

БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ

БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВ

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ ТӨСЛИЙН
МАГАДЛАЛЫН ДҮГНЭЛТИЙН НЭГТГЭЛ

2024 оны 01 дугаар сарын 09

Дугаар 0007/2024

Улаанбаатар хот

Барилга, байгууламжийн байршил:	Улаанбаатар хотын Налайх дүүрэг 1 дүгээр хороо		
Барилга, байгууламжийн нэр, зориулалт:	"Горхи-Тэрэлжийн Байгалийн цогцолборт газрын хамгаалалтын захиргааны байрны барилгын засвар"-ын ажлын зураг төсөл, төсөв		
Зураг төслийн шифр:	ГТ-23-20		
Хүчин чадал:	Барилгын хэмжээ: Тэнхлэгээрээ 15.8 м x 13.0 м хэмжээтэй, Давхрын тоо: ± 0.00 түвшнээс доош зорьгүй, ± 0.00 түвшнээс дээш 2 давхар, Барилгын ажлын талбай: S= 410.8 м ²		
Захиалагч:	Горхи-Тэрэлжийн Байгалийн цогцолборт газрын хамгаалалтын захиргаа		
Санхүүжилтийн үүсвэр:	эх	Улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар	
Зураг төслийн ерөнхий гүйцэтгэгчийн нэр:	"Гранд тех" ХХК		
Регистрийн дугаар:	РД: 5208092		
Тусгай зөвшөөрлийн хүчинтэй байх хугацаа:	2028.02.10		
Ажлын төрөл:	1.2.2, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6 заалтын дагуу		
Зураг төсөл боловсруулах даалгавар, баталсан албан тушаалтан, дугаар, огноо:	Горхи-Тэрэлжийн Байгалийн цогцолборт газрын хамгаалалтын захиргааны даргын 2023 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдөр баталсан засварын ажлын зураг төсөл боловсруулах ажлын даалгавар		
Зураг төсөл боловсруулах гэрээ, баталсан албан тушаалтан, дугаар, огноо:	Горхи-Тэрэлжийн Байгалийн цогцолборт газрын хамгаалалтын захиргаа, "Гранд тех" ХХК-ийн хооронд ЗТ-23/14 дугаартай засварын ажлын зураг төсөл боловсруулах гэрээ		
Барилга, байгууламжийн зураг төслийн бүрдэл:			
Зураг төслийн бүрдэл:	Зураг төсөл		Магадлал хийсэн экспертний нэр
	Гүйцэтгэсэн байгууллага:	Шалгасан архитектор, инженер	
Барилга архитектур:	"Гранд тех" ХХК	Б.Цолмонбаатар	Г.Дагшигдорж
Төсөв:	"Гранд тех" ХХК	Ж.Отгонбаатар	Г.Гантуяа
Зураг төсөлд магадлал хийсэн экспертүүдээс зөвшөөрсөн 2, татгалзсан эксперт байхгүй байна.			

Улаанбаатар хотын Налайх дүүрэг 1 дүгээр хороо Горхи-Тэрэлжийн БЦГ-ын хамгаалалтын захиргааны Оффисын барилгын засварын ажлын төсөвт өртгийн нэгдсэн товчоо				
№	Барилгын үндсэн хийц	Төсөвт өртөг /төг/	Барилгын талбай /м ² /	Нэгж өртөг /төг/
1	а/. Барилга засварын ажил:			
БА	<p>Барилга нь 15.8 м х 13.0 м хэмжээтэй 2 давхар, цутгамал бетон суурьтай тоосгон өрлөгтэй, тоосгон ханатай угсармал төмөр бетон нүхтэй хавтан хучилттай, шувуун нуруун дээвэртэй барилга болно.</p> <p>Гадна хананд цууралт гэмтэл байхгүй боловч ус зайлуулах хоолой эвдэрсэн, борооны ус ихээр нэвчсэний улмаас хагарал бутрал ихтэй байна. Мөн гадна дулаалга хийгдээгүй байдалтай байна. Гадна хананд хэсэгчлэн нөхөөс тэгшилгээ хийх дахин будах Борооны ус зайлуулах хоолойг шинээр хийнэ.</p> <p>Дотор тал: Тааз болон хананы өнгөлгөө замаска, тосон будаг нь ховхорч хөндийрсөн байдалтай. Дотор талд хана таазыг дахин засал хийж эмульс болон тосон будгаар будах</p> <p>Шал: Барилгын коидорын плитан шал эвдэрч хагарсан байдал байхгүй, гал тогооны плитан шал хагарч хөндийрсөн, гараж болон техникийн өрөөний бетон шал үйрч хайрга нь гарч ирсэн, оффис өрөөнүүдийн паркетэн шал элэгдэж зай завсар гарсан.</p> <p>Хаалга: Одоо байгаа модон болон төмөр хаалганууд өнгө загвар, элэгдэл бариул зэрэг нь муудаж эвдэрсэн байдалтай. Одоо байгаа гаражын хаалгыг автомат хаалгаар солих шаардлагатай.</p>	258,129,127	616.20	418,904

