

АНХААРАЛ ТАТСАН ХҮНИЙ ЭРХИЙН АСУУДЛААР МЭДЭЭЛЭЛ ЦУГЛУУЛСАН ТУХАЙ ИЛТГЭХ ХУУДАС

Бодлого, дүн шинжилгээний баг

СЭДЭВ: МАНСАРДАН ОРОН СУУЦ БА ХҮНИЙ ЭРХИЙН АСУУДАЛ

ХЭҮК-ын Стратеги төлөвлөгөөний Зорилт 2.1, 2008 оны бүтээгдэхүүн нийлүүлэлтийг хангах үйл ажиллагааны төлөвлөгөөний 1.1.1-д заасны дагуу нийслэлийн 5 дүүргийн 104 орон сууцанд баригдаж буй мансардан сууц иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, зохистой орон байраар хангагдах болон өмчлөх эрхийн хэрэгжилтэнд хэрхэн нөлөөлж байгаа тухай мэдээлэл цуглуулж, дүн шинжилгээ хийснээ илтгэж байна.

Мэдээлэл цуглуулах ажиллагааг ХЭҮК-ын Ажлын албаны даргын зөвшөөрлөөр эхлүүлж, Комиссын 2 дугаар сарын төлөвлөгөөнд тусган гүйцэтгэлээ.

Мэдээлэл цуглуулах ажиллагааг 2008 оны 2 дугаар сарын 15-наас 3 дугаар сарын 25-ны дотор явуулсан бөгөөд үндсэн мэдээллийг Улсын мэргэжлийн хяналтын газар /УМХГ/, Сууц өмчлөгчдийн холбооны дээд зөвлөл /СӨХДЗ/, Шинжлэх ухаан, технологийн их сургуулийн Барилга, архитектурын сургуулийн харьяа барилгын зураг төслийн Рейконстракшн төв, NTIC ХХК болон иргэдээс авсан болно.

НЭГ. ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА, МЭДЭЭЛЭЛ

Мансардан сууц нь дэлхийн улс орнуудад түгээмэл байдаг барилгын хэв маяг ажээ. Тухайлбал, мансардан сууц барих ажил 500 гаруй жилийн өмнөөс Итали, Франц улсад эхэлсэн бөгөөд үүний дараа нь Англи, Америк, Орос улсуудад түлхүү хөгжжээ. Түүхийн явцад мансардан сууц барих технологи жилээс жилд боловсронгуй болохын хамт энэ ажлын зэрэгцээ эх барилгад их завсар хийгдэх болсон нь оршин суугчдын талархалыг хүлээх болжээ. Мансардын барилга, архитектурын шинэ шийдэл, хэв загвар нь хотуудын өнгө үзэмжид ч хувь нэмрээ оруулдаг байна.

Одоогийн байдлаар нийслэл хотын Баянгол, Баянзүрх, Хан-Уул дүүргүүдийн 104 барилгад мансард барьсан буюу барилгын ажил үргэлжилж байна. Эдгээр орон сууцнуудад 25 000 орчим хүн оршин сууж байгаа нь мансардын асуудал олон мянган хүний эрх ашгийг хөндөж байгааг харуулж байна.

Нийслэл хотод баригдсан “оросын” гэх угсармал 4-5 давхар барилгууд техникийн шаардлагыг хангасан тохиолдолд мансард барих бололцоотой. Мансардан сууц нь богино хугацаанд баригддаг, энгийн орон сууцтай харьцуулахад хямд үнэтэй шаардлагын дагуу барьсан тохиолдолд суурь барилгыг мөөгөнцөртөх¹, цантахаас хамгаалдагаараа барилгын нас, эдэлгээг сайжруулах сайн талтай. Түүнчлэн, мансардан сууцны барилгын ажлыг гүйцэтгэгч компани тухайн орон сууцны гадаад өнгө үзэмж, тохижилтийг сайжруулах, их засвар хийх үүрэг хүлээдгээрээ ач холбогдолтой юм.

¹ Бетоны элэгдлийн нэг төрөл. Дээврийн болон угаалгын өрөөний ус алдах, агааржуулалтын систем муу хийсэн зэргээс болдог. Бетоны 400 гаруй төрлийн мөөгөнцөр байдаг ба энэ нь хүний эрүүл мэндэд маш хортой дархлаа бууруулдаг. Мөөгөнцөр нь бетоны бат бэхийг хуурамчаар ихэсгээд дараа нь огцомоор нурж эвдэрдэг.

Гэсэн хэдий боловч мансардыг оршин суугчдийн зөвшөөрөлгүй, шаардлагатай дүгнэлт гаргуулалгүй, чанар муутай барилгын материалаар барьсан, оршин суугчдад амласан тохижилтийн ажлыг хийгээгүй зэрэг гомдлыг иргэд ихээр тавьж байсан нь энэхүү мэдээлэл цуглуулах ажиллагааг зохион байгуулах үндэслэл болсон юм.

Мансардан сууцыг барих талаар тухайлан гаргасан эрх зүйн акт байхгүй боловч дараах хууль тогтоомжийн хүрээнд барилгыг ажлыг гүйцэтгэж байна. Үүнд:

1. Иргэний хууль
2. Барилгын тухай хууль
3. Орон сууцны тухай хууль
4. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль зэрэг болно.

ХОЁР. МАНСАРДАН СУУЦ БАРИХ ЗӨВШӨӨРӨЛ,

ХЯНАЛТ

Нийслэлийн Засаг даргын 2006 оны 350 дугаар захирамжаар 5 дүүргийн нутаг дэвсгэрт байршилтай 74 орон сууцанд мансард барих зөвшөөрлийг “ЭН-ТИ-АЙ-СИ” ХХК-д, Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын захирамжаар тус дүүргийн 15 орон сууцанд мансард барих зөвшөөрлийг “ЖЕМ” ХХК, “Монбилдинг” ХХК болон “М-ТУР” ХХК-иудад тус тус олгосон байна. Түүнчлэн, Монголын барилгачдын холбоо Барилга хот байгуулалтын яамны зөвшөөрлөөр Баянгол дүүргийн нутаг дэвсгэрт байршилтай 15 орон сууцанд мансард барих ажлыг гүйцэтгэж байна.

Барилгын тухай хуулийн 8.1 зүйлд зааснаар мансардын ажлыг эхлүүлэхийн өмнө гүйцэтгэгч компани дараах шаардлагыг биелүүлэх ёстой. Үүнд:

- ✚ Даац, бат бэхийн хэмжилт шалгалт хийлгэх давхар нэмэх боломжийг судлан дүгнэлт гаргуулах
- ✚ Техникийн нөхцөл гаргуулах
- ✚ Инженер геологийн судалгааны дүгнэлт
- ✚ Зураг төсөл гаргуулах зэрэг болно.

Үүний зэрэгцээ тухайн байрны оршин суугчдын 70-аас дээш хувийн зөвшөөрөл, барилга, барилгын материалын хийц, чанарын талаарх Улсын мэргэжлийн хяналтын газрын дүгнэлтийг бүрдүүлэх ёстой байна.

СӨХДЗ мансард барих зөвшөөрөлтэй компаниуд болон мансард баригдах орон сууцны СӨХ-той гэрээ хийн ажиллаж байна. Гэрээнд заасны дагуу СӨХДЗ тухайн байрны оршин суугчдад уг мансардын талаарх мэдээллийг хүргэж, зөвшөөрөл авч өгөх, орон сууцны бат бэх, даацын болон инженер геологийн дүгнэлт гаргуулах, байранд шаардлагатай засвар, гадна тохижилтын дүгнэлт гаргаж өгөх үүрэг хүүлээсэн.

Орон сууцны бат бэх, даацын дүгнэлтийг одоогоор 2 байгууллага гаргаж байгаа бөгөөд ШУТИС-ын □Реконстракшн□ төв, ... нар байна. Одоогийн байдлаар Реконстракшн төв 14 барилгад, ... дүгнэлт гаргаж өгсөн байна.

Мансардын барилгын угсралтын үйл явцад холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу дараах байгууллагууд хяналт тавих үүрэгтэй байна.

1. Улаанбаатар хотын ерөнхий архитекторын алба
2. Хотын хөгжлийн бодлого төлөвлөлтийн хэлтэс
3. Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газар
4. Гүйцэтгэгч компани
5. Зураг төслийн зохиогчийн хяналт

6. Захиалагчийн хяналт
7. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дээд зөвлөл.

ГУРАВ. ИРГЭДИЙН ҮЗЭЛ БОДОЛ

Мансардын барилгын гүйцэтгэл нь иргэдийн эрх ашиг, өмч хөрөнгөнд шууд чиглэсэн үйл ажиллагаа учраас мэдээлэл цуглуулах ажиллагааны хүрээнд иргэдийн санаа бодлыг тандах зайлгүй шаардлагатай юм. Утсаар болон санал асуулга явуулах замаар иргэдээс мэдээлэл цуглууллаа. Чингэхдээ урьдчилан боловсруулсан анкетын маягтуудыг ашигласан болно.

1. Утсаар ирүүлсэн мэдээллийн тойм:

2008 оны 3 дугаар сарын 19-ний өдрөөс 21-ний өдрүүдэд 14.30-18.00 цагийн хооронд иргэдээс утсаар мэдээлэл хүлээн авсан. Энэ хугацаанд 13 иргэн санал бодлоо хэлснээс 12 хүн мансардан сууцыг эсэргүүцсэн, нэг иргэн дэмжсэн байна.

БЗД-ийн 16-р хороолол 70-р байрны 38 тоотын оршин суугч Х.Гантулга, 71-р байрны 12 тоотын оршин суугч Ж.Лхагвасүрэн, Хан-Уул дүүргийн 19-р хороолол 39-р байрны 35 тоотын оршин суугч О.Ганбаатар, 22-р байрны 43 тоотын оршин суугч Ц.Халтар, 8-а байрны 90 тоотод оршин суугч Ж.Оросоо зэрэг иргэд “Манай байранд одоо мансард баригдах гэж байна. Ямар компани барих гэж байгааг мэдэхгүй. Энэ талаар бидэнд ямар ч мэдээлэл өгөөгүй, танилцуулаагүй. Гарын үсэг зуруулна гээд хүн явж байсан боловч бид зөвшөөрөөгүй. Бидний эрхийг зөрчиж өмчид халдаж байна. Үүнийг зогсоох хэрэгтэй” гэжээ.

БЗД-ийн 4-р хорооны 113-р байрны 43 тоотын оршин суугч Н.Ганхүү, 7-р хорооны 9-р байрны оршин суугч Д.Батбаяр, Баянгол дүүргийн /БГД/ төмөр замын 49-р байрны оршин суугч Дашдэлгэр гэх иргэд “Идоо манай байранд мансард баригдаж байгаа боловч биднээс зөвшөөрөл аваагүй. Энэ талаар ямар нэг мэдээлэл, танилцуулга хийгээгүй, ямар компани барьж байгааг ч мэдэхгүй. Мансардыг чанаргүй барилгын материалаар барьж байна. Шөнө, өдөргүй барьж байгаа учраас унтаж, амрахад хэцүү байна.” гэсэн мэдээлэл өгсөн байна.

БГД-ийн 3-р хороолол 32-р байрны 4 тоотод оршин суугч А.Чулуунбаатар “Манай байранд мансард баригдаж эхлэхэд нь оршин суугчид эсэргүүцээд, ажлыг нь зогсоосон. Оршин суугчдыг хууран мэхлэх замаар, зөвшөөрөл авалгүй барилгын ажлаа эхэлсэн. “ЭН-ТИ-АЙ-СИ” ХХК барьж байгаа. Одоо манай байрны дээврийг хуулчихсан, засварыг нь хийж өгөхгүй” гэв.

Чингэлтэй дүүргийн 10-р хороо, Зам гүүрний 1-9 тоотод оршин суугч О.Энхээ “Аоломжийн үнэтэй учраас мансардан барихыг дэмжиж байна” гэсэн мэдээлэл өгчээ.

2. Санал асуулын хуудсаар авсан мэдээлэл

2008 оны 3 дугаар сарын 22-23 ны өдрүүдэд мансард баригдсан буюу баригдаж байгаа 5¹ орон сууцыг сонгон авч оршин суугчидтай биечлэн уулзаж санал асуулга авсан. Уг санал асуулгад 5 байрны нийт 125 айл оролцсон бөгөөд тэдний дунд мансардан орон сууцанд амьдардаг 10 айл оролцов.

Санал асуулгын дүнг товчлон танилцуулбал дараах байдалтай байна. ҮҮНД:

¹ БЗД-ийн 15-р хорооллын 114,3/ баригдчихсан/ 111,63 баригдаж байгаа. БГД-ийн 3-р хороолол 32-р байр барилгын ажил эхлээд зогсоосон

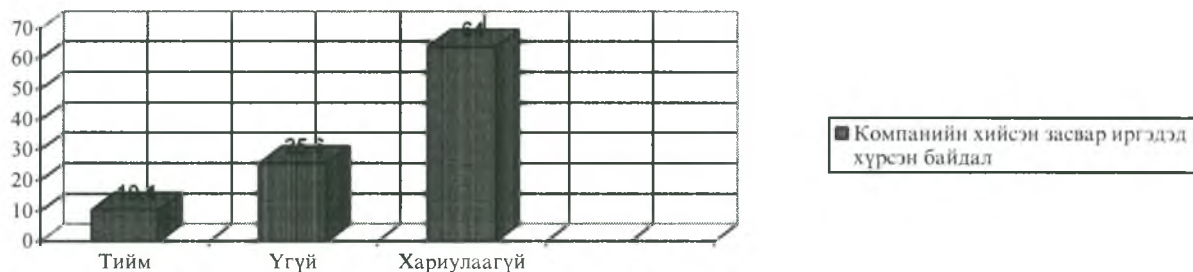
“Мансард барьсан компани барилгын ажлаа эхлүүлэхдээ барилгын ач холбогдол, үнэлгээ дүгнэлт хийлгэсэн, зөвшөөрөл өгсөн байдал ,барилгын ажлын төлөвлөгөөний талаар хангалттай мэдээлэл өгсөн үү? гэсэн асуултанд санал асуулгад оролцсон оршин суугчдын 9.6% нь тийм, 61.6% нь үгүй, 28.5% нь хангалттай биш гэсэн хариулт өгчээ. Үүнээс харахад мансардыг барьж эхлэхдээ тухайн байрны иргэдэд түүний ач холбогдол, барилгын ажлын гүйцэтгэл, материалын чанартын талаар хангалттай мэдээлэл өгч чадахгүй байгааг харуулж байна. Энэ нь иргэд мансардын талаар сөрөг ойлголттой болох, зөвшөөрөл өгөхгүй байх, эсэргүүцэх үндсэн шалтгаан болж байна.



Мансард барихдаа оршин суугчдаас зөвшөөрөл авсан эсэхийг тодруулахад санал асуулгад хамрагдагсдын 40% нь тийм, 60% нь үгүй гэж хариулсан байна. Түүнчлэн Танайх мансард бариулахыг зөвшөөрсөн үү? гэсэн асуултанд оршин суугчдын 16.8 хувь нь тийм, 73.2 хувь нь үгүй гэжээ. Хэдийнэ мансард баригдсан буюу иргэдийн 70 хувь нь зөвшөөрсөн гэсэн баримт бүрдүүлсэн БЗД-ийн 111-р байр, 63-р байрны оршин суугчдын дунд мансард бариулахыг зөвшөөрөөгүй гэсэн хариултын сонгож байгаа иргэдийн тоо өндөр байгаа нь өмнө нь цуглуулсан гарын үсэг, зөвшөөрөл жинхэнэ зөвшөөрөл байж чадсан эсэхэд эргэлзээ төрүүлж байна.

