



DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHU 5A
DƯỜNG MAC ĐÌNH CHI, PHƯỜNG 4, TP. SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG
BẢNG MÔ TẢ XÂY DỰNG NHÀ PHỐ LIÊN KẾ
MẶT TIỀN ĐƯỜNG SỐ 6, KHU ĐÔ THỊ 5A

Mã hiệu: 10/2019

Hiệu lực: 21/10/2019

THUYẾT MINH MÔ TẢ NHÀ
(XÂY THÔ, HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI)

DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHU 5A

**NHÀ PHỐ LIÊN KẾ TẠI MẶT TIỀN TRỤC ĐƯỜNG SỐ 6, KHU ĐÔ THỊ 5A, PHƯỜNG 4,
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

Áp dụng cho các sản phẩm nhà, kí hiệu: O-LK75, O-LK76, O-LK77 (Nhà phố liên kế thuộc mặt tiền đường số 6, Khu đô thị 5A).

- Quy mô xây dựng: 01 trệt + 02 lầu, mái tôn nhựa ASA/PVC CER, kết cấu khung BTCT chịu lực cột, dầm BTCT, tường bao che xây gạch. Hoàn thiện mặt tiền, mặt sau, sàn mái ngói và lắp đặt cửa nhôm kính (hệ nhôm XINGFA) tiếp xúc mặt ngoài hoàn chỉnh. Hoàn thiện hệ thống thoát nước mái; Hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa và nước thải phần ngầm; Hệ thống cấp nước, cấp điện sẽ cấp nguồn chờ để khách triển khai đầu nối khi hoàn thiện phần bên trong nhà.

- Khoảng lùi công trình so với chỉ giới xây dựng: Mặt tiền trước 3m, mặt sau 1m.

- Chiều cao hoàn thiện nền công trình:

□ Hành lang + 0,10m ÷ + 0,15m so với cote hoàn thiện vỉa hè.

□ Nền tầng trệt =< + 0,4m so với cote hoàn thiện vỉa hè.

- Chiều cao từng tầng: Chiều cao tầng 1 (tầng trệt): 3,9m; Chiều cao các tầng lầu 3,6m, tầng mái: 3,0m;

- Sê nô sàn bê tông cốt thép, mái lợp tôn nhựa ASA/PVC CER.

- Kết cấu móng cọc ly tâm, cột, dầm sàn & hệ giằng bằng BTCT.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc:

- Mặt bằng tầng trệt: Phía trước là sân rộng 3m kết nối với vỉa hè 5m, các phòng chức năng dự kiến gồm: Phòng khách (kính doanh), phòng ngủ dành cho người lớn tuổi, bếp, phòng ăn, vệ sinh, cầu thang, sân sau.

- Các tầng lầu dự kiến bố trí gồm: Phòng ngủ, không gian sinh hoạt chung, ban công, cầu thang, vệ sinh.

- Kiến trúc từng dãy nhà đồng bộ theo hiện đại, thiết kế thông thoáng, đường nét kiến trúc tân cổ điển sang trọng.

- Các không gian trong nhà bố trí tối ưu công năng sử dụng.

I. PHỐI CẢNH, BẢN VẼ, DIỆN TÍCH (theo bản vẽ và bảng thống kê thông số đính kèm):

II. QUI TRÌNH QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG

- Tất cả sản phẩm Nhà Công ty xây dựng được áp dụng qui trình quản lý chất lượng nghiêm ngặt từ các giai đoạn:

1. Đơn vị thiết kế chuyên nghiệp:

1.1. Công ty thành lập phòng chức năng riêng, chuyên thiết kế, với đội ngũ nhân viên có nhiều năm kinh nghiệm từng thiết kế nhiều dãy nhà cho dự án và đặc biệt đã từng thiết kế cho các công trình trọng điểm lớn của địa phương và các tỉnh lân cận.

1.2. Thẩm tra và phê duyệt thiết kế trước khi triển khai thi công.

1.3. Chọn vật tư sử dụng đảm bảo chất lượng, độ bền cao và chi phí hợp lý.

2. Chọn nhà thầu thi công:

2.1. Công ty liên kết các đơn vị thầu có nhiều năm kinh nghiệm, uy tín, có năng lực thi công và tài chính vững mạnh.

2.2. Chọn nhà cung cấp vật tư có năng lực, uy tín, có thương hiệu.

3. Giám sát thi công:

3.1. Đội ngũ giám sát có năng lực chuyên môn cao, kinh nghiệm giám sát nhiều dự án lớn.

