

CẨM NANG XÂY DỰNG NHÀ Ở

Hướng dẫn xây dựng nhà ở chi tiết
www.thienphuoc-decor.com

Thân chủ: **Nguyễn Văn A**
Giới tính: Nam
Thời gian sinh: 19:30 ngày 24/10/1982 (Tức ngày 8 tháng 9 âm lịch)

Nhà hướng Tây Nam, lệch 0 độ
Kích thước khu đất: rộng 4,5 x 12,6 (m), cao 3 tầng.
Diện tích khu đất: 56,7 (m²)
Phong cách: hiện đại
Năm dự kiến xây nhà: 2009

LỜI MỞ ĐẦU

Xây nhà là một trong ba chuyện lớn của đời người, chuyện lớn ắt là chuyện khó ... Càng khó khăn hơn khi ngày nay căn nhà không đơn giản là một nơi chỉ để ở ... mà cao hơn, nó còn cần đạt được đầy đủ cả 4 yếu tố: tính tiện dụng, tính thẩm mỹ, tính kinh tế và tính bền vững. Thực sự với người có chuyên môn đã khó, người làm nhà ở không có chuyên môn lại càng khó khăn gấp bội. Cuốn **CẨM NANG XÂY DỰNG NHÀ Ở** này được biên soạn nhằm giúp cho những người làm nhà có một chỗ dựa để chuẩn bị tiến hành một "việc lớn của đời người"...

Để xây dựng một căn nhà, cần thực hiện các công việc sau:

1. Hồ sơ thiết kế xây dựng (mặt bằng các tầng, phối cảnh nhà, tập hồ sơ kỹ thuật thi công)
2. Xin phép xây dựng và khảo sát khu đất xây dựng
3. Hồ sơ phong thủy (tính toán hướng nhà, bố trí phòng theo tuổi gia chủ)
4. Hồ sơ dự toán xây dựng (bóc tách tiên lượng, dự toán chi tiết toàn bộ công trình)
5. Chọn lựa nhà thầu thi công và ký hợp đồng, nhập vật tư
6. Xem, chọn ngày tốt để làm lễ khởi công
7. Chuẩn bị mặt bằng, làm nền móng
8. Xây dựng phần khung nhà
9. Giai đoạn hoàn thiện
10. Sản xuất lắp đặt nội thất



1. Hồ sơ thiết kế xây dựng

Đây là bộ hồ sơ tối quan trọng phải có để có thể xây dựng một căn nhà. Để có được một bộ hồ sơ hoàn chỉnh, theo ý muốn, quý khách cần phải làm việc với các nhà tư vấn kiến trúc chuyên nghiệp. Trong phạm vi tập cẩm nang này, chúng tôi chỉ đưa ra một vài mẫu tham khảo có thể áp dụng theo các kích thước của căn nhà quý khách.

Lưu ý:

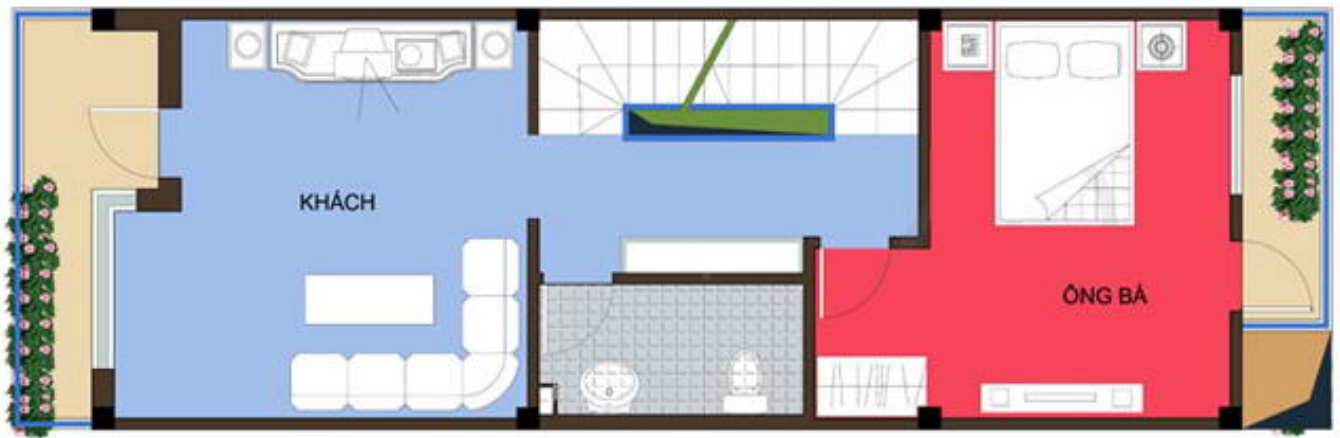
- Số lượng mẫu minh họa có thể là hai hoặc nhiều hơn tùy thuộc vào cấu trúc nhà

- Đây chỉ là mẫu tham khảo, nếu cần chỉnh sửa theo ý muốn vui lòng liên hệ dịch vụ thiết kế chi tiết của chúng tôi

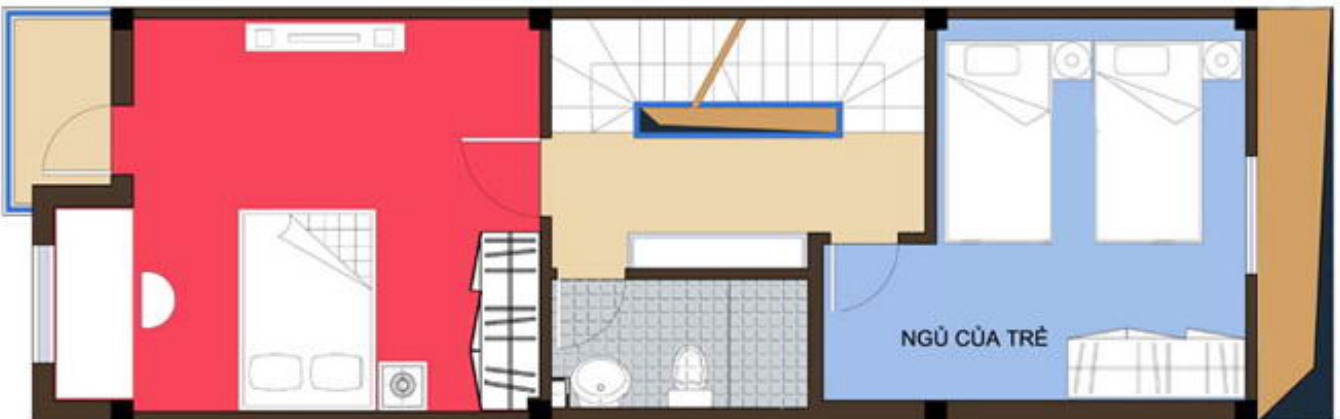
Mẫu nhà số 1 - Kích thước: 4500 x 12600, 3 tầng:



Mặt bằng tầng 1

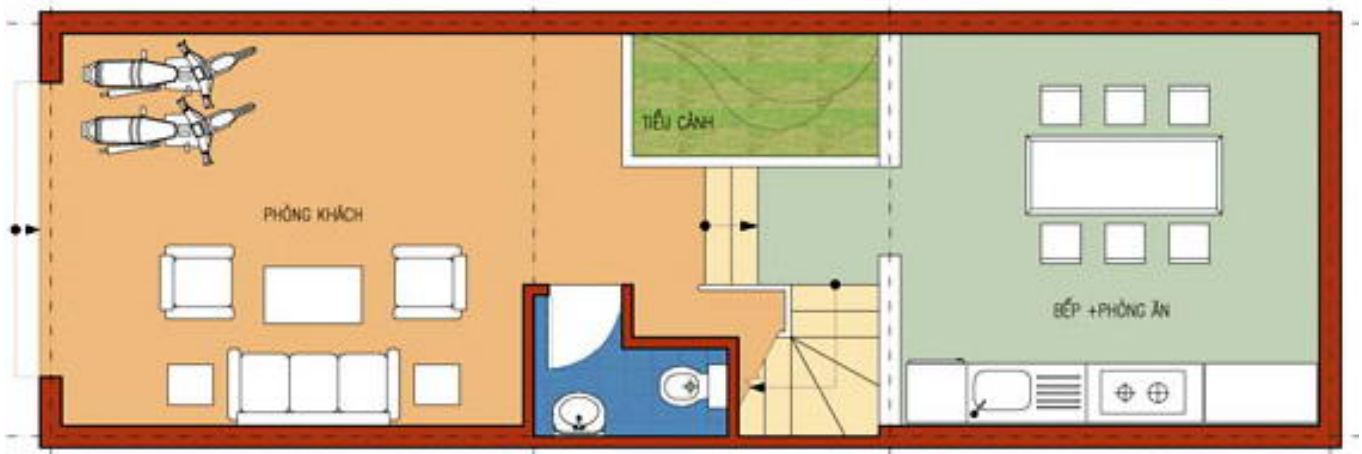


Mặt bằng tầng 2

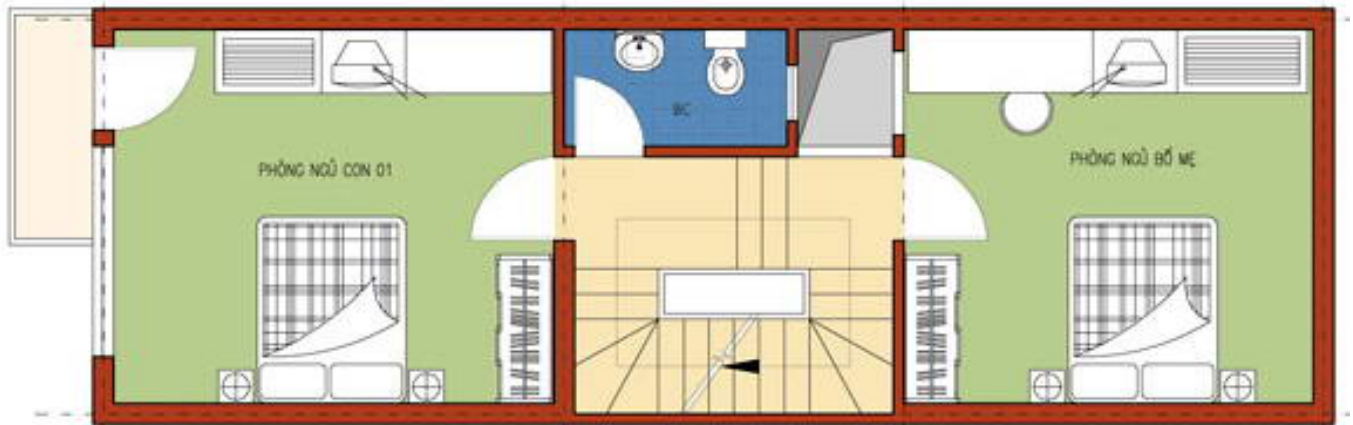


Mặt bằng tầng 3

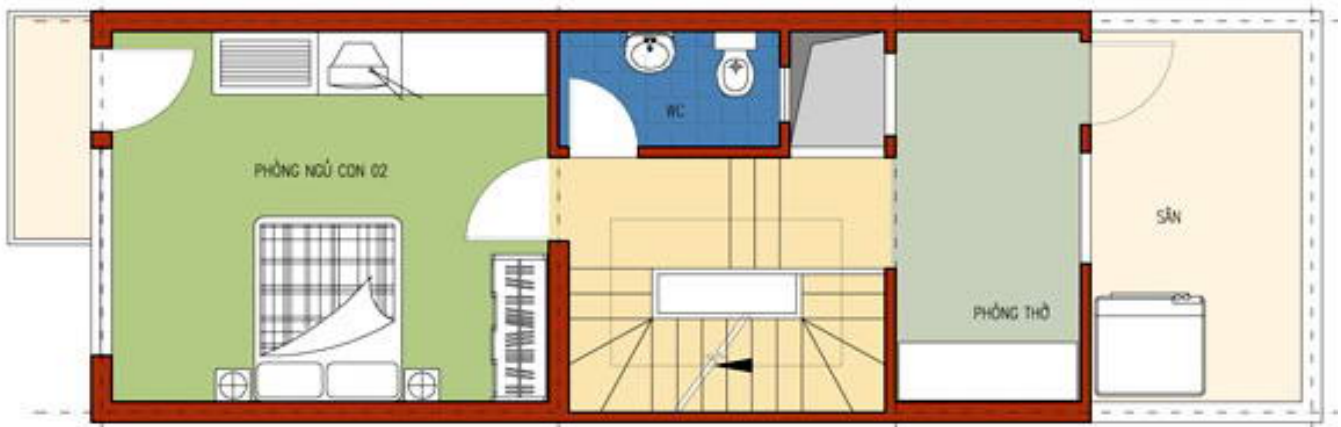
Mẫu nhà số 2 - Kích thước: 4500 x 12600, 3 tầng:



Mặt bằng tầng 1



Mặt bằng tầng 2



Mặt bằng tầng 3

Một số mẫu mặt đứng tham khảo cho nhà có kích thước rộng 4500 x 12600, cao 3 tầng, phong cách hiện đại

Lưu ý:

- Các mẫu mặt đứng chỉ để tham khảo, có thể không trùng với phương án mặt bằng kể trên
- Số lượng mẫu có thể nhiều hơn hay ít hơn tùy thuộc vào cấu trúc của căn nhà quý khách
- Nếu cần chỉnh sửa theo ý muốn vui lòng liên hệ dịch vụ thiết kế chi tiết của chúng tôi



2. Xin phép xây dựng và khảo sát khu đất xây dựng

Để được phép xây dựng, phải đảm bảo đủ các điều kiện: khu đất phải được cấp sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), và được cấp phép xây dựng.

2.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Xin cấp giấy này tại UBND các quận/huyện.

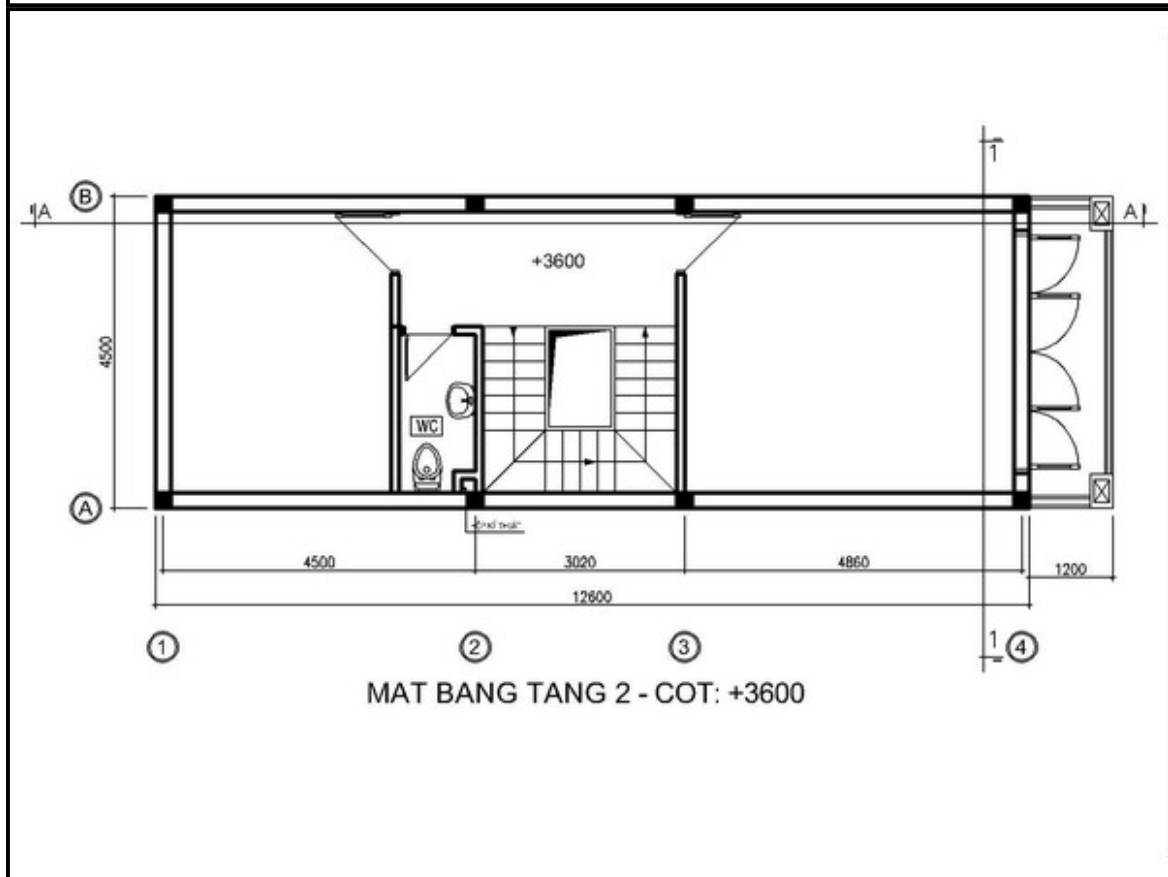
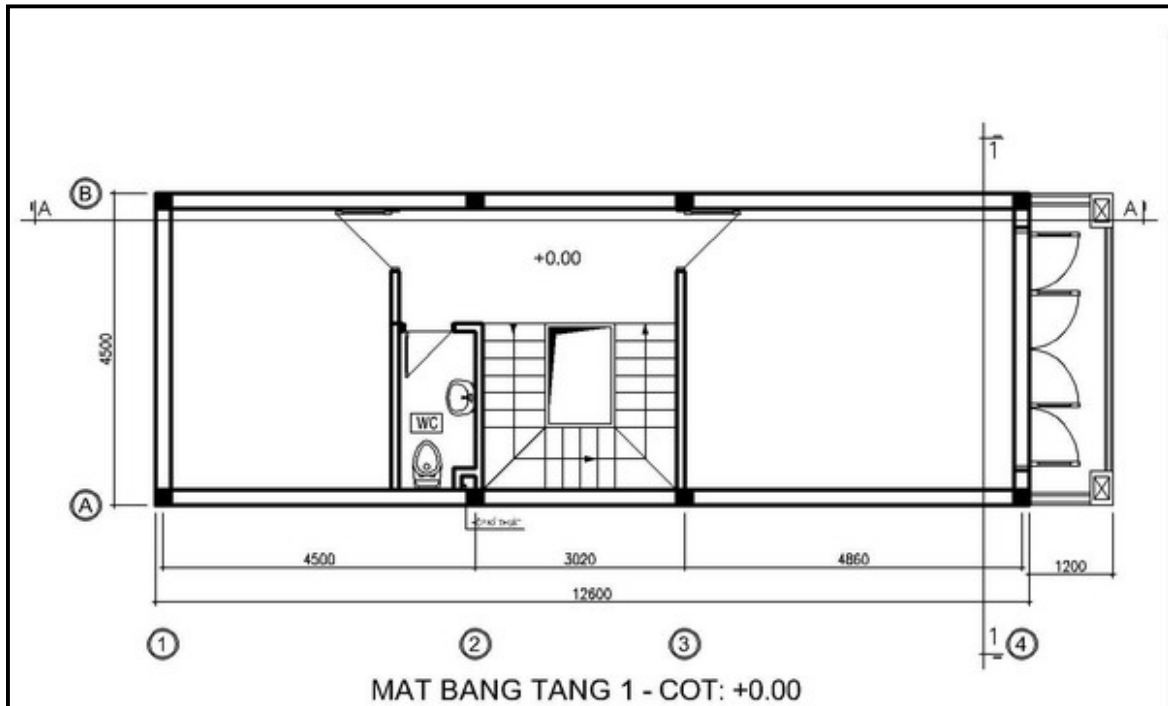
2.2. Hồ sơ xin cấp phép xây dựng: là bộ hồ sơ bản vẽ trình bày về cấu trúc của căn nhà cần xây dựng. Bộ hồ sơ này bao gồm các thành phần:

