

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА
ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

БҮЛЭГ 4

Суурь судалгаа

2023 оны 06 дугаар сар

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

4 СУУРЬ СУДАЛГАА

4.1 Суурь судалгаа өнөөгийн байдал

4.1.1 Монгол Улсын хүн амын нягтрал:

Монгол Улс нийт нутаг дэвсгэрийн хэмжээгээр дэлхийн 200 гаруй орноос 19 дүгээрт жагсдаг ба 1,564,116 км² газар нутагтай. Улаанбаатар хотын хувьд нийт нутаг дэвсгэрийн хэмжээ 4,704.4 км². Харин манай хойд хөрш болох ОХУ-ын хувьд нийт нутаг дэвсгэрийн хэмжээгээр дэлхийн 200 гаруй орноос 1 дүгээрт жагсдаг ба 17,125,191 км² газар нутагтай. ОХУ-ын нийслэл болох Москва хотын нийт нутаг дэвсгэрийн хэмжээ 2,561 км² бөгөөд Улаанбаатар хотын нийт талбайгаас 46.6%-иар бага байна.

Мөн түүнчлэн хоёр улсыг хүн амын тоон үзүүлэлтээр авч үзвэл Монгол Улс нийт хүн амын тоогоор дэлхийн 200 гаруй орноос ойролцоогоор 136 дугаарт жагсдаг бол ОХУ нийт хүн амын тоогоор 9 дүгээрт жагсдаг. Харин Улаанбаатар хотын хувьд 1,7 сая хүн амтай. ОХУ-ын нийслэл Москва хот албан ёсоор 13,1 сая хүн амтай бөгөөд Улаанбаатар хотын нийт хүн амын тоотой харьцуулахад 670.6%-иар их байна.

Хотын зохион байгуулалт, онцлог талаас авч үзвэл Улаанбаатар хот нь Москва хот болон бусад өндөр хөгжилтэй хотуудтай харилцан адилгүй бөгөөд дурдах шаардлагатай онцлогууд бий. Нийт нутаг дэвсгэрийн 73.7% буюу 3,469.49 км² талбайд нийгэм, соёлын орчин, дэд бүтэц, үйлчилгээ хангалттай хөгжөөгүй, хотын төвөөс хэт хол зайтай, хүн ам маш цөөн тоогоор төвлөрч амьдардаг. Улаанбаатар хотын хувьд нийт нутаг дэвсгэрийн хэмжээг задалж авч үзвэл:

- Захын ба алслагдмал Багануур, Багахангай, Налайх дүүргүүдийн нутаг дэвсгэрийн нийт хэмжээ: 1,447.8 км²,
- Хотын алслагдмал буюу захын хэсгүүд болох бусад дүүргүүдийн 5 хорооны нутаг дэвсгэрийн хэмжээ: 2,021.69 км² (Сонгино хайрхан дүүргийн 21-р хороо Жаргалант тосгон, Баянзүрх дүүргийн 20-р хороо Гачуурт, Хан-уул дүүргийн 12-р хороо Биокомбинат, 13-р хороо Туул тосгон, 14-р хороо Өлзийт)
- Улаанбаатар хотын нийт нутаг дэвсгэрийн хэмжээнээс дээр дурдсан идэвхгүй бүсүүдийн талбайн хэмжээг хасаж, хотын идэвхтэй бүсийн буюу хүн амын төвлөрөл их талбайн хэмжээг тооцож үзэхэд нийт талбайн 0.079 % буюу 1,234.91 км² гэж гарч байна. Улаанбаатар хотын энэ бүс нь дэд бүтэц сайтай, хүн ам ихээр төвлөрсөн ба нийгмийн болон бизнесийн байгууллагууд оршдог гол хэсэг юм.

Тус бүс дэх зарим хороодын талбайн хэмжээг задалж авч үзвэл идэвхтэй бүсийн талбайн хэмжээ үүнээс ч багасах боломжтой. (Жишээ нь: дэд бүтэц хөгжөөгүй хэсэг, лагерийн нутаг дэвсгэрийн хэсэг, 1000 орчим га оршуулгын газар гэх мэт)

Монгол улсын нийт нутаг дэвсгэрийн 0.079%-д хүн амын дийлэнх хувь нь төвлөрч байгаа боловч хүн амын нягтралын үзүүлэлтээр авч үзвэл бусад дэлхийн хотуудтай харьцуулахад өндөр нягтралд орохгүй.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Гол асуудал үүсгэж буй хүчин зүйл бол зам, дэд бүтцийн хангамж буюу гэр хороолол байна. Дэд бүтцийн хангамжийн хүрэлцээгүй байдал, гэр хорооллууд нь дараах байгаль экологийн томоохон ноцтой асуудлуудын гол эх үүсвэр болж байна.

Энэ нь хүрээлэн буй орчинд тулгарч буй эрсдэл болох хөрсний бохирдлын асуудал, агаарын бохирдлын асуудал, аюулгүй байдал.

4.1.2 Улаанбаатар хотын гэр хорооллын хөрсний бохирдол:

Шинжлэх ухааны академийн Газар зүйн хүрээлэнгийн эрдэмтдийн хийсэн судалгааны үр дүнд Улаанбаатар хотын хэмжээнд 173,463 өрхийн 133,194 нүхэн жорлон тоологдсон. Улаанбаатар хотын хөрсний нянгийн бохирдлын судалгаа хийж 76 цэгээс хөрсний дээж авч шинжлэхэд нийт дээжийн 88 хувьд нян, хөгц мөөгөнцөр, хүнд метал, шивтэр илэрсэн бол гэр хороолол орчмын дээжийн 93 хувьд нян, хөгц, мөөгөнцөр, хүнд метал, шивтэр илэрсэн байна.¹

Микробиологийн шинжилгээгээр нийт дээжийн 74 хувь нь их буюу онцгой их бактерийн бохирдолтой гарсан. Тодруулбал хөрсөнд агуулагдаж буй их хэмжээний хүнд метал (хөрсний хромын агууламж, хар тугалга, никель ба бусад), эмгэг төрөгч бактери, мөөгөнцөр, шивтрийн бохирдол буюу аммон, гэдэсний халдварт өвчин үүсгэгч бусад нян бактериуд стандарт хэмжээнээс 2, 3, 4, 5 дахин өндөр гарсан байна.

Нян бохирдлыг эрдэмтэд гэр хорооллын модон жорлон, булан тохой бараадан ил бие засах, муур, нохой, мал зэрэг амьтны хүүрийг ил хаясантай холбон тайлбарласан байна.

Хөрсний бохирдол нь цаашлаад агаарын бохирдлыг бий болгох гол хүчин зүйл болдог бөгөөд ирээдүйд ундны ус болон гүний усны бохирдлыг бий болгох томоохон эх үүсвэр болдог онцлогтой.

Тиймээс эдгээр байгаль орчны экосистемийн тулгамдсан асуудлуудыг шийдвэрлэж, хүрээлэн буй орчны зөв зохистой байдлыг бий болгох зорилгоор гэр хорооллыг барилгажуулж, эко орон сууц барих нь улс орны нэн тэргүүний үүрэг гэж харагдаж байна.

4.1.3 Улаанбаатар хотын агаарын бохирдол:

Монгол улсын нийт хүн амын бараг талаас илүү хувь нь оршин суудаг Улаанбаатар хот нь дэлхийн хамгийн агаарын бохирдол ихтэй нийслэл хотуудын нэг юм. Манай улсын агаарын бохирдлын гол эх үүсвэр нь гэр хорооллын айл өрхүүдийн яндангийн утаа байна.

Гэр хорооллын айл өрхүүд нүүрс шатаахаас гадна төрөл бүрийн хог, пластик, резин гэх мэт зүйл шатаадаг гэдгийг мартаж болохгүй. Харин дулааны цахилгаан станцын яндангийн утаа нийт агаарын бохирдлын 6 хувийг эзэлж байна.

Сүүлийн 2 жилийн агаарын бохирдлын хэмжилтийн статистикийг авч үзвэл жилийн хамгийн хүйтэн сар болох 12 сард агаарын бохирдлын хэмжээ ДЭМБ-ын зөвлөж буй аюулгүй түвшнээс 27 дахин их байна.²

¹ www.nogoonhutuch.mn

² НҮБ-ын хөгжлийн хөтөлбөр, www.iqair.com

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Эдгээр асуудлаас үзэхэд Үндсэн хуулиар олгогдсон эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрх хангагдахгүй нөхцөл байдал улам бүр асуудал дагуулсаар байна.

Иймд хотыг дахин хөгжүүлэх зарчимд дорвитой нөлөө үзүүлэхүйц шийдлүүдийг нэн яаралтай тодорхойлж, хэрэгжүүлэх шаардлагатай тулгарч байгаа харагдаж байна.

Эдгээр асуудал бол Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний гол үзэл баримтлал бөгөөд үүний хүрээнд Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төслөөр 100 га (ойролцоогоор 10,000 орон сууц) газрыг дахин төлөвлөлтийн зарчмаар хөгжүүлэх, үүнд зарим онцлог арга хэрэгслийг ашиглан өнөөгийн үйл явцыг боломжийн хэрээр тусгах замаар түлхэц үзүүлэх юм.

4.1.4 Эрчим хүч ба хүлэмжийн хийн асуудал:

Дэлхий дахинд тулгамдаж буй гол асуудлуудын нэг нь эрчим хүчний асуудал юм. Дэлхийн хүн ам өсөхийн хэрээр эрчим хүчний хэрэглээ нэмэгдэж байгаатай холбоотой дараах үр нөлөө бий болж байна. Үүнд:

- Дэлхий даяар эрчим хүчний хомсдол
- Дэлхийн дулаарлыг бий болгоход нөлөөлж буй гол хүчин зүйл болох хүлэмжийн хийн (CO₂) ялгаралтын нэмэгдэл

Монгол Улсын хувьд эдгээр асуудал нь мөн ижил хэмжээнд байгаа бөгөөд Улаанбаатар хотын хувьд илүү ноцтой хэмжээнд хүрээд байна. Улсын хэмжээнд эрчим хүчийг дотооддоо үйлдвэрлэхээс гадна, ОХУ болон БНХАУ-аас импортоор худалдан авч, дотоодын хэрэгцээгээ хангадаг. Харин Улаанбаатар хотын эрчим хүчний хэрэглээг ДЦС-2, ДЦС-3, ДЦС-4 тус тус хангадаг. Үүнээс ДЦС-4 дангаараа Улаанбаатар хотын нийт эрчим хүчний хэрэглээний 70 гаруй хувийг хангадаг.

Сүүлийн жилүүдэд хот тэлэлт, хүн амын өсөлттэй холбоотойгоор эрчим хүчний хэрэглээ огцом өсөж байна. Үүнээс үүдэн төвийн бүсийн эрчим хүчний хэрэглээний үзүүлэлт квотоос давж, ДЦС-4 эцсийн нөөц боломжоор буюу 99%-иар ажиллаж байгаа бөгөөд шинээр ДЦС барих хэрэгцээ шаардлагыг улам бүр нэмэгдүүлж байна.

Анх 90-ээд оны үед Улаанбаатар хотыг тэлэх бодлогын хүрээнд ДЦС-5-ыг барихаар төлөвлөж байсан боловч уг төсөл нь 30 гаруй жилийн хугацаанд олон саад бэрхшээлтэй тулгаран одоог хүртэл хэрэгжээгүй хэвээр байна.

Энэ нөхцөлд бид ирээдүйгээ харж эко орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэх нь чухал ач холбогдолтой гэж харагдаж байна. Эко орон сууц ба ногоон байгууламж төсөл нь барилгын нийт эрчим хүч буюу цахилгааны болон дулааны эрчим хүчийг 15-20%-иар бүрэн бууруулах боломжтой төсөл. Тодруулбал, барилгаас ялгарах хүлэмжийн хийг (CO₂) үйл ажиллагаанаас ялгарах болон барилгад шингэсэн хүлэмжийн хий гэж хоёр ангилдаг. Энэхүү төсөл нь шингэсэн хүлэмжийн хийн ялгарлыг стандарт үзүүлэлтээс хамгийн багадаа 20%-иар бууруулж, эрүүл ахуйн шаардлагыг илүү сайжруулах бүрэн боломжтой.

- Үйл ажиллагаанаас ялгарах хүлэмжийн хий: Барилгын нийт эрчим хүчний хэрэглээний хэмжээнээс хамааран шууд ялгарах хүлэмжийн хий

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

- Шингэсэн хүлэмжийн хий: Тухайн барилгыг барихад хэрэглэгдсэн материалын түүхий эдийг олборлох, тээвэрлэх тухайн материалыг үйлдвэрлэх, барилгын насжилтын турш хэрэглэх, засварлах, барилгыг буулгахад материалыг устгах үед ялгарах нийт хүлэмжийн хий буюу барилгаас шууд бус ялгарах хүлэмжийн хий

Ийнхүү эрчим хүчний хэмнэлт хийх нь өнөөгийн тулгамдаж буй олон асуудлыг цогцоор нь шийдвэрлэх нэг гарц. Өөрөөр хэлбэл дэлхий нийтэд тулгамдаж буй гол асуудлууд болох эрчим хүчний хомсдолыг бууруулах, хүлэмжийн хийн (CO₂) ялгаралтыг багасгах, байгаль орчны экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хадгалах, дэд бүтцийн хэмнэлт хийх өндөр ач холбогдолтой.

Түүнчлэн энэхүү төслийн хүрээнд эко орон сууц баригдсанаар ирээдүйд Улаанбаатар хотод шинэ жишиг стандарт бий болгох давуу талтай.

4.1.5 Гэр хорооллын иргэдийн амьдрах орчны нөхцөл байдал

Нийслэлийн хэмжээнд 2022 оны байдлаар нийт 412.5 мянган өрх амьдарч байгаагийн 51.4 хувь буюу 212 мянган өрх нь орон сууцанд, үлдсэн 48.6 хувь буюу 200 мянган өрх нь гэр хороололд амьдарч байна.

Нийслэлийн хүн амын 60 хувь нь гэр хороолол буюу инженерийн дэд бүтцийн хангамжгүй олон улсын жишигт үл нийцэх орон сууцанд амьдарч байгаа нь тулгамдаж буй олон асуудлын эх үүсвэр болж байна.

Хүснэгт 4- 1 УБ хотын хүн амын амьдарч буй нөхцөл байдлын харьцуулалт 2022он

УБ хот 2022 оны байдлаар	Орон сууцанд		Гэр хороололд	
412.5 мянган өрх	51.4%	212 мянган өрх	48.6%	200 мянган өрх
1.5 сая хүн ам	40%	600 мянган хүн	60%	900 мянган хүн
Харьцуулалт	инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай		инженерийн дэд бүтцийн хангамжгүй	
	хэрэглээний усаа гэрээсээ авдаг		хэрэглээний усаа явган зөөдөг	
	ахуйн бохирдолыг гэртээ шийддэг		ахуйн бохирдолыг гэрээсээ гадна шийддэг	
	амьдрах орчны чанар сайн		амьдрах орчны чанар муу	
	эрүүл амьдрах нөхцөл хангагдсан		эрүүл амьдрах нөхцөл байхгүй	
	агаарын бохирдол харьцангуй дэм шинжтэй		агаарын бохирдол шууд нөлөөтэй их	
	амьдрах аюулгүй байдал хангагдсан		амьдрах аюулгүй байдал хангагдаагүй	
	нийгмийн дэд бүтцийн хүрэлцээ сайн		нийгмийн дэд бүтцийн хүрэлцээ муу	
ядуурлын түвшин бага		ядуурлын түвшин их		

Дэд бүтэцгүй ч бүрэн өмчлөх эрхтэй, уламжлалт зөөврийн гэр сууцыг ашиглаж, амьдрах онцлогтой, хүн амын 58 орчим хувь оршин сууж байгаа Улаанбаатар хотын гэр хороолол нь хяналтгүй өсөн тэлж байна. Энэ нь бусад оронд байхгүй онцлог бодлого боловсруулах шаардлагыг Монгол Улсын хот төлөвлөлт, хот байгуулалт, газрын харилцаанд онцгой нөхцөл байдлыг үүсгэж байна.

Улмаар гэр хорооллын нөхцөл байдлыг сайжруулах гэсэн Монгол Улсын Засгийн газрын хүчин чармайлт нь зөвхөн нийтийн орон сууцны хангамжид анхаарч хэт өндөр нягтрал бүхий суурьшлын бүсүүдийг бий болгох төслүүдийг дэмжиж, хэрэгжүүлж буй төслүүд нь салангид, хот байгуулалтын олон холбоотой асуудлыг цогцоор шийдвэрлэж чадаагүйн улмаас алаг цоог орон зайд, өрсөлдөх чадамжгүй, эрх зүйн олон зохицуулалт шаардсан нөхцөл дор хэрэгжиж байна.

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх төсөл хөтөлбөрүүд нь хот байгуулалтын төлөвлөгөөтэй уялдаагүй, Газар өмчлөлийн тухай хуулийг зохион байгуулалтгүй хэрэгжүүлснээс гудамж замын сүлжээ, нийтийн тээврийн орон зай, ногоон байгууламж, шинээр барихаар төлөвлөж буй нийгмийн хэрэгцээт барилга байгууламжийн орон зай дутагдалд орж, хотын түгжрэлийн голомт болж эдийн засгийн асар их алдагдалтай хот болон хувирч байна.

Түүнчлэн хотын байгаль орчны асуудлыг зөвхөн тохижилтын хэмжээнд харж, дэд бүтцийн хангамжийн олон талт бодлого хэрэгжүүлээгүйгээс гэр хороолол нь хурдацтай тэлж, газар ашиглалтын наад захын хяналтыг зохион байгуулаагүйгээс хотын агаарын бохирдол, хөрсний бохирдол бий болж улирлын чанартай болон архаг өвчлөлийг бий болгох үндэслэл болж байна. Хотын иргэдийн эрүүл өсөж торних, аюулгүй орчин нөхцөл алдагдаж байгаа бөгөөд иймд хотын байгаль орчны асуудлыг онцгойлон анхаарч, түүнийг сэргээн тэнцвэрт байдлыг бий болгох нь нэн чухлаар тавигдаж байна.

Ядуурлын түвшин 2020 оны байдлаар Улаанбаатар хотод 26,5%, 2022 онд ядуурлын түвшин урд онуудаас нэмэгдсэн үзүүлэлттэй байна. Нийт амьжиргааны доод түвшнээс доогуурх хүн амын ойролцоогоор 3 хүн тутмын 2 нь хот суурин газарт, 42% нь Улаанбаатар хотод байна³. Хэдийгээр энэ нь олон талт асуудлын нөлөөллийн үр дүн хэдий ч хүний анхдагч хэрэгцээ болсон орон сууцны хангамж, амьдрах орчны чанарын асуудал шууд хамаатай юм.

Тиймээс сүүлийн 30 жилийн хугацаанд хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд гарсан сургамжид үндэслэн Улаанбаатар хотын ирээдүйн иргэдийн эрүүл аюулгүй орчныг бүрдүүлэх зорилгоор хотын нийт нутаг дэвсгэрийн орон сууцны бүс бүрийн онцлогт нийцсэн үйл ажиллагааг шинэ шатанд гаргах үе шаттай арга хэмжээг хотын иргэдийн оролцоонд тулгуурлан хэрэгжүүлж, зохион байгуулах бодит хэрэгцээ үүссэн байна.

4.1.6 Орон сууцны хангамж

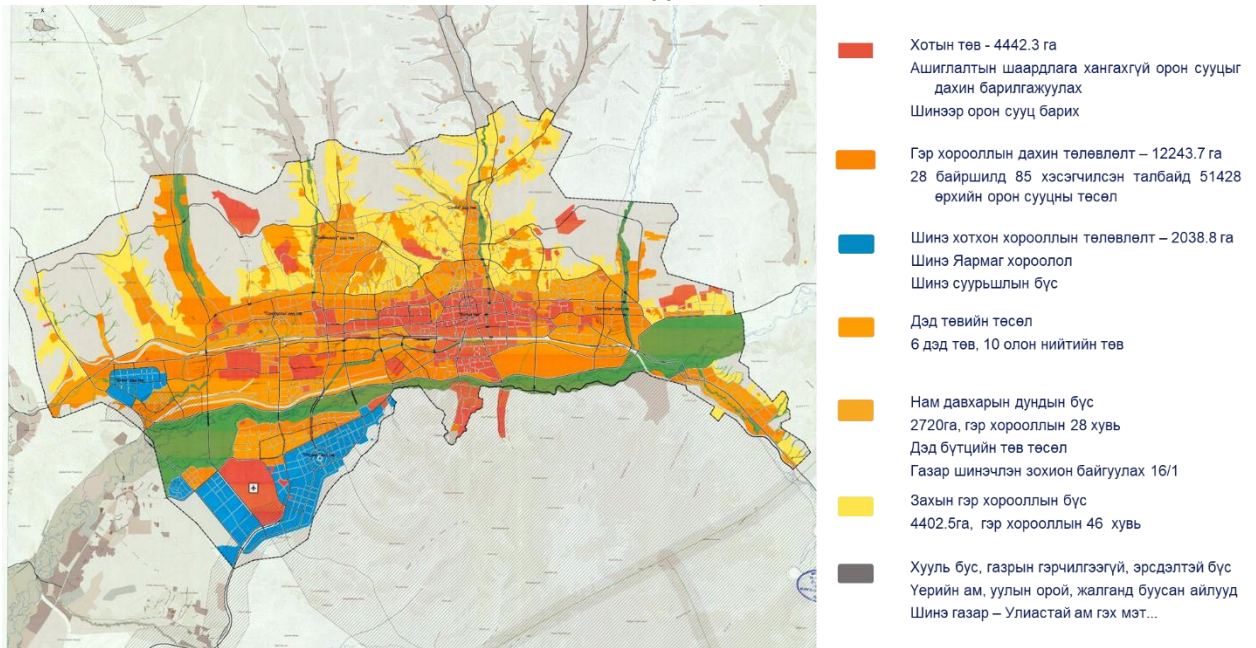
Улаанбаатар хотын хэмжээнд гэр хорооллууд, үүний дотор төслийн эхний үе шатанд хамрагдахаар сонгогдсон Баянхошуу болон Шархад талбаруудад хязгаарлагдмал төлөвлөлттэй буюу бараг төлөвлөлтгүй албан бус суурьшил төвлөрсөн, хүрээлэн буй орчны доройтолд орсон. Гэр болон чанарын хувьд харилцан адилгүй 1-2 давхар байшин бүхий дунджаар 1.5 өрх оршин суудаг хашаанууд (хашаагаар тойруулсан хувийн эдлэн газар)-тай, цэвэр, бохир усны шугам сүлжээнд холбогдоогүй, хашаандаа сайжруулаагүй энгийн нүхэн жорлонтой, худгаас усаа явган зөөдөг, зарим сайжруулсан холбох замуудын дагуух ус зайлуулах системийг эс тооцвол үндсэндээ ямар ч ус зайлуулах системгүй, хучилтгүй шороон замтай байна.

- Хашааны газар өмчлөгчдийн дунджаар 70% нь газар өмчлөлийн эрхийн бичигтэй байна. Бусад өрхүүдийн хувьд хашааны газрын эзний дэмжлэгт найдан газар өмчлөх эзэмших албан ёсны зөвшөөрөлгүйгээр амьдарч байгаа нь гэр хорооллыг дахин төлөвлөлтөөр хөгжүүлэхэд нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой асар их сорилт бэрхшээлийг үүсгэж байна.
- Он цагийн явцад гол төлөв хамаатан садны хүмүүс нь шинээр шилжин ирж хашаатай айлуудын хаяанд бууж суурьшсанаар хүн амын нягтрал 2-3 дахин нэмэгджээ (дараах зургаас үзнэ үү).

³ (ҮСХ, 2022 он)

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

- Соёлын өв болсон гэрүүдэд өнөөг хүртэл хүндэтгэлтэй ханддаг хандлага хэвээр, харьцангуй хямд төсөр сууц болох гэрт амьдрах уламжлал хэвээр хадгалагдаж үлдсэн хэдий ч аажимдаа олон гэрүүд байшингуудаар солигджээ.



Зураг 4-1 Улаанбаатар хотын барилгажилтын бүсчлэл⁴

Сайжруулсан дэд бүтэцгүй байдал нь цаашид өрхүүд болон хувийн хэвшил хөгжин дэвжихэд учирч буй гол саад тогторын нэг болж байна. Энэ нь төслийн нэг гол зорилго бөгөөд үндэслэл болж байгаа юм.

4.1.7 Инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн сүлжээ, хүртээмж

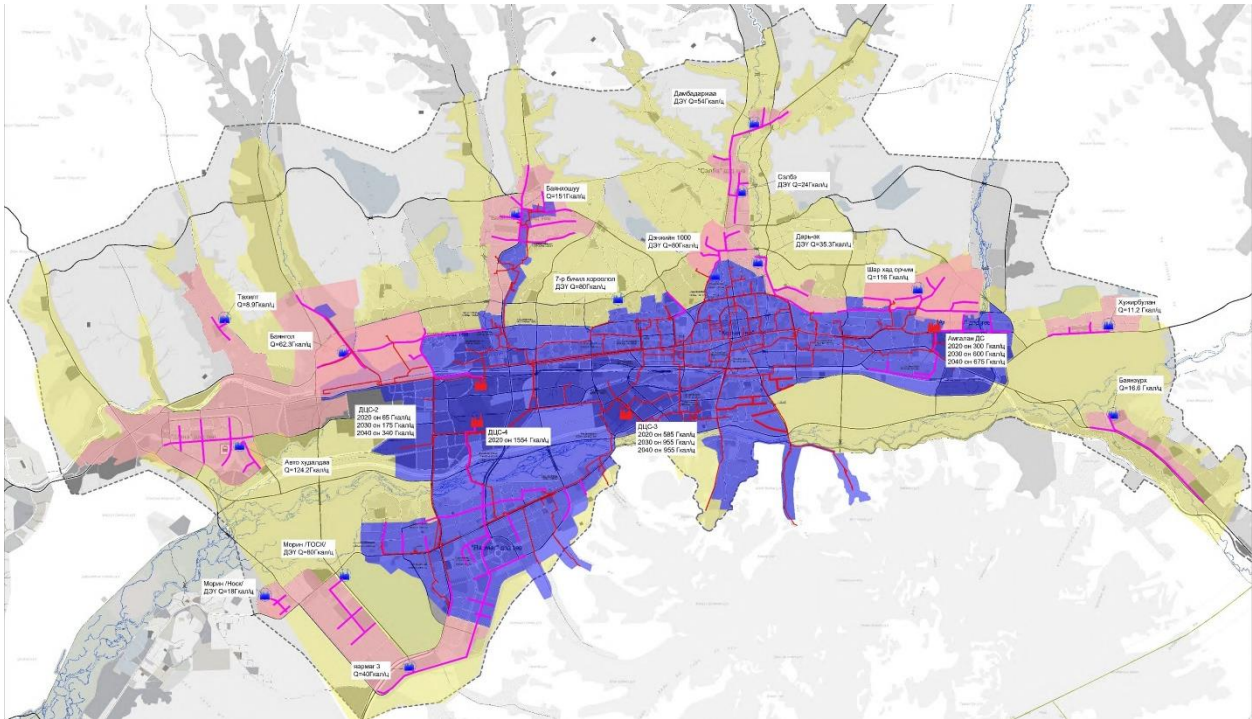
Улаанбаатар хотын газар нутгийн 60%-ийг гэр хороолол эзлэн төлөвлөлтгүйгээр тэлж, нийт 12,394 га болсон байна. Үүнээс 26%-ийг төвийн бүсийн гэр хороолол ба төвлөрсөн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай, 28%-ийг дундын бүсийн гэр хороолол ба хэсэгчилсэн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай, 46%-ийг захын бүсийн гэр хороолол ба бие даасан инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай гэр хороолол эзэлж байгаа бөгөөд орон сууцны хотхон хорооллыг барьж байгуулахад шаардлагатай инженерийн дэд бүтцийн хүрэлцээ хангамж туйлын сул байна.

Хүснэгт 4-2 Улаанбаатар хотын инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмж

УБ хотын газар нутгийн 60% буюу 12394 га газарт гэр хороолол	26%	3222 га	Төвийн бүсийн гэр хороолол ба төвлөрсөн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай
	28%	3470 га	Дундын бүсийн гэр хороолол ба хэсэгчилсэн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай
	46%	5701 га	Захын бүсийн гэр хороолол ба бие даасан инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай

⁴ Хот байгуулалт хөгжлийн газар

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ



Зураг 4- 2 Улаанбаатар хотын дулаан хангамж⁵

Хотын төвийн дэд бүтцэд тулгуурлан, санхүүгийн дэмжлэгтэйгээр өндөр давхар орон сууцуудыг барьж өндөр нягтралаас үүдэн газар хомсдож, нийгмийн зориулалтын ашиглалт бүхий газар, дархан цаазат газрыг орон сууцжуулах, үйлдвэрийн бүсийг шахаж орон сууцжуулах үйл ажиллагаанууд нь ихээхэн хүчин чармайлтаар бүтээн байгуулагч хотын нийтийн орон зай, нийгмийн хангамж, шинэ ажлын байрыг бий болгох, эрчим хүчний хэмнэлттэй байж хотын ачаалалд нэмэр болох гэхээс илүүтэй хүндрэл учруулж, хотын эрчим хүчний алдагдлыг нэмэгдүүлсээр байна.