3.2. Giám sát liên tục quá trình thi công cho đến khi bàn giao công trình.

3.3. Giám sát trong giai đoạn vận hành sử dụng công trình.

3.4. Giai đoạn bàn giao công trình đưa vào sử dụng:

3.5. Nghiệm thu công trình đạt chất lượng mới bàn giao cho khách hàng.

III. THÔNG SỐ KỸ THUẬT VÀ VẬT LIỆU SỬ DỤNG

BẢNG MÔ TẢ VẬT LIỆU & QUY ĐỊNH BẢO HÀNH

(Bảng này là một phần của Hợp đồng thi công Nhà tại Khu đô thị 5A)

A- MÔ TẢ VẬT LIỆU:

TT	HẠNG MỤC	DIỄN GIẢI
PHẦN DỊCH VỤ CHUNG		
1	NƯỚC SINH HOẠT	- Được cung cấp từ hệ thống nước sạch của Nhà nước. - Cung cấp đến từng hộ gia đình bởi hệ thống cấp nước chung của Dự án, có tính phí theo lưu lượng sử dụng. Đồng hồ nước được cho vào hộp âm nhằm tạo tính thẩm mỹ cho phân bên ngoài ngôi nhà.
2	ĐIỆN	- Sử dụng mạng lưới điện nhà nước, có trạm hạ thế riêng cho dự án bảo đảm công suất phục vụ. Hệ thống điện treo, bảo đảm mỹ quan đô thị. Đầu tư hệ thống chiếu sáng đường phố hoàn chỉnh đúng chuẩn quy định của Nhà nước, chiếu sáng trong các công viên công cộng.
3	ĐƯỜNG NỘI BỘ	- Đường thảm nhựa, bó vỉa bê tông, vỉa hè ốp lát gạch hoàn chỉnh, có cây xanh đường phố.
4	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC	- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế ở phía trước vỉa hè thu gom qua hệ thống hố ga riêng biệt đưa về hệ thống cống ngầm thoát ra nơi theo quy định - Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế phía sau nhà (hầm kỹ thuật) thu gom qua hệ thống hố ga điều phối nhằm ngăn mùi hôi và đưa về hệ thống cống ngầm thoát ra nơi xử lý nước thải theo quy định.
PHẦN KẾT CẤU NHÀ		
5	MÓNG, CỌC	Móng sử dụng thép Ø12, bê tông mác 250 Cọc bê tông ly tâm, mác 500.

