

CẨM NANG XÂY NHÀ 2013

TRONG KHU VỰC THÀNH PHỐ NHA TRANG



TÀI LIỆU PHÁT HÀNH MIỄN PHÍ



XIN CHÚC MỪNG,

Gia đình bạn đã quyết định xây tổ ấm tại thành phố vịnh Nha trang. Thành phố này không những có vị trí đặc địa thuận lợi mà còn là nơi có khí hậu lý tưởng để bạn và gia đình nâng chất lượng sống lên một tầm cao mới.

Chắc rằng bạn đã nghe rất nhiều lời đồn thổi xung quanh việc xây nhà ở về việc lún nứt, xây khó khăn, chi phí phát sinh v..v....

Với kinh nghiệm hơn 10 năm trong việc xây dựng nhà ở biệt thự và nhà phố cao cấp và đã xây dựng nhiều biệt thự khu vực này, Kiến trúc sư Trần Việt xin trả lời bạn rằng:

Xây dựng nhà ở thật dễ dàng không hề khó khăn như lời đồn đại.

Mong muốn của Kts.Trần Việt là mang đến những thông tin ban đầu giúp cho bạn có đủ cơ sở đánh giá và nhìn tổng quan về việc xây nhà; Lên một kế hoạch rõ ràng về nhu cầu sẽ giảm thiểu được những sai sót không đáng có trong quá trình này.

Nội dung của cẩm nang này gồm các phần như sau:

Chương 1- Dự trù kinh phí xây dựng.

Chương 2- Làm việc với kiến trúc sư và thông qua phương án xây dựng

Chương 3- Những lý do để thuê Công ty Trần Việt thiết kế và thi công.

Chương 4- Tiến hành xây dựng

- Lựa phương án móng
- Lựa chọn vật liệu xây dựng phần thô
- Lựa chọn vật liệu xây dựng phần hoàn thiện

Chương 5- Hồ bơi và những kiến thức căn bản về hồ bơi.

Chương 6- Kiểm tra, nghiệm thu và hoàn công.

Chương I: Dự trù kinh phí xây dựng

1. Tại sao phải ước tính chi phí:

Bạn có quyền hưởng thụ đúng giá trị của căn nhà do đó, ước tính được chi phí xây dựng ngay từ đầu là điều quan trọng để tránh xích mích với nhà thầu khi xây nhà sau này cũng như quyết định được mức độ đầu tư như thế nào là phù hợp.

Thông thường có 2 loại chi phí chính cần ước tính:

a. Ước tính chi phí xây dựng phần thô

Phần thô theo đơn giá vật tư và nhân công năm nay (2013) có giá trị khoảng **2,9 triệu/m²** sàn đến **3,1 triệu/m²** sàn tùy chất lượng vật liệu và quy cách cốppha.

“Phần thô” thường được tính là phần bê tông, xây, trát hồ.



Thi công tầng hầm nhà DL-C22 – Công ty Trần Việt thực hiện

b. Ước tính chi phí trang trí nội thất

Bạn có thể tính phần này bao gồm chi phí để mua gạch ốp lát, sàn gỗ, thiết bị nhà tắm, bếp ga, bếp điện, máy lạnh, bàn ghế sofa, đèn trang trí, rèm cửa và các trang thiết bị gia dụng khác cần sắm mới. Lý do chúng tôi đề nghị bạn tính riêng loại chi phí này vì đây là phần rời và hoàn toàn có thể được trang bị sau khi phần thô ngôi nhà hoàn thành. Thời gian trang bị thêm những đồ này không phụ thuộc vào thời gian xây thô mà phụ thuộc vào mức độ “chịu chơi” của bạn.

Tuy nhiên, cũng xin chia sẻ kinh nghiệm rằng, chi phí hoàn thiện này có giá thông thường khoảng 3 triệu/m² ~ 5 triệu/m² xây dựng.