Хотын нийгмийн дэд бүтцийн хэрэгцээний хүрэлцээ, хангамж хангалтгүй байгааг судалгаагаар дүгнэсэн. Үүнд, цэцэрлэгийн хүртээмж 76 хувьтай, сургуулийн хүртээмж 98 хувьтай тус тус байгаагаас гадна төрийн өмчийн цэцэрлэгийн анги дүүргэлт 35.1 хувь, төрийн өмчийн дунд сургуулийн анги дүүргэлт 36.5 хувьтай байна. Хотын алслагдсан зарим хороод сургууль, цэцэрлэггүй байгаа нь хотын төв рүү хийж буй төвлөрөлд тодорхой хэмжээгээр нөлөөлдөг.

Улаанбаатар хотын хэмжээнд дэд бүтцийн хүртээмж хүрэлцээгүй бөгөөд инженерийн дэд бүтцийн хангамж очсон талбарууд дийлэнх хувь нь барилгажсан байна. Иймд гэр хорооллын дундын бүсэд байрлах инженерийн дэд бүтэцтэй хэсэг нь Дэд төвийн байршлууд тул тухайн талбарт Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төслийг хэрэгжүүлэх шаардлага үүсээд байна.

⁵Хот байгуулалт хөгжлийн газар

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

4.1.8 Тулгамдаж буй асуудлууд

Өнөөг хүртэл гэр хорооллын оршин суугчид эхлээд гэр барьж амьдрах, улмаар байшин барих замаар орон сууцтай болох, түүнчлэн орон сууцны нөхцөлөө сайжруулах ажлаа өөрсдийн хүчээр хийж ирсэн.

Улаанбаатар хот дахь үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн хөөргөдөл болон санхүүгийн хувьд төлөх чадвар хомс байдлын улмаас олон тооны орон сууц зах зээлд борлогдоогүй байна. Орон сууцны зах зээлийг оршин суугчдад хүртээмжтэй болгох чиглэлээр сүүлийн үед хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ зарим талаар амжилтад хүрсэн ч бүрэн хэмжээнд хэрэгжиж эхэлсэн гэж үзэхэд учир дутагдалтай.

Нийслэлийн хэмжээнд хуучнаар Гэр хорооллын Дэд бүтцийн газар /Нийслэлийн орон сууцны бодлогын газар/, Улсын хэмжээнд Төрийн орон сууцны корпорацаас тус тус гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төслүүдийг санаачлан хэрэгжүүлсэн.

Энэ үйл ажиллагааны гол цөмд хоёр асуудал шийдэгдээгүй байгаа нь:

- (1) орон сууцаар солих хашааны газрын үнэлгээ;
- (2) хашаанд амьдарч байгаа боловч газар өмчлөгч бус өрхийн эрх хөндөгдөж буй;

Шинэ шийдлийн хүрээнд оршин суугчдын орлогын түвшинд тохирсон орон сууцны хувилбаруудыг санал болгохыг ОННОСХШТ зорьж байна. Төслийн хүрээнд бага орлоготой болон эмзэг бүлгийн иргэдэд түрээслүүлэх зориулалт бүхий халамжийн орон сууц 15%, дунд орлоготой өрхүүдэд зориулсан орон сууц 55%, үлдсэн 30% нь өндөр орлоготой иргэдэд зориулсан зах зээлийн үнэтэй орон сууц байхаар тооцов. Халамжийн орон сууцны 10 орчим хувь нь хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан халамжийн болон орлогод нийцсэн орон сууц байхаар төлөвлөнө. Орлогын өөр өөр түвшний иргэдийг хамарсан /холимог ашиглалтын зарчмыг энэ төсөлд баримтална.

4.2 Зах зээлийн судалгаа

4.2.1 Орон сууцны зах зээлийн судалгаа

Эко хорооллын төслийн төлөвлөлтийг хийхийн тулд Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээлийг судлахгүйгээр төслийн төлөвлөлтийг хийх болон үнийг тогтоох боломжгүй юм. Мөн зорилтот бүлэгт тохирох орон сууцны талбайн хэмжээ болон зохистой өрөөний хувилбаруудыг гаргах, түүнчлэн орон сууцны зах зээлийн чиг хандлага, ашиглаж буй материал зэргийг судалж барилгын зураг төсөлд тусгах зайлшгүй шаардлагатай. Хэдийгээр төслийн байршил гэр хорооллын бүсүүдэд байршиж байгаа ч Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээлийг төвлөрлөөр нь бүсчилж судалгааг хийх шаардлагатай болсон.

2023 оны 2 дугаар сарын байдлаар хийгдсэн уг судалгаанд Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээл дээр хэрэгжиж байгаа болон борлуулалтын үлдэгдэлтэй байгаа нийт 645 төслийг хамарсан бөгөөд борлуулалтын дээд, доод, дундаж үнийн судалгааг зэрэглэлээр болон бүсээр, орон сууцны талбай, борлуулалтын хэрэгсэл зэргийг судалсан.

4.2.1.1 Судалгааны арга зүй:

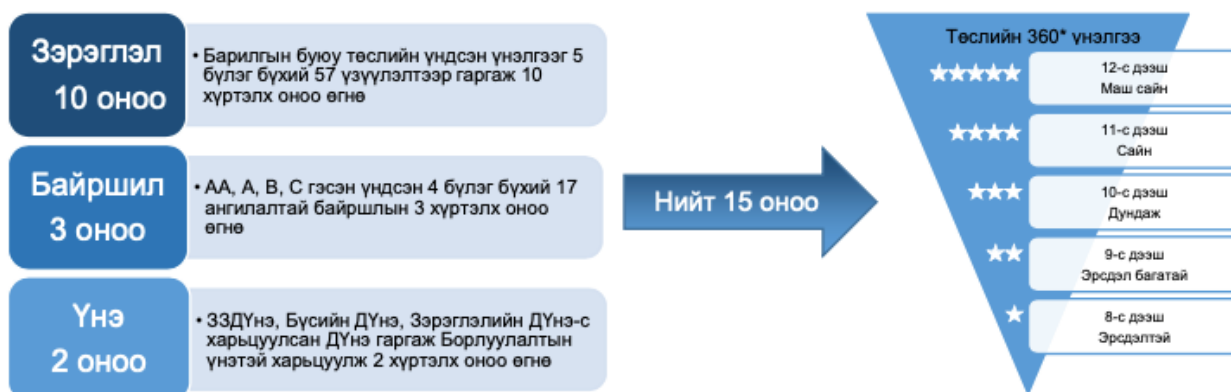
УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Орон сууцны зах зээлийн судалгаанд уламжлалт түүврийн аргыг хэрэглээгүй бөгөөд орон сууцны зах зээл дээрх шинээр нийлүүлэгдэж байгаа төслүүдийн тоо хэмжээний болон үнийн мэдээллүүдийн эх олонлогийг бүрэн хамруулж “Хугацааны цувааны анализ”-ын аргаар үр дүн гаргасан.

Зах зээлийн нийлүүлэлт болон үнийг харахын тулд 2014-2022 оны хооронд нийлүүлэгдсэн шинэ орон сууцны зах зээлийн нийт 34 хугацааны цуваа бүхий 1046 төслийн мэдээллээс бүрдсэн өгөгдөлд үндэслэн хийсэн.

Эко хороолол төслийн орон сууцны зах зээл дээр өрсөлдөх чадварын үнэлгээг “Орон сууцны 360* үнэлгээний модель” (2019.01.31-A/14; 10314) аргачлалаар хийж дүгнэлт гаргах шаардлагатай.

Зорилго: 360* үнэлгээ нь орон сууцны барилгын төслийг Чанар, Байршил, Үнэ гэсэн 3 үндсэн хүчин зүйлийн нийт 79 үзүүлэлтээр 15 хүртэлх оноогоор үнэлж тохирох үнэлгээг (*)-р хэмжиж гаргаснаар тухайн төсөл амжилттай сайн эсвэл эрсдэлтэй төсөл аль нь болохыг хэмжих боломж олгох юм.



Зураг 4- 3 Орон сууцны 360 үнэлгээний модель

4.2.1.2 Орон сууцны зах зээлийн нийлүүлэлт

Улаанбаатар хотод 2014-2022 хооронд нийт 1,046 төслийн 194,993 айлын орон сууц ашиглалтад орсон бөгөөд өнгөрсөн 2022 онд 84 төслийн 19,200 айлын орон сууц нийлүүлэгдсэн байна. 2023 оны 2 дугаар сарын байдлаар хийгдсэн судалгаагаар 2023 онд нийт 69 төслийн 19,300 орон сууц ашиглалтад орохоор хүлээгдэж байгаа бөгөөд үүнээс хойш шинээр төслүүд хэрэгжиж эхэлбэл энэхүү тоо хэмжээ өсөх боломжтой.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

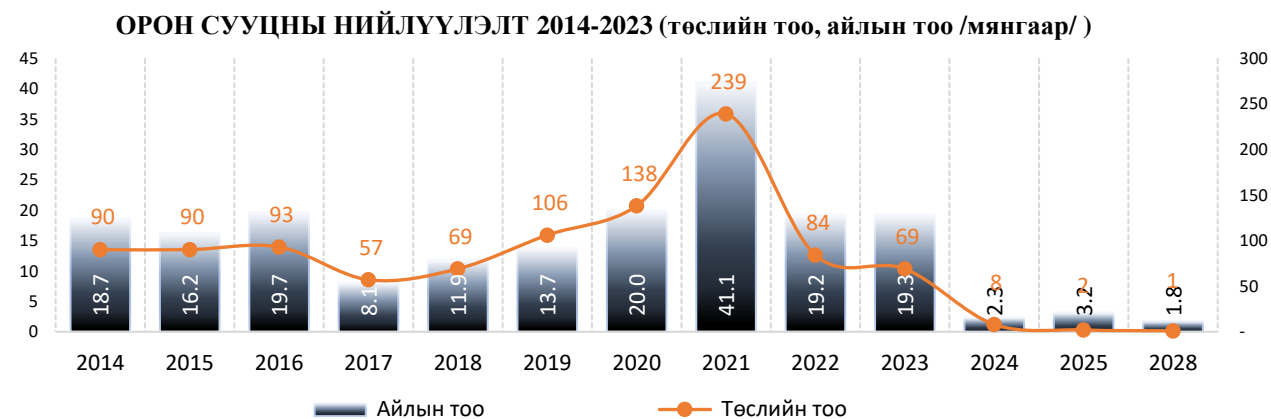


График 4-1: 2014-2023 оны орон сууцны нийлүүлэлт, төслийн тоо, айлын тоогоор

График 4-1: Орон сууцны зах зээлийн сүүлийн 9 жилийн чиг хандлагыг харвал 2017 оны нийлүүлэлтийн бууралтаас хойш жилд 19%-52% өсөлттэй байсан байна. 2020 онд Ковид-19 цар тахлын үед орон сууцны нийлүүлэлт буурна гэсэн салбарын мэргэжилтнүүдийн хүлээлт байсан боловч эсрэгээрээ өсөлттэй байж 2021 онд өмнөх онтой харьцуулахад төслийн тоо 72.3%, айлын тоо 102.4% буюу өнгөрсөн хугацааны хамгийн өндөр өсөлт үзүүлсэн. Гэвч 2022 онд энэ үзүүлэлт огцом унаж 284%-р төслийн тоо багассан байна.

Эдгээр жилүүдэд гарсан өсөлт бууралтад нөлөөлсөн хүчин зүйлс нь дараах байдлаар тайлбарлагдана.

2017 оны нийлүүлэлтийн бууралт:

- 2013 оноос хэрэгжиж эхэлсэн ипотекийн 8% зээлийн нөлөө нь 2014-2016 онуудад нийлүүлэлтийг огцом өсгөсөн.
- 2016 оны сонгуулийн жилийн дараа 8% зээл эх үүсвэр огцом буурч, 2017 онд 8% ипотекийн зээлийн эх үүсвэр байхгүй шалтгаанаар хөтөлбөр зогссон.

Үүнтэй холбоотойгоор 8% зээлэнд хамрагдах зорилтот сегментэд зориулсан орон сууцны төслүүдийн борлуулалт эрс буурч санхүүжилт багассанаар 2017 онд маш олон төслүүд барилгын ажлаа түр зогсоосон.

2021 оны нийлүүлэлтийн өсөлт:

- Ковид-19 цар тахлаас үүдэлтэй цаг үеийн эдийн засгийн байдлыг сэргээх зорилгоор Засгийн газраас хэрэгжүүлсэн “ЭДИЙН ЗАСГИЙГ СЭРГЭЭХ 10 ИХ НАЯДЫН ЦОГЦ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ” -нд багтсан 6%-ийн Ипотекийн зээл нь орон сууцны зах зээл дээр гацсан олон төслүүдийн борлуулалтыг эргэлтэд оруулж, нийлүүлэлтийг огцом өсгөсөн. Өөрөөр хэлбэл өмнөх онуудад царцаж ашиглалтад оруулах хугацаагаа хойшлуулсан байсан төслүүд 2021 онд ашиглалтад орсон.
- Засгийн газраас 6%-н ипотекийн зээлийн эргэн төлөлтийг хойшлуулсан, эрчим хүч ус цахилгааны төлбөрийг төрөөс санхүүжүүлсэнтэй холбоотой иргэдийн гар дээрх бэлэн мөнгөний хэмжээ нэмэгдэн хуримтлал үүсгэснээр дахин зээлд хамрагдах, орон сууцаа солих сонирхлыг нэмэгдүүлсэн.
- Цар тахлын хөл хориотой нөхцөл байдлаас шалтгаалан хилийн чанадаас эх орноо зорьсон Монгол иргэдийн тоо огцом нэмэгдэж энэхүү шилжих хөдөлгөөн нь орон сууцны эрэлтийг өсгөх бас нэгэн шалтгаан болсон.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

2022 оны нийлүүлэлтийн огцом уналт:

- Ковид-19 цар тахлаас үүдэлтэй улс орнуудын хил гаалийн хаалттай байдал нь импортоос өндөр хамааралтай барилгын салбарын бараа материалын нийлүүлэлтэд хүндээр тусч барилгын бүхий л төрлийн материалын хомсдолыг үүсгэсэн.
- Хил гаалийн хаалттай байдлаас гадна дотоодын цементийн улсын үйлдвэрийн үйл ажиллагаа доголдож, барилга угсралтын ажлууд удааширч төслүүд зогсонги байдалд орсон.
- Материалын хомсдол болон үнийн өсөлт, тээврийн үнийн өсөлт, валютын ханшийн өсөлт зэргээс шалтгаалсан үнийн өсөлт нь барилгын материалын болон үйлчилгээний үнийн өсөлтөд шууд нөлөөлсөн.
- Ипотекийн 6%-н санхүүжилт буюу эх үүсвэр багассан нь орон сууцны зах зээлийн 80% гаруйг эзэлдэг дундаж болон стандарт зэрэглэлийн төслүүдийн борлуулалтад шууд нөлөөлж, төслүүдийн борлуулалт удааширч, мөнгөн урсгал тасалдахад нөлөөлсөн.
- Арилжааны банкууд барилгын зээлийг хумих бодлого баримталж орон сууцны төслүүдэд төслийн санхүүжилт өгөхийг зогсоосон шийдвэр гаргасан нь төслүүдийн хувьд хамгийн том санхүүжилтийн эх үүсвэр болдог суваг хаагдаж ихэнх төслүүдийн хувьд үйл ажиллагаагаа түр зогсоохоос аргагүй байдалд орсон.



График 4-2: 2014-2023 оны орон сууцны нийлүүлэлт, төслийн тоо, айлын тоогоор

- 2018 он гарсаар 8% хөтөлбөрийн эх үүсвэр маш бага хэмжээгээр хийгдэж эхэлсэн нь нийлүүлэлтийг аажмаар нэмэгдүүлж зах зээлийг хөдөлгөөнд оруулж эхэлсэн.
- 2019, 2020 онуудад 8% хөтөлбөрийн санхүүжилт хангалттай бус ч гэсэн тасалдалгүй хийгдэж нийлүүлэлтийг сүүлийн 2 жилд өсгөсөн.
- 2020 онд сонгуулийн нөлөөгөөр жилийн эхний хагаст 8% хөтөлбөр хэвийн явагдсан бөгөөд 11 сараас ипотекийн зээлийн хүүг 6% болгож бууруулсан нь орон сууцны зах зээлийг улам идэвхжүүлсэн.
- Ковид-19-ийн нөхцөл байдлаас хамаарч иргэдийн ипотекийн зээлийн эргэн төлөлтийг хойшлуулснаас улбаатай МИК-ийн эргэн төлөлт хойшилж, тэр хэмжээгээр олголтын эх үүсвэр буурсан нь 6%-н багцыг дорвитой өсгөөгүй харагдаж байна.

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

- 2022 онд 10 их наядын хөтөлбөрийн хүрээнд олгогдсон 6%-н зээлийн багц нь Банкнуудын өөрийн эх үүсвэрээс зээлийн багцаас МИК-ийн 6% зээл рүү шилжиж, огцом өсөлттэй харагдаж байна.

4.2.1.2.1 Орон сууцны нийлүүлэлтийн зэрэглэлийн судалгаа

Орон сууцны төслийн зэрэглэлийг тогтоохдоо тухайн барилгын хийцлэл, ашигласан материал, инженерийн шугам сүлжээ, ажлын гүйцэтгэл, архитектур төлөвлөлт, концепци шийдэл, хатуу болон нийгмийн дэд бүтцийн хүрэлцээ, орчны нөхцөл байдал, төслийн болон ашиглалтын менежмент зэрэг маш олон чухал хүчин зүйлсийг төслийн төлөвлөсний дагуу тооцон гаргана.

Дээрх үзүүлэлтүүдийг 5 бүлэг ангилалд хуваан жинлэж төслийн зэрэглэлийг тогтооно.

Хүснэгт 4- 3 Орон сууцны төслийн зэрэглэл тогтоох зарчим

Барилгын хийц 45%	Архитектур төлөвлөлт 15%	Дэд бүтэц 10%	Орчин 15%	Менежмент 15%
Барилга угсралт: <ul style="list-style-type: none"> • Үндсэн хийц • Инженерийн шугам сүлжээ шийдэл • Ашигласан материалын чанар • Ажлын гүйцэтгэлийн чанар • Норм стандарт 	Төлөвлөлт: <ul style="list-style-type: none"> • Ерөнхий концепци • Хотхон зохион байгуулалт • Өрөөний зөв зохион байгуулалт • Лифтны хүрэлцээ • Дулаан зогсоол • Эрчим хүч хэмнэлт • Смарт систем • Камержуулалт • Шинэ технологи • Экстерьер • Интерьер 	Хатуу дэд бүтэц: <ul style="list-style-type: none"> • Шугам сүлжээний хүрэлцээ • Төвийн шугамд холбогдсон эсвэл бие даасан шийдэлтэй эсэх Нийгмийн дэд бүтэц: <ul style="list-style-type: none"> • Эмнэлэг, цагдаа • Сургууль цэцэрлэг • Үзвэр үйлчилгээ • Худалдаа үйлчилгээ 	Ерөнхий орчин: <ul style="list-style-type: none"> • Агаарын бохирдол • Төвлөрөл, дуу чимээ, хөл хөдөлгөөн • Эргэн тойрны үнэлэмж Хотхон доторх орчин: <ul style="list-style-type: none"> • Гадна тохижилт • Зогсоол • Хашаа • Гэрэлтүүлэг • Ногоон байгууламж • Тоглоомын талбай 	СӨХ, ХМенежмент: <ul style="list-style-type: none"> • Харуул хамгаалалт • Засвар үйлчилгээ • Цэвэрлэгээ үйлчилгээ • Ашиглалтын зардал их/бага Бусад: <ul style="list-style-type: none"> • Төсөл хэрэгжүүлэгчийн нэр хүнд • Гүйцэтгэгч компанийн туршлага. • Худалдаа үйлчилгээний газар, фитнес ажиллуулдаг эсэх

Хүснэгт 4- 4 Үнэлгээний бүтэц



Зэрэглэл	Оноо
Тансаг	>= 9
Өндөр	>= 8
Бизнес	>= 7
Дундаж	>= 6
Стандарт	>= 5

Энэхүү аргачлалаар орон сууцны зах зээл дээр 2014-2022 оны хооронд нийлүүлэгдсэн болон хэрэгжиж буй нийт 1046 төслийн хувьд зэрэглэл болон бүсийг тодорхойлж, улирлын судалгаа бүрд нэгдсэн мэдээллийн сангийн агуулгад нийцүүлэн нэгтгэнэ.

Төслүүдийг стандарт, дундаж, бизнес, өндөр, тансаг гэсэн таван зэрэглэлд ангилан, сүүлийн 5 жилийн нийлүүлэлтийг тоймлон График*4-2 болон График*4-3-т төслийн тоо болон орон сууцны тоогоор харьцуулан харуулав.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

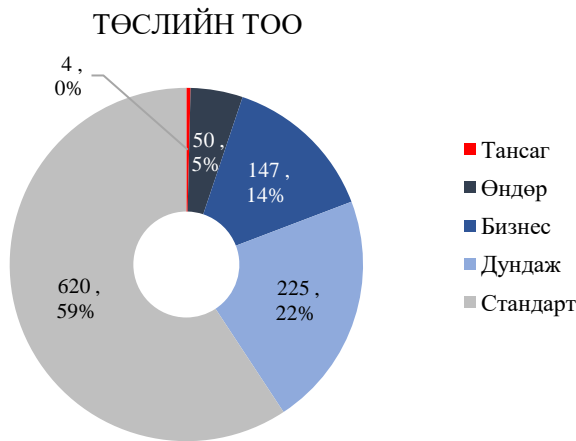


График 4-4: Ашиглалтанд орсон төслийн тоо, зэрэглэлээр

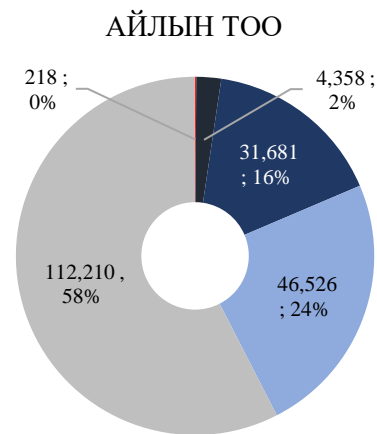


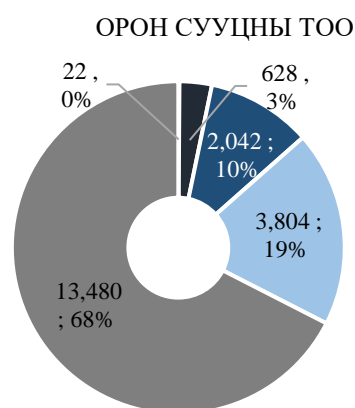
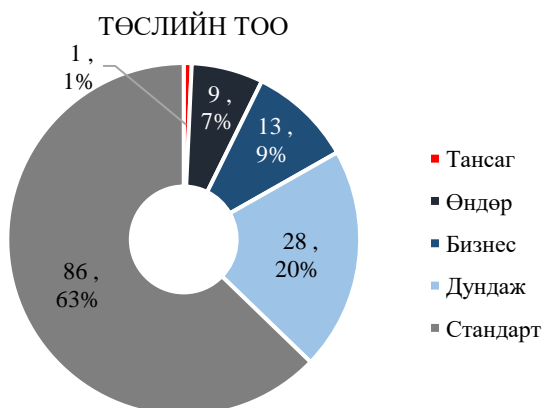
График 4-3: Ашиглалтанд орсон орон сууцны тоо, зэрэглэлээр

Төслийн тооны хувьд ч, орон сууцны тооны хувьд ч нийт зах зээлийн нийлүүлэлтийн дунджаар 82%-ийг стандарт болон дундаж зэрэглэлийн орон сууцнууд эзэлж байна.

- Стандарт зэрэглэлийн 620 төслийн 112,210 айлын орон сууцны нийлүүлэлт нь нийт зах зээлийн дунджаар 59% орчмыг дангаараа эзэлж байна;
- Дундаж зэрэглэлийн 225 төслийн 46,526 айлын орон сууцны нийлүүлэлт 23%
- Бизнес зэрэглэлийн 147 төслийн 31,681 айлын орон сууцны нийлүүлэлт 15%
- Өндөр зэрэглэлийн 50 төслийн 4,358 айлын орон сууцны нийлүүлэлт 3.5%
- Тансаг зэрэглэлийн 4 төслийн 218 айлын орон сууцны нийлүүлэлт 0.11%

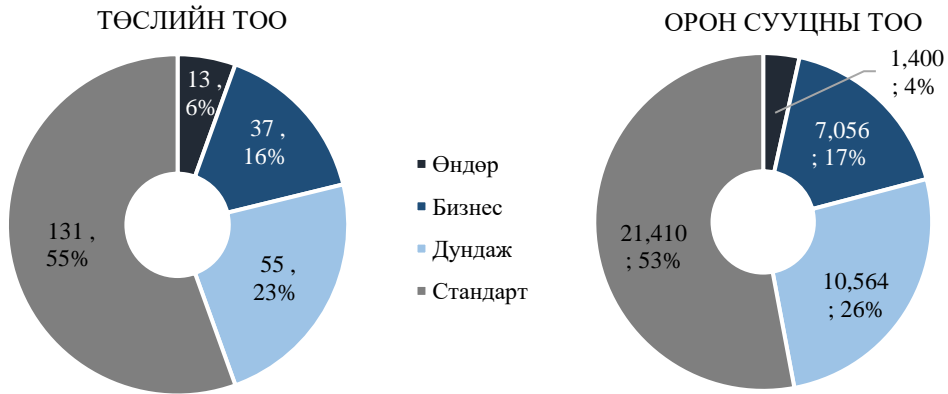
Ковид-19 цар тахалтай холбоотой сүүлийн 3 жилийн орон сууцны зах зээлд нийлүүлэгдсэн орон сууцны хэмжээг жил бүрээр ялган харвал:

2020 ОНЫ НИЙТ НИЙЛҮҮЛЭЛТ ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР



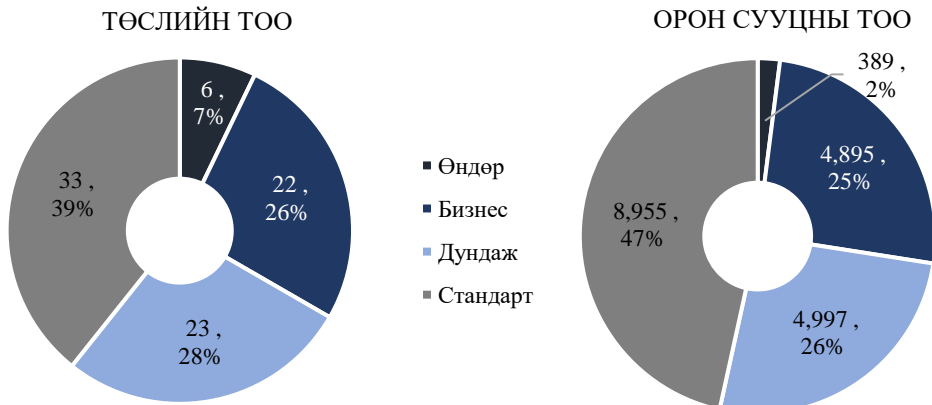
2021 ОНЫ НИЙТ НИЙЛҮҮЛЭЛТ ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ



- 2021 онд 2020 оны ковидын нөлөөгөөр тус онд ашиглалтад орох байсан төслүүд хойшлогдож нийлүүлэлт хоёр дахин өссөн байна