6	HỆ KHUNG NHÀ CHỊU LỰC BTCT	<p>- Hệ móng cọc BTCT chiều sâu móng trung bình từ 1,4m</p> <p>Hệ đà kiềng liên kết tạo ra hệ toàn khối chịu tác động của hệ tải trọng toàn căn nhà nhằm tăng tính ổn định lâu dài, đà kiềng có kích thước 200x300mm, bê tông mác 250, thép chủ Ø16, Ø18 đai Ø6 Việt Nhật, Miền Nam hoặc tương đương.</p> <p>Hệ cột theo bản kết cấu, bê tông mác 250, thép chủ Ø16, Ø18, Ø20 đai Ø6 Việt Nhật, Miền Nam hoặc tương đương.</p> <p>Dầm sàn:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Dầm 200x300mm, 200x350mm bê tông mác 250, thép chủ Ø16, Ø18 đai Ø6 Việt Nhật, Miền Nam hoặc tương đương. + Sàn dày 100mm, bê tông mác 250, thép lớp dưới Ø8, lớp trên Ø10. <p>Hệ cột lầu: Theo bản vẽ kết cấu, bê tông mác 250, thép chủ Ø16, Ø18 đai Ø6 Việt Nhật, Miền Nam hoặc tương đương.</p>
7	MÁI	<p>Mái tôn nhựa ASA/PVC CER (Bảo hành theo tiêu chuẩn nhà sản xuất); Dầm mái BTCT;</p> <p>Dầm 200x300mm bê tông mác 250, thép chủ Ø16, đai Ø6 Việt Nhật, Miền Nam hoặc tương đương.</p>
PHẦN HOÀN THIÊN		
8	SON NƯỚC NGOẠI THẤT (CĂN MẪU).	<p>Sản phẩm Mykolor hoặc tương đương được nâng cấp tính năng Chống rêu mốc, bền đẹp dài lâu (bảo hành ≥ 5 năm). Màu sơn theo thiết kế, phối cảnh.</p>
9	BỘT TRÉT TƯỜNG NGOẠI THẤT	<p>Bột trét cao cấp Mykolor hoặc tương đương là vật liệu xử lý bề mặt dùng để làm phẳng các bề mặt hồ xây và bê tông. Bột trét tường cao cấp được sản xuất chuyên sử dụng ngoài trời với chất lượng tốt và dễ thi công.</p>
10	CỬA ĐI, CỬA SỔ	<p>Cửa hệ nhôm XINGFA, kính cường lực 8mm, phụ kiện cao cấp.</p>
11	CẦU THANG	<p>- Đúc BTCT dày 8cm, thép Ø10. Xây bậc thô.</p>
12	HỆ THỐNG ĐIỆN	<p>Cung cấp điện nguồn đến phía sau nhà.</p> <p><i>Phân thoát nước, cấp nước, hệ thống ống ngầm bên dưới thực hiện hoàn thiện theo bản vẽ thiết kế.</i></p>
13	HỆ THỐNG CẤP - THOÁT NƯỚC	<p>Cung cấp nguồn nước đến phía trước nhà (từ đồng hồ vào đến phía sau tam cấp sử dụng ống PVC Bình Minh hoặc tương đương).</p> <p>Hệ thống thoát nước mưa: Hoàn thiện theo bản vẽ thiết kế, sử dụng ống PVC Bình Minh hoặc tương đương.</p> <p>Hệ thống thoát nước sinh hoạt: Bao gồm bể tự hoại, hố ga thu nước, hệ thống đường ống đấu nối với hệ thống thoát nước chung theo quy định.</p>

Lưu ý: Nhà được thiết kế kiến trúc thẩm mỹ và đảm bảo tiến độ thi công, chất lượng công trình ... cho nên mọi chi tiết, cấu trúc căn nhà sẽ không được thay đổi.

B. QUY ĐỊNH BẢO HÀNH và HỖ TRỢ.

Thời hạn bảo hành: 12 tháng sau khi khách hàng nhận nhà.

Thời gian tiếp nhận xem xét lỗi: Trong vòng 24h sau khi tiếp nhận thông tin từ khách hàng.

Quy trình	STT	Nội dung	Trách nhiệm		Thời gian	Hồ sơ
			Thực	Kiểm		
<pre> graph TD A[Khách hàng] -- (1) --> B(Tiếp nhận) B -- (2) --> C{Khảo sát} C -- (3) --> D[Báo cáo khắc phục] D -- (5) --> E{Phê duyệt} E -- (6) --> F[Triển khai thực hiện] F -- (8) --> G(Kết thúc) G --> A </pre>	(1)	- Tiếp nhận thông tin của khách hàng. - Chuyển thông tin tới Ban Quản Lý Dự Án Khu đô thị 5A, trực thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (gọi tắt là "BQL DA").	Phòng CSKH (PKD)		1 giờ.	Phiếu đề nghị sửa chữa, bảo hành
	(2)	- BQL DA cử đội bảo trì xuống hiện trường khảo sát trong vòng 24 giờ từ khi tiếp nhận thông tin. + Xác nhận tình trạng tại hiện trường. + Xem xét tài liệu hồ sơ liên quan. + Đưa ra đánh giá tổng quát: * Trường hợp hư hỏng do chất lượng công trình khi thi công gây ra - Tiến hành (4). * Trường hợp hư hỏng do phía khách gây ra - Tiến hành (3).	Đội bảo trì	BQL DA	24 giờ	Hồ sơ kỹ thuật thiết kế công trình; Bản vẽ hoàn công; Báo cáo xác nhận hư hỏng;
	(3)	Thỏa thuận phương án thực hiện sửa chữa với khách hàng nếu các lỗi hư hỏng do các nguyên nhân khách quan tác động.		BQL DA	1 giờ.	
	(4)	Đội bảo trì liên hệ với nhà thầu để đề xuất biện pháp thi công sửa chữa khắc phục những hư hỏng đó.	Đội bảo trì + Nhà thầu	BQL DA	1 giờ.	Báo cáo đề xuất khắc phục có xác nhận của khách hàng.
	(5)	Trình BQL DA xem xét phê duyệt Báo cáo khắc phục xem xét: + BQL DA không chấp thuận - Tiến hành (6). + BQL DA chấp thuận phê duyệt - Tiến hành (7).	BQL DA	BQL DA	1 giờ.	Báo cáo đề xuất khắc phục có xác nhận của khách hàng.
	(6)	Tư vấn khách hàng phương án tiến hành, đồng thời giới thiệu nhà thầu ngoài có năng lực để tiến hành sửa chữa. Chi phí do khách hàng và nhà thầu đó tự thỏa thuận có sự xác nhận của BQL DA.	BQL DA		1 giờ.	
	(7)	Nhà thầu tiến hành sửa chữa những hư hỏng đã được BQL DA phê duyệt.	Nhà thầu	BQL DA	8 giờ.	Báo cáo đề xuất khắc phục được phê duyệt

