

БАРИЛГЫН ЧАНАР, ГАЗАР ХӨДЛӨЛТӨД ТЭСВЭРЛЭХ БАЙДЛЫН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗАРИМ АСУУДАЛ

CONSTRUCTION QUALITY, EARTHQUAKE RESILIENCY ASSESSMENT ISSUES



Б.САРАНЦЭЦЭГ

ОБЕГ-ын Гамшгаас урьдчилан сэргийлэх газрын мэргэжилтэн, докторант, онцгой байдлын ахмад

SARANTSETSEG B.

Specialist of Disaster Prevention department, NEMA, Doctoral candidate, Capitan

Товч агуулга: Барилга нь газар хөдлөлтийн үед ихээхэн эрсдэл дагуулж байгаа нь зөвхөн Монгол Улсын хэмжээнд ч бус олон улсын хэмжээнд анхаарал татсан асуудал юм.

Сүүлийн жилүүдэд газар хөдлөлтийн давтамж ойртож буй нь газар хөдлөлтөд тэсвэргүй хуучирсан барилгууд болон шинээр баригдаж байгаа барилгын талаарх асуудлыг авч үзэхгүй бол хүний амьс сүйдэх аюул нүүрлэж болзошгүй байна.

Монгол Улсыг газрын хөрсний хэв шинжээр нь авч үзвэл газар хөдлөлтийн өндөр эрсдэлтэй газарт тооцогддог. Энэ нь газар хөдлөллөө гэхэд дараа нь учрах гамшиг, хохирол хариуцах эзэн нь тодорхойгүй байгаагаас ирээдүйд олон иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эд хөрөнгө, эрүүл мэндэд ноцтой хохирол учруулж байна. Иймд ирээдүйд үзүүлэх газар хөдлөлтийн хохирлоос урьдчилан сэргийлэх, түүнтэй тэмцэх арга замыг тодорхойлохоор

1. Барилгын чанар

2. Газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх байдлын талаарх асуудлыг өгүүлэлд бичихийг зорилоо.

Барилгын салбар дахь хөрөнгө оруулалт жилээс жилд өсөн нэмэгдэж, эрчимтэй хөгжиж байгаатай холбогдуулан хүний аюулгүй орчинд амьдрах нөхцлөөр хангасан чанартай барилга бариулахад эрх зүйн зохицуулалтыг сайжруулах, төрийн байгууллагын хяналт шалгалт, хариуцлагыг нэмэгдүүлэх, барилгын компаний үүрэг, хариуцлагыг дээшлүүлэх шаардлагатай байна.

Үндэсний аюулгүй байдлыг хангах чиг үүрэг бүхий байгууллагууд энэ шинэчлэлийн цаг үе, үзэл баримтлалтай нийцүүлэн хүний эрх, эрх чөлөөг тууштай хангах, улмаар иргэдийн аюулгүй амьдрах орчинг бүрдүүлэх зорилгоор Монгол Улсад баригдсан болон баригдаж байгаа чанар муутай барилгын талаарх асуудлыг анхааралтай авах, түүнтэй тэмцэх, урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх хэрэгтэй байна.

Abstract: A building during an earthquake creates major risk, a topic that has attracted the attention of not only Mongolia but countries throughout the world.

In recent years, as the likelihood of earthquake instances has increased, there is a possibility that human lives are lost provided that issues related to vulnerable old buildings and the newer or currently in construction buildings are not raised.

It is reported that Mongolia has the type of underground soil that amplifies earthquake risk to higher levels. This means, if an earthquake strikes, it is unclear who bears the ownership of responsibility in recovering the damage costs. As a result, significant losses are transferred to public, business entities, organization property as well as human health. For this reason, prevention of future earthquake damage and fight against this disaster are determined by the following factors:

3. Building quality

4. It is aimed to write an article on the topic of earthquake resiliency

Level of investment in the construction industry has been increasing each year which now calls for an improved state monitoring system, increased duty and responsibility of construction companies as well as regulations for quality building constructions that meet safety standards for residents; be present in line with this rapid rise

Those organizations whose interests and duties are to serve for and protect national security should carry out preventive measures and consider the level of quality of both established and currently in construction buildings in Mongolia in order to support safe community environment, to commit to human rights and provide dedicated services in liaison with human rights.

