

БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ

БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВ

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ ТӨСЛИЙН  
МАГАДЛАЛЫН ДҮГНЭЛТИЙН НЭГТГЭЛ

2024 оны 05 дугаар сарын 02

Дугаар 574/2024

Улаанбаатар хот

Барилга, байгууламжийн байршил	Улаанбаатар хотын Хан-Уул дүүргийн 9, 20-р хороо		
Барилга, байгууламжийн нэр, зориулалт:	“Хөрөнгө оруулалт бүтээн байгуулалтын ажлын фасадны засвар”-ын ажлын зураг төсөл, төсөв /Багц-6/		
Зураг төслийн шифр:	ОТ-02/2024		
Хүчин чадал:	Засварын ажил: “9-р хороо”-ны “Хорооны барилга”-ын засварын ажлын талбай: 168.0м <sup>2</sup> , “20-р хороо”-ны “Спорт хорооны барилга”-ын засварын ажлын талбай: 964.0м <sup>2</sup>		
Захиалагч:	Нийслэлийн Хан-Уул дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар		
Санхүүжилтийн үүсвэр:	ЭХ	Нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар	
Зураг төслийн ерөнхий гүйцэтгэгчийн нэр:	“Онч тэнхлэг” ХХК		
Регистрийн дугаар:	5504643		
Тусгай зөвшөөрлийн хүчинтэй байх хугацаа:	2024.04.24		
Ажлын төрөл:	1.2.2, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6 заалтын дагуу		
<b>Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл:</b>			
Зураг төсөл боловсруулах даалгавар, баталсан албан тушаалтан, дугаар, огноо:	Нийслэлийн Хан-Уул дүүргийн Засаг даргын Тамгын газрын даргын баталсан 2023 оны 10 дугаар сарын 09-ний өдрийн зураг төсөл боловсруулах даалгавар		
Зураг төсөл боловсруулах гэрээ, баталсан албан тушаалтан, дугаар, огноо:	Нийслэлийн Хан-Уул дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар болон “Онч тэнхлэг” ХХК-ийн хооронд байгуулсан 2024 оны 01 дүгээр сарын 10-ны өдрийн Хо/05 дугаартай зураг, төсөв боловсруулах гэрээ		
<b>Зөвшөөрөлцсөн байгууллагууд:</b>			
Нийслэлийн Хан-Уул дүүргийн Засаг даргын Тамгын газрын дарга			С.Энхбаяр
Нийслэлийн Хан-Уул дүүргийн Засаг даргын Тамгын газрын төлөвлөлт, гүйцэтгэл удирдлагын хэлтсийн дарга			Л.Отгонбаяр
Нийслэлийн Хан-Уул дүүргийн Засаг даргын Тамгын газрын Төлөвлөлт, гүйцэтгэл удирдлагын хэлтсийн мэргэжилтэн			М.Баярбямба
Барилга, байгууламжийн зураг төслийн бүрдэл:			
Зураг төслийн бүрдэл:	Зураг төсөл		Магадлал хийсэн экспертний нэр
	Гүйцэтгэсэн байгууллага:	Шалгасан архитектор, инженер	
Барилга архитектур:	“Онч тэнхлэг” ХХК	П.Очбаясах	Р.Амартүвшин
Барилгын төсөв:	“Онч тэнхлэг” ХХК	Т.Баттулга	С.Болормаа
Зураг төсөлд магадлал хийсэн экспертүүдээс зөвшөөрсөн 2, татгалзсан эксперт байхгүй байна.			