Санал асуулгад хамрагдагсдын 2 хувь нь байрандаа баригдаж буй мансардыг ямар компани барьж байгааг мэдэж байсан бол 98 хувь нь мэдэхгүй гэж хариулжээ. Байранд нь мансард барьж байгаа компаниудыг мэдэх хүмүүс “Шинэ Адар”, “Мон билдинг”, “Буурал цутай” гэсэн компаниудын нэрийг бичсэн байна. Оршин суугчид мансард гүйцэтгэгч хэн болохыг мэдэхгүй байгаа нь тэд эрх ашгийг нь хөндсөн аливаа асуудлаа хэнд тавихаа мэдэхгүй байгааг харуулж байна.

Мансард гүйцэтгэгчийн нэг үүрэг бол тухайн байрны чанарыг сайжруулах, орчныг тохижуулах талаар бодитой ажил хийх явдал билээ. Иймд бид тэдгээр байрнуудад мансард гүйцэтгэгч чухам ямар бодитой ажил хийсэн болохыг санал асуулгаар тандсан юм. Санал асуулгад оролцогчдын 55% нь юу ч хийж өгөөгүй, 17% нь хариулт өгөөгүй бол 28% нь орцны хаалга сольж, цонхыг нь вакум болгож өгсөн, байрны гадна талыг будаж өгсөн гэж хариулсан байна. Түүнчлэн гүйцэтгэгч компанийн танай байранд хийсэн ажил таны санаанд нийцсэн үү? гэсэн асуултанд санал асуулгад оролцогчдын 10.4% нь тийм, 25.6% нь үгүй гэсэн бол бусад нь огт хариулаагүй байна. Мансард барьсан компаниудын тухайн байрны тохижилтод оруулж байгаа хувь нэмэр хангалтгүй байна.



Танай байранд дараах нөхцөл байдал илэрдэг үү?

	Тийм	Үгүй
Мөгөнцөрдсөн	32%	68%
Дээврээс ус гоождог	49.6%	50.4%
Доошоо суулттай	36.7%	63.3%
Цангалтай	52%	48.5%
Ханын цууралттай	44%	55.3%
Цанхилгаан их тасардаг	43%	54%
Олон айл даацын ханаа нурааж засвар хийсэн	23.5%	68%

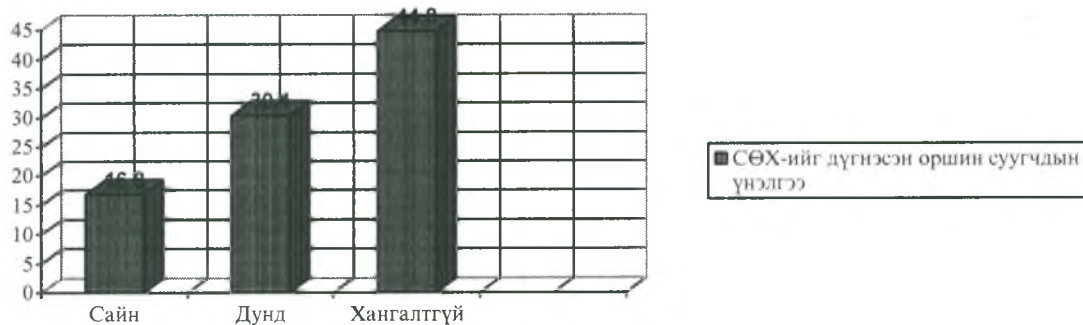
Мансард давхар баригдаж байх явцад танд ямар нэг хүндрэл, бэрхшээл учирсан уу?

Мансард барьж байх явцад санал асуулгад оролцсон нийт оршин суугчдын 70% нь дуу чимээ ихтэй байсан /байна/, 7% нь халаалт муудсан, 2 айл телевизийн кабель тасарсан, агааржуулагч бөглөсөн, байрны гаднах талбайг хог хаягдлаар бохирдуулсан, ажилчид нь шөнийн цагаар ажилладаг, подвальд амьдарч шөнийн цагаар архидан зодолдож иргэдийн тав тухыг алдагдуулж байна /63-р байрны оршин суугчид/ гэсэн нь барилгын тухай хуулийн 8.1.1-зүлд заасан заалтыг зөрчиж байна.

Мансардан сууцны давуу талыг мэдэх үү?

Уг асуултанд санал асуулганд оролцсон нийт оршин суугчдын 3% нь дээрээс ус гоожхоо больсон, үнэ хяамд, чанартай барилгын матүриалаар барьвал боломжийн гэсэн бол 78% нь давуу тал гэж байхгүй, 19% нь хариулт өгөөгүй байна. **Мансардан сууцны сул тал** гэсэнд 2% нь нурж унах аюултай гэсэн бол үлдсэн хэсэг нь мэдэхгүй гэсэн хариулт өгсөн байна. Үүнээс хархад иргэд мансардын талаар ямар ч мэдээлэл аваагүй байгаа нь харагдаж байна.

Хэдийгээр мэдээлэл цуглуулах ажиллагааны үндсэн асуудалд хамрагдахгүй боловч оршин суугчдын эрх ашгийг хамгаалсан байгууллага болохынх нь хувьд СӨХ үүргээ хэрхэн биелүүлж байгааг тандлаа. Иргэдийн бодлоор СӨХ нь оршин суугчдын өмнө хүлээсэн үүргээ хангалтгүй биелүүлж байна гэж дүгнэсэн байна.



Санал асуулгад мансардан сууцанд амьдардаг 10 айл оролцсон. Тус оршин суугчдын 90% нь дээврээс нь ус гоожилттой, байрны ашиггүй талбай их, багтаамж муу, 4 айл нь өвөл хүйтэн, ханын цууралттай, шал нь ховхорсон гэсэн хариултыг өгчээ. Санал асуулгад оролцсон оршин суугчдын 75% нь байрандаа сэтгэл хангалуун бус гэсэн хариулт өгсөн байна.

Шигтгээ-1

Баянзүрх дүүргийн 15-р хорооллын 63-р байрны С.Лхагважав болон бусад оршин суугчид Мансард давхарыг оршин суугчдын зөвшөөрөлгүй барьж эхэлсэн “Мон билдинг” ХХК холбогдох газруудад өргөдөл гомдол гаргахад Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газар шалгалт хийсэн байна. Уг шалгалтаар мансардан давхар барьж байгаа “Мон билдинг” ХХК зөвшөөрөлгүйгээр ажлаа гүйцэтгэж байгаа нь нотлогдсоноор барилгын ажлыг зогсоосон байна. Гэвч уг компани нь нэрээ өөрчлөн дахин барилгын ажлаа үргэлжлүүлж байгаа юм байна.

Баянгол дүүргийн 3-р хорооллын 32-р байрны А.Чулуунбаатар болон оршин суугчдын ярьснаар: Мансард давхарыг барьж эхлэхдээ цанталтын засвар хийж байна гэсэн зарлал тавин хууран мэхлэх замаар ажлаа оршин суугчдын зөвшөөрөлгүй барьж эхэлсэн. Оршин суугчид зөвшөөрөөгүй учир тэдний эсэргүүцэлтэй тулгарсан “Эн-Ти-Ай-Си” ХХК өргөдөл гаргахад Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газар шалгалт хийсэн байна. Уг шалгалтаар мансардан давхар барьж байгаа “Эн-Ти-Ай-Си” ХХК зөвшөөрөлгүй, ажлаа гүйцэтгэж байгаа нь нотлогдсоноор барилгын ажлыг зогсоосон. Барилгын ажлын явцад 32-р байрны дээврийг хуулсан ба дээврийг хэвийн байдалд нь оруулаагүй байсаар байна. /Холбогдох байгууллагаас гаргасан дүгнэлт оршин суугчдын гаргасан өргөдөл гомдолыг хавсаргав/

ГУРАВ. ДҮГНЭЛТ

- ✚ Мансард сууц баригдсанаар иргэдийг харьцангуй өртөгтэй байраар хангах боломжтой бөгөөд мансардыг богино хугацаанд хийж болдог, мансард баригдсан орон сууцанд их засвар хийх, байрыг тохижуулахад үлэмж хувь нэмэр оруулах сайн талтай боловч барилгын ажил зохистой түвшинд явагдахгүй байна.
- ✚ Мансардан сууцны эрх зүйн зохицуулалт тодорхой бус, төрийн байгууллагын хяналт сул, хэрэгжүүлж байгаа компаниуд хуулийн дагуу зөвшөөрөлгүй, мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтгүйгээр барилгын ажлаа явуулдаг байна. /Барилгын тухай хуулийн 8.1, 8.2, 8.3, 12.1.1 /
- ✚ СӨХ оршин суугчдад мансардан сууцны талаар мэдээлэл танилцуулга хийхгүйгээр зөвшөөрлийг нь авалгүй хуурамчаар гарын үсэг бүрдүүлсэн. Иргэдийн санал асуулгын дүнгээр оршин суугчдын эрх ашгийг бус Мансардан сууц барьж байгаа компаний төлөө үйл ажиллагаагаа явуулж байгаа талууд ажиглагдсан /Иргэний хуулийн 143.1, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 13.1.2, 15.1, /
- ✚ Мансардан сууцны барилгын ажил гүйцэтгэж байгаа компани уг барилгыг чанарын шаардлага хангахгүй, баталгаагүй барьсан /барьж байгаа/ нь иргэдийн зохистой орон байраар хангагдах, эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг зөрчиж

байна ./Үндсэн хуулийн 16.13, Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн тухай Олон улсын пактын 11.1, Иргэний болон улс төрийн эрхийн олон улсын пактын 17.1-т, Эдийн засаг Нийгэм Соёлын Эрхийн хорооноос боловсруулсан Ерөнхий зөвлөмжийн 4/

- ✚ Мансардан сууцны чанар муутай барилгын материалаар хийгдэх, барилгын ажлаа дутуу гүйцэтгэх нь эргээд мансардан сууцанд амьдарч байгаа иргэдийн эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхэд халдаж байна.

ДӨРӨВ. САНАЛ

- ✚ Мансардын барилгын гүйцэтгэлийг хийхдээ иргэдэд заавал мэдээлэл түгээх, тэднээс зөвшөөрөл авах, баригдаж буй мансардын хийц, чанарт тавих хяналтыг дээшлүүлэх талаар холбогдох байгууллагад зөвлөмж өгөх
- ✚ Мансардын талаар хийсэн мэдээлэл цуглуулах ажиллагааны дүнг хэвлэл, мэдээллийн хэрэгслээр дамжуулан нийтэд мэдээлэх санал гаргаж байна.



БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН
ЗАСАГ ДАРГЫН ЗАХИРАМЖ

2007 оны 07 сарын 27 өдөр

Дугаар 234

Улаанбаатар хот

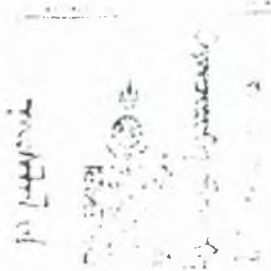
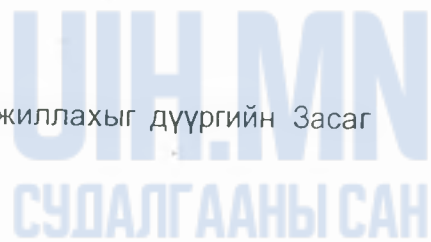
БАРИЛГА ДАВХАРЛАЖ МАНСАРД
БАРИУЛАХ ТУХАЙ

Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 18 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3 дахь заалт, Барилгын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсгийн 4 дэх заалт, Нийслэлийн Засаг даргын 2002 оны 138 дугаар захирамж. Сууц өмчлөгчдийн холбоод, иргэд оршин суугчдын хүсэлтийг тус тус үндэслэн ЗАХИРАМЖЛАХ нь:

Нэг. Дүүргийн 12,13,15,16 дугаар хорооллуудын орон сууцнуудыг давхарлаж мансард бариулах, гүйцэтгэгч мэргэжлийн байгууллагыг сонгож гэрээ байгуулан ажиллуулахыг Тамгын газрын Үйлдвэрлэл тохижилт үйлчилгээний хэлтэс /М.Батсүрэн/-т үүрэг болгосугай.

Хоёр. Мансард баригдах ажлын явцад тогтмол хяналт тавьж, мэдээлж ажиллахыг хороодын Засаг дарга нар, Сууц өмчлөгчдийн холбоодын гүйцэтгэх захирлуудад даалгасугай.

Гурав. Захирамжийн хэрэгжилтэнд хяналт тавьж ажиллахыг дүүргийн Засаг даргын орлогч /Ё.Сүхбаатар/-д үүрэг болгосугай.



В.Түвшин
2007.07.27

ЗАСАГ ДАРГА

Э.МӨНХ-ОЧИР



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН
ЗАХИРАМЖ

2005 оны 7 сарын 5 өдөр

Дугаар 264

Улаанбаатар хот

Төсөл хэрэгжүүлэх тухай

Монгол Улсын "Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай" хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 2 дугаар заалт, Нийслэлийн Хот байгуулалт газар зохион байгуулалтын мэргэжлийн комиссын 2005 оны 6 дугаар сарын 22-ны өдрийн хурлын дүгнэлтийг үндэслэн ЗАХИРАМЖЛАХ НЬ:

Нэг Нийслэлийн хэмжээнд мансард төсөлд хамрагдах барилгуудыг нэгдүгээр хавсралт ёсоор баталсугай.

Хоёр. Барилга нэг бүрээр гаргасан оршин суугчдын санал, барилгын бат бөх тэсвэрлэх чадварын талаархи мэргэжлийн байгууллагын судалгаа дүгнэлт, хот төлөвлөлтийн бодлогод нийцсэн архитектурын шийдэлд тулгуурлан мансард төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээг зохион байгуулахыг Хотын ерөнхий архитектор /Г.Сайнбуян/, Захирагчийн ажлын албаны Инженерийн байгууламжийн хэлтэс /Ж Жаргалсайхан/, Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газар /Г.Галсангүнцэг/-т даалгасугай.

Гурав. Мансард төслийг хэрэгжүүлэхдээ төсөл сонгон шалгаруулалтаар сонгож гүйцэтгэлд хяналт тавьж ажиллахыг Захирагчийн ажлын алба /Г.Мөнхбаяр/-т даалгасугай.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР
ХОТЫН ЗАХИРАГЧ



М.ЭНХБОЛД

УИИ МН
СУДАЛГААНЫ САН



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН
ЗАХИРАМЖ

2006 оны 7 сарын 19 өдөр

Дугаар 350

Улаанбаатар хот

Мансард төсөл хэрэгжүүлэх тухай

Монгол Улсын "Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай" хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 2 дахь заалт, Нийслэлийн Засаг даргын 2006 оны 2 дугаар сарын 02-ны өдрийн 35 дугаар захирамжаар томилогдсон төсөл шалгаруулах ажлын хэсгийн 3 дугаар сарын 09-ний өдрийн хурлын дүгнэлтийг үндэслэн ЗАХИРАМЖЛАХ НЬ:

Нэг Төсөлд хамрагдах барилгуудын ажлын зургийг Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулан мэргэжлийн зураг төслийн байгууллагаар хийлгүүлэн батлуулж, барилгын норм ба дүрэм, стандартын дагуу чанартай гүйцэтгэж, төслийг хугацаанд нь хэрэгжүүлэхийг "Эн Ти Ай Си" ХХК /Н.Сүхбаатар/-д даалгасугай.

Хоёр "Шинэ-Адар" төсөлд хамрагдсан нийслэлийн төвийн зургаан дүүргийн нутаг дэвсгэрт байршилтай 5 давхар угсармал орон сууцны 74 барилга дээр барилгын ажлыг гүйцэтгэх техникийн нөхцөл, барилгын ажил эхлэх зөвшөөрлийг зохих журмын дагуу олгож, мансардын барилга угсралтын ажлын явцад байнгын хяналт тавьж ажиллахыг Улаанбаатар хотын ерөнхий архитектор /Н.Нацагдорж/, Хотын хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн хэлтэс /А.Зулгэрэл/, Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газар /Г.Галсанпунцаг/-т тус тус даалгасугай.