Түлхүүр үг: Газар хөдлөлт, барилга, чанар, гамшиг, хохирол, урьдчилан сэргийлэх, төлөвлөлт, барилгын салбар

Key words: Earthquake, building, quality, disaster, damage, prevention, planning, construction industry

Оршил

Монгол Улсад хүн амын төвлөрөл, хот төлөвлөлтийн буруу менежментийн улмаас төв суурин газруудад хүний амьдрах орчин нөхцөл бүрдээгүй, барилгын норм, дүрэм, стандартад нийцээгүй, чанарын шаардлага хангаагүй барилга ашиглалтад орж байгаагаас эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах хүний эрх зөрчигдөх явдал, цаашид ч зөрчигдөх магадлал нэмэгдэх хандлагатай боллоо.

Хүний эрх, эрх чөлөөг эдлүүлж, түүнийг бүх талаар хангах нь ардчилсан нийгмийн зорилго төдийгүй олон улсын эрх зүйн түгээмэл зарчим болдог. Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглалын 3-р зүйлд “Хүн бүр амьд явах эрхтэй”-г тунхагласан. Энэхүү эрхийг хэрэгжүүлэх нэг гол нөхцөл нь эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөл баталгааг бүрдүүлэх юм.

Монгол Улсын Үндсэн хуульд “Хүн бүр эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж заасан билээ. Энэ эрхийн хууль зүйн баталгаа нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Барилгын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль, Төрийн хяналт шалгалтын тухай хууль, Иргэний хууль, Эрүүгийн хууль зэрэг хуулиудаар баталгааждаг.

Бидний орчин тойронд аюул учруулж болохуйц чанар муутай барилгууд болон зөвшөөрөлтэй, зөвшөөрөлгүй баригдаж байгаа олон барилга ямар ч эрсдэл дагуулж болохыг хэлж мэдэхгүй байна.

Монгол Улсад газар хөдлөлтийн давтамж ойртож буй нь газар хөдлөлтөд тэсвэргүй хуучирсан барилгууд болон шинээр баригдаж байгаа барилгуудад анхаарлаа хандуулахгүйбол хүний амьс сүйдэх аюул нүүрлэж болзошгүй байна.

Газар хөдөллөө гэхэд дараа нь учрах гамшиг, хохирол хариуцах эзэн нь тодорхойгүй байгаагаас ирээдүйд олон иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эд хөрөнгө, эрүүл мэндэд ноцтой хохирол учруулах нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Иймд хүний эрх, эрх чөлөөг тууштай хангах, улмаар иргэдийн аюулгүй амьдрах орчинг бүрдүүлэх зорилгоор Монгол Улсад баригдсан болон баригдаж байгаа чанар муутай барилгын талаарх асуудлыг анхааралтай авах, түүнтэй тэмцэх, урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.

1. Барилгын чанар

Гэнэтийн газар хөдлөлтийн үед олноор барилгын нуранги үүсэхээс урьдчилан сэргийлж, хуулиар хамгаалагдсан хүний амьс нас, эд хөрөнгө эрсдэхээс хамгаалах учиртай.

Гэтэл бидний өнөөдрийн амьдарч, ажиллаж байгаа барилгын чанарын асуудал ямар байгаа талаар товчхон авч үзвэл:

1.1. Барилгын норм, нормативын баримт бичиг Барилгын салбарт удирдлагын баримт бичиг²⁴, барилгын норм ба дүрэм 288, барилгын дүрэм 103, стандарт 500, нийт 925 бичиг баримт мөрдөгддөг гэдэг ч зарим нь огт хэрэглэгдэхгүй байна. Заримыг нь гадаад, дотоодоос орж ирж байгаа техник, технологийн шинэчлэлтэй холбоотойгоор өнөөгийн шаардлагад нийцүүлж өөрчлөх зайлшгүй шаардлагатай байна.

Барилгын салбарыг ашиг олох бизнесийн талбар болгож байгаа нь илт харагдаж байна. Нэгэнт ашиг олохын тулд барилга бариулж байгаа учир богино хугацаанд хямд материалаар, мэргэжлийн бус ажилчдыг бага зардлаар ажиллуулахыг хичээдэг нь чанар муутай барилга баригдахын эх үндэс болж байгаа нь барилгын чанарын асуудлын эрх зүйн зохицуулалтыг сайжруулах шаардлагатай байна.

