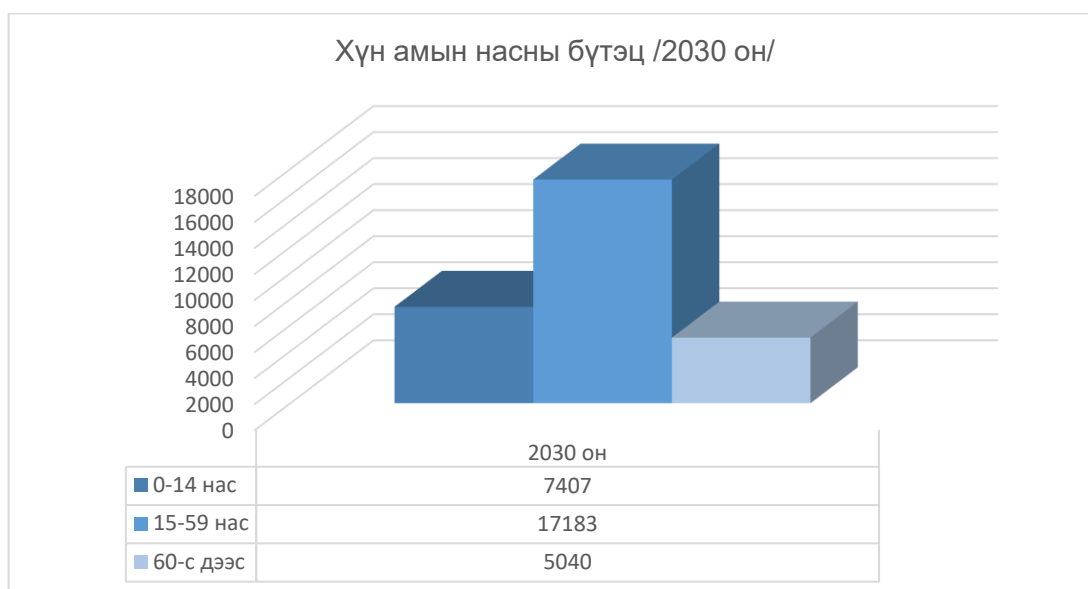




Төлөвлөлтийн хүн амын насны бүтэц

Хугацаа	Насны бүлэг			Хүн ам зүйн ачаалал /хувь/
	0-14 нас	15-59 нас	60-аас дээш нас	
2026 он	2506	13494	3277	42.8
2030 он	7407	17183	5040	40.8

$$2030 \text{ оны хүн ам зүйн ачаалал: } \frac{7407_{(0-14)} + 5040_{(60+)}}{17183_{(15-64)}} * 100 = 40.8\%$$



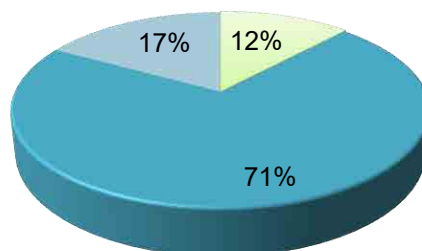
Хүн амын насны бүтцэд өөрчлөлт гарч 2020 онд 0-14 насны хүн амын эзлэх хувь өнөөгийн түвшинээс 4 хувиар буурах ба 15-59 насны хүн амын эзлэх хувь 2 хувиар өсч, 60-аас дээш насны бүлгийн хүн амын эзлэх хувь 2 хувиар буурна.<sup>1</sup>

2020 оны үеийн хүн амын насны бүлгийн прогнозад 0-14 насны хүн ам 21 хувь, 15-59 насны хүн ам 69 хувь, 60-аас дээш насны хүн ам 10 хувийг тус тус эзлэнэ.

<sup>1</sup> Улаанбаатар хотын /2010-2030 он/ ерөнхий төлөвлөгөөний тооцоолол баримтлав.

### Хүн амын насны бүтэц 2030 он

■ 0-14 нас ■ 15-59 нас ■ 60-аас дээш нас



2030 оны үеийн хүн амын насны бүлгийн прогнозад 0-14 насны хүн ам 12 хувь, 15-59 насны хүн ам 71 хувь, 60-аас дээш насны хүн ам 17 хувийг тус тус эзлэнэ.<sup>2</sup>

#### 1.3.1 Хүн ам зүйн прогноз

“Хүн ам зүйн цонх”-ны үе нь манай улсын хувьд 2000-2030 он хүртэл үргэжлэхээр байгаа мэргэжилтнүүд тооцоолсон байна. 2030 оноос хөдөлмөрийн насны хүн амын нийт хүн амд эзлэх хувийн жин аажмаар буурч улмаар насжилттай холбоотой тулгамдсан асуудлууд гарах болно.

Шийдвэрлэх асуудал:

- Гэр бүлд ээлтэй хөдөлмөр эрхлэлт, нийгмийн хамгааллын үйлчилгээг дэмжих;
- Гэр бүлийн таатай орчин бүрдүүлэх;
- Залуу гэр бүлийн бие даан амьдрах нөхцлийг бүрдүүлэх, орон сууцны нөхцлөө сайжруулахад дэмжлэг үзүүлэх тогтвортой, үр ашигтай тогтолцоо бүрдүүлэх;
- Олон хүүхэдтэй гэр бүлийг дэмжих эдийн засгийн хөшүүрэг, орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх орон нутгийн журам механизмыг бий болгох;
- Гадаадад ажиллаж байгаа залуучуудыг гэр бүлтэйгээ хамт байх боломжийг бүрдүүлэх, орон нутагт дутагдалтай мэргэжил, дадлага эзэмшсэн залуучуудын буцаж ирэх сонирхлыг төрүүлэх эдийн засгийн урамшуулал, хөшүүрэг бий болгох;
- Гэр бүлд зөвлөгөө өгөх үйлчилгээг хөгжүүлэх, гэр бүлтэй ажиллах нийгмийн ажлыг хөгжүүлэх.

*Ахмад настны нийгмийн стратеги.* Ахмад настан нь нийгмийн эрх тэгш, идэвхтэй гишүүний хувьд баталгаатай орлоготой байж, эрүүл мэнд, нийгмийн үйлчилгээг хүртэж, нийгэмд үүрэгтэй амьдрах, хөдөлмөр эрхлэх таатай боломжийг бий болгох, насжилтыг угтах стратегийн хүрээнд хөдөлмөр эрхлэлтийг нэмэгдүүлэх, нийгмийн хамгааллыг сайжруулах, зохистой төрөлтийг дэмжиж, хүн амын насны тааламжтай бүтцийг урт хугацаанд тогтвортой хадгалах бодлогыг төр баримтлах нь зохистой юм.

Шийдвэрлэх асуудал: Хүн амын наслалт уртасч, ахмад настны тоо нэмэгдэхэд тэдний идэвхтэй амьдрах орчинг бүрдүүлэх, нийгмийн амьдралд оролцох боломжийг хангах шаардлагатай. Ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, ахмадуудын онцлог хэрэгцээнд тохирсон нийтийн үйлчилгээг сайжруулах замаар тэдний нийгмийн амьдралд оролцох боломжийг бүрдүүлэх явдал чухал байна. Ахмад настны мэдээлэл харилцааны

<sup>2</sup> Улаанбаатар хотын /2010-2030 он/ ерөнхий төлөвлөгөөний тооцоолол баримтлав.

технологийн хөгжилд дасан зохицож, гэрээрээ мэдээлэл, үйлчилгээ авах, суралцах, ур чадвараа хөгжүүлэх боломжийг бий болгох;

- Төрийн бүх шатны байгууллагын дэргэдэх зөвлөл, хороодод ахмадуудын төлөөллийг мэргэжил, туршлагынх нь дагуу ажиллуулах, оролцоог нэмэгдүүлэх;
- Ахмадуудад шаардлагтай мэдээлэл бүхий тогтмол нэвтрүүлгийн цаг, суваг зэргийг үндэсний олон нийтийн радио, телевизэд бий болгох.

Ахмад настны өвөрмөц хэрэгцээнд нийцсэн тоноглол төхөөрөмж бүхий хямд төсөр, өртөг багатай нийтийн орон сууц, түрээсийн байрыг барьж байгуулах, энэ хэлбэрийн байруудын ойролцоо эрүүл мэндийн болон бусад үйлчилгээний цэгийг ажиллуулах санал санаачилгыг хувийн хэвшлийнхний дунд өрнүүлэх нь нийгэмд үүсэх зарим тулгасан асуудлыг шийдэх боломжтой.

### Хөдөлмөр эрхлэлт<sup>3</sup>

№	Үзүүлэлт	Хугацаа	
		2026 он	2030 он
1	Хөдөлмөрийн насны хүн ам	13494	21035
2	Эдийн засгийн идэвхитэй хүн ам	8233	11737
3	Хөдөлмөр эрхлэгчид	7158	11464
4	Хөдөлмөрийн насны суралцагсад	1255	2073
5	Хөдөлмөрийн насны хөдөлмөрийн чадваргүй хүн ам	148	296
6	Ажилгүй иргэд /бүртгэлтэй/	194	273

2030 оны түвшинд эдийн засгийн идэвхитэй хүн амын тоо нийт хүн амд эзлэх хувь 54.9 хувь, хөдөлмөрийн насны хүн амд эзлэх хөдөлмөрийн чадваргүй болон хөдөлмөрийн насны сурагцагчдын эзлэх хувь 11.3 хувь байх прогнозтой байна.

### Хүлээгдэж буй хөдөлмөрийн зах зээл

Өсөн нэмэгдэх прогнозтой байгаа үйлчилгээний салбарт хөдөлмөр эрхлэлтийн хувь өндөр байх болно. */Дэлхийн нийтийн жишигт хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэрийн 70 орчим хувийг үйлчилгээний салбараас босгодог байна/* Нэгж хорооллын суурьшлын онцлогт тулгуурласан зам дагуух үйлчилгээний газруудад ажлын байр нэмэгдэхээс гадна төлөвлөгдсөн байгууламжуудын бүтээн байгуулалтын явцад түр ажлын байр, барилга байгууламжууд ашиглалтад орох үед төр захиргаа, боловсрол, эрүүл мэнд, худалдаа үйлдвэр, үйлчилгээний салбаруудад тогтвортой ажлын байр бий болно.

<sup>3</sup> 31 дүгээр нэгж хорооллын ХЕТ

31 дүгээр нэгж хорооллын хөдөлмөр эрхлэлт эдийн засгийн салбараар

№	Эдийн засгийн салбарын ангилал		Хугацаа	
			2025 он	2030 он
1	Төрийн үйлчилгээ	Төр захиргааны байгууллага	16	18
		Боловсрол, соёл	295	405
		Эзүүл мэнд, спорт	103	250
		Тусгай байгууллага	230	195
		Банк санхүү	28	30
	Бусад	20	35	
	<b>Нийт</b>		692	933
2	Аж үйлдвэр	Барилга угсралт	1040	650
		Хөнгөн үйлдвэр цех	500	1080
		Хүнсний үйлдвэр цех	600	780
		Туслах аж ахуй	30	50
		Хүлэмжийн аж ахуй, агуулах зоорь	470	1035
	V цахилгаан станц	100	168	
	<b>Нийт</b>		<b>2740</b>	<b>3763</b>
3	Үйлчилгээ	Аялал жуулчлал, амралт зугаалга	382	511
		Зочид буудал	289	350
		Зоогийн газар	365	400
		Олон нийт /урлаг, үзвэр/ <sup>4</sup>	138	200
		Такси үйлчилгээ Авто сервис	112	159
		Бөөний болон жижиглэн худалдаа агуулах зоорь	1680	1783
		Зам арчилгаа авто	28	50
		Тээвэр логистик /мини	117	227
		Бусад үйлчилгээ	2560	2478
		Худалдаа, үйлчилгээ	412	520
		Төмөр зам	89	90
		<b>Нийт</b>		6172
	<b>Бүгд</b>		9604	11464

Аж үйлдвэрийн салбарт дараах чиглэлийн ажлын байрууд байх боломжтой: Тухайлбал

- **Барилга угсралт:** Барилгын инженерүүд, кранист, өрлөгчин, арматурчин, засал чимэглэл, гагнуурчин, сантехникч, авто засварчин, барилгын туслах, тогооч гэх мэт
- **Хөнгөн үйлдвэрлэл:** Оёдол, тавилга, ноос ноолууран бүтээгдэхүүн, савхин эдлэл, гоёл чимэглэл, 00-ийн цаасны үйлдвэр, хэвлэлийн үйлдвэр, сав баглаа боодол, гар урлал гэх мэт;
- **Хүнсний үйлдвэрлэл:** Талх нарийн боов, мах махан бүтээгдэхүүн, хүнсний ногоо даршлах, зайрмаг, сүү сүүн бүтээгдэхүүн, гурилан бүтээгдэхүүн, бялуу, хоолны амтлагч, чихэрийн гэх мэт хүнсний чиглэлийн үйлдвэрүүд;
- **Хангагч байгууллага:** Ус, дулаан үйлдвэрлэл;
- **Иноваци:** Дэвшилтэт технологи, цахим технологийн эд анги буюу компьютерийн, дохиололын системийн эд ангиуд, төрөл бүрийн цахим карт үйлдвэр гэх мэт үйлдвэрүүд байрших боломжтой ба нэгж хорооллын иргэд буюу хотын статусын хүрээнд ажиллах хөдөлмөрийн зах зээлийн байршлууд байх болно.

<sup>4</sup> Шинээр байгуулагдах худалдаа үйлчилгээний газруудад үзвэр үйлчилгээний танхим байхаар тооцсон

**“Ургах наран” олон нийтийн төвийн хөдөлмөр эрхлэлт салбараар**

№	Эдийн засгийн салбарын ангилал		Хугацаа	
			2026 он	2030 он
1	Төрийн үйлчилгээ	Төр захиргааны байгууллага	16	18
		Боловсрол, соёл	29	40
		Эрүүл мэнд, спорт	20	35
		Банк санхүү	15	20
		Бусад	20	35
	<b>Нийт</b>		<b>100</b>	<b>148</b>
2	Аж үйлдвэр	Барилга угсралт болон бүтүүн байгуулалтын салбаруудад	80	120
		Хөнгөн үйлдвэр цех / хүнс, сав баглаа, оёдол гар урлал, өрхийн үйлдвэрлэл гэх мэт	10	25
	<b>Нийт</b>		<b>90</b>	<b>145</b>
3	Үйлчилгээ	Аялал жуулчлал, амралт зугаалга	10	25
		Зочид буудал	13	35
		Зоогийн газар	35	50
		Такси үйлчилгээ, авто сервис	50	80
		Зам арчилгаа авто	8	12
		Тээвэр логистик /мини	27	35
		Бусад үйлчилгээ	30	50
		Худалдаа, үйлчилгээ	40	60
	<b>Нийт</b>		<b>213</b>	<b>347</b>
	<b>Бүгд</b>		<b>403</b>	<b>640</b>

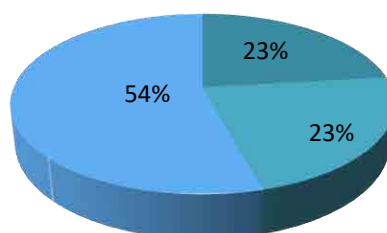
**Эдийн засгийн үндсэн салбаруудын хөдөлмөр эрхлэлтийн чиг хандлага**

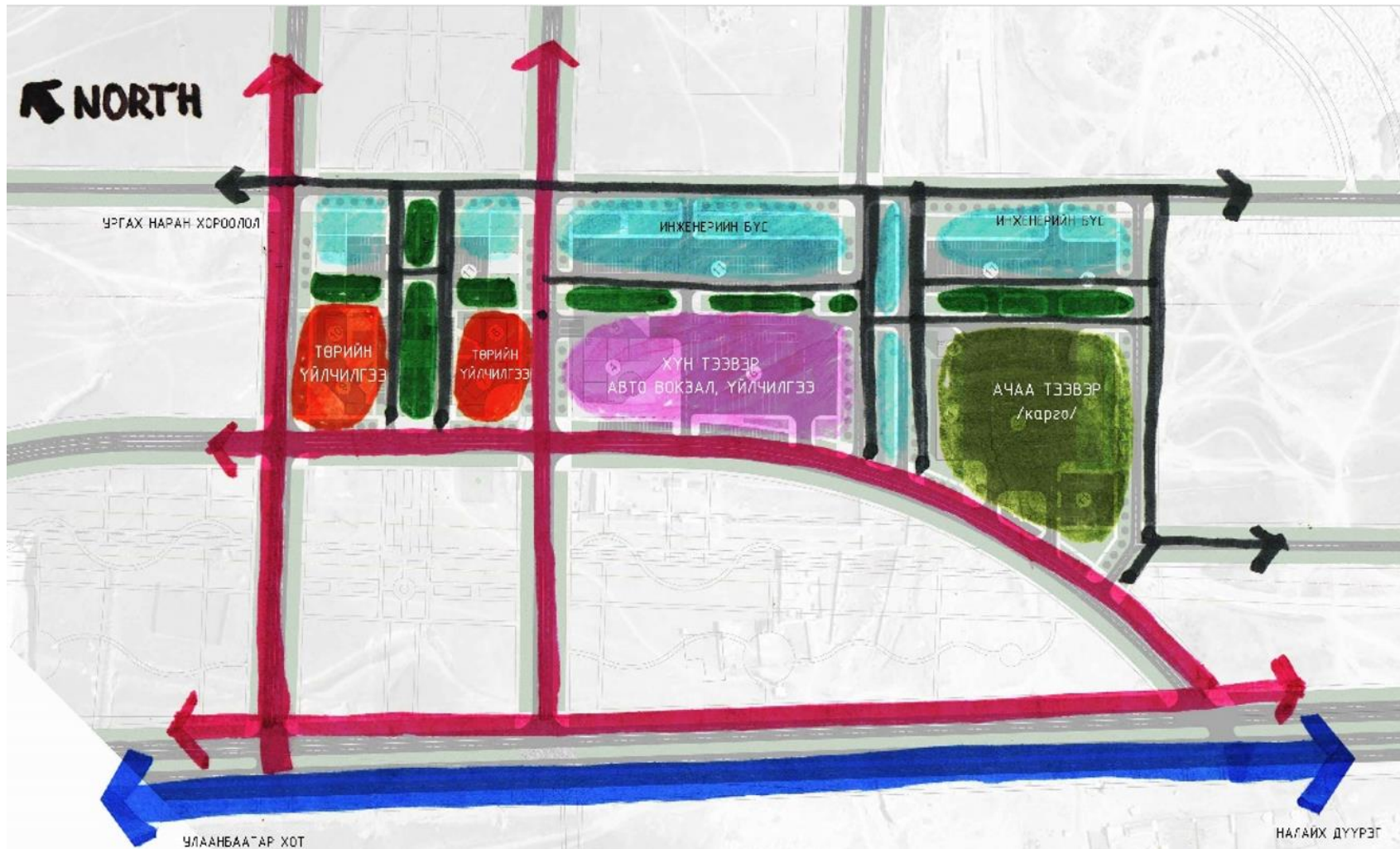
“Ургах наран” олон нийтийн төвийн эдийн засгийн салбаруудын ажиллах хүчний оролцоог 31 дүгээр нэгж хорооллын хүрээнд авч үзэн, эдийн засгийн үндсэн бүтцийг зорчигч болон ачаа тээврийн үйлчилгээ түүнийг дагалдан иргэдийн өдөр тутмын болон бусад үйлчилгээ зохилно худалдаа үйлчилгээ, төр нийгмийн үйлчилгээ, аж үйлдвэрийн салбараар тооцоолов. Тус төвийн бүтээн байгуулалтын үр дүнд 640 шууд ажлын байр бий болох ба дагалдах үйлчилгээний салбарын шууд бус ажлын байр 25 хувь байна.

Тухайлбал: Худалдаа үйлчилгээий салбарт нийт ажиллагсадын 54%, аж үйлдвэрлэлд 23%, төр нийгэм соёл ахуй өдөр тутмын үйлчилгээнд 32% орчим хамрагдахаар байна. Эдийн засгийн үндсэн болон дэд салбаруудыг график үзүүлэв.

**Эдийн засгийн үндсэн салбаруудын хөдөлмөр эрхлэлтийн чиг хандлага**

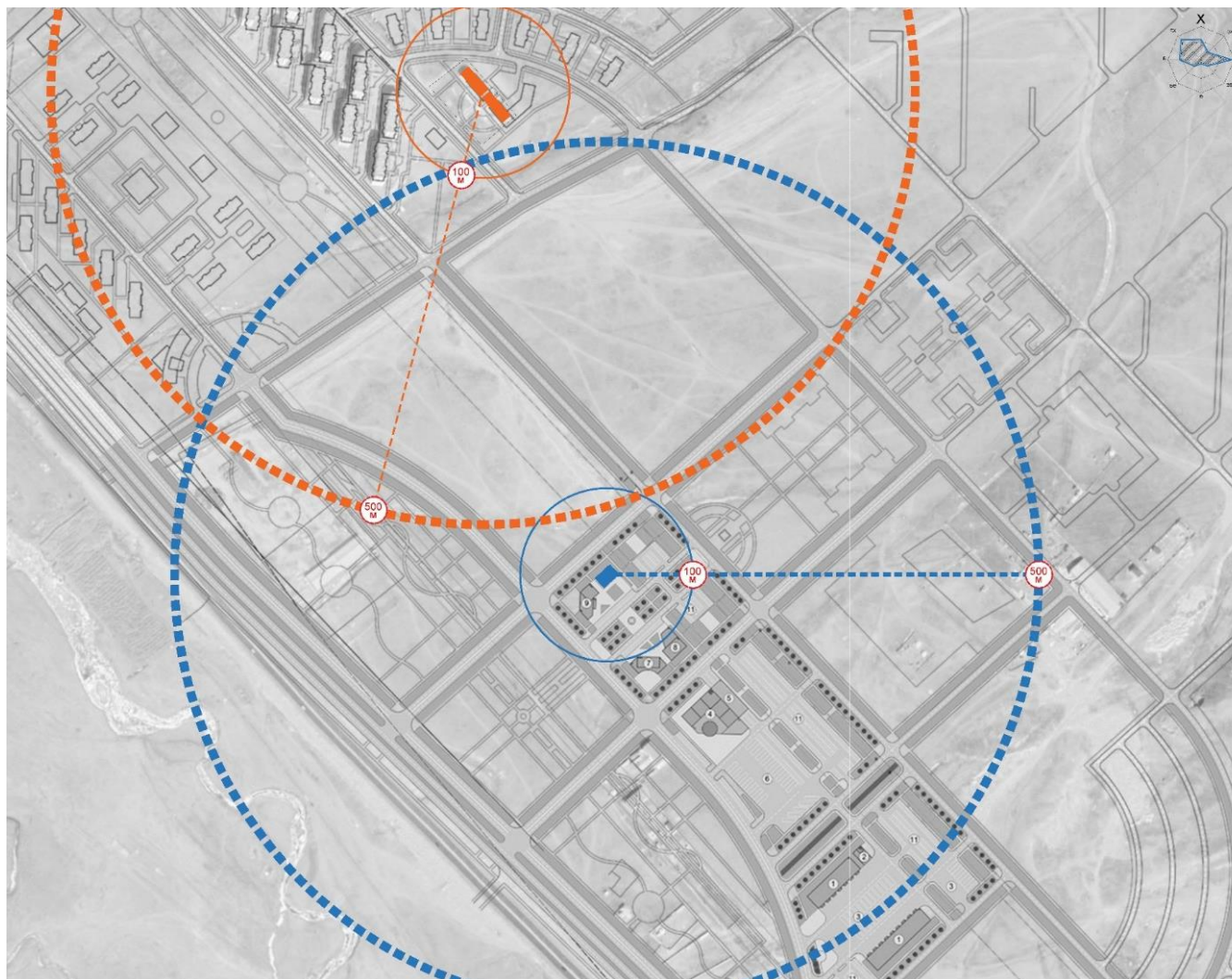
- Төрийн болон банк санхүү өдөр тутмын үйлчилгээ
- Аж үйлдвэр
- Үйлчилгээ





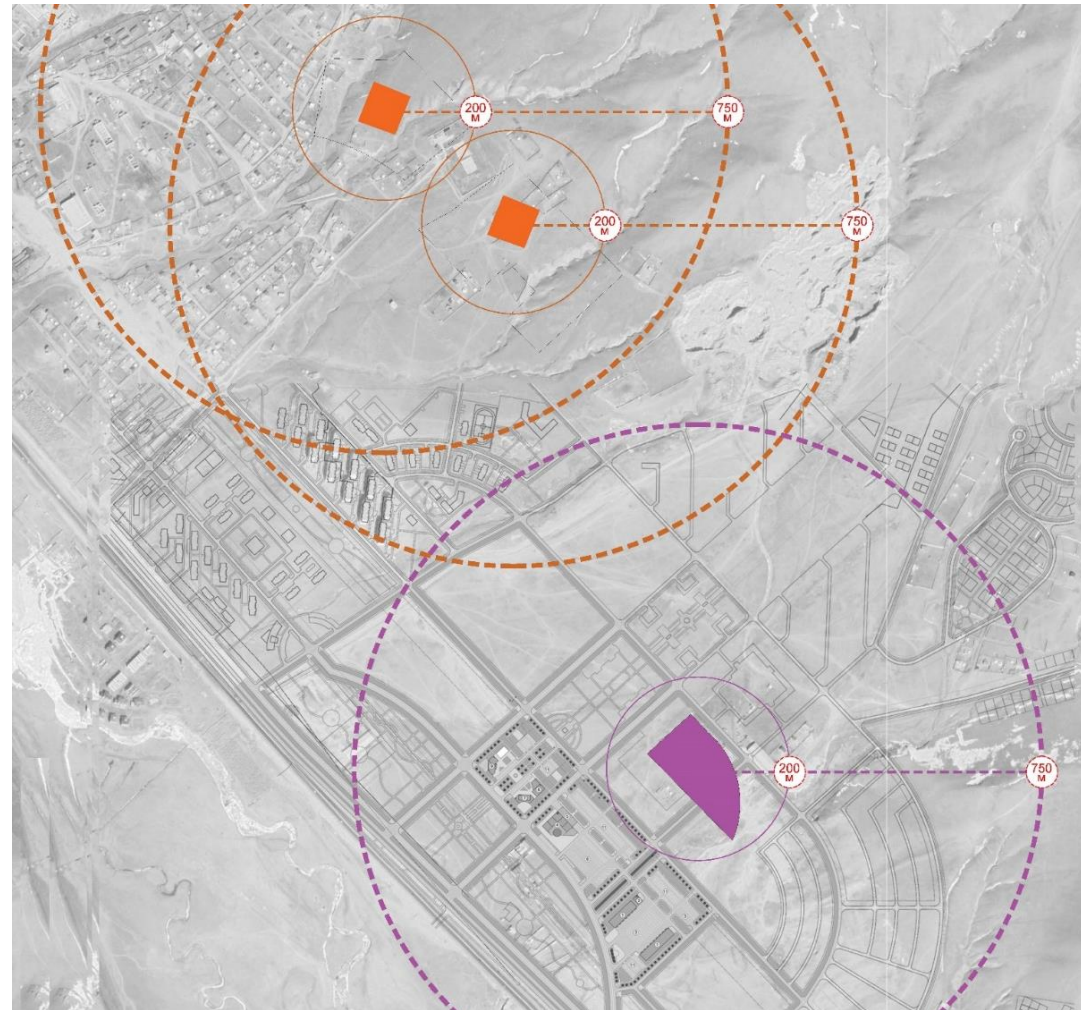
Хөдөлмөр эрхлэлт нь 31 дүгээр нэгж хорооллын нутаг дэвсгэрийн нэгдмэл байдлын хүрээнд тодорхойлогдоно. “Ургах наран” олон нийтийн төвд байрших ажлын байрны зонхилох байршлыг схем зурагт үзүүлэв. Төрийн үйлчилгээнээс гадна, хувийн хэвшлийн үйл ажиллагаанд тулгуурласан худалдаа үйлчилгээ, жижиг дунд үйлдвэрийн чиглэл зохилох болно.