Có thể nộp phần hoàn thiện này cho dễ hình dung như sau:
Bạn đầu tư **3 triệu/m²** thì tương đương với Khách sạn tiêu chuẩn 3 sao.
Bạn đầu tư **5 triệu/m²** thì tương đương với Khách sạn tiêu chuẩn 5 sao.

Thực tế là **việc xây nhà không bao giờ có phát sinh** nếu được thiết kế kỹ lưỡng và thoả thuận được danh sách cụ thể từng món vật tư bỏ vào công trình.

Ví dụ ước tính phí xây dựng:

Nhà có diện tích xây dựng 80m², quy mô 1 hầm 1 trệt 2 lầu 1 mái thì:

Phần móng cơ bản: 100.000.000 đồng
Phần thô: 4 x 80 m² x 2.9 triệu/m² = 928.000.000 đồng

Hoàn thiện: 320m² x 4 triệu/m² = 1.280.000.000 đồng

Vậy tổng kết chi phí là: 2.308.000.000 đồng

(Hai tỉ ba trăm lẻ tám triệu đồng)

Với con số cơ bản "lặn lưng" này bạn sẽ yên tâm hơn khi trao đổi nhu cầu của mình từ kiến trúc sư thiết kế đến nhà thầu thi công rồi nhé.





Chương 2: Làm việc với kiến trúc sư (KTS)

- Trước hết, bạn cần hiểu được những nhu cầu cơ bản của gia đình về ngôi nhà mới như: số lượng phòng, diện tích và vị trí của phòng, phong cách và vật dụng trang trí nội thất sẽ sử dụng, không gian dự trữ, phòng thờ, nhà xe, vườn nhỏ, sân chơi, bồn chứa nước....
- Lưu ý về những thay đổi trong tương lai, ví dụ như đám cưới và gia đình sẽ có thêm người, v.v..
- Nên tham khảo tất cả các thành viên trong gia đình trước khi thông qua những kế hoạch lần cuối.
- Sắp xếp theo thứ tự ưu tiên tất cả thông tin được đề cập ở trên

Sau khi đã có đủ thông tin trên, giờ là lúc bạn phải tiến hành làm việc với kiến trúc sư.

- Mô tả chi tiết nhu cầu của bạn và gia đình.
- Trình bày với KTS về ý tưởng thẩm mỹ của bạn và gia đình nếu có.
- Trình bày rõ những băn khoăn hay thắc mắc của bạn liên quan đến việc đó.
- Nếu có sở thích hay điều tối kỵ nào liên quan đến căn nhà (chẳng hạn vấn đề phong thủy như: hướng nhà, hướng đất, cách bố trí phòng bếp, phòng ngủ, phòng thờ cúng v.v..) bạn cũng nên thảo luận cùng KTS ở bước này.
- Sau khi trình bày ý kiến của bạn, nên lắng nghe lời khuyên của KTS nếu yêu cầu đó không phù hợp yêu cầu mỹ thuật và độ an toàn.
- Nên tìm hiểu qua những thuật ngữ xây dựng và hạn chế van thiệp vào phần xử lý chuyên môn khi KTS đưa ra phương án.

2.2. Một số bản vẽ chủ yếu

Một bộ hồ sơ bản vẽ đầy đủ bao giờ cũng giúp cho việc thi công hoàn thiện công trình trở nên dễ dàng hơn nhiều. Xin đưa ra một số bản vẽ chủ yếu

để các bạn tham khảo:

a. Phần phối cảnh minh họa: bao gồm phối cảnh công trình nhìn từ chính diện, các phối cảnh góc minh họa, phối cảnh nội thất bên trong nhà của phòng khách, phòng ăn, bếp, các phòng ngủ, khu phụ, tiểu cảnh một số điểm nhấn trang trí đặc biệt, phối cảnh nội thất sân vườn (nếu có)... Phần phối cảnh này giúp cho chủ nhà dễ dàng hình dung về không gian thực tế sau khi ngôi nhà được xây dựng, và có những tiên liệu chính xác về cách bài trí đồ đạc, sử dụng vật liệu, bố trí ánh sáng, chọn màu sơn.v.v..