1.2. Барилгын мэргэжлийн боловсон хүчин

Барилгын ажлын талаар мэдлэг дутмаг, мэргэжлийн бус хүмүүс энэ салбарт олноор байгаа нь зөрчил дутагдал тасрахгүй гарсаар байна. Судалгаагаар 50 мянга шахам барилгын мэргэжлийн боловсон хүчин байдаг гэсэн ч энэ нь бодит амьдрал дээр 20 мянган боловсон хүчин байдаг. Сүүлийн үед барилгын ажлыг гэрээгээр ажилчид авч ажиллуулахаас гадна мэргэжлийн бус Хятад ажилчдаар бариулж байгаа нь барилгын чанарт ихээр нөлөөлж байна.

1.3. Барилгын зураг төсөл

Зураг төсөл алдаатай, барилгын норм, дүрэм, стандартын шаардлага хангаагүй барилга байх нь барилга угсралтын болон ашиглалтын үйл ажиллагаанд үр ашиггүй их зардал бий болгоод зогсохгүй, осол аюул ч гарч болох үр дагавартай билээ.

Барилгын зөвшөөрөл авсан компаниуд анх авсан талбайгаа нэмэх (зөвшөөрөл авснаас илүү талбайд барилга барих), барилгын газар нь зураг төсөлтэйгээ зөрөх тэр бүү хэл барилгаа барьж дууссаны дараа барилгынхаа зураг төслийг гаргах гэх мэт зөрчлүүд гарсаар байгаа нь чанаргүй барилга барих анхдагч хүчин зүйлийн нэг болж байна.

1.4. Барилгын материал

Барилгын материалын сонголтын гол үзүүлэлт бол материалын чанар, манай орны цаг уурын нөхцөлд зохицох үгүйг нь судлах хэрэгтэй. Мөн зураг төсөлд заасан материалыг сонгох ёстой бөгөөд өөр материал ашигласан тохиолдолд технологийн горим зөрчигдөхөөс эхлээд олон хүндрэлүүд гарах болно. Барилгын материалын чанар, бат бэхийн үзүүлэлт нь барилга байгууламжийн чанар, эдэлгээний хугацааг тодорхойлдог.

Улсын хэмжээнд нийт 700 гаруй барилгын материалын үйлдвэр үйл ажиллагаа явуулж байгаагийн 80 нь тусгай зөвшөөрөл аван ажилладаг.

Барилгын тухай хуульд барилгын материалын эрдэс, түүхий эд, материал, бүтээц, эдлэхүүн, бүтээгдэхүүн бүгд чанарын шаардлага хангасан байх ёстой гэж заасан байдаг. Гэтэл өнөөдрийн байдлаар материалын үйлдвэрлэл эрхлэгч ихэнх аж ахуйн нэгжүүд нь үндсэн түүхий эд болон бэлэн бүтээгдэхүүнийхээ чанарын үзүүлэлтийг тодорхойлох лабораторгүй, багаж хэрэгсэл, тоног төхөөрөмжгүй байдгаас ямар материал хэрэглэж, ямар бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэж байгаагаа тогтоож чадахгүй байна.

Барилгын компаниуд тендерт хамгийн бага үнийн саналаар орж авдаг. Ашгаа материалын үнийн зөрүүгээс олж авахын тулд хамгийн хямд үнэтэй чанаргүй гадаад, дотоодын материалыг баталгаагүй газруудаас авч барилгад хэрэглэдэг. Монгол Улсын барилгын үйлдвэрлэлд ашиглаж байгаа материал, бүтээгдэхүүний 40 хувийг дотоодын үйлдвэрлэлээр, 60 хувийг импортоор хангадаг.

Мөн материалын бүтэц, найрлагыг эрдэс, хими, органик хими, физик химийн аргаар судалж тогтох зориулалт бүхий химийн лаборатори байхгүйгээс тухайн барилгын материал хүний эрүүл мэнд, байгаль орчинд нөлөөлж болзошгүй хортой бодис агуулсан эсэхийг тогтоож чадахгүй байна.