"Гурав "Шинэ-Адар" төслийн хэрэгжилтэнд хяналт тавьж ажиллахыг Улаанбаатар хотын Ерөнхий менежер бөгөөд Захирагчийн ажлын албаны дарга Г.Мөнхбаярт даалгасугай.

UIN.MN
СУДАЛГААНЫ САН



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР
ХОТЫН ЗАХИРАГЧ

Ц.БАТБАЯР



МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОХИРУУЛАГЧ АГЕНТЛАГ
УЛСЫН МЭРГЭЖЛИЙН ХЯНАЛТЫН ГАЗАР
УЛСЫН БАЙЦААГЧИЙН
ДҮГНЭЛТ

211238 Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг,
Барилгачдын талбай 13, Утас: 32-72-66, Факс: 32-50-48,
E-mail: state_sp_su@mbox.mn

2008.03.05 № 06/50/839

Мансардны барилгын тухай

Улаанбаатар хотод шинээр баригдаж буй барилга байгууламжинд хяналт тавих УМХГ-ын ДБХУА-ны төлөвлөгөөт ажлын дагуу Улаанбаатар хотын дүүргүүдийн нийтийн орон сууцны угсармал болон тоосгон барилгын дээвэр дээр баригдаж байгаа мансардны барилгын техникийн бичиг баримтын бүрдэлт, зураг төслийн боловсруулалт, угсралтын ажлын төлөв байдал, чанарын талаар Монгол Улсын Барилгын тухай болон бусад холбогдох хуульд заасан хүрээнд хяналт шалгалт хийлээ.

Мөн Нийслэлийн засаг даргын 2002.04.09-ны өдрийн 138 тоот захирамжаар “Жем” ХХК-д Баянзүрх дүүргийн 10,11а,б,12а,б, 13 дугаар байр, М-Тур ХХК-д Баянзүрх дүүргийн 1-9 дүгээр байруудын дээврийг орон сууцны зориулалтаар өөрчилж давхарлахыг зөвшөөрсөн байна.

Нийслэлийн засаг даргын 2005.07.05-ны өдрийн 264 тоот захирамжийн нэгдүгээр хавсралтанд заасан нийтийн орон сууцны барилгууд дээр мансард барихыг шийдвэрлэсэн байна. Энэ захирамжийн дагуу СӨХДЗ-ийн ерөнхийлөгч, УБ хотын ЗАА-ны ерөнхий менежер, “Эн ти ай си” ХХК-ийн ерөнхий захирал нар “Шинэ адар” төсөл дэх хамтын ажиллагааны гэрээг 2006.04.04-ны өдөр байгуулж, харилцан зөвшөөрөлцөж, тамга даран баталцаасан байна.

Нийслэлийн засаг даргын 2006.07.19-ны өдрийн 350 тоот захирамжаар нийслэлийн төвийн зургаан дүүргийн нутаг дэвсгэрт байршилтай 5 давхар угсармал орон сууцны 74 барилга дээр мансард барих төсөл хэрэгжүүлэх захирамж гарган, төслийг хугацаанд нь хэрэгжүүлэхийг “Эн ти ай си” ХХК-д даалгасан байна. Мөн мансард төслийг “Шинэ адар” төсөл гэж нэрлэн Баянгол дүүрэгт нийт 15 барилгад, Чингэлтэй дүүрэгт 1 барилгад, Баянзүрх дүүрэгт 35 барилгад, Хан-Уул дүүрэгт 14 барилгад, Сонгинохайрхан дүүрэгт 9

барилгад буюу нийт 74 барилгын дээвэр дээр мансардан барилга барихаар төлөвлөсөн байна.

Монголын барилгачдын холбооноос “Мансард-180” төслийг санаачлан, Баянгол дүүргийн 2 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ЗХУ-ын /хуучнаар/ барилгын байгууллага барьсан 5 давхар тоосгон 1-14-р байруудын дээврийг өөрчлөн мансардан орон сууц барихаар БХБЯ-нд хандсанд, БХБЯ-ны барилга, нийтийн аж ахуйн бодлого зохицуулалтын газраас уг төслийг хэрэгжүүлэх нь зүйтэй гэж шийдвэрлэсэн байна.

Өөрөөр хэлбэл “Шинэ адар” төсөл Нийслэлийн засаг даргын захирамжаар, “Мансард -180” /одоо “Мансард-2000” нэртэй болсон/ төсөл БХБЯ-ны зөвшөөрөлтэйгээр үйл ажиллагаагаа эхэлсэн байна.

Одоогийн байдлаар Улаанбаатар хотноо “Шинэ адар” төслийг хэрэгжүүлэгч “Эн ти ай си” ХХК нь Баянгол дүүргийн 2-р хорооллын 46,48,49 дүгээр байр, Баянзүрх дүүргийн 15-р хорооллын 38а, 110, 111, 113, 118-р байр, Сонгинохайрхан дүүргийн 18 дугаар хорооны 1-р байрны дээвэр дээр мансард барьж байна. Мөн Баянгол дүүргийн 4-р хорооллын 53, 54-р байранд мансард барих бэлтгэл ажил хийж байгаа бөгөөд Баянзүрх дүүргийн 23, 24-р байрны дээвэр дээр мансард барьж дуусган, техникийн комисс ажиллуулсан, 24-р байрны мансардны барилгад улсын комисс ажилласан байдалтай буюу “Эн ти ай си” ХХК нь нийт 13 нийтийн орон сууцны байрны дээвэр дээр мансард барьж байна.

Монголын барилгачдын холбооноос хэрэгжүүлж байгаа “Мансард-2000” төслийн хүрээнд Баянгол дүүргийн 4-р хорооллын 47-р байрны дээвэр дээр, мөн дүүргийн 2-р хорооллын 2-р байрны дээвэр дээр мансардны барилга барьж дууссан байна. 47-р байрны мансард дулаанаа авсан, 2-р байрны мансард дулаан аваагүй байдалтай байна.

НЗД-ын 2002.04.09-ны 138 тоот захирамжийн дагуу “Монбилдинг” ХХК, “М-Тур” ХХК-иуд нь Баянзүрх дүүргийн 15-р хорооллын 1,2,9-р байрны дээр мансардны барилга барьж байна.

Мөн барилгын гүйцэтгэгч олон компаниуд болон СӨХ-ууд “Шинэ адар” төсөлд хамрагдах хүсэлтээ илэрхийлж, зөвшөөрөлтэй байруудад мансард барих талаар “Эн ти ай си” ХХК-тай зөвшилцөж, энэ хавар угсралтын ажил эхлэхээр бэлтгэл ажил хангуулах шатанд явж байна. Дархан, Эрдэнэт хот, Налайх дүүрэг дэхь нийтийн орон сууцны барилгын дээвэр дээр мансард барих олон хүсэлт ирсэн байна.

МСӨХДЗ-өөс НЗД-ын захирамжтай байруудад мансардны барилга барихад тухайн байрны оршин суугчдын 75% нь зөвшөөрсөн байх гэсэн гол шаардлага тавьж байгаа

бөгөөд барилгын үндсэн хийц бүтээцийн төлөв байдалд үнэлэлт дүгнэлт гаргуулах, барилгын зураг төслийг улсын экспертизийн албаар хянуулах, Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газраас барилгын ажил эхлэх үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авах зэрэг “Барилгын тухай” хуульд заасан нийтлэг мөн шаардлагыг тавьж байна.

Үүнтэй уялдуулан МСӨХДЗ-ийн ерөнхийлөгчөөс НЗД-ын 2006.07.19-ны өдрийн 350 тоот захирамжийн хавсралтанд зааснаас бусад барилга байгууламжуудад, тендерт шалгарсан “Эи ти ай си” ХХК-иас бусад компаниудад техникийн нөхцөл олгохгүй байх тухай УБЦТС-ХК-д хандан 2007.09.13-ны 250 тоот албан бичиг явуулсан байна. Мөн НМХГ-аас “Мон-сан” ХХК “Монбилдинг” ХХК, “М-Тур” ХХК-ийн барьж байгаа мансардын барилгууд нь “Барилгын тухай” хуулийн 8.2 заалтыг зөрчиж, барилгын ажил эхлэх үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл аваагүй тул цахилгаан, дулаан, хэрэглээний усаар хангахгүй байх талаар УБЦТС ХК-ний тухайн дүүргийн салбарт, орон сууцны конторуудад 2007.05.28-ны 5/849, 5/848 тоот, 2007.06.08-ны 5/923, 5/924 тоот албан бичгүүдийг илгээж, хэрэгжүүлсэн байна. НМХГ-ын дэд дарга 2007.06.21-ний өдрийн 1/1054 тоот албан бичгээр Нийслэлийн цагдаагийн газрын хэв журмын хэлтэст, НМХГ-ын БОДБХХ-ээс 2007.08.20-ны өдрийн 05/391 тоот албан бичгээр Баянзүрх дүүргийн цагдаагийн хэлтэст тус тус хандан зөвшөөрөл аваагүй дээрх нэр бүхий 3 компаний мансард барих үйл ажиллагааг зогсоох хүсэлт тавьсан байна.

Нийтийн орон сууцны барилгын дээвэр дээр мансард барьж байгааг УМХГ-аас хянаж шалгаад дараах дүгнэлтүүдийг гаргасан байна. Үүнд: БЗД-ийн 15-р хороолол 24-р байрны мансардны барилгын тухай 2006.11.16-ны 07/50/173 тоот дүгнэлт, БГД-ийн 2-р хороо 46,48,49-р байрны мансардны барилгын тухай 2007.09.12-ны 07/167/274 тоот дүгнэлт, БГД-ийн 15-р хороо 31, 32-р байрны мансардны барилгын тухай 2007.09.12-ны 07/167/275, СХД-ийн 1-р хороо 1-р байрны мансардны барилгын тухай 2007.09.12-ны 07/167/276 тоот дүгнэлт, БЗД-ийн 15 хороололын 1,2-р байрны мансардны тухай 2007.09.14-ны 07/354/738 тоот дүгнэлт тус тус гаргасан байна.

Нийтийн орон сууцны барилгын дээвэр дээр мансард барьж байгааг НМХГ-аас хянаж шалгаад дараах дүгнэлт, албан шаардлагуудыг гаргасан байна. Үүнд БЗД-ийн 15-р хороолол 23,24-р байрны мансард 2007.04.12-ны 05-11/3249 тоот дүгнэлт, 11,12-р байрны мансард 2008.08.17-ны 05-11/1765 тоот албан шаардлага, БГД-ийн 3-р хороолол 31-р байрны мансард 2007.08.21-ны 05-11/1780 тоот албан шаардлага, БГД-ийн 1-р хороо 46,48,49-р байрны мансард 2007.09.13-ны 05-11/1932 тоот албан шаардлага, БЗД 15-р хороолол 23-р байрны мансард 2007.06.22-ны 05-11/1456 тоот албан шаардлага

БЗД-ийн 15-р хороолол 9-р байрны мансард 2007.06.26-ны 05-11/1476 тоот албан шаардлага, БЗД 15-р хороолол 1,2,9-р байрны мансард 2007.05.15-ны 05-11/1024 тоот албан шаардлага тус тус гаргасан байна.

Мөн түүнчлэн мансардан барилга барихаар ажлын түр хашаа, ажилчдын түр сууц, ачаа өргөгч подъёмник байрлуулах зэрэг бэлтгэл ажил хийж байгаа 10ш байрны мансардны барилгын зураг төсөл, бусад бэлтгэл ажлыг шалгаад 10ш албан шаардлага гаргасан байна. УМХГ ба НМХГ-ын барилгын техникийн хяналтын улсын байцаагчдын гаргасан дүгнэлт, албан шаардлагуудын хариуг албан ёсоор ирүүлсэн байгууллага байхгүй бөгөөд шаардлага өгсөн хугацаанд барилгын ажлыг түр хугацаагаар зогсоосон байна. Харин “Эн ти ай си” ХХК нь БЗД-ийн 15-р хороололын 23, 24-р байрыг техникийн болон улсын комисст хүлээлгэн өгөхтэй холбогдуулан тухайн барилга дээр гаргасан дүгнэлт, албан шаардлагын хариуг УМХГ-т ирүүлсэн байна.

“Шинэ адар”, “Мансард-2000” төслийн хүрээнд Улаанбаатар хотын дүүргүүдэд одоогийн байдлаар нийт 18 байрны дээвэр дээр баригдаж байгаа мансардан барилгууд нь бүгд УМХГ, НМХГ-ын хяналт шалгалтанд хамрагдсан бөгөөд түүнээс гадна 10 байрны дээвэр дээр барихаар зэхэж буй 10 мансардны барилгын бэлтгэл ажилд НМХГ-аас үзлэг шалгалт хийсэн байна.

Монголын барилгачдын холбооноос хэрэгжүүлж байгаа “Монсан” ХХК-ийн барьж буй БГД-ийн 2-р хорооллын 2,3,4-р байрны дээвэр дээр мансард барих 2006/024 тоот зөвшөөрлийг УМХГ-аас 2006.04.17-ноос 2008.04.08 хүртэл хугацаатай олгосон байна.

“Шинэ адар” төсөл хэрэгжүүлж байгаа “Эн ти ай си” ХХК-ийн барьж буй БЗД-ийн 12-р хороолол 27-р байрны дээвэр дээр мансард барих 38/2007 тоот зөвшөөрлийг НМХГ-аас 2006.06.06-наас 2007.12.07 хүртэл хугацаатай олгосон байна.

Мөн тус компанинд БГД-ийн 46-р байранд 192/2007 тоот зөвшөөрлийг 2007.11.27-2008.06.01 хүртэл, БЗД-ийн 113-р байранд 185/2007 тоот зөвшөөрлийг 2007.11.27-2008.06.01 хүртэл, БЗД-ийн 110-р байранд 186/2007 тоот зөвшөөрлийг 2007.11.27-2008.06.01 хүртэл, БЗД-ийн 118-р байранд 187/2007 тоот зөвшөөрлийг 2007.11.27-ны 2008.06.01 хүртэл, БЗД-ийн 111-р байранд 188/2007 тоот зөвшөөрлийг 2007.11.27-2008.06.01 хүртэл, СХД-ийн 4-р байранд 189/2007 тоот зөвшөөрлийг 2007.11.27-2008.06.01 хүртэл, БГД-ийн 49-р байранд 2007/190 тоот зөвшөөрлийг 2007.11.27-2008.06.01 хүртэл БГД-ийн 48-р байранд 191/2007 тоот зөвшөөрлийг 2007.11.27-2008.06.01 хүртэл хугацаагаар НМХГ-аас тус тус олгосон байна.

НИЙТДЭЭ УМХГ-1ш, НМХГ-9ш мансардны барилгад барилгын ажил эхлэх үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгосон байна.

А. Нийтийн орон сууцны барилгын үндсэн хийц бүтээцийн төлөв байдалд үнэлэлт өгсөн дүгнэлтийн талаар.

НЗД-ийн захирамжийн дагуу “Шинэ адар” төсөл хэрэгжүүлж байгаа нийтийн орон сууцны барилга байгууламжууд нь ихэвчлэн 1960-1980 оны орчим ашиглалтанд орсон угсармал 5 давхар барилга бөгөөд тэдгээр бүх барилгуудын үндсэн хийц бүтээцийн төлөв байдалд үнэлэлт дүгнэлт өгч, мансардан давхар барьж болох эсэх шийдвэрийг Шинжлэх ухаан технологийн их сургууль, Барилгын инженерийн сургуулийн Я.Дүйнхэржав захиралтай “Рекострактн төв”-өөс гарган “экспертизийн тайлан” боловсруулсан байна.