#### 1.4. Нийгмийн үйлчилгээ- Цэцэрлэгийн төлөвлөлт



Төлөвлөлтийн хугацаанд 100 хүүхдийн цэцэрлэг шинээр төлөвлөв. /200-р цэцэрлэг үйлчилгээний зохист хүрээнд байршдаг зураглалын альбомд үзүүлэв./

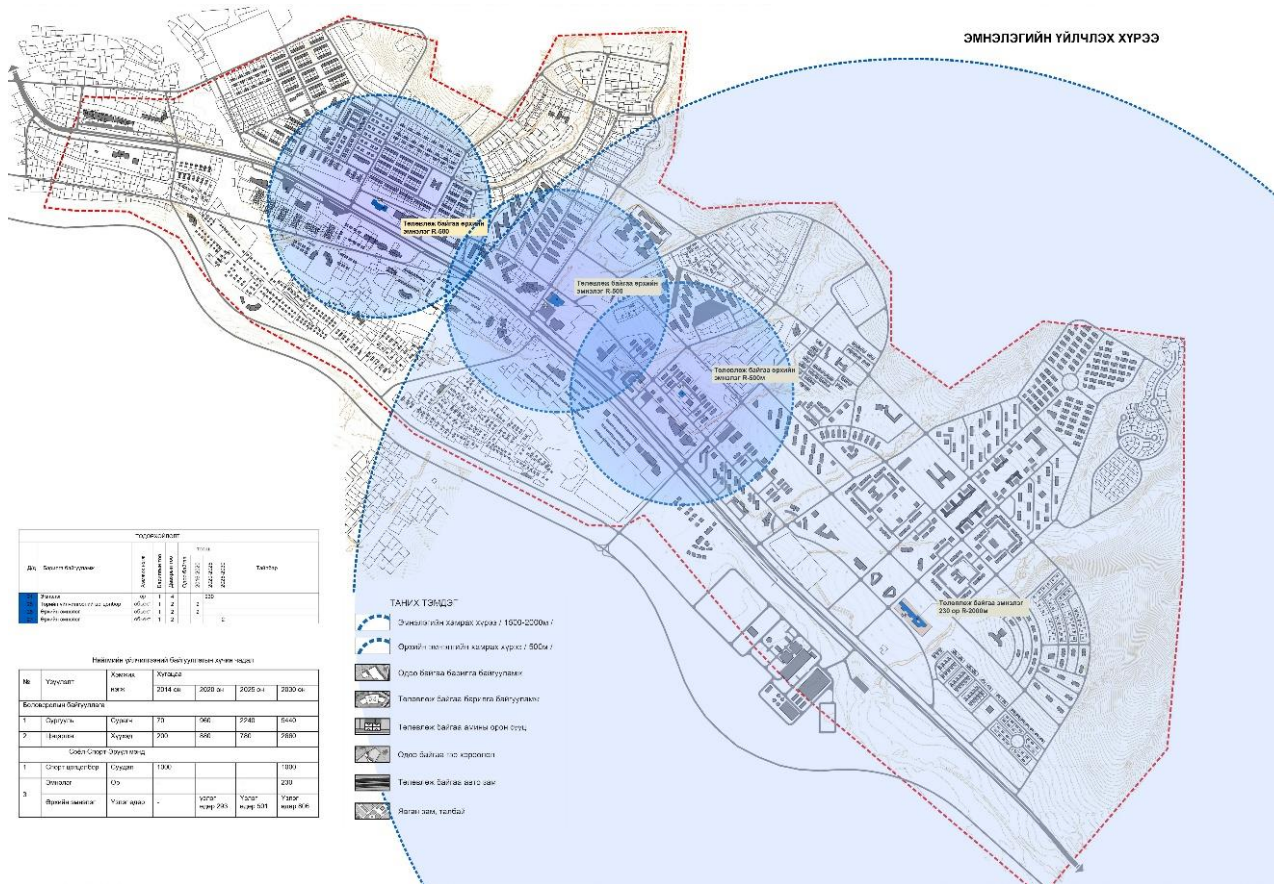
Ерөнхий боловсролын сургуулийн төлөвлөлт, үйлчлэх хүрээ



31 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлээр шинээр 5120 хүүхдийн сургууль 8 байршилд төлөвлөгдсөн ба 126-р сургууль байршдаг нь, төслийн 500-1000 м-ийн радиуст хамрагдаж байна. /Ургах наран олон нийтийн төвийн байршилд ажиллагсад хүүхдээ сургуульд хүргэж өгөх болон авхад үйлчлэх хүрээний зай зохист түвшинд байршина./



### Эрүүл мэндийн байгууллагын төлөвлөлт



Тухайн нэгж хорооллын нутаг дэвсгэрт эрүүл мэндийн байгууллага байхгүй, иргэд Хонхор тосгонд байрших харьяа өрхийн эрүүл мэндийн төвөөр үйлчлүүлдэг.

Төлөвлөлтөөр эмнэлгийн хангамж нормоор /БНБД 30-01-04/ өрхийн эрүүл мэндийн төв төлөвлөж 31 дүгээр нэгж хорооллын статусын хүрээнд үйлчлүүлэх боломжтойг төлөвлөлтөд баримтлав. Төлөвлөлтийг зураглалаас үзнэ үү

## 2. АРХИТЕКТУР ОРОН ЗАЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

### 2.1 Төлөвлөлтийн шийдэл

Ургах наран олон нийтийн төвийн стратегийн ач холбогдол нь Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн Авто тээврийн үйлчилгээний төвийн үүргийг гүйцэтгэх ба шинэ үеийн жишиг төв байх архитектур орон зайн шийдлийг боловсруулав.

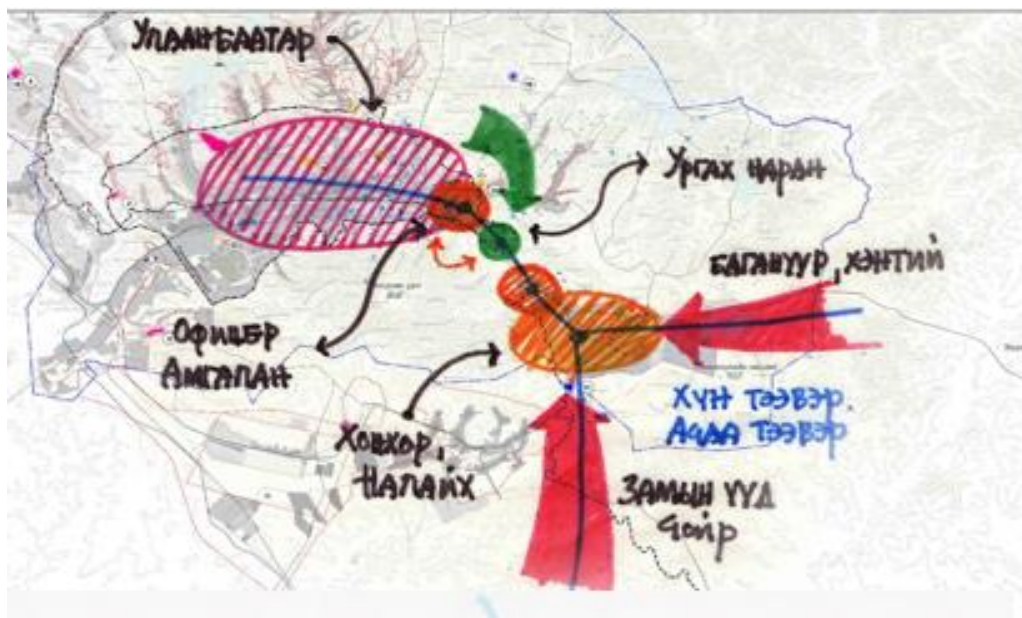
31 дүгээр нэгж хорооллын төлөвлөлтөөр 720.39 га нутаг дэвсгэрт 29.6 мянган хүн ам оршин суух ба 41.4 хүн/га байхаар төлөвлөгдсөн бөгөөд төслийн байршил суурьшлын бүсийн зүүн талд оршино.

Тухайн суурьшил хэт тэлэх боломжгүй дархан цаазат болон дүүргийн байгалийн цогцолбор хамаарагдах өндөрлөгтэй тул суурьшлын үндсэн шийдлийг гаргахдаа одоо байгаа замын дагуу үүсэх шугаман төлөвлөлтийг илүүд үзэж бусад суурьшлын бүсүүд тэдгээрийг хооронд үйлчилгээг жигд хүртээмжтэй байх ба бичил бүсүүд авто замын туслах тэнхлэгээр холбогдохоор тооцлоо.

Авто замын дагуу худалдаа үйлчилгээний мега төвүүд байрших ба бичил төв буюу “Урган наран” орчим үйлчилгээ бүхий өндөр давхарын сууцууд, бусад хэсгүүдэд 5-9 давхар сууцууд зонхилно. Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт тээвэр үйлчилгээний төвд түшиглэсэн худалдаа үйлчилгээ бүхий бүсүүд дараах чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулна.

Үүнд:

- Хороо захиргаа, олон нийтийн байгууллагууд
- Эрүүл мэнд/ өрхийн эмнэлэг/
- Нийгмийн үйлчилгээний байгууллагууд /цэцэрлэг/
- Жижиг дунд үйлдвэрлэл
- Худалдаа, үйлчилгээ
- Бичил бизнес бүхий худалдаа үйлчилгээ зэрэг байгууллага, аж ахуй нэгж, иргэдийн эдийн засгийн үйл ажиллагааны салбарууд байршина.



Ургах наран олон нийтийн функциональ бүсийн уялдаа холбоо

Орон зайн зохиомжийн хувьд одоо байгаа орон сууцны хорооллын байршлын архитектур орон зайн төлөвлөлтийг харгалзах үүднээс барилгын өндөр, замын сүлжээг уялдуулан төлөвлөв. Мөн шинээр төлөвлөгдөж байгаа барилга байгууламж гадна тохижилт авто болон явган зам, авто машины зогсоолын хүртээмж хэрэгцээ шаардлагад нийцүүлэн талбайн хэмжээг түлхүү анхаарав.

Тээвэр үйлчилгээг олон нийтийн төвдөө болон дайран өнгөрөх иргэд, зорчигдод жигд хүртээмжтэй, ая тухтай үйлчлүүлэх боломжийг хангах үүднээс тухайн тээвэр үйлчилгээний төв дотроо бүх төрлийн худалдаа үйлчилгээтэй байхаар төлөвлөсөнтэй уялдуулан гадна авто зогсоолын талбайн хэмжээг хөдөлгөөний ачаалалтай уялдан төлөвлөгдсөн болно.

Төслийн талбайн хувьд шинээр баригдах барилга байгууламжийн зонхилох өнгө нь нэгж хорооллын төлөвлөлтийн шийдлийн дагуух (С.3,М.35,Ү.62, К.0) байхаар тооцсон ба зарим барилгын зориулалт аж ахуй нэгжийн үйл ажиллагааны онцлогоос хамаарч өөр өнгөтэй байж болно.



Ургах наран олон нийтийн төвийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, харагдах байдал

Архитектур орон зайн төлөвлөлт, харагдах байдал



## 2.2 Архитектур орон зайн бүсчлэл

Барилгажилтын төслийн байршлын 12 га нутаг дэвсгэрт хот байгуулалтын тухайн хуулийн 13 дугаар зүйлийг үндэслэн архитектур орон зайн бүсчлэлийг дараах байдлаар төлөвлөв. Төлөвлөж буй Олон нийтийн төвийн нутаг дэвсгэрийг үүрэг зориулалтаар нь хот төлөвлөлтийн үндсэн 4 бүсэд хувааж хөгжүүлнэ. Үүнд:

- ⇒ Олон нийтийн бүс
- ⇒ Тээвэр зорчигч үйлчилгээний бүс
- ⇒ Инженерийн шугам сүлжээ, зам тээврийн бүс/ хамгаалалтын бүс/
- ⇒ Ногоон бүс

Олон нийт, зорчигч үйлчилгээний бүс. Тус бүс нь олон нийтийн болон соёл боловсрол төрийн үйлчилгээ, өрхийн эмнэлэг, цэцэрлэг, зочид буудал худалдаа үйлчилгээний барилга байгууламж хамаарна.

Ногоон байгууламжийн бүс. Барилгажилтын төслийн хүрээнд ногоон байгууламж, цэцэрлэгжүүлэлтийн хувьд авто замын гол тэнхлэгүүдийг даган төлөвлөгдөж байгаа төрөл бүрийн ногоон зурвасаас гадна төлөвлөж буй төрийн үйлчилгээ болон хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төвийн барилгуудын гол хэсгүүдэд олон нийтийн зориулалттай ногоон байгууламж байх бусад хэсэгт хязгаарлагдмал болон тусгай зориулалтын ногоон байгууламжтай байна.

Инженерийн шугам сүлжээ, зам тээврийн бүс/ хамгаалалтын бүс

Эрчим хүч, дулаан, цэвэр усны шугам сүлжээ, авто замын зурвас түүний улаан шугамын газруудаас бүрдэнэ.

Тээвэр логистикийн бүс

Тус бүс нь ачаа тээвэрлэлт, түгээлтийн сүлжээний бүхий тээвэр логистикийн төвийн байршил хамаарна.

Архитектур орон зайн төлөвлөлт, бүсчлэл



**ТАЙЛБАР:**  
Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн Зүүн бүсийн 31-р нэгж хорооллын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг олон нийт, орон сууцны бүс, сайжруулсан гэр хорооллын бүс, хөшөөг ашиглат, үйлдвэрийн бүс, инженерийн бүс, тусгай зориулалтын бүс, ногоон байгууламжийн бүс, экологи коридор, эрүүл ахуйн хамгаалалтын бүс, барилгажих тохиромжгүй, авто зам улаан шугам, төмөр замын аюулгүйн бүс зэргээр бүсчлэн төлөвлөсөн.

**ТАНИХ ТЭМДЭГ:**

- 1. Олон нийтийн бүс - 1.16 га
  - 1.1 Төр захиргаа
  - 1.2 Ахмад, залуучуудын төв
  - 1.3 Цэцэрлэг
  - 1.4 Худалдаа үйлчилгээ
- 2. Тээвэр логистикийн бүс - 2.88 га
  - 2.1 Тээвэр жуулчлал /авто/
  - 2.2 Агуулах
- 3. Ногоон байгууламжийн бүс - 0.23 га
  - 3.1 Нийтийн хэрэгцээний ногоон байгууламж
- 4. Хамгаалалтын бүс - 3.39 га
  - 4.1 Үерийн далан
  - 4.2 Агаарын цахилгааны шугам

Төлөвлөлтийн хил  
 Төлөвлөлт буй барилга байгууламж  
 Төлөвлөлт буй авто зам  
 Төлөвлөлт буй дугуйн болон явган зам

Бүсийн дугаар  
 Хүн амын нягтрал хүн/га  
 Талбарын хэмжээ-га  
 Барилгажилтын нягтрал-м<sup>2</sup>

Бүсийн дугаар  
 Талбарын хэмжээ-га

**ТОДОРХОЙЛОЛТ**

Бүсийн дугаар	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ /га/	Барилгажилтын талбай	Дундаж давхрын тоо	Зориулалт
1	Олон нийтийн бүс	0.37 га	931 м <sup>2</sup>	1 - 3	Цагдаагийн хэсэг, хорооны байр, цэцэрлэг
2	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1157 м <sup>2</sup>	1 - 3	Ахмадын өргөө, хүүхэд залуучдын хөгжлийн төв
3	Олон нийтийн бүс	0.83 га	1568 м <sup>2</sup>	1 - 3	Худалдаа үйлчилгээ
4	Олон нийтийн бүс	0.47 га	453 м <sup>2</sup>	1 - 6	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
5	Тээвэр логистикийн бүс	1.85 га	1698 м <sup>2</sup>	1 - 4	Хот хоорондын зорчигч тээвэр
6	Тээвэр логистикийн бүс	1.13 га	2447 м <sup>2</sup>	1 - 5	Ачаа тээврийн агуулах, оффис
7	Ногоон байгууламж	0.23 га			Ногоон байгууламж
8	Хамгаалалтын бүс	0.95 га			Агаарын цахилгаан шугам
9	Хамгаалалтын бүс	0.32 га			Үерийн далан, шуудай
10	Хамгаалалтын бүс	0.88 га			Агаарын цахилгаан шугам

Барилгажилтын төслийн нутаг дэвсгэрийн үүрэг зориулалтын хүрээнд 4 үндсэн бүсээс бүрдэнэ. Бүсийн тодруулгыг зураглалаас үзнэ үү

**Архитектур орон зайн төлөвлөлт, нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл** Нэгж хорооллын хэмжээнд нийт 122 нэгж талбар бүхий бүсүүд төлөвлөж үүрэг зориулалтыг тодотгож зураглал болон хүснэгтэд үзүүлэв.

Хүснэгт№ 2.2.1

### ТОДОРХОЙЛОЛТ

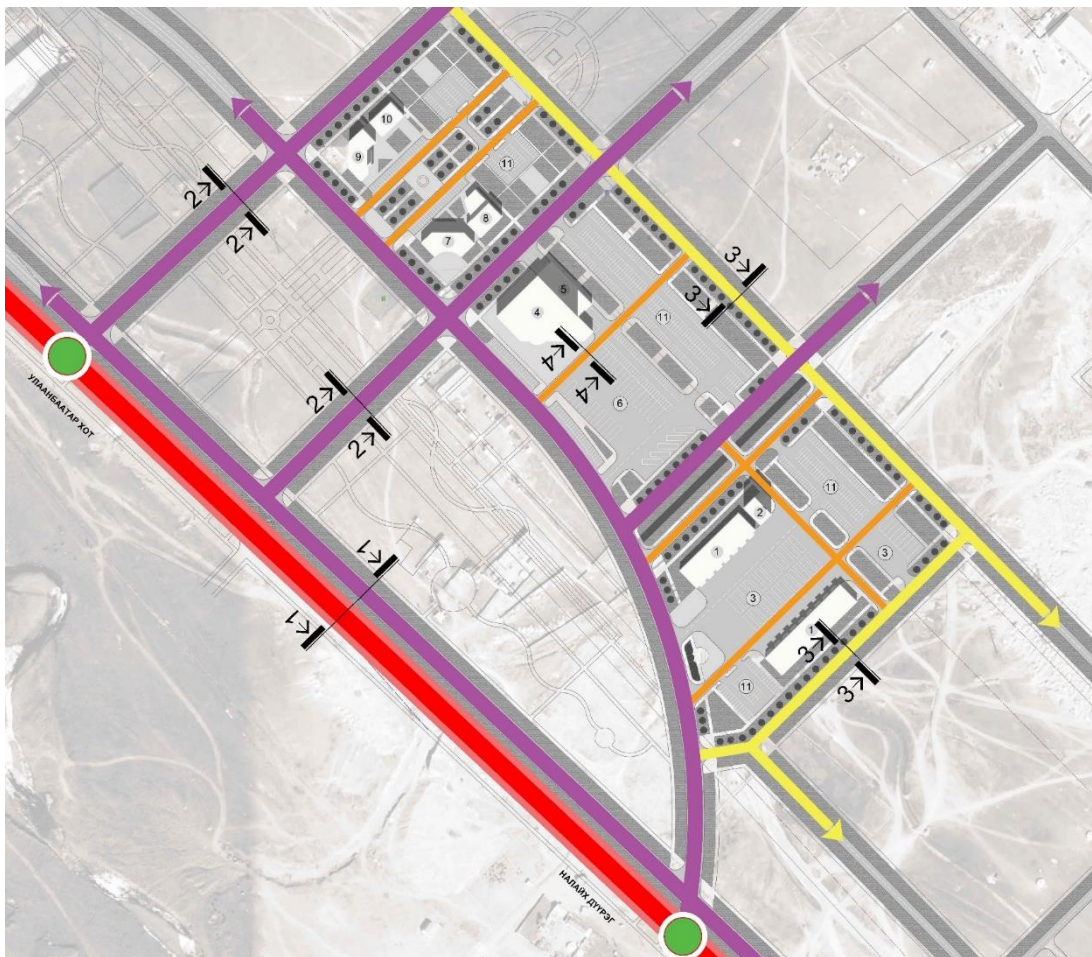
Бүсийн дугаар	Бүсийн нэр	Талбайн хэмжээ /га/	Барилгажилтын талбай	Дундаж давхрын тоо	Зориулалт
1	Олон нийтийн бүс	0.37 га	931 м <sup>2</sup>	1 - 3	Цагдаагын хэсэг, хорооны байр, цэцэрлэг
2	Олон нийтийн бүс	0.37 га	1157 м <sup>2</sup>	1 - 3	Ахмадын өргөө, хүүхэд залуучдын хөгжлийнтөв
3	Олон нийтийн бүс	0.83 га	1568 м <sup>2</sup>	1 - 3	Худалдаа үйлчилгээ
4	Олон нийтийн бүс	0.47 га	453 м <sup>2</sup>	1 - 6	Зочид буудал, худалдаа үйлчилгээ
5	Тээвэр логистикийн бүс	1.85 га	1698 м <sup>2</sup>	1 - 4	Хот хоорондын зорчигч тээвэр
6	Тээвэр логистикийн бүс	1.13 га	2447 м <sup>2</sup>	1 - 5	Ачаа тээврийн агуулах, оффис
7	Ногоон байгууламж	0.23 га			Ногоон байгууламж
8	Хамгаалалтын бүс	0.95 га			Агаарын цахилгаан шугам
9	Хамгаалалтын бүс	0.32 га			Үерийн далан, шуудуй
10	Хамгаалалтын бүс	0.88 га			Агаарын цахилгаан шугам

### 2.3 Гудамж, зам тээврийн сүлжээ

Төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрийн гудамж зам зам тээврийн сүлжээг нутаг дэвсгэрийн гудамж, зам, тээврийн сүлжээг Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм БНБД 30.01.04, Хот, суурины гудамж, зам төлөвлөлт БНБД-32-01-04-ийн 3 дугаар хүснэгтийг үндэслэн барилгажилтын төслийн гудамж, замын төлөвлөлтийг гүйцэтгэв. Зам тээврийн сүлжээний төлөвлөлтийг 31 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтийн шийдлийг үндэслэн тооцов. Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн магистраль гол зам төслийн байршлын урд хэсгээр дайран гарах хөдөлгөөний гол тэнхлэг тул суурьшлыг хооронд нь холбох туслах замаар ба суурьшлын бусад бүсийн доторх авто замын сүлжээтэй холбогдоно.

Замын ангилалын хувьд 1-р зэрэглэлийн гол гудамж замын зорчих хэсгийн өргөн 4 эгнээ, тусгаарлах зурвастай 21 м өргөн, 1-р зэрэглэлийн туслах гудамж зам 4 эгнээ, 7 м өргөн, 2-р зэрэглэлийн туслах зам буюу нутаг дэвсгэрийн авто замын 7м өргөн, 2 эгнээ байхаар төлөвлөв.

Гудамж замын сүлжээний төлөвлөлт



ТАЙЛБАР:

Улаанбаатар хотын Зүүн бүсийн 31 дүгээр нэгж хорооллын нутаг дэвсгэрийн гудамж, зам тээврийн сүлжээг Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм БНБД 30.01.04, уялдуулан төлөвлөв. Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт БНБД 32.10.04-ийн 3 дугаар хүснэгтийг үндэслэн 31 дүгээр нэгж хорооллын нутаг дэвсгэрийн гудамж, замын төлөвлөлт нь гол гудамж зам, туслах гудамж замын ангилалын замтай байна. Авто замын сүлжээний салшгүй хэсэг нь зам, гүүр, явган хүний зам, дугуйн зам, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан зам, замын байгууламжууд байна.

Таних тэмдэг

Таних тэмдэг	Тайлбар	Урт /м/
	2-зэргийн гол гудамж зам	-/-
	1-зэргийн туслах гудамж зам	2375.8
	2-р зэргийн туслах гудамж зам	881.5
	Нутаг дэвсгэрийн туслах гудамж зам	1180
	Гэрэл дохиот уулавар	2 ш
	Төлөвлөлтийн хил	12 га

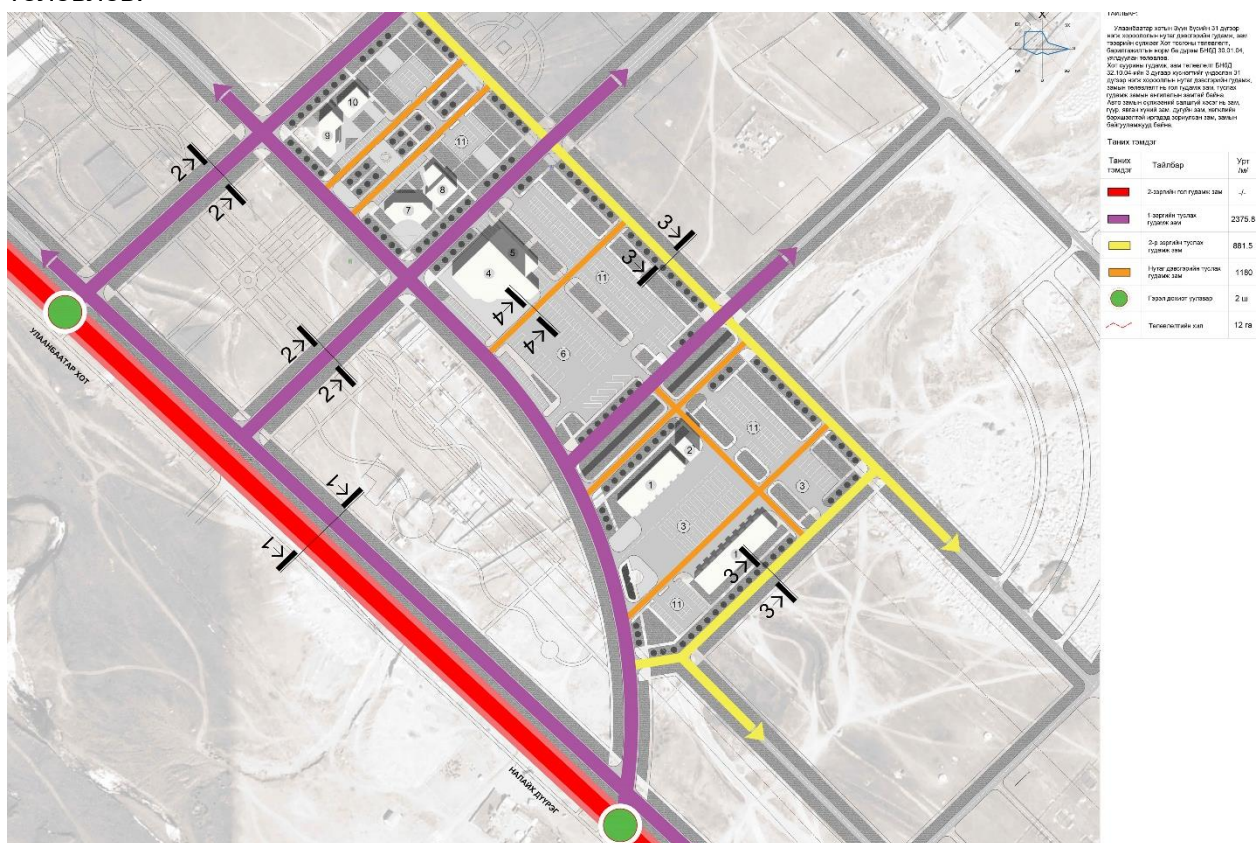
Төлөвлөлтийн хугацаанд нийт 4.4 км зам төлөвлөгдсөн бөгөөд үүнээс 1-р зэрэглэлийн туслах зам 2.3 км, 2-р зэрэглэлийн туслах зам 0.88км, нутаг дэвсгэрийн туслах гудамж зам 1.18 км байна. /гудамж замын сүлжээний төлөвлөлт, замын огтлолыг зураглалаас үзнэ үү/



**Замын ангилал**

№	Замын ангилал	Хэмжих нэгж	Төлөвлөлт	Зорчих хэсгийн өргөн /м/	Эгнээний тоо
1	1-р зэрэглэлийн туслах зам	Км	2375.8	7.5	4
2	2-р зэрэглэлийн туслах зам	Км	881.5	7.5	4
3	Нутаг дэвсгэрийн туслах гудамж зам	Км	1180	7	2
	Дүн		4437.3		
4	Явган зам	Км	4312.5	3	2
5	Дугуйн зам	Км	3257.3	3	2
	Дүн				
	Нийт				

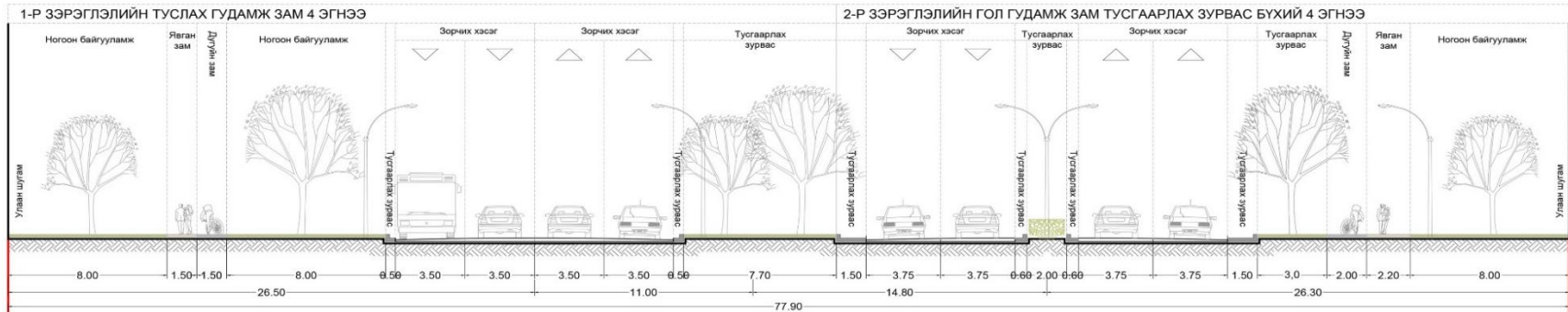
Барилгажилтын төслийн хэмжээнд төлөвлөлтийн хугацаанд нийт 4.43 км зам төлөвлөгдсөн бөгөөд үүнээс 1-р зэрэглэлийн туслах зам 2.3 км, 2-р зэрэглэлийн туслах зам 0.88км, нутаг дэвсгэрийн туслах гудамж зам 1.18 км, 3.2 км дугуйн зам, 4.3 км явган зам төлөвлөв.