Хүний эрүүл мэнд, ахуйн баталгаагүй барилгын материал хилээр нэвтрэхээс урьдчилан сэргийлэх, барилгын материал үйлдвэрлэгч аж ахуйн нэгжүүдийн түүхий эд болон бүтээгдэхүүний чанарыг тогтооход үйлдвэрийн дотоод болон хөндлөнгийн лабораториудын хүчин чадал, техник тоног төхөөрөмж, боловсон

хүчний хүрэлцээ хангамжийг нэмэгдүүлэх шаардлагатай.

Байгаль нийгмийн юмс, үзэгдэл бүхэн хоорондоо харилцан уялдаа холбоонд оршдог, тэдгээрийн хэлхээ холбоо нь юмсын хөдөлгөөн хөгжлийг бий болгох шалтгаан болдогтой адил барилгын чанар дээрх 4 хүчин зүйлээс шалтгаална гэж үзэж байна.

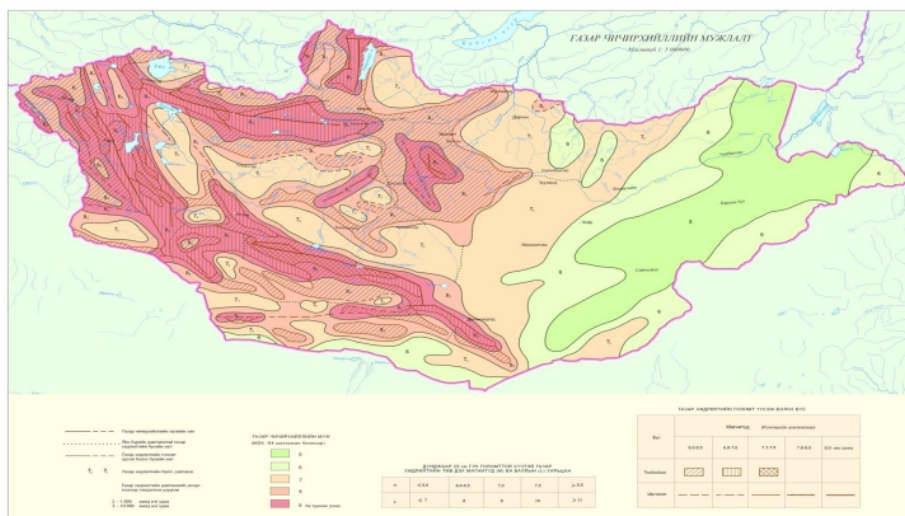
Харин энэ тоо жил ирэх тусам өсөн нэмэгдэж чанаргүй барилгууд баригдсаар байгаа бөгөөд одоохондоо энэхүү чанаргүй барилга байгууламжуудын хор хөнөөл нь төдийлөн анзаарагдахгүй байгаа боловч удалгүй хэдхэн жилийн дараа олноороо баригдсан чанар муутай барилгууд нурах болон бусад байдлаар иргэдийн төдийгүй улс орны эдийн засагт үлэмж хэмжээний хохирол учруулах болно.

Гэтэл үүний улмаас учирсан хохирлыг хэн төлөх, хэн хариуцлага хүлээх вэ? Чанар муутай барилга бариулсан хуулийн этгээд үү? эсвэл Хяналт шалгалт тавьж ажиллах ёстой Төрийн байгууллага уу? Чанаргүй барилга хүлээж авсан Улсын комисс уу? Барилга худалдаж авсан Иргэний буруу сонголт уу? гэдэг нь тодорхойгүй байна.

Иймд барилгын салбарт шинэчлэлт хийх шаардлагатай байна.

Барилгын салбарт шинэчлэлтийг цаг алдалгүй хэрэгжүүлвэл ирээдүйд учрах аюул, хор хөнөөлөөс урьдчилан сэргийлэх, үүсэх хор уршгийг арилгах боломжтой.

