БАТЛАВ
МОНГОЛ УЛСЫН ЕРӨНХИЙ
АУДИТОР Ц.ЗАЯДЖАВ
оны ... дугаар сарын ...

ХЭНТИЙ АЙМАГ ДАХЬ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗРЫН БАРИЛГЫН ЗУРАГ ТӨСӨЛ БОЛОВСРУУЛАХ АЖЛЫН ДААЛГАВАР

2025 оны 03 дугаар сарын 18 Дугаар УАГ-АД/2025-12 Чингис хот

1.	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	• Улсын Их Хурлын 2020 оны Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн баримт бичиг "Алсын хараа 2050" батлах тухай 52 дугаар тогтоолын Хоёрдугаар хавсралтаар батлагдсан "Алсын хараа-2050" монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны 5.4.9. /Төрийн албан хаагчийн нэр хүндийг дээшлүүлж, ажиллах нөхцөлөөр хангах/ дэх хэсэгт заасан зорилтын хэрэгжилтийг хангах
2.	Барилга байгууламжийн байршил	Хэнтий аймаг, Хэрлэн сум, 4-р баг
3.	Захиалагч байгууллага	Хэнтий аймаг дахь Төрийн аудитын газар
4.	Зориулалт, хүчин чадал /бүтээгдэхүүн үйлчилгээний нэр төрлөөр/	Оффисын барилга байгууламж, -0.00 төвшнөөс доош 1давхар, -0.00 төвшнөөс дээш 3 давхар, 16м*20м
5.	Зураг төсөл гүйцэтгэх хугацаа	Инженерийн геологийн судалгаа хийх 7 хоног, Эскиз зураг гарган батлуулах 14 хоног, БА, ББ, ТХ, ХС, ЦБУ, ХТ, ДГ, ХД, ГД, УАТГ, ГЦ, ГХ зураг боловсруулахад 18 хоног, барилгын төсөв хийхэд 7 хоног, экспертийн хяналт, магадлалаар баталгаажуулахад 14 хоног нийт 60 хоногт бүрэн гүйцэтгэж дуусгах
6.	Төсөл боловсруулах байгууллага	Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 217 дугаар тушаалаар батлагдсан "Хот байгуулалтын баримт бичиг, барилга, байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, барилга угсралтын ажил гүйцэтгэх, өргөх байгууламж, түүний эд ангийн үйлдвэрлэл, угсралт, засвар үйлчилгээ эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгох журам"-ын Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах ЗТ 2.1, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 8.1, 10.2 тусгай зөвшөөрөлтэй эрх бүхий компани байна.

7.	Архитектур төлөвлөлтийн Объектын бүрэлдэхүүн шаардлага, хүчин чадал	Ногоон байгууламж, гадна тохижилт төлөвлөх талбай • Эдэлбэр газрын 20%-аас доошгүй талбай (Хот байгуулалтын тухай хууль 12.6.3) • Хот, тосгон төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм /БНбД 30-01-04/ Авто зогсоол • БНбД 30-01-04-н заавал мөрдөх 14 дүгээр хавсралтад зааснаар (Хот байгуулалтын тухай хууль 12.6.3), • Эдэлбэр газарт багтаан инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвасыг тооцон газар доорх зогсоол төлөвлөх • Авто замын төлөвлөлтийг орчны байдал, төлөвлөлттэй уялдуулан хороллын авто замтай холбох, орц гарцыг нэгтгэн төлөвлөх • Гадна талбайд авто зогсоол төлөвлөх /БНбД 21-05-10/ Талбайн ерөнхий төлөвлөгөө, тохижилтод тавигдах шаардлага • Гудамж замын улаан шугам, талбайн тохижилт, зам талбайд гэрэлтүүлэг хийж, явган хүний хөдөлгөөнд саад учруулахгүйгээр онцгой нөхцөлд ашиглах орц гарц төлөвлөх /"Олон нийт иргэний барилга" БНбД 31-03-03/ • Хяналтын камер төлөвлөх, стандартын шаардлага хангасан камер, харуул хамгаалалтын алба, хяналтын цэгийн өрөө төлөвлөх. /MN№ 6423:2013/ • Орчинтой уялдуулж ногоон байгууламж болон авто зогсоол талбайн тохижилтын зургийг иж бүрэн боловсруулах Архитектур төлөвлөлтийн шаардлага • Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц гарц, пандусыг стандарт (MNS 6056:2009; 6055:2009) болон Барилга байгууламжид хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний хүртээмжийг төлөвлөх БНбД 35-01-22-н дагуу төлөвлөх, барилгын зураг төсөлд хийц архитектур төлөвлөлтийн шийдлийг бүрэн гаргах Хот төлөвлөлтийн онцгой нөхцөл • Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний болон орчны төлөвлөгдсөн авто зам болон явган зам талбай, ногоон байгууламжтай уялдуулан нэгдсэн төлөвлөлт хийх, барилгын фасадыг орчны барилгуудтай уялдуулах • Барилгын дээвэр, ханын элементэд шинэ дэвшилтэт технологи ашиглах, төлөвлөж буй барилгын эрчим хүчний хэрэглээний 10-аас доошгүй хувийг сэргээгдэх эрчим хүч ашиглах технологийн шийдлийг тусгах • Үндэсний уламжлалт хэв маягийг төлөвлөлтийн шийдэлд шингээх • Барилгын суурийг эдэлбэр газарт багтаах, одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилгуудын галын аюулаас хамгаалах шаардлагыг мөрдөх, гал