Барилга хот байгуулалт, нийтийн аж ахуйн үндэсний төвөөс инженер Г.Тулгаар ахлуулан, инженер Ц.Шараа нар оролцсон ажлын хэсэг зөвхөн БЗД-ийн 15-р хороолол 11-р байрны 60 айлын орон сууцны барилгад “техникийн дүгнэлт” гаргасан байна.

БХБЯ-ны зөвшөөрөлтэй хэрэгжиж байгаа “Мансард-2000” төслийн хүрээнд дэхь барилгууд нь 1970-1995 оны үед ашиглалтанд орсон тоосгон 4-5 давхар барилгууд бөгөөд төсөл хэрэгжүүлэгч Монголын барилгачдын холбоо нь үндсэн барилгын хийц бүтээцийн төлөв байдлын талаар үнэлэлт дүгнэлт огт гаргуулаагүй байна.

“Рекострактн төв”-өөс нийтийн орон сууцны барилгын үндсэн хийц бүтээцийн төлөв байдалд “экспертизийн тайлан”-гаар үнэлэлт дүгнэлт өгөхдөө уг тайлангаа дараах хэсэгтэйгээр боловсруулсан байна. Үүнд: барилгын баримт бичигтэй танилцах, барилгын бүтээц деталуудыг зурагтай тулгаж танилцах, нарийвчилсан оношлогоо хийх /үүнд: суурийн бат бөх, дотор гадна ханын бетоны бат бөх, бүтээцийн ан цав, хучилтын хавтангийн арматурын хамгаалах үеийн зузаан, бүтээцийн корроз /зэврэлт/ зэрэг орно./ барилгын хэв гажилтын судалгаа хийх, барилгын зориулалт өөрчилсөн тухай, барилгын бусад элементүүдийн тухай, барилгын дээвэр, дүгнэлт гэсэн бүлэг хэсгээр судалгаа хийсэн байна.

Экспертизийн тайлан, техникийн дүгнэлтийг шалгахад дараах зөрчил дутагдал илэрлээ. /Энд 1978 онд ашиглалтанд орсон СХД-ийн 18-р хорооны нутаг дэвсгэрт, 5-н шарын хойно байрлах 5 давхар угсармал орон сууцны 1-р байрны барилгын талаар “Реконстрактн төв”-д 2007 онд боловсруулсан тайланг жишээ болгон авав. Барилгын зураг төслийг ЗХУ-д боловсруулсан байна./

1. Барилгын баримт бичигтэй танилцах- Мансард барих барилгын ажлын зураг төсөл нь ЗХУ-д /хуучнаар/ боловсруулсан, газар хөдлөлийн 7 баллд тооцсон, нэг маягийн 1-464С-6-УБ серийн 7 хэсэг альбомоос бүрдэнэ. Үүнээс тус төвийнхөн I альбомын 1-р хэсэг-барилгын 0.0 түвшнээс дээшхи хэсгийн барилгын бүтээцийг угсрах хэсэг, II альбом-сантехникийн зураг, Y альбомын 1-р хэсэг-гадна ханаас бусад төмөр бетон бүтээцийн зураг, 1а-р хэсэг-гадна ханын зураг, 3-р хэсэг-модон эдлэл зэрэг альбомыг олж ашигласан бөгөөд бусад альбомуудыг олж чадаагүй байна. Өөрөөр хэлбэл судалгаа шинжилгээ хийх барилга байгууламжийнхаа ажлын зураг төслийн альбомын иж бүрэн олж чадаагүй, түүнийг нарийвчлан судлах нөхцөл бололцоогүй тул барилгатайгаа хангалттай иж бүрэн танилцаж чадаагүй байна гэж үзлээ.

2. Барилгын бүтээц деталуудыг зурагтай тулгаж танилцах - тус төвийн хийсэн дүгнэлтийн энэ хэсэгт барилгын давхрын тоо, барилгын урт өргөний хэмжээ, давхрын өндөр, даацын ханын алхамын хэмжээг оруулсан байна. Мөн барилгын гадна хана, дотор хана, хучилтын хавтан, суурь болон бусад бүтээцүүдийн хийцлэлийн талаар тусгасан байна. Энэ бүлэгт шинжилгээ хийсэн аргачлалын талаар бичээгүй бөгөөд барилгын үндсэн хийц бүтээцийн ажиллах зарчим, хийцлэлийн шийдлийн тухай зөвхөн зурагт заасныг бичсэн нь бодит байдалтай нийцэхгүй байна. Тухайлбал байшин үйлдвэрлэх комбинатад үйлдвэрлэсэн угсармал хавтангуудын хоорондын уулзварын узель деталийг үнэн зөв хийсэн эсэх, уулзвар зангилаанд байх ёстой арматурын тоо хэмжээ байгаа эсэх, арматурын диаметр таарч байгаа эсэх, хавтангуудын арматуран гаргалгаа, гогцоо бүрэн бүтэн байсан эсэх, хөшүүн ханын хажуу болон дээд, доод ирмэгийн шпонкын ухлаадас доторх суулгах нарийвч, хэвтээ суулгах нарийвч байгаа эсэх, барилгын үндсэн бүтээцүүдийг хооронд нь угсарч нийлүүлсэн узелын төлөв байдал нь зураг төсөлтэй нийцэж, барилгын үндсэн араг яс зурагт заасны дагуу ажиллаж чадаж байгаа эсэхийг тулгаж нарийвчлан шалгаж чадаагүй байна.

Өөрөөр хэлбэл угсармал барилгын бат бэхийн төлөв байдлын гол үзүүлэлт болох үндсэн бүтээц бүрийн уулзвар, деталиудын угсралтын гүйцэтгэл, ашиглалтын үеийн төлөв байдлыг зураг төсөлтэй тулгаж нарийвчлан шалгаж байж, тухайн барилгын бат бэхэд үнэлэлт дүгнэлт өгөх ёстой байсныг биелүүлж чадсангүй.

3. Барилгын бүтээцийн урьдчилсан оношлогоо – СХД-ийн 1-р байр нь нийт 8 орцтой, 129 айлын орон сууцны 5 давхар угсармал барилга байна. “Мөнх мандах” СӨХ-ны байрны айлуудад хийсэн үзлэг шалгалтын дүнг үзэхэд нийт 129 айлаас 58 айл үзлэг шалгалтанд хамрагдаж чадаагүй эзгүй байсан бөгөөд үлдсэн 71 айлын 47 айлд нь

сантехникийн шугам хоолойны гэмтлээс шалтгаалан ус алддаг, бүх 8 орцны подвал, шатны хонгилд уур цанталт ихтэй, халаалтын босоо шугамаас ус гоождог, дээврээс ус гоождог, 10 айл жорлон ванны өрөөгөө нэгтгэсэн, гал тогоо харанхуй өрөөгөө нэгтгэж хаалгаа битүүлсэн, даацын хана цоолж хаалга гаргасан, шатны хонгил ба бүх давхрын айлын галын өрөөний хана цантдаг, мөөгөнцөр үүссэн, 114 тоот айлын таазны хучилт ан цавтай байсан байна.

Өөрөөр хэлбэл энэ дүгнэлтийн судлаад тус барилгын ашиглалтын байдал хангалтгүй, барилгын үндсэн хийц бүтээцийн төлөв байдал нилээд муудсан байдалтай гэсэн дүгнэлт хийж байна.

4. Нарийвчилсан оношлогоо хийх /үүнд: суурийн бат бөх, дотор гадна ханын бетоны бат бөх, бүтээцийн ан цав, хучилтын хавтангийн арматурын хамгаалах үеийн зузаан, бүтээцийн коррози /зэврэлт/ зэрэг орно./ - дүгнэлтийн энэ хэсэгт эхлээд барилгын суурийн төлөв байдлыг шалгах ёстой бөгөөд урьдчилсан үзлэг хийх үед суурийг ухаж ил гаргаагүй, бэлтгээгүй гэж дүгнэлтэнд заасан боловч суурийн ажил бүгд зураг төслийн дагуу хийгдсэн байна гэж дүгнэсэн нь зөрүүтэй байна. Мөн дүгнэлтэнд суурийн бетоны бат бэхийг туршиж шалгасан үзүүлэлтийн дүнгээр бетоны бат бэх B15 ангийн бетоны шаардлагыг хангаж байна гэсэн боловч зураг төсөлд суурийн бетоны бат бэх хэд байх ёстойг бичээгүй, харьцуулалт хийгээгүй байна. Суурийн суултын гүн төсөлд заасан хэмжээнд байгаа эсэх, хөрсний шинж чанар өөрчлөгдсөн эсэх, сантехникийн шугам хоолойн ус алдалт суурийн бат бэхэд нөлөөлсөн эсэх талаар үзлэг шалгалт хийгээгүй, түүний үр дүн байхгүй байна.

Угсармал хавтгаалжин ханын бат бэхийг тодорхойлохдоо зөвхөн зоорийн давхрын ханыг шалгасан бөгөөд бусад давхруудад үзлэг хийгээгүй байна. Туршилт сорилтын дүнд ханын бетоны бат бэх B20 ангийн бетоны шаардлагыг хангаж байна гэсэн боловч зураг төсөлд эдгээр ханын бетоны бат бэх хэд байх ёстойг бичээгүй, харьцуулалт хийгээгүй байна.

Ханын хавтангийн шпонкын бетоны бат бэхийг мөн зөвхөн зоорийн давхарт туршиж шалгасан үзүүлэлтийн дүн байгаа бөгөөд бусад давхруудад үзлэг туршилт хийгээгүй байна. Туршилт сорилтын дүнд ханын хавтангийн шпонкын бетоны бат бэх B20 ангийн бетоны шаардлагыг хангаж байна гэсэн боловч зураг төсөлд шпонкын бетоны бат бэх хэд байх ёстойг бичээгүй, харьцуулалт хийгээгүй байна.

Хучилтын хавтангийн бетоны бат бэхийг мөн зөвхөн зоорийн давхарт туршиж шалгасан үзүүлэлтийн дүн байгаа бөгөөд бусад давхруудад үзлэг туршилт хийгээгүй

байна. Туршилт сорилтын дүнд хучилтын хавтангийн бетоны бат бэх В25 ангийн бетоны шаардлагыг хангаж байна гэсэн боловч зураг тесэлд хучилтын хавтангийн бетоны бат бэх хэд байх ёстойг бичээгүй, харьцуулалт хийгээгүй байна.

Хучилтын хавтангийн хотойлтыг мөн зөвхөн зоорийн давхарт хэмжиж шалгасан үзүүлэлтийн дүн байгаа бөгөөд бусад давхруудад хэмжилт хийгээгүй байна. Хэмжилтийн дүнд хучилтын хавтангийн хотойлтын хэмжээ 1.0-1.5мм байгаа нь зөвшөөрөгдөх хэмжээнд байна гэж үзсэн байна.

Хучилтын хавтангийн арматурын хамгаалах үеийн зузааныг мөн зөвхөн зоорийн давхарт туршиж шалгасан үзүүлэлтийн дүн байгаа бөгөөд бусад давхруудад үзлэг туршилт хийгээгүй байна. Туршилт сорилтын дүнд хучилтын хавтангийн арматурын хамгалах үе бетоны зузаан 21-16мм байгаа нь хэвийн байна гэж үзсэн байна.

Ан цавын төлөв байдал – тус байрны 114 тоотын таазанд ан цав байгаа тухай тэмдэглэгдсэн боловч түүний судалгааны туршилтын үр дүн байхгүй байна.

Бетон, металл эдлэлийн коррози- тус байранд хийсэн үзлэг шалгалтаар 41 айлд сантехникийн шугам хоолойн гэмтлээс шалтгаалан ус гоождог гэж тэмдэглэгдсэн байхад нийт барилгын бетон болон металл эдлэлд коррози үүсээгүй байна гэж дүгнэсэн байна.

Барилгын даацын бүтээцийг өөрчилсөн тухай – байрны зарим айлууд жорлон ванны өрөөгөө нэгтгэхдээ даацын бус ханыг нураасан тул даацын үндсэн хийц бүтээцэд өөрчлөлт ороогүй байна гэж дүгнэсэн байна.

5. “Реконстракшн төв”-д боловсруулсан энэ дүгнэлтийн эцэст нь СХД-ийн 18-р хороо 1-р байрны барилгын үндсэн хийц бүтээцийн төлөв байдал хэвийн гэж үзээд мансардан давхар нэмэх боломжтой гэж дүгнэсэн байна.

Нийтийн орон сууцны тухайн барилгын зөвхөн зоорийн давхрын үндсэн хийц бүтээцийн угсармал эдэлхүүний бетоны бат бэхэд үзлэг хийчихээд нийт барилгын үндсэн бүтээцийн төлөв байдал хэвийн гэж “Реконстракшн төв”-ийн дүгнэлтэнд заасан нь ноцтой зөрчил байна.

Тус 1-р байрны барилга нь 1978 онд ашиглалтанд орох үед Улаанбаатар хотын бичил мужлалын дагуу газар хөдлөлийн 7 баллын бүсэд байрлаж байсан байна. БНМАУ-ын Барилга-Архитектур, Техник Хяналтын Улсын Хороо, БНМАУ-ын ШУА-ийн /хуучнаар/ тэргүүлэгчдийн хамтарсан хурлын 1981.09.21-ны өдрийн 69/143 тоот тогтоолоор Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийн газар хөдлөлийн мужлалыг шинэчлэн тогтоосон бөгөөд одоог хүртэл хүчин төгөлдөр мөрдөж буй энэ тогтоолын дагуу тус нийтийн орон сууцны барилгууд нь газар хөдлөлийн 8 баллын бүсэд оршиж байна. Тус барилгыг 7

баллд тооцсон зураг төслийн дагуу барьсан байхад иж бүрэн инженерийн тооцоо хийж, шаардлагатай бэхэлгээ хүчитгэл хийж, газар хөдлөлийн 8 баллын үе дэхь ашиглалтын үеийн аюулгүй байдлыг хангуулах талаар тус төвөөс хийсэн шинжилгээ судалгаанд огт дурьдаагүй бөгөөд харин дээр нь давхар нэмж ачаалал өгч болно гэсэн дүгнэлт гаргаж байгаа нь ноцтой зөрчил байна.

Мөн барилгын үндсэн хийц бүтээцийн талаар үзлэг шалгалт хийсэн байдал хангалтгүй, барилгын зураг төслийг иж бүрэн олж чадаагүй, иймээс барилгын одоогийн байдалтай бүрэн тулгаж шалгаж чадаагүй, далдлагдсан хийц бүтээц, үзель деталь холбооснуудын төлөв байдлыг илрүүлж шалгаж чадаагүй учир энэ дүгнэлт барилгын үндсэн хийц бүтээцийн төлөв байдалд иж бүрэн дүгнэлт өгч чадсангүй. Төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгийн үед лабораториор хянагдсан түүхий эдээр Байшин үйлдвэрлэх комбинатад үйлдвэрлэсэн, хяналт шалгалтын олон шат дамжлагаар хянагдаж шалгагдсаны дараа хэрэглэгчдэд очсон угсармал бетон бүтээгдхүүний бетоны бат бэхийг зөвхөн давтан шалгаснаар барилгын төлөв байдлыг хангалттай сайн гэж тодорхойлох нь хангалтгүй дутуу байна гэж үзлээ.

Барилгын ашиглалтын явц хангалтгүй бөгөөд ашиглалтын явцад гарсан гэмтэл, өөрчлөлт, сантехникийн шугам хоолойн ус алдалт зэрэг нь угсармал барилгын үндсэн хийц бүтээцийн төлөв байдалд хэрхэн нөлөөснийг шалгаж дүгнэлтэнд оруулж чадсангүй.