Гараж засвар	<p>Гараж нь 5.0 м х 11.2 м хэмжээтэй блокон ханатай Нэг налуутай шувуу нуруу дээвэртэй, Дээвэрийг буулгаж налууг нэмж шинээр угсрана. Гадна дотор хананд нөхөөс шавардлага хийх эмульсэн будгаар будна. Таазыг OSB хавтангаар бүрнэ. Шалыг шинээр бетоноор цутгана. Хаалгыг солино</p>	32,554,159	69.60	467,732
Гэрийн засвар	<p>Гэр: 10м-ийн диаметртэй ба Хана: Блокон ханатай Дээвэр: модон рамтай төмөр дээвэртэй Шал: Бетон шалтай. Дотор гадна ханыг, сэргээж будан хаалгын шинээр солин бетон шалыг резинэн будгаар будна</p>	54,670,600	78.50	696,441
Хэсгийн дүн:		345,353,886		
2	Б/. Зураг төслийн ажил:			
ЗТҮ	Зураг төслийн үнэ	14,000,000	764.3	18,317
Хэсгийн дүн:		14,000,000		
Төсөвт өртгийн нэгдсэн товчоо				
БЗ	Барилга засвар /үндсэн/	258,129,927		
БЗ	Барилга засвар /гараж/	32,554,159		
БЗ	Барилга засвар /гэр/	54,670,600		
ЗТҮ	Зураг төслийн үнэ	14,000,000		
НИЙТ ТӨСӨВТ ӨРТӨГ:			359,354,686	

Төсөв: Эксперт нь Улаанбаатар хотын Налайх дүүрэг 1 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт хийгдэх "Горхи-Тэрэлжийн БЦГ-ын хамгаалалтын захиргааны Оффисын барилгын засвар"-ын ажлын төсөвт өртгийг **359,354,686.0** /гурван зуун тавин есөн сая гурван зуун тавин дөрвөн мянга зургаан зуун наян зургаа/ төгрөгөөр хянасан байна.

"Барилгын тухай" Монгол улсын хуулийн /шинэчилсэн найруулга 2016 он/ 38.1.2-т "барилга байгууламжийн зураг төслийн холбогдох хэсгийг боловсруулсан зохиогч тухайн зураг төслийг баталгаажуулан, мэргэжлийн хариуцлага хүлээх", 38.1.3-т "зураг төсөл зохиогч хуулийн этгээд барилга байгууламжийн зураг төслийг хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагад нийцсэн эсэхэд хяналт хийж баталгаажуулан, хариуцлага хүлээх", 39.4-т "Эксперт барилга байгууламжийн зураг төслийн холбогдох хэсэгт магадлалын дүгнэлт гаргаж, мэргэжлийн хариуцлага хүлээнэ.", 39.5-д "Экспертийн эрх бүхий хуулийн этгээд барилга байгууламжийн зураг төслийг хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагад нийцсэнийг нотолж, техникийн шийдлийн талаарх дүгнэлт гаргаж, хариуцлага хүлээнэ".