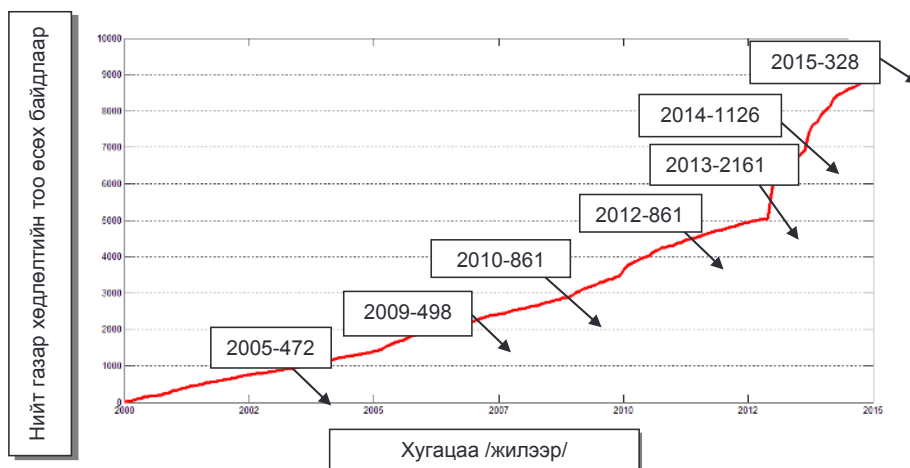
2. Газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх байдлын талаар Монгол орны нутаг дэвсгэрийн ерөнхий мужлалын зураг



Улаанбаатар хот орчимд ажиглагдаж буй газар хөдлөлтийн идэвхжилтийн ерөнхий төлөв байдал

2000–2015 онуудад болсон газар хөдлөлтийн тоог нийлбэр байдлаар харуулсан график.

2005 онд Улаанбаатар хот болон түүний орчмын бүс нутагт өмнөх онуудаас 2 дахин их газар хөдлөлт ажиглагдаж байсан бол 2012 онд 4 дахин, 2013 онд энэ тоо 10 дахин их болж өссөн. 2015 оны эхний 3 сарын байдлаар 328 газар хөдлөлт болсон нь энэхүү идэвхжилт буурах төлөв ажиглагдахгүй байгааг харуулж байна.



Иймд газар хөдлөлтийн идэвхжил нэмэгдэж байгаа өнөө үед барилгын асуудалд анхаарлаа хандуулахгүй бол болохгүй байна.

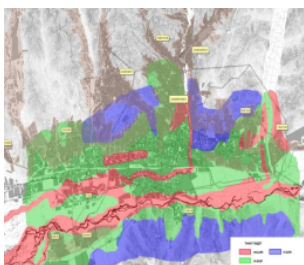
Нийслэлийн барилгуудын байдал болон Улаанбаатар хотын чичирхийллийг тэсвэрлэх байдлын талаар эрсдийн үнэлгээний үр дүнгийн шинжилгээ болон тэсвэрийн хязгаарын тооцоог Японы чичирхийлэлд тэсвэрлэх хязгаарыг тооцох аргачлалаар гаргасан зааврыг гаргасан байдаг.¹