Б. Барилгын зураг төслийн талаар

НЗД-ийн захирамжийн дагуу “Шинэ адар” төсөл хэрэгжүүлж “Эн ти ай си” ХХК нь 1-164-С-6-УБ серийн ТИП-3 маягийн нийтийн орон сууцны угсармал барилгад нэмэлт давхар барихаар М.Батбаяр захиралтай “Идеал групп” ХХК-иар ИГ-04/07 шифртэй, зураг төсөл 2007 онд боловсруулуулсан байна. Зураг төслийн БА хэсгийг архитектор Н.Шинэболд, ББ хэсгийг инженер Ч.Мягмарцэнд, ХС хэсгийг инженер Б.Бат Эрдэнэ, ЦБУ хэсгийг инженер С.Дэмбэрэл, ДГ хэсгийг инженер Б.Батдэлгэр, ХД хэсгийг инженер Б.Мөнхтогтох нар хариуцан боловсруулсан байна. “Идеал групп” ХХК уг зураг төслийг Баянзүрх дүүргийн 110,111,113,118-р байруудад мансардан давхар барихад зориулж, газар хөдлөлийн 6 баллд тооцож боловсруулсан байна. Зураг төсөл улсын экспертизийн албаар 2008.02.22-ын өдөр буюу барьж дуусаад улсын комисс ажилласан үед хянагдан дуусжээ. Экспертизийн дүгнэлт 50/2008 дугаартай байна.

БХБЯ-ны зөвшөөрөлтэйгээр “Мансард-2000” төсөл хэрэгжүүлж байгаа Монголын барилгачдын холбоо БГД-ийн 2-р хорооллын 2,3,4-р орон сууцны тоосгон барилгад орон сууцны нэмэлт давхар хийхээр Ж.Даваасүрэн захиралтай “Эрэл” ХХК-ийн зураг төслийн

товчоогоор Э-09/06 шифртэй, зураг төсөл 2006 онд боловсруулуулсан байна. Зураг төслийн БА хэсгийг архитектор Б.Дагийсүрэн, ББ хэсгийг инженер Ж.Даваасүрэн нар хариуцан боловсруулсан байна. “Эрэл” ХХК-ийн уг зураг төсөл улсын экспертизийн албаар хянагдаагүй, газар хөдлөлийн баллд тооцоогүй байна.

Барилгын зураг төсөлд илэрсэн нийтлэг зөрчил дутагдал

/"Шинэ адар" төслийн хүрээнд БЗД-ийн 15-р хорооллын 110,111,113,118-р байрны угсармал барилгын дээвэр дээр баригдах мансардны барилгын зураг төсөл/

1. Барилгын ерөнхий төлөвлөгөө, гадна тохижилт, зам талбай, гадна фасадны зураг төслийг дүүрэг хариуцсан архитектортой зөвшилцөөгүй, Улаанбаатар хотын ерөнхий архитектор батлаагүй байна.

2.Таван давхар угсармал хуучин барилгын дээврийн усыг мөгийн хавтангаар дамжуулан сул хаях шийдэлтэй байсан бөгөөд барилгыг шинээр давхарлан 6 давхар болгон өөрчлөхдөө дээврийн ус зайлуулах шийдлийг хэвээр үлдээсэн нь хур тунадасны ус доод давхрын ханыг норгож гэмтээх нөхцөл бүрдсэн.

3. Одоо байгаа 5 давхар угсармал барилгыг 6 давхар болгон давхар нэмэгдүүлэхтэй холбогдон шинээр лифт суурилуулаагүй байгаа нь “Орон сууцны барилгын зураг төсөл төлөвлөх норм дүрэм” БНБД 31-01-01-ийн 1.42 заалтыг зөрчиж байна.

4. Металл каркасны 5.2м, 5.8м ба 3.2м алхамтай /угсармал бүтээцийн залгаасын зайгаас хамаарч/ байрлах рамнууд нь хоорондоо хөндлөн хүчний үйлчлэлд хамтарч ажиллах гол болон туслах дам нуруугаар холбогдоогүй байна. Металл рам хооронд, уртын дагуу байрлах, дээврийн сендвичэн хавтанг бэхлэх зориулалттай прогон байгаа боловч /металл эдэлхүүний нэр марк тодорхойгүй/ энэ нь хөндлөн хүчний үйлчлэлд ажиллах чадваргүй гэж үзлээ.

5. Хуучин барилгын салхивчийн нэгдсэн хоолойн нүх таарч байгаа хэсгүүдэд металл рамны хөндлөн гол дам нуруу тасарч байгааг зураг төсөлд шийдэж чадаагүй, мөн зарим хэсэгт сендвичен дээвэр тогтоох төмөр прогонууд тасарч байна. Үүнээс шалтгаалан мансардны давхрын метал рамууд нэгдмэл байдлаар ажиллах чадваргүй болж байна.

6. Барилгын үндсэн хийц бүтээц нь металл каркас бөгөөд түүний С хэлбэртэй металл дам нуруунууд, металл багана болох НН маркын эдэлхүүний нэр, гангийн марк, бусад техникийн үндсэн үзүүлэлтүүд тодорхойгүй байна. Энэ нь Монгол Улсын “Барилгын тухай” хуулийн 8.1.8 заалтанд “Стандарт тогтоогдоогүй шинэ материал, эдэлхүүнийг стандарчиллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага болон итгэмжлэгдсэн

лабораторийн дүгнэлтийг үндслэн туршилтын журмаар хэрэглэх” гэж заасныг зөрчиж байна.

7. Метал каркасны эдэлхүүний зураг /КМД/ зохиогдоогүй байна.

8. Хуучин дээврийн дулаалгын дээр байрлах хар цаас наахад зориулсан, даац авахгүй шийдэлтэй 3см зузаантай хавиргат хавтанг буулгахгүй, шинээр барих мансардан давхрын шалыг уг хавтангийн дээр төлөвлөж, даац өгсөн нь ашиглалтын үеийн аюулгүй байдлыг хангахгүй шийдэл байна.

9. Шинээр төлөвлөж буй мансардны давхар руу гарах шатыг хуучин 1-5 давхар хүртлэх угсармал шатнаас өөр шийдэлтэй буюу металл дам нуруу, гуя, угсармал гишгүүртэй байхаар төлөвлөсөн байна. Шатны төмөр дам нурууг шинээр өрөх хананд 30см суухаар төлөвлөсөн байна. Гэтэл 33см зузаантай салхивчийн нэгдсэн нүхтэй хананд дам нуруу сууж даац өгөх шийдэл нь ашиглалтын үеийн аюулгүй байдлын шаардлага хангахгүй байна. Эдгээр ханын бүтэц материалыг зураг төсөлд тодорхойлж заагаагүй байна.

10. Хуучин угсармал барилгын шатны хажуугийн салхивчийн суваг бүхий хана нимгэн тул байнга цантдаг нийтлэг зөрчлийг арилгах техникийн шийдэл төлөвлөөгүй.

11. Хуучин барилгын зарим үндсэн хийц бүтээц, хучилтыг буулган нураахдаа бусад хийц бүтээцэд нөлөөлөхгүй, оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангахаар гүйцэтгэх буулгах ажлын технологийн заавар зөвлөгөө, ППР, ПОС-ын зураг байсангүй.

!“Мансард-2000” төслийн хүрээнд БГД-ийн 2-р хорооллын 2,3,4-р байрны тоосгон барилгын дээвэр дээр баригдах мансардны барилгын зураг төсөл/

1. Барилгын ерөнхий төлөвлөгөө, гадна тохижилт, зам талбай, гадна фасадны зураг төслийг дүүрэг хариуцсан архитектортой зөвшилцөөгүй, Улаанбаатар хотын ерөнхий архитектор батлаагүй байна. Техникийн нөхцөлүүд аваагүй байна.

2. Барилгын зураг төсөл улсын экспертизийн албаар хянагдаж батлагдаагүй байна. Энэ нь Барилгын тухай хуулийн 9.1.4 заалтыг зөрчиж байна.

3. Давхар нэмэх барилгын үндсэн хийц бүтээцийн одоогийн төлөв байдал, газар хөдлөлийн тэсвэрлэлтэнд үнэлэлт дүгнэлт гараагүй, давхар нэмж болох эсэх шийдэл гараагүй байхад мансардан давхрын зураг төсөл зохиосон байна.

4. БГД-ийн 2-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах нийтийн орон сууцны 2,3,4-р байруудын тоосгон барилга нь газар хөдлөлийн 7 баллын бүсэд байрладаг бөгөөд эдгээр хуучин барилгын дээвэр дээр барих мандсардын барилгыг газар хөдлөлийн хүчинд тооцоогүй төлөвлөсөн нь БНБД 22.01.01*/2006 нормын үндсэн заалтуудыг зөрчиж байна. Иймээс энэ зураг төслийн дагуу мансардны барилга барих боломжгүй байна.

5. БНХАУ-аас оруулж ирсэн техникийн үндсэн үзүүлэлтүүд тодорхойгүй ASA перлитен хавтангаар мансардны барилгын гадна хана хийхээр төлөвлөсөн байна. Энэ нь Монгол Улсын “Барилгын тухай” хуулийн 8.1.8 заалтанд “Стандарт тогтоогдоогүй шинэ материал, эдэлхүүнийг стандарчиллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага болон итгэмжлэгдсэн лабораторийн дүгнэлтийг үндслэн туршилтын журмаар хэрэглэх” гэж заасныг зөрчиж байна.

6. Хуучин барилгын салхивчийн нэгдсэн хоолойн нүх таарч байгаа хэсгүүдэд металл рамны сендвичен дээвэр тогтоох төмөр прогонууд тасарч байна. Үүнийг зурагт шийдвэрлээгүй байна.

В. Барилгын угсралтын ажлын талаар:

НЗД-ийн захирамжийн дагуу “Шинэ адар” төсөл хэрэгжүүлж байгаа “Эн ти ай си” ХХК-ийн захилгаар баригдах мансардны барилгын угсралтын ажлыг Рен Жин Юань захиралтай “Зун гуо жиэнь жү” ХХК гүйцэтгэж байгаа бөгөөд барилгын ажил гүйцэтгэх тусгай зөвшөөрөлийн дугаар БУ2-00405/06 “Бетон, төмөр бетон хийцтэй 7 хүртэл давхар барилгын угсралтын ажил гүйцэтгэх” тусгай зөвшөөрөлтэй байна.

БХБЯ-ны зөвшөөрөлтэй “Мансард-2000” төсөл хэрэгжүүлж байгаа Монголын барилгачдын холбооны захилгаар баригдах мансардны барилгын угсралтын ажлыг М.Батбаатар захиралтай “Монсан” ХХК гүйцэтгэж байна

Барилгын угсралтын ажилд илэрсэн нийтлэг зөрчил дутагдал:

1/”Шинэ адар” төслийн угсармал барилгын дээвэр дээрх мансардан барилга/

1. Барилгын угсралтын ажил эхлэх үргэлжлүүлэх зөвшөөрлийг НМХГ-аас аваагүй, нийт оршин суугчдын 75%-ийн зөвшөөрөл авалгүйгээр мансардны барилгуудын угсралтын ажлыг дур мэдэн эхэлсэн нь Барилгын тухай хуулийн 8.2 заалтыг зөрчиж байна.

2. “Шинэ адар” төслийн хүрээнд Улаанбаатар хотын төвийн дүүргүүдийн 74ш нийтийн орон сууцны угсармал барилгын дээвэр дээр мансардны барилга барихаар “Эн ти ай си” ХХК нь угсралтын ажил гүйцэтгэхдээ “Идеал групп” ХХК-д боловсруулсан БЗД-ийн 15-р хорооллын 110,111,113,118-р байрны мансардны барилгын зураг буюу газар хөдлөлийн 6 баллын бүсэд баригдах мансардны барилгын зураг төслийг ашигласан байна. Дээрх 74 барилгууд нь БЗД-ийн 6 баллын бүсэнд **байрлах барилгаас** бусад нь Улаанбаатар хотын бичил мужлалын дагуу газар хөдлөлийн 7-8 баллын бүсэд байрлаж байхад газар хөдлөлд тооцоогүй барилгын зураг төслийг нэг маягийн зураг мэтээр үндсэн хийц бүтээцийн тооцоо хийлгүй, барилгын нийт уртаас хасах нэмэх байдлаар тухайн барилгад

тохируулан шууд хэрэглэж байгаа нь “Барилгын тухай” хуулийн 8.1 заалтын шаардлагыг ноцтой зөрчиж байна. Мөн дээрх 4 барилгаас бусад барилгуудын дээвэр дээрх мансардны барилгыг зураг төсөлгүй барьж байгаа нь “Барилгын тухай” хуулийн 12.2 заалтыг зөрчиж байна.

3. Барилгад хэрэглэсэн металл хийц бүтээцийн гангийн марк тодорхойгүй, техникийн үзүүлэлтүүд, сертификат байхгүй байна.

4. Мансардан барилгын үндсэн хийц бүтээц болох металл рамуудын багана, дам нурууны уулзвар хоорондын холбоос бэхэлгээ дутуу, уулзвар бэхэлгээг зураг төслийн дагуу гүйцэтгээгүй, гагнаас хангалтгүй, бэхэлгээний нэмэлт деталиуд анкер фасонкыг гагналгүй дутуу орхисон, нийт гадна ханын доор байрлах цутгамал төмөр бетон бүсэнд металл багана бэхлэх суулгах нарийвч угсарсан боловч баганын суурийг боолтоор боох ёстой анкерыг гаргаагүй, багана дам нурууны уулзварыг бэхлэх хэмэлт деталь элемент хийгээгүй, үндсэн бүтээцүүдийг тулгаж гагнасан зэрэг зөрчил дутагдал бүх барилгууд дээр нийтлэг илэрсэн байна.

5. Барилгын хашлага ханын дагуу гүйцэтгэсэн цутгамал төмөр бетон бүсийг хүйтний улиралд цутгасан бөгөөд дээж авч, шоо аваагүй, бетоны бат бэхийг тодорхойлоогүй, бетоны орц найрлага баталгаажаагүй байна.

6. Мөн барилгын угсралтын бэлтгэл ажлыг гүйцэтгэхдээ айлуудын орцоор дамжин гүйцэтгэж байгаа нь оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангахгүй, тав тухыг алдагдуулж байна.

7. Хуучин барилгын угсармал төмөр бетон шатыг үргэлжлүүлэн дээш гүйцэтгэхдээ зураг төслөөс өөрчлөн эхний шатны гишгүүрийн дор байрлах төмөр дух дам нурууг хананд суулгалгүй, сул байрлуулан дээрээс ирэх шатны төмөр гуяыг гагнасан байгаа нь ашиглалтын үеийн аюулгүй байдлыг хангахгүй.

8. Дээврийн налуу хучилтын дотор талд БНХАУ-д үйлдвэрлэсэн $3 \times 0.6 \times 0.1$ /h/m хэмжээ бүхий угсармал бетон хавтанг угсарсан байв. Эдгээр хавтангууд нь үндсэн металл каркастай арматуран гогцоогоор бэхлэгдэж байгаа нь гүйцэтгэлийн зургаар баталгаажигдаагүй, ашиглалтын үеийн аюулгүй байдал тодорхойгүй байна. Шинэ бүтээц хийц эдэлхүүнийг хэрэглэхдээ Барилгын тухай хуулийн 8.1.8 заалтыг шаардлагыг хэрэгжүүлээгүй.

9. Барилга угсралтын ажил дундаа орсон байхад ил далд ажлын акт бичээгүй, зохиогчийн хяналт хийгээгүй, талбайн журналын хөтлөлт хангалтгүй байна.

/”Мансард-2000” төслийн мансардан барилга/

1. Барилгын угсралтын ажил эхлэх үргэлжлүүлэх зөвшөөрлийг НМХГ-аас авалгүйгээр мансардны барилгын угсралтын ажлыг дур мэдэн эхэлсэн нь Барилгын тухай хуулийн 8.2 заалтыг зөрчиж байна.