<b>ХУД-ын 9-р хорооны нутаг дэвсгэрт хийгдэх "Хорооны барилга"-ын засварын ажлын нэгдсэн төсөвт өртгийн задаргаа</b>				
<b>№</b>	<b>Барилгын үндсэн хийц</b>	<b>Төсөвт өртөг /төг/</b>	<b>Барилгын талбай /м<sup>2</sup>/</b>	<b>Нэгж өртөг /төг/</b>
<b>1</b>	<b>а/. Засварын ажил:</b>			
БА	ХУД 9-р хорооны барилгын засварын ажлын төсөв	104,223,363	168	620,377
<b>Хэсгийн дүн:</b>		<b>104,223,363.0</b>		
<b>ХУД-ын 20-р хорооны нутаг дэвсгэрт хийгдэх "Спорт хороо"-ны барилгын засварын ажлын нэгдсэн төсөвт өртгийн задаргаа</b>				
<b>№</b>	<b>Барилгын үндсэн хийц</b>	<b>Төсөвт өртөг /төг/</b>	<b>Барилгын талбай /м<sup>2</sup>/</b>	<b>Нэгж өртөг /төг/</b>
<b>2</b>	<b>а/. Засварын ажил:</b>			
БА	ХУД-ийн "20-р хороо"-ны спорт хорооны барилгын засварын ажлын төсөв	318,202,412	964	330,154
<b>Хэсгийн дүн:</b>		<b>318,202,412.0</b>		
<b>НИЙТ ДҮН</b>		<b>422,425,775.0</b>		

---оОо---

<b>Төсөв:</b>	<b>Эксперт нь:</b> Улаанбаатар хотын Хан-Уул дүүргийн 9, 20-р хорооны нутаг дэвсгэрт хийгдэх "Хөрөнгө оруулалт бүтээн байгуулалтын ажлын фасадны засвар"-ын ажлын нийт төсөвт өртгийг <b>422,425,775.0</b> /дөрвөн зуун хорин хоёр сая дөрвөн зуун хорин таван мянга долоон зуун далан таван/ 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 Хан-Уул дүүргийн 9, 20-р хорооны нутаг дэвсгэрт хийгдэх "Хөрөнгө оруулалт бүтээн байгуулалтын ажлын фасадны 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 экспертийн хавсралт **4** хуудас магадлалын дүгнэлтийн хамт хүчинтэй.

**БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ ТӨСӨЛД МАГАДЛАЛ  
ХИЙХ АЖЛЫГ ЗОХИОН БАЙГУУЛСАН:**

БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВИЙН  
ЗАХИРАЛ

Ц.АМАРСАНАА

БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВИЙН  
ЕРӨНХИЙ ИНЖЕНЕР

Д.АЛТАНХУЯГ

ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ХЯНАЛТЫН  
ХЭЛТСИЙН ДАРГА

Д.ЧИНЗОЛБОО

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ  
ТӨСӨЛ, МАГАДЛАЛЫН ХЭЛТСИЙН  
АХЛАХ МЭРГЭЖИЛТЭН

Г.МӨНХБОЛД

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ  
ТӨСӨЛ, МАГАДЛАЛЫН ХЭЛТСИЙН  
МЭРГЭЖИЛТЭН

Б.ЖАНЦАНСҮРЭН



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

Барилга, байгууламжийн зураг төслийн бүрдэл хэсгийн нэр **/Барилгын төсөв:/**  
"Хөрөнгө оруулалт бүтээн байгуулалтын ажлын фасадны засвар"-ын ажлын зураг төсөл төсөв /Багц-6/

2024 оны 04 сарын 19 өдөр

Д/д	Утга	Тайлбар
1	Барилга байгууламжийн нэр	"Хөрөнгө оруулалт бүтээн байгуулалтын ажлын фасадны засвар"-ын ажлын зураг төсөл төсөв /Багц-6/
2	Барилга байгууламжийн байршил, хүчин чадал	Улаанбаатар хот, Хан-Уул дүүрэг, 9,20-р хороо-р хороо
3	Зураг төслийн байгууллага	"Онч тэнхлэг" ХХК
4	Зургийн шифр	ОТ-02/2024
5	Хуудасны тоо	БА-16, БА-24
<b>6. Дүгнэлтийн товч утга:</b> /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.	Монгол Улсын Засгийн газрын 108-р тогтоол, БХБС-ын 2020 оны 30-р тушаал Барилгын төсөв зохиох дүрэм /БНБД 81-95-12*/2020, БД81-109-16, БНБД 81-01-06/ болон бусад нормативийг үндэс болгон магадлал хийв.
Дүгнэлт бичсэн Эксперт № 9-62		С.Болормаа /..... 2024 оны 04 сарын 19 өдөр