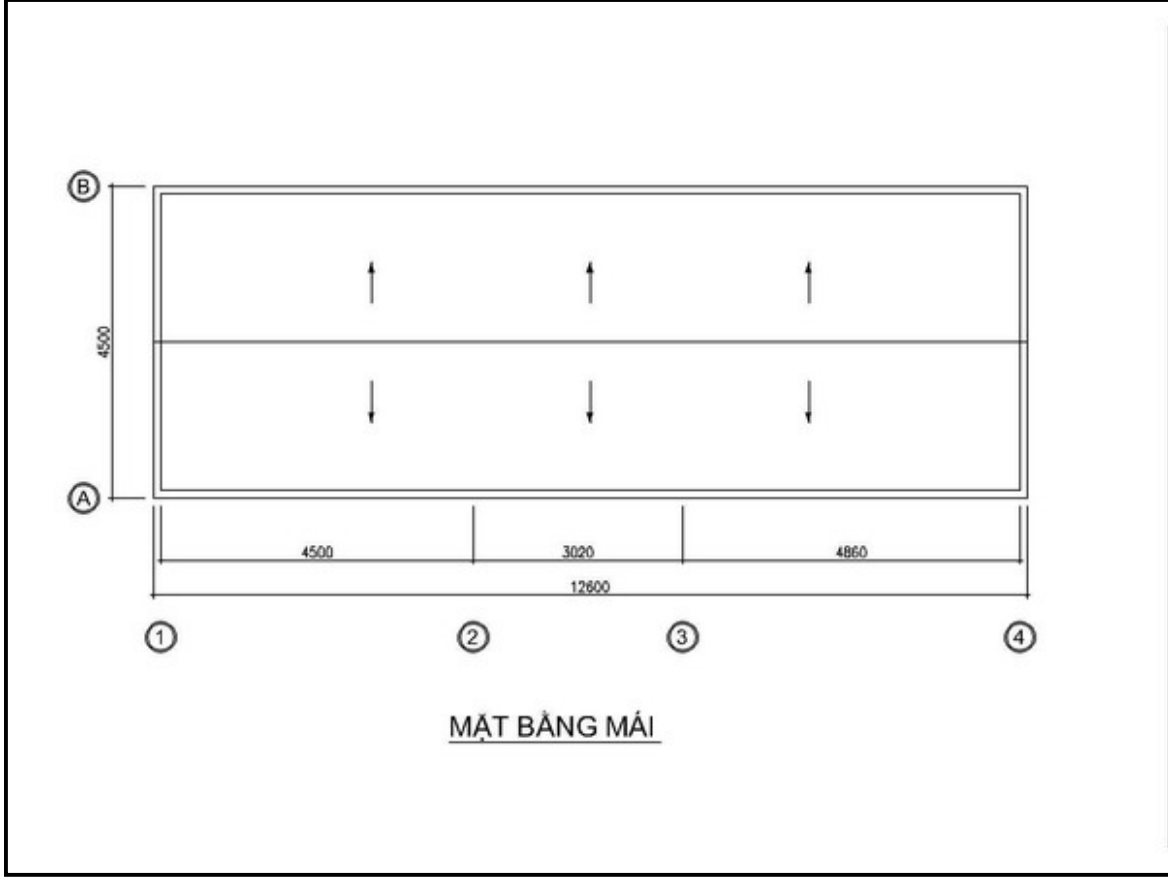
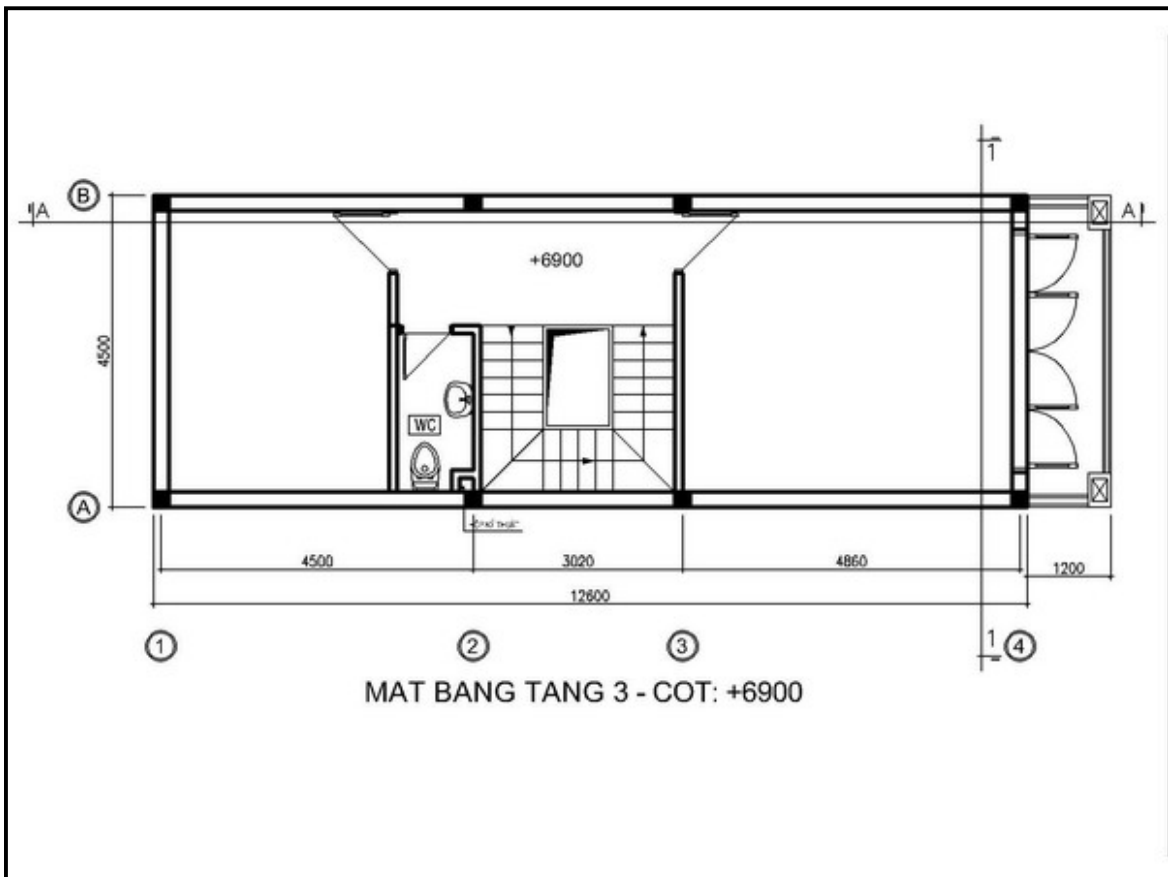
- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất (bản trích lục khu đất) có công chứng
- Mặt bằng vị trí lô đất và mặt bằng định vị công trình
- Bản vẽ hiện trạng nhà cũ (nếu có)
- Phần hồ sơ kiến trúc (mặt bằng các tầng, mặt bằng mái, các mặt đứng, mặt cắt, phối cảnh)
- Phần hồ sơ cấu tạo (chi tiết hàng rào, ban công, ô văng, logia,...)
- Phần hồ sơ kỹ thuật (mặt bằng móng, mặt cắt móng, mặt bằng cấp thoát nước, cấp điện,...)
- Thuyết minh về phương án thi công