2. “Мансард-2000” төслийн хүрээнд Улаанбаатар хотын Баянгол дүүргийн 2-р хорооны нийтийн орон сууцны тоосгон барилгын дээвэр дээр мансардны барилга барихаар Монголын барилгачдын холбооны захиалгаар “Мон сан” ХХК нь угсралтын ажил гүйцэтгэхдээ “Эрэл” ХХК-д боловсруулсан БГД-ийн 2-р хорооны 2,3,4-р байрны мансардны зураг нь улсын экспертизийн албаар хянагдаагүй батлагдаагүй байхад угсралтын ажил гүйцэтгэсэн нь “Барилгын тухай” хуулийн 12.2 заалтын шаардлагыг зөрчиж байна. Мөн дээрх барилгуудаас гадна 47-р байрны дээвэр дээр мансардны барилгыг зураг төсөлгүй барьж байгаа нь “Барилгын тухай” хуулийн 12.2 заалтыг зөрчиж байна.

3. Барилгад хэрэглэсэн металл хийц бүтээцийн гангийн марк тодорхойгүй, техникийн үзүүлэлтүүд, сертификат байхгүй байна.

4. Мансардан барилгын үндсэн хийц бүтээц болох металл рамуудын багана, дам нурууны уулзвар хоорондын холбоос бэхэлгээ дутуу, уулзвар өэхэлгээг зураг төслийн дагуу гүйцэтгээгүй, гагнаас хангалтгүй, бэхэлгээний нэмэлт деталиуд анкер фасонкыг гагналгүй дутуу орхисон, нийт гадна ханын доор байрлах цутгамал төмөр бетон бүсэнд металл багана бэхлэх суулгах нарийвч угсарсан боловч баганын суурийг боолтоор боох ёстой анкерыг гаргаагүй, багана дам нурууны уулзварыг бэхлэх хэмэлт деталь элемент хийгээгүй, үндсэн бүтээцүүдийг тулгаж гагнасан зэрэг зөрчил дутагдал бүх барилгууд дээр нийтлэг илэрсэн байна.

5. Барилгын хашлага ханын дагуу гүйцэтгэсэн цутгамал төмөр бетон бүсний бетоноос дээж авч, шоо шахаагүй, бетоны бат бэхийг тодорхойлоогүй, бетоны орц найрлага баталгаажаагүй байна.

6. Мөн барилгын угсралтын бэлтгэл ажлыг гүйцэтгэхдээ айлуудын орцоор дамжин гүйцэтгэж байгаа нь оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангахгүй, тав тухыг алдагдуулж байна.

7. Мансардны барилгын гадна хананд БНХАУ-д үйлдвэрлэсэн перлитен нүхтэй хавтанг угсарсан байв. Эдгээр хавтангууд нь үндсэн металл каркастай хэрхэн бэхлэгдэж байгаа нь гүйцэтгэлийн зургаар баталгаажигдаагүй, ашиглалтын үеийн аюулгүй байдал тодорхойгүй байна. Шинэ бүтээц хийц эдэлхүүнийг хэрэглэхдээ Барилгын тухай хуулийн 8.1.8 заалтыг шаардлагыг хэрэгжүүлээгүй. Мөн газар хөдлөлтийн бүс нутагт барилгын

хананд хэрэглэх тоосгоны / түүнтэй адил материалын/ нүхний хэмжээ БНБД 22.01.01*/2006 –ийн 3.29а заалтын шаардлагыг хангахгүй байна.

8. Барилга угсралтын ажил дууссан байхад ил далд ажлын акт бичээгүй, зохиогчийн хяналт хийгээгүй, талбайн журналын хөтлөлт хангалтгүй байна.

Иймд дээрх байдлаас үндэслэн дүгнэлт болгох нь:

1. Улаанбаатар хотын төвийн дүүргүүдэд 20-30 жилийн турш ашиглагдаж байгаа угсармал 5 давхар барилга байгууламжийн үндсэн хийц бүтээцийн төлөв байдалд үнэлэлт дүгнэлт өгч, мансардан барилга барих зөвшөөрөл олгож буй ШУТИС-ийн “Реконстракшн төв”-д боловсруулсан “Экспертизийн тайлан” судалгаа нь хангалтгүй, хуучин угсармал барилгын үндсэн хийц бүтээцийн бодит байдлыг иж бүрэн, бүрэн гүйцэд шинжилж судалж чадаагүй, тэдгээрийн ажиллах зарчимд үнэн зөв дүгнэлт өгөх чадамжгүй байгаа нь хяналт шалгалтаар илэрлээ.

2. Монголын барилгачдын холбооноос хэрэгжүүлж байгаа “Мансард-2000” төслийн хүрээнд хуучин ашиглагдаж байсан нийтийн орон сууцны тоосгон 5 давхар барилгын дээвэр дээр мансардан барилга барихдаа хуучин барилгын үндсэн хийц бүтээцийн төлөв байдалд шинжилгээ судалгаа хийгээгүй, үнэлэлт дүгнэлт гаргаагүй, нэмж ачаалал өгч болох эсэхийг иж бүрэн инженерийн тооцоогоор баталгаажуулаагүй, мансардан барилгын зураг төслийг улсын экспертизийн албаар хянуулж баталгаажуулаагүй байна.

3. 1960-1980 онуудад баригдсан нийтийн орон сууцны барилгууд ашиглалтанд орсны дараа 1981 онд Улаанбаатар хотын баруун бүсийн бичил мужлалын газар хөдлөлийн балл нэмэгдсэн, 2003 онд хийсэн газар хөдлөлийн мужлалын судалгааны урьдчилсан дүнгээр Улаанбаатар хотын бүх нутаг дэвсгэрийн газар хөдлөлийн балл нэгээр нэмэгдсэн зэрэг өөрчлөлтүүд орсон байхад тухайн үед эдгээр өөрчлөлтөөс өмнө 6-7 баллд тооцсон зураг төслийн дагуу барьсан нийтийн орон сууцны барилга байгууламжинд нэмж ачаалал өгөх биш, харин тэдгээр барилгуудыг одоогийн газар хөдлөлийн мужлал, баллд тохируулан иж бүрэн инженерийн тооцоод үндэслэн, шаардлагатай бэхэлгээ хүчитгэл хийж, газар хөдлөлийн үе дэхь ашиглалтын үеийн аюулгүй байдлыг хангуулах хэрэгтэй юм.

4. Энэхүү дүгнэлтийн дээрх 3 заалтыг үндэслэн “Шинэ адар”, “Мансард-2000” төслийн хүрээнд баригдаж байгаа болон бусад мансардны барилгын угсралтын ажлыг бүрэн зогсоох.

5.Хяналт шалгалтаар төсөлд хамрагдсан нийтийн орон сууцны хуучин барилгуудын цаашдын ашиглалтын үеийн аюулгүй байдал бүрэн баталгаажуулаагүй, оршин суугчдын аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангаагүй нь илэрсэн тул хуучин барилгын бат бэхийг баталгаажуулах хүртэл энэхүү дүгнэлтийн хавсралт хүснэгтэнд заасан одоо барьсан мансардны барилгыг ашиглахгүй байх, хавсралтанд заасан барилгаас нэмж шинээр барихгүй байх.

6.Нийтийн орон сууцны хуучин барилгын бат бэхэд үнэлэлт дүгнэлт өгсөн тайлан судалгаа болон шинээр барих мансардны барилгын зураг төслийг БХБНААҮТ-ийн улсын экспертизийн албанаас шалгаад угсралтын ажил гүйцэтгэж болно гэж дүгнэж баталгаажуулсан нь шаардлага хангахгүй бөгөөд зөрчил дутагдал үүсэх үндсэн нөхцөл болсон байна.

7.ЗХУ-д /хуучнаар/ болвсруулсан зураг төслийн дагуу ЗХУ-ын барилгын байгууллага барьж ашиглалтанд оруулсан, 20-30 жил ашиглагдаж байгаа хуучин угсармал, тоосгон барилгын зориулалтыг өөрчлөх, барилгад өргөтгөл хийх, нэмэх, давхарлах зэрэг асуудлыг шийдвэрлэх эрх зүйн орчныг бий болгох, техникийн үндсэн шийдэл боловсруулж баталгаажуулах.

8.Барилгын салбарын төрийн төв байгууллагаас угсармал болон тоосгон барилгын дээвэр дээр мансардан барилга барих талаарх нэгдсэн бодлого, баримтлах чиглэлийг тодорхой болгон журам боловсруулж нийтээр мөрдөх хүртэл аль ч төслийн хүрээнд мансардан барилга барихыг бүрэн зогсоох.

9. Мансардны барилгын талаарх нэгдсэн бодлого, баримтлах чиглэл, техникийн үндсэн шийдэл тодорхой болсны дараа хяналтын байгууллагаас барилгын ажил эхлэх үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгох нь зүйтэй байна.

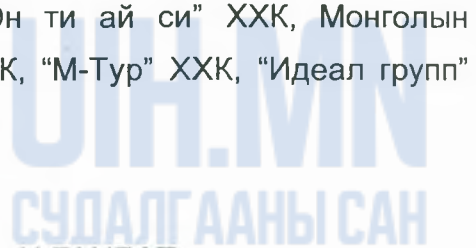
Хувийг БХБЯ, БХБНААҮТ, "Реконстракшн төв", "Эн ти ай си" ХХК, Монголын барилгачдын холбоо, "Мон сан" ХХК, "Монбилдинг" ХХК, "М-Тур" ХХК, "Идеал групп" ХХК, "Эрэл" Зураг төслийн товчоонд тус тус хүргүүлэв.



[Handwritten signature]
Ц.ГАНБАТ

[Handwritten signature]
Ц.УРАНЧИМЭГ

[Handwritten signature]
Д.ГҮНЬБАЗАР



ШИНЖЛЭХ УХААН ТЕХНОЛОГИЙН ИХ СУРГУУЛЬ

БАРИЛГЫН ИНЖЕНЕРИЙН СУРГУУЛЬ

ЭКСПЕРТИЗИЙН ТАЙЛАН

15-р хороололын таван давхар угсармал орон сууц
113-р байр

Захиалагч: "Солонго тав" СӨХ

Гүйцэтгэгч: "Реконстракшн" төв

Док /Ph/, проф Я.Дүйнхэржав

ЭША Ж.Базарсад

Магистр, инж Г.Энхжаргал

Инженер Э.Одонтуяа

ИИХ.МН
СУДАЛГААНЫ САН

Улаанбаатар 2007

Гарчиг

1	Оршил	2
1.1	Танилцсан баримт бичиг	3
1.2.	Оношлогоонд хэрэглэсэн багаж төхөөрөмж	3
2.	Барилгын бүтээц эдлэлийг зураг төсөлтэй тулгаж танилцах	3
3	Урьдчилсан оношлогоо	4
3.1.	Угсармал төмөрбетон гадна ба дотор хана	4
3.2.	Угсармал төмөрбетон хучилтын хавтан	5
3.3	Барилгын шугаман суурь	5
4	Нарийвчилсан оношилгоо	6
4.1	Угсармал төмөрбетон ханын хавтгаалжны бат бэх	6
4.2	Хучилтын угсармал хавтан	8
4.3	Хучилтын хавтангийн арматурын хамгаалах үеийн зузаан	9
4.4	Ан цавын төлөв байдал	10
4.5	Бетон болон арматурын корроз	10
4.6	Барилгын суурь	11
4.7	Барилгын даацын бүтээцийг өөрчилсөн, эвдрэл гэмтлийн тухай	12
4.8	Барилгын суурийн хэмжээг тогтоох тооцоо	12
	Дүгнэлт	12
	Хавсралтууд	13



1. 15-р хороололын угсармал 5 давхар орон сууц 113-р байр

Энэ барилга нь Баянзүрх дүүргийн 4-р хорооны нутаг дэвсгэрт 15-р хороололд байрладаг ба 4 орцтой, зоорийн давхраас гадна 5 давхар угсармал орон сууц бөгөөд барилгын хувийн хэрэг нь байхгүй байна. Барилгын зураг төслийг хуучнаар ЗХУ-ын "ЦНИИЭП жилища" зураг төслийн институтад захирал Т.Рубаненко, удирдагч Н.Розанов нарын бүрэлдэхүүнтэй зургийн байгууллага Монгол улсын Улаанбаатар хотод баригдах угсармал орон сууцны барилгын нэг маягийн зураг төслийг боловсруулсан байна. 1965-1970 онд монголд ажиллаж байсан зөвлөлтийн барилгын байгууллага барьж ашиглалтанд оруулсан байна. Барилга баригдсан районы үндсэн тодорхойлолт нь газар чичирхийллийн балл 6, салхины ачаа $50\text{кг}/\text{м}^2$, цасны ачаа $50\text{кг}/\text{м}^2$, норматив түр ачаа $150\text{кг}/\text{м}^2$ байна.

Энэ барилга нь 1-464С-6-УБ серийн нэг маягийн зургаар баригдсан. Энэ сери нь дотроо 1-464, 1-464А, 1-464Д зэрэг хэд хэдэн төрөл байна. Анх 1-464 серийн барилгын зураг төслийг 1959 онд Гипростройиндустрия институтад боловсруулсан ба ЗХУ-ын Магнитогорск хотод барьж туршсан. Дараа нь энэ барилгын хэд хэдэн хувилбарыг боловсруулсан. Энэ барилга нь 2,6 м, 3,2 м-ийн зайтай байрлах даацын хөндлөн хануудтай бүтээцлэлийн схемтэй, хучилтын хавтан нь хүрээгээрээ тулсан барилга юм. Барилгын орон зайн хөшүүнийг хөндлөн, дагуу хана, төмөрбетон хучилтын хавтан хангах ба хана, хучилтын хавтанг өөр хооронд нь ган нарийвчаар холбосон. 113 байрын холболтын зургийг Монголын нөхцөлд тохируулж архитектор Рюмин С. Е, инженер Александр Л. Л нар боловсруулсан. Энэ үед УБЗИИнститутын товчооны дарга Доржготов, группын дарга Шархүү, инженер Носик хуулагч Чимэгсүрэн нар холболтонд ажилласан байна.

Инженер геологийн судалгааны дүгнэлтээс үзэхэд барилгын талбайд асгамал хөрс, элювийн гаралтай шавранцар чигжээстэй хайр, хадан хөрс, үндсэн чулуу болох ан цаваар хэрчигдсэн элсэн чулуу тархсан бөгөөд хөрсний усгүй, инженер геологийн энгийн нөхцөлтэй байна. Барилгын талбай уулын бэлийн хэсэгт хамаарах ба газрын гадаргуу нь нилээд хэвгий тогтоцтой, үнэмлэхүй өндөр 1226,00-1334,00м байна. Талбайд тархсан буурь хөрсүүд давсжилтгүй, хүлэржилтгүй, энгийн органик хольцтой, хар металл эдлэлд бага, хар тугалга ба хөнгөн цагаан бүрээстэй эдлэлд дунд зэргээс-хүчтэй зэврүүлэх

нөлөө үзүүлнэ. Улирлын хөлдөлтийн норматив гүн нь 2,6 м, судалгааны талбай газар чичирхийллийн 6 баллын бүсэнд хамаарагдана. /Архив №11/2004-өөс үз/

Ажлын зорилго: XV хорооллын 118 байрны даацын бүтээцийн төлөв байдлыг судалж мансардын давхар боломжийг судлах.