2022 ОНЫ НИЙТ НИЙЛҮҮЛЭЛТ ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР



- 2022 онд 2021 оноос нийлүүлэлт 2.1 дахин буурсан байна

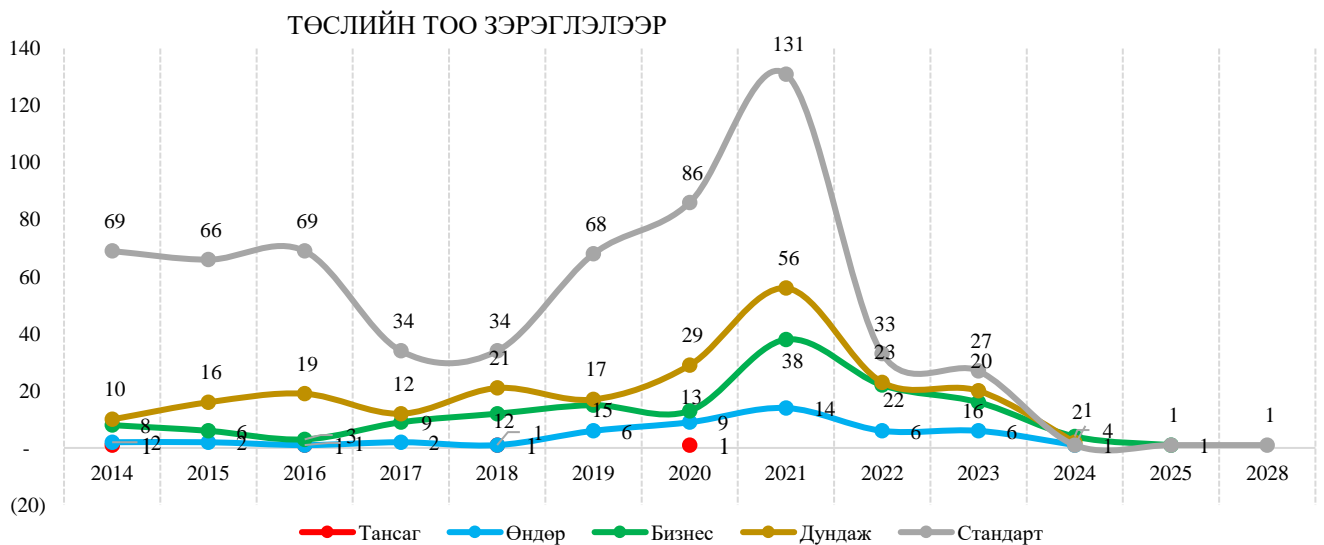


График 4-5: Төслийн тоо зэрэглэлээр, ашиглалтанд орсон оноо

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

ОРОН СУУЦНЫ ТОО ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР

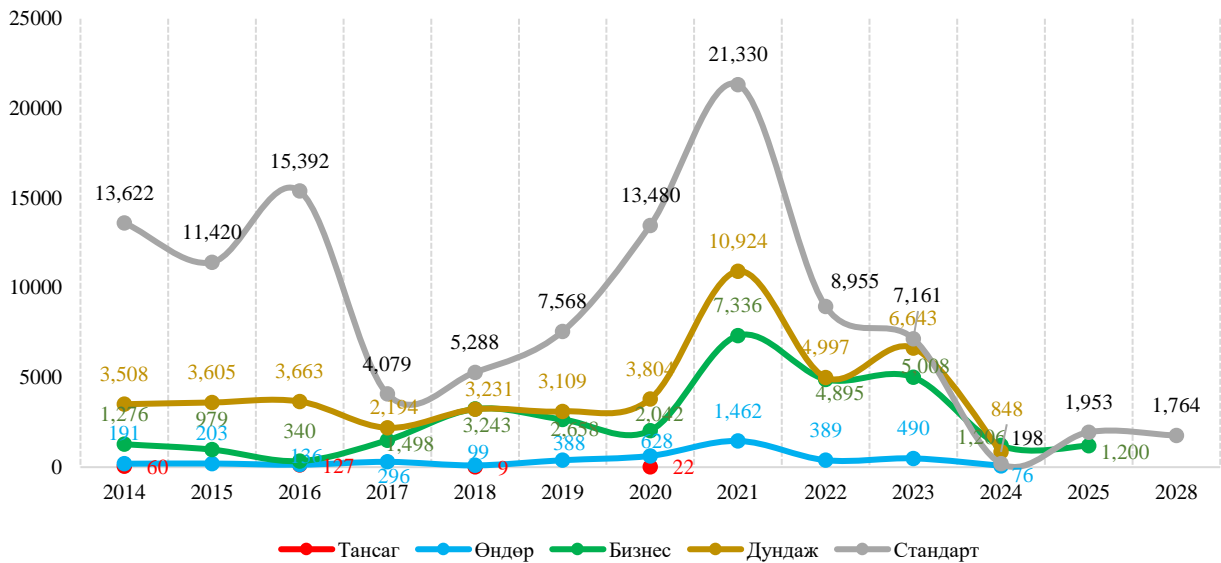


График 4-6: Орон сууцны тоо зэрэглэлээр, ашиглалтад орсон оноор

2022 онд нийлүүлэлт хийгдсэн төслийн тоог өмнөх 2021 онтой харьцуулахад 65%, орон сууцны тоог харьцуулахад 53% тус тус буурсан байна (График*4-4).

Энэхүү бууралтыг орон сууцны зэрэглэлээр ангилбал:

- стандарт зэрэглэлийн орон сууц - 74,8%
- дундаж зэрэглэлийн орон сууц - 58,9%
- бизнес зэрэглэлийн орон сууц - 42,1%
- өндөр зэрэглэлийн орон сууц - 57,1% тус тус буурсан байна.

НЭГ ТӨСӨЛД НОГДОХ АЙЛЫН ТОО ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР

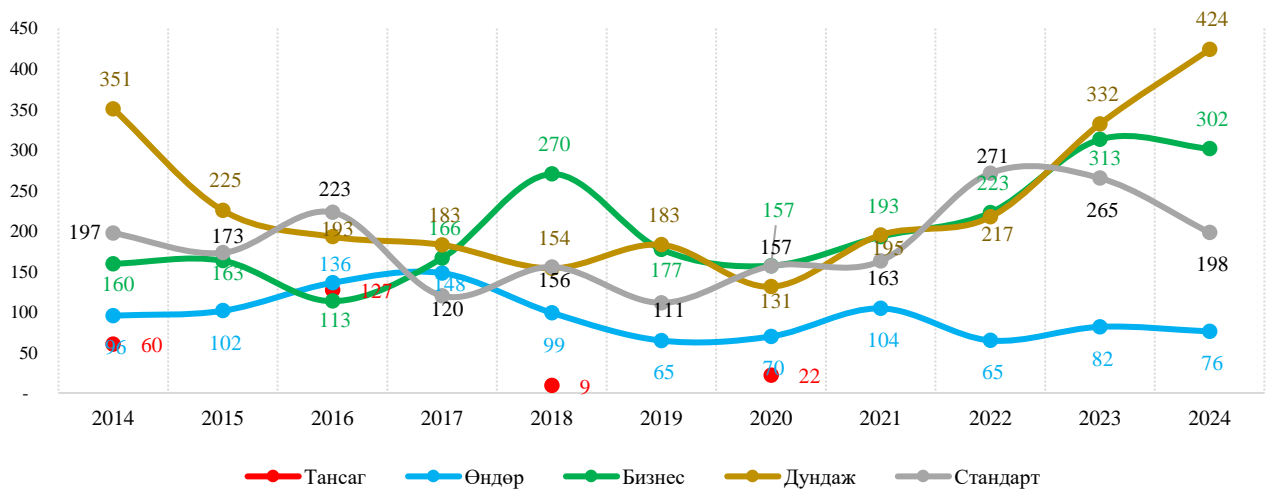


График 4-7: Нэг төсөлд ногдох орон сууцны дундаж тоо зэрэглэлээр, ашиглалтанд орсон оноор

График*4-7: Орон сууцны зах зээлд нийлүүлэгдэж байгаа төслүүдийн нэг төсөлд ногдох айлын тооны зэрэглэлээс хамаарсан чиг хандлагыг харах зорилготой.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Сүүлийн жилүүдэд буюу 2021-2023 онуудад ашиглалтад орсон төслүүдийн дундаж айлын тоог харвал:

- Дундаж болон Бизнес зэрэглэлийн нэг төсөлд ногдох айлын дундаж тоо өсөж байгааг харж болно. Энэ нь тухайн зэрэглэлийн төслүүд илүү том талбайд, олон айлтай, гадна орчны тохижилт сайтай иж бүрэн төлөвлөлт хийж байгаа төслүүд зонхилж буй юм.
- Өндөр болон Тансаг зэрэглэлийн төслүүдийн хувьд том талбайд харьцангуй цөөн айл төлөвлөдөг бөгөөд энэ нь худалдан авагчийн хэрэгцээ шаардлагатай холбоотой.
- Стандарт зэрэглэлийн төслүүд ихэнхдээ гэр хорооллын бүсүүдэд, эсвэл гэр хороололтой залгаа бүсүүдэд хэрэгжиж байгаа бөгөөд газрын хувьд харьцангуй бага талбайд цөөн айлаар, жижиг хэмжээний төслүүд хэрэгжиж байна. Энэ нь газрын олдоц буюу газар чөлөөлөлттэй холбоотой.

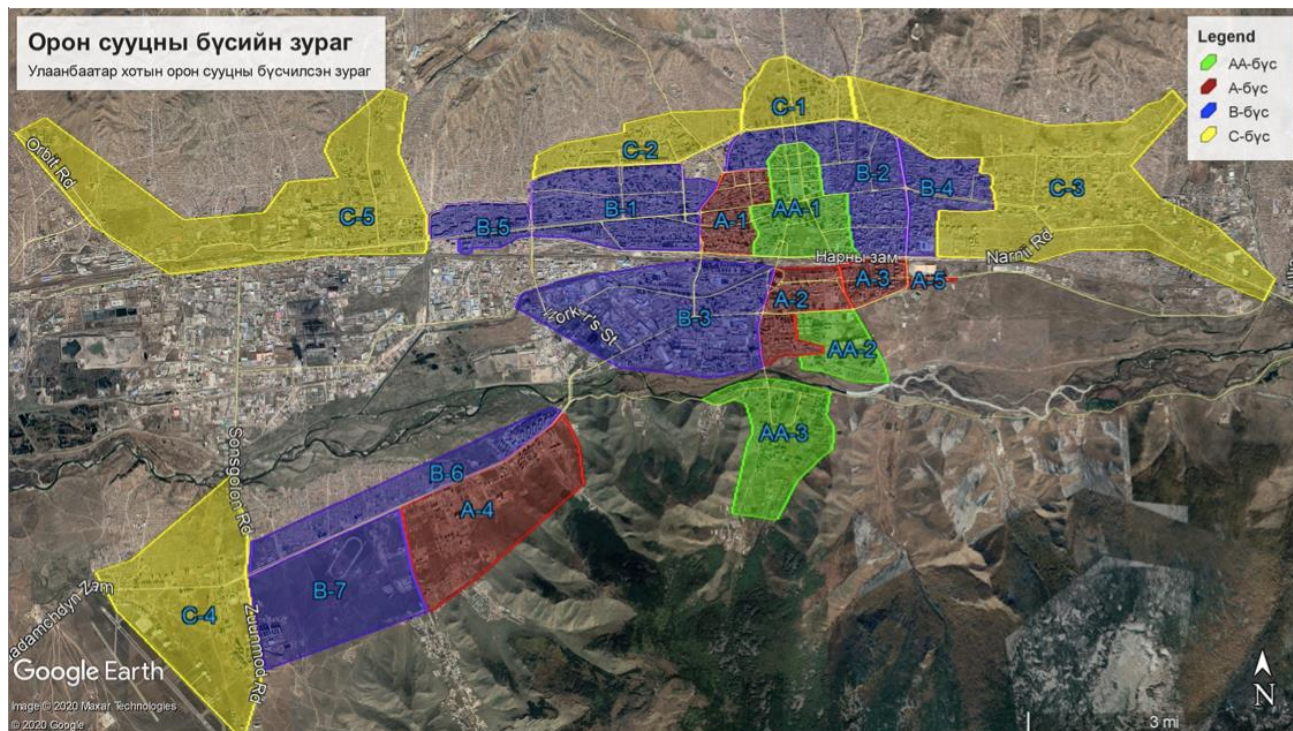
4.2.1.2.2 Орон сууцны нийлүүлэлтийн бүсийн судалгаа

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

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

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

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ



Зураг 4- 4 Улаанбаатар хотын орон сууцны бүсчлэл

Судалгаанд хамрагдсан 194,000 орчим орон сууц эдгээр бүсүүдэд харилцан адилгүй хэмжээгээр төвлөрөн байршиж байгаа. Мөн ямар зэрэглэлийн орон сууцнууд эдгээр бүсүүдэд хуваагдан ямар хэмжээгээр төвлөрч байгааг бид судалгаагаар харах нь зүйтэй.

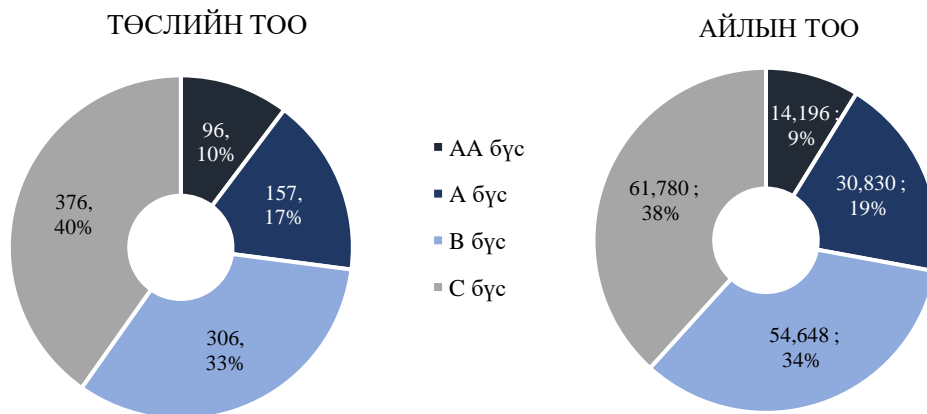


График 4 -8: Ашиглалтанд орсон төслийн тоо бүсээр

График 4-9: Ашиглалтанд орсон орон сууцны тоо бүсээр

График*4-8 болон График*4-9-т орон сууцны зах зээлд 2014-2023 оны хооронд нийлүүлэгдсэн төслийн тоо болон орон сууцны тоог бүсээр ангилж харуулсан байна:

- AA бүсэд 96 төслийн 14,196 орон сууцны нийлүүлэлт хийгдсэн нь зах зээлийн 10%
- A бүсэд 157 төслийн 30,830 орон сууц 18%
- B бүсэд 306 төслийн 54,648 орон сууц 33%
- C бүсэд 376 төслийн 61,780 орон сууц 39% тус тус эзэлж байна.

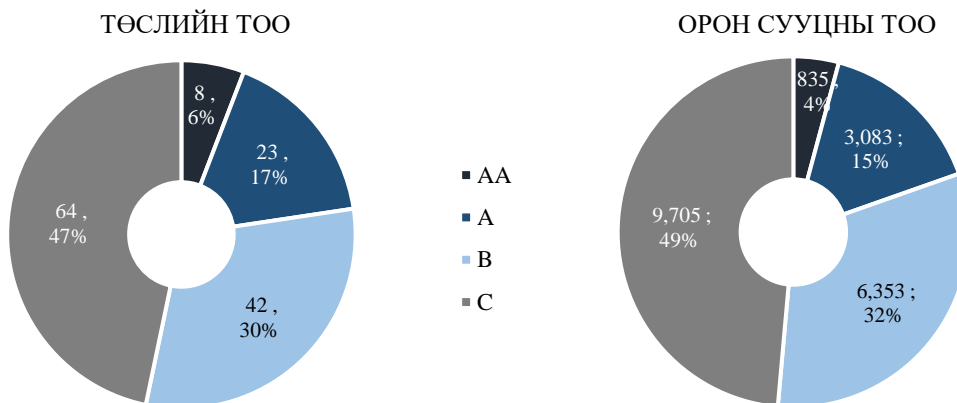
Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

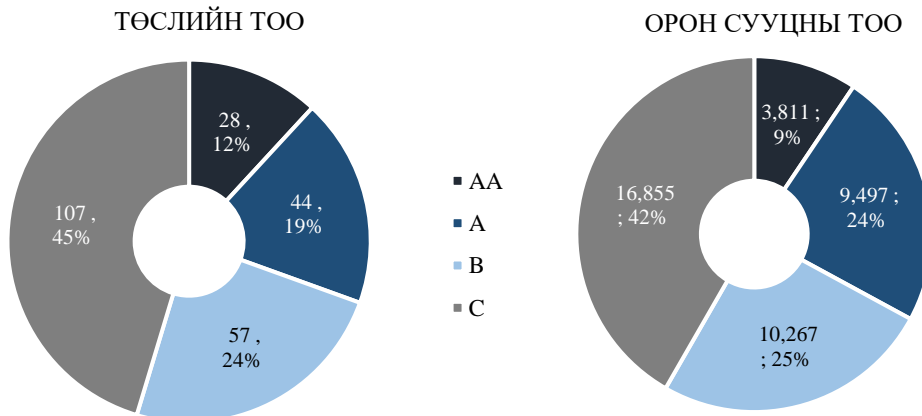
В болон С бүсүүдэд орон сууцны зах зээлийн нийлүүлэлтийн 72% нь төвлөрч байгаа бол АА болон А бүсүүдэд 26% нь тус тус төвлөрсөн байна.

Дээрх бүсийн нийлүүлэлтийг төслийн тоо болон орон сууцны тооны хувьд ашиглалтад орсон оноор задлан График*4-10 болон График*4-11-т дүрслэвэл:

2020 ОНЫ НИЙТ НИЙЛҮҮЛЭЛТ БҮСЭЭР



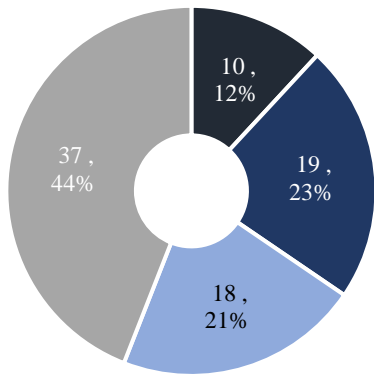
2021 ОНЫ НИЙТ НИЙЛҮҮЛЭЛТ БҮСЭЭР



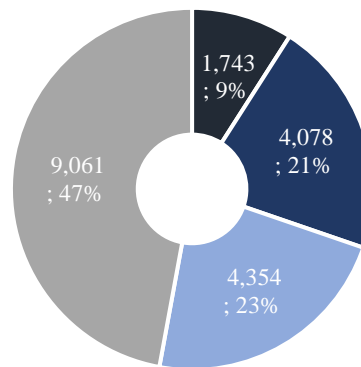
2022 ОНЫ НИЙТ НИЙЛҮҮЛЭЛТ БҮСЭЭР

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

ТӨСЛИЙН ТОО



ОРОН СУУЦНЫ ТОО



ТӨСЛИЙН ТОО БҮСЭЭР

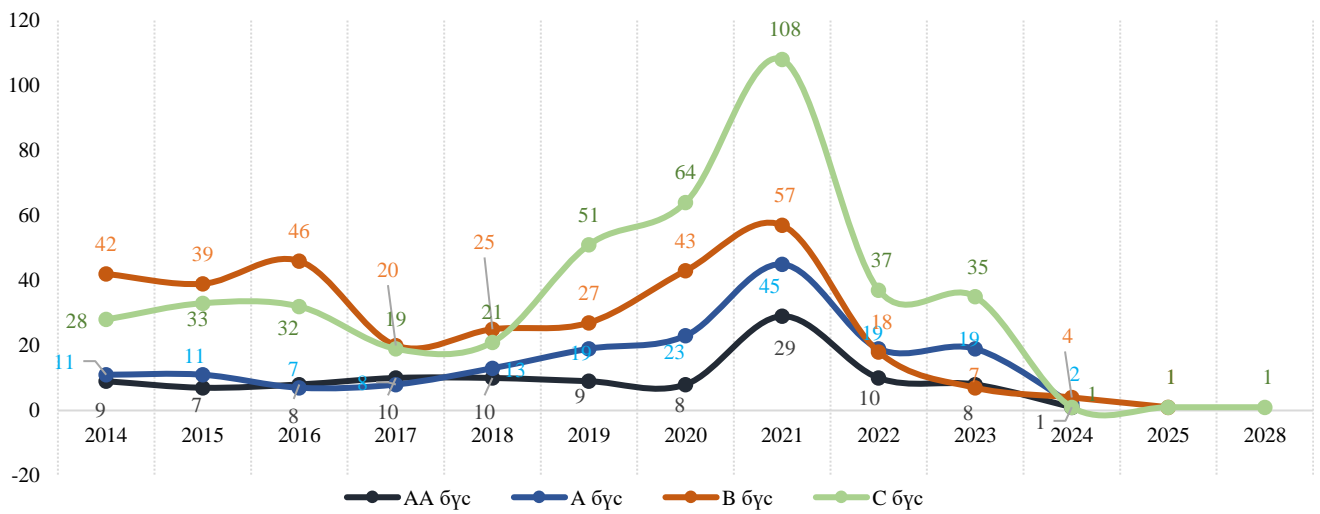


График 4-10: Төслийн тоо бүсээр, ашиглалтанд орсон оноор

ОРОН СУУЦНЫ ТОО БҮСЭЭР

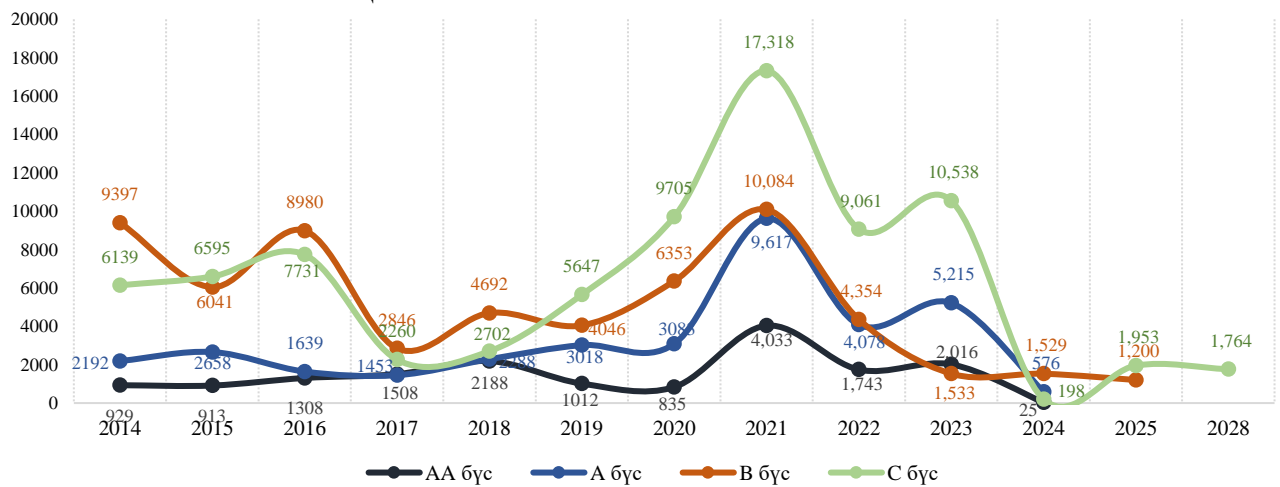


График 4-11: Орон сууцны тоо бүсээр, ашиглалтанд орсон оноор

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

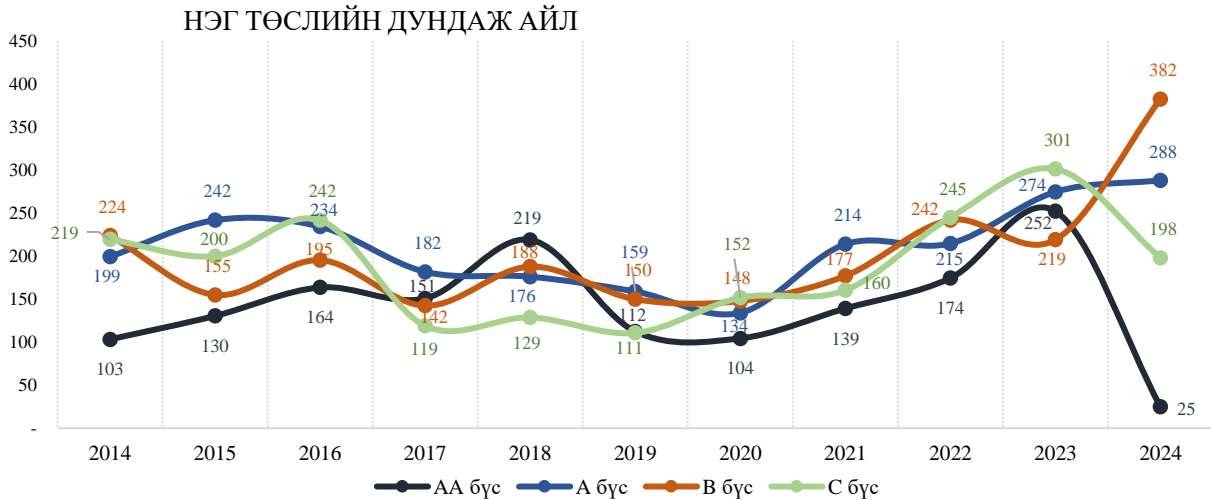


График 4-12: Нэг төсөлд ногдох орон сууцны тоо бүсээр

График*4-10 болон График*4-11-с Төсөл болон орон сууцуудыг ашиглалтад орсон оноор бүсээр нь задлан Ковидын нөлөөлөлд өртсөн сүүлийн 3 жилээр харвал:

- АА бүсэд 2020 онд 14 төслийн 1,789 айлын орон сууцны нийлүүлэлт хийгдэх байсан боловч 8 төслийн 835 айлын орон сууц ашиглалтад орж зөрүү нь 2021 он руу шилжсэн. 2021 онд төслийн хувьд 250%, орон сууцны тооны хувьд 356% өсөлттэй байсан боловч 2022 онд 10 төслийн 1,743 айлын орон сууц болж өмнөх оноос дунджаар 62% буурсан.
- А бүсэд 2020 онд 35 төслийн 5593 айлын орон сууцны нийлүүлэлт хийлгэх байсан боловч 23 төслийн 3,083 айлын орон сууцны төсөл ашиглалтад орж зөрүү нь 2021 он руу шилжсэн ба ингэснээр 2021 онд төслийн тооны хувьд 96%, орон сууцны тооны хувьд 208% өсөлттэй байсан. Мөн 2022 онд 19 төслийн 4078 айлын орон сууцны төсөл хэрэгжсэн нь өмнөх оноос дунджаар 58% бууралттай байна.
- В бүсэд 52 төслийн 7,376 айлын орон сууцны нийлүүлэлт хийгдэх байсан боловч 43 төслийн 6,353 айлын орон сууц ашиглалтад орж, 2021 онд төслийн тооны хувьд 33%, орон сууцны тооны хувьд 62% өсөлттэй байсан. 2022 онд 18 төслийн 4,354 айлын орон сууцны төсөл хэрэгжсэн нь өмнөх оноос 62% буурсан.
- С бүсэд 84 төслийн 13,874 айлын орон сууцны нийлүүлэлт хийгдэх байсан боловч 64 төслийн 9,705 айлын орон сууц ашиглалтад орж, 2021 онд төслийн тооны хувьд 67%, орон сууцны тооны хувьд 74% тус тус өсөлттэй байсан. 2022 онд 37 төслийн 9,061 айлын орон сууцны төсөл хэрэгжсэн ба өмнөх оноос 57% буурсан.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

4.2.1.2.3 Зэрэглэл болон бүсийн хамаарал

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

Хүснэгт 4- 5 Төслийн тооноос хамаарсан Зэрэглэл & Бүсийн матриц, сүүлийн 3 жилийн харьцуулалт

2020 он					
Зэрэглэл/Бүс	AA бүс	A бүс	В бүс	С бүс	Нийт
Тансаг	0.5%				0.5%
Өндөр	2.9%	1.3%			4.2%
Бизнес	3.2%	6.7%	1.3%	0.5%	11.8%
Дундаж	2.4%	6.2%	9.6%	2.0%	20.2%
Стандарт	0.8%	1.3%	23.4%	37.8%	63.4%
Нийт	9.8%	15.5%	34.3%	40.3%	100%

2021 он					
Зэрэглэл/Бүс	AA бүс	A бүс	В бүс	С бүс	Нийт
Тансаг	0.4%				0.4%
Өндөр	2.9%	1.4%			4.3%
Бизнес	3.4%	6.7%	1.6%	0.3%	12.1%
Дундаж	2.2%	6.2%	11.0%	1.9%	21.3%
Стандарт	1.3%	1.5%	19.8%	39.3%	61.9%
Нийт	10.2%	15.9%	32.5%	41.5%	100%

2022 он					
Зэрэглэл/Бүс	AA бүс	A бүс	В бүс	С бүс	Нийт
Тансаг	0.4%				0.4%
Өндөр	3.0%	1.3%			4.4%
Бизнес	3.6%	7.2%	1.8%	0.5%	13.1%
Дундаж	2.0%	6.1%	10.5%	2.4%	21.0%
Стандарт	1.2%	1.6%	20.6%	37.8%	61.2%
Нийт	10.3%	16.2%	32.9%	40.7%	100%

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

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

Хүснэгт 4- 6 Орон сууцны тооноос хамаарсан Зэрэглэл & Бүсийн матриц сүүлийн 3 жилийн харьцуулалт

2020 он					
Зэрэглэл/Бүс	AA бүс	A бүс	В бүс	С бүс	Нийт
Тансаг	0.2%				0.2%

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Өндөр	1.6%	0.7%			2.2%
Бизнес	4.7%	6.7%	0.8%	0.8%	12.9%
Дундаж	2.0%	8.1%	10.6%	2.6%	23.5%
Стандарт	0.4%	1.4%	23.2%	36.2%	61.3%
Нийт	8.9%	16.9%	34.6%	39.6%	100%

2021 он					
Зэрэглэл/Бүс	AA бүс	A бүс	B бүс	C бүс	Нийт
Тансаг	0.1%				0.1%
Өндөр	1.6%	0.9%			2.4%
Бизнес	4.6%	6.8%	1.9%	0.4%	13.7%
Дундаж	1.8%	8.7%	10.9%	1.9%	23.2%
Стандарт	0.9%	1.9%	20.5%	37.3%	60.5%
Нийт	8.9%	18.2%	33.3%	39.6%	100%

2022 он					
Зэрэглэл/Бүс	AA бүс	A бүс	B бүс	C бүс	Нийт
Тансаг	0.1%				0.1%
Өндөр	1.4%	0.8%			2.2%
Бизнес	4.7%	6.6%	1.8%	1.2%	14.3%
Дундаж	1.5%	8.0%	11.0%	2.5%	23.0%
Стандарт	0.7%	2.4%	21.1%	36.1%	60.3%
Нийт	8.5%	17.8%	33.9%	39.7%	100%

Харьцуулалтаар төслийн тоо болон орон сууцны тооноос хамаарсан матрицын хувьд стандарт болон дундаж зэрэглэлийн хувьд B болон C бүсүүдэд төвлөрсөн хэмжээ яг адил буюу 74%-тай байхад, тансаг болон өндөр зэрэглэлийн хувьд AA бүсэд төвлөрсөн хэмжээ нь буурч байна. Энэхүү матрицаас нийт зах зээлийн нийлүүлэлтэд бүс болон зэрэглэлийн хамаарлаар эзлэх хувийг харж болно.