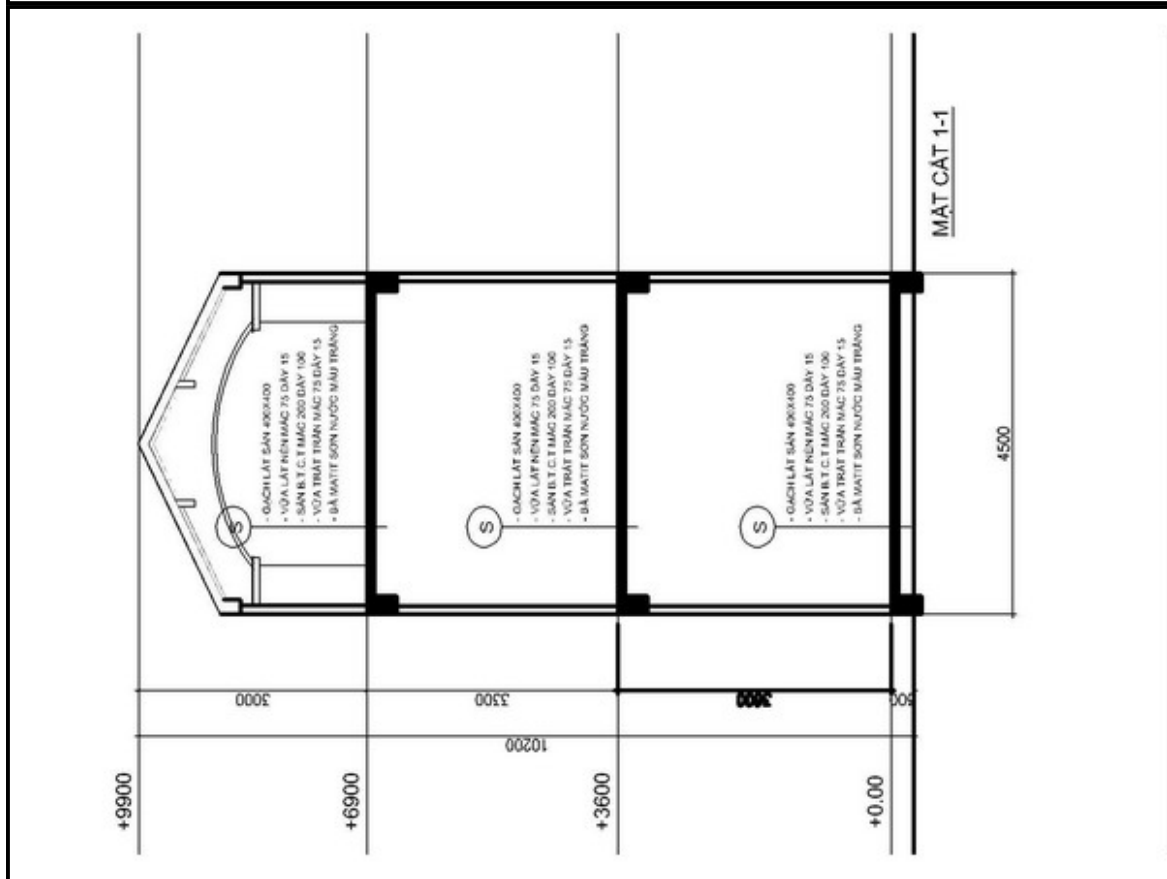
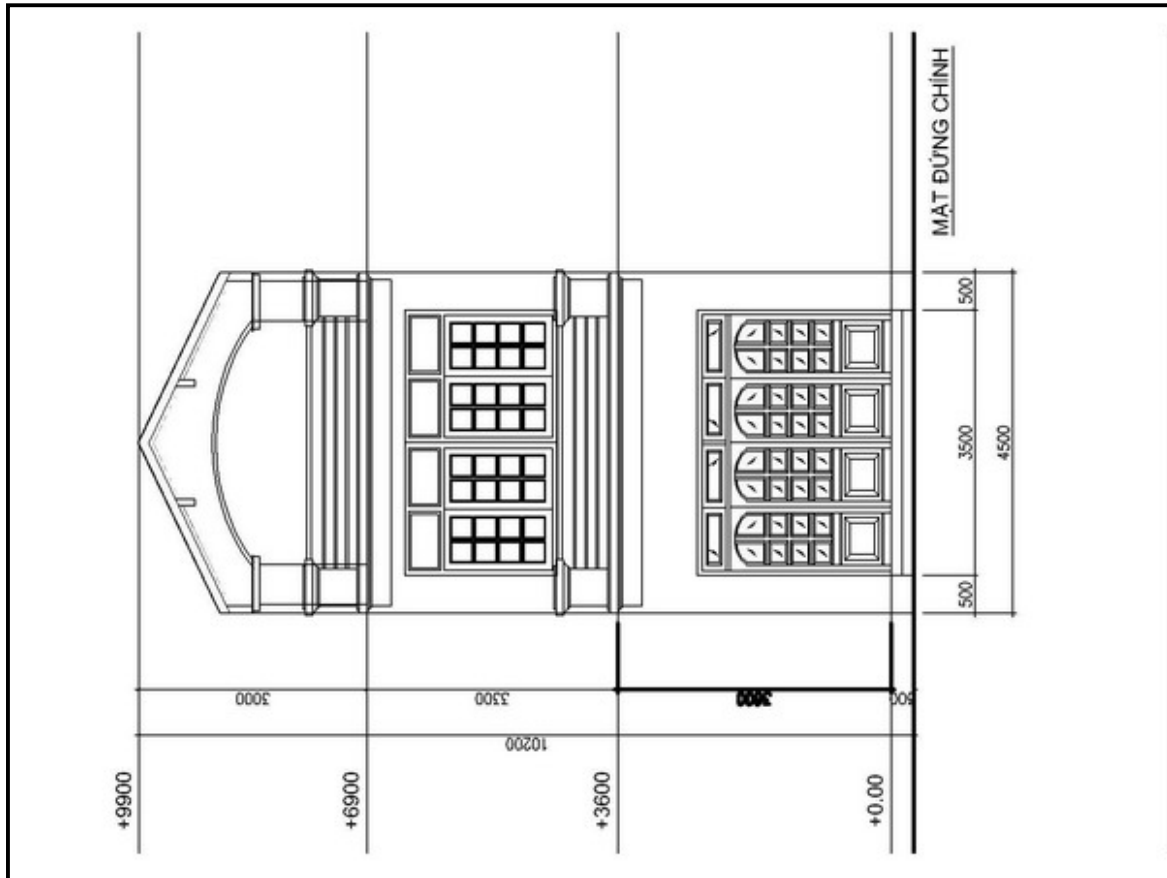
Bộ hồ sơ xin phép xây dựng mẫu cho nhà có kích thước rộng 4500 x 12600, cao 3 tầng