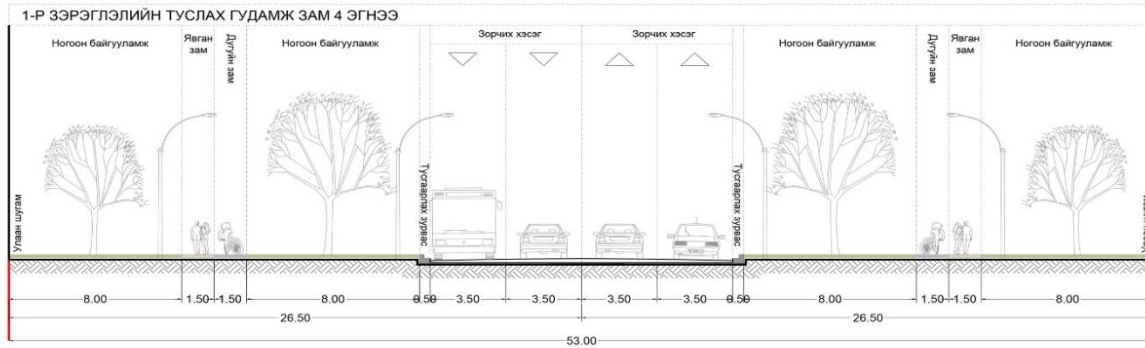
Дугуйн зам төлөвлөлт

Авто замын хөндлөн огтлол

ОГТЛОЛ 1-1.



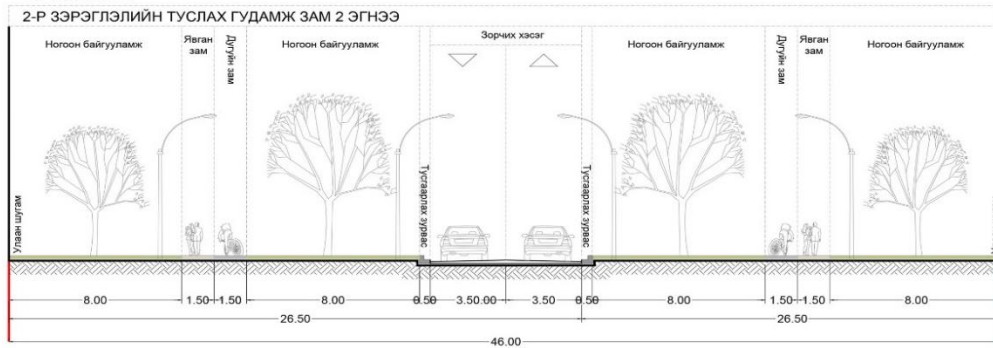
ОГТЛОЛ 2-2.



ОГТЛОЛ 4-4.



ОГТЛОЛ 3-3.



**Тээвэр үйлчилгээний төв.** Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн ачаа тээврийн хэмжээг нэмэгдүүлэх, хотын зам тээврийн дайран өнгөрөх ачааллыг бууруулах ажлын хүрээнд дараах зорилтуудыг хэрэгжүүлнэ.

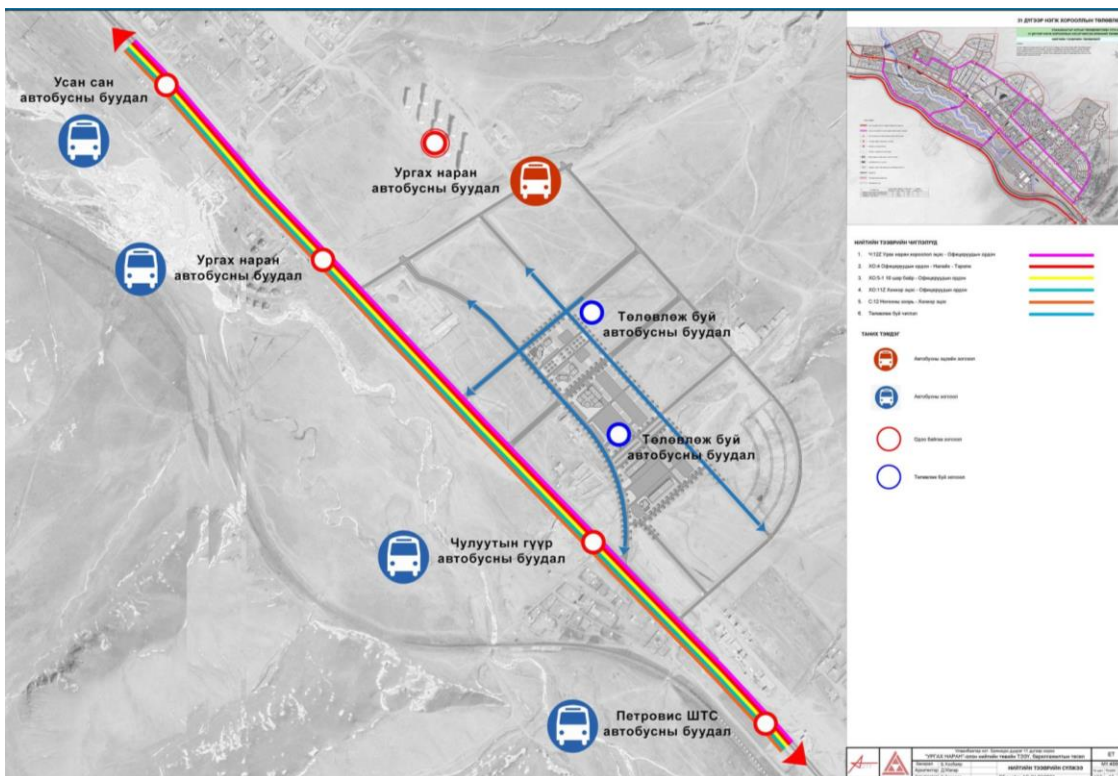
Хот орчмын нийтийн тээвэрт зорчигч урсгалын хэмжээнээс шалтгаалж том, дунд оврын зориулалтын экспресс автобус ашиглана. Хот хоорондын ачаа, зорчигч тээврийн үйлчилгээнд зориулсан авто вокзалыг Урган наран олон нийтийн төвд шинээр байгуулна. Авто вокзал нь иргэдэд нийтийн тээврийн цогц үйлчилгээг нэг дороос авах боломжийг нээж өгнө.

Зүүн бүсэд орчин үеийн зорчигч тээврийн вокзалыг байгуулж тэдгээрийг хотын нийтийн зорчигч тээврийн сүлжээтэй холбон авто зогсоол, нийтийн тээврийн үйлчилгээний бусад байгууламж бүхий цогцолбор байгуулахаар тооцов.



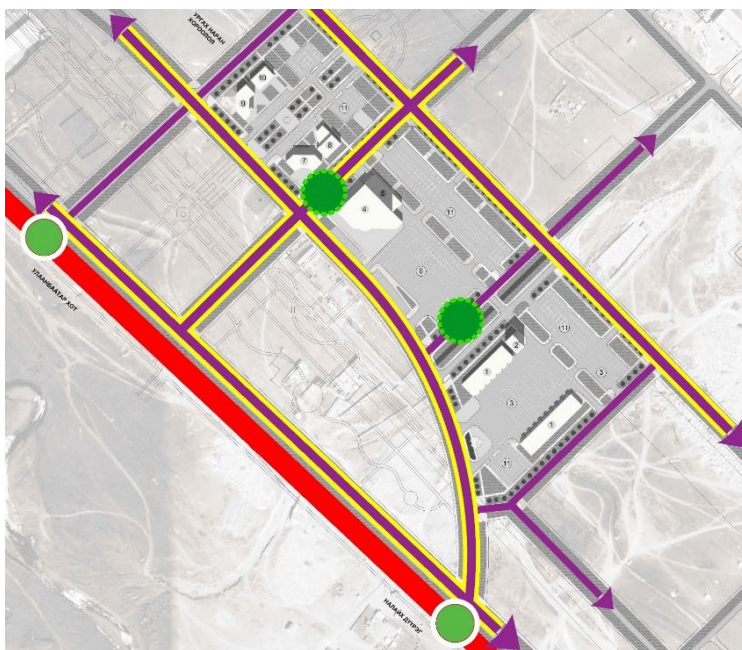
### **2.3.1 Нийтийн тээвэр төлөвлөлт**

Суурьшлын өсөн нэмэгдэх хүн амын тоог харгалзан нийтийн тээврийг хотын төв рүү чиглэсэн буюу уртын тээвэр, суурьшил дотор буюу бага оврын автобусаар үйлчлэх богино зайн нийтийн тээвэр гэж 2 ангиллаа. Үндсэн нийтийн тээвэр болох Ургах наран-Офицеруудын ордон хүртэл маршрут нь цаашид хэвээр хадгалагдах ба төлөвлөлтийн шатанд шинээр байгуулагдах метроны Амгалан эцсийн буудалтай уялдан өөрчлөлт орох юм. Төлөвлөлтөөр суурьшил дотор богино зайн тээврийн маршрут, тээврийн хэрэгсэл буудал хоорондын зайг БНБД 30.01.04-ийн 6.29-өөр тооцов. Энэ дагуу олон нийтийн төвд 2 байршилд чиглэлийн автобусны буудал шинээр төлөвлөв. /Зураглалд үзүүлэв/



**Дугуйн замын төлөвлөлт.**

Дугуйтай зорчигчийн зам. Техникийн шаардлага MNS5683:2006-ын дагуу төлөвлөлтийн замын сүлжээтэй уялдан дугуйн зориулалттай замуудыг төлөвлөж тэдгээрийг хооронд нь холбосон гол дугуйн замыг төлөвлөв. Замын дагуух дугуйн замын өргөн 1-2 м байх бөгөөд нийт 3.1 км байхаар тооцлоо.



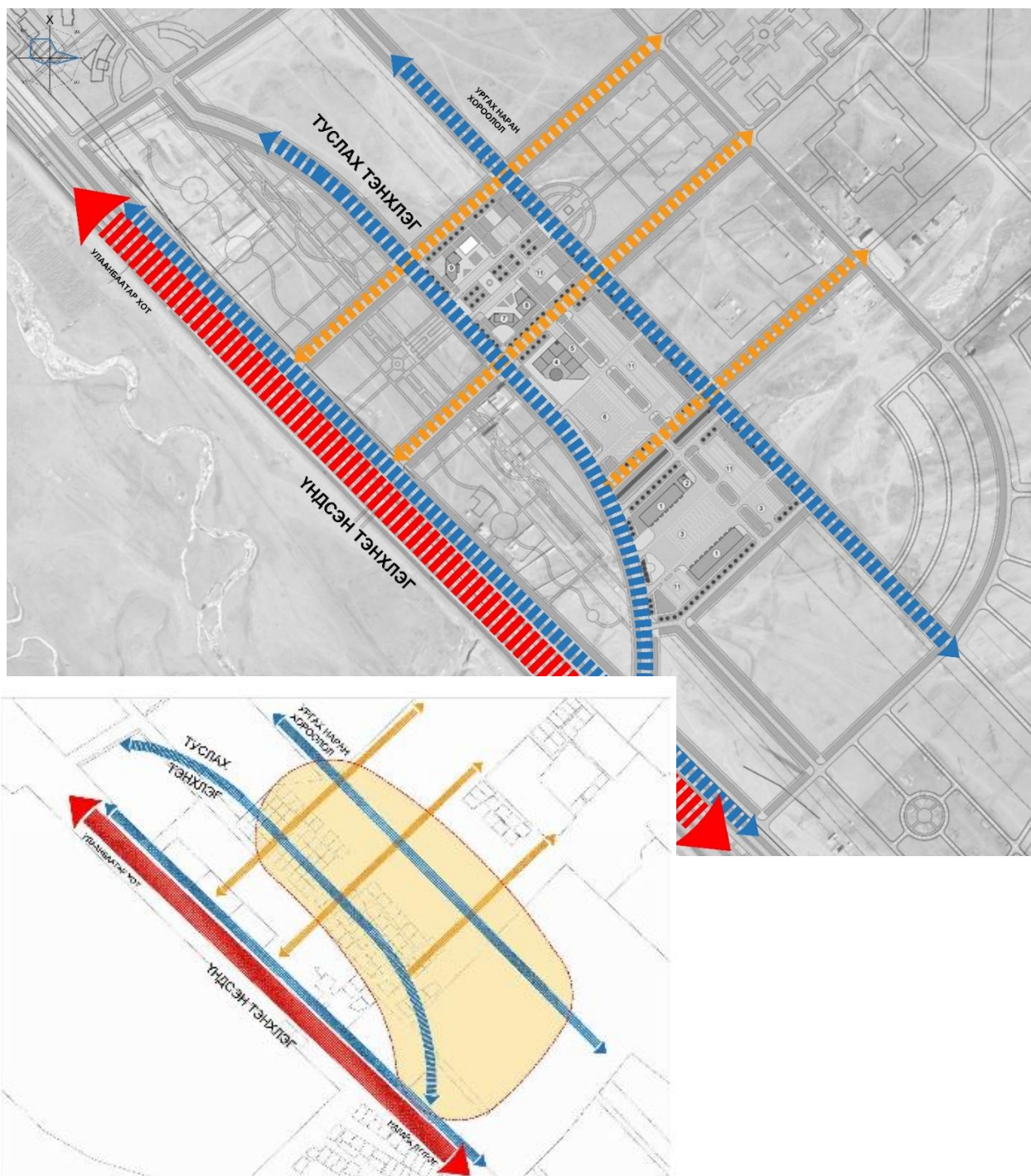
**Явган замын төлөвлөлт.** Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан зам. Техникийн шаардлага MNS 5682:2006-ын дагуу нутаг дэвсгэрийн гол замын хойд талаар явган замын гол тэнхлэгийг төлөвлөсөн ба энэ явган зам нь авто замаасаа төлөвлөлтийн ногоон зурвас тэнхлэг болох мод бут сөөгөөр тусгаарлагдана.

**Хөдөлгөөний менежмент**

Төлөвлөлтийн суурьшлыг хоногт 1100-1600 гаруй тээврийн хэрэгсэл нэвтрэн өнгөрөх бөгөөд үүний 30 орчим хувь нь хөдөө орон нутгийн тээврийн хэрэгсэл байна. Тухайн сууринг дайран өнгөрөх тээврийн хэрэгслийн хөдөлгөөний нягтралыг задлах зорилгоор тухай тээврийн хэрэгслийн шалган бүртгэх товчоог суурьшлаас зүүн тийш гаргах

хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтийн шийдлийн дагуу тус байршилд шинээр байгуулахаар тооцсон.

Суурьшилд дундуур авто машин, нийтийн тээвэр, явган болон дугуйгаар зорчих нөхцлийг бүрдүүлэх зорилгоор гол замын дагуу явган замуудын чиглэлүүдийг гаргав.



## 2.4 Цэцэрлэгжүүлэлт, ногоон байгууламж

Ногоон байгууламийн хүртээмжийг дээшлүүлэн, сайжруулах ажлын хүрээнд гол төлөв нийтийн эзэмшлийн ногоон байгууламжийг түлхүү байгуулах ба хуучин ногоон байгууламжийг сэргээн засварлах замаар хотын ногоон байгууламжийн сүлжээг бий болгон хөгжүүлж, нэг хүнд ногдох цэцэрлэгжсэн талбайг 15-20м<sup>2</sup>-д хүргэхээр буюу 277.45 га байхаар 31 дүгээр нэгж хорооллын төлөвлөлтөд тусгагджээ.

Барилгажилтын төслийн ногоон байгууламжийн төлөвлөлтийн хүрээнд нийт 6.42 га талбай байхаар архитектур орон зайн шийдэлтэй уялдуулан тооцогдсон.

Нийтийн хэрэгцээний ногоон байгууламж:

Олон нийтийн хэрэгцээний зориулалттай амралт чөлөөт цагийг ая тухтай өнгөрүүлэх, цэцэрлэгт хүрээлэн. Цэцэрлэгт талбай, цэцэрлэгт гудамж, мод, зүлэгжүүлсэн талбай байхаар төлөвлөсөн болно. Талбайн хэмжээ 0.98 га байна.

Хязгаарлагдмал зориулалттай ногоон байгууламж:

Төлөвлөлтийн хэсгийн дэд бүтцийн болон иргэд олон нийтийн барилга байгууламжуудын эдэлбэр газар авто зогсоол, агуулах зэрэг объектуудад хамгаалалтын зурвасын цэцэрлэгжүүлэлтийн талбайн хэмжээ 4.7 га/ 5.68 нийт/ га байна.

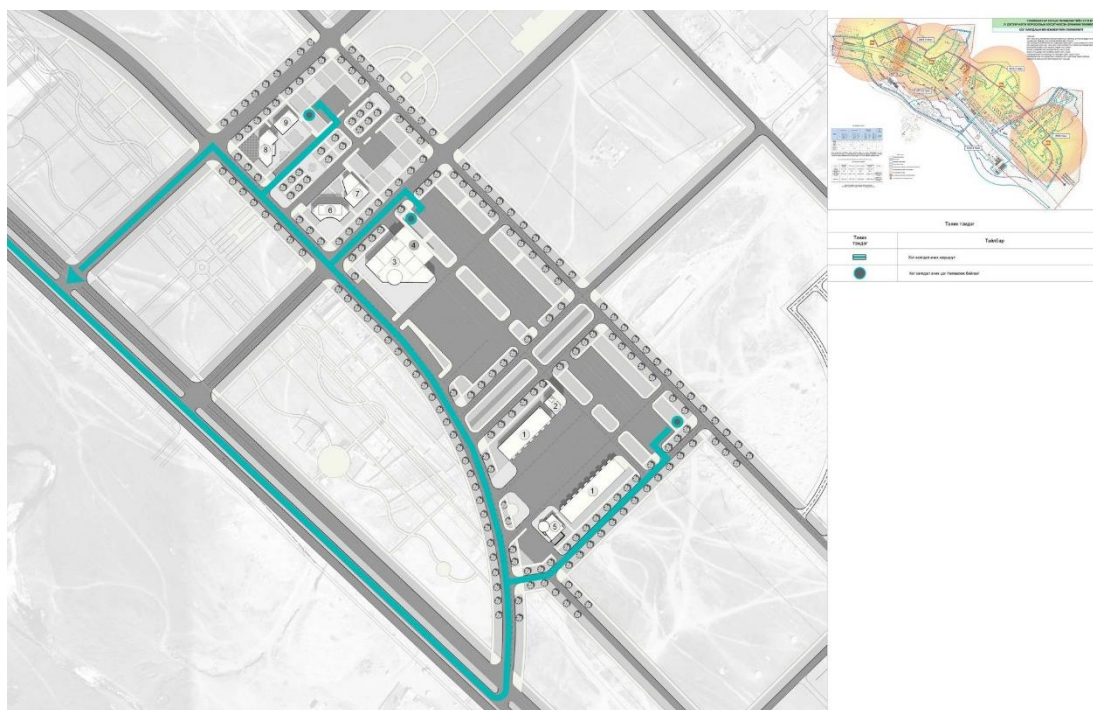


Тус байршил нь одоогийн байдлаар ногоон байгууламжгүй, төлөвлөлтөөр нэг хүнд ногдох ногоон байгууламж 20.6 м<sup>2</sup> болно.

## 2.5. Хог хаягдлын менежмент

Улаанбаатар хотын хог хаягдлыг эх үүсвэр дээр нь ангилах, ялгах, хадгалах, цуглуулах, тээвэрлэх, зайлуулах, дахин ашиглах, боловсруулах, хог хаягдлын материалыг удирдах, хянах үйл ажиллагааны шинэ менежмент, тогтолцоог технологид тулгуурлан боловсруулж зөөвөрлөх шаардлагад нийцүүлэн төлөвлөв.

Хог хаягдлын тээвэрлэх ачилт хийх цэгийг 3 байршилд тусгай байгууламж байгуулж, хог худалдан авах байнгын ажиллагаатай цэгийн байршлыг зурагт тэмдэглэж үзүүлэв.



Тухайн байршилд хог боловсруулах үйлдвэр төлөвлөөгүй бөгөөд зөвхөн дахин боловсруулах зориулалтаар 3 цэгт худалдан авах байршил төлөвлөсөн бөгөөд Налайхын хог боловсруулах үйлдвэр, хогийн цэгт нийлүүлэхээр төлөвлөв.

Хог хаягдлыг ашиглах эдийн засгийн үр ашиг бүхий шийдэл санал болгох нь:

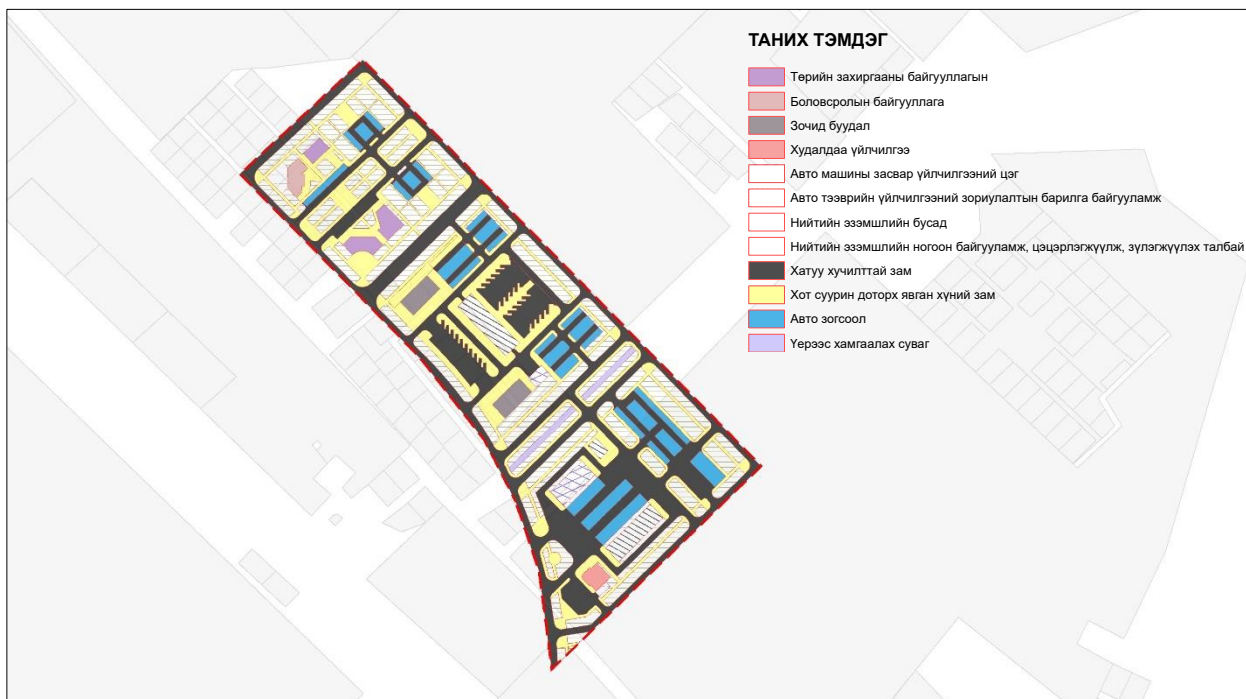
*Хатуу хог хаягдлыг ашиглах технологи.* Өнөө үед олон улсын болон манай оронд хог хаягдлын менежмент дээр шинэ технологи болон ердийн аргаар эдийн засгийн үр өгөөжтэйгээр ашиглах болон шинэ технологийн туршилт хийгдэж байна. Тухайлбал хогийг эрчим хүч, хийн түлш, хоёрдогч түүхий эд боловсруулах, гудамж талбайн тохижолтод ашиглах, барилга байгуулжийн гадна фасад чимэглэх зэрэг олон талт шийдлээр ашиглагдаж байна.

*Digesters технологи:* Хоол хүнс, мал, амьтны хог хаягдлаас биомасс ашиглан эрчим хүч гаргадаг. Дээрх олон улсад ашиглагдаж буй эрчим хүч гаргах авах технологиудыг ашиглах боломжийг судлах шаардлагатай юм.

### 3. ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ

“Ургах наран” олон нийтийн төвийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийг архитектур төлөвлөлтийн шийдлийн дагуу газар ашиглалтын зориулалтаар газрын нэгдмэл сангийн дэд ангиллаар төлөвлөлтийн талбайн балансыг гаргав.