		илрүүлэх болон унтраах зориулалттай автомат систем төлөвлөх, одоо байгаа барилгын гал тэсвэржилт болон хийцлэлийн дүгнэлтийг үндэслэн төлөвлөж буй барилгад тохиромжтой хийцийг сонгон төлөвлөх • Барилгын хаяг дугаар, гадна зар сурталчилгааны байгууламжийн харьцаа болон байгуулалтыг гудамжны дэлгээс зураг, нүүр тал, хажуу талуудын зураглал дээр тусгах • Хог хаягдлыг цуглуулах, ангилан ялгах, тээвэрлэх зориулалт бүхий талбайтай байна. Онцгой байдлын үед хөдөлгөөний саадгүй, тасралтгүй байдлыг хангах • Төлөвлөгдсөн хөрсний ус доошлуулах шүүрүүлийн байгууламжийн хамгаалалтын зурвас хангуулах, гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээг орчны барилгуудтай уялдуулж талбайн хэмжээнд иж бүрэн шийдэх • Газар хөдлөлийн бичил мужлалын зураг ашиглах норм, дүрэм /БНбД 22-04-16/ болон MN№ 6426:2013 стандартын холбогдох заалтуудын дагуу төлөвлөх ***<u>Зоорины давхар</u>*** - Граж, агуулах ***1 <u>дүгээр давхарт:</u>*** - Хүлээн авах хэсэг, хувцас солих өлгүүрийн өрөө, үйлчлэгчийн өрөө, сургалтын танхим, хүлээлгийн өрөө, ариун цэврийн өрөө /хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн болон хүүхдийн өрөө тусдаа/, техникийн өрөө, оффисын өрөө 4ш, ярилцлагын өрөө-1 ***2 <u>дугаар давхарт:</u>*** - Хурлын танхим, оффис өрөө-8, ярилцлагын өрөө-2, , ариун цэврийн өрөө ***3 <u>дугаар давхарт:</u>*** - Архивын өрөө, нууцын өрөө, чийрэгжүүлэх танхим, амралтын өрөө, серверийн өрөө /тусдаа газардуулга, нөөц цахилгаан үүсгүүр, хөргүүртэй байх/, зочид байрлах сууц-2ш / ариун цэврийн өрөө, гал тогоо зочны хэсэг, унтлагын хэсэгтэй, 2 өрөө 1ш, 1 өрөө 1ш байхаар/
8.	Технологийн шийдэл	- Олон нийтийн иргэний барилгын зураг төсөл боловсруулах, норм дүрэм болон одоогоор мөрдөгдөж буй холбогдох норм дүрмийг баримтлан пассив болон ногоон барилгын стандартаар төлөвлөсөн оффисын барилгын жишиг төлөвлөлтөөр гүйцэтгэх.
9.	Төслийн иж бүрдэл	**<u>Баримт бичгийн иж бүрдэл:</u>** Байр зүйн дэвсгэр зураг боловсруулах Инженер геологийн дүгнэлт Инженерийн шугам сүлжээний тодруулга

		Онцгой байдлын дүгнэлт Эрүүл ахуйн дүгнэлт Магадлалын нэгдсэн дүгнэлт /Хавсралт дүгнэлтийн хамт/ **<u>Ажлын зургийн иж бүрдэл:</u>** - Нүүр хуудас /батлах/ ЕТ-Ерөнхий төлөвлөгөө, өндөржилт - БА-Барилга архитектур - ТХ-Технологийн зураглал - ББ-Барилга бүтээц /Бүтээцийн тооцооны хамт/ - ХС-Халаалт, салхивч ЦБУ-Усан хангамж, ариутгах татуурга - ХТ, ДГ-Хүчит төхөөрөмж, дотор гэрэлтүүлэг - ХД-Холбоо дохиолол - ГД-Гадна дулаан - УАТГ-Гадна усан хангамж ариутгах татуурга - ГЦ-Гадна цахилгаан - ГХ-Гадна холбоо - Барилгын төсөв / estimator pro программ болон бусад зохих эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрсөн бусад программаар тооцно/ **<u>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</u>** - Тохижилтын элементүүдийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба ерөнхий харагдах байдлыг 3D буюу 3 хэмжээст зураглалаар гүйцэтгэх; - Зураг төслийг хот байгуулалтын мэдээллийн санд хүлээж авахад тавигдах шаардлага А. Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх Б. Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийн WGS-84, UTM буюу солбилцлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх - Барилга байгууламжийн ажлын зураг тоног төхөөрөмж суурилуулах схем зааварчилгаа хүлээлгэн өгөх Улсын экспертизээр баталгаажуулсан их бүрэн ажлын зураг төслийг холбогдох материалын хамт 2 хувь хэвлэмлээр өгөх ба файл хэлбэрээр CD-д шарж хүлээлгэн өгнө
10.	Барилгын үндсэн хийц ба материал	- ***<u>Суурь:</u>*** - Цутгамал төмөр бетон - ***<u>Үндсэн хийц:</u>*** - Багана, дам нуруу бүхий төмөр бетон каркас байна. - ***<u>Хана:</u>*** - 380мм-ийн тоосго /блок/, дулаалгын хавтан MNS4629:1998 стандартын галд тэсвэрлэлтийн шаардлага хангасан хавтан байна. - ***<u>Хүчилт:</u>*** Цутгамал төмөр бетон хучилт. - ***<u>Дээвэр:</u>***