b. Phần bản vẽ kỹ thuật: bao gồm 03 bộ hồ sơ chính như sau:

- Hồ sơ xin phép xây dựng: bao gồm các bản vẽ chính là bản vẽ mặt bằng các tầng, mặt cắt, mặt đứng, bản vẽ móng, sơ đồ cấp điện nước và thoát nước.
- Hồ sơ thiết kế sơ bộ: bao gồm các mặt bằng triển khai chi tiết, các mặt đứng, mặt cắt, và một số bản vẽ phối cảnh.
- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công: đây là bộ hồ sơ sau cùng, hoàn chỉnh nhất, làm căn cứ chủ yếu để tiến hành thi công công trình. Hồ sơ bao gồm các phần:
 - + Toàn bộ các bản vẽ mặt bằng các tầng, mặt bằng mái, mặt bằng trần, mặt bằng lát sàn từng tầng.
 - + Toàn bộ các bản vẽ mặt cắt qua nhà (ít nhất 02 mặt cắt), các mặt đứng của nhà.
 - + Các bản vẽ triển khai cấu tạo trong nhà (cấu tạo thang, cửa, chi tiết trang trí, các khu vệ sinh, ban công...)
 - + Các bản vẽ kỹ thuật điện, cấp thoát nước, điện thoại, chống sét, máy điều hoà..
 - + Các bản vẽ tính toán kết cấu móng, cột, dầm, sàn, lanh tô...

Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công này càng chi tiết bao nhiêu thì càng ít xảy ra xung đột với nhà thầu sau này.

2.3 Kinh nghiệm chia sẻ:

Không bao giờ hồ sơ kiến trúc và khai triển có thể khớp hoàn toàn 100% do đó, để đảm bảo cho những chi tiết của thiết kế mà bạn và KTS đã thống nhất, bạn có thể sử dụng những hình vẽ minh họa, hình vẽ 3D để ràng buộc trong hợp đồng với nhà thầu thi công về sau.

2.4 Tiến hành lập hồ sơ xin phép xây dựng:

Phần thủ tục xin phép xây dựng tại thành phố Nha Trang thật là đơn giản:

Bạn yêu cầu bên thiết kế lập hồ sơ xin phép xây dựng cho bạn đúng với quy định hiện hành và Quy hoạch từng khu vực.

Sau khoảng 3 tuần, nếu không vi phạm quy định gì thì bạn sẽ được cấp Giấy phép xây dựng.



Nhà biệt thự DL C22

Chương 3. Những lý do để thuê Công ty Trần Việt thiết kế và thi công.

a. Tiêu chí kinh nghiệm và trình độ của nhà thầu:

Trần Việt là 1 thương hiệu hơn 10 năm kinh nghiệm trong thiết kế và thi công.

Tuy nhiên, để đánh giá chỉ tiêu này bạn cần tổng hợp thông tin từ nhiều nguồn. Một trong những nguồn đó chính là việc kiểm tra các công việc thực tế mà nhà thầu đã thực hiện. Bạn có thể yêu cầu nhà thầu đưa đến tham quan một số công trình tiêu biểu có phong cách và quy mô gần giống yêu cầu của bạn. Bạn hãy trực tiếp hỏi chuyện các chủ nhà cũng như quan sát tỉ mỉ căn nhà đó nhằm rút ra nhận định của riêng bạn.

Về trình độ: Kiến trúc sư Trần Việt tốt nghiệp Đại học kiến trúc Thành phố HCM khoá 98. Được cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế, xây dựng bởi Sở Xây dựng Khánh Hoà.

b. Tiêu chí thời gian:

Trần Việt luôn cam kết tiến độ thi công và ràng buộc bằng giá trị kinh tế ngay trong hợp đồng xây dựng.