4.2.1.3 Орон сууцны зах зээлийн үнэ

Орон сууцны зах зээлийн нэгж м² талбайн дундаж үнийн трендийг 2014 оноос эхлэн улирал бүрээр тооцож График*13-д харуулав.

Тооцооллыг 2014-2022 оны хооронд хэрэгжсэн нийт 1094 төслийн 194,996 айлын орон сууцны дундаж үнийн хөдөлгөөнийг жинлэж тооцов.

2014 онд 3.03 сая төгрөг байсан нэгж м² орон сууцны дундаж үнэ 2017 он хүртэл 2.18 сая төгрөг хүртэл жигд бууралттай байсан ч 2018 онд өсөж 2.46 сая төгрөг болсон. Энэ өсөлт удаан үргэлжлээгүй бөгөөд 2020 он хүртэл бага хэмжээгээр буурч 2.27 сая төгрөг болсон.

Харин Ковид-ын нөлөөгөөр сүүлийн 3 жил 1 м² орон сууцны дундаж үнэ 2021 оны сүүлээр 2.92 сая төгрөг буюу өмнөх оны мөн үеэс 28.6%, 2022 оны сүүлээр 3.31 сая төгрөг буюу өмнөх оны мөн үеэс 13.4% тус тус өссөн байна.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

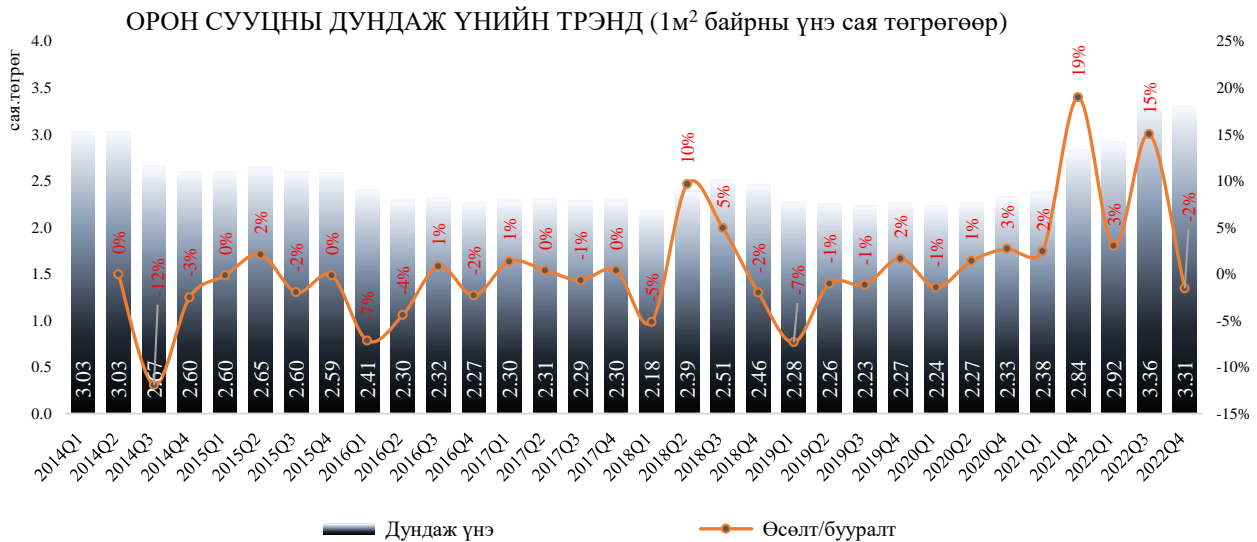


График 4-13: ОСЗЗээлийн жиллэсэн дундаж үнэ улирлаар

2014Q1-2021Q1 хооронд орон сууцны дундаж үнийн хэлбэлзэл харьцангуй тогтвортой байсан гэж үзэж болно. Стандарт хазайлт нь 130,000 төгрөг дотор үнийн өсөлт нь хэлбэлзэж байсан зах зээлд 2021 оны хагасаас хойш стандарт хазайлт нь 260,000 буюу өмнөх жилүүдээс хоёр дахин их өсөлтүүдийг үзүүлсэн байна.

- 2013 оноос хэрэгжиж эхэлсэн 8% хөтөлбөртэй холбоотой зах зээл дээрх орон сууцны эрэлт огцом нэмэгдэж 2014 онд нийлүүлэлтийн дутагдалд орсон.
- 2015 онд өмнөх онуудын орон сууцны эрэлтийг дагасан нийлүүлэлт мөн огцом нэмэгдэж зах зээлийн дундаж үнэд нөлөөлж үнийн бууралт үзүүлж эхэлсэн.
- 2017 онд ипотекийн 8% зээлийн эх үүсвэр тасалдаж хөтөлбөр зогссонтой холбоотой үнийн бууралт хэвээр үргэлжилсэн.
- 2018 онд ипотекийн хөтөлбөр эргэж сэргэсэнтэй холбоотой эрэлт нэмэгдэж үнэ бага зэрэг өсөхөд нөлөөлсөн боловч ипотекийн эх үүсвэр байнга хомсдолтой, эрэлтээ хангахгүй байсаар байна.
- 2019 оноос орон сууцны зах зээл дээрх нийлүүлэлтийн тогтмол илүүдэлтэй холбоотойгоор зах зээлийн дундаж үнэ тогтворжсон.
- 2020 онд зах зээлийн дундаж үнэд Ковид-ын нөлөө зөвхөн эхний улиралд 3% бууралт үзүүлсэн боловч барилгын материалын үнийн өсөлт хомсдолтой холбоотойгоор оны эцэст дундаж үнэ буцаад 5% өсөлт үзүүлсэн.
- 2021 онд ипотекийн 6%-ийн зээлийн санхүүжилт өссөн, тэвэр логикийн үнийн өсөлт, хилийн хоригтой холбоотой бараа материалын хомсдол болон үнийн өсөлт зэргээс шалтгаалан орон сууцны дундаж үнэ 20-30% өссөн.
- 2022 онд орон сууцны зах зээл дээрх нийлүүлэлт буурч, ихэнх төслүүдийн хувьд өртгөө хянах боломжгүй болсон тул түр зогсоох, эсвэл төсөвт өртгийн өсөлтийг борлуулалтын үнийг нэмэгдүүлэх замаар нөхөхөөс аргагүйд хүрсэн, энэ нь төслүүдийн хувьд борлуулалтыг сааруулах хүчин зүйлс болж байна.

4.2.1.3.1 Орон сууцны үнэ зэрэглэлээр

2014-2022 хугацааны хооронд орон сууцны зах зээлийн нэгж м² талбайн үнийн хөдөлгөөнийг стандарт, дундаж, бизнес, өндөр, тансаг гэсэн 5 зэрэглэлээр ангилж улирлаар харуулав.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

ОРОН СУУЦНЫ ЗЭРЭГЛЭЛИЙН ДУНДАЖ ҮНЭ (1м² үнэ, сая төгрөгөөр)

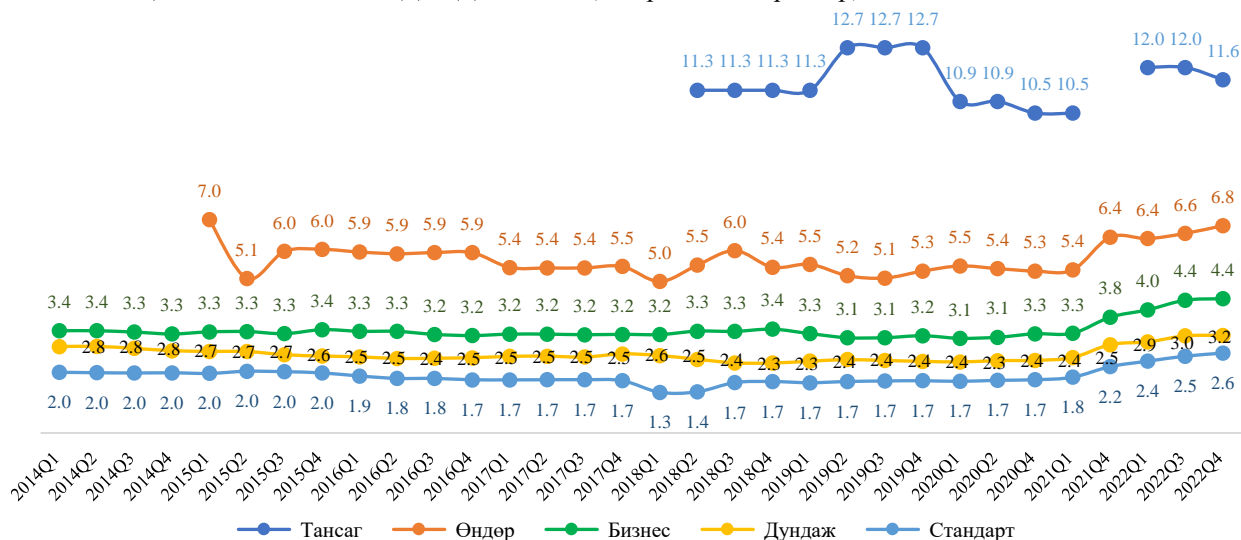


График 4-14: Зэрэглэлийн жиллэсэн дундаж үнэ улирлаар

Ийнхүү төслийн зэрэглэлээр ангилан харуулах хэрэгцээ шаардлага нь зах зээл дээр нийлүүлэгдэж байгаа орон сууцны нэгж м² талбайн дээд болон доод үнийн хооронд 4.46 дахин буюу 9 сая төгрөгийн зөрүү байна. Иймд үнийн талаар илүү нарийвчилж ойлгохын тулд зэрэглэл тус бүрээр харьцуулж харъя.

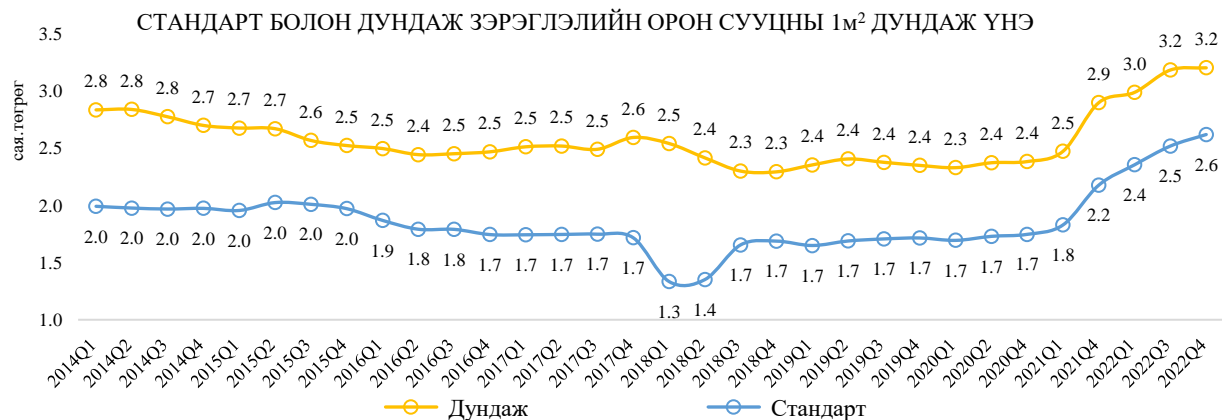


График 4-15: Стандарт болон дундаж зэрэглэлийн орон сууцны жиллэсэн дундаж үнэ улирлаар

Дундаж болон Стандарт зэрэглэлийн орон сууцны дундаж үнэ урт хугацаанд буюу 2014-2020 оны хооронд тогтвортой буурах хандлагатай байсан боловч 2021 оноос эхлэн өмнөх бүлэгт дурдсан шалтгаанаар үнэ огцом өсөж эхэлсэн.

- Стандарт зэрэглэлийн орон сууцны хувьд өмнөх онтой харьцуулахад 2021 онд 29.4%, 2022 онд 18.2% тус тус өссөн
- Дундаж зэрэглэлийн орон сууцны хувьд өмнөх онтой харьцуулахад 2021 онд 20.8%, 2022 онд 10.3% тус тус өссөн

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

БИЗНЕС БОЛОН ӨНДӨР ЗЭРЭГЛЭЛИЙН ОРОН СУУЦНЫ 1м² ДУНДАЖ ҮНЭ

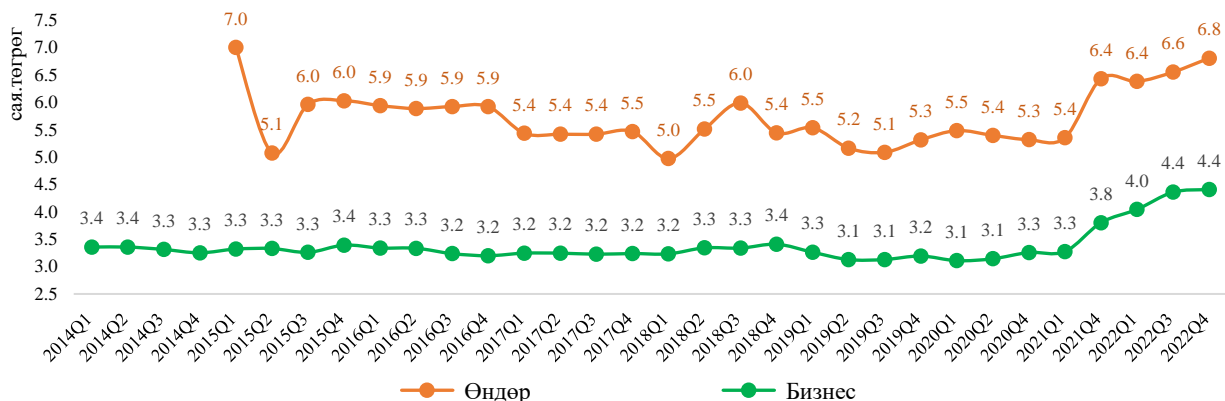


График 4-16: Бизнес болон өндөр зэрэглэлийн орон сууцны жинлэсэн дундаж үнэ улирлаар

Бизнес зэрэглэлийн орон сууцны дундаж үнэ урт хугацаанд буюу 2014-2020 оны хооронд маш тогтвортой байсан бол 2021 оноос мөн бага хэмжээний өсөлт явагдаж эхэлсэн байна. Харин Өндөр зэрэглэлийн орон сууцны дундаж үнэ савлагаа их байгаа нь зэрэглэл дээшилсэнтэй холбоотой бөгөөд төслүүдийн онцлогоос хамаарч үнэ тогтоолт харилцан адилгүй байдагтай холбоотой.

- Бизнес зэрэглэлийн орон сууцны хувьд өмнөх онтой харьцуулахад 2021 онд 15.1%, 2022 онд 15.8% тус тус өссөн
- Өндөр зэрэглэлийн орон сууцны хувьд өмнөх онтой харьцуулахад 2021 онд 20.8%, 2022 онд 6.2% тус тус өссөн

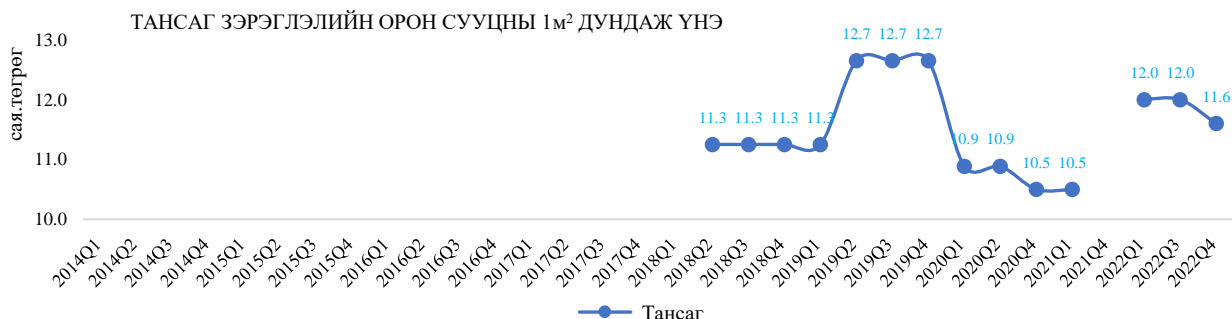


График 4-17: Тансаг зэрэглэлийн орон сууцны жинлэсэн дундаж үнэ улирлаар

График*4-15, *4-16, *4-17-с зэрэглэлээр 1м²-ийн дундаж үнийн харьцуулалтыг хийж харвал:

- Стандарт зэрэглэлийн орон сууцны нэгж м² талбайн дундаж үнэ 2.6 сая төгрөг
- Дундаж зэрэглэлийн орон сууцны нэгж м² талбайн дундаж үнэ 3.2 сая төгрөг, стандарт зэрэглэлээс 22% буюу 583,000 төгрөгөөр илүү
- Бизнес зэрэглэлийн орон сууцны нэгж м² талбайн дундаж үнэ 4.4 сая төгрөг, дундаж зэрэглэлээс 38% буюу 1,200,000 төгрөгөөр илүү
- Өндөр зэрэглэлийн орон сууцны нэгж м² талбайн дундаж үнэ 6.8 сая төгрөг, бизнес зэрэглэлээс 54% буюу 2,395,000 төгрөгөөр илүү
- Тансаг зэрэглэлийн орон сууцны нэгж м² талбайн дундаж үнэ 11.6 сая төгрөг, өндөр зэрэглэлээс 70% буюу 4,795,000 төгрөгөөр илүү, стандарт зэрэглэлээс 342% буюу 8,970,000 төгрөгөөр илүү үнэтэй байна.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Дээрх харьцуулалтаас орон сууцны зах зээлийг сегментчилэх зайлшгүй шаардлагатай болохыг харуулж байна.

4.2.1.3.2 Орон сууцны үнэ бүсээр

Орон сууцны үнэ тогтоход тухайн байршил онцгой үүрэгтэй бөгөөд борлуулалтад ч хүчтэй нөлөөлдөг үзүүлэлт болдог. Орон сууцны бүс нь үндсэн 4 болон дэд 21 бүлэгт хуваагдах боломжтой бөгөөд График*4-22-д үндсэн 4 бүлэг болох АА, А, В, С бүсээр дундаж үнийн хөдөлгөөнийг улирлаар харуулав.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

ОРОН СУУЦНЫ БҮСИЙН ДУНДАЖ ҮНЭ (1м² үнэ, сая төгрөгөөр)

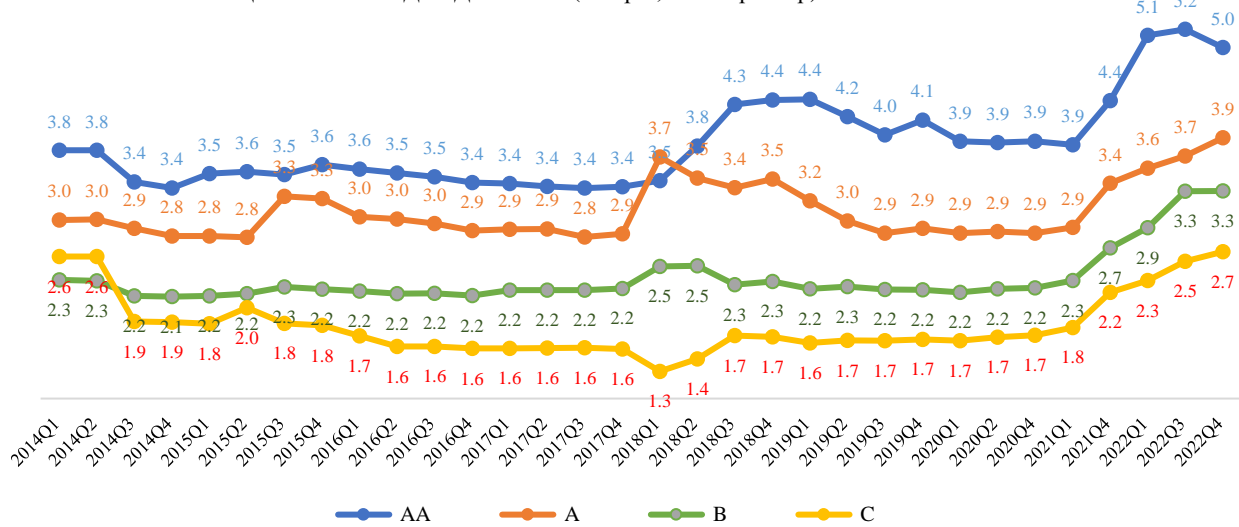


График 4-18: Бүсийн жиллэсэн дундаж үнэ улирлаар

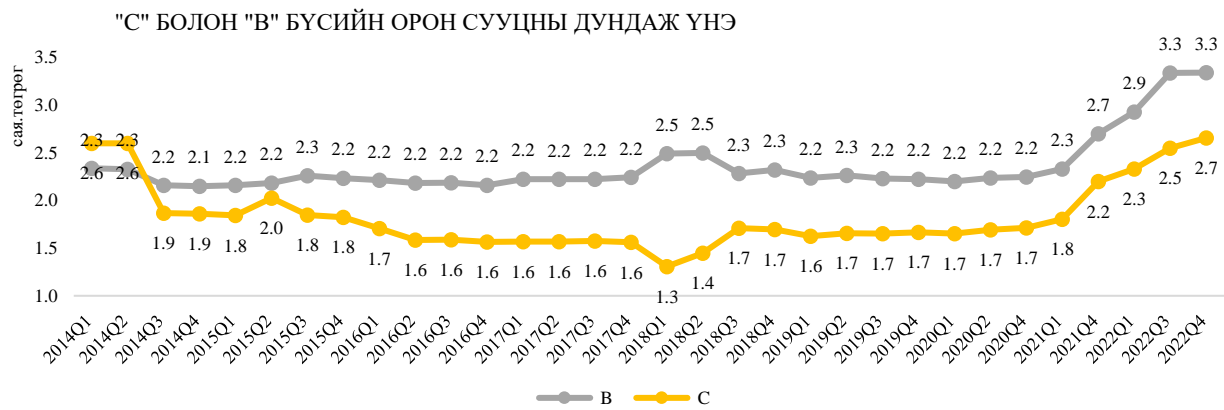


График 4-19: С болон В бүсийн жиллэсэн дундаж үнэ улирлаар

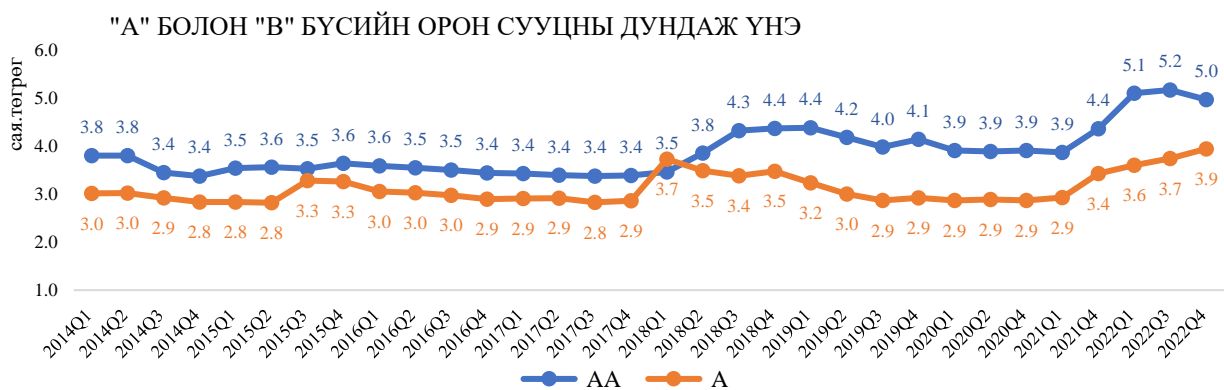


График 4-20: С болон В бүсийн жиллэсэн дундаж үнэ улирлаар

График*4-19, *4-20-с орон сууцны зах зээлийн нэгж м² талбайн дундаж үнийг AA, A, B, C бүсээр харьцуулалт хийж харвал:

- С бүсийн орон сууцны нэгж м² талбайн дундаж үнэ 2.65 сая төгрөг
- В бүсийн орон сууцны нэгж м² талбайн дундаж үнэ 3.34 сая төгрөг, С бүсээс 26% буюу 685,000 төгрөгөөр илүү

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

- А бүсийн орон сууцны нэгж м² талбайн дундаж үнэ 3.93 сая төгрөг, В бүсээс 18% буюу 590,000 төгрөгөөр илүү
- АА бүсийн орон сууцны нэгж м² талбайн дундаж үнэ 4.95 сая төгрөг, А бүсээс 26% үнэтэй буюу 1,020,000 төгрөгөөр илүү үнэтэй байна. АА болон С бүсийн нэгж м² орон сууцны дундаж үнийн хооронд 87% буюу 2,303,700 төгрөгийн зөрүү байна.

4.2.1.3.3 Орон сууцны үнэ зэрэглэл болон бүсийн хамаарал

Өмнөх бүлэгт хийгдсэн зэрэглэл болон бүсийн харьцуулалтаас харахад орон сууцны зах зээлийг бүсчлэх зайлшгүй шаардлагатай болохыг харуулж байна.

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

Хүснэгт 4- 7 Орон сууцны зах зээлийн дундаж үнийн зэрэглэл, бүсээр харьцуулбал

2021 он					
Бүс/зэрэглэл	Тансаг	Өндөр	Бизнес	Дундаж	Стандарт
АА бүс	10.5	6.8	3.9	3.1	2.4
А бүс		5.9	3.8	2.9	2.3
В бүс			3.6	2.9	2.4
С бүс			3.1	2.6	2.1
2022 он					
Бүс/зэрэглэл	Тансаг	Өндөр	Бизнес	Дундаж	Стандарт
АА бүс	11.6	7.5	4.6	3.9	2.7
А бүс	-	6.1	4.6	3.1	2.7
В бүс	-	-	4.1	3.5	2.8
С бүс	-	-	3.6	2.9	2.6

Хүснэгт 4- 8 Орон сууцны зах зээлийн дундаж үнийн 2022-2021 оны зөрүү

2022 – 2021 зөрүү					
Бүс/зэрэглэл	Тансаг	Өндөр	Бизнес	Дундаж	Стандарт
АА бүс	1.10	0.68	0.70	0.86	0.24
А бүс	-	0.19	0.72	0.20	0.34
В бүс	-	-	0.46	0.54	0.47
С бүс	-	-	0.44	0.27	0.46

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

4.2.2 Улаанбаатар хотын иргэдийн орон сууцны судалгаа

Улаанбаатар хотын хэмжээнд нийт 416.1 мянган өрх бүртгэгдсэн байна. Нийт өрхийн 48.3% нь нийтийн орон сууц, 0.4 % нь амины тохилог орон сууц, 25 хувь нь байшин сууцанд, 24.5 % нь гэр сууцанд тус тус амьдарч байн.⁶

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

Хүснэгт 4- 9 Нийслэлийн өрхийн тоон өсөлт⁷

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

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

Улаанбаатар хотын хэмжээнд сүүлийн 20 жилийн байдлаар Улсын бүртгэлийн албаны тоогоор ойролцоогоор 224 мянган орон сууц ашиглалтад орсон байна. Нийт ашиглалтад орсон орон сууцны 80 хувийг сүүлийн 10 жилийн хугацаанд ашиглалтад оруулсан байна.