Төлөвлөлтийн газар ашиглалт



Газар ашиглалтын талбайн баланс

Газрын нэгдмэл сангийн ангилал	Зориулалт	Одоогийн байдал		Төлөвлөлтийн хугацаанд /2030/		Талбайн өөрчлөлт
		га	%	га	%	
	<b>Нийт</b>	12	100	12	100	-
	Хот тосгон бусад суурины газар			4.02	33.5	4.02
	Барилга байгууламжийн газар			0.79	6.6	0.79
	Төрийн захиргааны байгууллага			0.15	1.3	0.15
	Боловсролын байгууллага			0.05	0.4	0.05
	Зочид буудал			0.15	1.3	0.15
	Худалдаа, үйлчилгээ			0.04	0.3	0.04
	Авто машины засвар үйлчилгээний цэг			0.11	0.9	0.11



	Авто тээврийн үйлчилгээний зориулалтын барилга байгууламж			0.29	2.4	0.29
	Суурьшлын газар	5.69	47.44			-5.69
	5-8 давхар нийтийн орон сууц	3.09	25.75			-3.09
	Аж, ахуйн	0.02	0.19			-0.02
	Амины орон сууц					0
	Гэр, орон сууцны хашааны газар	2.58	21.5			-2.58
	Нийтийн эдэлбэрийн газар			3.23	26.9	3.23
	Нийтийн эдэлбэрийн бусад			0.14	1.2	0.14
	Нийтийн эзэмшлийн ногоон байгууламж, цэцэрлэгжүүлж, зүлэгжүүлэх талбай			3.09	25.8	3.09
	Зам, шугам сүлжээний газар			7.92	66	7.92
	Авто замын газар			7.82	65.2	7.82
	Хатуу хучилттай зам			4.26	35.5	4.26
	Хот суурин доторх явган хүний зам			2.7	22.5	2.7
	Авто зогсоол			0.86	7.2	0.86
	Шугам сүлжээний газар			0.1	0.8	0.1
	Үерээс хамгаалах суваг			0.1	0.8	0.1

"Ургах наран" олон нийтийн төвийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтийн төсөл боловсруулах зураг төслийн газар ашиглалтын талбайн балансыг төлөвлөлтийн шийдэлд үндэслэн тооцож, Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн таних тэмдэг MNS6736:2018 стандартыг ашиглан мэдээллийг үүсгэж, Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний 1:1000, 1:2000, 1:5000 масштабын зургийн таних тэмдэг MNS 6316:2012 стандартыг ашиглан боловсруулав. Төлөвлөлтийн талбай 12 га бөгөөд зам, шугам сүлжээний газар 66 хувийг, нийтийн эдэлбэрийн газар 26.9 хувийг, барилга байгууламжийн газар 6.6 хувийг тус тус эзэлж байна.

Схем. Газар ашиглалтын зориулалтын харьцаа /хувиар/



#### Газар чөлөөлөлт нүүлгэн шилжүүлэлтийн үнэлгээг тооцох

Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд бүгдийг буюу зарим хэсгийг нөхөн олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах асуудлыг Газрын тухай хуулиар зохицуулсан. Бусдын эзэмшиж буй газрыг чөлөөлөх, нөхөх олговор олгох асуудлыг Газрын тухай хуулийн 42 (Гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө бусдын эзэмшил газрыг солих буюу эргүүлэн авах), 43 (Гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө бусдын эзэмшил газрыг солих буюу эргүүлэн авахад нөхөн олговор олгох) дугаар зүйлд тус тус зааж өгсөн.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 9.2 дугаар заалтыг үндэслэн Монгол улсын нутаг дэвсгэрт Нөхөн олговортойгоор газар чөлөөлөлт хийх нөхөн олговрын дүнг Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөн олговор олгох журмын дагуу тодорхойлохоор заасан.

Нөхөн олговрын дүнг тодорхойлохдоо газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн хууль ёсны эрх ашиг, амьжиргаа, аж ахуйн үйл ажиллагааны нөхцөлийг өмнө байснаас дордуулахгүй байх зарчмыг баримтална.

Нэгж талбар газрыг бүтнээр нь эсвэл газрын багахан хэсэг газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан бол “Хэсэгчлэн тооцох” аргыг үндсэн аргаар хэрэглэнэ.

Нэгж талбар газрын томоохон хэсэг нь газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан бол “Өмнөх ба дараах” аргыг үндсэн аргаар хэрэглэнэ.

Барилгажилтын төсөл хэрэгжих нутаг дэвсгэрт 51 нэгж талбар 59968 м<sup>2</sup> газрыг эзэмшлээр олгосон. Төсөл хэрэгжих явцад нэгж талбарууд авто зам барих, инженерийн шугам сүлжээ тавих, барилга байшин барих, ногоон байгууламжийн нөлөөлөлд өртөж байгаа тул цаашид өмнөх зориулалтаар эзэмших боломжгүй бөгөөд эдгээр нэгж талбаруудад Газрын тухай хуулийн дагуу нөхөх олговор тооцогдоно. Нэгж талбарууд бүтнээр болон хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртөж байгаа бөгөөд Газрын үнэлгээний бүсчлэлийн дагуу газрын суурь үнэлгээгээр доорхи тооцооллыг хийв.

Газрын нөхөн олговрын томсгосон тооцоо

№	Газрын зориулалт	Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын тоо		Газрын суурь үнэ	Нийт үнэ
		тоо	газрын хэмжээ м2	төгрөг	төгрөг
1	Гэр орон сууцны хашааны зориулалтаар	47	26521	24,500	649,764,500
2	5-8 давхар орон сууцны зориулалтаар	2	30987	30,460	943,864,020
3	Аж ахуйн зориулалтаар	1	231	89,600	20,697,600
4	Тодорхойгүй	1	2229	24,500	54,610,500
	Нийт	51	59968	-	1,668,936,620

Төсөл хэрэгжүүлэх шатанд нарийвчилсан судалгаа хийж Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө боловсруулах шаардлагатай.

Нөхөн олговрын нийт дүнг дараах томъёогоор нарийвчлан тодорхойлно:

Нөхөн олговрын дүн = газрын зах зээлийн бодит үнэ цэнэ + барилга байгууламжийн зах зээлийн бодит үнэ цэнэ + буулгах зардал + зөөх, шилжүүлэх, нүүлгэлтийн зардал + түр суурьшуулах зардал + орлогын алдагдсан боломжийн зардал + бичиг баримтын зардал + бусад зардал

## БҮЛЭГ 4. ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

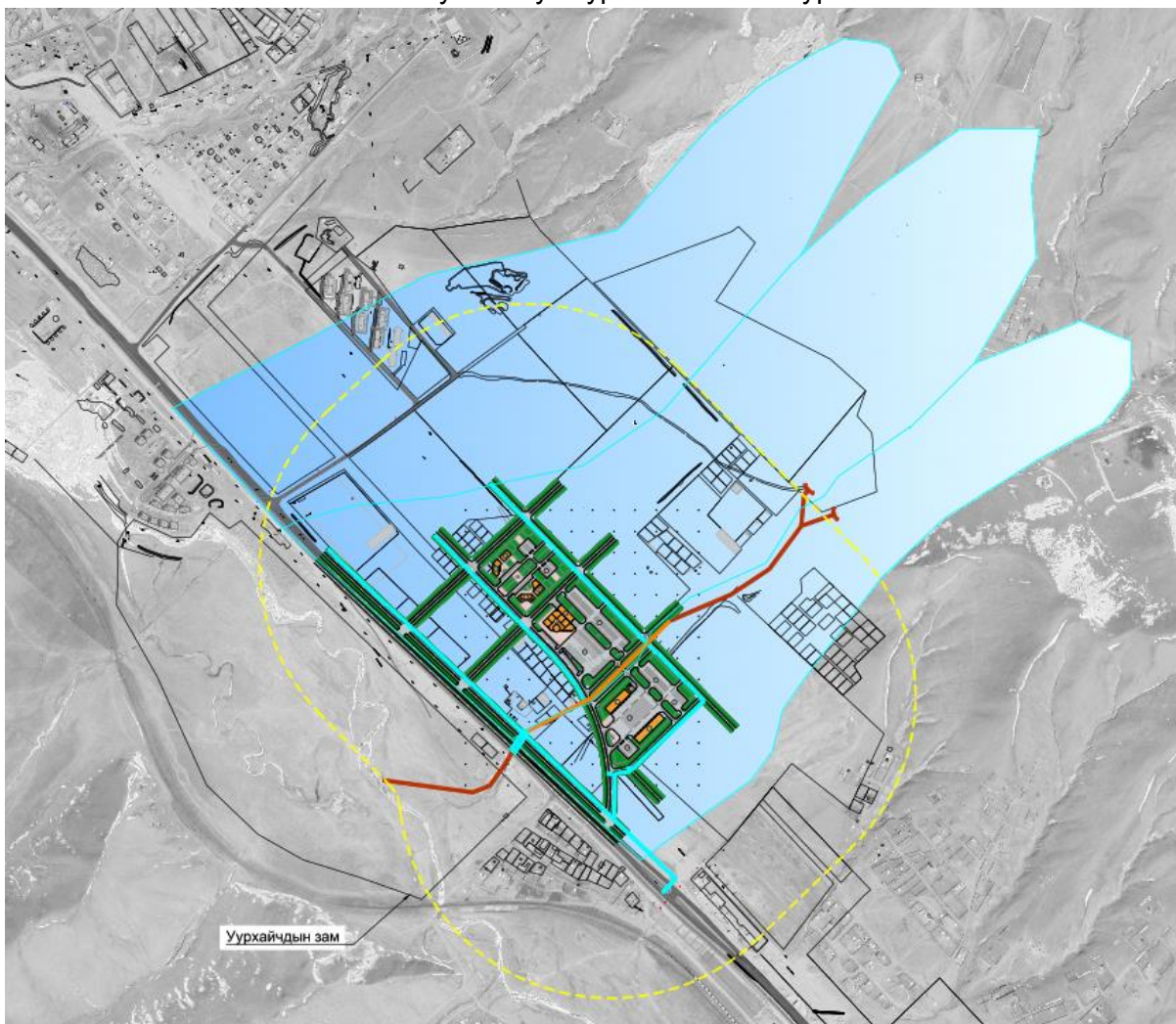
### 4.1 Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ

Төлөвлөлт хийгдэж буй Ургах наран олон нийтийн төв нь Баянзүрх дүүргийн 11 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэр 12 га талбайг хамарч байгаа бөгөөд газрын гадаргуугийн хэвгий баруун хойноос зүүн зүгт өргөгдсөн, гадаргын хувьд тэгшивтэр налуутай байгаа нь барилга, байгууламж төлөвлөж барихад тохиромжтой шатлалд хамрагдаж байна.

Ус зүйн хувьд төлөвлөлтийн талбай нь хойд талаасаа 2 ширхэг сайр, байгалийн гуу жалгаар үерийн ус орж ирнэ. Төлөвлөлтийн талбайд хийгдсэн “Лэнд тест” ХХК-ийн инженер геологийн судалгаа, 31 дүгээр нэгж хорооллын инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний төлөвлөлттэй уялдуулан дараах усны барилга байгууламжуудыг барьж байгуулна. Үүнд:

- Үерийн хамгаалалтын суваг
- Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам сүлжээ

Ургах наран олон нийтийн төвийн талбайн үерийн ус зайлуулах  
Сувгийн ус хураах талбайн зураглал



Инженер геологийн судалгаа: Судалгааны талбай нь инженер-геологийн энгийн нөхцөлд оршино. Геоморфологийн нөхцөлийн татмын дээрх хэсэгт, элсэнцэрээр чигжигдсэн хайрган хөрс улирлын хөлдөлтийн бүсэд овойлт үүсгэхгүй. Ул хөрсний усны өлгөмөл байдлаар тархдаг.

Судалгааны талбайд өмнө хийсэн хээрийн судалгаа болон нэмэлтээр хийсэн судалгаагаар ул хөрсний физик механик шинж чанарыг ялгаж инженер-геологийн элемент ялган тооцоолсон.

Д/д	Механик шинж чанарын үзүүлэлтүүд	Индекс	Хэмжиг х нэгж	Хөрсний нэр
				Элсэнцэрээр чигжигдсэн хайрган хөрс /ИГЭ-1/
1.	Зууралдлын хүч	$C_n$	кПа	17
			кгс/см <sup>2</sup>	$C_n=C_{II}=17$ кПа буюу 0.17кгс/см <sup>2</sup> $C_I=11,0$ кПа буюу 0.11 кгс/см <sup>2</sup>
2.	Дотоод үрэлтийн өнцөг	$\varphi_n$	град	44°
				$\varphi_n=\varphi_{II}=44^\circ$ $\varphi_I=38^\circ$
3.	Хэв гажилтын модуль	E	МПа	43
4.	Барагцаалсан тооцооны эсэргүүцэл	$R_0$	кПа	300
				$R_0= 300$ кПа буюу 3.0 кгс/см <sup>2</sup>

Гидрогеологийн нөхцөлийн хувьд судалгааны талбайд ул хөрсний ус илрээгүй. Талбайн хойноосоо урагш чиглэсэн талбайн угаагдал явагдана.

Улирлын хөлдөлтийн норматив гүн:

- Шавранцраар чигжигдсэн хайрган хөрс-3.80м
- 1. Ул хөрсний газар шорооны ажлын зэрэг
  - Шавранцраар чигжигдсэн хайрган хөрс-IV
- 2. Судалгааны талбай нь газар хөдлөлтийн 7 баллын бүсэд оршино. Хөрсний оргил хурдатгал 110-142 см/с<sup>2</sup>

Энэ дүгнэлт нь хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шатанд боловсруулагдсан учир шинээр томоохон барилга байгууламж барьж байгуулахад ажлын зургийн шатанд инженер-геологийн нарийвчилсан судалгаа хийх хэрэгтэй

#### 4.1.2 Үерийн хамгаалалтын сувгийн төлөвлөлт

Улаанбаатар хот нь Туул голын сав газар багтдаг бөгөөд Туул голын сав газар далайн түвшинээс харьцангуй өндөр өргөгдсөн, хүйтний улирал харьцангуй урт, зун богино, хур тундасны ихэнх хувь дулааны улиралд орох бөгөөд ихэвчлэн агаарын тогтворгүйшлээс үүдэн конвекцийн гаралтай байдаг. Дулааны улирлын хур борооны нэлээд хэсэг нь хүчтэй аадар борооны хэлбэрээр ордог нь үер усны эрсдэл ихтэйд тооцогддог.

**Улаанбаатар хотод жилд унах хур тундасны нийлбэр**

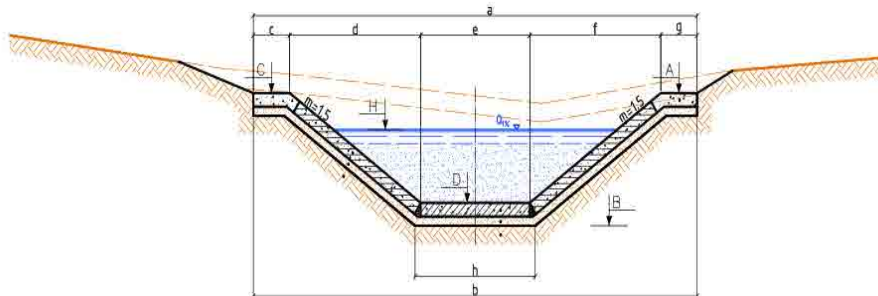
Цаг уурын станц	Сарууд												Нийлбэр /мм/
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Улаанбаатар	2.7	2.6	3.7	9.5	18.3	50.0	65.3	72.4	32.3	8.1	6.1	4.0	275

Эх үүсвэр: Туул голын сав газрын нэгдсэн менежментийн төлөвлөгөө.

Шинээр төлөвлөж буй олон нийтийн төвийн байршилд 1360 метр үерийн хамгаалалтын суваг төлөвлөж замын доорх ус гаргуураар Хөлийн голд нийлүүлнэ. Үүнд:

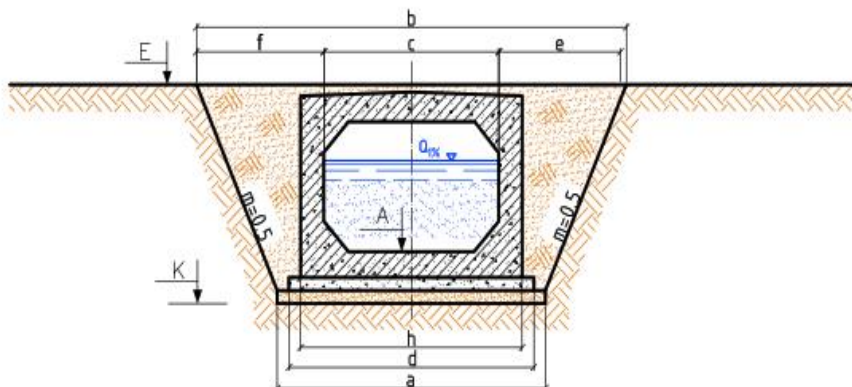
1. Уулаас буух үерийн усыг ус хүлээн авах байгууламжаар тосон авч угсармал төмөр бетон трапец хэлбэртэй үерийн хамгаалалтын 920 метр сувгаар зайлуулагдана.

Угсармал төмөр бетон трапец хэлбэртэй ил үерийн сувгийн хөндлөн огтлол



2. Суурьшлын бүс дундуур ногоон байгууламж, одоо байгаа гуу жалганы дагуу цутгамал төмөр бетон дөрвөлжин хэлбэртэй үерийн хамгаалалтын 440 метр сувагтай байхаар төлөвлөв.

Цутгамал төмөр бетон дөрвөлжин хэлбэрийн далд үерийн сувгийн хөндлөн огтлол



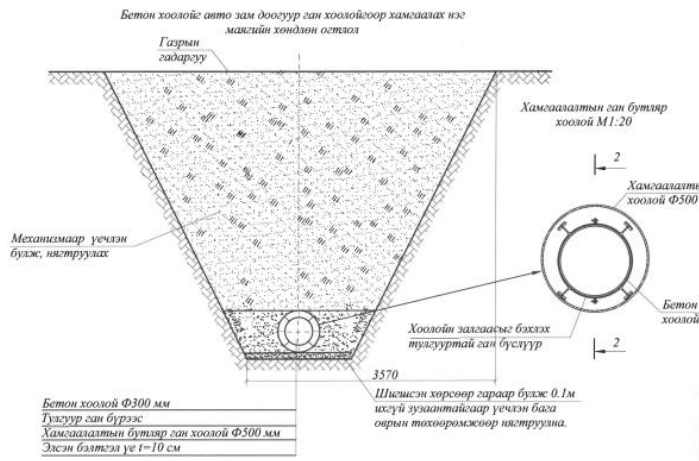
3. Уулнаас буух үерийн ус хүлээн авах байгууламж 2, замын доорх ус гаргуур 2 байгааг шинээр хийх авто замын төлөвлөлттэй уялдуулж 60 метр болгон өргөтгөн шинэчлэх шаардлагатай.

д/д	Нэр	Сувгийн урт	Хийц, диаметр	Байгууламж	Холболтын цэг
1	Шинээр хийх ил үерийн хамгаалалтын суваг	920 м	Төмөр бетон трапец хэлбэртэй	Ус гаргуур-2 Ус хүлээн	Хөлийн гол
1	Шинээр хийх далд үерийн хамгаалалтын суваг	440 м	Төмөр бетон дөрвөлжин хэлбэртэй	авах байгууламж-2	Хөлийн гол

### Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам сүлжээний төлөвлөлт:

Шинээр төлөвлөж байгаа авто замын төлөвлөлт, ус цуглуулах талбайг тооцон борооны ус зайлуулах шугам сүлжээ хийж үерийн хамгаалалтын суваг болон замын доорх ус гаргуурт холбохоор төлөвлөв. Үүнд:

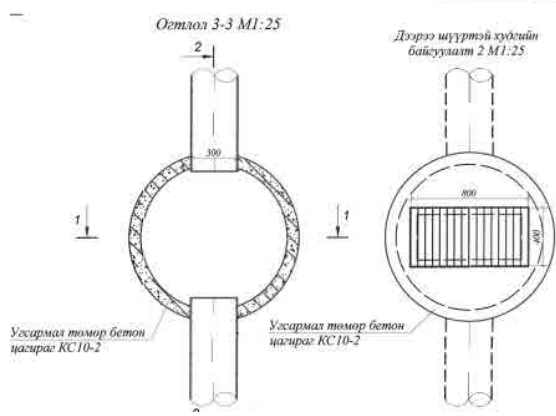
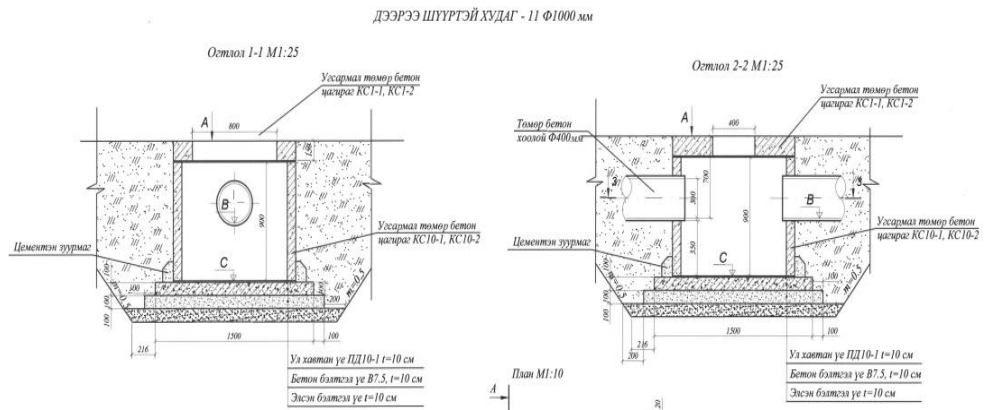
1. Шинээр хийгдэх борооны усны шугам сүлжээ 2790 метр байна.



Зураг-  
Борооны ус зайлуулах шугам сүлжээний хөндлөн огтлол

2. Борооны ус цуглуулах шүүрт болон үзлэгийн худаг 62 ширхэг хийхээр төлөвлөв.

Зураг-



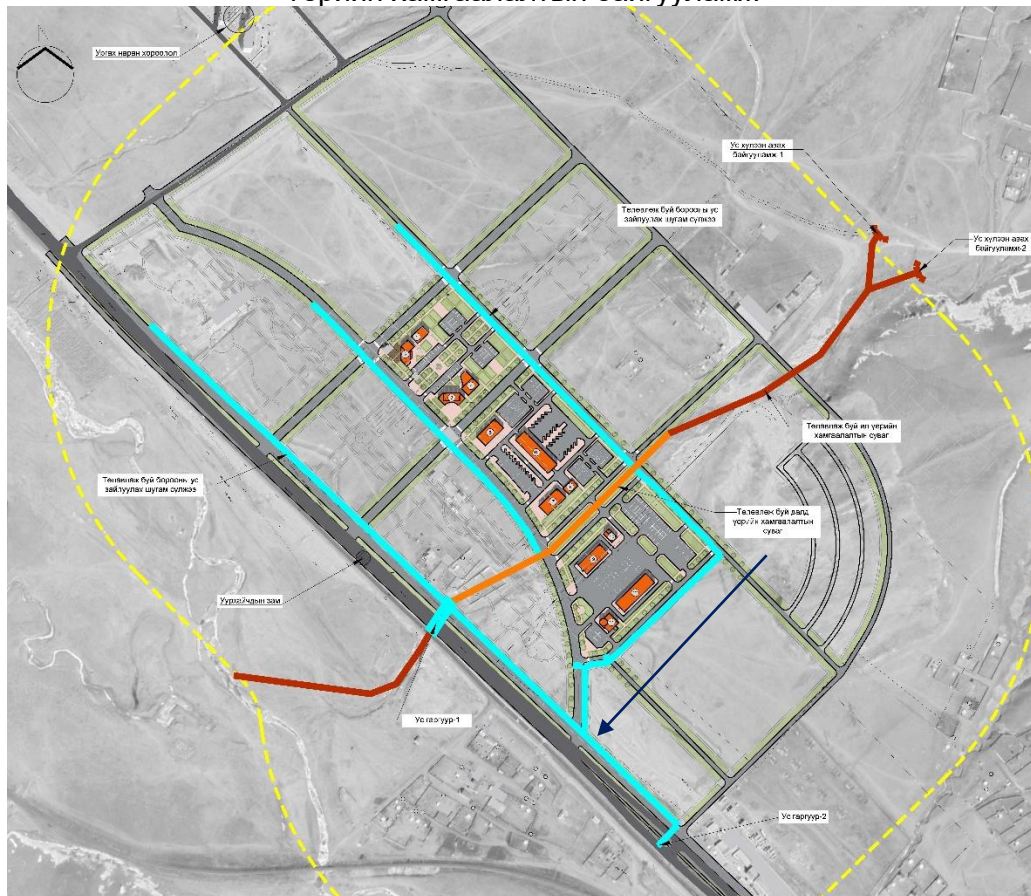
Борооны ус зайлуулах шугам сүлжээний үзлэгийн худгийн хөндлөн огтлол



**Төлөвлөж буй зам талбайн ус зайлуулах шугам сүлжээний үзүүлэлт**

№	Шугамын төрөл	Урт (м)	Хийц	Ус авах шүүр	Ус авах шүүртэй худаг	Үзлэгийн худаг
1	Гол замын борооны ус зайлуулах шугам	2790	Ф200-Ф300 мм бетон хоолой	31	31	

**Төлөвлөж буй зам талбайн ус зайлуулах шугам Үерийн хамгаалалтын байгууламж**



- Төлөвлөж буй ил үерийн хамгаалалтын суваг
- Төлөвлөж буй далд үерийн хамгаалалтын суваг

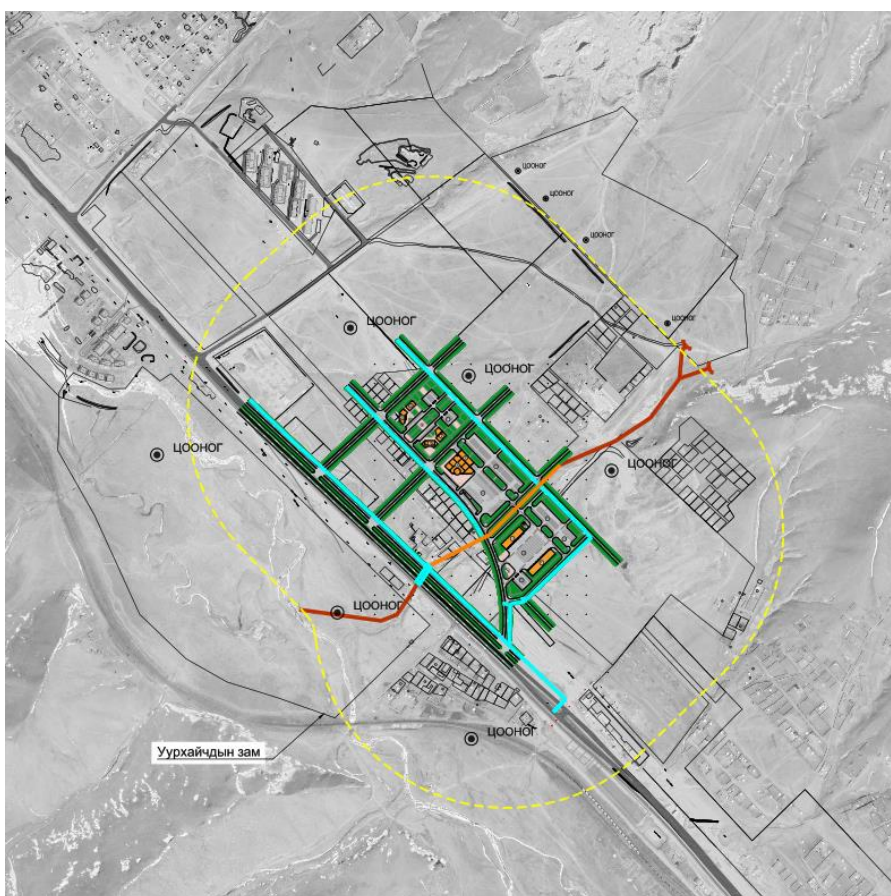


**Төлөвлөж буй борооны ус зайлуулах шугам сүлжээ**

Борооны ус зайлуулах сүлжээний төлөвлөлтийг одоогийн хэрэглэж буй хийцээр төлөвлөсөн ба ус авах шүүрийг гол зам дээр 20.0 метр тутамд, нийт ус авах шүүрийн гуравны нэгд ус авах шүүртэй худаг байхаар, үзлэгийн худгийг 100.0 метр тутамд нэг байхаар тус тус тооцоолов. Ажлын зураг төсөл боловсруулах шатанд нарийн тооцоолж гаргах шаардлагатай ба шинэлэг технологи ашиглах нь тохиромжтой.