Энэ ажилд БД 31-101-00 "Эвдрэл гэмтэлтэй барилга байгууламжид инженерийн биет судалгаа явуулах аргачилсан заавар", БД 31-102-00 "Хуучин барилгын газар хөдлөлтийг тэсвэрлэх чадварыг үнэлэх заавар", БНБД 3.03.01-88, БНБД 3.03.02-90, БНБД 2.02.01-83, БНБД 2.03.01-90, СНиП 2.03.01-84 "Бетонные и железобетонные конструкции" зэрэг норм дүрэм зөвлөмжийг удирдлага болголоо.

1.1 Танилцсан баримт бичиг

1. Архив № 11/2004 "Орхон гидрогео" ХХК-ны гүйцэтгэсэн Мансард барихад зориулсан инженер геологийн судалгааны дүгнэлт.
2. ЦНИИЭП –д боловсруулсан угсармал барилгын нэг маягийн зураг төсөл
Үүнд: Давхар хоорондын хучилтын нэг маягийн зураг альбом I- часть 1 №0008, 1-р давхрын угсралтын зураг 0007, Барилгын фасад 0009, Альбом 1-4-р Жилой дом тип 3, Суурийн огтлол 017, 018, 020, альбом I – часть 2 зураг. бусад баримт бичиг.

1.2 Оношлогоонд хэрэглэсэн багаж төхөөрөмж

Оношлогоонд дараах багаж төхөөрөмж, хэмжих хэрэгслэлийг ашиглалаа. Үүнд:

- Хэт богино авианы багаж УКБ-1М
- DIGISHMIDT 2000 /Швецарь улсад үйлдвэрлэсэн/
- Соронзон багаж ИЗС-2М, Zircon-T6
- Нивелир НЗ
- Швейцарийн "Leica" фирмийн TC-800 маркийн электрон тахеометр
- Метр

2. Барилгын бүтээц эд ангиудыг зураг төсөлтэй тулгаж танилцах

Барилгын конструкцгийн схемийг 7 баллын газар хөдлөлийг тооцож төсөллөсөн ба орон сууцны барилгын үндсэн бүтээц нь каркасгүй, хөндлөн ба дагуу даацын ханатай том хавтгаалж байна. Хучилтын хавтангууд нь хоёр чиглэлдээ гулзайлтанд ажиллах, дөрвөн талдаа тулгууртай хавтангууд болно. Хучилтын хавтанг ханын хавтгаалж дээр суулгаж холбох эд ангиар бэхэлж 150 маркийн нарийн ширхэгтэй дүүргэгч бетоноор чигжжээ. /Давхар хоорондын хучилтын нэг маягийн зураг альбом I- часть 1 №0008-д байна/. Шатыг бүх

блокуудад төмөр дамнуруу ба гуйтай, угсармал төмөрбетон гишгүүртэй, угсармал, төмөрбетон талбайтайгаар төсөллөжээ. Барилгын хөндлөн дагуу даацын хана, давхар хоорондын болон хучилтын хавтан нь барилгын найдвартай тогтвор, хөшүүнийг хангана. Барилга 5 давхар 4 секцтэй 60 айлын орон сууц.

Барилгын урт - 63320 мм

Барилгын өргөн - 11520 мм

Барилгын давтагдах давхрын өндөр - 2700 мм

Барилгын нийт өндөр – 13500 мм

Барилгын зоорийн давхрын өндөр - 2800 мм

Барилгын дагуу алхам - 3200, 3200, 2600, 2600, 2600, 2600, 3200, 3200, 2600, 2600, 3200, 3200, 2600, 2600, 3200, 3200, 2600, 2600, 2600, 2600, 3200, 3200

Барилгын хөндлөн алхам - 5760, 5760 зурагт заасан нь бодит байдалтай тохирч байна.

Барилгын бүтээцийн төлөв байдлыг нарийвчлан шалгахын өмнө урьдчилан үзлэг шалгалтыг блок бүрээр явуулъя.

3. Барилгын бүтээцийн урьдчилсан оношилгоо

Барилгын урьдчилсан оношлогоог барилгын зурагтай нь тулган ерөнхий үзлэг хийж, зургийн дагуу барьсан болон зургаас өөрчилсөн бүтээц байгаа эсэх, энэ өөрчилсөн хэсэг нь барилгын даацын бүтээцэд болон барилгын ерөнхий орон зайн хөшүүнд нөлөөлсөн эсэх, барилгын хэсгүүдэд гарсан нүдэн баримжаагаар мэдэгдэхүйц суулт, хагарал, ан цав бий эсэх зэргийг шалгалаа.

3.1 Угсармал төмөрбетон гадна ба дотор хана

Барилгын даацын гадна ханыг анх төслөхдөө 21...35 см зузаанта. Барилга барих мужын тооцооны температураас хамааруулж зузааныг сонгох ба манайд баригдсан энэ серийн гадна хана нь дотор талдаа 80 мм зузаан, гадна талдаа 40 мм зузаан төмөрбетон үетэй, дундаа 180 мм зузаан хагас хөшүүн минераль ватан дулаалгын үетэй -40°C температуртай бүсэд барьж болохоор зураг төсөлд тусгагдсан ба барилгын гадна ба дотор ханын хавтангуудыг хооронд нь арматур тавьж гагнасан байна.

Барилгын доторх хана нь 12 см зузаантай, цоклын хэсэгтээ 14 см зузаантай.

Барилгын байдалтай танилцаж оршин суугчдын сууцаар орж ханын зарим зургийг авч хавсаргасан ба орцны зарим хана ашиглалтын буруугаас ус алдсанаас ханын дотор гадаргуу зарим хэсгээр мөөгөнцөрт автсан байна. /Зураг 2,5,9/ Ханын хавтгаалжинд зурагт заасан давхарт /Зураг 10,11,13/ ан цав илэрсэн. Урьдчилсан үзлэгийн явцад зарим оршин суугчид даацын угсармал төмөрбетон ханыг дураараа цөмөлж арка гарган зураг төсөлд өөрчлөлт гаргасан байна. /Зураг 12/ Энэ хананд ан цав илрээгүй. Гадна ханын булангаар цанталт үүсдэг. 5-р давхрын айлуудын дээрээс ус алддаг байсан ба дээврийг зассанаас ус гоожилт 113-р байрны хувьд зогссон байна. Айлуудын ашиглалтын буруугаас дээд давхрын айлаас нь ус их алддаг байна. /зураг 2,3,4,7,8,14,15,16/ Барилгын гадна талд зарим ханын хавтангуудыг уулзвар заадасны чигжээс унасан /зураг 12/ ба түүгээр цонхны дээгүүр айлууд руу ус гоождог байна.

3.2 Угсармал төмөрбетон хучилтын хавтан

Хучилтын хавтангууд нь хоорондоо хөшүүн бэхлэгдэж хэвтээ диафрагма үүсгэх ба мөн ханануудтай бэхэлгээний нарийвчаар /закладные детали/ бэхлэгджээ. Хучилтын хавтангийн зузаан 10 см. Хучилтын хавтан нь барилгын огторгуйн хөшүүнийг хангахаас гадна гол даацын элемент юм. Хучилтын хавтангууд нь гадна, дотор талын даацын ханатай хөшүүн холбогдож барилгын хөшүүн тэгтвторыг хангах ба хучилтын хавтангуудын хоорондын бэхэлгээ хэвийн байна.

Хучилтын хавтан нь 5760 мм урт, 2400 мм, 2650 мм ба 3200 мм өргөнтэй гурван төрлийн хавтан байна. П1 хавтан нь 3200 мм алхамд, П2 хавтан нь 2400 мм алхамд тавигдсан байна. Хучилтын хавтанг ханын хавтгаалж дээр суулгаж холбох эд ангиар бэхэлж 150 маркийн нарийн ширхэгтэй дүүргэгч бетоноор чигжжээ. Дээврийн ажлыг иж бүрэн хийсэн боловч 5-р давхрын айлуудын дээрээс ялангуяа барилгын баруун талын дээд талаас ус алджээ. /Зураг 7,8/ Энэ нь барилгын ерөнхий чанарт нөлөөлөхгүйгээр байна.

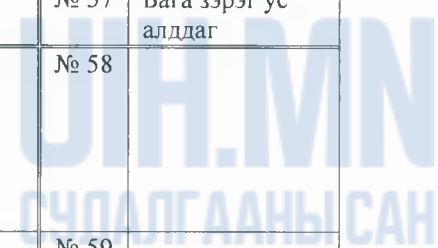
3.3. Барилгын шугаман суурь

Суурийн огтлол 017, 018, 020, альбом I – часть 2 зураг нь хөрсний шинж чанараас хамааран сонгож гүйцэтгэх суурийн хувилбарын зураг байна. Урьдчилсан үзлэг явуулах үед суурийг ухаж бэлдээгүй байв. Гадна ханын доорх шугаман суурийн өргөн нь 50 см, дотор ханын доорх шугаман суурийн өргөн нь

60 см байна.Энэ сууриудыг цутгамал төмөрбетоноор хийсэн бөгөөд тэнхлэгээс 69 см, 49 см зайнд цоклын ханыг бэхлэх нарийвчыг байрлуулсан байна.

“Солоingo тав” СӨХ-ийн 113-р байрны урьдчилсан үзлэг

	Ерөнхий байдал		Ерөнхий байдал		Ерөнхий байдал		Ерөнхий байдал
1-р орц		2-р орц		3-р орц		4-р орц	
№ 1		№ 16	Гал тогооны ханаар ус алддаг	№ 31	Ус бага зэрэг алддаг	№ 46	
№ 2	Хэвийн	№ 17	Хаалганы хажуу булангаар бага зэрэг ус алддаг	№ 32		№ 47	гайгүй
№ 3		№ 18	Гадна талдаа цонх нэмсэн гэхдээ хана нураагаагүй	№ 33	Хэвийн	№ 48	хэвийн
№ 4		№ 19		№ 34	Ус алддаг	№ 49	
№ 5	Хэвийн	№ 20		№ 35	Хэвийн	№ 50	
№ 6		№ 21	Мөөгөнцөртсөн	№ 36		№ 51	Хэвийн
№ 7		№ 22		№ 37	Ус алддаг	№ 52	
№ 8		№ 23	хэвийн	№ 38		№ 53	Бага зэрэг ус алддаг
№ 9	Гал тогоо мөөгөнцөр шинжилгээ авах	№ 24		№ 39	Ус алддаг гал тогоо ванны дээрээс	№ 54	
№ 10		№ 25		№ 40	Үзэх хана өөрчилсөн хүнгүй байсан.	№ 55	
№ 11	Дээд талаас ус алддаг	№ 26	Дээд талаас бага зэрэг ус алддаг	№ 41		№ 56	
№ 12		№ 27	Дээд талаас бага зэрэг ус алддаг	№ 42		№ 57	Бага зэрэг ус алддаг
№ 13		№ 28	Ус алддаг байсан засвар хийсэн	№ 43	Дээд талаас ус хавтангийн зааллаар гоождог Орцонд бас ижил	№ 58	
№ 14	Дээрээс ус алддаг	№ 29	Хана цан цохидог	№ 44		№ 59	
№ 15		№ 30	Ус алддаг, засвар хийсэн	№ 45	Зураг авсан Мөн хана ан цавтай байна. Ан цавын хэмжээг хэмжиж үзэх	№ 60	Гал тогооны дээрээс ус алддаг



4. Нарийвчилсан оношилгоо

4.1. Угсармал төмөрбетон ханын хавтгаалжын бетоны бат бэх.

Төмөрбетон угсармал ханын хавтгаалжны бетоны бат бэхийг DIGISHMIDT-2000 багажаар урьдчилсан үзлэгээр үзвэл зохих шаардлагатай зорийн давхарын хананууд дээр шалгаж 1-р хүснэгтэнд бичлээ.

1-р хүснэгт. Ханын хавтгаалжны бетоны бат бэх

№	давхар	тэнхлэг	Бетоны бат бэх, МПа	тайлбар
1	0	22-21-Б	28	
2	0	20-19-В	28	
3	0	18-А-Б	29	
4	0	12-13-Б	28	
5	0	18-19-Б	30	
6	0	12-13-Б	29	
7	0	12-11-Б	28	
8	0	11-А-Б	28	
9	0	14-13-Б	28	
10	0	6-7-Б	28	
11	0	12-А-Б	28	
12	0	15-16-В	30	
13	0	14-15-А	30	
14	0	9-10-Б	30	
15	0	А-Б-1	28	
16	0	Б-2-3	28	

- Ханын бетоны бат бэхийн дундаж үзүүлэлт R_m

$$R_m = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{n} = \frac{458}{16} = 28$$

- Дундаж квадрат хазайлт - S_m

$$S_m = \sqrt{\frac{n_1 \Delta_1^2 + n_2 \Delta_2^2 + \dots + n_k \Delta_k^2}{n-1}} = \sqrt{\frac{4 \cdot 2^2 + 2 \cdot 1^2 + 10 \cdot 0^2}{16-1}} = 1.09$$

- Вариацийн илтгэлцүүр - v_m

$$v_m = \frac{S_m}{R_m} = \frac{1.09}{28} = 0.039$$

- Баганын бетоны бат бэх - R_b

$$R_b = R_m(1 - \chi \cdot v_m) = 28 \cdot (1 - 1.64 \cdot 0.039) = 26 \text{ МПа}$$

Туршилтын үр дүнгээс үзэхэд ханын бетоны бөх бат В25 ангийн бетоны шаардлагыг хангаж байна.



2-р хүснэгт. Ханын хавтангийн шпонкны бетоны бат бэх

№	давхар	тэнхлэг	Бетоны бат бэх, МПа	тайлбар
1	0	13-Б	22	
2	0	12-В	22	
3	0	18-А	22	
4	0	21-Б	23	
5	0	18-Б	20	
6	0	12-Б	21	
7	0	12-В	23	
8	0	15-Б	23	
9	0	9-В	22	
10	0	18-А	21	

- Ханын бетоны бат бэхийн дундаж үзүүлэлт R_m

$$R_m = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{n} = \frac{219}{10} = 22$$

- Дундаж квадрат хазайлт - S_m

$$S_m = \sqrt{\frac{n_1 \Delta_1^2 + n_2 \Delta_2^2 + \dots + n_k \Delta_k^2}{n-1}} = \sqrt{\frac{1 \cdot 2^2 + 2 \cdot 1^2 + 4 \cdot 0^2 + 3 \cdot 1^2}{10-1}} = 0.88$$

- Вариацийн илтгэлцүүр - v_m

$$v_m = \frac{S_m}{R_m} = \frac{0.88}{22} = 0.04$$

- Баганын бетоны бат бэх - R_b

$$R_b = R_m(1 - \chi \cdot v_m) = 22 \cdot (1 - 1,64 \cdot 0,04) = 20 \text{ МПа}$$

Туршилтын үр дүнгээс үзэхэд хананы хавтангийн шпонкны бетон нь В20 ангийн бетоны шаардлагыг хангаж байна

4.2. Хучилтын угсармал хавтан

Хучилтын хавтангийн бетоны бат бэхийг 3-р хүснэгтэнд бичлээ.