Дээрх хугацаанд орон сууцны нийлүүлэлт хангалтгүй байсан нь гэр хорооллын тэлэлтийг нэмэгдүүлэх гол шалтгаан болсон байна.

Хүснэгт 4- 10 НСТГ өрхийн судалгаа⁸

№	Нэмэгдсэн өрх	Ашиглалтад орсон орон сууц	Зөрүү
2002	6,544	2,500	(4,044)
2003	15,773	2,500	(13,273)
2004	12,564	858	(11,706)
2005	10,229	3,881	(6,348)
2006	11,187	3,409	(7,778)

⁶ Нийслэлийн статистикийн газар, орон сууцны болон тусдаа байшин, гэрт амьдардаг судалгаа, 2021 он

⁷ Эх сурвалж: Нийслэлийн статистикийн газар

⁸ Эх сурвалж: НСТГ, өрхийн судалгаа, нийслэл хотын эдийн засаг, нийгмийн үндсэн үзүүлэлт 2021 он, “Тэнхлэг зууч” 2022 он

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

2007	7,829	702	(7,127)
2008	17,015	4,543	(12,472)
2009	21,424	7,213	(14,211)
2010	21,234	8,820	(12,414)
2011	12,379	10,945	(1,434)
2012	10,336	15,618	5282
2013	16,248	24,729	8,481
2014	19,433	23,281	3,848
2015	23,607	23,437	(170)
2016	4,409	16,447	12,038
2017	5,390	10,977	5,587
2018	1,235	11,161	9,926
2019	23,967	21,211	(2,756)
2020	2,872	16,838	13,966
2021	-1,765	14,933	(13,168)

Улаанбаатар хотын хэмжээнд одоо ашиглагдаж буй 268 мянга орчим орон сууц, 407 мянга гаруй хашааны газар байна. Үүнээс үзэхэд Улаанбаатар хотын хэмжээнд 139 мянга гаруй орон сууцны хэрэгцээ гарч байна.

4.2.3 Өрхийн орлогын судалгаа

2022 оны 3 дугаар улирлын дүнгээр өрхийн сарын дундаж нийт орлого нь 1.8 сая төгрөг болж, 2022 оны өмнөх үеэс 178.3 (10.9%) мянган төгрөгөөр, өмнөх улирлаас буюу 2022 оны 2 дугаар улирлаас 27.2 (1.5%) мянган төгрөгөөр нэмэгдсэн байна.

Өрхийн сарын дундаж мөнгөн орлого нь 2022 оны 3 дугаар улиралд 1.7 сая төгрөг болж, өмнөх оны мөн үеэс 176.2 (11.7%) мянган төгрөгөөр нэмэгджээ.

Улаанбаатар хотын “Баянхошуу, Толгойт, Сэлбэ, Дамбадаржаа, Шархад” дэд төвүүдийн ойролцоох гэр хорооллын өрхийн сарын дундаж орлогын хувьд 500,000-1,000,000 төгрөгийн орлоготой өрх хамгийн өндөр хувийг эзлэж байгаа бол удаах нь 1,000,000-2,000,000 сая төгрөгийн өрхийн орлоготой байна.

“Баянхошуу, Шархад” дэд төвүүдийн талбар дах өрхүүдийн 500,000-1,000,000 төгрөгийн орлоготой нь 43%-47% эзлэж байгаа бол 1,000,000–2,000,000 төгрөгийн орлоготой ам бүл 33% эзлэж байна.

4.2.4 Судалгаанд хамрагдсан талбарын хэрэгцээ шаардлага

4.2.4.1 Баянхошуу дэд төв, Сонгинохайрхан дүүргийн 9 дүгээр хороо

“Баянхошуу” дэд төвийн талбарт хамрагдсан нийт талбарын иргэдийн судалгаагаар дараах үр дүн гарсан:

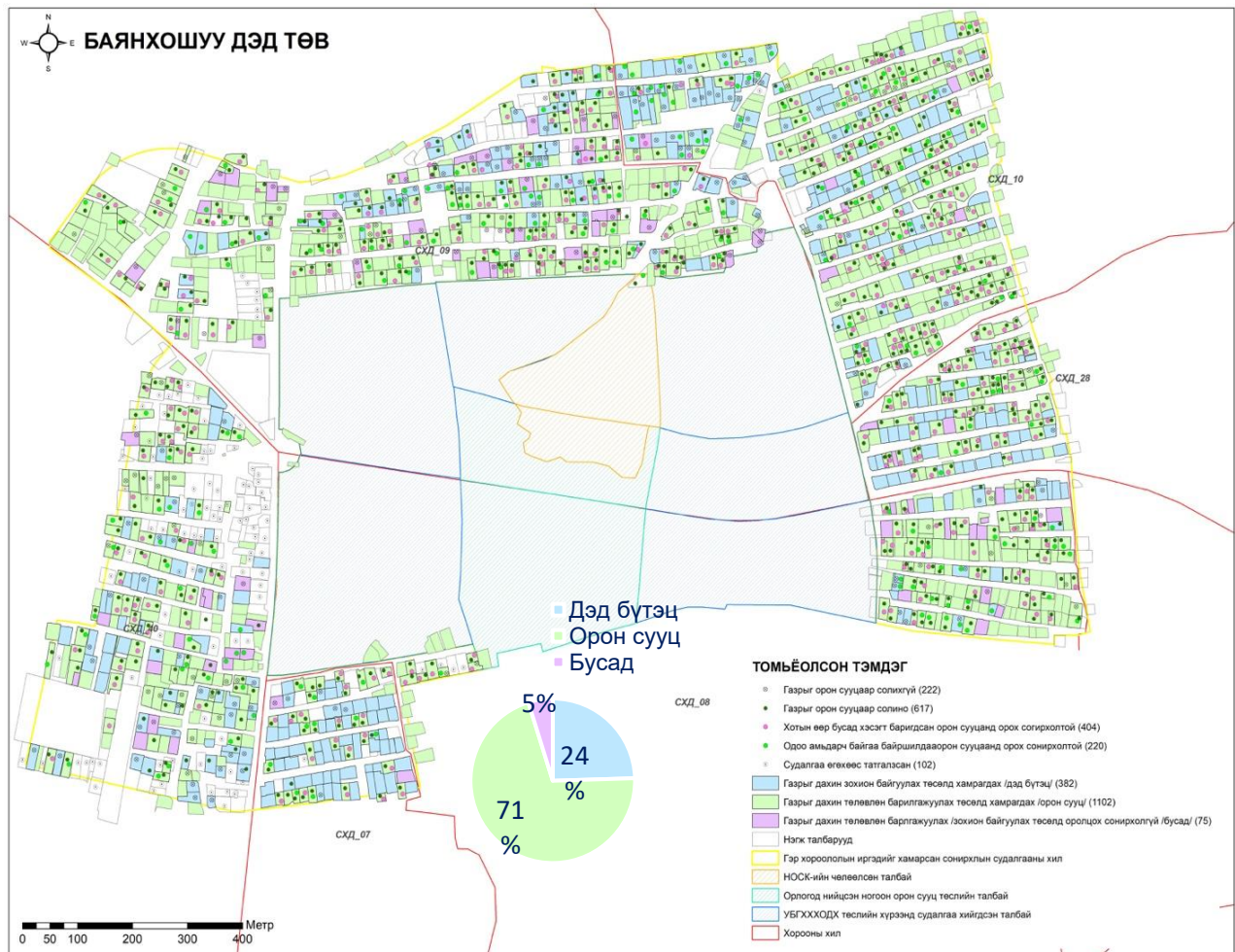
- 71% нь газрыг дахин төлөвлөж барилгажуулах төсөлд оролцох сонирхол илэрхийлсэн

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

- 24% нь зөвхөн дэд бүтэцтэй болох сонирхолтой
- 5% нь улсаас хэрэгжих ямар нэгэн төсөл, хөтөлбөрт хамрагдах сонирхолгүй

Нийт орон сууцны төсөлд хамрагдах сонирхол илэрхийлсэн 71% нэгж талбар иргэдийн 73% нь амьдарч буй газраа орон сууцаар солино гэж хариулжээ. Дэлгэрэнгүйг Зураг 4-5-д харуулав.



Зураг 4-5 Баянхошуу дэд төвийн иргэдийн цаашдын сонирхол

4.2.4.2 Шархад дэд төв, Баянзүрх дүүргийн, 19 дүгээр хороо

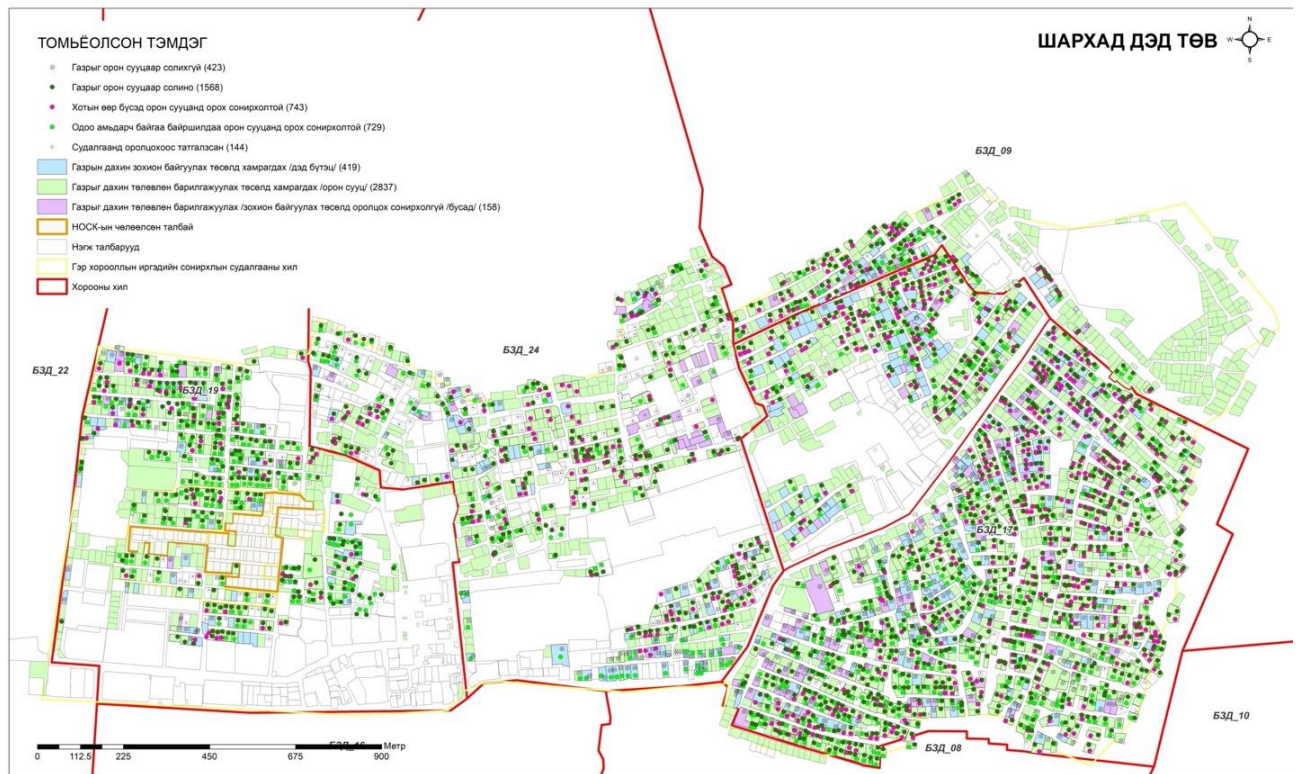
Шархад дэд төвийн судалгаанд хамрагдсан иргэдийн нийт талбарын иргэдийн судалгаагаар дараах үр дүн гарсан:

- 83% нь газрыг дахин төлөвлөж барилгажуулах төсөлд орох сонирхол илэрхийлсэн
- 12% нь зөвхөн дэд бүтэцтэй болох сонирхолтой
- 5% нь улсаас хэрэгжих ямар нэгэн төсөл, хөтөлбөрт хамрагдах сонирхолгүй

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Нийт орон сууцны төсөлд хамрагдах сонирхолоо илэрхийлсэн 83% нэгж талбарын иргэдийн 79% нь амьдарч буй газраа орон сууцаар солино гэж байгаа бол үлдсэн 21% нь амьдарч байгаа газраа орон сууцаар солихгүй гэжээ. Дэлгэрэнгүйг Зураг 4-6-д харуулав.



Зураг 4- 6 Шархад дэд төвийн иргэдийн цаашдын сонирхол

4.2.5 Орлогод нийцсэн орон сууцны зах зээлийн орчин

Улаанбаатар хотын өрхийн сарын дундаж орлого 2,064,984 төгрөг, зарлага 2,046,768 төгрөг байна⁹. Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууцны төсөл хэрэгжих талбар болох Сонгинохайрхан дүүргийн Баянхошуу дэд төвийн иргэдээс авсан нийгэм, эдийн засгийн судалгаанд үндэслэн дараах өрхийн орлогын ангиллыг дахин шинэлэн боловсруулсан.

Төслийн орлогод нийцсэн орон сууцаар хангах зорилтот бүлгийн ангиллыг шатлалын 4-7 дугаар хэсгийг авч үзсэн ба 1-3 дугаар шатлалыг түрээслэх болон түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангахаар тооцоолов¹⁰.

⁹ Эх сурвалж: 2022 оны 3 дугаар улирлын нэг өрхийн орлого зарлагын дундаж – ҮСХ

¹⁰ 2022 оны Баянхошуу дэд төвийн иргэдийн нийгэм, эдийн засгийн судалгаа

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Доорх хүснэгтэд иргэдийн орон сууцанд сар бүр зарцуулах зардлыг өрхийн орлогын 15%-30% байхаар ялгаатай шатлал бүрд нийцүүлж тооцсон хувилбарыг харуулав.

Хүснэгт 4- 11 2022 оны Баянхошуу дэд төвийн иргэдийн нийгэм, эдийн засгийн судалгаа

Шатлал	Өрхийн сарын орлого (₮)	Зорилтот өрхийн төрөл	Өр орлогын харьцаа	Сарын боломжит төлөлт (₮)
1	800,000-иас бага	Түрээслээд өмчлөх	15%	120,000
2	800,001 – 1,058,000		20%	211,600
3	1,058,001 – 1,300,000		25%	325,000
4	1,300,001 – 1,476,000	Орлогод нийцсэн	30%	442,800
5	1,476,001 – 1,700,000		30%	510,000
6	1,700,001 – 1,990,700		30%	597,210
7	1,990,701 – 2,800,000	Зах зээлд	30%	679,500
8	2,800,001 – 4,550,000		30%	840,000
9	4,550,000 -иас дээш		30%	1,365,000

Хүснэгт 4-11-т тооцсоноор зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцанд зарцуулах өр орлогын харьцааг нэмэгдүүлэх боломжтой болохыг харуулж байна.

Харин иргэдийн орон сууцанд зарцуулах зардлыг өрхийн орлогын 30%-45% байх нөхцөлөөр тооцож сарын дундаж төлөлтийг орлогын шатлал бүрээр дор харуулав.

Хүснэгт 4- 12 Иргэдийн орон сууц худалдан авах боломж

Шатлал	Өрхийн сарын орлого (₮)	Зорилтот өрхийн төрөл	Өр орлогын харьцаа	Сарын боломжит төлөлт (₮)
1	800,000-иас бага	Түрээслээд өмчлөх	30%	240,000
2	800,001 – 1,058,000		30%	317,400
3	1,058,001 – 1,300,000		30%	390,000
4	1,300,001 – 1,476,000	Орлогод нийцсэн	45%	664,200
5	1,476,001 – 1,700,000		45%	765,000
6	1,700,001 – 1,990,700		45%	895,815
7	1,990,701 – 2,800,000	Зах зээлд	45%	1,019,250
8	2,800,001 – 4,550,000		45%	1,260,000
9	4,550,000 -иас дээш		45%	2,047,500

Дээрх хүснэгтэд байгаа тооцооллыг: Тухайлбал орлогод нийцсэн орон сууцыг өрхийн ӨОХ45%-г хангуулан түрээсийн эсвэл зээлийн хөтөлбөрт хамруулснаар тухайн өрх сард 664.200-1.019.250 төгрөгийг орон сууц худалдан авахад зарцуулах боломжтой байна.

4.2.6 Худалдан авах чадавхын үнэлгээ

Энэхүү үнэлгээ нь тухайн орлогын бүлэгт хамаарагдаж, өрхийн орон сууц худалдан авах олон нөхцөлийг харьцуулан худалдан авах боломжит орон сууцны үнийг тодорхойлсон.

Орон сууц худалдан авах харьцуулсан нөхцөлд:

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

- Урьдчилгаа төлбөр: 20%, 30%
- Орон сууцанд зарцуулах орлогын хувь: 30%,45 %
- Зээлийн хүү: 6 %, 8 %
- Зээлийн хугацаа: 20 жил

Хүснэгт 4- 13 Орон сууцанд зарцуулах орлогын 45 хувьд худалдан авах боломжит орон сууцны үнэ ханш /сая.төг/

Орлогын бүлэглэл	Орлогын 45%		6%		8%	
			урьдчилгаа		урьдчилгаа	
	Хувь	Дүн	20 %	30 %	20 %	30 %
800,000-иас бага	30%	240,000	41.9	47.6	35.8	40.9
800,001 – 1,058,000	30%	317,400	55.2	63.2	47.4	53.9
1,058,001 – 1,300,000	30%	390,000	67.8	77.8	58.2	65.2
1,300,001 – 1,476,000	45%	664,200	115.7	132.2	99.1	113.4
1,476,001 – 1,700,000	45%	765,000	133.5	152.5	114.2	130.5
1,700,001 – 1,990,700	45%	895,815	156.1	178.4	133.7	152.8
1,990,701 – 2,800,000	45%	1,019,250	176.9	203.0	151.8	173.2
2,800,001 – 4,550,000	45%	1,260,000	219.6	251.2	188.2	215.1
4,550,000 -иас дээш	45%	2,047,500	356.4	407.8	305.9	349.4

Хүснэгт 4- 14 Орон сууцанд зарцуулах орлогын 30 хувьд худалдан авах боломжит орон сууцны үнэ ханш /сая.төг/

Орлогын бүлэглэл	Орлогын 30%		6%		8%	
			урьдчилгаа		урьдчилгаа	
	Хувь	Дүн	20%	30%	20%	30%
800,000-иас бага	30%	120,000	20.8	23.6	17.8	20.3
800,001 – 1,058,000	30%	211,600	36.7	42.0	31.5	35.8
1,058,001 – 1,300,000	30%	325,000	58.8	67.4	50.4	56.5
1,300,001 – 1,476,000	30%	442,800	76.8	87.8	65.8	75.3
1,476,001 – 1,700,000	30%	510,000	88.8	101.4	76.0	86.8
1,700,001 – 1,990,700	30%	597,210	103.8	118.6	88.9	101.6
1,990,701 – 2,800,000	30%	679,500	117.9	135.3	101.2	115.45
2,800,001 – 4,550,000	30%	840,000	146.3	167.3	125.4	143.3
4,550,000 -иас дээш	30%	1,365,000	237.6	271.8	203.9	232.9

Хүснэгт 4- 15 Орон сууц худалдан авах боломжит нөхцөлд худалдан авах чадавхи

Орлогын бүлэглэл	Орлогын 45%	Боломжит орон сууцны үнэ /сая.төг/
800,000-иас бага	240,000	47.6
800,001 – 1,058,000	317,400	63.2
1,058,001 – 1,300,000	390,000	77.8
1,300,001 – 1,476,000	664,200	132.2
1,476,001 – 1,700,000	765,000	152.5

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

1,700,001 – 1,990,700	895,815	178.4
1,990,701 – 2,800,000	1,019,250	203.0
2,800,001 – 4,550,000	1,260,000	251.2
4,550,000 -иас дээш	2,047,500	407.8

Тайлбар:

- Урьдчилгаа төлбөр: 30 хувь
- Орон сууцанд зарцуулах орлогын хувь: 45 хувь
- Зээлийн хүү: 6 хувь
- Зээлийн хугацаа: 20 жил

Орон сууцны худалдан авах чадавхын үнэлгээгээр 32.3% нь түрээслээд өмчлөх, 49.1% орлогод нийцсэн орон сууц, 18.6% нь бусад орон сууц байгаа нь төслийн 15% болох түрээслээд өмчлөх орон сууцны хэрэгцээ өндөр байгаа гэсэн дүгнэлтэд хүрч байна.

Хүснэгт 4- 16 Орлогын ангилал

Орлогын бүлэглэл	Өрхийн тоо	Эзлэх хувь	Бодлого		
			Түрээслээд өмчлөх	Орлогод нийцсэн	Зах зээлд
800,000-иас бага	11	10.2	○		
800,001 – 1,058,000	10	9.3	○		
1,058,001 – 1,300,000	14	12.9	○		
1,300,001 – 1,476,000	8	7.4		○	
1,476,001 – 1,700,000	12	11.1		○	
1,700,001 – 1,990,700	10	9.3		○	
1,990,701 – 2,800,000	23	21.3		○	
2,800,001 – 4,550,000	10	9.3			○
4,550,000 -иас дээш	10	9.3			○

- Урьдчилгаа төлбөр: Урьдчилгаа төлбөрийн нөхцөлийг 30%-иас ихгүй байлгах
- Зээлийн нөхцөл: Зээлийн хүүг буруулах, зээлийн хугацаа 20-с 30 жил болгон уртасгах
- Халамжийн орон сууц: Зорилтод бүлэгт тохирсон хямд үнэтэй орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх
- Түрээслээд өмчлөх орон сууц: Бага үнэтэй түрээсийн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх

4.2.6.1 Өрхийн чадавхыг үнэлэх «Өрхийн скоринг» матрицын зорилго ба ач холбогдол

Өрхийн чадавхыг үнэлэх «scoring» матриц нь төслийн зорилтот бүлгийн өрхийн санхүүгийн байдлыг үнэлэх замаар ирээдүйд төслийн хэмжээнд үүсэж болох эрсдэл, ирээдүйд орж ирэх орлого тасалдах магадлалыг урьдчилан тооцоолох зорилготой хэрэгсэл болно.

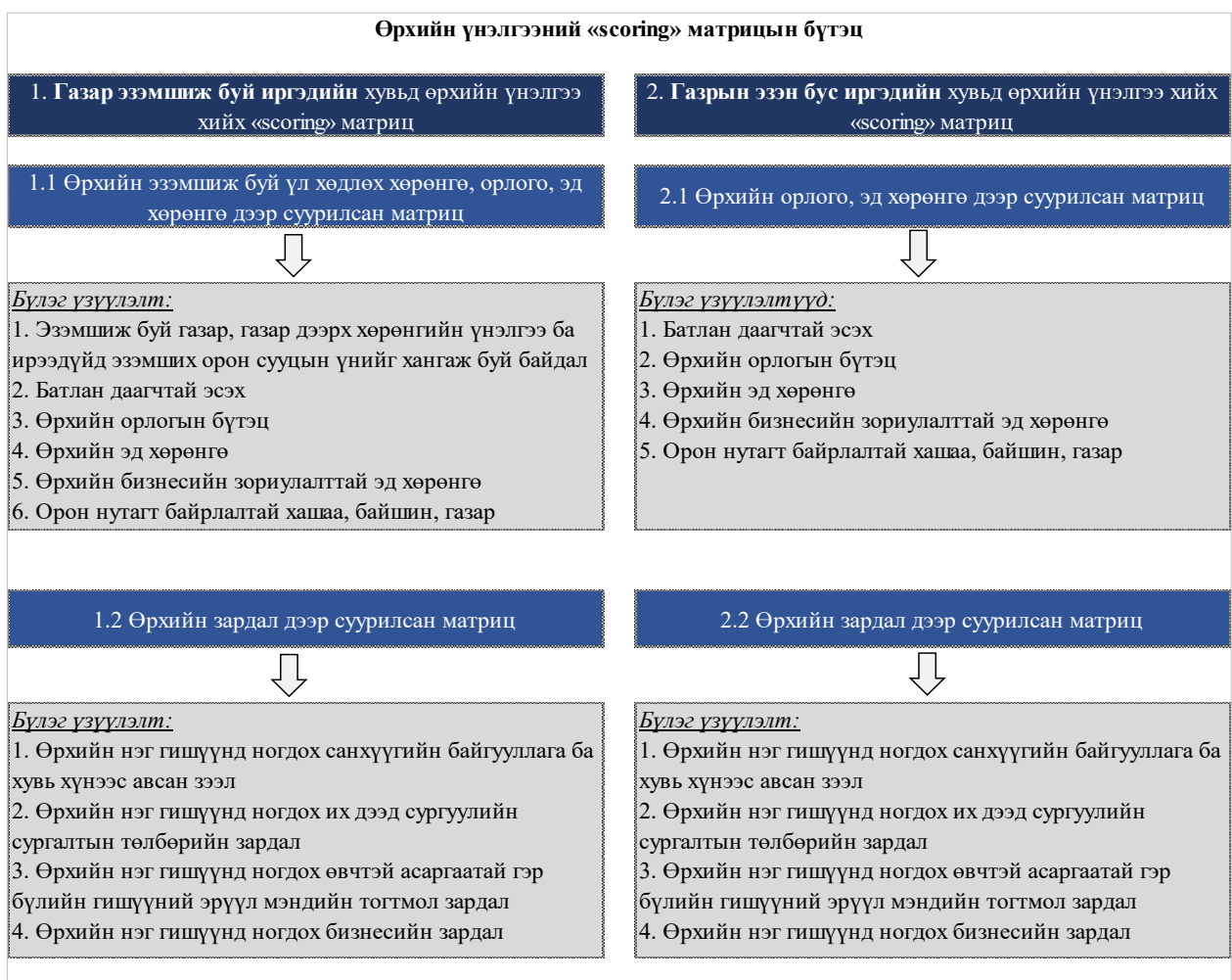
Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Энэхүү «Өрхийн чадавхын үнэлгээ»(scoring) -ний матрицыг зорилтот бүлгийн өрхийн орлогын бүрэлдэхүүн болох ажил хөдөлмөр эрхлэлтийн орлого, бизнесийн орлого, нийгмийн халамжийн тэтгэвэр ба тэтгэмж, үйлчилгээний орлогын статистик үзүүлэлтүүдийг судалсны үр дүнд, мөн энэхүү төслийн хүрээнд хийгдсэн судалгаануудын үр дүнд үндэслэж боловсруулсан.

Матриц нь 2 төрлөөс бүрдэнэ. Үүнд:

1. Газар эзэмшиж буй иргэдийн хувьд өрхийн үнэлгээ хийх «scoring» матриц болон үнэлгээ хийхэд ашиглах нэмэлт асуулга (Questionnaire)
2. Газрын эзэн бус иргэдийн хувьд өрхийн үнэлгээ хийх «scoring» матриц болон үнэлгээ хийхэд ашиглах нэмэлт асуулга (Questionnaire)



Үнэлгээний зарчим:

- (i) Газар эзэмшиж буй иргэдийн хувьд газар болон үл хөдлөх хөрөнгө буюу солилцоонд оруулах хөрөнгийн үнэлгээ нь ирээдүйд баригдаж эзэмших орон сууцны тооцоолсон дундаж үнэнд хэр хүрэлцээтэй байгааг тооцоолно. Хэрэв эзэмшиж буй хөрөнгийн үнэлгээ хангалттай хүрэлцэхгүй байх тохиолдолд өрхийг дэмжиж, төсөлд хамрагдах боломжийг илүү нэмэгдүүлэх зорилгоор тус өрхийн

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

орлого, өрхийн болон бизнесийн зориулалттай эд хөрөнгийн үзүүлэлтийг нарийн судалж санхүүгийн чадавх болон төлбөрийн чадварыг үнэлнэ.

- (ii) Харин газрын эзэн бус иргэдийн хувьд өрхийн орлого, өрхийн болон бизнесийн зориулалттай эд хөрөнгийн үзүүлэлтийг нарийн судалж өрхийн анхан шатны эдийн засгийн хэрэгцээг хэр хэмжээнд хангасан байна вэ гэдгийг тооцоолох бөгөөд тооцоон үр дүнгээс өрхийн санхүүгийн чадавх болон төлбөрийн чадварыг үнэлнэ.