		Хавтгай */захиалагчтай зөвшилцөж материалын сонголт хийж төлөвлөнө/* ***-Цонх:*** Битүүмжлэгдсэн, металл рамтай шилэн хана, хуванцар рамтай, 3 давхар шилтэй вакум цонх төлөвлөнө. ***-Гадна фасад*** Металл фасад болон Пассив барилгын шаардлагыг хангасан фасадны төрлийг зохиогчтой зөвшилцөх ***-Цэвэр бохир ус:*** БНбД12-03-04-г баримтлан гүйцэтгэх ба мөн MNS 1953:1999 стандартын дагуу хэрэгцээний хүйтэн ус техникийн нөхцлийн дагуу холбоно. ***-Цахилгаан хангамж:*** Олгогдсон техникийн нөхцөлийн дагуу ***-Холбоо:*** Шилэн кабелаар холбогдох нөхцөлд олгогдсон техникийн нөхцөлийн дагуу Шинэ технологи нэвтрүүлэх тохиолдолд зохиогчтой зөвшилцөх ***-Гадна тохижилт:*** Барилгын гадна тохижилтыг тухайн орчинтой нь уялдуулан нэгдсэн байдлаар төлөвлөх, ногоон байгууламж, саравч, авто зогсоолыг норм дүрмийн дагуу тусгаж хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц гарц фандусыг MNS 6056:2009 6055:2009 болон норм дүрэм/ хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн амьдрах орчны шаардлагад нийцсэн зураг төсөл гаргах БД 31-112-11 дагуу төлөвлөх,- /0.00/ төвшинг газрын өндөржилт хэвлийн онцлог болон төлөвлөлтийн шийдэлтэй уялдуулан тооцох, газрын онцлогт тохируулан талбайн хэмжээнд иж бүрэн шийдэх. ***Нэмэлт /боломжийг судалж зөвшилцсөнөөр нэмж оруулах/*** 1. Бороо, цасны ус зайлуулах систем, дээврийн ус зайлуулалт болон орчны ус зайлуулалтыг дахин ашиглахаар төлөвлөх 2. Бохир ус зайлуулалтын системийг эко технологи бүхий бие даасан эх үүсвэрээр төлөвлөх 3. Барилгын цахилгаан хангамжийг сэргээгдэх болон төвлөрсөн эрчим хүчний системээр төлөвлөх 4. Барилгын үндсэн хийцийг пассив төлөвлөлттэй нэмэлтээр сэргээгдэх эрчим хүчний төлөвлөлтөөр шийдэх 5. Холбоо дохиоллыг шинэ технологийн бие даасан нууцлал бүхий системээр төлөвлөх
11.	Хөрөнгийн эх үүсвэр	Орон нутгийн төсөв
12.	Зураг төсөл зохиох үе шат хугацаа	Эскиз болон ажлын зураг боловсруулах 2 үе шаттай.
13.	Онцгой нөхцөл	- Газар хөдлөлийн 7 баллаар тооцох - Зураг төсөл боловсруулах явцад захиалагчийн зүгээс нэмэлт өөрчлөлтийг харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр оруулж болно. - Эрчим хүчний хэмнэлттэй, ашиглалтын зардал

		бага, шинэ технологийн жишиг барилга байхаар төлөвлөх - Хот тосгоны төлөвлөлт барилгажилт БНбД 30-01-04, Галын аюулгүй байдлын норм дүрэм БНбД 21-02-02-ийг мөрдөнө.

ХЯНАСАН:

МОНГОЛ УЛСЫН ЕРӨНХИЙ АУДИТОРЫН ОРЛОГЧ С.БАТБЯМБА

ҮНДЭСНИЙ АУДИТЫН ГАЗРЫН
ТАМГЫН ДАРГА, ТЭРГҮҮЛЭХ АУДИТОР Б.БУНДХОРОЛ

ҮНДЭСНИЙ АУДИТЫН ГАЗРЫН САНХҮҮ,
ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ХЭЛТСИЙН ДАРГА П.БАТЦЭЦЭГ

БОЛОВСРУУЛСАН:

ХЭНТИЙ АЙМАГ ДАХЬ ТӨРИЙН
АУДИТЫН ГАЗРЫН ДАРГА Ж.ГАНБААТАР

ХЭНТИЙ АЙМАГ ДАХЬ ТӨРИЙН
АУДИТЫН ГАЗРЫН АУДИТОР Б.ОЮУНДАРЬ