Зураг төслийн баримт бичгийн  
**МАГАДЛАЛЫН НЭГТГЭСЭН ДҮГНЭЛТИЙН ХАВСРАЛТ №2**

**ЗУРАГ ТӨСЛИЙН БҮРДЭЛ ХЭСГИЙН НЭР**

"Хөрөнгө оруулалт бүтээн байгуулалтын ажлын фасадны засвар"-ын ажлын зураг төсөл төсөв /Багц-6/

2024 оны 04 сарын 19 өдөр

Д/д	Экспертийн санал, илэрсэн алдаа зөрчил	Биелэлт
1	ХУД. 9-р хороо, Барилгын засварын ажлын төсөв - 1-р давхарын ажилчдын өрөөний паркетан шал буулгаж, шинээр угсрах 33,47м2 ажил тооцох	-1-р давхарын ажилчдын өрөөний паркетан шал буулгаж, шинээр угсрах 33,47м2 ажил ажлын зургийн тоо хэмжээнд өөрчлөлт орж хасагдсан болно
2	БА-01- түүвэрт тэмдэглэсэн гадна засварын ажлын тоо хэмжээг зөв тооцож, зурагт тусгах, төсвийн тооцоог зурагт заасаны дагуу гонхны гадаргууд эмүльс будаг, барилгын гадна хананд 10см эрдэс хөвөн дулаалга хийж, хөнгөн цагаан нийлмэл хавтан өнгөлгөө хийх ажлын тоо хэмжээгээр тооцох	-Гадна засварын тоо хэмжээг ажлын зурагт өөрчилж янзаллаа.
3	ХУД. 9-р хороо, 20-р хорооны Барилгын засварын ажлын төсвийн тээврийн зайн км-ыг 25км –ээр тооцсонг засварлах, Өртгийн товчоо үе шатны ажлаар хэвлэж хавсаргах, Төсөвт өртгийн задаргааг барилгын нийт талбайнд харьцуулж, нэгж өртөгийг тооцох	-Төсөвт өртгийн задаргааг барилгын нийт талбайнд харьцуулж, нэгж өртөгийг тооцлоо
Дүгнэлт бичиж, биелэлтийг шалгасан эксперт № 9-62 .....		/С.Болормаа/
..... оны ..... сарын ..... өдөр		
Биелэлтийн тайлбар бичсэн .....		/Г.Баттулга/
		2024 оны 04 сарын 20 өдөр



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

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

"Хөрөнгө оруулалт бүтээн байгуулалтын ажлын фасадны засвар"-ын ажлын зураг төсөл төсөв /Багц-6/

2024 оны 04 сарын 02 өдөр

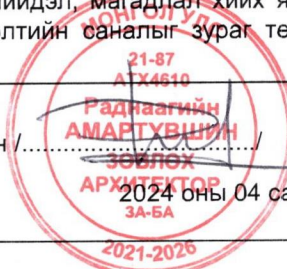
Д/д	Утга	Тайлбар
1	Барилга байгууламжийн нэр	"Хөрөнгө оруулалт бүтээн байгуулалтын ажлын фасадны засвар"-ын ажлын зураг төсөл төсөв /Багц-6/
2	Барилга байгууламжийн байршил, хүчин чадал	Улаанбаатар хот, Хан-Уул дүүрэг, 9,20-р хороо-р хороо
3	Зураг төслийн байгууллага	"Онч тэнхлэг" ХХК
4	Зургийн шифр	Е.Г. Шифер: ОТ-02/2024
5	Хуудасны тоо	16, 24

**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;	Улаанбаатар хот Хан-Уул дүүрэг спорт хороо, 9,20-р хорооны барилгын засварын ажлын зураг төсөв боловсруулах даалгавар
2	6.12.2. холбогдох мэргэжлийн байгууллагаар энэ дүрмийн 5.2-т заасны дагуу хянуулж, дүгнэлт гаргуулж баталгаажуулсан эсэх;	Үгүй
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;	Үгүй
4	6.12.4. хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, техник технологийн аюулгүй ажиллагаа, орчны эрүүл ахуйн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагыг хангуулсан эсэх;	ХАБ аюулгүй ажиллагаа, эрүүл ахуйн норм, нормативын шаардлага хангах
5	6.12.5. барилгын ажлын талбай, үйлдвэрлэлийн зохион байгуулалтын зураг төсөлд хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, техник технологийн аюулгүй ажиллагааны нөхцөл шаардлагыг тусгасан эсэх;	Үгүй
6	6.12.6. инженерийн хангамжийн хувилбар, харьцуулсан тооцоо, сонгосон хувилбарын талаарх дүгнэлттэй эсэх;	Үгүй
7	6.12.7. хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хэрэгцээ, техникийн шаардлагыг хангуулсан эсэх;	Үгүй
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;	Төсөвт өртгийн хэсгээс
9	6.12.9. зураг төслийн сонгосон шийдэл, магадлал хийх явцад экспертээс өгсөн нэмэлт, өөрчлөлтийн саналыг зураг төсөлд тусгасан эсэх.	Хавсралт-2-т тусгав.