Өрхийн үнэлгээг бүх талаас илүү бодитой үнэлэх үүднээс орлого болон хөрөнгийн үзүүлэлтүүдээс гадна өрхийн зарлагын байдлыг судалж, эцсийн үнэлгээг тодорхойлно.

Уг «scoring» матрицыг программчилж, автоматжуулах шаардлагатай бөгөөд төрийн байгууллагын байнгын шинэчлэгддэг мэдээллийн нэгдсэн системүүд(*e-mongolia цахим үйлчилгээний нэгдсэн систем, ХУР систем, Нийгмийн даатгалын систем гэх зэрэг*)-тэй холбосноор төслийн дараа дараагийн үе шатуудад ашиглахад илүү хялбар, үр дүнтэй, үнэн зөв бодитой мэдээлэлтэй, мэдээллийн найдвартай байдлыг илүү хангасан, богино хугацаанд их мэдээллийг боловсруулж үнэлгээг гаргах боломжийг бүрдэнэ.

Энэхүү матриц нь зорилтот бүлгийн өрхийн нөхцөл байдал, боломж, санхүүгийн байдлыг үнэлэхдээ хувь хүний нөлөөллөөс хамгийн бага хамааралтайгаар, төслийн бодлого концепцид тохирсон нэг стандартын дагуу нэг аргачлалаар үнэлэх боломжийг олгоно.

Ач холбогдол ба үр дүн: Одоогийн байдлаар судалгаа хийгдсэн 2 талбарын өрхүүдэд энэхүү «scoring» матрицыг ашиглах боломжгүй хэдий ч дараагийн талбаруудад байршиж буй өрхүүдийн санхүүгийн чадавх, боломж бололцоо, бодит байдлыг уг матрицыг ашиглан илүү нарийн судлах буюу байрны үнэлгээ болон өрхийн санхүүгийн чадавхын бодит зөрүүг тооцоолох боломжтой.

Ингэснээр төслийн шалгуур хангахгүй өрхүүдийн эрсдэлийг илүү нарийн тооцоолж, цаашид авах арга хэмжээг урьдчилан тодорхойлох бүрдэнэ.

Нөгөө талаас эдгээр өрхүүдийн төсөлд хамрагдах өөр боломжуудыг тодорхойлох, бодит байдалд нийцсэн дэмжлэгүүдийг бий болгох, шийдэл гаргах боломжтой болно.

Мөн төр засгийн зүгээс авах арга хэмжээ, бодлогын зохицуулалтууд илүү тодорхой илүү бодитой болно.

4.3 Нийгэм эдийн засгийн судалгаа

4.3.1 Төслийн 1-р үе шатны хүрээнд хийгдсэн төсөлд хамрагдах иргэдийн сонирхлын судалгаа үр дүн

Төслийн 1-р үе шат Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдэд хэрэгжиж байгаа бөгөөд Төсөлд оролцох сонирхлын судалгааг тус хоёр талбарт 2021 ба 2022 онд гүйцэтгэж

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

дуусгасан. Баянхошуу талбар нь Сонгинохайрхан дүүргийн 8-р хороог хамардаг бол Шархад дахь талбар нь Баянзүрх дүүргийн 19-р хороог хамарч байна.

Эдгээр Оршин суугчдын сонирхол ерөнхийдөө өндөр гарсан учир төслийн 1-р үе шатанд оролцох боломж бүрдсэн.

Төслөөс эдгээр талбарт хэрэгжүүлсэн хамгийн эхний алхам нь төслийг танилцуулах уулзалт байсан ба оршин суугчдад эко-хорооллын ерөнхий ойлголтыг өгөх, ямар зарчмыг баримталж бүтээн байгуулалт хийх, сайн дурын үндсэн дээр төсөлд оролцох тухай, цаашлаад энэ нь газар, эд хөрөнгө солилцох ба нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл явц ямар зарчмаар явахыг илтгэж байгаа талаар мэдээлэл өгсөн.

Энэхүү уулзалт нь оршин суугчид төсөлд оролцох сонирхол байгаа эсэхээ тодорхойлоход шаардлагатай мэдээллийг хүргэх зорилготой байдаг учир нэг удаагийн бус, багадаа хоёр удаа буюу өглөө болон ажлын цагийн дараа, амралтын өдөр гэх мэт цагийн хуваариар хийсэн.

Ингэснээр оршин суугчдын оролцоо, ойлголтыг төслийг танилцуулах шатнаас эхлэн хүртээмжтэй, оролцоог бодитой байлгахыг зорьсон. Уулзалтын дараа гэр бүлтэйгээ ярилцах хангалттай цаг хугацааг өнгөрсний дараа өрхүүдээс сонирхлын судалгааг авсан.

Төсөлд оролцох сонирхлын судалгааг дараах үр дүнд хүрэх зорилгоор хийсэн:

- a. Газрын эзэн ба газрын эзэн биш өрхүүд төсөлд оролцох сонирхол байгаа эсэхийг нээлттэйгээр, хөрөнгийн ялгаварлалгүйгээр тодорхойлох,
- b. Төсөлд оролцох сонирхлоо илэрхийлсэн өрхүүдийн хашааг зураглаж, аль хэсэгт төслийн үргэлжлүүлэхэд хангалттай хэмжээний сонирхол нэг дор бүрдсэн байгааг газрын зураг дээр харах,
- c. Өрхүүдийн холбогдох мэдээлэл болон тухайн хашаанд хэдэн хүн, хэдэн өрх амьдардаг талаарх мэдээллийг баталгаажуулж авах,
- d. Өрхийн тэргүүнүүдийн нийгэм, эдийн засгийн анхан шатны мэдээллийг олж авах,
- e. Өрхүүд хэдэн өрөө, ямар хэмжээтэй орон сууцанд амьдрах сонирхолтой байгаа, хашаандаа бизнес эрхэлдэг тухай, мөн хүлэмж ажиллуулах зэрэг амьжиргаа дэмжих үйл ажиллагаа сонирхох зэрэг мэдээллийг олж авах.

Ингэснээр төслийн баг газар, эд хөрөнгөө сайн дураар солилцож, ногоон, орлогод нийцсэн орон сууцнаас бүрдэх эко-хороололд амьдрах сонирхолтой оршин суугчдын байршил, тэдгээр талбарт эко-хорооллыг оршин суугчдын ямар хэрэгцээнд тулгуурлан төлөвлөх шаардлагатай зэрэг суурь мэдээллийг олж авсан.

Төслийн гол баримт бичгүүдийн нэг болох Сайн дураар газар солилцох төлөвлөгөөнд 4га газарт оршин сууж буй нийт өрхийн 15-аас ихгүй хувь нь төсөлд оролцох сонирхлоо илэрхийлээгүй ч бусад оршин суугчид оролцох сонирхлоо илэрхийлсэн тохиолдолд төсөл тухайн талбарт хэрэгжинэ гэж заасан байдаг нь АХБ-ны болон төслийн хамгааллын бодлоготой холбоотой.

Албадан нүүлгэн шилжүүлэлт хийх нь оршин суугчдыг хохиролд хүргэх, оролцоо, хэрэгцээг хангалгүйгээр амьдралын чанар, нөхцөл байдалд нь халдах эрсдэлтэй гэж үздэг.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

4.3.2 Баянхошуу талбар дээрх өрхүүдийн төсөлд оролцох сонирхол

Ерөнхий мэдээлэл: Баянхошуу дэд төв дээрх талбар буюу Сонгинохайрхан дүүргийн 8-р хорооны өрхүүд 2021 оны 5-р сарын 3-наас 17-ны өдрүүдэд төслийн танилцуулах уулзалтад оролцож, төсөлд оролцох сонирхлоо илэрхийлсэн.

Нийт 75 хашаанд амьдарч буй 115 өрх талбар дээр байснаас 108 нь судалгаанд оролцсоноос 71 нь газрын эзэн өрх, 37 нь хашаанд хамтран амьдарч буй газрын эзэн бус өрх байсан.

КОВИД-19 цар тахлын улмаас төслийн баг судалгааны 90%-г утсаар холбогдож өрхүүдээс авсан, үлдсэн 10%-г биеэр очиж авсан нь дохионы хэлмэрч шаардлагатай, утсаар холбогдох боломжгүй байгаа, нэмэлт мэдээлэл шаардлагатай тул биечлэн уулзах хэрэгтэй гэх мэт өрхүүдээс бүрдсэн байсан.

Хүснэгт 4- 17 Судалгаанд хамрагдсан өрхийн тоо

№	Баянхошуу талбар	Өрхийн тоо		
		Нийт өрх	Газрын эзэн өрх	Газрын гэрчилгээгүй өрх
1	Судалгаанд оролцсон	108	71	37
2	Судалгаанд оролцохоос татгалзсан	5	4	1
3	Эзэнгүй хашаа, нэмэлт мэдээлэл шаардлагатай	2	2	-
	Нийт	115	77	38

Баянхошуу талбар дээр нийт 108 өрхөд 482 хүн амьдарч байгаагаас 53% нь эмэгтэй хүн байв. Үүнээс 86 өрхийн тэргүүн нь эрэгтэй хүн байсан.

Судалгаанаас харагдах нэг чухал дүр зураг нь бол газрын эзэн өрхүүдийн 11.3% нь эмэгтэй өрхийн тэргүүнтэй байхад газрын гэрчилгээгүй өрхийн 37.8% буюу даруй гурав дахин их өрх эмэгтэй өрхийн тэргүүнтэй байна.

Энэ нь газар, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөлгүй буюу төслийн нөлөөнд эмзэг өртөх эрсдэлтэй бүлэгт хамаарах өрхүүдэд эмэгтэйчүүдийг дэмжих, амьжиргааг нь дээшлүүлэх, өрхийн болон жижиг дунд бизнес эрхлэхэд шаардлагатай ур чадварыг эзэмшүүлэх, төслийн бүтээн байгуулалтаас үүсэх ажлын байранд холбож өгөх зэрэг ажлууд өндөр ач холбогдолтойг харуулж байгаа юм.

Хүснэгт 4- 18 Судалгаанд хамрагдсан хүний тоо

Ангилал	Хүний тоо
Нийт хүн ам	482
Газрын эзэн өрхийн гишүүд	346
Газрын гэрчилгээгүй өрхийн гишүүд	136
Насанд хүрсэн эрэгтэй хүний тоо	144
Насанд хүрсэн эмэгтэй хүний тоо	157
Эмэгтэй хүүхдийн тоо	104
Эрэгтэй хүүхдийн тоо	77

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Оролцох сонирхлын мэдээлэл: Судалгаанд оролцсон нийт 108 өрхийн 91 нь оролцох сонирхлоо илэрхийлсэн бол 5 өрх шийдвэрээ арай гаргаагүй байсан. Үлдсэн 12 өрх нь (10 газрын эзэн, 2 газрын энэ бус өрх) төсөлд оролцох сонирхолгүй гэдгээ илэрхийлсэн, үүнээс өмнө төслийн баг өрхүүдэд өгөх шаардлагатай бүх мэдээллийг хүргэх, төслийн ойлголтыг хангалттай өгөх ажлыг гүйцэтгэсэн.

4.3.3 Шархад талбар дээрх өрхүүдийн төсөлд оролцох сонирхол

Ерөнхий мэдээлэл: Шархад дэд төв дээрх талбар буюу Баянзүрх дүүргийн 19-р хорооны өрхүүд 2022 оны 6-р сарын 18-наас 30-ны өдрүүдэд төслийн танилцуулах уулзалтад оролцож, төсөлд оролцох сонирхлоо илэрхийлсэн.

Нийт 111 хашаанд амьдарч буй 120 өрх талбар дээр байснаас 98 нь судалгаанд оролцоноос 60 нь газрын эзэн өрх, 38 нь хашаанд хамтран амьдарч буй газрын эзэн бус өрх байсан.

Судалгааны 81 хувийг сонирхлын судалгаа бөглүүлэх уулзалтын үеэр болон өрхүүдийн хашаанд биечлэн очиж авсан бол биеэр уулзах боломжгүй хөдөө яваа, эсвэл олон цагаар хол ажилладаг оршин суугчдаас утсаар холбогдож авсан.

Хүснэгт 4- 19 Шархадны судалгаанд оролцсон өрхийн тоо

№	Шархад талбар	Өрхийн тоо		
		Нийт өрх	Газрын эзэн өрх	Газрын гэрчилгээгүй өрх
1	Судалгаанд оролцсон	99	60	38
2	Оролцох сонирхолтой		58	36
3	Оролцох сонирхолгүй		2	2
	Нийт	99	60	38

Шархад талбар дээр нийт 98 өрхөд 394 хүн амьдарч байгаагаас 49% нь эмэгтэй хүн байв. Нийт өрхийн 82-ынх нь өрхийн тэргүүн эрэгтэй хүн байсан.

Судалгаанаас харагдах нэг чухал дүр зураг нь бол газрын эзэн өрхүүдийн 20% нь эмэгтэй өрхийн тэргүүнтэй байхад газрын гэрчилгээгүй өрхийн 28.1% нь эмэгтэй өрхийн тэргүүнтэй байна.

Энэ нь газар, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөлгүй буюу төслийн нөлөөнд эмзэг өртөх эрсдэлтэй бүлэгт хамаарах өрхүүдэд эмэгтэйчүүдийг дэмжих, амьжиргааг нь дээшлүүлэх, өрхийн болон жижиг дунд бизнес эрхлэхэд шаардлагатай ур чадварыг эзэмшүүлэх, төслийн бүтээн байгуулалтаас үүсэх ажлын байранд холбож өгөх зэрэг ажлууд өндөр ач холбогдолтойг Баянхошуу талбартай адил батлан харуулж байгаа юм.

Хүснэгт 4- 20 Судалгаанд хамрагдсан хүний тоо

Ангилал	Хүний тоо
Нийт хүн ам	394
Газрын эзэн өрхийн гишүүд	248
Газрын гэрчилгээгүй өрхийн гишүүд	146

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Насанд хүрсэн эрэгтэй хүний тоо	117
Насанд хүрсэн эмэгтэй хүний тоо	121
Эмэгтэй хүүхдийн тоо	72
Эрэгтэй хүүхдийн тоо	85

Оролцох сонирхлын мэдээлэл: Судалгаанд оролцсон нийт 98 өрхийн 94 нь оролцох сонирхлоо илэрхийлсэн бол 4 өрх (2 газрын эзэн, 2 газрын эзэн бус өрх) төсөлд оролцох сонирхолгүй гэдгээ илэрхийлсэн. Үүнээс өмнө төслийн баг өрхүүдэд өгөх шаардлагатай бүх мэдээллийг хүргэх, төслийн ойлголтыг хангалттай өгөх ажлыг гүйцэтгэсэн.

4.3.4 Нийгэм, эдийн засгийн судалгааны үр дүн

Төсөл 2022 онд нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны жилийн төлөвлөгөөнийхөө дагуу УБ хотын ногоон орон сууц төслийн хэрэгжилтээс үүдэн эмзгээр өртөж болох өрхүүдийг тодорхойлох шалгуур үзүүлэлтээ төслийн багаар ярилцаж, шийдвэр гаргасан. Үүнд:

Хүснэгт 4- 21 Төслийн хүрээнд хамаарах амьжиргааны түвшинээс доош өрхийн тодорхойлолт

No.	Шалгуур үзүүлэлт	Тайлбар
1	Засгийн газрын тодорхойлолтын дагуух нэн бага орлоготой өрх	ҮСХ-ны 2022.01.18-ны өдөр А/22 захирамжийн дагуу баталсан Хүн амын амьжиргааны доод түвшин буюу нэг хүнд ногдох орлого 277,800 төгрөгөөс доогуур орлоготой
2	Ганц бие эмэгтэйгээр ахлуулсан байнгын асран хамгаалах шаардлагатай гишүүдтэй өрх	Байнгын асран хамгаалах шаардлагатай гишүүн: хүүхэд, өндөр настан, тусгай хэрэгцээт иргэн гэх мэт
3	Тэтгэврийн мөнгөнөөс өөр орлогогүй өндөр наснаар ахлуулсан өрх	Өндөр настан (МУ-ын тэтгэврийн нас): <ul style="list-style-type: none"> • 55-аас дээш настай эмэгтэй • 60-аас дээш настай эрэгтэй
4	Хүүхдээр ахлуулсан өрх	Хүүхэд: 18 нас хүрээгүй хүүхэд
5	Хөгжлийн бэрхшээлтэй оршин суугчаар ахлуулсан өрх	Хөгжлийн бэрхшээлийг хүн тус бүрээр авч үзэж тооцно

Нүүлгэн шилжүүлэлт болон төслийн хамгааллын бодлогын дагуу төслийн талбарт амьдарч буй газрын эзэн болон газрын эзэн биш бүх өрх эко хорооллын орон сууцанд амьдрах боломжийг төсөл бүрдүүлэх ёстой. Үүн дээр тулгуурлан дээрх шалгуур үзүүлэлтийн 2-5 дахь үзүүлэлтүүдийн нэг дэхээс бусад шалгуурт зөвхөн газрын эзэн биш өрхийг авч үзэх юм.

Төслийн Баянхошуу талбарт хийгдсэн НЭЗС судалгаагаар нийт 45 өрх (17 нь газрын эзэн өрх, 28 нь буюу 62% нь газрын эзэн биш) дээрх шалгуур үзүүлэлтэд

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

багтаж байгаа бол нэн бага орлоготой буюу амьжиргааны доод түвшнээс доогуур өрхөд нийт 19 өрх багтаж байна. Эдгээр өрхийн дундаж орлого нь 914,052 төгрөг ба өрхийн гишүүдийн тоо багадаа 3, дээд тал нь 7 хүнтэй байна. Хамгийн бага орлоготой өрх нь 7 гишүүнтэй, сарын дундаж орлого нь 300,000 төгрөг байгаа бол дээд тал нь 1,600,000 төгрөгийн орлоготой өрх мөн 7 гишүүнтэй байгаа нь Хүн амын амьжиргааны доод түвшингээс буюу 277,800-оос маш бага байна.

Эдгээр 19 айлын 10 нь газрын эзэн биш, өөрийн үл хөдлөх хөрөнгө, газаргүй өрх байна.

Баянхошүү талбар дээр нийт 28 газрын эзэн биш өрх байгаа бөгөөд 12 нь буюу 42% нь өрхийн тэргүүн ажилгүй, 10-ынх нь өрхийн тэргүүн эмэгтэйчүүд байгаа нь өрхийн хөдөлмөр эрхлэх боломж, дэмжлэг хэр өндөр байгааг харуулжээ.

Судалгааны үр дүн Баянхошуу дэд төв дээрх ядуурлын нөхцөл байдал 26.3% байна.

Хүснэгт 4- 22 Ядуурлын түвшин нэг хүнд ногдох орлогоор, төгрөгөөр¹¹

Баянхошуу	Хөдөө аж ахуй	Бизнес	Бусад	Тэтгэвэр	Цалин	Нийт	Орлогын дундаж
Амьжиргааны доод түвшнээс дээгүүр	8,769	319,852	19,748	44,323	317,964	710,655	337,500
Амьжиргааны доод түвшнээс доогуур	3,433	-	462	29,109	53,443	86,446	83,750
Хувь							
Амьжиргааны доод түвшнээс дээгүүр	1.2 %	45%	2.8 %	6.2 %	44.7 %	100%	
Амьжиргааны доод түвшнээс доогуур	4.0 %	-	0.5 %	33.7 %	61.8 %	100%	

Орлогын ялгаатай байдлыг ядуурлын түвшингээр судалсан:

- 1) Амьжиргааны доод түвшнээс доогуур өрхийн дундаж нийт орлого Баянхошууны амьжиргааны доод түвшнээс доогуур бус өрхийн орлогын наймны нэг орчимтой тэнцэж байв.
- 2) Амьжиргааны доод түвшнээс доогуур өрхийн тухайд цалин хөлс бол орлогын гол эх үүсвэр бөгөөд тэтгэвэр тэтгэмж хоёрдогч гол орлого болдог байна.

¹¹ Эх үүсвэр: Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа: Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүд, 2017

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

3) Баянхошуу дахь амьжиргааны доод түвшнээс доогуур бус өрхийн орлогын 45%-ийг бизнесийн орлого эзэлж байгаа бөгөөд үүний дараа цалин хөлс гол орлогын эх үүсвэр (44.7%) болж байна.

Хүснэгт 4- 23 Орлогын бүлэг бүрийн нийт орлого.

Бүлэг	Баянхошуу-1
Амьжиргааны түвшнээс доогуур	2.2%
II	7.3%
III	10.6%
IV	15.7%
Хамгийн баян	64.2%
Нийт	100%



Эх сурвалж: Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа: Баянхошуу дэд төв, 2017

Орлогын бүлгийн орлогын хэмжээг дээрх хүснэгтэд үзүүлэв.

Энэхүү шинжилгээгээр өрхүүдийг блок бүрийн нэг хүнд ногдох орлогын хэмжээгээр амьжиргааны доод түвшнээс баян хүртэл ялгаатай тэнцвэржүүлсэн бүлэг (орлогын бүлэг)-т хувааж судалжээ.

Баянхошуунд хамгийн амьжиргааны доод түвшнээс доогуур өрхүүд нийт баялгийн 2.2% -ийг эзэмшдэг бол чинээлэг өрхүүд нийт баялгийн 64.2% -ийг эзэмшиж байна.

Дараах хүснэгтэд өрхийн хэмжээнээс хамаарч амьжиргааны түвшин хэрхэн ялгаатай байгааг харуулав. Баянхошуунд энэхүү хамаарал тодорхой харагдаагүй. Баянхошуунд 4 гишүүнтэй өрхийн хувьд ядуурал буурч, 5 ба түүнээс дээш гишүүнтэй өрхийн хувьд нэмэгдэх хандлагатай байсан байна.

Хүснэгт 4- 24 Ядуурал ба өрхийн хэмжээ

Ам бүлийн тоо	Баянхошуу-1
1-3	26.1
4	23.8
4-6	28.6
7-8	33.3
9+	0.0
Нийт	26.3

Эх сурвалж: Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа: Баянхошуу дэд төв 2017

Дараагийн хүснэгтэд газар эзэмшлийн эрх ба ядуурлын хамаарлыг харуулжээ.

Газрын төлбөр төлөхгүйгээр оршин сууж буй өрхүүд Баянхошуунд 30%-тай байна.

Баянхошууны 36.7% нь амьжиргааны доод түвшнээс доогуур байна.

Газар эзэмшлийн дэлгэрэнгүй судалгаагаар Баянхошууны 21.1% нь амьжиргааны доод түвшнээс доогуур гэж хариулжээ.

Хүснэгт 4- 25 Ядуурал ба газар эзэмшлийн эрх

Баянхошуу	Өрхийн тоо	Ядуурлын түвшин
Өмчлөгч/эзэмшигч/ашиглагч	64	21.9

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Түрээслэгч, хамаатан садан	5	20.0
Төлбөргүй оршин суугч	30	36.7
Нийт	99	26.3

Эх сурвалж: Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа: Баянхошуу дэд төв, 2017

Баянхошууны оршин суугч газар эзэмшигч өрхийн 40% нь амьжиргааны доод түвшнээс доогуур байна.

Газар эзэмших нь тухайн өрх цаашид амьжиргааны түвшнийг дээшлүүлнэ гэсэн баталгаа биш гэдгийг харуулж байна. Түүнчлэн, ажил эрхлэлт, эрүүл мэнд, эрүүл ахуй, ажилд орох, үйлчилгээнд хамрагдах боломж, боловсрол зэрэг төслийн хүрээнд авч үзсэн орлогод нөлөө үзүүлэх, ядууралтай хамааралтай бусад үзүүлэлт мөн бий.

Баянхошууны гэрт амьдардаг өрхүүдийн (44.4%) ядуурлын түвшин байшинд амьдардаг өрхүүдийнхээс өндөр байна (22%). Гэсэн хэдий ч амьжиргааны доод түвшнээс доогуур өрхүүдийн дийлэнх нь (69.2%) байшинд амьдарч байгаа ба үлдсэн хэсэг нь (30.8%) гэрт амьдарч байна. Энэ нь байшинд оршин суугч бүр амьжиргааны түвшнээс доогуур байна гэсэн үг биш юм. Энэ нь илүү олон тооны айл өрх гэрээс илүүтэй байшинд амьдарч байгаагаас шалтгаалж буй юм.

Хүснэгт 4- 26 Ядуурал ба орон сууцны төрөл

Баянхошуу-1	Нийт өрх	Амьжиргааны доод түвшнээс доогуур өрх	Ядуурлын түвшин	Амьжиргааны түвшнээс доогуур өрхийн дунд эзлэх хувь
Гэр	18	8	44.4	30.8%
Байшин	81	18	22.2	69.2%
Нийт	99	26		100%

Эх сурвалж: Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа: Баянхошуу дэд төв, 2017

Доорх хүснэгтийн үр дүнгээс харвал, хүн ам зүйн зарим үзүүлэлт (өрхийн дундаж хэмжээ, хүүхдийн тоо, ажилгүй иргэд, настай хүмүүс) амьжиргааны түвшнээс хамааран өөр өөр байдаг байна.

Хүснэгт 4- 27 Сонгогдсон үзүүлэлтээр харуулсан ядуурал

Баянхошуу-1	Өрхийн тэргүүний дундаж нас	Өрхийн хэмжээ	Хүүхдийн тоо	Ажилгүй иргэд	Настай хүмүүс
Амьжиргааны доод түвшнээс дээш	45	3.8	1.3	0.2	0.2
Амьжиргааны доод түвшнээс доогуур	50	3.8	1.3	0.3	0.4

Эх сурвалж: Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа: Баянхошуу дэд төв, 2017

Амьжиргааны түвшин нь өрхийн тэргүүний үзүүлэлттэй холбоотой: үүнд хүйс, нас, боловсрол, хөдөлмөр эрхлэлт багтана.

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Дараах хүснэгтэд өрхийн тэргүүний нас, хүйсийн амьжиргааны түвшнээс хамаарах хамаарлыг харуулав.

Хүснэгт 4- 28 Өрхийн тэргүүний нас, хүйсээс ядуурлын түвшин хамаарах, нийт амьжиргааны түвшнээс доогуур өрхийн тоо хувь

Ангилал	Баянхошуу-1
Эрэгтэй	22.0
Эмэгтэй	47.1
Өрхийн тэргүүний нас:	
<60	24.1
60+	37.5

Эх сурвалж: Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа: Баянхошуу дэд төв, 2017

Судалгаагаар эмэгтэй тэргүүнтэй өрхийн ядуурал нь эрэгтэй тэргүүнтэй өрхийнхөөс өндөр буюу Баянхошуунд 47.1% байна. Өрхийн тэргүүний нас 60-аас доош өрх Баянхошуунд 24.1% байна.

Дараах хүснэгтэд өрхийн тэргүүний эзэмшсэн боловсрол болон өрхийн гишүүдийн тооны хамаарлыг харуулав.

Өрхийн тэргүүний боловсрол харьцангуй өндөр байгаа 10 өрхөөс 8-д нь бүрэн дунд боловсрол эзэмшсэн өрхийн тэргүүнтэй байна. Эзэмшсэн боловсролын түвшин дээшлэх тусам, ядуурлын түвшин буурдаг байна. Багаас дунд боловсрол эзэмшсэн өрхийн тэргүүнтэй өрхийн ядуурлын түвшин Баянхошуу хэсэгт өндөр байв.

Амьжиргааны доод түвшнээс доогуур өрхүүдийн дунд, бүрэн дунд боловсрол эзэмшсэн өрхийн тэргүүнтэй өрх өндөр орлоготой байна (Баянхошуунд 42%).

Хүснэгт 4- 29 Өрхийн тэргүүний боловсрол ба ядуурлын хамаарал

Баянхошуу баруун хэсэг	Өрхийн тоо			Ядуурлын түвшин, %	Эзлэх хувь
	Нийт	Энгийн	Амьжиргааны түвшнээс доогуур		
Боловсролгүй	1	0	1	100.0	3.8%
Бага боловсролтой	3	1	2	66.7	7.7%
Дунд боловсролтой	13	8	5	38.5	19.2%
Бүрэн дунд боловсролтой	39	28	11	28.2	42.3%
Тусгай боловсролтой	15	13	2	13.3	7.7%
Дээд боловсролтой	28	23	5	17.9	19.2%
Нийт	99	73	26	26.3	100%

Хүснэгт 4- 30 Өрхийн тэргүүний ажил эрхлэлт ба ядуурал

Баянхошуу-1	Өрхийн тоо			Ядуурлын түвшин, %	Эзлэх хувь, %
	Нийт	Энгийн	Амьжиргааны түвшнээс доогуур		

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Төсвийн байгууллагад ажилладаг	7	6	1	14.3	10%
Хувийн хэвшилд ажилладаг	25	20	5	20.0	50%
Хувиараа хөдөлмөр эрхэлдэг	23	19	4	17.4	40%
Бусад өрхөд ажилладаг					
Гадаадад ажилладаг	1	1	0		
Мэдэхгүй					
Нийт	56	46	10	17.9	100%

Эх сурвалж: Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа: Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүд, 2017

Өрхийн тэргүүлэгчийн ажил эрхлэлтийн байдлын хувьд Баянхошуу дахь өрхүүдийн тэргүүн нь хувийн хэвшилд ажилладаг ба тэдгээр нь өрхийн тэргүүлэгчдийн 20%-ийг эзэлдэг.