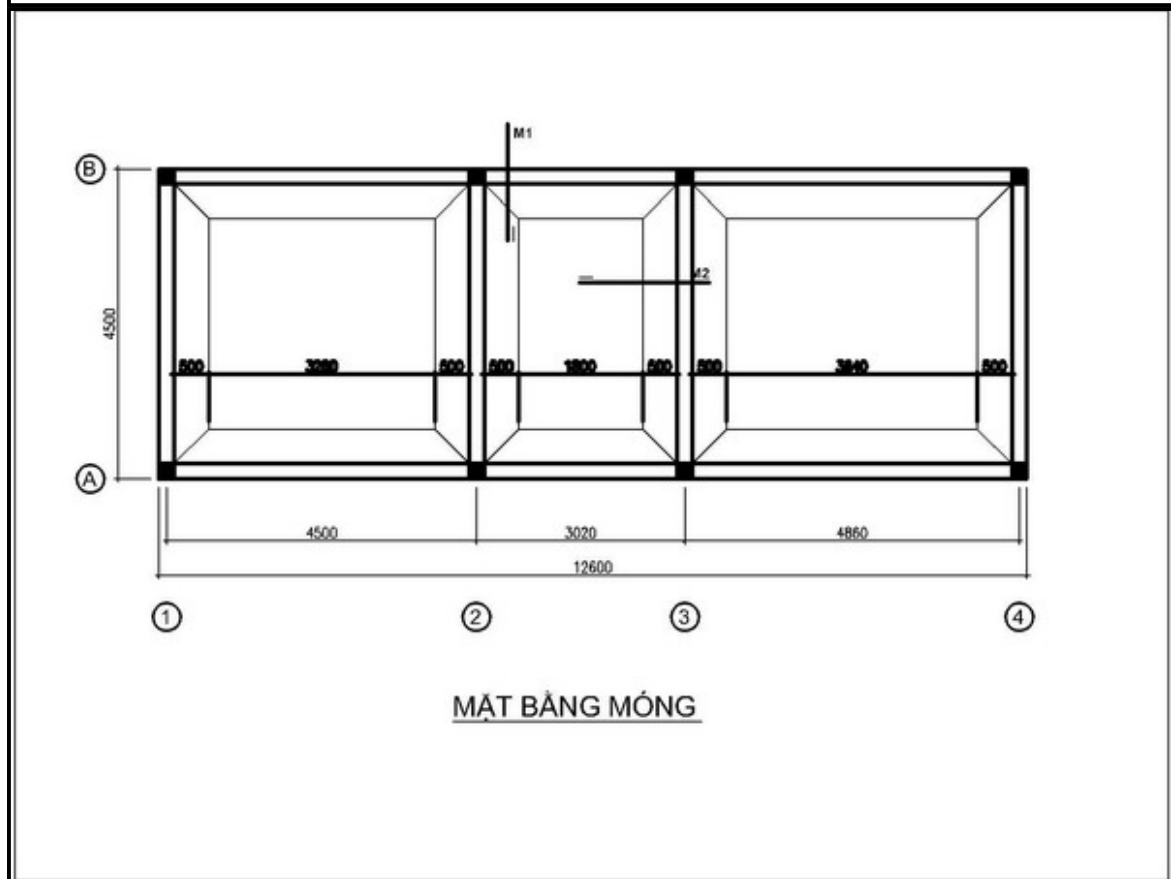
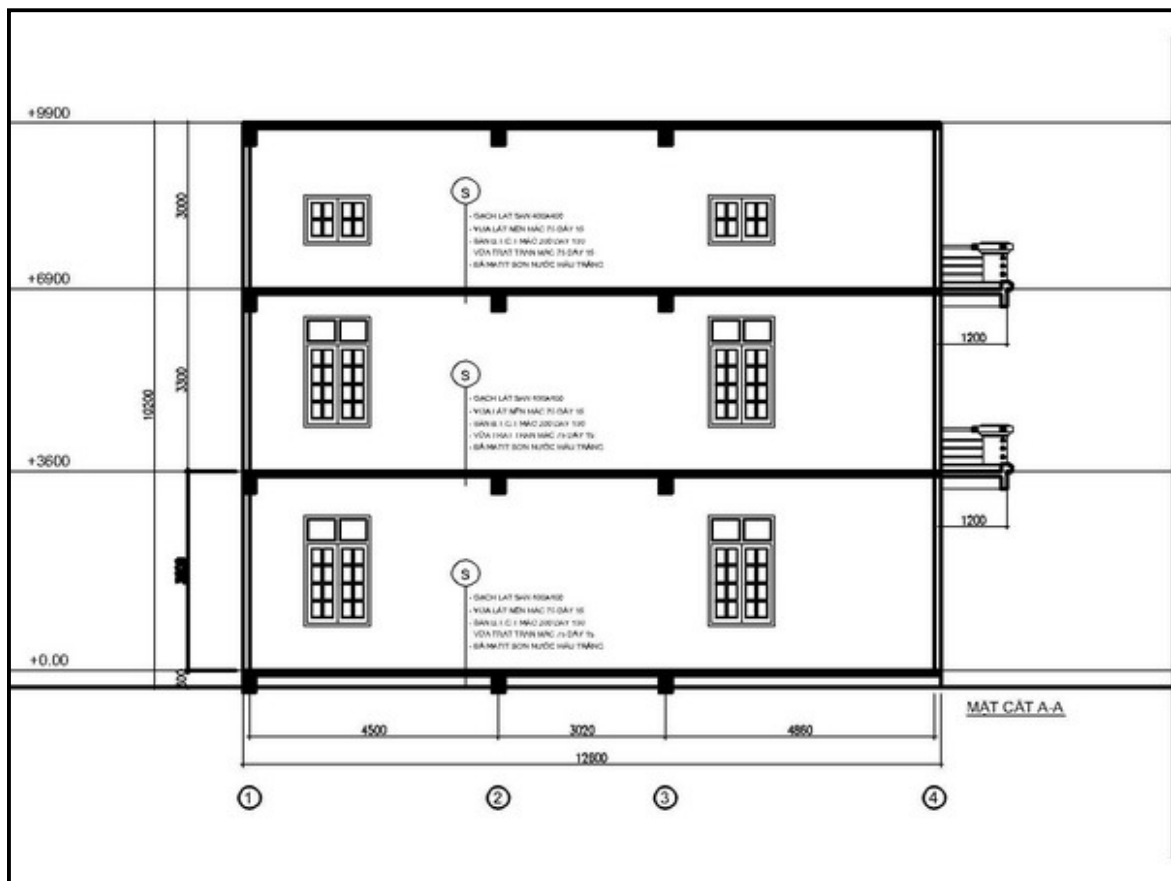
Lưu ý:

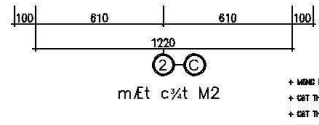
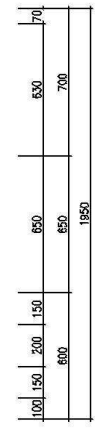
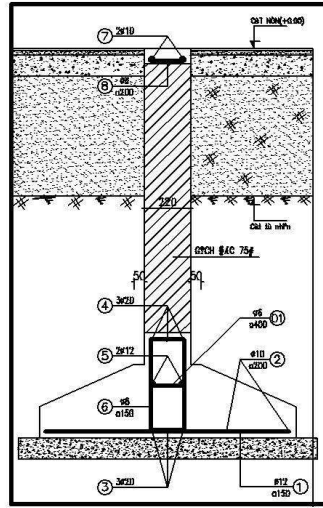
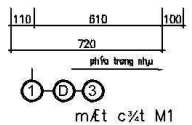
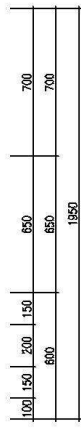
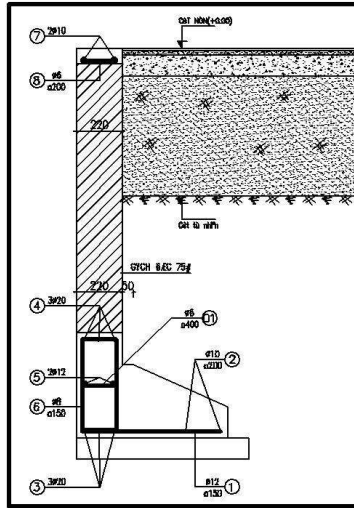
- Các bản vẽ trong bộ hồ sơ xin phép xây dựng này chỉ mang tính tham khảo
- Nếu cần chỉnh sửa theo ý muốn vui lòng liên hệ dịch vụ thiết kế chi tiết của chúng tôi
- Đây là các bản vẽ đã được thu nhỏ, toàn bộ bản vẽ nguyên gốc sẽ được đính kèm theo bộ Cẩm nang này