**Хөрсний ус зайлуулах шугам сүлжээний төлөвлөлт:** Төлөвлөлтийн талбайн хамрах хүрээнд 2012 оны 10 дугаар сарын 26-ны өдрийн хийгдсэн инженер геологийн судалгааны 2.5-15 метрийн гүнтэй 9 ширхэг цооногийн мэдээллээр хөрсний ус илрээгүй байна. Иймээс хөрсний усны шүүрүүлийн байгууламж болон зайлуулах шугам сүлжээ хийх шаардлагагүй.

Инженер геологийн судалгааны цооногийн байршлын зураг



**Зөвлөмж**

Цаашид ажлын зураг төслийн шатанд инженер геологи, гидрологи ус зүйн тооцоо судалгаа хийж үерийн хамгаалалтын суваг, борооны ус зайлуулах шугам сүлжээний өргөн, диаметр техникийн шийдлийг нарийвчлан гаргах шаардлагатай.

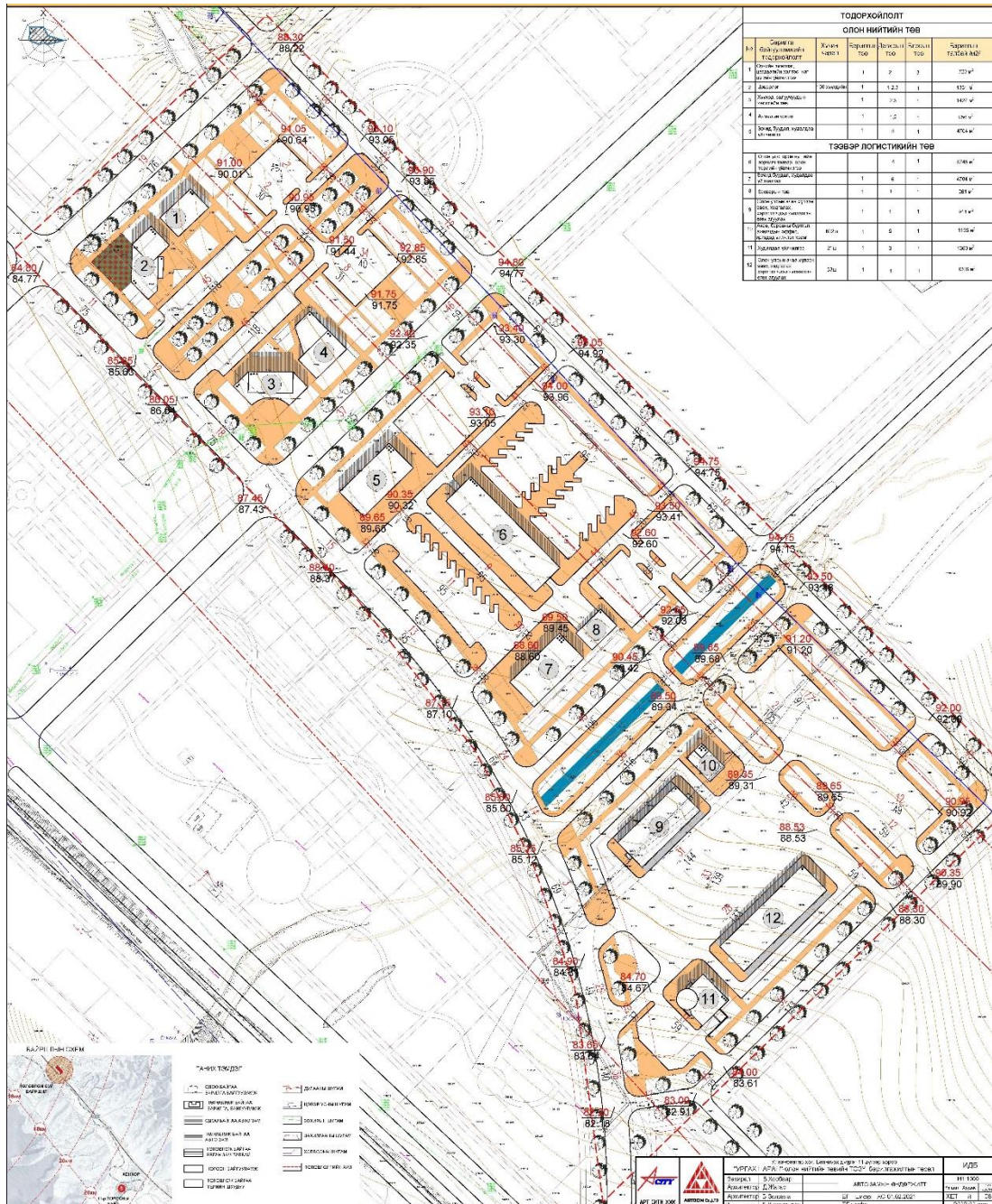
Хөрөнгө оруулалтын тооцоо

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
					Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам сүлжээ	Ф200-Ф300мм	км	2.79	1,387.75	55.51	1,443.26

2	Бетон хучилттай үерийн хамгаалалтын далан суваг	4X1.5 м	км	1.36	2,386.80	95.47	2,482.27
3	ДҮН				<b>3,774.55</b>	<b>150.98</b>	<b>3,925.53</b>

**Тайлбар:** Үерийн ус зайлуулах сувгийн зураг төслийн ажлын үнэлгээг тооцоходоо Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдын 2011 оны 253 дугаар тушаалаар батлагдсан Усны барилга байгууламжийн зураг төслийн ажлын жишиг үнэ /БН81-106-11/ нь хүчингүй болсон тул барилга угсралтын ажлын дүнгээс хувь тооцож оруулав.

**Өндөржилт**



#### 4.2 Дулаан хангамжийн төлөвлөлт

Улаанбаатар хотын Баянзүрх дүүргийн 11 дүгээр хороонд байрлах 13,9га “Ургах Наран олон нийтийн төвийн ачаа тээврийн оффис, зорчигч тээврийн авто вокзал, үйлчилгээний төв, автобус засварын гараж, хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв, ахмадын өргөө, хүүхдийн цэцэрлэгийн барилга, хороо, төрийн үйлчилгээний төв байрны ТЭЗҮ, барилгажилтын төслийн гадна дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн шийдлийг дараах бичиг баримтыг үндэслэн боловсруулав.

- 31 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө 2017 оны нийслэлийн ИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн 63 дугаар тогтоол
- Барилгын дулаан хамгаалалт БНБД 23-02-09
- Барилгад хэрэглэх уур амьсгал ба геофизикийн үзүүлэлт БНБД 23-01-09
- Дулааны сүлжээ БНБД 41-02-13
- Дулаан хуваарилах төв БНБД 41-103-11
- Төв дамжуулах /магистрал/ хоолой" БНБД 44-01-08

Барилгажилтын төслийн хэтийн төлөвийн дулаан хангамжийн системийг орчин үеийн шаардлагыг хангасан, эдийн засгийн хувьд ашигтай, ашиглалтын хувьд найдвартай ажиллагаатай байхаар төлөвлөв. Дамжуулах хоолойн дулаан тусгаарлалтыг Тоног төхөөрөмж ба дамжуулах хоолойн дулаан тусгаарлалт БНБД 41-03-99-ийн дагуу тооцох ба дулаан тусгаарлах материалын дулаан дамжуулалтын коэффициент нь  $-0.05\text{Вт}/\text{м}^{\circ}\text{C}$ -ээс ихгүй ба дулаан тусгаарлагчийн зузаан хоолойн диаметрээс хамаарч 15 мм-с багагүй байна.

Барилгуудын гадна хашлага бүтээцийг БНБД 23-02-09 "Барилгын дулаан хамгаалалт"-ын шаардлагыг хангахаар тооцон халаалтын ачааллыг тооцож хүснэгтэд үзүүлэв.

/БНБД 23-01-09/ Барилгад хэрэглэх уур амьсгал ба геофизикийн үзүүлэлт

№	Үзүүлэлтийн нэр	Үзүүлэлт
1	Хамгийн хүйтэн үеийн 1 хоногийн температур	-36,9
2	Хамгийн хүйтэн үеийн 3 хоногийн температур	-35,6
3	Хамгийн хүйтэн үеийн 5 хоногийн температур	-34,8
4	Агаар сэлгэлтийн температур	-25,8
5	Хамгийн халуун үеийн 1 хоногийн температур	23,8
6	Барилгын уур амьсгалын бүсийн дугаар	II
7	Галлагааны үргэлжлэх хоног	239

Төлөвлөж буй талбайн нь төвлөрсөн дулаан хангамжийн сүлжээнээс алслагдсан тул хэсэгчилсэн дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн шийдлийг дараах 2 хувилбараар тооцон боловсруулав.

### Дулаан хэрэглээний тооцоо

Төлөвлөлтийн талбайн 500 метрийн нөлөөллийн бүсэд хамрагдаж буй 31 дүгээр нэгж хорооллын 14 бүсийн 13,93Гкал/цаг-ийн дулааны хэрэглээ, төлөвлөлтийн бүсийн **2.12 Гкал/цаг**, нийт **15,8 Гкал/цаг**-ийн дулааны эрчим хүчний хэрэглээ тооцсон.

#### Хүснэгт 1. Төлөвлөлтийн бүсийн дулаан хэрэглээний тооцоо

Д/д	Барилга байгууламжийн тодорхойлолт	Барилгын тоо	Давхрын тоо	Нэг барилгын талбай	Нийт барилгын талбай	Дулааны ачаалал Гкал/цаг			
						Халаалт	ХХУ	Салхивч	Нийт
<b>ОЛОН НИЙТИЙН ТӨВ</b>									
1	Өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэлтэс, нэг цэгийн үйлчилгээ	1	2	720	720	0.03	-	0.01	0.04
2	Цэцэрлэг	1	1,2,3	1331	1331	0.06	0.02	0.02	0.10
3	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв	1	2,3	1427	1427	0.06	0.04	0.02	0.12
4	Ахмадын өргөө	1	1,2	956	956	0.04	0.04	0.01	0.09
5	Зочид буудал худалдаа үйлчилгээ	1	6	4704	4704	0.26	0.19	0.08	0.53
6	Олон улс, орон нутгийн зорчигч тээвэр, олон төрлийн үйлчилгээ	1	4	5748	5748	0.25	-	0.08	0.33
<b>ТЭЭВЭР ЛОГИСТИКИЙН ТӨВ</b>									
7	Зочид буудал худалдаа үйлчилгээ	1	6	4704	4704	0.26	0.19	0.08	0.53
8	Засварын төв	1	1	261	261	0.00	-	0.00	0.00
9	Олон улсын ачаа хүлээн авах, хадгалах, хэрэглэгчдэд хүлээлгэн өгөх агуулах	1	1	914	914	0.08	-	0.02	0.10
10	Ачаа, барааны бүртгэл, ажилчдын оффис, иргэдэд үйлчлэх хэсэг	1	5	1135	1135	0.05	-	0.01	0.06
11	Худалдаа үйлчилгээ	1	3	1360	1360	0.06	-	0.02	0.07
12	Олон улсын ачаа хүлээн авах, хадгалах, хэрэглэгчдэд хүлээлгэн өгөх агуулах	1	1	1306	1306	0.11	-	0.03	0.14
	<b>НИЙТ</b>				<b>24'566</b>	<b>1.25</b>	<b>0.49</b>	<b>0.38</b>	<b>2.12</b>

Төлөвлөлтийн нэгж талбарт эрчим хүчний хэмнэлттэй барилга байгууламжууд баригдах бөгөөд нийт дулааны хэрэглээний 20-30% хэмнэгдэнэ гэж тооцон 10Гкал/цаг-ийн хэрэглээг 2 хувилбараар хангахаар төлөвлөв.

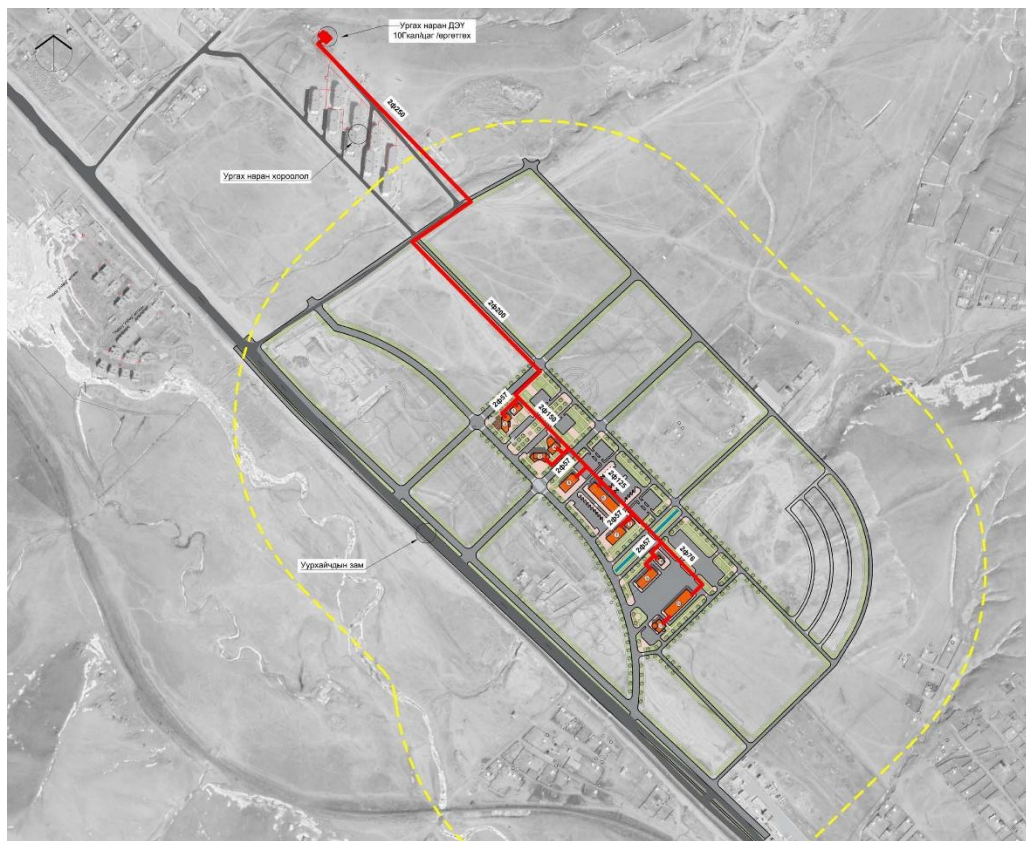
Төлөвлөлтийн бүсийн нөлөөллийн нэгж талбарт 31 дүгээр нэгж хорооллын орон сууц, олон нийтийн барилгын зориулалттай 14 бүсийн (18, 21, 22, 24, 25, 27, 56, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69) барилга байгууламжуудын хэрэглээг тооцсон.

Хүснэгт: Төлөвлөлтийн 500 метрийн нөлөөллийн бүсэд хамрагдах дулааны ачаалал

д/д	Бүсийн нэр	Бүсийн зориулалт	Дулааны хэрэглээ Гкал/цаг
1	24	Олон нийтийн бүс	0.53
2	56	Орон сууцны хороолол	2.7
3	25	Олон нийтийн бүс	1.7
4	22	Олон нийтийн бүс	0.17
5	18	Олон нийтийн бүс	0.55
6	64	Орон сууцны хороолол	1.6
7	21	Олон нийтийн бүс	1
8	63	Орон сууцны хороолол	1.6
9	27	Олон нийтийн бүс	0.27
10	67	Орон сууцны хороолол	0.3
11	68	Орон сууцны хороолол	1.5
12	66	Орон сууцны хороолол	1.2
13	65	Орон сууцны хороолол	0.5
14	69	Орон сууцны хороолол	0.31
	<b>ДҮН</b>		<b>13.93</b>

### Хувилбар-1

Нэгдсэн ачааллын тооцооны дагуу нийт 10 Гкал/цаг-ийн хэрэглээг Ургах Наран хорооллын уурын зуух болон зуухны барилгын дотор байрлах халаалт болон хэрэгцээний халуун усны ялтсан ус халаагч төхөөрөмжийг өргөтгөхөөр тооцсон. Ургах Наран хорооллын уурын зуухны барилгаас төлөвлөлтийн бүс хүртэл 2ф250/200/150/125/89/57мм-ийн нийт 2.1 хос.км дулааны шугамаар тэжээгдэнэ.



### ТАНИХ ТЭМДЭГ

- Одоо байгаа дулааны эх үүсвэр
- Төлөвлөж буй дулааны шугам

### Хувилбар-1

#### Ажлын тоо хэмжээ

Тус барилгажилтын төслийн барилга байгууламж нь дулаан хангамжийн 2 дугаар хэлхээний 2ф250мм-ийн голчтой 764 хос.метр, 2ф219мм-ийн 200 хос.метр, 2ф150мм-ийн 100 хос.метр, 2ф133мм-ийн 227 хос.метр, 2ф108мм-ийн 65 хос.метр, , 2ф89мм-ийн 57 хос.метр, , 2ф76мм-ийн 55 хос.метр, 2ф57мм-ийн 320 хос.метр нийт 1'788 хос.метр дулааны шугам, 10 Гкал/цаг-ийн хүчин чадалтай 1 ком дулаан хуваарилах төвийн тоног төхөөрөмж, 10 Гкал/цаг хүчин чадалтай зуухны тоног төхөөрөмж төлөвлөгдсөн.

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ
<b>Дулаан хангамж</b>				
1	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Φ250мм	км	764.0
2	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Φ219мм	км	200.0
3	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Φ150мм	км	100.0

4	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф133мм	км	227.0
5	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф108мм	км	65.0
6	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф89мм	км	57.0
7	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф76мм	км	55.0
8	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф57мм	км	320.0
9	Дулааны эх үүсвэр өргөтгөх	10	Гкал/цаг	10.0
10	Халаалт, хэрэгцээний халуун усны бойлерь өргөтгөх	10.0Гкал/цаг	ком	1
<b>Дүн</b>				<b>1'788.0</b>

### Хувилбар-1 хөрөнгө оруулалтын тооцоо

Ургах Наран хорооллын дулааны эх үүсвэрийг 10Гкал/цаг-аар өргөтгөх, дулаан хуваарилах төвийн тэнэг төхөөрөмж, 1.788км дулааны шугамын угсралтын ажилд 13,039сая.төгрөг, зураг төсөлд 116 сая төгрөг, нийт 13,155 сая төгрөг шаардлагатай хөрөнгө оруулалтын тооцоо боловсруулагдсан.

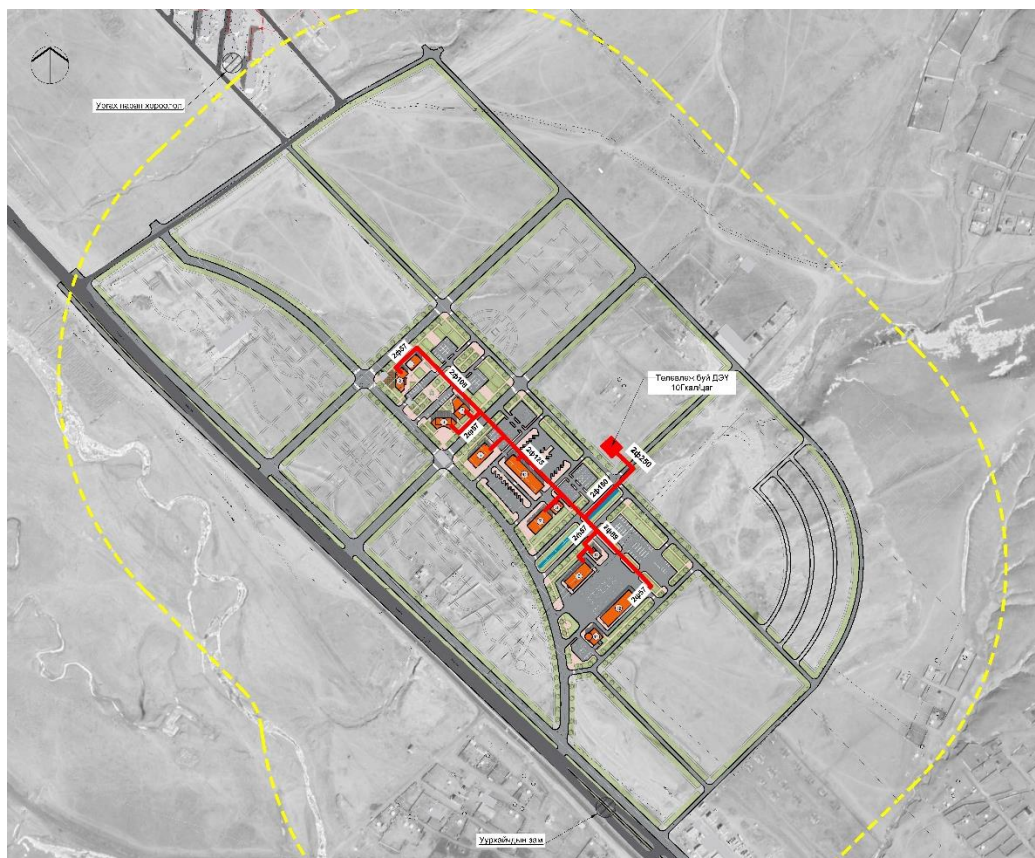
### хөрөнгө оруулалтын тооцоо

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нийт хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
					Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
<b><i>Дулаан хангамж</i></b>							
1	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф250мм	км	0.764	3,636.1	33.0	3,669.2
2	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф219мм	км	0.200	725.2	13.5	738.8
3	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф150мм	км	0.100	287.9	5.3	293.2
4	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф133мм	км	0.227	653.6	7.7	661.2
5	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф108мм	км	0.065	187.1	3.4	190.6
6	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф89мм	км	0.057	164.1	3.0	167.1
7	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф76мм	км	0.055	158.3	2.9	161.3
8	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф57мм	км	0.320	365.0	10.8	375.9
9	Дулааны эх үүсвэр өргөтгөх	10	Гкал/цаг	10.0	6,587	10.5	6,597.7
10	Халаалт, хэрэгцээний халуун усны бойлерь өргөтгөх	10.0Гкал/цаг	ком	1	274.6	25.6	300.2
<b>Дүн</b>				<b>1.788</b>	<b>13,039</b>	<b>116</b>	<b>13,155</b>

## Хувилбар-2

Нийт 10 Гкал/цаг-ийн хэрэглээг төлөвлөлтийн бүсэд бие даасан хий хангамжийн 10.0 Гкал/цаг-ийн дулааны эх үүсвэр барьж, 1 ком дулаан хуваарилах төв, 2ф250/150/133/108/89/76/57мм-ийн 0.875 хос.км дулаан дамжуулах шугамаар тэжээгдэхээр төлөвлөлтийн шийдэл боловсруулагдсан.

Төлөвлөлтийн бүсийн нөлөөллийн хамрагдах бүсийн дулаан дамжуулах шугамыг тооцоогүй.



### ТАНИХ ТЭМДЭГ

- Одоо байгаа дулааны эх үүсвэр
- Төлөвлөж буй дулааны шугам

Зураг 2. Бие даасан эх үүсвэрээс тэжээгдэх дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн шийдэл

## Хувилбар-2 ажлын тоо хэмжээ

Тус барилгажилтын төслийн 2 дугаар хувилбарын төлөвлөлтийн барилга байгууламж нь дулаан хангамжийн 2 дугаар хэлхээний 2ф250мм-ийн голчтой 38 хос.метр, 2ф150мм-ийн 113 хос.метр, 2ф133мм-ийн 227 хос.метр, 2ф108мм-ийн 65 хос.метр, , 2ф89мм-ийн 57 хос.метр, , 2ф76мм-ийн 55 хос.метр, 2ф57мм-ийн 320 хос.метр нийт 875 хос.метр дулааны шугам, 10 Гкал/цаг-ийн хүчин чадалтай 1 ком дулаан хуваарилах төвийн тоног төхөөрөмж, 10 Гкал/цаг хүчин чадалтай хий хангамжийн хэсэгчилсэн дулаан хангамжийн эх үүсвэр төлөвлөгдсөн.



Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ
<b>Дулаан хангамж</b>				
1	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф250мм	км	38.0
2	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф150мм	км	113.0
3	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф133мм	км	227.0
4	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф108мм	км	65.0
5	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф89мм	км	57.0
6	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф76мм	км	55.0
7	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф57мм	км	320.0
8	Дулааны эх үүсвэр /хий/	10	Гкал/цаг	10.0
9	ДХТ-1	10.0Гкал/цаг	ком	1
<b>ДҮН</b>				<b>875.0</b>

Хувилбар 2 хөрөнгө оруулалтын тооцоо:

Тус хувилбарын хүрээнд 10Гкал/цаг-ийн хий хангамжийн эх үүсвэр, 10Гкал/цаг-ийн дулаан хуваарилах төв, 0.875 хос.км дулааны шугамын угсралтын ажилд 9,008 сая.төгрөг, зураг төсөлд 81.9 сая төгрөг, нийт 9,090.6 сая төгрөг шаардлагатай хөрөнгө оруулалтын тооцоо боловсруулагдсан.

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нийт хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
					Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
<b>Дулаан хангамж</b>							
1	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф250мм	км	0.038	180.9	3.3	184.2
2	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф150мм	км	0.113	409.8	4.9	414.7
3	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф133мм	км	0.227	653.6	9.9	663.4
4	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф108мм	км	0.065	187.1	3.4	190.6
5	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф89мм	км	0.057	164.1	3.1	167.2
6	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф76мм	км	0.055	158.3	3.0	161.3
7	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф57мм	км	0.320	365.0	17.4	382.4
8	Дулааны эх үүсвэр /хий/	10	Гкал/цаг	10.0	5,974.5	10.8	5,985.2
9	ДХТ-1	10.0Гкал/цаг	ком	1	915.4	26.3	941.7
<b>ДҮН</b>				<b>0.875</b>	<b>9,008.7</b>	<b>81.9</b>	<b>9090.6</b>

Дулаан хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоог Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дүгээр тушаалын 2-р хавсралт Гадна инженерийн шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээний 1-р хүснэгтийн үнэлгээгээр үнийн өсөлтийн индексийг ашиглан тооцсон болно.

**Хий хангамж:** Монгол оронд нүүрсний урухайн давхаргад тарсан метанаас өөр шатдаг хийн нөөц одоогоор илрээгүй байна. Нүүрсний давхаргын метан олборлох асуудал яригдаж байгаа ч одоогоор ажил нь эхлээгүй байна. Дэлхийн улс орнуудад зуух болон дотоод шаталтын хөдөлгүүрт байгалийн хий, газрын тосноос гарсан хий буюу шингэрүүлсэн хий, үйлдвэрлэсэн хий, биологийн бүтээгдэхүүн зэрэг хэд хэдэн янзын хий ашиглаж байна.

Хийн түлшний үнийн харьцуулалтыг 2020 оны 3 дугаар сарын байдлаар доорх хүснэгтэнд үзүүлж байна.

Улс	Литр (ам.доллар)	
	LPG	Байгалийн хий
ОХУ	0.31	0.01
Украин	0.44	0.02
Турк	0.63	0.02
ХБНГУ	0.68	0.07
БНСУ	0.73	
Франц	0.99	0.07
Швейцар	1.00	0.10
Монгол улс	0.47	

Дээрх олон төрлийн хийнээс Монголд ашиглаж байгаа нь пропан бутан юм. Пропан, бутаныг Орос улсаас импортоор авдаг бөгөөд Дашваанжил ХХК, Юнигаз ХХК, Горгаз ХХК, М1газ ХХК зэрэг хэд хэдэн компаниуд импортлож байна.