Thực tế đây là mục nổi bật trong phương án thi công. Chúng tôi tách riêng nhằm nhấn mạnh tính quan trọng của tiêu chí này. Bạn cần thoả thuận với nhà thầu tiến độ thời gian chi tiết của từng hạng mục công việc. Tất cả nhà thầu

đều phải lập bảng tiến độ công trình chi tiết và yêu cầu vật liệu từng thời điểm. Bảng tiến độ này sẽ là căn cứ để chủ nhà kiểm tra đơn đốc và hai bên tiến hành quyết toán theo hạng mục công việc thực hiện. Thông thường với hạng mục nhà phố đơn giản, điều kiện thi công thuận lợi thì quá trình thi công thường kéo dài trong 4~5 tháng. Với các công trình đòi hỏi hoàn thiện cầu kỳ hơn, nhà biệt thự có thể kéo dài trong 1 năm hoặc hơn nữa.

c. Tiêu chí giá cả:

Trần Việt không tính giá xây dựng trên m² mà bóc tách dự toán cẩn thận bằng phần mềm chuyên nghiệp, do đó không bao giờ có phát sinh.

Xây dựng nhà dân dụng hiện nay thường phân ra 2 hình thức nhận thầu, tương ứng với 2 mức giá khác nhau.

- Hình thức nhận thầu nhân công tùy theo sự thỏa thuận giữa chủ nhà và nhà thầu, tuy nhiên bạn sẽ rất mất thời gian theo công trình chạy vật tư và lựa chọn vật tư. Thích hợp với người có nhiều thời gian rảnh rỗi.

- Hình thức nhận thầu toàn bộ cả nhân công và vật liệu – Chia khoá trao tay: mức giá có sự giao động rất lớn do yêu cầu vật liệu của chủ nhà. Khi tiến hành hợp đồng với nhà thầu, chủ nhà cần nêu chỉ tiêu các điều kiện về vật liệu sử dụng (xây thô và hoàn thiện) với các yếu tố: Mức giá tối thiểu, chủng loại, phẩm cấp, hạn mức sử dụng, xuất xứ và nhãn hiệu... Hợp đồng về vật liệu càng chi tiết bao nhiêu, việc thanh quyết toán và quan hệ giữa chủ nhà và nhà thầu càng thuận lợi bấy nhiêu.

Trong hợp đồng với nhà thầu, ngoài các điều khoản cơ bản, bạn nên lưu ý đề cập thêm những điều khoản sau:

- Quy định an toàn lao động và an toàn công trình công cộng, nhà liền kề.
- Quy định tuân thủ nội quy lao động của ban quản lý dự án An Viên.
- Hình thức và thời hạn thanh toán (theo tiến độ hay theo thời gian và khối lượng công trình)
- + Nếu có thể thương lượng được bạn nên yêu cầu nhà thầu kỹ quỹ bảo lãnh tại ngân hàng. Số tiền và thời gian bảo hành (tùy theo thương lượng) nhằm đảm bảo chất lượng xây dựng sau khi ngôi nhà xây xong.
- + Bạn cũng nên tham khảo với KTS về nội dung hợp đồng với nhà thầu.

2. Công tác giám sát

a. Nhiệm vụ chính của công tác giám sát:

- Kiểm tra công việc và chất lượng thi công của nhà thầu.
- Theo dõi vật tư, yêu cầu nhà thầu thực hiện đúng định mức vật tư, tránh lãng phí hoặc không đảm bảo chất lượng.
- Tiến hành nghiệm thu từng hạng mục công việc, thúc đẩy thi công đảm bảo thực hiện đúng tiến độ.
- Kiểm tra thực hiện an toàn lao động.

b. Giám sát:

- Tự giám sát: Chủ nhà có thể là người "đóng vai" giám sát, hoặc nhờ người thân đảm nhận việc giám sát nếu có chuyên môn và hiểu biết thật sự về xây

dụng.