Мөн Нийслэлийн Засаг даргын 2014 оны “Эрх шилжүүлэх тухай” А/612 дугаар захирамжийн дагуу барилга байгууламжийн газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх чадварыг үнэлэх аргачлалыг шинэчлэх, боловсруулах үүднээс сүүлийн үеийн дэвшилтэт технологээр бүтээгдсэн **Digi-schmid-2000, Handy search-NJJ-105** төхөөрөмжийг хүлээн авсан. Одоогоор эдгээр багажийг ашиглан барилга байгууламжийн газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх чадварыг үнэлэн паспортжуулах ажлыг зохион байгуулан 1 Монгол Улс Улаанбаатар хотын газар хөдлөлтийн гамшгийн эрсдэлээс сэргийлэх чадавхийг бэхжүүлэх төслийн заавар, 2013 он Олон Улсын хамтын ажиллагааны байгууллага (jica) хотын гамшгаас урьдчилсан сэргийлэх судалгааны хүрээлэн, азийн гамшгаас урьдчилан сэргийлэх төв тоодон сэккэй хк Зааврын агуулгыг доор сийрүүлэв. 1-р бүлэг. Өмнөх үг: Энэ зааврын эзлэх байр суурь, хамрагдах барилга, зааврын бичвэрийн агуулгыг тайлбарласан 2-р бүлэг УБ-ын хувьд тулгамдсан асуудлыг сийрүүлсэн: УБ хотын барилгуудын байдал ба энэ төслийн эрсдийн үнэлгээний үр дүнг тайлбарлахын хамт газар хөдлөлтийг тэсвэрлэх талаархи асуудлыг сийрүүлсэн. Мөн эдгээр асуудлыг энэ зааварт яаж тусгасныг дурьдсан. 3-р бүлэг. Барилгын чичирхийллийг тэсвэрлэх зорилтот чадавхи: Гамшгаас сэргийлэх өнцгөөс барилгын ач холбогдлыг тогтоож тухайн ач холбогдолд тохирсон зорилтот тэсвэрийн чадварыг тусгав. 4-р бүлэг. Хуучин барилгын чичирхийллийг тэсвэрлэх чадварыг үнэлэх: Барилгад өөрт нь байгаа чичирхийллийг тэсвэрлэх чадварыг үнэлэх аргыг дурьдахын хамт шаардлагатай загварчлалын арга, одоогийн УБ-ын чичирхийллийн тэсвэрийн оношлогооны үр дүнг хэрхэн ашиглах талаар дурьдсан 5-р бүлэг. Чичирхийллийг тэсвэрлэх талаархи арга: Чичирхийллийг тэсвэрлэх арга хэмжээнд хүчитгэх, барилгыг шилжүүлэх, шинэчлэн барих аргууд буй ба тэдгээрийг сонгох арга ара хэмжээ тус бүрийг хэрэгжүүлэх гол зүйлүүдийг дурьдав. 6-р бүлэг. Чичирхийллийг тэсвэрлэх арга хэмжээг ахиулах арга: Чичирхийллийг тэсвэрлэх ажлыг урагшлуулахын тулд бодит жишээг судлахын хамт цаашид чичирхийлэлд тэсвэртэй болгохын тулд хэрэгжүүлэх аргыг санал болгосон. 7-р бүлэг. Санал: Энэ заавар тусгагдаагүй хэдийч УБ хотын барилгын чичирхийлэлд Монгол Улсын Улаанбаатар хотын газар хөдлөлтийн гамшгийн эрсдлээс хамгаалах чадавхийг бэхжүүлэх төсөл. Төгсгөлийн тайлангийн төсөл

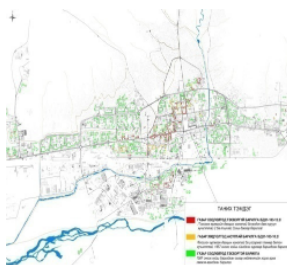
ажиллаж байна.

Улаанбаатар хотын нийт барилгын 67% орчим нь тоосгон, үлдсэн хэсэг нь угсармал панель болон бусад төрлийн хийцтэй барилга эзэлдэг.

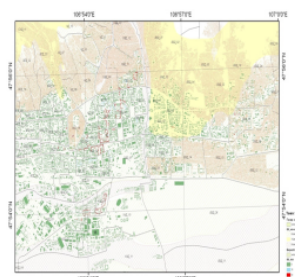
Нийслэл хотын барилгын шинж чанарыг тодорхойлох хялбарчилсан загвар болон хотын статистик (нийтийн орон сууц, олон нийтийн зориулалтын нийт 24650 барилга) мэдээлэл дээр тулгуурласан нийт эвдэрч гэмтэж болзошгүй барилгын тоог тооцож эрсдлийг үнэлсэн ба гэр хорооллын хувьд аж ахуйн аргаар баригдсан байдаг тул барилгын үндсэн мэдээлэл тодорхойгүй бөгөөд уг барилгуудын хувьд гамшгийн эрсдэлийг үнэлэх боломжгүй байна.



13 дугаар зураг. Улаанбаатар хотын газар хөдлөлтийн аюулын зураг



14 дүгээр зураг. Улаанбаатар хотын газар хөдлөлтийн эмзэг байдлын зураг



15 дугаар зураг Улаанбаатар хотын газар хөдлөлтийн эрсдэлийн зураг

Газар хөдлөлтийн үнэлгээг хийхдээ одоо байгаа 24650 барилга байгууламжийн гамшгийн эрсдэлийн зураглалыг гаргасан. Газар хөдлөлтийн бүсэд барилга байгууламж төлөвлөхдөө 7 ба түүнээс дээш баллд газар хөдлөлтийн үйлчлэлийг тооцож төлөвлөдөг.