B. 1/ Bảo hành phần kết cấu bao gồm:

- Sơn nước mặt ngoài.
- Cửa nhôm kính
- Nứt tường do kết cấu (theo tiêu chuẩn xây dựng)
- Thấm tường, dột mái

Các phần việc trên bảo hành miễn phí

B. 2/ Hỗ trợ bảo hành:

- Tắc đường ống thoát nước do khách hàng bỏ rác.
- Do khách hàng tự ý sửa chữa không báo Công ty dẫn đến sự cố
- Các phần việc không liên quan đến kết cấu nhà


Các phần việc trên Công ty sẽ cho người đến xử lý, khách hàng chịu chi phí.

Sóc Trăng, ngày 21. tháng 10. năm 2014.

BẢO LÃNH XÂY DỰNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐẠI DIỆN THẦU XÂY DỰNG
CÔNG TY
TNHH
XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI
NHÂN LỰC
Sóc Trăng - Sóc Trăng



Nguyễn Đình Khải

M.S.D.N: 2200280598 - C.C.P
CÔNG TY
CƠ PHÂN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
DẦU KHÍ CÙ LÔNG
Sóc Trăng - Sóc Trăng



Nguyễn Triều Đông

MÔ TẢ CÔNG VIỆC PHÂN THÔ THEO TIÊU CHUẨN

Thi công theo đúng bản vẽ thiết kế các hạng mục sau:

1. Tổ chức công trường, thi công nhà tạm.
2. Vệ sinh mặt bằng thi công, định vị tim, móng, cao độ công trình.
3. Đào đất móng, dầm móng, đà kiềng, hầm phân.
4. Đổ bê tông lót móng đá 4x6 Mac100 dày 100mm.
5. Thi công đế móng, dầm móng, đà kiềng BTCT.
6. Sản xuất lắp đặt cốt thép, coffa và đổ bê tông móng, dầm móng, đà kiềng.
7. Sản xuất lắp dựng cốt thép, coffa và đổ bê tông dầm, nắp hầm phân, hố ga.
8. Sản xuất, lắp dựng cốt thép, coffa và đổ bê tông cột, dầm, sàn các tầng và mái nhà.
9. Sản xuất, lắp dựng cốt thép, coffa và đổ bê tông cầu thang và xây mặt bậc bằng gạch ống, gạch thẻ.
10. Xây tô toàn bộ tường bao che công trình.
11. Lắp đặt gắn các loại cửa, lan can hoàn thiện mặt tiền theo thiết kế.
12. Ốp gạch hoàn thiện mặt tiền, ban công và mái ngói theo thiết kế.
13. Chống thấm sàn mái và sàn ban công.
14. Sơn nước trang trí toàn bộ mặt ngoài nhà theo bản vẽ thiết kế.
15. Thi công hệ thoát nước thải cho hầm tự hoại, hố ga và thoát nước mưa đến hệ thống thoát nước chung theo quy định.
16. Lắp đặt hệ nước cấp ngoài nhà (trước đồng hồ đo nước) và hệ thống ống nước chờ đầu nối khu vực trong nhà phía sau tam cấp.
17. Lắp đặt đồng hồ điện đến chân tường phía sau nhà.
18. Vệ sinh cơ bản công trình trước khi bàn giao.
19. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền và chi phí thi công phần đầu nối hệ thống thoát nước ra công chính của khu vực.