- Thuê công ty tư vấn giám sát: Đây là những đơn vị có chuyên môn và giấy phép hành nghề giám sát theo quy định luật pháp.

c. Vì sao ta cần bên giám sát:

Vì đây là bên thay mặt và bảo vệ quyền lợi chủ nhà đồng thời họ cũng đủ trình độ và chuyên môn để nói chuyện "kỹ thuật" với nhà thầu, đảm bảo thi công đúng chất lượng. Tùy thuộc vào gói thầu mà phần việc của giám sát có bao gồm giám sát vật tư hay không.

Kinh nghiệm chia sẻ

Bạn nên tránh việc thuê đơn vị giám sát do chủ thầu giới thiệu để đảm bảo tính khách quan. Hãy hỏi người thân hoặc tham khảo ý kiến từ kiến trúc sư thiết kế.

Chương 4: Tiến hành xây dựng

4.1 Lựa chọn phương án móng:

Móng cọc:

Thị trường có 02 loại cọc:

Cọc bê tông vuông tụt đúc (Cọc đặc)

Cọc bê tông ly tâm (Cọc rỗng)

Đề nghị chọn loại cọc bê tông ly tâm vì các lý do sau:

- Được đúc bằng công nghệ ly tâm có ứng lực trước, cường độ chịu nén cao hơn cọc vuông tụt đúc nhiều lần.
- Cấu tạo phần bê tông được nén rất chặt, bảo đảm thép bên trong không bị xâm thực của nước biển.
- Cọc được sản xuất hàng loạt bằng máy công nghiệp nên chất lượng đồng đều.



Móng bè; móng đệm cát:

Thông thường tùy theo thiết kế và địa chất thực tế, bạn có thể xây dựng phương án móng bè hoặc móng đệm cát.

4.2 Lựa chọn vật liệu xây thô:

a. Xi măng là thành phần quan trọng nhất trong công tác xây, tô và đổ bê tông. Chọn xi măng thích hợp sẽ đảm bảo sự vững chắc cho công trình xây dựng. Nên lựa chọn nhãn hiệu xi măng uy tín, có danh tiếng và được sự tin tưởng của nhà thầu cũng như kiến trúc sư.

Trần Việt khuyên dùng xi măng **Holcim** nếu bạn dư dả tài chính. Hoặc xi măng **Nghi Sơn** cho giá thành tiết kiệm.

b. Cát

Cách phân biệt cát chất lượng:

- Cát chất lượng có thể được xác định một cách dễ dàng bằng cách lấy một vốc cát rồi nắm tay lại. Bất kỳ chất bẩn nào (như bùn) sẽ dính lại vào lòng bàn tay bạn. Trong cát sẽ có đất sét, sạn hay các chất bẩn khác có thể sẽ làm ảnh hưởng đến công trình. Chúng cần được sàng lọc ra khỏi cát trước khi sử dụng.

- Một phương pháp kiểm tra khoa học hơn cách trên là đổ cát vào nửa bình thủy tinh, thêm một ít nước vào rồi khuấy lên. Cát sẽ lắng xuống đáy, các chất bẩn sẽ xuất hiện rõ. Có một nguyên tắc là nếu hàm lượng bùn hoặc bụi bẩn vượt quá 3% tổng trọng lượng cát thì cát đó cần được làm sạch trước khi sử dụng. Tóm lại, cát chất lượng là cát không thể chứa đất sét, chất bẩn mica hay vỏ sò.....

- Không nên sử dụng cát nhiễm phen hoặc nhiễm mặn trong bê tông và xây tô.

c. Đá

Cốt liệu thô thường là những viên đá nhỏ tăng thêm sức chịu lực cho bê tông. Đá sử dụng cho bê tông thông dụng hiện nay là đá 1x2 (kích thước hạt lớn nhất là 20mm-25mm). Cốt liệu đá phải sạch tạp chất khi đưa vào trộn bê tông.