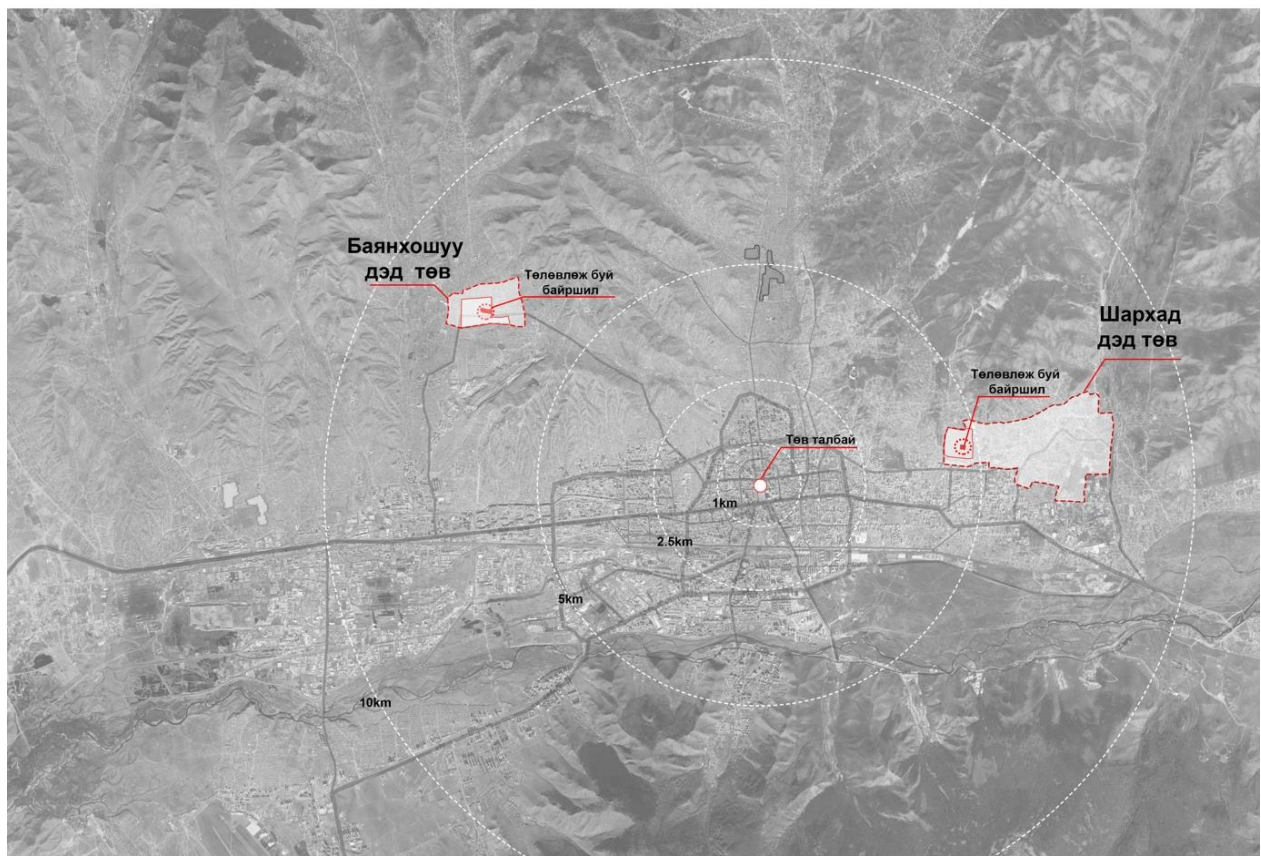
Хувиараа хөдөлмөр эрхэлдэг өрхийн тэргүүнүүдийн 32% нь ажилтай, 18% нь тэтгэвэрт гарсан байна. Хувиараа ажил эрхэлж байгаа өрхүүдийн хувь өндөр байгаа нь тухайн дэд төвүүдэд бизнес эрхлэх сэтгэлгээ зонхилж байгааг илэрхийлнэ.

4.4 БАЙРШИЛ, БАЙРЗҮЙН ЗУРАГ

Төслийн 1-р үе шатны талбар нь Монгол Улс, Улаанбаатар хот Баянхошуу, Шархад дэд төвийн нутаг дэвсгэрүүдэд байрлана. Тус газрууд нь Улаанбаатар хотын төвөөс баруун хойд зүгт 7.2 км зайд байрлах Сонгинохайрхан дүүргийн 9-р хорооны Баянхошуу дэд төвийн төв хэсэгт оршиж буй нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдсэн 2.8 га газар болон нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдээгүй байгаа гэр хорооллын 5.4 га газар, дараах байршил нь хотын төвөөс зүүн хойд зүгт 5.4 км зайд Баянзүрх дүүргийн 19-р хорооны Шархад дэд төвийн баруун хэсэгт байрлах нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдсэн сул байгаа 5.4 га газарт тус тус оршино.

Төслийн 1-р шатны хүрээнд төлөвлөлт хийж буй газрын байршлын бүдүүвч зураг:

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ



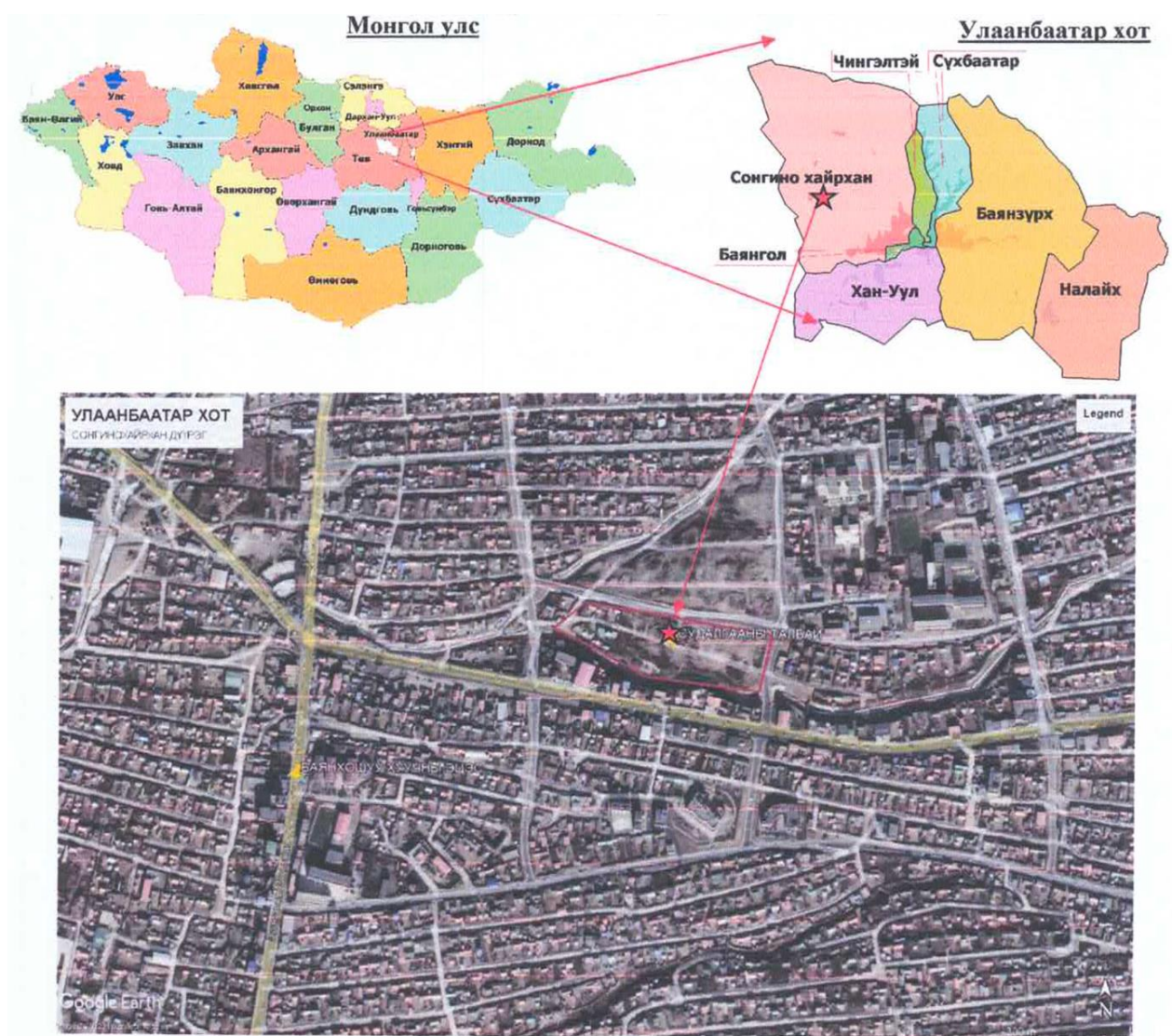
Зураг 4-7 Төлөвлөлтийн байршил

4.4.1 Байрзүйн зураг

4.4.1.1 Баянхошуу

Улаанбаатар хот, Сонгино хайрхан дүүрэг, 8, 9-р хороо Баянхошуу дэд төвийн зүрхэн хэсэгт орших нутаг дэвсгэрт 13.8 га талбайд 1:500 масштабтай байр зүйн зураглал болон Газар доорх инженерийн шугам сүлжээний зураглалын ажлыг “Природа” ХХК нь 2021 оны 11-р сарын 16-ны өдрөөс 2021 оны 12-р сарын 10-ны хооронд хээрийн хэмжилтийн ажлыг хийж гүйцэтгэсэн

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ



Зураг 4- 8 Судалгааны талбайн тойм зураг

Агаарын температурын хоног сарын хэлбэлзэл ихтэйгээс гадна агаарын жилийн температур нь хасах хэмтэй, хур тунадас багатай, чийгийн дутагдалтай, өвөлдөө хүйтэн салхитай байдаг онцлогтой ба жилийн дундаж температур -2.1 градус. Баруун болон баруун хойд зүгээс ихэвчлэн салхилдаг. Цасны дундаж зузаан -5 см.

Геоморфологийн хувьд нэг төрлийн элемент дээр байрлах ба делюви-пролювийн гаралтай хурдас хуримтлагдсан ба зүүн хойноосоо баруун урд талруугаа намссан гадаргуутай болно. Байрзүйн зургийг 1:500 масштабээр хавсарган оруулав. ([Хавсралт-4](#))

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ



Зураг 4- 9 Байрзүйн дэвсгэр зураг

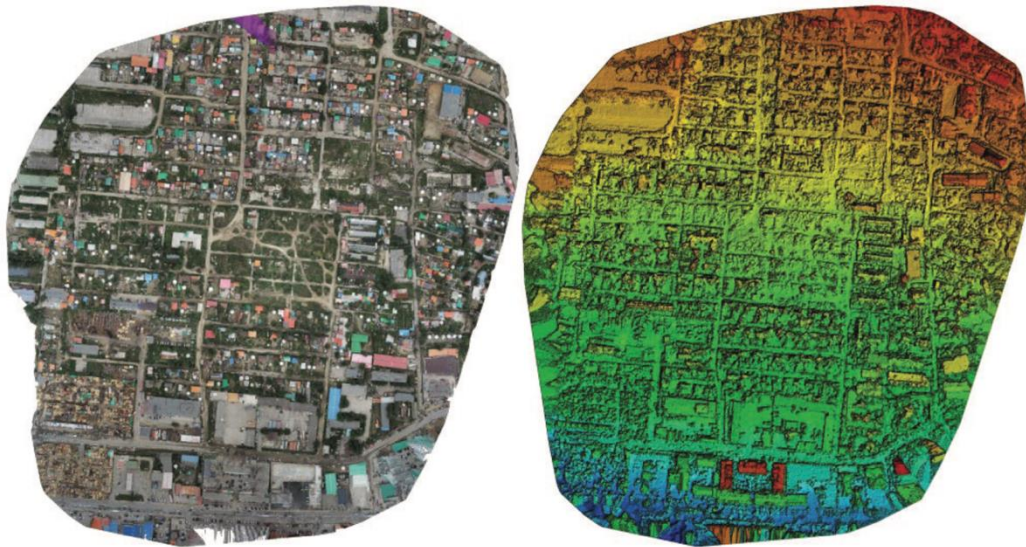
Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

4.4.1.2 Шархад

Улаанбаатар хот Баянзүрх дүүрэг, 19-р хороо Шархад дэд төвийн баруун хэсэгт орших нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдэж чөлөөлөгдсөн барилгажаагүй 5.4га газар юм.

Тус талбарт 2022 оны 8-р сараас 11-р сарын хооронд 10.8га талбайд М1:500 масштабтай байр зүйн зураг “Некст Жи Ай Эс” ХХК хийж гүйцэтгэсэн.



Зураг 4- 10 Хэмжилтийн талбайн бүдүүвч

Агаарын температурын хоног сарын хэлбэлзэл ихтэйгээс гадна агаарын жилийн температур нь хасах хэмтэй, хур тунадас багатай, чийгийн дутагдалтай, өвөлдөө хүйтэн салхитай байдаг онцлогтой ба жилийн дундаж температур -2.1 градус. Баруун болон баруун хойд зүгээс ихэвчлэн салхилдаг. Цасны дундаж зузаан -5см.

Геоморфологийн хувьд нэг төрлийн элемент дээр байрлах ба делюви-пролювийн гаралтай хурдас хуримтлагдсан ба баруун хойноосоо зүүн урагшаа хэвгий гадаргуутай бөгөөд талбайн үнэмлэхүй өндөржилт нь 1351.15-1355.38 метр бөгөөд өндрийн зөрүү 4.23 метр бөгөөд судалгааны районы хэмжээнд хуучин булаг ихтэй байна. Байрзүйн зургийг 1:500 масштабтаар хавсарган оруулав. [\(Хавсралт 5\)](#)

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Солбицлын тогтолцоо: ITRF 2008 систем (2005.00), UTM48N тусгаг
Өндрийн тогтолцоо: Балтын тэнгис

"Сүнжин Инженеринг Архитектур" ХХК-ын
эзэмшил газрын гүйцэтгэлийн зураг

Баянурх дүүрэг, 19-хороо



Зураг 4- 11 Байрзүйн дэвсгэр зураг

4.5 Инженер геологийн судалгаа

4.5.1 Баянхошуу

Судалгааны талбайд Орчин үеийн Дөрөвдөгчийн настай техноген гаралтай үүсмэл хөрсний доороос Дээд ба Орчин үеийн Дөрөвдөгчийн настай делюви-пролювийн гаралтай, хайргархаг шавранцар ул хөрс /ИГЭ-1/, бул чулуутай өгөршлийн бүтээгдэхүүн шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрс /ИГЭ-2/, өгөршлийн бүтээгдэхүүн элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрсүүд /ИГЭ-3/ нь талбайн хэмжээнд харилцан адилгүй зузаантайгаар жигд бус тархалттайгаар тархсан байна.

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Талбайд тархсан ул хөрсийг инженер-геологийн 3-н элемент болгон ангилж, физик шинж чанарыг тодорхойлон тархалт, зузааныг тодорхойлсон.

Судалгааны талбайд 6.0-12.0 метрийн гүнтэй 12-н ширхэг цооног өрөмдөхөд ул хөрсний ус 2.50-4.15 метрт тогтсон болно. /2022 оны 08-р сарын 11-ээс 08-р сарын 13-ны өдрүүдийн байдлаар/. Хур бороо элбэгтэй үед зун намрын улиралд тухайн жилийн хур тунадасны хэмжээнээс хамаарч одоогийн тогтсон түвшингээсээ 0.50-1.00 метр дээшлэх нөхцөлтэй. Өрөмдсөн цооногоос ул хөрсний усны 1 ширхэг дээж авч лабораторид шинжлэхэд өнгөгүй, үнэргүй, амтгүй, шүлтлэг орчинтой, химийн бүрэлдэхүүнээрээ гидрокарбонатын ангийн, магнийн бүлгийн, 2-р төрлийн, чанарын хувьд давсархаг буюу их эрдэсжилттэй, маш хатуу ус байна.

Судалгааны талбайд сулавтар овойлттойгоос хүчтэй овойлттой инженер-геологийн 6-н төрлийн элемент илэрсэн, ул хөрсний ус илэрсэн гадаргуугийн угаагдалын процесс дунд зэрэг явагдана, хүний инженерийн үйл ажиллагаанд ихээхэн өртсөн зэргээс инженер-геологийн хувьд хүнд нөхцөлтэй талбайд хамаарна.

Хүснэгт 4- 31 Баянхошуу В-15 талбарт хийгдсэн цооногийн каталоги

№	Цооногийн дугаар	Цооногийн гүн, м	Координат / UTM-WGS-84 /		Үнэмлэхүй өндөржилт, м	Хөрсний усны түвшин, м		Өрөмдсөн он сар өдөр
			X	Y		Илэрсэн	Тогтсон	
1	Ц-1	15.0	636744.760	5313120.080	1369.11	-	-	2021.11.20
2	Ц-2	10.0	636795.760	5313109.080	1374.02	-	-	2021.11.23
3	Ц-3	10.0	636837.796	5313100.789	1376.31	-	-	2021.11.23
4	Ц-4	10.0	636887.747	5313095.822	1379.86	-	-	2021.11.22
5	Ц-5	10.0	636928.805	5313087.403	1381.07	-	-	2021.11.22
6	Ц-6	15.0	636968.491	5313084.380	1383.42	10.00	9.40	2021.11.21
7	Ц-7	15.0	637003.407	5313074.466	1384.60	7.00	6.20	2021.11.21
8	Ц-8	6.0	636999.913	5313045.428	1382.91	-	-	2021.11.20
9	Ц-9	6.0	637012.888	5313035.124	1383.25	-	-	2021.11.23

4.5.2 Шархад

Төлөвлөж буй газар нь ургамлын үндэс бүхий өнгөн хөрсний доороос Дээд ба орчин үеийн Дөрөвдөгчийн настай делюви-пролювийн гаралтай, бор шаргалаас цайвар шаргал өнгөтэй, хатуу хам байдалтай элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс /ИГЭ-1/, бор шаргал өнгөтэй, хатуу хам байдалтай хайргархаг шавранцар ул хөрс /ИГЭ-2/, бор өнгөтэй, хатуу хам байдалтай шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрс /ИГЭ-3/, улбар шаргалаас улаан хүрэн өнгөтэй, хатуугаас хагас хатуу хам байдалтай шавранцар ул хөрс /ИГЭ-4/ болон бор саарал өнгөтэй, хатуу хам байдалтай шавар ул хөрсүүд /ИГЭ-5/ болон хөх саарал өнгөтэй, Доод Цэрдийн (K_i) настай, элсэн чулууны ан цав, өгөршил бутралын бүс /ИГЭ-6/ нь талбайн хэмжээнд харилцан адилгүй зузаантайгаар тархсан байна.

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Талбайд тархсан ул хөрсийг инженер-геологийн 6-н төрлийн элемент болгон ангилж, физик шинж чанарыг тодорхойлон тархалт, зузааныг тодорхойлсон.

Судалгааны талбайд мөн 6.00-12.00 метрийн гүнтэй 12-н ширхэг цооног өрөмдөхөд ул хөрсний ус 2.50-4.15 метрт илэрч тогтсон болно. /2022 оны 08-р сарын 11- ны өдрөөс 13- ны өдрүүдийн байдлаар/. Хур бороо элбэгтэй зун намрын улиралд ул хөрсний ус нь одоогийн тогтсон түвшингээсээ 0.50-1.00 метр дээшилнэ. Ус агуулагч хурдас нь элсэнцэр чигжээстэй хайрган ул хөрс, шавранцар чигжээстэй хайрган ул хөрсүүд болно. Ул хөрсний ус нь лабораторийн шинжилгээгээр өнгөгүй, үнэргүй, амтгүй, шүлтлэг орчинтой, химийн бүрэлдэхүүнээрээ гидрокарбонатын ангийн, магнийн бүлгийн, 2-р төрлийн, чанарын хувьд давсархаг буюу их эрдэсжилттэй, маш хатуу ус байна.

Судалгааны талбайд хийгдсэн инженер геологи, гидрогеологийн дүгнэлтээр инженер геологийн 6-н төрлийн элемент илэрсэн, ул хөрсний ус илэрсэн гадаргуугийн угаагдалын процесс дунд зэрэг явагдах ба хүний инженерийн үйл ажиллагаанд ихээхэн өртсөн зэргээс хамаарч инженер-геологийн хувьд хүнд нөхцөлтэй талбайд хамаарна.

Хүснэгт 4- 32 Шархад S27-5 талбарт хийгдсэн цооногийн каталоги

№	Цооногийн дугаар	Цооногийн гүн, м	Координат / UTM-WGS-84 /		Үнэмлэхүй өндөржилт, м	Хөрсний усны түвшин, м		Өрөмдсөн он сар өдөр
			X	Y		Илэрсэн	Тогтсон	
1	Ц-1	6.0	647851.276	5310236.350	1354.50	-	3.40	2022.08.11
2	Ц-2	6.0	647902.385	5310231.764	1354.22	-	2.95	2022.08.11
3	Ц-3	6.0	647901.460	5310219.801	1353.72	-	2.70	2022.08.11
4	Ц-4	6.0	647850.208	5310224.382	1354.25	-	3.00	2022.08.11
5	Ц-5	12.0	647877.882	5310209.758	1353.65	-	3.35	2022.08.11
6	Ц-6	10.5	647875.246	5310180.276	1351.54	-	2.70	2022.08.12
7	Ц-7	6.0	647866.357	5310170.127	1351.15	-	4.15	2022.08.12
8	Ц-8	6.0	647892.314	5310172.826	1351.36	-	2.70	2022.08.12
9	Ц-9	10.2	647915.598	5310171.196	1351.41	-	2.60	2022.08.13
10	Ц-10	12.0	647918.234	5310200.678	1352.77	-	2.50	2022.08.13
11	Ц-11	9.10	647920.906	5310230.559	1354.09	-	2.90	2022.08.13
12	Ц-12	6.0	647936.881	5310258.779	1355.38	-	3.00	2022.08.13

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

4.6 Байгаль орчны үнэлгээ

Төслийн 1-р үе шатанд Баянхошуу, Шархад, Сэлбэ дэд төвүүдэд байгаль орчны хамгааллын үйл ажиллагаанд АХБ-ны Хамгааллын Бодлогын Баримт бичиг (2009)-ийн шаардлагууд, Монгол Улсын байгаль орчны холбогдох хууль тогтоомжийг баримтлан, холбогдох байгаль орчны үнэлгээг хийж гүйцэтгэн, хэрэгжилтийг ханган ажиллана.

АХБ-ны Хамгааллын Бодлогын Баримт бичиг (2009)-ийн шаардлагын хүрээнд УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь Байгаль орчны үнэлгээ, хяналтын хүрээ (БОУХХ), Байгаль орчны анхан шатны үнэлгээ (БОАШҮ)-г хийж, Байгаль орчны түргэвчилсэн үнэлгээ (БОТУ)-ээр төслийн талбарын ангилал тогтоож, баталгаажуулснаар Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө (БОМТ)-г боловсруулж, хэрэгжүүлнэ.

МУ-ын хууль тогтоомжийн хүрээнд УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ (БОТБҮ), Байгаль орчны нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээ (БОННҮ)-г хийж, Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө (БОМТ)-г боловсруулж, батлуулан, хэрэгжилтийг ханган ажиллана.

4.6.1 АХБ-ны Байгаль орчны үнэлгээ ба хяналтын хүрээ

Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц нь үе шаттайгаар хэрэгжүүлэх тул уг төсөлд Байгаль орчны үнэлгээ ба хяналтын хүрээ (БОУХХ)-г боловсруулах шаардлагатай.

Төслийн байгаль орчны үнэлгээ, байгаль орчны менежментийг чиглүүлэх үүднээс Байгаль орчин, аялал жуулчлалын яам (БОАЖЯ)-наас тавигддаг шаардлага болон АХБ-ны Хамгааллын Бодлогын Баримт бичиг (2009)-т нийцүүлэн төслийн БОУХХ-г 2018 онд боловсруулан, АХБ-аар батлуулсан. БОУХХ-г боловсруулахдаа төслийн 1-р үе шатанд зориулан боловсруулан Байгаль орчны анхан шатны үнэлгээ (БОАШҮ)-ний үр дүнд тулгуурласан.

БОУХХ нь АХБ-ны Хамгааллын Бодлогын Баримт бичиг (2009)-ийг хэрэгжүүлэхэд болон Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хууль (2012)-ийн шаардлагад нийцүүлэн Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээг хийхэд гол удирдамж болох юм. Орон сууцны бүтээн байгуулалтаас байгаль орчинд үзүүлж болзошгүй ерөнхий нөлөөлөл болон төслийн 1-р үе шатны БОАШҮ-гээр тогтоогдсон болзошгүй бодит нөлөөллүүдийг БОУХХ-нд тусгасан.

БОУХХ нь төслийн ерөнхий үнэлгээ, төслийн ангилал, нөлөөллийн үнэлгээ, байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө, олон нийттэй зөвлөлдөх хэлэлцүүлэг, мэдээллийн ил тод байдал, тайлагнал, институтийн зохицуулалт, үүрэг хариуцлагын хүрээнд тодорхойлогдсон хамгааллын арга хэмжээний үе шатуудыг хэрэгжүүлэх удирдамж чиглэлээр хангана.

4.6.2 АХБ-ны Байгаль орчны анхан шатны үнэлгээ ба Байгаль орчны “Б” ангилал

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Байгаль орчны анхан шатны үнэлгээ (БОАШҮ)-ний гол зорилго нь АХБ-ны Хамгааллын Бодлогын Баримт бичиг (2009)-ийн дагуу УБ хотын ногоон орон сууц төслийн барилга угсралтын өмнөх, барилга угсралтын үе болон барилгын ашиглалтын үе шатуудад байгаль орчинд үзүүлэх болзошгүй нөлөөллийг тодорхойлох, авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай арга хэмжээнүүдийг тусгасан баримт бичиг юм. Төслийн 2018 онд хийгдсэн БОАШҮ-г 2023 онд төслийн 1-р үе шатны хүрээнд шинэчлэн боловсруулж АХБ-нд хүргүүлсэн.

АХБ-ны Хамгааллын Бодлогын Баримт бичиг (2009)-ийн дагуу БОАШҮ-ний нэг хэсэг болох Байгаль орчны түргэвчилсэн үнэлгээгээр төслийн 1-р үе шатын хүрээнд Баянхошуу, Шархад дэд төвийн талбаруудыг байгаль орчны “Б” ангилалд багтахыг тодорхойлон 2023 оны 2-р улиралд АХБ-нд хүргүүлсэн.

Үүгээр төслийн үйл ажиллагааны байгаль орчинд үзүүлэх болзошгүй сөрөг нөлөөлөл нь бага хэмжээтэй, нөхөн сэргээж болохуйц орон нутгийн чанартай богино хугацаатай, гагцхүү талбаруудын барилгын ажлын явцад орон нутгийн чанартай богино хугацааны нөлөөлөл үзүүлэхээр байгаа тул Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө (БОМТ)-ний дагуу арга хэмжээ авч, удирдан зохицуулж болохуйц байгааг тодорхойлсон.

4.6.3 Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ

Төслийн байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ (БОТБҮ)-ний гол зорилт нь байгаль орчны төлөв байдалд үнэлгээ өгөх, төслөөс байгаль орчинд учирч болзошгүй сөрөг нөлөөллийг тодорхойлох, үүсэж болох сөрөг нөлөөллийг бууруулах арга хэмжээг тодорхойлох юм. “Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хууль” (2012)-д заасны дагуу төслийн байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөлөл нь богино хугацааны бага нөлөөлөлтэй ангилалд орох тул Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө (БОМТ)-г боловсруулах шаардлагатай.

Төслийн талбарын БОТБҮ-ний ажлыг гүйцэтгэхдээ МУЗГ-ын 2013 оны 11 дүгээр сарын 16-ны өдрийн 374 дүгээр тогтоолын 2 дугаар хавсралтаар баталсан “Байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээний журам”, Байгаль Орчин Ногоон Хөгжлийн Яамны (хуучин нэрээр) 2014 оны 01 дүгээр сарын 10-ны өдрийн А-117 дугаар тушаалын 2 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээний аргачлал”-ыг удирдамж болгосон.