ОХУ-ын бага чадлын халаалтын зуух нийлүүлэгчдийн үнийн судалгааг, ашиглагдах түлш ба хүчин чадлаар нь хамааруулан мэдээллийг дор хүснэгтэд нэгтгэв.



Эх сурвалж: Дамбадаржаа эх үүсвэрийн ТЭЗҮ

Энэхүү судалгааны үр дүнгээс авч үзэхэд 10МВт хүртэлх хүчин чадалтай нүүрсээр галладаг дулааны эх үүсвэр нь хийн түлшний эх үүсвэртэй харьцуулахад анхдагч хөрөнгө оруулалт нь 20-30 хувь бага байна.

### Дүгнэлт

Ургах Наран олон нийтийн төвийн барилгажилтын төслийн дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн шийдлийг 2 хувилбараар боловсруулсан. Дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн бүсэд 10.0Гкал/цаг-ийн дулааны эрчим хүчний хэрэглээ шаардлагатай тооцоо боловсруулагдсан. Төлөвлөлтийн бүсийн **1 дүгээр хувилбар нь** Ургах Наран хорооллын хэсэгчилсэн дулаан хангамжийн эх үүсвэрийг өргөтгөн дулааны эрчим хүчээр хангагдана. Ургах наран хорооллын одоо байгаа халаалтын зуухыг 10.0Гкал/цаг-ийн хүчин чадалтайгаар барилгажилтын төслийн үе шаттай уялдуулан өргөтгөн шинэчлэх, халаалт, хэрэгцээний халуун усны ялтсан бойлерийг өргөтгөн шинэчлэхээр төлөвлөлтийн шийдэл боловсруулагдсан. Төлөвлөлтийн бүсийн нөлөөллийн нэгж талбарт 31 дүгээр нэгж хорооллын орон сууц, олон нийтийн барилгын зориулалттай 14 хэсэгчилсэн талбар буюу 18, 21, 22, 24, 25, 27, 56, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 бүсийн барилга байгууламжуудын хэрэглээг тооцон нэгдсэн төв магистраль шугам төлөвлөсөн байна. Тус төлөвлөлтийн бүсийн дулаан хангамжийн шугам сүлжээний бүтээн байгуулалтын ажлын зураг төсөлд **116,0 сая төгрөг**, барилга угсралтын ажилд **13’039.1 сая төгрөг**, нийт **13’155.0 сая төгрөг** Ошаардлагатай хөрөнгө оруулалтын тооцоо боловсруулагдсан.

Ургах Наран олон нийтийн төвийн барилгажилтын төслийн дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн шийдлийн **II дугаар хувилбарт** төлөвлөлтийн талбайн нөлөөллийн бүсийн

хүрээнд 10.0Гкал/цаг-ийн хүчин чадалтай хэсэгчилсэн хий хангамжийн эх үүсвэр төлөвлөсөн. Төлөвлөлтийн бүсэд **2.12 Гкал/цаг-ийн** дулааны эрчим хүчний хэрэглээ шаардлагатай. Дулааны эх үүсвэрийг барилгажилтын төсөлтэй уялдуулан үе шатаар өргөтгөн барилга угсралтыг гүйцэтгэх төлөвлөлтийн шийдэл боловсруулагдсан. Төлөвлөлтийн бүсийн 2 дугаар хувилбарын дулаан хангамжийн шугам сүлжээний бүтээн байгуулалтын ажлын зураг төсөлд **81,9 сая төгрөг**, барилга угсралтын ажилд **9’008.7 сая төгрөг**, нийт **9’090.6 сая төгрөг** шаардлагатай хөрөнгө оруулалтын тооцоо боловсруулагдсан.

### **Зөвлөмж**

Энэхүү тооцооны үр дүнгээс авч үзэхэд 10Гкал/цаг-ийн хүчин чадалтай нүүрсээр галладаг дулааны эх үүсвэрийг өргөтгөх нь хийн түлшний эх үүсвэртэй харьцуулахад анхдагч хөрөнгө оруулалт нь 20-30 хувь бага тооцоо гарсан.

Нүүрсээр ажиллах бие даасан эх үүсвэрийн хувьд хөрөнгө оруулалтын зардал өндөр, ашиглалт засварын зардал бага байхад хийн станц нь анхны хөрөнгө оруулалтын зардал бага боловч хийн түлшний зардал маш өндөр байгаа учраас хувилбар I-ийг дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн шийдэлд санал болгож байна.

### 4.3. Ус хангамж, ариутгах татуургын сүлжээний төлөвлөлт

Төлөвлөлтийн бүсийн баруун хэсэгт уурхайчдын зам дагуу Улаанбаатар хотын цэвэр усны дээд эх үүсвэрийн ф600 мм-ийн хос дамжуулах шугам байна.

Төлөвлөж буй олон нийтийн төвийг төвлөрсөн ус хангамжийн дээрх шугамаас дулаан хангамжийн төлөвлөлтийн 2 хувилбартай уялдуулан хангахаар төлөвлөв.

Шинээр төлөвлөж буй хорооллын ус хангамж, ариутгах татуургын төлөвлөлтийг дараах бичиг баримтыг үндэслэн боловсруулав.

Үүнд:

- Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө
- Усан хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж БНБД 40-02-16
- Ариутгах татуурга ба гадна шугам сүлжээ байгууламж БНБД 40-01-14
- Нийслэлийн ИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 63 дугаар тогтоолоор баталсан “31-р нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө”

#### Унд ахуйн ус хэрэглээний тооцоо:

Төлөвлөлтийн талбайн 500 метрийн нөлөөллийн бүсэд хамрагдаж буй 31 дүгээр нэгж хорооллын 14 бүсийн ус хангамжийн 1620 м<sup>3</sup>/хоногийн хэрэглээ, төлөвлөлтийн бүсийн 648.1 м<sup>3</sup>/хоногийн хэрэглээг нэгтгэн, нийт **2268 м<sup>3</sup>/хоног-ийн** хэрэглээг хангахаар шугамын нэвтрүүлэх чадварыг тооцсон

Төлөвлөлтийн талбайн ус хэрэглээний тооцоо

	Барилга байгууламжийн тодорхойлолт	Барилгын тоо	Давхарын тоо	Өрх	Хүн ам	Усны хэрэглээ		
						м <sup>3</sup> /хоног	м <sup>3</sup> /цаг	л/с
	<b>Бүсийн хэрэглээ</b>			<b>3040</b>	<b>11648</b>	<b>1620.39</b>	<b>67.52</b>	<b>18.75</b>
<b>ТЭЭВЭР ЛОГИСТИКИЙН ТӨВ</b>								
1	Олон улсын ачаа хүлээн авах, хадгалах, хэрэглэгчдэд хүлээлгэн өгөх агуулах	2	1	20%		324.08	40.51	11.25
2	Ачаа, барааны бүртгэл, ажилчдын оффис, иргэдэд үйлчлэх хэсэг	1	5					
3	Олон улс, орон нутгийн зорчигч тээвэр, олон төрлийн үйлчилгээ	1	2,3,9					
4	Засварын төв	1	1					
<b>ОЛОН НИЙТИЙН ТӨВ</b>								
5	Худалдаа үйлчилгээ	1	3	20%		324.08	40.51	11.25
6	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв	1	2,3					
7	Ахмадын өрөө	1	1,2					
8	Цэцэрлэг	1	1,2,3					
9	Өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэлтэс, нэг цэгийн үйлчилгээ	1	2					
	<b>НИЙТ</b>					<b>648.16</b>	<b>81.02</b>	<b>22.51</b>

31 нэгж хорооллын 14 бүсийн ус хэрэглээний тооцоо

Бүсийн дугаар	Бүсийн нэр	Хүн ам	Өрх	Хэрэглээ л/хоног	Жигд бүс коэф	Усны хэрэглээ		
						м <sup>3</sup> /хоног	м <sup>3</sup> /цаг	л/с
18	Олон нийтийн бүс	153	-	80	1.1	13.46	1.68	0.47
19	Олон нийтийн бүс	109	-	80	1.1	9.59	1.20	0.33
20	Олон нийтийн бүс	88	-	80	1.1	7.74	0.97	0.27
21	Олон нийтийн бүс	878	244	80	1.1	77.26	9.66	2.68
24	Олон нийтийн бүс	247	-	80	1.1	21.74	2.72	0.75
25	Олон нийтийн бүс	864	240	80	1.1	76.03	9.50	2.64
26	Олон нийтийн бүс	1469	408	80	1.1	129.27	16.16	4.49
27	Олон нийтийн бүс	108	-	80	1.1	9.50	1.19	0.33
28	Орон сууцны хороолол	266	74	150	1.1	43.89	1.83	0.51
56	Орон сууцны хороолол	2268	630	150	1.1	374.22	15.59	4.33
63	Орон сууцны хороолол	1339	372	150	1.1	220.94	9.21	2.56
64	Орон сууцны хороолол	1339	372	150	1.1	220.94	9.21	2.56
65	Орон сууцны хороолол	144	40	150	1.1	23.76	0.99	0.28
66	Орон сууцны хороолол	1051	292	150	1.1	173.42	7.23	2.01
67	Орон сууцны хороолол	133	37	150	1.1	21.95	0.91	0.25
68	Орон сууцны хороолол	1080	300	150	1.1	178.20	7.43	2.06
69	Орон сууцны хороолол	112	31	150	1.1	18.48	0.77	0.21
Нийт ус хэрэглээ						<b>1620.39</b>	<b>67.52</b>	<b>18.75</b>

### ХУВИЛБАР-1

Ургах наран хорооллын зүүн хойно 1505.5 түвшинд 1000м<sup>3</sup> усан сан, ф315мм хуванцар шугамын ажлыг хийгдсэн боловч одоогоор усан сан ашиглагдаагүй байна. Ургах наран хорооллыг төвийн цэвэр усны шугамаас насос станцаар дамжуулан уурын зуухны барилга руу 91м 300мм хос шугам татаж хэрэглэгчийг усаар хангадаг.

Ургах наран хорооллын халаалтын зуухыг өргөтгөн холбох хувилбар сонгосон нөхцөлд дээрх усан санг ажиллагаанд залгаж , дамжуулах ф315мм-ийн хос шугамыг шинэчлэхээр төлөвлөв.

Халаалтын зуухнаас төлөвлөж буй олон нийтийн төв хүртэл ф100-ф80 мм-ийн голчтой цэвэр усны шугамыг дулааны шугамтай хамт нэг сувагт суурилуулан хангахаар төлөвлөв.

**Хувилбар-1 ажлын тоо хэмжээ**

д/д	Материалын нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ
1	Хуванцар шугам	Ф315 мм	км	0,9
2	Ган шугам	Ф150 мм	км	1,7
3	Ган шугам	Ф80 мм	км	0,9
	<b>НИЙТ</b>		<b>км</b>	<b>3,5</b>

**Хувилбар-1 хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

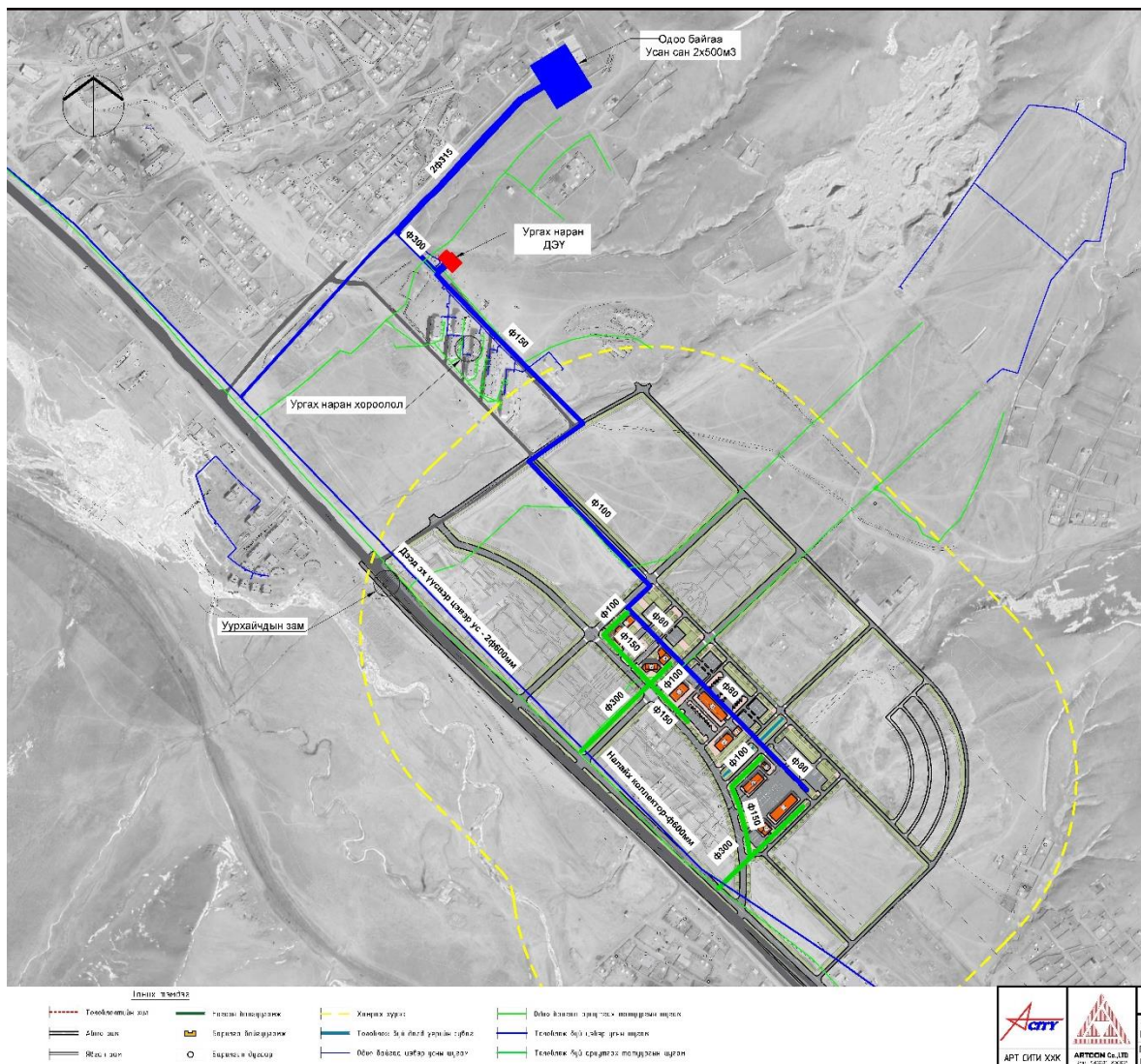
Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Инфляци	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
	<b>Усан хангамж</b>						<b>1,202.01</b>	<b>29.13</b>	<b>1,481.14</b>
1	Ус хангамжийн хуванцар шугам	Ф315мм	км	0.900	39.36	1.77	627.00	8.92	635.92
2	Ус хангамжийн ган шугам	Ф150мм	км	1.700	16.36	1.77	492.27	16.36	508.64
3	Ус хангамжийн ган шугам	ф80 мм	км	0.300	15.58	1.77	82.73	3.85	86.58
4	Усан сангийн засвар шинэчлэл								250
	<b>Ариутгах татуурга</b>						<b>574.39</b>	<b>17.27</b>	<b>591.65</b>
1	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф300мм	км	0.400	31.77	1.77	224.93	5.20	230.13
2	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф150мм	км	0.400	29.99	1.77	212.33	5.20	217.52
3	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф100мм	км	0.480	16.14	1.77	137.13	6.88	144.00
	<b>ДҮН</b>						<b>1,776.39</b>	<b>46.40</b>	<b>2,072.79</b>

Ус хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоог Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дүгээр тушаалын 2-р хавсралт Гадна инженерийн шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээний 1-р хүснэгтийн үнэлгээгээр үнийн өсөлтийн индексийг ашиглан тооцсон болно.

## Хувилбар-2

Төлөвлөлтийн бүсэд хийн түлшний халаалтын зуух барьсан нөхцөлд төвийн цэвэр усны ф600мм-ийн шугамаас ф150мм-ийн хос шугамаар дулааны эх үүсвэр хүртэл холбохоор төлөвлөв.

Халаалтын зуухнаас төлөвлөж буй олон нийтийн төвийн барилгуудыг ф100-ф80 мм-ийн голчтой цэвэр усны шугамыг дулааны шугамтай хамт нэг сувагт суурилуулан хангахаар төлөвлөв.





### Хувилбар-2 ажлын тоо хэмжээ

д/д	Материалын нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ
1	Хуванцар шугам	Ф150 мм	км	0,86
2	Ган шугам	Ф100 мм	км	0,15
3	Ган шугам	Ф80 мм	км	0,64
	<b>НИЙТ</b>		<b>км</b>	<b>1,65</b>

### Хувилбар-2 Хөрөнгө оруулалтын тооцоо

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Инфляци	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
	Усан хангамж						577.62	29.13	606.75
1	Ус хангамжийн хуванцар шугам	Ф150мм	км	0.860	23.50	1.77	357.72	8.92	366.63
2	Ус хангамжийн ган шугам	Ф100мм	км	0.150	16.35	1.77	43.41	16.36	59.77
3	Ус хангамжийн ган шугам	ф80 мм	км	0.640	15.58	1.77	176.49	3.85	180.34
	Ариутгах татуурга						574.39	17.27	591.65
1	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф300мм	км	0.400	31.77	1.77	224.93	5.20	230.13
2	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф150мм	км	0.400	29.99	1.77	212.33	5.20	217.52
3	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф100мм	км	0.480	16.14	1.77	137.13	6.88	144.00
	ДҮН						1,152.00	46.40	1,198.40

Ус хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоог Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дүгээр тушаалын 2-р хавсралт Гадна инженерийн шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээний 1-р хүснэгтийн үнэлгээгээр үнийн өсөлтийн индексийг ашиглан тооцсон болно.

#### 4.3.2 Ариутгах татуургын сүлжээ

Төлөвлөлтийн зүүн бүсийн баруун хойд хэсгээр Уурхайчдын зам дагуу ф600мм-ийн голчтой Налайх коллектор байрлаж байна. Мөн төлөвлөлтийн талбай дээгүүр Ногоон зоорь орчмын ф400 мм-ийн шугамыг барьж УСУГазар 2015 онд улсын комиссоор хүлээж авсан байна. Энэ ф400мм шугам Налайх -1 колекторт холбогдсон боловч хэрэглээнд холбогдоогүй байна.

Төлөвлөлтийн бүсийн ус хангамжийн хэрэглээ болон 31 нэгж хорооллын 14 бүсийн хэрэглээг нэгтгэн тооцож ариутгах татуургын шугамын нэвтрүүлэх чадварыг тооцов.

Шугам сүлжээний төлөвлөлтийг барилга байгууламжаас төвийн бохир усны ф600 мм ийн шугам хүртэл ф400 мм ийн голтой шугамаар төлөвлөж хийнэ. Барилга бүрээс гарах салбар шугамыг ф100-ф150 мм ийн хуванцар шугамаар төлөвлөв.



**Ажлын тоо хэмжээ**

д/д	Материалын нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ
1	Хуванцар шугам	Ф300 мм	км	0,400
2	Хуванцар шугам	Ф150 мм	км	0,400
3	Хуванцар шугам	Ф100 мм	км	0,480
	<b>НИЙТ</b>		<b>км</b>	<b>1,280</b>

**ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ТООЦОО**

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Инфляци	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
	Ариутгах татуурга								

1	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф300мм	км	0.400	31.77	1.77	224.93	5.20	230.13
2	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф150мм	км	0.400	29.99	1.77	212.33	5.20	217.52
3	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф100мм	км	0.480	16.14	1.77	137.13	6.88	144.00
<b>ДҮН</b>							<b>574.39</b>	<b>17.27</b>	<b>591.65</b>

ҮНДЭСЛЭЛ: Монгол улсын Зам, Тээвэр, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2012 оны 06 дугаар сарын 13-ны өдрийн Барилгын дүрэм батлах тухай 182 дугаар тушаал /БД 81-16-12/, Барилга, Хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдрийн Барилгын дүрэм батлах тухай 203 дугаар тушаалыг баримтлав.

#### 4.4. Цахилгаан хангамжийн төлөвлөлт

“Ургах наран” олон нийтийн төвийг Баянзүрх 35/10кВ-ын 2\*6300 кВА чадалтай дэд өртөөнөөс хангаж байна. Энэ дэд станцын ачаалал 30 хувь бөгөөд, “Ургах наран” олон нийтийн төвийн төлөвлөлтийн бүсэд 717 кВА ачаалал авч байна.

#### Цахилгаан хангамжийн ачааллын тооцоо ачаалал

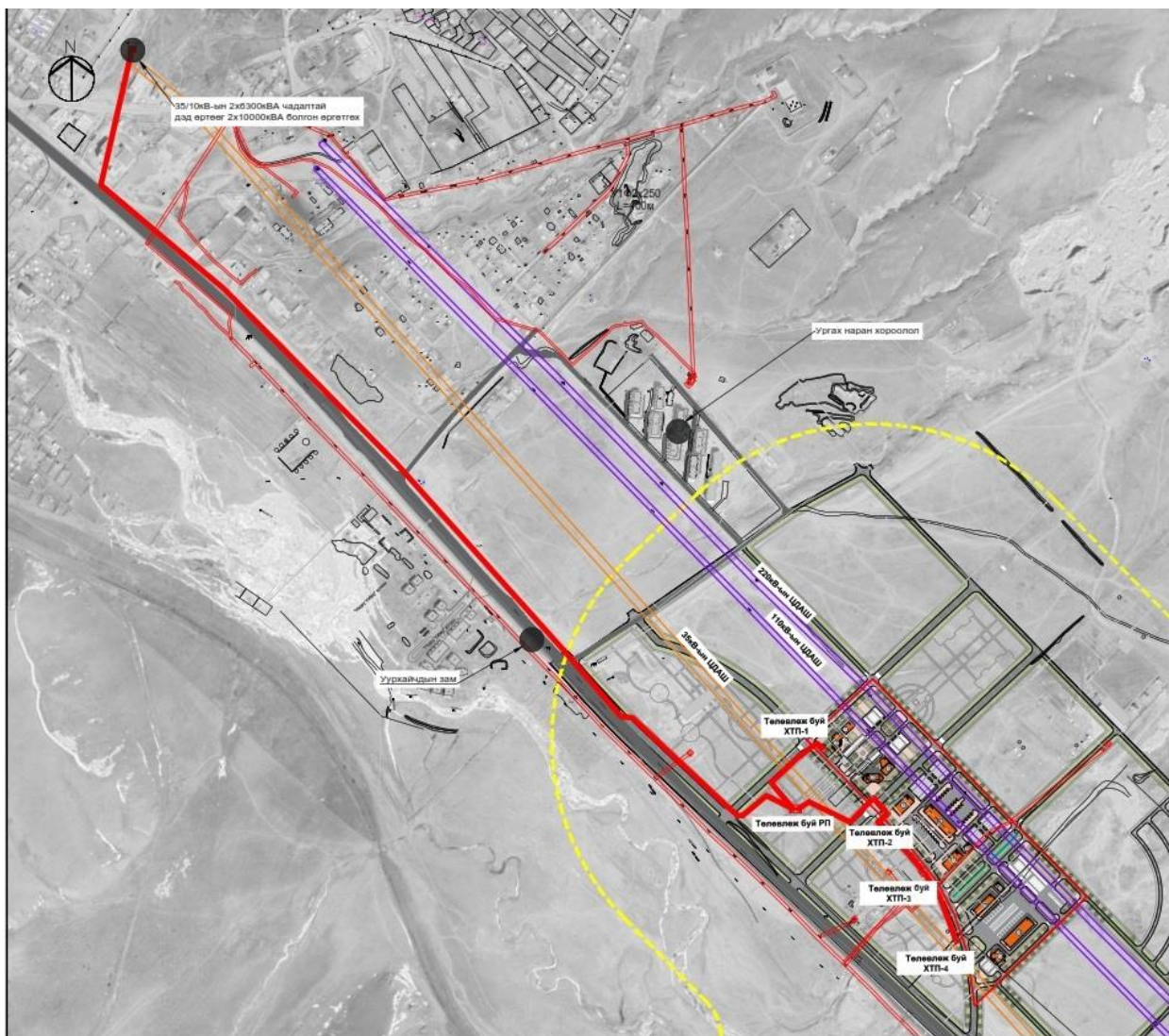
Төлөвлөлтийн нийт цахилгаан ачаалалыг “Орон сууц, олон нийтийн барилгын цахилгаан тоног төхөөрөмжийн төлөвлөх ба угсрах” БД 43-102-07 болон “Орон сууцны хороолол, хотхоны 6-10 кВ-ын сүлжээ болон РП, ТП-үүд” /УБЦТС ТӨХК-ийн техникийн шаардлагын тодорхойлолт: РП ТП/-ын дагуу тооцоход 3824.62 кВт болж байна.

Д/Д	Барилга байгууламжийн тодорхойлолт	Барилгын тоо	Давхрын тоо	Нэг барилгын талбай	Нийт барилгын талбай	Цахилгааны ачаалал /кВт/			
						Нэгж чадал	Тооцооны чадлын коэффициент	Кзэр	Нийт
<b>ОЛОН НИЙТИЙН ТӨВ</b>									
1	Өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэлтэс, нэг цэгийн үйлчилгээ	1	2	720	720	0.11	0.95	0.75	56.43
2	Цэцэрлэг	1	1,2,3	1331	1331	0.14	0.97	0.75	135.56
3	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв	1	2,3	1427	1427	0.11	0.95	0.75	111.84
4	Ахмадын өргөө	1	1,2	956	956	0.11	0.95	0.75	74.93
5	Зочид буудал худалдаа үйлчилгээ	1	6	4704	4704	0.30	0.97	0.75	1,026.65
6	Олон улс, орон нутгийн зорчигч тээвэр, олон төрлийн үйлчилгээ	1	4	5748	5748	0.14	0.95	0.75	573.36
<b>ТЭЭВЭР ЛОГИСТИКИЙН ТӨВ</b>									
7	Зочид буудал худалдаа үйлчилгээ	1	6	4704	4704	0.3.	0.95	0.75	1,026.65
8	Засварын төв	1	1	261	261	0.11	0.95	0.75	20.46
9	Олон улсын ачаа хүлээн авах, хадгалах, хэрэглэгчдэд хүлээлгэн өгөх агуулах	1	1	914	914	0.30	0.90	0.75	185.09

10	Ачаа, барааны бүртгэл, ажилчдын оффис, иргэдэд үйлчлэх хэсэг	1	5	1135	1135	0.30	0.95	0.75	242.61
11	Худалдаа үйлчилгээ	1	3	1360	1360	0.11	0.95	0.75	106.59
12	Олон улсын ачаа хүлээн авах, хадгалах, хэрэглэгчдэд хүлээлгэн өгөх агуулах	1	1	1306	1306	0.30	0.90	0.75	264.47
<b>НИЙТ</b>									<b>3,824.62</b>

Дээрх ачааллыг хангахын тулд одоо байгаа 35/10кВ-ын 2\*6300 кВА чадалтай дэд өртөөг 2х10000 кВа чадлаар өргөтгөн төлөвлөлтийн хамрах хүрээнд 10 Кв-ын хуваарилах байгууламж барьж 2х800 кВа–ийн чадалтай 3 хаалттай дэд өртөө барьж хангахаар төлөвлөв.