Trong khi lựa chọn đá, bạn cần lưu ý những yếu tố sau:

- Đá thông dụng có dạng hình khối, không có nhiều tạp chất và ít thành phần hạt dẹt.

d. Nước

Nước trong khu biệt thự An Viên là nước máy thành phố, bạn không phải lo lắng về chất lượng nước xây dựng cũng như sinh hoạt sau này.

e. Bê tông

Bê tông nên dùng bê tông tươi của các đơn vị trộn chuyên nghiệp.

Bạn nhớ lấy mẫu bê tông lúc đổ để đi thí nghiệm nếu đạt chất lượng đúng mức thiết kế mới thanh toán tiền.

f. Gạch:

Thị trường Nha Trang tốt nhất là gạch lò Tuy nen Ninh Hoà đạt tiêu chuẩn xây dựng. Màu gạch phải đều, viên gạch thẳng, đồng chất.

g. Thép

Thép trên thị trường thông dụng nhất là Việt Úc, giá hợp lý vừa túi tiền và chất lượng đảm bảo tiêu chuẩn xây dựng bắc mỹ.

h. Điện, nước

Dây điện Cadivi, đế âm Nano là những thương hiệu uy tín lâu đời.

Ống nước lạnh: ống Bình Minh loại 1.

Ống nước nóng: ống nanô màu trắng.

Chương 5: Hồ bơi

Hồ bơi hiện có 02 loại trên thị trường:

a. Hồ bơi truyền thống: Là dạng hồ bê tông cốt thép, thành ốp gạch men hoặc mozaic.

Ưu điểm:

Hình dạng tự do, trang trí ốp lát thành hồ tùy thích, giá phù hợp.

Khuyết điểm:

Phải có phòng kỹ thuật, hệ thống máy lọc phức tạp, nhiều đường ống nên khả năng rò rỉ cao.

b. Hồ bơi thông minh: Cấu tạo hồ bằng tấm panel nhựa định hình sẵn, đổ bê tông đáy, thành hồ dán tấm chống thấm liner.

Ưu điểm: Chống thấm tuyệt đối, máy lọc gọn nhỏ.

Khuyết điểm: Giá quá đắt, hình dạng hạn chế, không bền bằng hồ bê tông truyền thống.

Đề nghị của Kiến trúc sư Trần Việt:

Kết hợp ưu điểm của 02 loại hồ bơi nói trên, chúng ta có thể làm hồ bơi gia đình như sau:

- Cấu tạo hồ bơi vẫn là bê tông cốt thép truyền thống

- Chống thấm bằng vật liệu liner thông minh
- Lọc nước bằng máy lọc thông minh.

Như vậy bạn đã có được hồ bơi có độ bền tương đương căn nhà (> 80 năm) và chống thấm tuyệt đối, bạn có thể làm hồ bơi trên sân thượng nhà mà không phải lo lắng gì chuyện chống thấm nữa.



HỒ BƠI NHÀ LK Q12 – CTY TRẦN VIỆT THỰC HIỆN

Chương 6: Kiểm Tra, Nghiệm Thu, Hoàn Công

1. Kiểm tra

Việc kiểm tra phải được thực hiện từ trong quá trình xây nhà, giám sát viên hoặc chủ nhà nên thường xuyên kiểm tra khối lượng, chất lượng, quy cách, kiểu dáng.

Khi công trình hoàn thành và trước khi nhận bàn giao, chủ nhà nên cùng giám sát và chủ thầu kiểm tra đối chiếu lại cùng bản vẽ chi tiết.

2. Nghiệm thu

Việc nghiệm thu phải được thực hiện đối với từng công việc, từng bộ phận, từng hạng mục công trình, nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Các bộ phận bị che khuất của công trình phải được nghiệm thu và bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo.

3. Hoàn công