Төслийн 1-р үе шат хэрэгжих Сонгинохайрхан дүүргийн 9 хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах эхний ээлжийн 110 айлын орон сууц баригдах Баянхошуу дэд төвийн В15 талбарт Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ (БОТБҮ)-г 2022 оны 2-4 дүгээр сард, харин Баянзүрх дүүргийн 19-р хороонд байрлах Шархад дэд төвийн 110 айлын орон сууц барихаар төлөвлөж буй S27-5 талбарын байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээг 2023 оны 2-5 дугаар сард хийж гүйцэтгэсэн

Баянхошуу дэд төвийн В15 талбарт хийсэн БОТБҮ-ний Байгаль орчны нөлөөллийн ерөнхий үнэлгээний дүгнэлтийг 2022.04.28-ны өдөр, Шархад дэд төвийн S27-5 талбарт хийсэн БОТБҮ-ний Байгаль орчны нөлөөллийн ерөнхий үнэлгээний дүгнэлтийг 2023.06.20-ны өдөр Нийслэлийн Байгаль орчны газраас гаргасан.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Ерөнхий үнэлгээний дүгнэлтээр “Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай” хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.4.2 заалтын дагуу уг төслийг нөхцөл болзолтойгоор хэрэгжүүлэх боломжтой гэж үзсэн тул Байгаль орчны нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээ (БОННУ) хийх шаардлагагүй бөгөөд Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө (БОМТ)-г боловсруулан, батлуулж, хэрэгжилтийг тайлагнах шаардлагатай гэж үзсэн.

4.6.3.1 Баянхошуу В-15 талбарын Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээний товч

Төслийн 1 дүгээр үе шатанд хэрэгжих Улаанбаатар хотын Сонгинохайрхан дүүргийн 9 дүгээр хорооны нутагт байрлах 1.6 га талбай бүхий Баянхошуу дэд төвийн В15 талбарт баригдахаар төлөвлөж буй 110 айлын орон сууц төслийн Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээг 2022 оны 2 -4 сард “Хатандалай” ХХК хийж гүйцэтгэсэн.

Төсөл хэрэгжих талбайн хээрийн суурь, судалгааг 2022 оны 02 дугаар сарын 15-ны өдөр хийж гүйцэтгэсэн.

Тус судалгааны явцад төслийн талбайн физик газарзүйн нөхцөл, цаг уур, уур амьсгалын онцлог, агаарын чанар, геологийн тогтоц, хөрсөн бүрхэвч, гадаргын болон газар доорх ус зүйн онцлог, амьтны аймаг, ургамлын хэв шинж, тусгай хамгаалалттай газар нутаг, тухайн нутаг дэвсгэрийн нийгэм эдийн засгийн нөхцөл зэргийг мэргэшсэн судлаачдын баг бүрэлдэхүүн хээрийн судалгаа хийж, судалгааны үед авсан хөрс, усны дээжийг “Инженер геодези” ХХК-ны хөрс судлалын лаборатори, нянгийн бохирдлыг “Ханлаб” лаборатори, агаарын чанарын үзүүлэлтийг “Байгаль Орчин Хэмжилзүйн Төв Лаборатори”-д шинжлүүлэн, үр дүнгүүдийг ашиглан үнэлгээний тайланг боловсруулсан.



Зураг 4- 12 Дээж авсан цэгүүдийн байршил

Төсөл хэрэгжих талбайгаас авсан хэмжилтийн үр дүнгээр төслийн талбай орчмын агаар дахь бохирдуулах бодис болох хүхэрлэг хий, азотын давхар ислийн агууламж болон дуу шуугианы түвшин нь Монгол улсын “Агаарын чанарын техникийн ерөнхий шаардлага” Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

MNS4585:2016-д заасан зөвшөөрөгдөх хязгаарт байсан бол тоосжилтын түвшин стандартаас давсан үзүүлэлттэй байв.

Хүснэгт 4- 33 Судалгааны хэмжилтийн үр дүн

№	Сорьц авсан цэг	Сорьц авсан өдөр	Сорьц авсан цаг	Хүхэрлэг хий мг/м ³	Азотын давхар исэл мг/м ³	Нийт тоос, мг/м ³	Дуу чимээ, дБ(А)
1	Талбайн салхин дээр lat-47.956299 ⁰ Lon-106834556 ⁰	2022.02.15	10:50	0.017	0.024	0.787	50
2	Талбайн салхин доор Lat-47.956373 ⁰ lon-106.833308 ⁰	2022.02.15	11:25	0.016	0.030	0.626	50
MNS 4585:2016 Агаарын чанарын стандарт (20 минутын дундаж зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ)				0.450	0.200	0.500	60

Төслийн талбай орчим агаар бохирдуулах томоохон суурин эх үүсвэр байхгүй, гол бохирдуулах эх үүсвэр нь суурьшлын бүсийн айл өрхүүд, автозам, яндангийн утаа, элэгдэл эвдрэлд өртсөн талбайн тоосжилт юм.

Түүнчлэн талбай нь гэр хорооллын айлуудын дунд оршиж байгаа бөгөөд зүүн хойд талаар хөнгөн бетон, блокны үйлдвэр, сургууль, үйлчилгээний төвүүд гэх мэт олон төрлийн объект байрласан нь тоосжилт үүсгэхэд нөлөөлж байна.

Хөрс-газарзүйн мужлалаар төсөл хэрэгжих талбай нь уулын хүрэн хөрс зонхилсон бас тус хөрс нь бараавтар өнгөтэй, элсэн пракц голлосон, нягтарч дарагдсан шинжтэй, үндэс сийрэг, 0.5 см хүртэл хучаас үетэй, техноген нөлөөлөлд өртөж эвдэрсэн, орчны бохирдол ихтэй хөрстэй.

Хөрсөн дэх хүнд элементийн агууламж нь MNS5850:2019 “Хөрсний чанар. Хөрсөнд агуулагдах бохирдуулах бодисын зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ”-нд заасан хүлцэх агууламжаас хэтрээгүй боловч бүс нутгийн хөрсний суурь утгаас давсан, техноген эх үүсвэртэй байгаа нь хөрснөөс ус, агаар, ургамалд дамжих эрсдэл үүсгэж байгааг харуулж байна.

Хүснэгт 4- 34 Хөрсний дээж авсан цэгүүд

№	Дээж авсан цэгийн нэр	Координат		Шинжилгээний төрөл
		Lat	Lon	
1.	Жишиг хөрс	47.9567100	106.8322770	Хүнд метал, Агро хими
2.	1b	47.9565370	106.8351710	Хүнд металл
3.	1a	47.956098 0	106.8349970	Агро хими
4.	1c	47.9561200	106.8339020	Нянгийн бохирдол
5.	3	47.9560970	106.8336100	Хүнд металл
6.	2	47.9566550	106.8330700	Хүнд металл

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Төслийн талбайгаас авсан хөрсний дээжийг "Байгаль хамгаалал. Хөрс. Хот, суурин газрын хөрсний эрүүл ахуйн аюулгүйн үзүүлэлт, бохирдлыг үнэлэх" MNS3297-2019 стандарттай харьцуулан шинжлүүлэхэд колиформ гэдэсний бүлгийн нян, халуунд тэсвэртэй гэдэсний бүлгийн нян, гэдэсний бүлгийн эмгэг төрөгч нян илрээгүй, харин клостридиум перфрингенс (0.1) илэрсэн бөгөөд энэ нь MNS3297-2019 стандартын ЦЭВЭР түвшинд байгааг илэрхийлж байна.

Хүснэгт 4- 35 Хөрсний шинжилгээний дүн

№	Үзүүлэлт	Стандарт арга	Нэгж	Зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ MNS3297:2019	Шинжилгээний дүн
1	Колиформ гэдэсний бүлгийн нянгийн таньц	MNS 5367:2004	1 г-д	илрээгүй	илрээгүй
2	Халуунд тэсвэртэй гэдэсний бүлгийн нянгийн таньц	MNS 5367:2005	1 г-д	илрээгүй	илрээгүй
3	Клостридиум перфрингенсийн таньц	MNS 3297-2019	1 г-д	илрээгүй	илрэв (0.1)
4	Гэдэсний бүлгийн эмгэг төрөгч нян	MNS 6341:2012	25 г-д	илрээгүй	илрээгүй

Төсөл хэрэгжих 1.6 га талбайд гэр хорооллын айл өрхийн олон жилийн хөл хөдөлгөөнөөс үүдэлтэйгээр ургамлын үндсэн хэв шинж өөрчлөгдөн, хөл газрын ургамлын зүйлүүд нэлээд тархсан. Уг газрын нийт ургамлын зүйлийг дурдвал: Царван шарилж, дэрс, лууль, хамхуул, улиас ургасан нь хөл газрын ургамал тус талбайн 30%-ийг эзэлсэн. Харин ховор, нэн ховор ургамал тааралдаагүй.

Төслийн талбай орчим нь ус зүйн хувьд хойд мөсөн далайн ай савд багтах ба гол мөрний ай саваар нь авч үзвэл Туул голын сав газарт харьяалагдаж байна. Төсөл хэрэгжих талбайгаас 200 м-ын зайд байрлах гүний усны дээж авч шинжлүүлэхэд ус нь химийн бүрэлдэхүүнээрээ гидрокарбонатын ангийн, кальцийн бүлгийн, 2-р төрлийн, чанарын хувьд нэн цэнгэг буюу ялимгүй эрдэсжилттэй, маш зөөлөн устай.

Хүснэгт 4- 36 Усны задлан шинжилгээний дүн

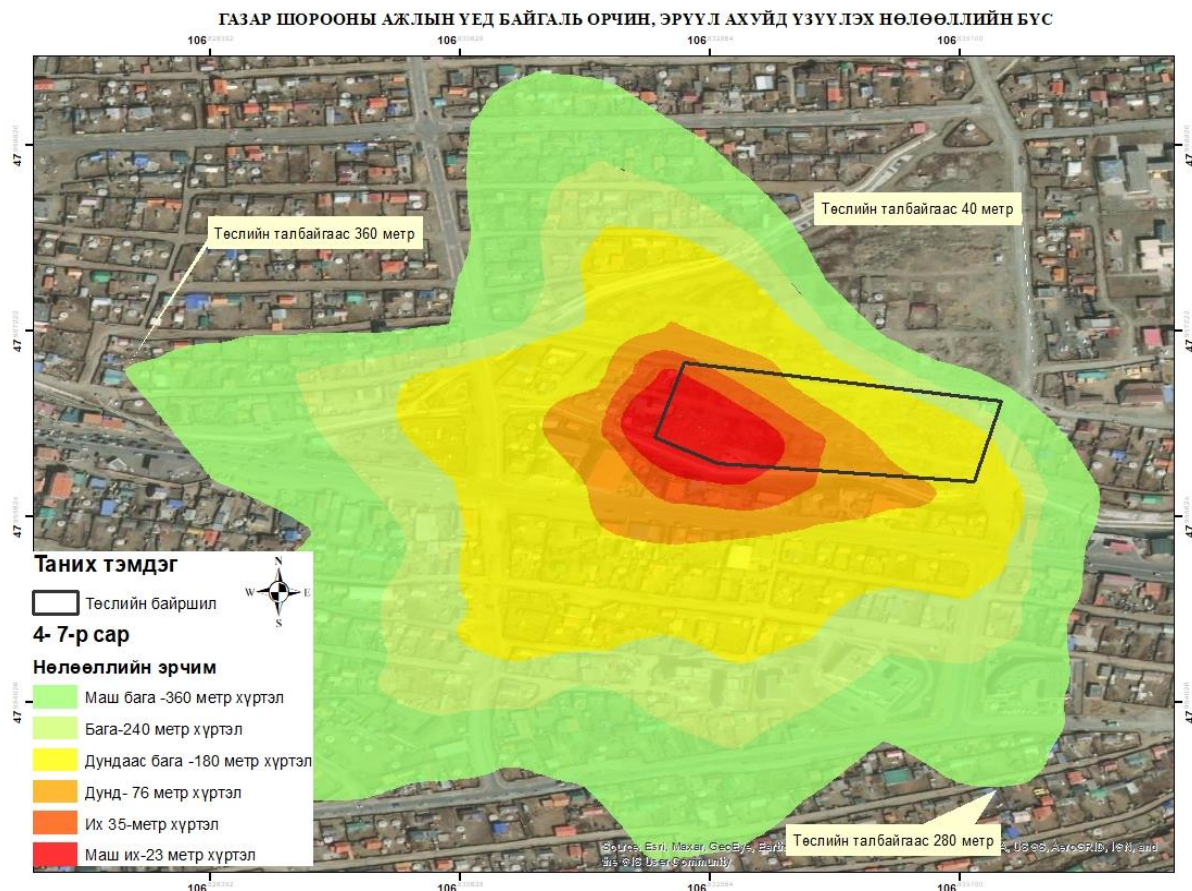
	Анион	мг/л	мг/экв	% мг-экв/л	Катион	мг/л	мг/экв	% мг-экв/л
1	CL ⁻	7.09	0.20	16.79	Na ⁺ +K ⁺	1.60	0.07	5.85
2	SO ₄ ²⁻	16.40	0.34	28.66	NH ₄ ⁺	0.10	0.01	0.47
3	NO ₃ ⁻	3.10	0.05	4.19	Ca ²⁺	14.03	0.70	58.76
4	NO ₂ ⁻	0.01	0.00	0.02	Mg ²	4.86	0.40	33.58
5	CO ₃ ²⁻	0.00	0.00	0.00	Fe ²	0.30	0.02	1.35
6	HCO ₃ ⁻	36.61	0.60	50.36	Fe ³	0.00	0.00	0.00
	Дүн	63.21	1.19	100.0	Дүн	20.90	1.19	100.0

Төслийн талбайн газрын гадарга, ургамлан нөмрөг, хөрсний үе давхаргууд бүрэн хэмжээнд өөрчлөлтөд орж, эвдрэлд өртөх юм. Харин төслийн талбайн захын шугамаас 35-75 метрийн радиуст том тэрэг, машин механизмын хөдөлгөөнөөс үүсэлтэй тоосжилт бий болох ба ажилчдын болон бусад хүчин зүйлийн нөлөөллөөс хөрс, ургамал элэгдэх, эвдрэх нөхцөл үүснэ.

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Харин 75-180 метр хүртэлх сул нөлөөллийн бүсэд бага хэмжээний тоосонцор болон дуу чимээ тархана. Төслийн талбайгаас 180м орчимд дунд болон сул хэмжээний нөлөөлөл үүсэхээр байна.



Зураг 4- 13 Газар шорооны ажлаас үүсэх нөлөөллийн бүс

Төслийн барилгын ажлын нөлөөллийн бүсэд нийт 124 хашааны 207 айл оршиж байна.

№	Нөлөөллийн бүсийн ангилал	Нөлөөллийн бүс дэх айлуудын хашааны тоо	Нөлөөллийн бүс дэх айл өрхийн тоо
1.	Их нөлөөлөл	-	-
2.	Дунд нөлөөлөл	18	33
3.	Сул нөлөөлөл	106	147
Нийт		124	207 айл

4.6.3.2 Шархад S27-55 талбарын Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээний товч

Төслийн 1 дүгээр үе шатанд хэрэгжих Улаанбаатар хотын Баянзүрх дүүргийн 19 дүгээр хорооны нутагт байрлах 1.1 га талбай бүхий Шархад дэд төвийн S27-5 талбарт баригдахаар төлөвлөж буй 110 айлын орон сууц төслийн Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээг 2023 оны 2 - 5 сард “Үнэт Байгаль” ХХК хийж гүйцэтгэсэн.

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

2023 оны 2 дугаар сарын 17-ны өдөр хээрийн судалгаа төслийн талбарт хийсэн. Хээрийн судалгааны явцад төслийн талбайн физик, газарзүйн нөхцөл, цаг агаар, уур амьсгалын онцлог, агаарын чанар, геологийн тогтоц, хөрсний бүрхэвч, газар нутгийн гадаргын болон гүний усны онцлог, амьтан, ургамал, тусгай хамгаалалттай газар нутаг, нийгэм эдийн засгийн нөхцөл байдлыг судалсан. Агаарын чанар, дуу чимээний 1 дээж, төслийн талбайн хөрс, ургамлаас 4 дээж, талбайн баруун талд байрлах 468 дугаар худгаас усны 1 дээж авсан.



Зураг 4- 14 Дээж авсан цэгүүдийн байршил

Судалгааны талбайд хийсэн хээрийн судалгаа, лабораторийн шинжилгээний үр дүнгээс үзэхэд 2023 оны 02-р сарын 17-нд агаарын чанарын төлөвийг тодорхойлох хяналтын цэгт хийж, Цаг уур, орчны шинжилгээний газрын Байгаль орчны хэмжил зүйн төв лабораториор агаарын чанарт шинжилгээ хийлгэсэн. Агаар дахь бохирдуулагч бодисын агууламжийг Агаарын чанарын MNS 4585:2016 стандарт дахь хүлцэх хэмжээтэй харьцуулахад SO₂-хүхэрлэг хийн агууламж 0.021 мг/м³-д хүрч 25 дахин бага ба дээжүүдийн агууламжуудын зөрүү бага, азотын давхар ислийн агууламж 0.024мг/м³-д хүрч хүлцэх хэмжээнээс доогуур үзүүлэлттэй, нийт тоосны агууламж 0.120 мг/м³-д хүрч хүлцэх хэмжээнээс 4.5-6.3 дахин доогуур үзүүлэлттэй байсан байна. Орчны дуу шуугианы хэмжилтээр 50 дБА хүрч зөвшөөрөгдөх түвшинтэй харьцуулахад давсан тохиолдол илрээгүй.

Хүснэгт 4- 37 Агаарын хэмжилтийн утга

№	Сорьц авсан цэг	Сорьц авсан өдөр	Сорьц авсан цаг	Хүхэрлэг хий мг/м ³	Азотын давхар исэл мг/м ³	Нийт тоос /TSP/ мг/м ³	Дуу чимээ /Дба/
---	-----------------	------------------	-----------------	--------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------	-----------------

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

1	Талбайн голоос	02/13	14:05	0.021	0.024	0.120	50
Агаарын чанарын стандарт MNS 4585:2016 (20 минутын хэмжилт)				0.450	0.200	0.500	60

Төслийн талбарын хөрсний дээжийг “Нарт Шуун Консалтинг” ХХК-ийн итгэмжлэгдсэн лабораторид шинжлүүлсэн. Лабораториудад хийсэн агаар, хөрсний шинжилгээний үр дүн нь Zn (цайры) нь энэ стандартын шаардлагаас хэтэрсэн бөгөөд бусад агаарын чанарын MNS 4585:2016, хөрсний чанарын MNS 5850:2019 стандартын зөвшөөрөгдөх хэмжээнээс хэтрээгүй.

Хүснэгт 4- 38 Хөрсний хүнд металлын үзүүлэлтүүд

	Дээж авсан гүн	Хүнд металл мг/кг					
		Cr/ Хром/	Pb/Хар тугалга/	Cd/ Кадми/	Zn /Цайр/	Cu /Зэс/	Ni /Никель/
1	A	15.4	29.15	0.0	104.7	17.2	11.55
2	A	15.4	39.6	0	103.65	14.05	17.3
Зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ, элсэрхэг хөрс MNS 5850:2019		60	50	1	100	60	60
Зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ, шавранцар хөрсөнд MNS 5850:2019		100	70	1.5	150	80	100
Зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ MNS 5850:2019		150	100	3	300	100	150

Шинжилгээний дүнгээр хөрс биологийн буюу нянгийн бохирдолгүй гэж гарсан байна. Гэхдээ тухайн судалгааг +6 градусаас бага орчны температурт хийсэн бөгөөд улирлаас хамааралтай үр дүн гэж үзэж байна. Байгаль орчны нарийвчилсан үнэлгээгээр дахин судлах нь зүйтэй байна.

Хүснэгт 4- 39 Биологийн бохирдол

№	Дээжний дугаар	Нянгийн тоо MNS6341:2012	Гэдэсний савханцрын титр (E.coli) MNS5367:2004			Анаэробын (Cl.perfingens) MNS6431:2012	
		Шинжилгээний хариу	Шинжилгээний хариу	Бохирдлын зэрэг	Шинжилгээний хариу	Бохирдлын зэрэг	
1	ЦЗ	1.8*10 ⁵	1	1	0.1<	1	

Төслийн талбайн хувьд хүний хүчин зүйлийн элэгдэл эвдрэлд илүү өртсөн ба ухаж сэндийчсэн нүх үүссэн болон хүн ихээр суурьшсан бүсийн төвд байрлалтай тул механик элэгдэл эвдрэл буюу машин замын нөлөөнд голчлон өртдөг.

Үйл ажиллагааны явцад эдэлбэр газруудад олон салаа зам үүсгэх, ахуйн болон техникийн хог хаягдлаар хөрс, орчныг бохирдуулах, тоосжилт үүсгэх зэрэг экосистемийг доройтуулж болох олон хүчин зүйл байна. Хээрийн судалгааны явцад төслийн талбай автомашин буюу антропогений нөлөөнд өртөж олон салаа зам үүссэн нөхцөл байдал ажиглагдсан.

Төслийн талбай нь монгол орны ургамалзүйн мужлалаар тэгшивтэр болон нугачаат хөндийн хээрийн ба хуурай хээрийн хар хүрэн хөрстэй тал хөндийн бүсэд хамрагдана. Ургамлан нөмрөг хагдарсан. Газрын эвдрэлд өртсөн, хүний нөлөөнд хэт их өртсөн учир хог хагдал ихтэй байсан.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Судалгааны талбайд геоботаникийн бичиглэл хийх үед ургамал хагдарсан байсан учир зарим зүйлийг тодорхойлох боломжгүй байсан. Тодорхойлох боломжгүй талбайн дотор, гадна 4 овогт хамаарах 6 төрлийн 8 зүйл ургамал бүртгэгдсэн. Нийлмэл цэцэгтэн /Asteraceae/ 25% гэсэн 2 овогт хамгийн олон төрөл, зүйл хамаарагдаж байна. Үлдсэн 2 овог нь 1 төрөл 1 зүйлтэй байна. Судалгаа явуулсан талбайнуудад улаан номонд бүртгэлтэй ургамал байсангүй.

Усны дээжийг талбайн баруун урд орших 468 дугаар худгаас усны дээж авч шинжлүүлэхэд ус нь химийн бүрэлдэхүүнээрээ гидрокарбонатын анги, кальцийн бүлэг, 1-р төрлийн нэн цэнгэг буюу ялимгүй эрдэсжилттэй, маш зөөлөн ус байна. Усны шинжилгээний үр дүнг MNS 0900:2018 болон ДЭМБ-ийн стандарттай харьцуулав.

Хүснэгт 4- 40 Усны шинжилгээг MNS 0900:2018 болон ДЭМБ-ийн стандарттай харьцуулсан байдал

№	Шинжилсэн үзүүлэлтүүдийн нэр	Хэмжих нэгж	Усны дээж авах үр дүн	Монгол стандарт MNS 0900:2018	ДЭМБ-ийн стандарт	Дүгнэлт
1	Амт	Оноо	0 балл	2	*	Шаардлага хангасан
2	Үнэр		0 балл	2	*	Шаардлага хангасан
3	Өнгө	градус	Өнгөгүй	20	15	Шаардлага хангасан
4	Булингар	мг/л	Тунадасгүй	1.5	5	Шаардлага хангасан
5	Ерөнхий хатуулаг	мг-экв/л	1.29	7	*	Шаардлага хангасан
6	Кальцийн хатуулаг	мг/л	16.0	100	*	Шаардлага хангасан
7	Магнийн хатуулаг	мг/л	6.0	30	*	Шаардлага хангасан
8	Хлор	мг/л	25.0	350	250	Шаардлага хангасан
9	pH		7.77	6.5-8.5	6.5-8.5	Шаардлага хангасан
10	Карбонат	мг/л	0.0	50		Шаардлага хангасан
11	Гидрокарбонат	мг/л	54.0	*	*	
12	Цахилгаан дамжуулах чанар	мСм/см	0.106	*	*	
13	Нитрат	мг/л	0.50	50	*	Шаардлага хангасан

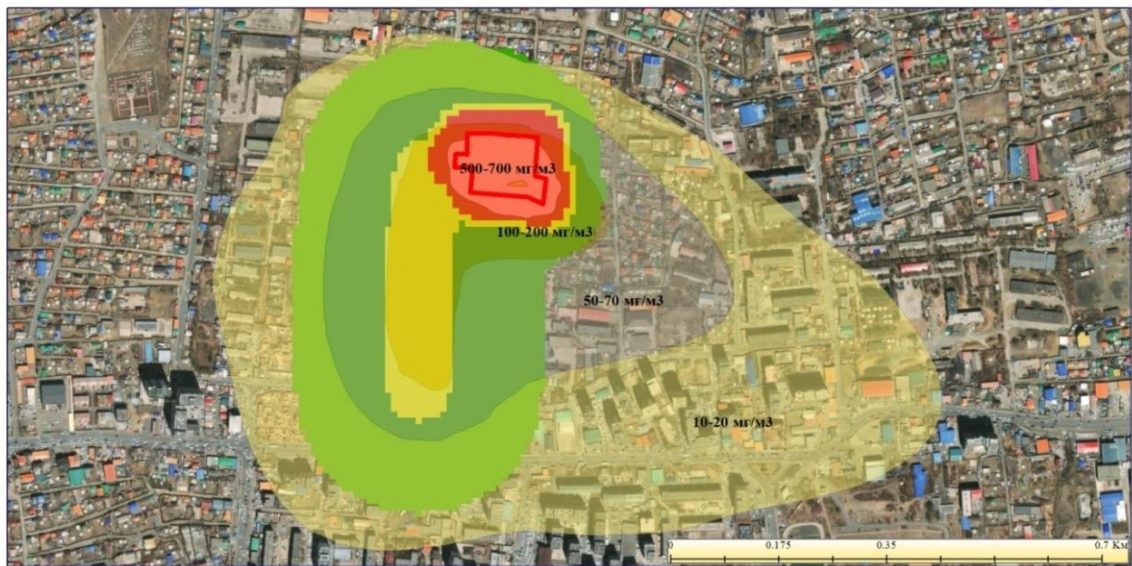
Төслийн нөлөөллийн бүсийг төслийн барилгын ажлын үед үүсэх нийт тоосонцрын агууламжтай давхцуулан зураглал боловсруулав.

MNS 4585:2016 стандарт хэмжээнээс давсан үзүүлэлт нь нөлөөллийн бүсийн их болон дунд нөлөөлөлтэй давхцаж байна. MNS 4585:2016 стандарт хэмжээнээс даваагүй ч тоосонцрын тархалт нь нийт талбай нь бага нөлөөллийн бүсийн хилээс их байна.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ



НИЙТ ТООСОНЦОРЫН ТАРХАЛТ, НӨЛӨӨЛЛИЙН БҮС 1:4,500



ТАНИХ ТЭМДЭГ

ТӨСЛИЙН ТАЛБАЙ	100-200 мг/м ³	20 ДУНД НӨЛӨӨЛӨЛ
10-20 мг/м ³	500-700 мг/м ³	30 ИХ НӨЛӨӨЛӨЛ
50-70 мг/м ³	724 мг/м ³	
10 БАГА НӨЛӨӨЛӨЛ		

Зургийг боловруулсан: "Үнэт байгаль" ХХК

Зураг 4- 15 Нийт тоосонцор нөлөөллийн бүстэй харьцуулалт

MNS 4585:2016 стандарт хэмжээнээс давсан үзүүлэлт нь 24 айлыг хамарч байна. Төслөөс орчны агаарын чанарт нөлөөлөх гол агаар бохирдуулагч бодис болох нийт тоосны стандартын ЗДХ давсан бүсээр авсан нөлөөллийн талбайн хэмжээ төслийн барилга баригдах талбай болон тээврийн зам орчмын 5.8 га талбайг хамаарч, төслийн талбай болон замаас 20-30 метр зайд нөлөөлөл үзүүлэхээр байна.

Төслийн болзошгүй сөрөг нөлөөллийг бууруулах зөвлөмжийг БОТБҮ-нд нарийвчлан тусгасан бөгөөд үүнд усалгаа, замын бэлтгэл, тээврийн хэрэгслийн хурдыг хянах, дуу чимээний эх үүсвэр дэх дуу чимээг бууруулах, хог хаягдлыг зохицуулах, хөрс, ургамлын нөлөөллийг бууруулах гэх мэт тоосжилтыг бууруулах арга хэмжээнүүдийг тусгасан.

Түүнчлэн төсөл хэрэгжүүлэгч нь Монгол улсад мөрдөгдөж буй "Байгаль орчныг хамгаалах тухай багц хууль", "Барилгын хууль" дагалдах дүрэм журмууд болон үнэлгээний тайланд тусгаж өгсөн зөвлөмжүүдийг хэрэгжүүлэн ажиллана.