Бүс	Дэд станц	Төлөвлөлтийн талбай		
		бүс	талбай	ачаалал
1	35/10 кВ хүчдэлтэй 2х10МВа Ургах наран дэд станц	Олон нийтийн бүсийн хамрах хүрээнд 1 ком РП, 3 ком ХТП	31 нэгж хорооллын 18, 21, 22, 24, 25, 27, 56, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 бүсийн барилга	Олон нийтийн бүсийн ачаалал 2,5 МВА



### Төлөвлөлтийн дагуу хийгдэх ажлын тоо хэмжээ

Дэд станцаас хуваарилах байгууламж хүртэл хийгдэх ажлын тоо хэмжээ

№	Эх үүсвэр	Эхлэл	Төгсгөл	Кабель	Трассын урт (км)
1	35/10 кВ хүчдэлтэй	Найрамдал	РП.1	XLPE-10кВ	2,2
	<b>Нийт</b>				<b>2,2</b>

Хуваарилах байгууламжаас хаалттай дэд өртөө хүртэл хийгдэх ажлын тоо хэмжээ

№	Эх үүсвэр	Эхлэл	Төгсгөл	Кабель	Трассын урт (км)
1	35/10кВ-н Баянзүрх дэд станц	РП-1	ХТП-1	XLPE-10кВ	0,205
2	35/10кВ-н Баянзүрх дэд станц	РП-1	ХТП-2	XLPE-10кВ	0,202
3	35/10кВ-н Баянзүрх дэд станц	РП-1	ХТП-3	XLPE-10кВ	0,275
	<b>Нийт</b>				<b>0,682</b>

### Цахилгаан хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Инфляци	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Усралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	"Баянзүрх" 35/10 кВ-ын дэд станцыг 2*10 кВА болгон өргөтгөх	2х10000	ком	1.0	1,972.80	1.77	3,491.86	69.84	3,561.69
2	10кВ-ын ЦДКШ	10 кВ (YJLY23)	км	10.2	7.85	1.77	1,417.24	28.34	1,445.58
3	Хуваарилах байгууламж	10кВ	Ком	1.0	780.07	1.77	1,380.72	27.61	1,408.34
4	Хаалттай дэд өртөө	2*800кВА	Ком	4.0	328.80	1.77	2,327.90	46.56	2,374.46
									<b>8,790.08</b>

Цахилгаан хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцооны Барилга хот байгуулалтын яамны 2020 оны БД 81-16-20 “Зураг төслийн ажлын жишиг үнэ”, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар баталсан “ Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ хэрэглэх дүрэм” , “Гадна инженерийн шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ, болон Эрчим хүчний эдийн засгийн хүрээлэнгийн 2020 оны 10 дугаар сарын 06 өдрийн 62 дугаар тушаалаар баталсан “Эрчим хүчний барилга байгууламж, барих ажлын нэгж хүчин чадлын төсвийн жишиг үнэлгээний норматив” зэргийг үндэслэн тооцов.

#### 4.5. Мэдээлэл холбооны сүлжээний төлөвлөлт

Улаанбаатар хотын Баянзүрх дүүргийн 11 дүгээр хороонд байрлах 12.0 га газар “Ургах Наран” олон нийтийн төвийн бүсэд ачаа тээврийн оффис, зорчигч тээврийн авто вокзал, үйлчилгээний төв, автобус засварын гараж, хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв, ахмадын өргөө, хүүхдийн цэцэрлэгийн барилга, хороо, төрийн үйлчилгээний төв байрууд төлөвлөсөн байна.

Тус төлөвлөлтийн бүсэд Мэдээллийн технологи, шуудан харилцаа холбооны газрын 2015 оны 1/445 дугаар албан бичгийн зөвлөмжийн дагуу 4 дугаартай Зорчигч тээврийн авто вокзал, үйлчилгээний барилгад мэдээлэл холбооны нэгдсэн байр төлөвлөсөн бөгөөд мэдээлэл холбооны сүлжээг нэгтгэн төвлөрүүлж, төлөвлөлтийн бүсийг мэдээлэл холбооны сүлжээний тасалдалгүй, найдвартай ажиллагааг хангах боломж бүрдэнэ.

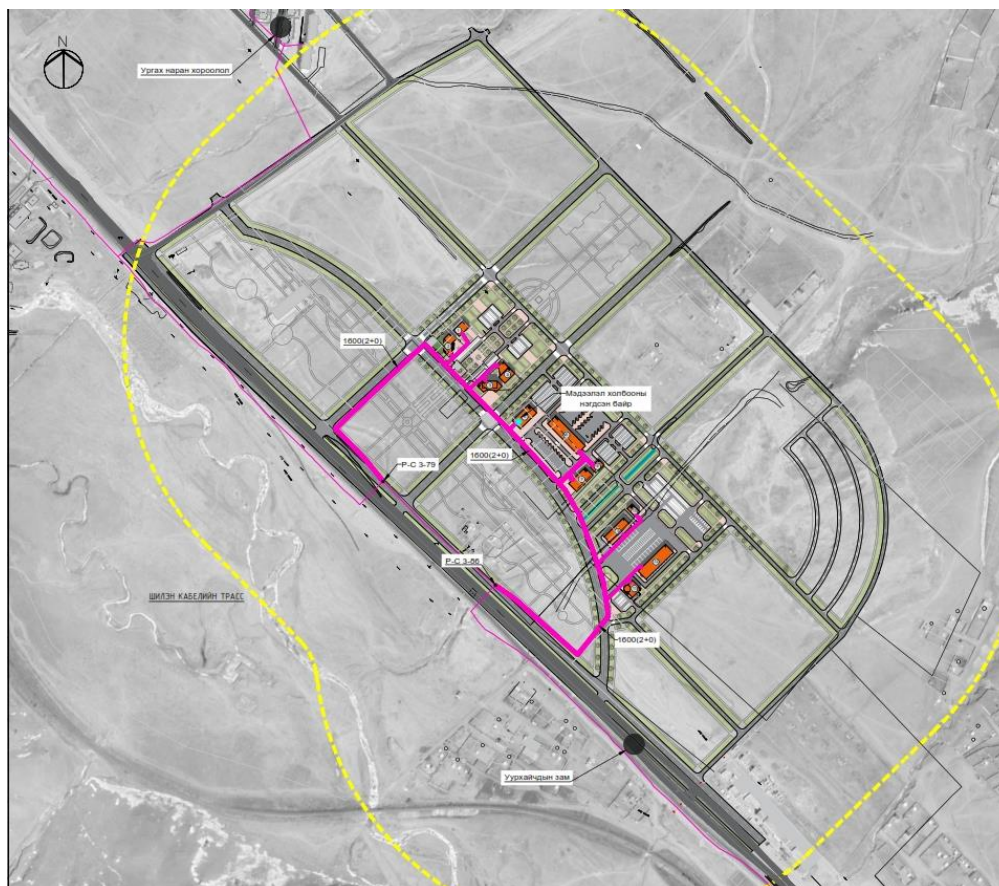
#### Худаг сувагчлалын байгууламж:

Баянзүрх дүүрэг 11 дүгээр хороо “Ургах Наран” олон нийтийн төвийн баруун урд хэсгээр Мэдээлэл холбооны сүлжээ ТӨХК-ны ЭАТС-45 станцын хүрээний худаг сувагчлал байгууламж байна.

Одоо байгаа Р-С 03-79 худгаас төлөвлөж буй авто зам дагуу шинээр 2+0 яндантай худаг сувагчлалын байгууламжийг цагираг сүлжээ үүсгэн одоо байгаа Р-С 03-86 худагтай холбохоор төлөвлөв. Цагираг сүлжээний урт 1200м болж байна.

Шинээр байгуулсан цагариг сүлжээнээс төлөвлөж буй барилгууд хүртэл 2+0 яндантай худаг сувагчлал хийхээр төлөвлөв.

#### *Ургах наран олон нийтийн төвийн худаг сувагчлалын төлөвлөлт*



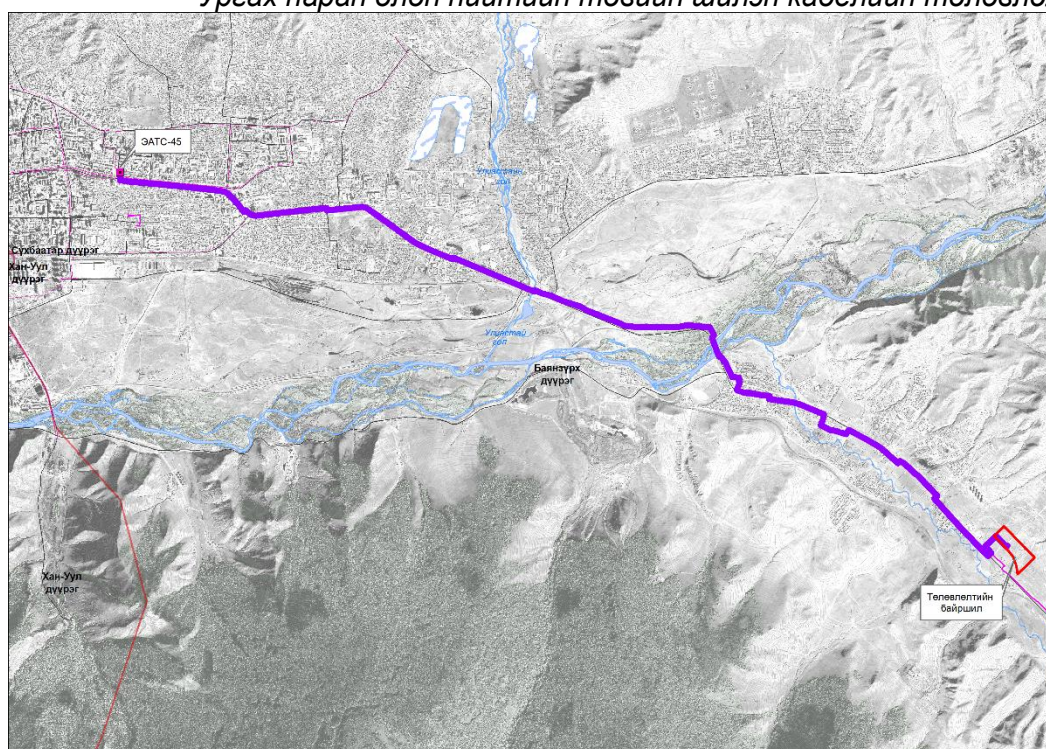
## Шилэн кабелийн сүлжээ

Шилэн кабелийн сүлжээний төлөвлөлтийн хувьд төрийн үйлчилгээ хүргэх зорилгоор ЭАТС-45 станцыг ашиглан шинээр 48 шөрмөстэй шилэн кабель гарган одоо байгаа сувагчлал болон шинээр хийх сувагчлалаар дамжуулан Мэдээлэл холбооны нэгдсэн байранд оруулж төгсгөлийн төхөөрөмжид холбоно. Тус байрнаас төлөвлөлтийн бүсийн барилгууд руу салбарлан шилэн кабель татаж мэдээлэл харилцаа холбооны үйлчилгээ үзүүлнэ.

Шинээр татсан шилэн кабелийн шөрмөсийг ашиглан ухаалаг системд суурилсан дохиолол хяналт удирдлагын систем бий болгох, үүрэн холбооны операторуудад түрээслэх боломж бүрдэнэ.

Шинээр төлөвлөж буй 48 шөрмөстэй шилэн кабелийн урт 16000 метр байна.

*Ургах наран олон нийтийн төвийн шилэн кабелийн төлөвлөлт*



## Суурин телефон, өгөгдлийн холбоо, интернетийн үйлчилгээ

Төлөвлөлтийн талбайн харилцаа холбооны хэрэглээ

Д/д	Барилга байгууламжийн тодорхойлолт	Барилгын тоо	Давхрын тоо	Нэг барилгын талбай	Хэрэглээ / интернэт, телевиз, суурин утас/
<b>ОЛОН НИЙТИЙН ТӨВ</b>					
1	Өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэлтэс, нэг цэгийн үйлчилгээ	1	2	720	10
2	Цэцэрлэг	1	1,2,3	1331	10
3	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв	1	2,3	1427	10
4	Ахмадын өргөө	1	1,2	956	10

5	Зочид буудал худалдаа үйлчилгээ	1	6	4704	20
6	Олон улс, орон нутгийн зорчигч тээвэр, олон төрлийн үйлчилгээ	1	4	5748	10
<b>ТЭЭВЭР ЛОГИСТИКИЙН ТӨВ</b>					
7	Зочид буудал худалдаа үйлчилгээ	1	6	4704	20
8	Засварын төв	1	1	261	10
9	Олон улсын ачаа хүлээн авах, хадгалах, хэрэглэгчдэд хүлээлгэн өгөх агуулах	1	1	914	10
10	Ачаа, барааны бүртгэл, ажилчдын оффис, иргэдэд үйлчлэх хэсэг	1	5	1135	10
11	Худалдаа үйлчилгээ	1	3	1360	10
12	Олон улсын ачаа хүлээн авах, хадгалах, хэрэглэгчдэд хүлээлгэн өгөх агуулах	1	1	1306	10
<b>НИЙТ</b>					<b>140</b>

“Ургах Наран” олон нийтийн төвийн хэрэглээг бодож үзэхэд 140 болж байна. Тус хэрэглээг төлөвлөгдсөн шилэн кабелийн цагариг сүлжээг ашиглан суурь сүлжээний худаг сувагчлалын байгууламжаар хэрэглэгчийн хэрэгцээнд нийцүүлэн нэгдмэл үйлчилгээ /IP TV, суурин утас, хөдөлгөөнт холбоо, интернэт, дохиолол холбооны үйлчилгээ/ сонгон суурилуулж албан газар, айл өрхийг шилэн кабелийн өндөр хурдны сүлжээнд холбох боломжтой.

#### **Үүрэн холбооны сүлжээ , үйлчилгээ**

Үүрэн холбооны оператор компаниудын бааз станцын хамрах хүрээний тархалтаас үзэхэд үүрэн холбооны бааз станц барих шаардлагагүй болно.

#### **Шуудан холбооны үйлчилгээ**

Төлөвлөлтийн бүсийн төрийн үйлчилгээнд зориулж шуудан холбооны үйлчилгээний салбар шинээр төлөвлөх зайлшгүй шаардлагатай.

Хэвлэл мэдээлэл, сонин түгээх, захидал илгээмж хүргэх, өргөжүүлэхэд Шуудангийн салбарыг 7 хоногт 5 удаа авто машинаар хүлээн авч хэрэглэгчдэд 7 хоногт 1 удаа авто тээврээр түгээдэг.

#### **Радио сүлжээ**

Одоогийн байдлаар тус суурьшлын бүсийн ойролцоо Хонхорын радио станц байрлаж байгаа тул тус станцаас Монголын олон нийтийн радио болон Зарим FM станцын нэвтрүүлгийг хүлээн авах боломжтой байна.

#### **Хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	жишиг үнэлгээ /сая.төг/ 100м	Инфляци	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
						Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	2 яндантай гол сувагчлал	м	1,600	9.64	1.77	273.0	8.7	281.7
2	Сувагчлалаар кабель суурилуулах /Шилэн кабель FO-48/	м	16,000	0.86	1.77	243.55	22.83	266.38
3	<b>нийт</b>					<b>516.6</b>	<b>31.53</b>	<b>548.1</b>



## 5. ГАМШГИЙН МЕНЕЖМЕНТ

Гамшиг ослын үед төлөвлөж буй суурьшилд газар хөдлөл, үер усны гамшгаас үүдэх хор уршиг багасгах зорилгоор зарлан дуудах төхөөрөмжийг ХЕТ-ний шийдлээр нийт 2 байршилд төлөвлөсөн ба голдуу хүн ам ихээр цуглах талбайтай худалдааны төв, сургуулийн гадна талбайд байршуулахаар зохион байгуулсан.

*Химийн хорт бодис:* Тус нутагт ногоон зоорийн дэргэд байх хөргөлтийн системээс их хэмжээний аммиак алдагдаж болзошгүй. Барилгын эргэн тойронд шинээр барилга байгуулахгүй байх үүднээс одоо байгаа айл өрхүүдэд нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай.

*Уруйн үер:* Тухайн төлөвлөлтийн суурьшилд олон хоногоор бороо орж үер усны аюултай нөхцөл байдал үүссэн үед иргэдийн түр цуглах талбайд хэсэгчилэн цуглуулан улмаар 3 хэсгээр өндөрлөгт газарт байршуулж тэндээс нисдэг тэргээр зөөвөрлөх.

*Тэсэрч дэлбэрэх, шатах бодис:* Тухайн нутаг дэвсгэрт одоогийн байдлаар 5 ШТС үйл ажиллагаа явуулж байгаа бөгөөд газар ашиглалтын хугацаа дууссан үед тухайн ШТС-ыг суурьшлаас гаргаж аюулгүй орчин бүрдүүлэх. “Шатахуун түгээх станцын болон галын аюулгүйн норм” БНБД 21-07-14 болон стандартад заасан аюулгүйн зай хэмжээг баримтлан барилга байгууламжийг шинээр төлөвлөх шаардлагатай. Тухайн хүн амын тоо 0.6 мянган бөгөөд хүн амд харгалзуулан түр цугларах талбайг<sup>5</sup>/нэг хүнд ногдох талбайг 0.65-1.65 м<sup>2</sup>/ тооцон дараах байршилд түр цугларах талбайг төлөвлөв.

### Түр цугларах талбай:

- Байршил Олон нийтийн төв дэхь тээвэр үйлчилгээний төвийн гадна авто зогсоолын талбай 0.9 га, цугларах хүний тоо 0.6+5.7 мян.хүн<sup>6</sup>/ зарлан мэдээлэх дохиоллын байршил тус талбайд байршина.

**Нүүлгэн шилжүүлэх маршрут** Нэгж хорооллын хувьд газар хөдлөл, үер усны гамшгийн үед ашиглагдах цугларах талбайн байршлаас нутаг дэвсгэрийн туслах замын маршрутаар суурьшлын гол замаар нийлж БЗД-ийн товчооны замаар нүүлгэх шилжүүлэх зүүн талын гол маршруттай нийлэхээр тооцов.

---

<sup>5</sup> Гамшигийн үед цугларах талбайн стандарт байхгүй тул галын үед иргэдийн нүүлгэн шилжүүлэх норматив БНБД 31-03-03-ийн дагуу тооцов.

<sup>6</sup> ХЕТ-ний шийдлийн дагуу



**Түр цугларах талбай болон дуут дохионы байршил**

Гамшигийн үед зарлан мэдээлэх дуут дохионы байршил Олон нийтийн төв дэхь тээвэр үйлчилгээний төвийн гадна авто зогсоолын задгай талбайд түр цугларах талбайн хамт төлөвлөгдсөн.

Түр цуглах талбай болох орчмын бүсийн бусад 9 байршилтай нэгдэн тогтсон маршрут бүхий замаар гарч иргэдийг нүүлгэн шилжүүлж зүүн талын маршрут болох Улиастай, Гачууртын замд нийлж 328570 хүн байрших боломжтой 120 га газарт /Монгол шилтгээн, Баяндөхөм, Багабулаг/ хүргэхээр тооцов.

## 6. ШААРДАГДАХ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ТОМСГОСОН ТООЦОО

Барилгын төсөвт өртгийн тооцооллыг жишиг үнэлгээг байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн болон тээврийн итгэлцүүр, 2016 оны 12 сарын 28-ний өдөр ЗГ-ын 203-р тогтоолоор баталсан “Барилгын байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм” /БД 81-106-16/-ийг баримтан тооцов.

Итгэлцүүрүүд дараах байдалтай. Үүнд:

- Үйлдвэрийн байршил нь УБ хотоос 90км зайд учраас зайны итгэлцүүр өөрчлөлтгүй буюу 1 байна,
- Мөн үүнтэй адилаар байгалийн хүчин зүйлийн итгэлцүүр өөрчлөлтгүй буюу 1 байна,
- Түүнчлэн барилгын өндөрийн итгэлцүүр нь 1 метр тутамд 5%-иар өсөх болно,
- Үнийн итгэлцүүрийг Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2022 оны 03 дугаар сарын 31-ны өдрийн 74 дугаар тушаалын дагуу авсан. Үүнд Гадна инженерийн шугам сүлжээ 1.30 бусад барилга байгууламж, зам талбай дундаж итгэлцүүр 1.79 тооцов.

Тус Хөрөнгө оруулалтын томсгосон тооцоог БХБ-ын сайдын баталсан хавсралтын төсвийн жишиг үнэлгээг үндэслэн, 2021 оны үнийн индексээр тооцов. /Нийгмийн үйлчилгээний байгууллага, авто замын сүлжээ 1.23 индекс, УХАТ, мэдээлэл холбоо, дулаан хангамж индекс, орон сууцны байгууламж 1.17 индекс/. Тус барилгажилтын төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхэд ойролцоогоор нийт **88935.76** сая төгрөг бөгөөд үүнээс эхний ээлжинд **37191.96** сая төгрөг шаардагдах ойролцоо тооцоотой байна.

Барилгажилтын төслийг хэрэгжүүлэх санхүүжилтийг дараах эх үүсвэрүүдээс бүрдүүлэх боломжтой. Үүнд:

- Улсын болон нийслэлийн төсөв
- Төр хувийн хэвшлийн түншлэл

Хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагаа. Улсын болон орон нутгийн төсөв, Засгийн газрын сангууд, татварын орлого, татаасын бодлогоор дэмжих хүрээнд:

- Улсын болон нийслэлийн төсвөөс орон сууцны хотхон, хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөл, тухайн төслийг хэрэгжүүлэх шатны авто зам, явган зам, нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, инженерийн шугам сүлжээ, дэд бүтэц барихад хуваарилсан хөрөнгө оруулалт
- Газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулснаас бий болсон хөрөнгө



## Төр хувийн хэвшлийн түншлэл

Ургах наран олон нийтийн төвийн цогцолбор байгуулахтай холбоотойгоор тус ҮТП-ын төрийн санхүүжилтээр шийдвэрлэх дэд бүтэц гэх мэт хэсгийн бүтээн байгуулалтыг төрийн зүгээс шууд санхүүжүүлэхээс гадна хувийн хэвшилтэй хамтарч байгуулах замаар хэрэгжүүлж болох юм. Зөвхөн үйл ажиллагааны хүрээнд бус концессоор бүтээн байгуулалтыг хийх замаар үйлдвэрүүдийн өөрийн ашигт ажиллагаанаас бүтээн байгуулалтын төлбөрийг төлөх боломжтой байна.

## Эрх зүйн үндэслэл

Төр хувийн хэвшлийн түншлэл (PPP) гэдэг нь төрийн агентлаг, хувийн хэвшлийн хооронд байгуулсаны үндсэн дээр хувийн хэвшлийн нэгж нь төсөлд оролцох, засгийн газрын үйлчилгээг түүний нэрийн өмнөөс гүйцэтгэх боломжоор хангагдах үйл ажиллагааг хэлнэ.

*Тухайлбал, ҮТП-ийг хувийн хэвшил өөрийн хөрөнгө болон гадаадын хөрөнгө оруулалт, зээл зэргээр санхүүжиж, түүний үйл ажиллагааны явцад олсон мөнгөн ашгийн урсгалаар хөрөнгө оруулалтаа нөхөх, эзэмших, гэрээний дагуу тодорхой хугацааны дараа төрд шилжүүлэх процесс юм.*

PPP-ийн үр дүнд нэг талаас төр өөрийн онцгой эрхийн хүрээнд хувийн хэвшлийг шаардлагатай нөөц бололцоогоор хангах замаар ард иргэдэд үйлчилгээ үзүүлэх буюу дэд бүтцийг бий болгох, өөрийн ачааллыг багасгах нөгөө талаас хувийн хэвшил хөрөнгө оруулалтаа оновчтой төсөлд оруулан ашигаа хүртэх боломж бүрдэх юм.

Энэхүү нарийн эдрээтэй харилцааг эрх зүйн хүрээнд дэмжиж УИХ-аас Төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн талаар төрөөс баримтлах бодлогын баримт бичгийг 2009 оны 10 дугаар сарын 15-ны өдөр 64 дүгээр тогтоолоор батлан гаргасан бөгөөд уг баримт бичгийн хүрээнд "Төрийн болон орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг концессын гэрээгээр хөрөнгө оруулагчид олгох уралдаант шалгаруулалт явуулах, концессын гэрээ, түүнийг байгуулах, өөрчлөх, дуусгавар болгох, маргаан хянан шийдвэрлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулах зорилго"-той Концессын тухай хуулийг 2010 оны 01 дүгээр сарын 28-ны өдөр тус тус батлан гаргасан юм.

PPP-ийн талаар төрөөс баримтлах бодлого нь концессоо бодвол төр ба хувийн хэвшлийн хамтарч ажиллаж болох илүү өргөн хүрээг хамарч байгаа бол Концесс нь хувийн хэвшлээс хөрөнгө оруулалт хийх хүрээг илүү хамарсан байна.

Уг хуулийн дагуу Засгийн газрын 2010 оны 198 дугаар тогтоолоор “Төрийн өмчийн концессын зүйлийн жагсаалт”-ыг батлан гаргаж байжээ. Харин “Хувийн хэвшлийн хөгжлийг дэмжих үндэсний стратеги”-ийг Засгийн газрын 2011 оны 36 дугаар тогтоолоор баталсан байна. Төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн талаар төрөөс баримтлах бодлогод заасны дагуу түншлэл нь дараах 5 хэлбэрээр байж болно.

- Үүнд:
- Нийгмийн салбарын түншлэл
  - Эрүүл мэнд;
  - Спорт



- Боловсрол;
- Соёл урлаг;
- Шинжлэх ухаан;
- Бусад
- Дэд бүтцийн салбарын түншлэл
  - Эрчим хүч, сэргээгдэх эрчим хүч;
  - Дулаан дамжуулах болон түгээх сүлжээ;
  - Мэдээлэл, харилцаа холбоо;
  - Усан хангамж, ариутгах татуурга;
  - Нийтийн тээвэр;
  - Авто зам;
  - Орон сууц;
  - Бусад
- Төрийн тодорхой чиг үүргийг хувийн хэвшлээр гүйцэтгүүлэх түншлэл
- Үндэсний болон бүс нутгийн хэмжээний томоохон төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх түншлэл
- Байгаль орчны салбарын түншлэл
  - Экологи;
  - Хог хаягдлын удирдлага

### **Концесс**

Төсвийн хөрөнгө оруулалтанд саад учирвал PPP-ын Түүнчлэн концессийн гэрээгээр гүйцэтгүүлэх боломжтой бөгөөд үүнд:

- Барилга байгууламж
- Инженерийн дэд бүтэц
- Авто зам ба гудамж замын тохижилтын хэсэг



### Шаардагдах хөрөнгө оруулалтын тооцоо

Үндсэн шийдлийг хэргжүүлэх явцад гадаад дотоодын хөрөнгө оруулалт, засгийн газрын бонд, хандив, тусламж, төр хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагаа, салбарын төслүүдийн уялдаатай, Тухайн төслүүдийг боловсруулахад тус ерөнхий төлөвлөгөө болон цаашид хийгдэх үе шатны зураг төслийн үндсэн суурь материал болгон ашиглана. Эхний ээлжинд дэд бүтцийн шугам сүлжээг барьж байгуулахаар тооцов.

#### Шаардагдах хөрөнгө оруулалт

№	Үзүүлэлт	Хөрөнгө оруулалтын тооцоо /Сая.төг/		Нийт	Хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэрийн боломж	
		Эхний ээлж	Төлөвлөлтийн хугацаа		Улсын төсөв	PPP
1	Барилга, байгууламж	12131.2	51743.8	63'875.0	16.7%	83.3%
2	Дулаан хангамж	7179.89		7179.89	100%	
3	УХАТ	555.03		555.03	100%	-
4	Цахилгаан хангамж	6020.0		6020.0	100%	-
5	Мэдээлэл холбоо	410.92		410.92	100%	-
6	Авто зам	4965.6		4965.6	100%	8.7%
7	Явган зам	419.6		419.6	-	100%
8	Дугуйн зам	302.2		302.2		100%
9	Инж /бэлтгэл	3402.12		3402.12	100%	
10	Ногоон байгууламж	136.5		136.5	-	100%
11	Нүүлгэн шилжүүлэх	1668.9		1668.9	100%	
	<b>Дүн</b>	<b>37191.96</b>	<b>51743.8</b>	<b>88935.76</b>	<b>60.3%</b>	<b>39.7%</b>

Нийт **88935.76** сая төгрөг шаардлагатай.