Улаанбаатар хотын Налайх дүүрэг 1 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт хийгдэх "Горхи-Тэрэлжийн БЦГ-ын хамгаалалтын захиргааны Оффисын барилгын засвар"-ын ажлын зураг төсөл, төсөвт "Барилгын тухай хууль"-ийн 34.1.4, 34.2 дахь хэсэг, Монгол Улсын Засгийн газрын 2018 оны "Төрийн зарим чиг үүргийг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх тухай" 51 дүгээр тогтоол, 2019 оны 108 дугаар тогтоолоор батлагдсан "Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, магадлал хийх дүрэм"-ийг тус тус үндэслэн магадлал хийх ажлыг зохион байгуулж, нэгтгэн бүртгэлийн дугаар олгов.

Дүгнэлтийн нэгтгэл нь экспертүүдийн **2** хуудас магадлалын дүгнэлтийн хамт хүчинтэй.

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ ТӨСӨЛД МАГАДЛАЛ
ХИЙХ АЖЛЫГ ЗОХИОН БАЙГУУЛСАН:

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ЗУРАГ ТӨСЛИЙН
ИНСТИТУТИЙН ЭРХЛЭГЧ

БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВИЙН
ЕРӨНХИЙ ИНЖЕНЕР

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ
ТӨСӨЛ, МАГАДЛАЛЫН ХЭЛТСИЙН
ДАРГА

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ
ТӨСӨЛ, МАГАДЛАЛЫН ХЭЛТСИЙН
АХЛАХ МЭРГЭЖИЛТЭН

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ
ТӨСӨЛ, МАГАДЛАЛЫН ХЭЛТСИЙН
МЭРГЭЖИЛТЭН



О.ОДБАЯР

Д.АЛТАНХУЯГ

Э.ХАНГАЛ

Г.МӨНХБОЛД

М.ХИШИГЗАЯА

Барилгын хөгжлийн төв
Барилга, байгууламжийн зураг төслийн баримт бичгийн
МАГАДЛАЛЫН НЭГТГЭСЭН ДҮГНЭЛТИЙН ХАВСРАЛТ №1

Барилга, байгууламжийн зураг төслийн бүрдэл хэсгийн нэр /**Барилгын төсөв:**/

Горхи-Тэрэлжийн Байгалийн богцолборт газрын хамгаалалтын захиргааны байрны барилгын засварын ажлын зураг төсөл, төсөв