Дүгнэлт бичсэн  
Эксперт № 1-77

Р.Амартүвшин /...../



2024 оны 04 сарын 02 өдөр

Зураг төслийн баримт бичгийн  
МАГАДЛАЛЫН НЭГТГЭСЭН ДҮГНЭЛТИЙН ХАВСРАЛТ №2

ЗУРАГ ТӨСЛИЙН БҮРДЭЛ ХЭСГИЙН НЭР

"Хэрэнгө оруулалт бүтээн байгуулалтын ажлын фасадны засвар"-ын ажлын зураг төсөл төсөв /Багц-6/

2024 оны 04 сарын 02 өдөр

Д/д	Экспертийн санал, илэрсэн алдаа зөрчил	Биелэлт
1	Одоо байгаа дээврийн бүтцийг хуулж, шинээр хийх дээврийн норм стандартын дагуу бүтцийг зурагт үзүүлэх /дээврийн материалын тоо хэмжээг төсөвт тусгах/	Одоо байгаа дээврийн бүтцийг хуулж, шинээр хийх дээврийн норм стандартын дагуу бүтцийг зурагт үзүүлэв. Дээврийн материалын тоо хэмжээг төсөвт тусгав.
2	Хучилтын хавтан тавьсан юмуу? Одоо байгаа хийцлэлийг судлах, огтлол засах, хэдэн онд барилгдан барилга вэ? Парпетны хэсэглэл зурагт үзүүлэх	Огтлол засаж, парпетний хэсэглэл зурагт үзүүлэв.
3	Дээврийн байгуулалтыг зурж, ус зайлуулах налууг үзүүлэх	9-р хорооны барилгын гонхны дээврийн ус зайлуулах налууг зурагт үзүүлэв. /Бусад дээвэрт засвар орохгүй/
4	1-р давхрын 2 гонхны дотор талын хаалганы онгойлтыг гадагш зөв болгож засах	1-р давхрын гонхны дотор талын хаалганы онгойлтыг гадагш зөв болгож засав.
5	Цонхны амалгаа ус зайлуулах тавцан хэсэглэл үзүүлэх	Цонхны амалгаа ус зайлуулах тавцан хэсэглэл үзүүлэв
6	Орчны тохижилтыг харуулж, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний зураг хийж, гадна зам талбайн ус зайлуулах, арга хэмжээ авах /9,20-р хороо/	Хаяавчийг шинээр хийсэн.
7	Одоо байгаа шалны /дулаан алдагдал/-г судалж, шинээр хийх шалны бүтэц зурагт үзүүлэх	Шинээр хийх шалны бүтэц зурагт үзүүлэв. Шалнаас дулаан алдагдал байхгүй.
8	Захиалагчийн зураг төсөл боловсруулах даалгаварын /9/ дагуу гүйцэтгэх /9,20 хороо/	Захиалагчийн зураг төсөл боловсруулах даалгаварын дагуу гүйцэтгэв.
9	Дээврийн байгуулалтын ус зайлуулах налууг зөв шийдэх /20-р хороо/	Дээврийн байгуулалтын ус зайлуулах налууг шийдэв.
10	Цокол хаяавчын хэсэглэл үзүүлэх /9,20-р хороо/	Цокол хаяавчны хэсэглэл үзүүлэв.
Дүгнэлт бичиж, биелэлтийг шалгасан эксперт № 1-77		..... /Р.Амартүвшин/
Биелэлтийн тайлбар бичсэн		..... /Д.Хонгорзул/
		2024 оны 04 сарын 03 өдөр