- 60.3 %-ийг улс, нийслэлийн төсөв /инженерийн дэд бүтэц, нийгмийн үйлчилгээний барилга, байгууламж/
- 39.7%-ийг хувийн хэвшил /худалдаа, тээвэр үйлчилгээ, зочид буудал гм/



Үйл ажиллагааны орлогын урьдчилсан тооцоолол

№	Орлогын төрөл	Орлого /сая төг, жилээр/	Тайлбар
<b>Үндсэн үйл ажиллагааны орлого</b>			
1	Тээвэр үйлчилгээний төвийн үйл ажиллагаа	2100.0	Жилийн дундаж орлого
2	Худалдаа үйлчилгээний төвүүд	6476.8	
3	Ачаа тээврийн карго төв	1972.8	
4	Зочид буудал, олон нийтийн үйлчилгээний байгууллага	6511.9	
	<b>Нийт</b>	<b>17061.5</b>	
<b>Борлуулалтын орлого</b>			
5	Оффис талбай	780.0	Эхний 2 жил борлуулна
6	Худалдаа, үйлчилгээний талбай	3450.0	
	<b>Нийт бор-ын орлого</b>	<b>4230.0</b>	

Төслийн бүтээн байгуулалт үр дүнд үйл ажиллагааны жилийн орлого 17.061 тэрбум хүртэлх орлого олох боломжтой. Үйл ажиллагааны боломжит орлогын 60 хувиар тооцсон.

Төслийн үйл ажиллагаа-Санхүүгийн үзүүлэлтүүдийн тооцоолол / жилээр/

№	Үзүүлэлтүүд	Тоо хэмжээ /Сая төгрөг/
1	Борлуулалтын орлого	4230.0
2	Үйл ажиллагааны орлого	17061.5
3	Борлуулалтын үйл ажиллагааны зардал	1194.27
4	Үйл ажиллагааны зардал	3924.1
5	Орлогын татварын зардал	1194.3
6	Ашиг	10748.8
	Хөрөнгө оруулалт төлөгдөх хугацаа	7.8 жил

Хөрөнгө оруулалтыг 8.5-10 жил хугацаанд нөхөх, цаашид тогтмол ашигтай ажиллах боломжтой байна.



**Барилга байгууламжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

Д/д	Бүрэлдэхүүн хэсэг	Талбайн хэмжээ м2	Нэгж төсөв	Итгэлцүүр	Нийт төсөв, сая төгрөг
1	Төрийн үйлчилгээний цогцолбор/хороо,эмнэлэг, цагдаа/	1080	1,265.55	1.79	2'446.6
2	Ахмадын өргөө	956	1,265.55		2'165.7
3	Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв	1989	1,265.55		4'505.8
4	Тээвэр үйлчилгээний төв	5749	1,400.56		14'412.8
5	Үйлчилгээний төв, зочид буудал	9408	1,400.56		23'585.9
6	Худалдаа үйлчилгээ	1739	1,155.00		3'595.3
7	ачаа тээш хадгалах төвүүд	3359	1,228.40		7'385.9
8	Цэцэрлэг, ясли	2440	1,185.74		5'178.8
9	Засварын төв	348	960.56		598.4
<b>Нийт</b>					<b>63'875.0</b>

**Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
					Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	Зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам сүлжээ	Ф200-Ф300мм	км	2.79	1,202.71	48.11	1,250.82
2	Бетон хучилттай үерийн хамгаалалтын далан суваг	4X1.5 м	км	1.36	2,068.56	82.74	2,151.30
3	ДҮН				<b>3,271.27</b>	<b>130.85</b>	<b>3,402.12</b>

**Тайлбар:** Үерийн ус зайлуулах сувгийн зураг төслийн ажлын үнэлгээг тооцохдоо Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдын 2011 оны 253 дугаар тушаалаар батлагдсан Усны барилга байгууламжийн зураг төслийн ажлын жишиг үнэ /БН81-106-11/ нь хүчингүй болсон тул барилга угсралтын ажлын дүнгээс хувь тооцож оруулав

**Замын байгууламжид шаардагдах хөрөнгө оруулалтын тооцоо  
/Төлөвлөлтийн үе шат, сая.төг/**

№	Замын ангилал	Хэмжих нэгж	Км	Эгнээний тоо	Замын өргөн /Метр/	Нэгж2375	Индекс	Нийт үнэ	Хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэр
1	1-р зэрэглэлийн туслах зам	Урт	2.3	2	7	42.6	1.79	3622.06	Улсын төсөв
2	2-р зэрэглэлийн туслах	Урт	0.8	2	7	42.6	1.79	1343.6	Улсын төсөв
Дүн			3.1					4965.6	





Нийт төлөвлөгдсөн 3.1 км авто замын шаардагдах хөрөнгө оруулалт 4965.6 сая төгрөг бөгөөд 1-р зэрэглэлийн 2.3 км авто зам, 0.8 км явган замыг “PPP” түншлэлийн хүрээнд хийгдэхээр тооцов.

**Дулаан хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нийт хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
					Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
<b>Дулаан хангамж</b>							
1	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф250мм	км	0.622	910.6	22.1	932.7
2	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф219мм	км	0.606	767.3	33.7	800.9
3	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф150мм	км	0.226	378.6	6.3	384.9
4	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф133мм	км	0.219	366.9	6.1	373.0
5	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф57мм	км	0.383	641.7	16.6	658.3
6	Дулааны эх үүсвэр өргөтгөх	10	Гкал/цаг	10.0	3,833.2	10.8	3,844.0
7	Халаалт, хэрэгцээний халуун усны бойлерь өргөтгөх	10.0Гкал/цаг	ком	1	159.8	26.3	186.1
<b>Дүн</b>				<b>2.056</b>	<b>7058.10</b>	<b>121.79</b>	<b>7179.89</b>

**Дулаан хангамжийн хувилбар-1 хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нийт хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
					Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
<b>Дулаан хангамж</b>							
1	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф250мм	км	0.038	55.6	1.4	57.0
3	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф150мм	км	0.113	189.3	3.1	192.5
4	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф133мм	км	0.245	410.5	6.8	417.3
5	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф89мм	км	0.030	50.3	1.3	51.6
5	Гадна дулааны шугам (сувагт)	Ф57мм	км	0.437	732.1	19.0	751.1
6	Дулааны эх үүсвэр /хий/	10	Гкал/цаг	10.0	3,476.7	10.8	3,487.4
7	ДХТ-1	10 Гкал/цаг	ком	1	532.7	26.3	559.0
				<b>0.863</b>	<b>5447.20</b>	<b>68.58</b>	<b>5515.78</b>



Дулаан хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоог Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дүгээр тушаалын 2-р хавсралт Гадна инженерийн шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээний 1-р хүснэгтийн үнэлгээгээр үнийн өсөлтийн индексийг ашиглан тооцсон болно.

**Цахилгаан хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Инфляци	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	"Баянзүрх" 35/10 кВ-ын дэд станцыг 2*10 кВА болгон өргөтгөх	2x10000	ком	1.0	1,972.80	1.30	2,564.64	51.29	2,615.93
2	10кВ-ын ЦДКШ	10 кВ (YJLY23)	км	10.2	7.85	1.30	1,040.91	20.82	1,061.73
3	Хуваарилах байгууламж	10кВ	Ком	1.0	780.07	1.30	1,014.09	20.28	1,034.37
4	Хаалттай дэд өртөө 2	2*800кВА	Ком	3.0	328.80	1.30	1,282.32	25.65	1,307.97
	Нэгдсэн дүн								6,020.00

Цахилгаан хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцооны Барилга хот байгуулалтын яамны 2020 оны БД 81-16-20 “Зураг төслийн ажлын жишиг үнэ”, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар баталсан “ Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ хэрэглэх дүрэм”, “Гадна инженерийн шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ, болон Эрчим хүчний эдийн засгийн хүрээлэнгийн 2020 оны 10 дугаар сарын 06 өдрийн 62 дугаар тушаалаар баталсан “Эрчим хүчний барилга байгууламж, барих ажлын нэгж хүчин чадлын төсвийн жишиг үнэлгээний норматив” зэргийг үндэслэн тооцов.

**Хувилбар-1 хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Инфляци	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	Ус хангамжийн хуванцар шугам	Ф315мм	км	0.900	39.36	1.30	460.51	29.13	489.65
2	Ус хангамжийн ган шугам	Ф150мм	км	1.700	16.36	1.30	361.56	8.92	370.47
3	Ус хангамжийн ган шугам	ф80 мм	км	0.300	15.58	1.30	60.76	16.36	77.13
4	Усан сангийн засвар шинэчлэл								250.00
	Дүн						<b>82.83</b>	<b>54.41</b>	<b>1,187.24</b>

Ус хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоог Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дүгээр тушаалын 2-р хавсралт Гадна инженерийн шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээний 1-р хүснэгтийн үнэлгээгээр үнийн өсөлтийн индексийг ашиглан тооцсон болно.



**Хувилбар-2 хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Инфляци	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	Ус хангамжийн хуванцар шугам	Ф150мм	км	0.860	23.50	0.30	60.63	8.54	69.17
2	Ус хангамжийн ган шугам	Ф100мм	км	0.150	16.35	0.30	7.36	1.93	9.29
3	Ус хангамжийн ган шугам	ф80 мм	км	0.640	15.58	0.30	29.91	7.52	37.43
							<b>97.90</b>	<b>7.99</b>	<b>115.90</b>

Ус хангамжийн хөрөнгө оруулалтын тооцоог Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дүгээр тушаалын 2-р хавсралт Гадна инженерийн шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээний 1-р хүснэгтийн үнэлгээгээр үнийн өсөлтийн индексийг ашиглан тооцсон болно.

**Ариутгах татуургын хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	100м-ийн төсвийн жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Инфляци	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
							Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф300мм	км	0.400	31.77	1.30	165.20	5.20	170.40
2	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф150мм	км	0.400	29.99	1.30	155.95	5.20	161.14
3	Ариутгах татуургын ширмэн шугам	Ф100мм	км	0.480	16.14	1.30	100.71	6.88	107.59
дүн							421.87	17.27	439.13

ҮНДЭСЛЭЛ: Монгол улсын Зам, Тээвэр, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2012 оны 06 дугаар сарын 13-ны өдрийн Барилгын дүрэм батлах тухай 182 дугаар тушаал /БД 81-16-12/, Барилга, Хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдрийн Барилгын дүрэм батлах тухай 203 дугаар тушаалыг баримтлав.

**Мэдээлэл холбооны хөрөнгө оруулалтын тооцоо**

Д/д	Барилга байгууламжийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	жишиг үнэлгээ /сая.төг/	Инфляци	Хөрөнгө оруулалт /сая.төг/		
						Угсралт	Зураг төсөл	Нийт дүн
1	2 яндантай гол сувагчлал	м	1,600	9.64	1.30	200.51	8.70	209.21
2	Сувагчлалаар кабель суурилуулах /Шилэн кабель FO-48/	м	16,000	0.86	1.30	178.88	22.83	201.71
3	нийт					379.39	31.53	410.92



### 7. ТЕХНИК ЭДИЙН ЗАСГИЙН НЭГДСЭН ҮЗҮҮЛЭЛТ

№	Үзүүлэлтүүд		Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ			
				Одоогийн байдал	Төлөвлөлтийн хугацаа	Үүнээс эхний ээлж	
1	Газар нутаг		Га, хувь	12 га			
		Зам, шугам сүлжээний газар	Га, хувь		7,9 га /66%/		
		Барилга байгууламжийн газар	Га, хувь		3.2 га /26.9 %/		
		Нийтийн эзэмшил, бусад	Га, хувь		0.9 га /7.1%/		
2	Хүн ам		хүн	Орон сууц төлөвлөгдөөгүй			
3	Олон нийтийн төвийн ажиллагсад		хүн	640	403		
8	Нягтрал	Барилгажилтын	Бохир	м <sup>2</sup> /га	0.20/га		
			Цэвэр	м <sup>2</sup> /га	1.29/га		
		Хүн амын		хүн/га	67/га		
9	Соёл, ахуйн үйлчилгээний барилга байгууламж	Төрийн үйлчилгээний байр		Объект	цогцолбор		
		Ахмадын төв		Объект	1		
		Хүүхэд залуучуудын хөгжлийн төв		Объект	1		
		Цэцэрлэг		хүүхэд	100		
		Биеийн тамир, спортын заал		М <sup>2</sup>			
		Зочид буудал		ор	132		
10	Авто замын урт	Гол гудамж зам-I		км	2.3		
		Гол гудамж зам-II		км			
		Туслах гудамж зам (I,II)		км	0.8		
11	Бусад	Дулаан зогсоол		автомашин	79		
		Ногоон байгууламж		м <sub>2</sub> /хүн	25.4		
12	Инженерийн шугам сүлжээ	Дулаан хангамж	Ачаалал		Гкал/цаг	10	
			Шугам сүлжээ	голч	мм	57-250	
				урт	км	2.05	
			ДДТ/ДХТ		тоо	1	
		Ус хангамж	Хэрэглээ		м <sup>3</sup> /хоног	486.1	
			Шугам сүлжээ	голч	мм	80-150	
				урт	км	1.65	
		Ариутгах татуурга	Нийт		м <sup>3</sup> /хоног		
			Шугам сүлжээ	голч	мм	100-300	
				урт	км	1.28	
		Цахилгаан хангамж	Ачаалал		мВт	2.5 МВА	
			Шугам сүлжээ	голч	мм		
урт	км			10.2			
Хуваарилах байгууламж			тоо	1			
Дэд өртөө		тоо	3				
13	Хөрөнгө оруулалт		тэрбум төгрөг	<b>88'935.76</b>			



## 8. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

### 8.1 Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний зөвлөмж

Барилгажилтын төслийг төлөвлөгөөг боловсруулахад Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөөний концепц-үзэл баримтлал, Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн 31 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө тусгагдсаны дагуу тус “Урган наран” олон нийтийн төвийн барилгажилтын төслийн хөгжлийн чиг хадлага, эх үүсвэр, боломжийг тодорхойллоо.

- Зүүн бүсийн тээвэр үйлчилгээний төвийг байгуулж, дамжин өнгөрөх зорчигчдыг тохилог орон зайд үйлчлэх бичил бүсийг байгуулах;
- Зүүн чиглэлийн аялал жуулчлалын дайран өнгөрөх мартшрутаар хөгжүүлэх
- Тээвэр үйлчилгээний төвийг түшиглэн зочид буудал, нийтийн хоол худалдаа үйлчилгээ, бөөний төвүүд нээгдснээр шинэ ажлын байр, гарааны бизнес эрхлэх боломжийг бүрдүүлэх;
- Авто зам дагуу аялагч зорчигчдод зориулсан үйлдвэрлэл үйлчилгээ явуулах бололцоотой бичил бүсийн худалдааны хэсгийг дэмжих.
- Төрийн үйлчилгээний нэгдсэн төвийн байгууламж байгуулснаар иргэдэд төрийн болон эрүүл мэндийн үйлчилгээний зохист радиус хүргэх

#### 7.2.1. Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх үе шат

Барилгажилтын төслийг хэрэгжүүлэх хугацааг хоёр үе шаттай байхаар тооцлоо.

#### 1. Эхний үе шат 2022-2025 он /ойрын хугацааны зорилт /

Улс, орон нутгийн төсөв, гадаад орнуудын буцалтгүй зээл тусламж, хөнгөлөлттэй зээл зэрэг хөрөнгө оруулалтаар санхүүжилтын эх үүсвэрийг шийдвэрлэж эхний ээлжинд: Үүнд:

- Авто зам талбай
- Барилга байгууламж,
- Инженерийн дэд бүтэц

Тээвэр үйлчилгээний төвийг байгуулахад төр бодлогоор дэмжих аж ахуйн нэгжийн үйл ажиллагааг татварын бодлогоор дэмжихэд чиглүүлэх; / 5 хүртлэх жилийн татварыг хөнгөлөх/

Тээвэр үйлчилгээний төвийг даган бий болох худалдаа үйлчилгээний бичил бизнесийг хөгжүүлэхэд зээл, тусламжийн дэмжлэг үзүүлэх ;

Сумын төвийг тохижуулах авто зам тээврийн сүлжээг барих гадаад дотоодын аялагч, зорчигчдод төрөл бүрийн үйлчилгээг үзүүлэхэд дэмжлэг тусалцаа үзүүлэх.

#### 2.Төлөвлөлтийн хугацаа 2025-2030 он

- Нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламж;
- Худалдаа үйлчилгээний барилга байгууламж
- Агуулах ачаа тээвэр, засварын төв



## 8.2 Хот байгуулалтын чиглэлээр эхний ээлжинд хэрэгжүүлэх, үе шат

Эхний ээлжинд нэн шаардлагатай байгаа олон нийтийн төвийн тээвэр үйлчилгээний төвийн цогцолбор болон нийгмийн үйлчилгээний барилга-байгууламж, дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтыг тус календарчилсан төлөвлөгөөнд тусгаж хэрэгжүүлэх төслийн байршлыг салбар тус бүрээр үзүүлэв. Хэрэгжүүлэх үе шатанд төр хувийн хэвшлийг (PPP) оролцооны хэлбэрийг сонгох нь хэрэгжилтийн үр дүнг нэмэгдүүлнэ.

### Хэрэгжүүлэх төслийн үйл ажиллагаа

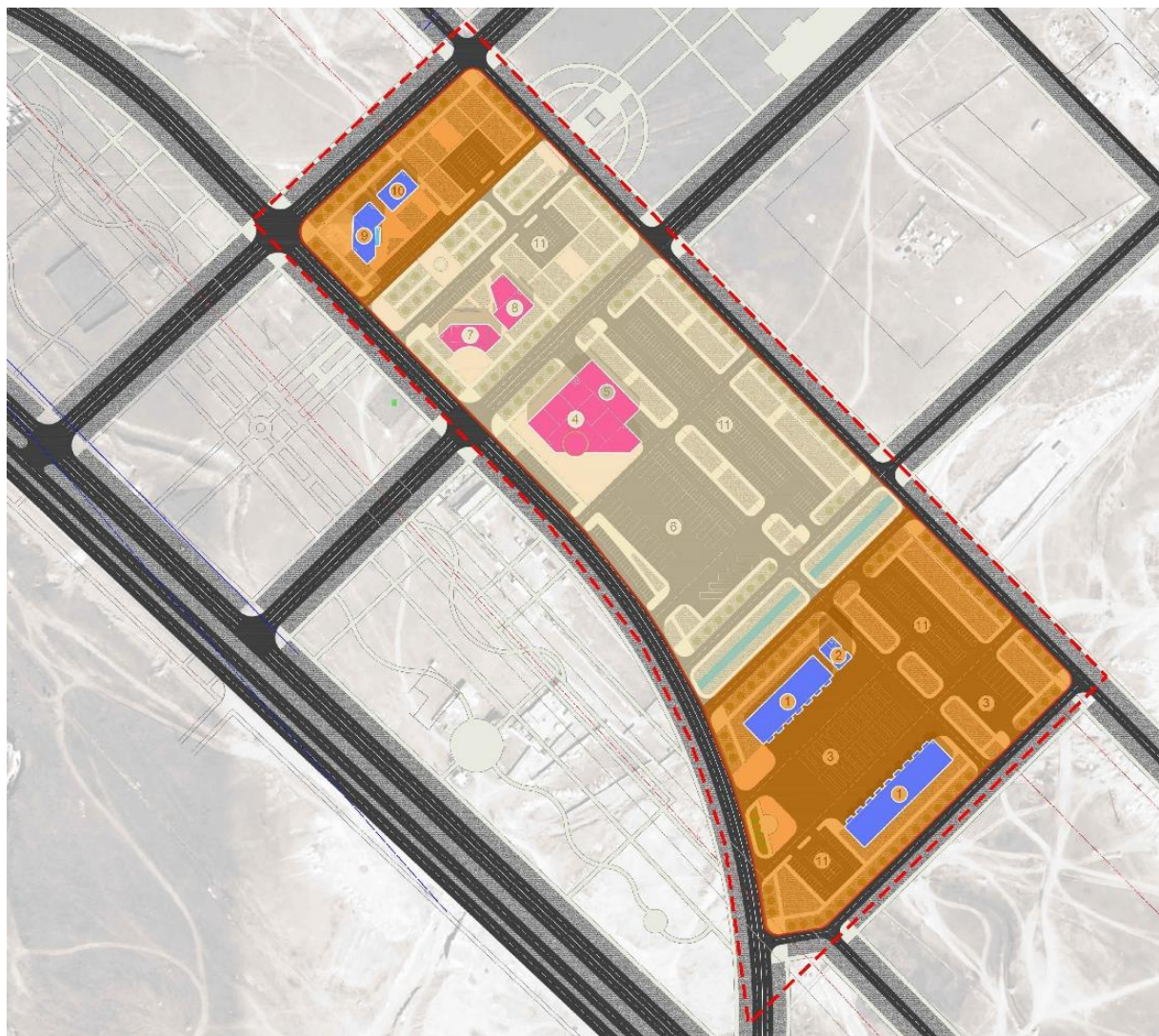
Хүснэгт №8.2.1

№	Төслийн үйл ажиллагаа	Хэрэгжүүлэх хугацаа /Эхний ээлж 2020/						Тайлбар
		2023 он	2024он	2025он	2026он	2027он	2030 он	
Төслийг эхлүүлэх								
1	Батлагдсан барилгажилтын ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлж эхлэх үе үйл ажиллагаа;	—						Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний барилгажилтын үе шат зураг
2	Төслийн дагуух дэд бүтэц, эхний ээлжийн барилгуудыг иж бүрнээр барих үйл ажиллагааг эхлүүлэх	—						Төр хувийн хэвшлийн оролцоог авч үзэх
3	Төслүүдийг сонгох төслийн гүйцэтгэгчийг сонгон шалгаруулах, хэрэгжүүлэх		—					Хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтын оролцоог дэмжих

Олон нийтийн төвийн барилгажилтын төслийг төлөвлөгөөний дагуу төлөвлөлтийн хэрэгжилтийг үе шаттайгаар авч үзнэ. Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний хүрээнд дараах төслүүдийг хэрэгжүүлнэ. Төслүүдийн талбайн хэмжээ болон байршлаар бүсчлэлээр тодотгож, зурагт үзүүлэв.



Төлөвлөлтийн үе шат 2022-2030 он



“Ургах наран” Олон нийтийн төвийн төслийн хувьд ХЕТ-ний төлөвлөлтийн хугацаатай уялдуулан 2 үе шаттай хэрэгжихээр тооцлоо. Хэрэгжих дарааллыг сонгохдоо инженерийн нэгдсэн шугамд холбогдох эх үүсвэрийн боломж, зай хэмжээ нь эдийн засгийн хувьд хөрөнгө оруулалт бага зарцуулагдах зарчмыг баримтлав. Эхний ээлжинд төслийн байршлын инженерийн дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтаар эхлүүлж нийгмийн үйлчилгээ тээвэр үйлчилгээний барилга байгууламжийг дараагийн тус тус хэрэгжихээр тооцлоо. Дээрх зурагт тусгагдсан үе шат нь эдийн засгийн нөхцөл байдлаас шалтгаалан өөрчлөлт орж болно.



## АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛЫН ЖАГСААЛТ

- ⇒ Хот байгуулалтын тухай хууль;
- ⇒ Орон сууцны тухай хууль;
- ⇒ Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль;
- ⇒ Барилгын тухай хууль;
- ⇒ Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль;
- ⇒ Геодези, зураг зүйн тухай;
- ⇒ Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай;
- ⇒ Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль;
- ⇒ Хот суурин газрын ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль;
- ⇒ Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний эрхийн тухай хууль;
- ⇒ Эрчим хүчний тухай хууль;
- ⇒ Байгаль орчныг хамгаалах тухай болон бусад хууль тогтоомж;
- ⇒ Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм(БНБД 30-01-04) ;
- ⇒ Хот, суурины дэвсгэр газарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгөх аргачилсан заавар заавар (УББ 30-201-09);
- ⇒ Барилга байгууламжийн инженер-экологийн судалгаа (БД 11-202-07) ;
- ⇒ Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, экспертиз хийх дүрэм (ЗТБХБ-ын сайдын 2011 оны 226 дугаар тушаал) ;
- ⇒ Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм;
- ⇒ “Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам” /ЗТБХБ-ын сайдын 183 дугаар тушаал/;
- ⇒ MNS 3237: 1989 Ерөнхий төлөвлөгөө Зам тээврийн таних тэмдэг, дүрслэл;
- ⇒ MNS ISO 11091:2007 Барилгын зураг. Ландшафтын зураг боловсруулах;
- ⇒ MNS 6055:2009, Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар;
- ⇒ Бусад холбогдох норм, норматив.
- ⇒ Монгол Улсын эдийн засаг, нийгмийг 2018 онд хөгжүүлэх үндсэн чиглэл;
- ⇒ Салбарын хэмжээнд хэрэгжиж буй дотоодын болон олон улсын төсөл, хөтөлбөрүүд;
- ⇒ Азийн хөгжлийн банкны “Монгол Улсын хот байгуулалтын үнэлгээ” Жайкагийн “Монгол Улсын бүсчилсэн хөгжлийн нэгдсэн судалгааг”-г ашиглах. ;
- ⇒ “Гурван тулгуурт хөгжлийн бодлого”-ын баримт бичиг;
- ⇒ Бусад төсөл хөтөлбөрүүд
- ⇒ Монгол Улсын тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлал - 2030. УБ, 2016 он;
- ⇒ Монгол Улсын бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал. “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүл, 2001. 128(215);
- ⇒ “Монгол Улсыг үйлдвэржүүлэх хөтөлбөр” 2009 он;
- ⇒ “Үйлдвэрлэлийг дэмжих тухай” ЗГ-ын №141 тогтоол, 2013.4.13
- ⇒ “Улаанбаатар хотыг 2030 он хүртэл хөгжүүлэх төлөвлөгөөний тодотгол, 2040 он хүртэлх хөгжлийн концепц, Улаанбаатар хотын өнөөгийн байдлын судалгаа, дүгнэлт”
- ⇒ Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн 31 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө 2016 он;
- ⇒ Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн 31 дүгээр нэгж хорооллын өнөөгийн байдлын судалгаа, дүгнэлт 2016 он;
- ⇒ Монгол Улсын бүсчилсэн хөгжил, хот байгуулалтын асуудал. УБ, 2001 он;
- ⇒ “Нийслэлийг бүс нутгийн зарчмаар хөгжүүлэх үзэл баримтлал”,
- ⇒ “УБ хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа”
- ⇒ Судалгааны материалууд, цахим мэдээллийн сайтууд;
- ⇒ Монгол улсын мэдээлэл харилцаа холбоо технологийн талаар 2021 он хүртэл





- ⇒ төрөөс баримтлах бодлогын судалгаа.
- ⇒ Радио телевизийн өргөн нэвтрүүлгийг тоон технологид шилжүүлэх үндэсний хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх эрх зүйн баримт бичгүүд
- ⇒ Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичиг
- ⇒ Засгийн газрын хэрэгжүүлэгч агентлаг Мэдээлэл технологи Шуудан Харилцаа Холбооны (МТШХХГ)-аас боловсруулсан Монгол Улсын мэдээлэл холбооны системийг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх мастер төлөвлөгөө
- ⇒ Мэдээлэл технологи шуудан харилцаа холбооны газраас 2015 оны 05 дугаар сарын 12-ний өдөр гаргасан зөвлөмж
- ⇒ Орон сууцны барилгын мэдээлэл, холбооны суурин сүлжээний төлөвлөлт. Ерөнхий шаардлага MNS 6580:2016
- ⇒ “Орон сууцны барилгын мэдээлэл, холбооны суурин сүлжээний суурилуулалтын ерөнхий шаардлага” MNS 6581:2016