2023 оны 12 сарын 18 өдөр

Д/д	Утга	Тайлбар
1	Барилга байгууламжийн нэр	Горхи-Тэрэлжийн Байгалийн богцолборт газрын хамгаалалтын захиргааны байрны барилгын засварын ажлын зураг төсөл, төсөв
2	Барилга байгууламжийн байршил, хүчин чадал	Улаанбаатар хот, Налайх дүүрэг, Туулын Гүүр-р хороо
3	Зураг төслийн байгууллага	"Гранд тек" ХХК
4	Зургийн шифр	ГТ-23-20
5	Хуудасны тоо	БА-24х, БА-9х, БА-3хуудас.
6. Дүгнэлтийн товч утга: /Монгол Улсын Засгийн газрын 2019 оны 108 дугаар тогтоолоос/		
1	6.12.1. архитектур төлөвлөлтийн болон зургийн даалгавар, загвар зураг, эх загвар зураг/эскиз/, байгаль, цаг уурын ерөнхий өгөгдлүүдийг тодорхойлсон, техникийн нөхцөлтэй эсэх;	
2	6.12.2. холбогдох мэргэжлийн байгууллагаар энэ дүрмийн 5.2-т заасны дагуу хянуулж, дүгнэлт гаргуулж баталгаажуулсан эсэх;	
3	6.12.3. барилга байгууламжийн архитектур төлөвлөлт, барилга бүтээц, инженерийн хангамжийн шийдэл нь норм, нормативын баримт бичиг, технологийн даалгавар, тоног төхөөрөмжийн паспорт, инженер геологийн судалгааны дүгнэлт, техникийн нөхцлийн дагуу боловсруулсан эсэх;	
4	6.12.4. хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, техник технологийн аюулгүй ажиллагаа, орчны эрүүл ахуйн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагыг хангуулсан эсэх;	
5	6.12.5. барилгын ажлын талбай, үйлдвэрлэлийн зохион байгуулалтын зураг төсөлд хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, техник технологийн аюулгүй ажиллагааны нөхцөл шаардлагыг тусгасан эсэх;	
6	6.12.6. инженерийн хангамжийн хувилбар, харьцуулсан тооцоо, сонгосон хувилбарын талаарх дүгнэлттэй эсэх;	
7	6.12.7. хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хэрэгцээ, техникийн шаардлагыг хангуулсан эсэх;	
8	6.12.8. эдийн засгийн үр ашиг, экологийн хор хөнөөлгүй байдал, ашиглалтын үеийн найдвартай ажиллагаа, барилга байгууламжийн нийгмийн ач холбогдол зэргийг харгалзан хөрөнгө оруулалтын үр ашгийн талаарх дүгнэлт гаргасан эсэх;	
9	6.12.9. зураг төслийн сонгосон шийдэл, магадлал хийх явцад экспертээс өгсөн нэмэлт, өөрчлөлтийн саналыг зураг төсөлд тусгасан эсэх.	Горхи-Тэрэлжийн байгалийн цогцолборт газрын хамгаалалтын захиргааны байрны засварын ажлын төсвийг Estimator-Pro программаар Мэргэшсэн төсөвчин Ж.Отгонбаатар тооцжээ. Магадлалд ирүүлсэн төсөв: 360,979,805 төгрөг. Монгол Улсын Засгийн газрын 108-р тогтоол, БХБС-ын 2020 оны 30-р тушаал Барилгын төсөв зохиох дүрэм / БНБД 81-95-12*/2020, / БД 81-109-16/, /БНБД 81-01-06/ болон бусад норм нормативийг үндэс болгон магадлал хийв.
<p>Дүгнэлт бичсэн Эксперт № 9-33</p> <p>Г.Гантуяа /...../</p> <p>2023 оны 12 сарын 18 өдөр</p>		

Зураг төслийн баримт бичгийн
МАГАДЛАЛЫН НЭГТГЭСЭН ДҮГНЭЛТИЙН ХАВСРАЛТ №2

ЗУРАГ ТӨСЛИЙН БҮРДЭЛ ХЭСГИЙН НЭР

Горхи-Тэрэлжийн Байгалийн богцолборт газрын хамгаалалтын захиргааны байрны барилгын засварын ажлын зураг төсөл, төсөө

2023 оны 12 сарын 18 өдөр

Д/д	Экспертийн санал, илэрсэн алдаа зөрчил	Биелэлт
1	Төсөвт өртгийн задаргаа хийж, нэгж хүчин чадлын өртөг тооцох	Барилгын хөгжлийн төвөөс авсан хүснэгтийн дагуу төсөвт өртгийн задаргаа хийж, нэгж хүчин чадлын өртөгийн тооцож орууллаа.
2	Засварын ажлын төсвийн Барилгын удирдлага, зохион байгуулалтын зардлыг 61%-аар тооцох	61%-аар тооцож оруулав.
3	Төсөвт Өртгийн товчоо /Барилгын ажлын үе шатаар/ хэвлэж хавсаргах	Хавсарган орууллаа.
4	Төсөв зохиох дүрмийн дагуу Зураг зохиогчийн хяналтын зардлыг тооцож оруулах	Тооцож орууллаа.
5	Захиргааны засварын төсвийн ажлын тоо хэмжээ зурагт өгөгдсөн тоо хэмжээтэй таарахгүй байгааг тайлбарлах	Ажлын зургийн дагуу дахин тулгаж, засаж орууллаа.
Дүгнэлт бичиж, биелэлтийг шалгасан эксперт № 9-33	 /Г.Гантуяа/
		2023... оны 12 сарын 23 өдөр
Биелэлтийн тайлбар бичсэн	 /Ж.Отгонбаатар/
		2023 оны 12 сарын 22 өдөр



i Мэдээлэл амжилттай кэдралдлаа

Барилгын хөгжлийн төвийн захирлын тушаал
Дугаар.....
Хавсралт 1

Барилгын хөгжлийн төв
Барилга, байгууламжийн зураг төслийн баримт бичгийн
МАГАДЛАЛЫН НЭГТГЭСЭН ДҮГНЭЛТИЙН ХАВСРАЛТ №1