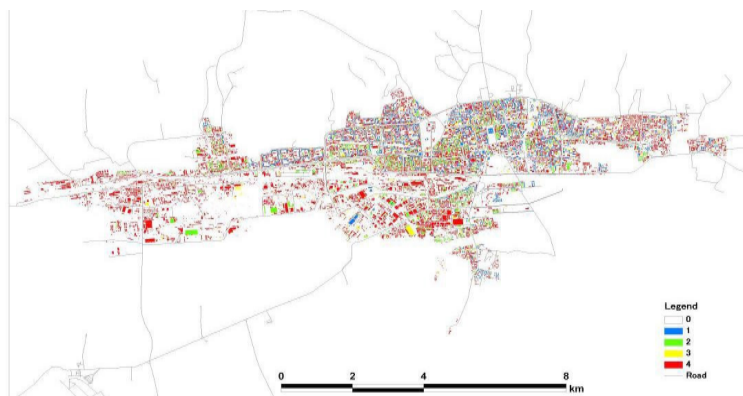
- Газар хөдлөлтийн 6 баллын үед нийтийн орон сууц болон олон нийтийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн 5 орчим хувь нь эвдрэл гэмтэл үүсч нэрвэгдэж сүйрэх магадлалтай.

- Газар хөдлөлтийн 7 баллын үед нийтийн орон сууц болон олон нийтийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн 25-30 орчим хувь нь эвдрэл гэмтэл үүсч нэрвэгдэж сүйрэх магадлалтай.

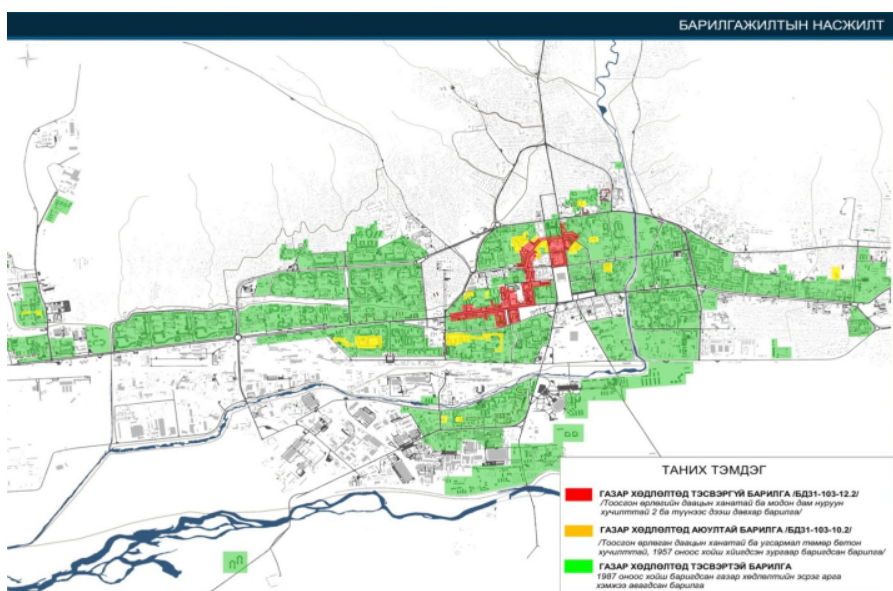
- Газар хөдлөлтийн 8 баллын үед нийтийн орон сууц болон олон нийтийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн 75-80 орчим хувь нь эвдрэл гэмтэлд нэрвэгдэж сүйрэх магадлалтай.

- Газар хөдлөлтийн 9 баллын үед нийтийн орон сууц болон олон нийтийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн 95 орчим хувь нь эвдрэл гэмтэлд нэрвэгдэж сүйрэх магадлалтай.

- Газар хөдлөлтийн 10 ба түүнээс дээш баллын үед баригдсан барилга байгууламж, гүүр, төмөр зам болон засмал зам, газар доорхи хоолойнууд маш ихээр эвдрэн ашиглах боломжгүй болно.



Зургийг таних тэмдэгт харуулсан өнгөөр хохирлын хэмжээг цэнхэр сул, ногоон дунд, шар хүчтэй эвдрэх, улаан нурах магадлалтай барилгын тархалтыг харуулж байна.



Дээрх зурагнуудаас харахад болзошгүй хүчтэй хэлбэлзлийн үед Улаанбаатар хотын даац муутай угсармал, төмөр бетонон барилгууд нь хэв гажилтын түвшингийн хязгаараас хэтэрснээс нийтдээ бүрэн эдвэрч нурна гэж шинжээчид үзэж байна. Энэ нь хүний амь насанд ихээхэн эрсдэлтэй юм.