3-р хүснэгт. Хучилтын хавтангийн бетоны бат бэх

№	давхар	тэнхлэг	Бетоны бат бэх, МПа	тайлбар
1	0	20-19-В-Б	30	
2	0	22-21-А-Б	30	
3	0	21-20-Б-А	27	
4	0	16-17-А-Б	27	
5	0	11-12-Б-В	28	
6	0	12-11-А-Б	27	
7	0	22-23-А-Б	28	
8	0	19-20-А-Б	29	

9	0	13-14-А-Б	28	
10	0	14-15-Б-В	29	
11	0	23-24-А-Б	29	
12	0	24-25-Б-В	28	
13	0	15-16-А-Б	28	
14	0	13-14-Б-В	27	

- Ханын бетоны бат бэхийн дундаж үзүүлэлт R_m

$$R_m = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{n} = \frac{395}{14} = 28$$

- Дундаж квадрат хазайлт - S_m

$$S_m = \sqrt{\frac{n_1 \Delta_1^2 + n_2 \Delta_2^2 + \dots + n_k \Delta_k^2}{n-1}} = \sqrt{\frac{2 \cdot 2^2 + 3 \cdot 1^2 + 5 \cdot 0^2 + 4 \cdot 1^2}{14-1}} = 1.074$$

- Вариацийн илтгэлцүүр - v_m

$$v_m = \frac{S_m}{R_m} = \frac{1.074}{28} = 0.038$$

- Баганын бетоны бат бэх - R_b

$$R_b = R_m(1 - \chi \cdot v_m) = 28 \cdot (1 - 1,64 \cdot 0,038) = 26 \text{ МПа}$$

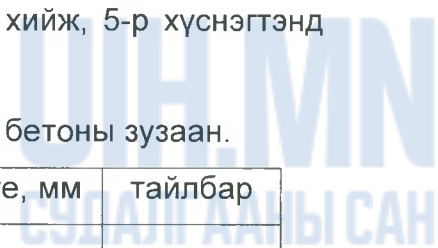
Туршилтын үр дүнгээс үзэхэд шпонкны бетон нь В25 ангийн бетоны шаардлагыг хангаж байна

4.3. Хучилтын хавтангийн арматурын хамгаалах үеийн зузаан.

Хучилтын хавтангийн даацад бетоны бат бэхийн дараа нөлөөлдөг гол үзүүлэлт нь арматурын хамгаалалтын бетон үеийн зузаан юм. Арматурыг хамгаалах бетон үеийн зузааныг ИЗС-2М, Zircon багажаар хэмжилт хийж, 5-р хүснэгтэнд бичлээ.

5-р хүснэгт. Хучилтын хавтангийн арматурын хамгаалах үе бетоны зузаан.

№	давхар	тэнхлэг	Хамгаалалтын үе, мм	тайлбар
1	0	20-19-В-Б	16	
2	0	22-21-А-Б	15	
3	0	21-20-Б-А	16	
4	0	16-17-А-Б	16	
5	0	11-12-Б-В	16	
6	0	12-11-А-Б	18	
7	0	22-23-А-Б	20	
8	0	19-20-А-Б	18	
9	0	13-14-А-Б	20	
10	0	14-15-Б-В	15	
11	0	23-24-А-Б	18	



12	0	24-25-Б-В	20	
13	0	15-16-А-Б	20	
14	0	13-14-Б-В	18	
15	2	23-24-А-Б	18	
16	3	11-12-а-Б	18	
17	4	4-5-А-Б	18	

Хэмжилтийн үр дүнгээс үзэхэд хавтангийн арматурын хамгаалах бетон үеийн зузаан 15-20 мм байгаа нь хэвийн байна.

4.4. Ан цавын төлөв байдал

Зоорийн давхрын хануудад, зарим давхрын хучилтын хавтангуудад жижиг микро ан цавууд үүссэн байна. 45 тоот айлын ханын жижиг ан цавын өргөний хэмжээ 0.15 мм –ээс хэтрэхгүй байна. Ийм ан цав нь угсралт, тээвэрлэлтийн явцад ч үүсдэг. Өөрөөр хэлбэл барилгын даац, хөрсний суулт, хөөлтөөс үүссэн ан цав байхгүй.

4.5. Бетон болон арматурын корроз.

Зоорийн бүтээцээс дээж авч шинжлэхэд pH –ийн хэмжээ 1.5 байна. Харин 9, 21 тоот айлд мөөгөнцөр /бетоны биологийн корроз/ ургасан байсныг шинжилгээ хийгдсэнгүй. Энэ байрны дээрх тоот айлуудад ургасан мөөгөнцөрийн байдал нь XV хороололд нийтлэг тархсан мөөгөнцөрийн байдал, өнгөтэй адилхан байна.

Энэ хороололд нилээд олон төрлийн мөөгөнцөр байгаагаас penicillium, raecilomyces, tricoderma зэрэг төрлүүд голлож байна. Мөөгөнцөр нь хүнд хортойгоос гадна бетоны бат бэхэд маш их нөлөөлдөг юм. Одоогийн байдлаар бетоны бат бэхэд бага зэрэг нөлөөлсөн байгааг судалгаагаар тогтоосон. Мөөгөнцөртэй айлуудын судалгааг 6-р хүснэгтэнд бичсэн. Зарим айлуудын хананы бетоны чийгийг DELMHRST instrument фирмийн чийг хэмжигч багажаар шалгалаа.

6-р хүснэгт. Мөөгөнцөр, чийгний судалгаа

№	Айлын дугаар	Мөөгөнцөр	Бетоны чийглэг	тайлбар
1	№ 9	+	+	
2	№ 11		+	
3	№ 14		+	
4	№ 16		+	
5	№ 17		+	

6	№ 21	+	+	
7	№ 26		+	
8	№27		+	
9	№29		+	
10	№30		+	
11	№34		+	
12	№37		+	
13	№39		+	
14	№43		+	
15	№53		+	
16	№57		+	
17	№60		+	

4.6. Барилгын суурь

Барилгын суурь шугаман суурь бөгөөд элсэн дэвсгэр дээр 40 см өргөн, 60см өндөр цутгамал бетон суурь байна. Суурийн дээр гадна ханын дээр 40 см өргөн, дотор хананы доор 50см өргөн 40 см өндөртэй төмөрбетон бүс хийгдсэн байна. Тэнхлэгийн дагуух суурийн блокод ноцтой ан цав илэрсэнгүй. Суурийн ажил бүгд төслийн дагуу хийгдсэн байна. Шугаман суурийг 50x40, 60x60 см-ийн зузаантай 2 блокоор хийжээ. Суурийн бетоны бат бэхийг А, Б, В тэнхлэгийн дагуу нилээд олон цэг дээр DIGISMIDT-2000 багажаар шалгаж, тодорхойлсон үр дүнг хүснэгт 7-т харууллаа.

7-р хүснэгт. Суурийн бетоны бат бөх.

Бүтээц	Тэнхлэг байрлал	Бетоны бат бэх, МПа
Шугаман суурь	В- 12-11	24
	В-18-19	21
	В-17-18	21
	А- 18-19	22
	В-А-18	23
	Б- 18-19	22
	А-16-15	23
	В-А-8	22
	Б- 12-13	21
	Б- 22-21	20

- Бат бэхийн дундаж үзүүлэлт R_m

$$R_m = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{n} = \frac{219}{10} = 22 \text{ МПа}$$

- Дундаж квадрат хазайлт - S_m

$$S_m = \sqrt{\frac{n_1 \Delta_1^2 + n_2 \Delta_2^2 + \dots + n_k \Delta_k^2}{n-1}} = \sqrt{\frac{1 \cdot 2^2 + 2 \cdot 1^2 + 3 \cdot 0^2 + 3 \cdot 1^2 + 1 \cdot 2^2}{10-1}} = 1.2$$

- Вариацийн илтгэлцүүр – v_m

$$v_m = \frac{S_m}{R_m} = \frac{1.2}{22} = 0.0546$$

- Баганын бетоны бат бэх - R_b

$$R_b = R_m(1 - \chi \cdot v_m) = 22 \cdot (1 - 1.64 \cdot 0.054) = 20 \text{ МПа}$$

Суурийн бетон нь В15 ангийн бетоны шаардлагыг хангаж байна.

4.7. Барилгын даацын бүтээцийг өөрчилсөн, эвдрэл гэмтэлийн тухай

Энэ орон сууцны барилгын 18 тоот айл гадна талдаа нэмэлт өргөтгөл хийсэн боловч хана нураагаагүй байна. 40 тоот хаалганд оршин суугч ханандаа арк гаргасан. Гал тогоо зочины өрөөны хоорондох даацын хананд гаргасан арк нь ханын даацыг тодорхой хэмжээгээр бууруулсан. Гэвч хучилтын хавтан суух хэсэг хэвийн байна. Харин хучилтын дээрх агааржуулалтын яндангууд эвдрэлд орсон байна. Хучилтын дээр орших хавиргат хавтанг буулгаагүй тохиолдолд хүчитгэж хэрэглэхийг зөвлөж байна.

4.8. Суурийн даацын тооцоо

Орон сууцны угсармал хавтгаалжин барилгын суурь дээр ирэх ачааг тодорхойлохын тулд ханын бүтээцийн жин, дээврийн болон хучилтын байнгын болон түр ачааны хэмжээг тогтооно. Судалж байгаа 113-р байрын ханын бүтээц нь гадна талдаа 8 см төмөрбетон үе, дотор талдаа 4 см төмөрбетон үе, дундаа 18 см дулаан тусгаарлах минерал вата үетэйгээр хийгдсэн байна.

- Төмөрбетон үеийн хувийн жин 2500 кг/см^3
- Дулаалгын минералватын хувийн жин 300 кг/см^3
- Давхар хоорондын хучилтын бүтээцийн байнгын ачааг 480 кг/см^2
- Дээврийн хучилтын ачаа 640 кг/см^2
- Түр ачаа: а. цасны ачаа 50 кг/см^2

Б. Сууцны ашигтай ачаа 150 кг/см^2

Гадна ханын 1 метрт ноогдох ачааг тодорхойлохын тулд ачааллын талбайг барилгын даацын хана дор суурийн тэнхлэгээр авна.

Ачааны талбайн хэмжээ $3,2 \cdot 3,0 \text{ м} = 9,6 \text{ м}^2$

Мансардын давхарын зураг ирээгүй учир одоо байгаа 5 давхар дээр 1 давхар нэмж барихаар ачааг авлаа. Мансардыг хөнгөн материалаар хийнэ.

Суурийн 3,2 м-т ноогдох ачааны хэмжээг тодорхойлъё:

1. Дээврийн бүтээцийн байнгын ачаа:

$$N_{deever} = 3,2 \cdot 3 \cdot 640 = 6144 \text{ кг үүнийг } 8000 \text{ кг гэж ихэсгэж авлаа.}$$

2. Давхар хоорондын хучилтын жин:

$$N_{davkhar} = 9,6 \cdot 480 \cdot 6 = 27648 \text{ кг үүнийг } 30000 \text{ кг гэж ихэсгэж авлаа}$$

3. Ханын жин (цонхны нүхийг хасч тооцно). Барилгын нийт өндөр $2,7 \cdot 6 = 16,2 \text{ м}$, цонхны нүхний хэмжээ $1,4 \cdot 1,4 = 1,96 \text{ м}^2$ болно.

Материалын хувийн жин:

$$N_{hana} = (3,2 \cdot 16,2 - 1,4 \cdot 1,4 \cdot 6) \text{ м}^2 \cdot 0,12 \text{ м} \cdot 2500 \text{ кг} / \text{ м}^3 + (3,2 \cdot 16,2 - 1,4 \cdot 1,4 \cdot 6) \cdot 0,18 \cdot 300 = 14163 \text{ кг}$$

4. Суурийн 1 тууш метрт ноогдох тогтмол ачаа:

$$N'' = \frac{8000 + 30000 + 14163}{3,2} = \frac{52163}{3,2} = 16300 \text{ кг/м үүнийг } 20000 \text{ кг/м гэж авлаа.}$$

5. Түр ачаа: Дээвэрт 50 кг/м^2 , давхар хоорондын хучилтанд 200 кг/м^2 байгаа учир:

$$\text{Дээврийн түр ачаа } 3 \cdot 50 = 150 \text{ кг/м}$$

$$\text{Давхар хоорондын ачаа } 5 \cdot 200 = 1000 \text{ кг/м}$$

Орон сууцны барилгад түр ачаа бүх давхаргад нэгэн зэрэг үйлчлэхгүй.

Иймд энэ хүчин зүйлийг тооцох илтгэлцүүр:

$$\varphi_u = 0,3 + 0,6 / \sqrt{n} = 0,3 + 0,6 / \sqrt{6} = 0,54 \text{ байна. Иймд хучилтын дээрх түр}$$

ачааны хэмжээ:

$$N_2'' = 1150 \cdot 0,54 = 621 \text{ кг/м}$$

6. Нормын ачааны дүн:

$$N_{II}'' = 20000 + 621 = 20621 \text{ кг/м} = 25000 \text{ кг/см гэж авлаа}$$

7. Суурийн шаардагдах өргөний хэмжээг урьдачлан тогтоовол:

$$b = \frac{N_{II}''}{R_0 - \gamma_m \cdot d} = \frac{250}{(8 - 0,3)} = 33,7 \text{ см} < 40 \text{ см. одоо байгаа суурийн өргөн.}$$

үүнд: R_0 - буурийн тооцооны эсэргүүцэл, 8 кг/см^2 байхаар инженер геологийн дүгнэлтээс авлаа.



$\gamma_m = 2000 \text{ кг/см}^2$ суурийн буцааж чигжсэн шороо ба суурийн бүтээцийн эзэлхүүний хэмжээнд харгалзах дундаж хувийн жин.

d – суурийн суулгах гүний хэмжээ, энэ барилгад 1,5 м байна.

ДҮГНЭЛТ

Улаанбаатар хотын БЗД-ийн 15-р хороололын 113-р байран дээр нэмэлт давхар (хөнгөн бүтээцээр) барихын өмнөх барилгын одоогийн төлөв байдал хэвийн байна.

ЗУРАГ ТӨСЛИЙН БОЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ БАЙГУУЛЛАГЫН АНХААРАХ ЗҮЙЛ

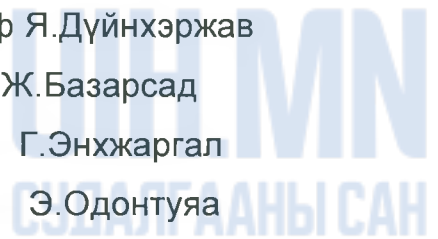
1. Хучилтан дээрх хавиргат хавтанг авахгүй бол түүнийг хүчитгэх шаарлагатай. Ялангуяа барилгаас илүү гарсан хэсэг дээр ачаа үйлчлүүлэх боломжийг хаах.
2. Барилгын усны хаявчийг дахин шинэчлэх эсвэл сайжруулж хийх, барилгын буурь хөрс, суурь луу ус орохгүй байх арга хэмжээ авах.
3. Боломжтой бол барилгын гадна ханын заадсыг засварлах.

Док /Ph/, проф Я.Дүйнхэржав

ЭША Ж.Базарсад

Маг. инженер Г.Энхжаргал

Маг. инженер Э.Одонтуяа





1-р зураг Барилгын гадна тал



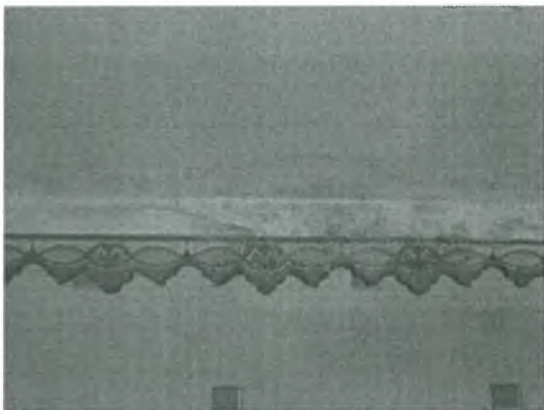
2-р зураг №14 тоот гал тогоо мөөгөнцөртсөн нь



3-р зураг 1-р орц №9 тоот дээрээс ус алдсан нь



4-р зураг 2-р орц Босоо шугамнаас ус алдаж байна



5-р зураг №21 тоот жижиг өрөө мөөгөнцөртсөн нь



6-р зураг 2-р орц №18 тоот балкон гаргасан нь



7-р зураг 3-р орц №43 тоот хавтангийн заадлаар



8-р зураг 2 ба 3-р орцны заагаар ус алдсан байдал

ус алддаг байдал

УУМН
СУДАЛГААНЫ САН