Барилга, байгууламжийн зураг төслийн бүрдэл хэсгийн нэр /Барилга архитектур:/

Горхи-Тэрэлжийн Байгалийн богцолборт газрын хамгаалалтын захиргааны байрны барилгын засварын ажлын зураг төсөл, төсөв

2023 оны 12 сарын 15 өдөр

Д/д	Утга	Тайлбар
1	Барилга байгууламжийн нэр	Горхи-Тэрэлжийн Байгалийн богцолборт газрын хамгаалалтын захиргааны байрны барилгын засварын ажлын зураг төсөл, төсөв
2	Барилга байгууламжийн байршил, хүчин чадал	Улаанбаатар хот, Налайх дүүрэг, Туулын Гүүр-р хороо
3	Зураг төслийн байгууллага	"Гранд тек" ХХК
4	Зургийн шифр	ГТ23/20
5	Хуудасны тоо	БА-36, ЕТ-1
6. Дүгнэлтийн товч утга: /Монгол Улсын Засгийн газрын 2019 оны 108 дугаар тогтоолоос/		
1	6.12.1. архитектур төлөвлөлтийн болон зургийн даалгавар, загвар зураг, эх загвар зураг/эскиз/, байгаль, цаг уурын ерөнхий өгөгдлүүдийг тодорхойлсон, техникийн нөхцөлтэй эсэх;	АТД, зургийн даалгавар, байгаль цаг уурын өгөгдлүүд байна.
2	6.12.2. холбогдох мэргэжлийн байгууллагаар энэ дүрмийн 5.2-т заасны дагуу хянуулж, дүгнэлт гаргуулж баталгаажуулсан эсэх;	гараагүй
3	6.12.3. барилга байгууламжийн архитектур төлөвлөлт, барилга бүтээц, инженерийн хангамжийн шийдэл нь норм, нормативын баримт бичиг, технологийн даалгавар, тоног төхөөрөмжийн паспорт, инженер геологийн судалгааны дүгнэлт, техникийн нөхцлийн дагуу боловсруулсан эсэх;	-холбогдох материал үндэслэсэн
4	6.12.4. хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, техник технологийн аюулгүй ажиллагаа, орчны зрүүл ахуйн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагыг хангуулсан эсэх;	-орчинд нөлөөгүй
5	6.12.5. барилгын ажлын талбай, үйлдвэрлэлийн зохион байгуулалтын зураг төсөлд хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, техник технологийн аюулгүй ажиллагааны нөхцөл шаардлагыг тусгасан эсэх;	-
6	6.12.6. инженерийн хангамжийн хувилбар, харьцуулсан тооцоо, сонгосон хувилбарын талаарх дүгнэлттэй эсэх;	-
7	6.12.7. хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хэрэгцээ, техникийн шаардлагыг хангуулсан эсэх;	-шаардлагагүй
8	6.12.8. эдийн засгийн үр ашиг, экологийн хор хөнөөлгүй байдал, ашиглалтын үеийн найдвартай ажиллагаа, барилга байгууламжийн нийгмийн ач холбогдол зэргийг харгалзан хөрөнгө оруулалтын үр ашгийн талаарх дүгнэлт гаргасан эсэх;	-тооцоо дүгнэлт хийсэн
9	6.12.9. зураг төслийн сонгосон шийдэл, магадлал хийх явцад экспертээс өгсөн нэмэлт, өөрчлөлтийн саналыг зураг төсөлд тусгасан эсэх.	-Уг засварын ажлын зургийн гүйцэтгэл шаардлага хангасан. Жич:Уг объектын байршил, ерөнхий төлөвлөгөөний зураг хавсрагахыг зөвлөв.
Дүгнэлт бичсэн Эксперт № 1-7		 Ч.Дагшдорж ЗӨВЛӨХ АРХИТЕКТОР МА-БА ХУГАЦААГҮЙ
		2023 оны 12 сарын 15 өдөр