Газар хөдлөлтийн уршгаас барилга байшин нурж хохирол үзэхээс гадна хүмүүсийн буруутай үйл ажиллагаанаас шалтгаалан багахан хэмжээний чичэрхийллээс ч хүн ам олноор эрсдэж болзошгүй олон нөхцөл байдлууд бий болж байна. Тухайлбал, сүүлийн үеийн барилгуудын зураг төсөлд газар хөдлөлтийг тооцож хийсэн атал барилга угсралтын явцад нь инженер техникийн хяналт тавигддаггүйгээс нурж унасан тохиолдлууд нилээдгүй гарсан байдаг.

Дүгнэлт, санал

- Монгол Улсын газар хөдлөлтийн бичил мужлалын зургыг шинэчлэн боловсруулах, ингэснээр хүн амын нягтаршил, төлөвлөгдөөгүй болон стандарт хангаагүй барилга байгууламжийг тодотгох, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулах, хөрсний бохирдол, эвдрэл бүтцийг дахин тодорхойлох.

- Улсын болон нийслэлийн хэмжээнд байгаа барилга, байгууламжуудын паспортжуулалтын ажил эхлэл төдий, орон нутагт удаашралтай байгааг эрчимжүүлэх.

- Нийтийн орон сууц, барилга байгууламжийн газар хөдлөлтийн (тэсвэржилтийн) эмзэг байдлын зураглалыг Нийслэлийн захирагчийн ажлын албаны Барилгын чанар, аюулгүй байдлын хэлтэст бүртгэгдсэн нийтийн зориулалттай барилга, орон сууцны анхны мэдээлэлд тулгуурлан боловсруулсан гэх боловч аргачлалаар иж бүрэн судалгаа, зураглалыг гаргаж үнэлгээ хийхэд ил тод бус, мэдээлэл өгөхгүй байгааг харгалзан мэдээллийн сүлжээг нээж өгөх.

- Газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх арга хэмжээ тусгагдаагүй, ашиглалтын хугацаа дууссан, хүн амьдрах, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх болон архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй болсон барилга байгууламжийг буулган шинээр барих асуудлыг эрчимжүүлэх.

- Аймаг, нийслэлийн барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага барилга байгууламжийн газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх чадварт үнэлгээ хийж, хариуцсан байгууллагад хүргүүлж байх.

- Барилгын салбарт прогноз хийх. Энэ нь одоо баригдаж буй, баригдсан байгаа барилгын стандартад хяналт тавих, чанаргүй барилга баригдахаас урьдчилан сэргийлэх, чанаргүй барилга бариулсан, ашиглалтад оруулсаны улмаас учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэх, хариуцлага тооцох механизмыг урьдчилан тооцоолох боломжтой болгох.

- Хүний аюулгүй орчинд амьдрах нөхцлөөр хангасан чанартай барилга бариулахад эрх зүйн зохицуулалтыг сайжруулах, нөгөө талаас төрийн байгууллагын хяналт шалгалт, хариуцлагыг нэмэгдүүлэх, барилгын компаний үүрэг, харицлагын тогтолцоог сайжруулах.

- Барилгын салбар дахь хөрөнгө оруулалт жилээс жилд өсөн нэмэгдэж, эрчимтэй хөгжиж байгаа хэдий ч энэ салбарт мөрдөгдөж буй хууль тогтоомж, норм дүрэм, стандартыг зөрчсөн барилга байгууламж баригдахаас урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх.

- Чанар муутай барилгуудын судалгааг гарган дахин төлөвлөлт хийхээс гадна шинээр баригдах барилгуудад тавих хяналт шалгалтын тогтолцоог сайжруулах.

- Газар хөдлөлтөд тэсвэргүй барилга баригдснаас болж ирээдүйд учрах гамшиг, хохирлыг хариуцах эзэн нь тодорхойгүй байгаагаас ирээдүйд олон иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эд хөрөнгө, эрүүл мэндэд ноцтой хохирол учрах талаар тодорхой мэдээллийг ард иргэдэд суртчилах, урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг авах хэрэгтэй байна.