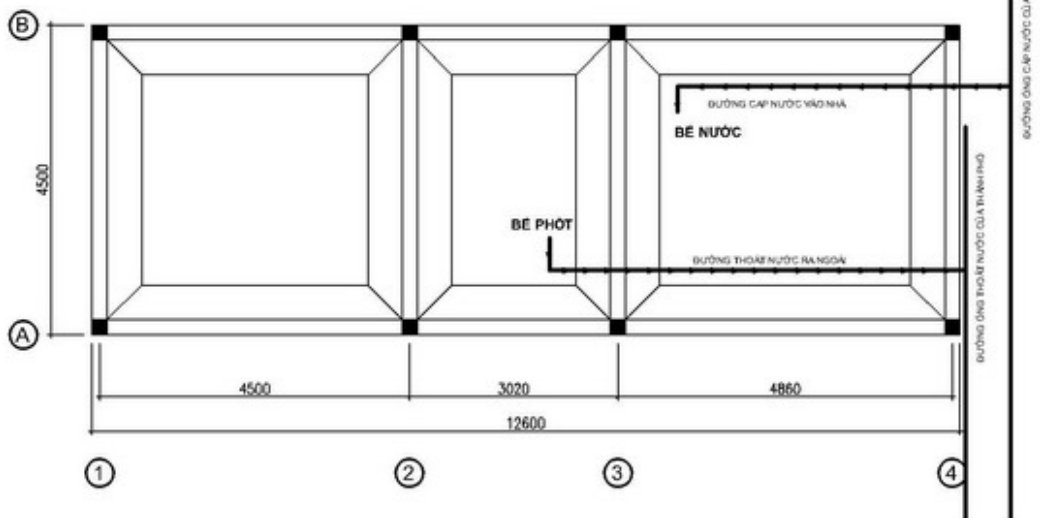




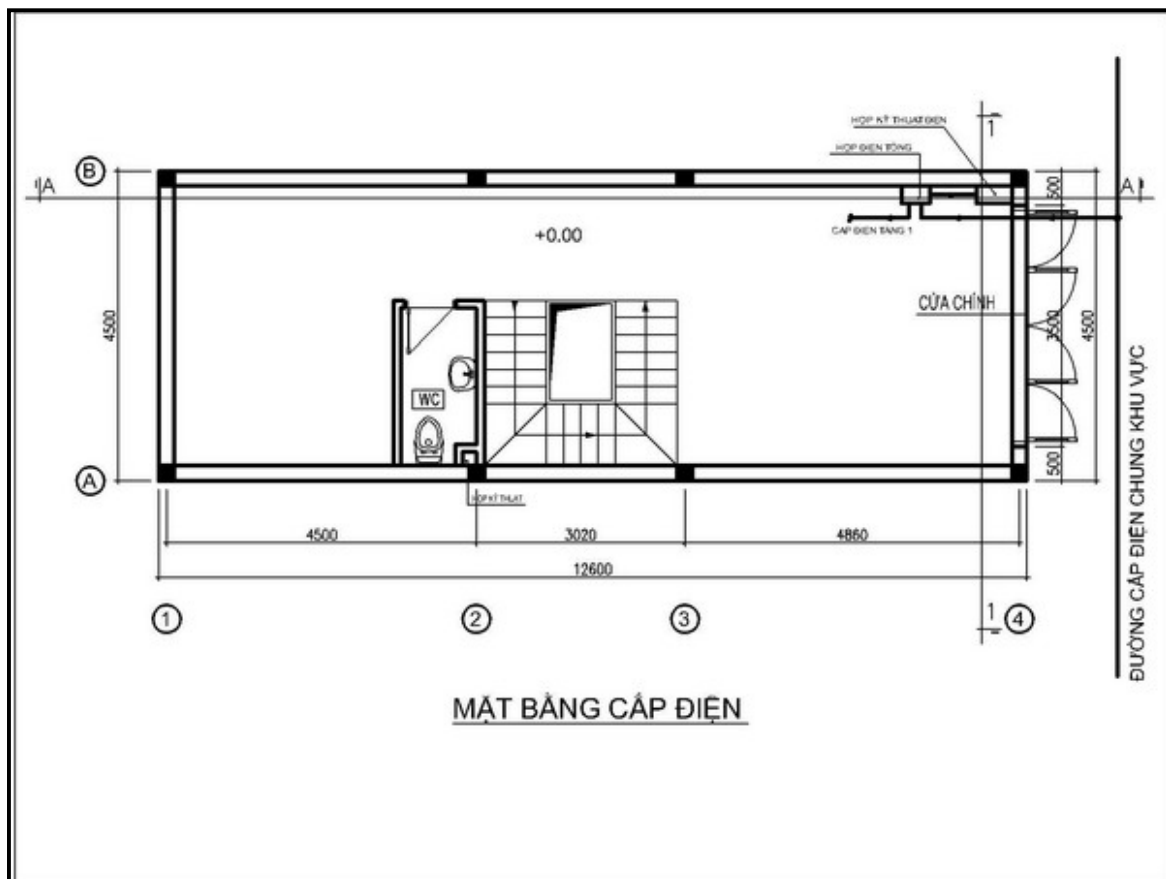


- + MỎNG DÙNG BÊ THƯỜNG MẠC 200# (M1 - 200#, M2)
- + CẮT THÉP CỎ PHẪU DẠNG THẬP ÁI CỎ RA = 3000#/CẮT
- + CẮT THÉP CỎ PHẪU DẠNG THẬP ÁI CỎ RA = 2300#/CẮT
- + LÁT MỎNG ĐĂNG BÊ TƯỜNG CẠNH VÍ MẮC 80#
- + CẮT NHỰA THÉP THEO TIÊU CHUẨN XÂY DỰNG

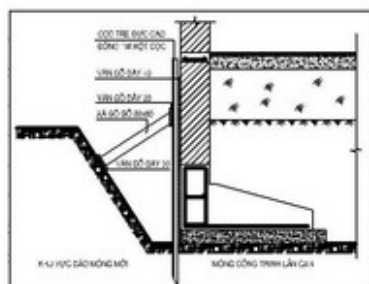
CHI TIẾT MÓNG M1 VÀ M2



MẶT BẰNG CẤP THOẢI NƯỚC

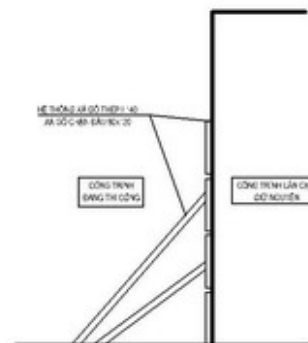


BIỆN PHÁP THI CÔNG ĐÀO MÓNG



- GHI CHÚ:**
- KHI THI CÔNG PHẢI CÓ BIỆN PHÁP CHỐNG ĐỔ CÁC CÔNG TRÌNH XUNG QUANH
 - ĐỐI VỚI THI CÔNG MÓNG LƯU Ý PHẢI DÙNG CỌC TRE ĐÓNG GẮN SÁT MÓNG CÔNG TRÌNH XUNG QUANH VÀ CHÉN CHẶT BĂNG VÁN GỖ KHI ĐÓ MỚI ĐƯỢC BẢO SÁT MÓNG.
 - PHẢI DỠ ĐẾN ĐẦU PHẢI VẬN CHUYỂN NGAY BĂNG XE ĐỘ ĐẤT 2.5m³ CỦA CÔNG TY MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ
 - TRONG QUÁ TRÌNH THI CÔNG PHẢI CÓ BẠT CHE CHẮN TOÀN BỘ CÔNG TRÌNH.

BIỆN PHÁP THI CÔNG PHẦN THÂN



2.3. Khảo sát khu đất xây dựng

Đối với nhà xây trên 3 tầng và diện tích xây dựng trên 300m², nên tổ chức khảo sát địa chất công trình trước khi thi công với mục đích là thu thập tài liệu về các lớp đất, các đặc trưng kết cấu để làm cơ sở tính toán cấu tạo móng cho phù hợp và lựa chọn các biện pháp thi công.

Việc khảo sát địa chất công trình được thực hiện thông qua quy trình khoan thăm dò. Đơn vị chuyên môn sẽ sử dụng máy khoan thăm dò khoan sâu vào lòng đất, khoảng từ 12-15m, sau đó tiến hành các thủ tục cần thiết như tạo mẫu thử, nén thử, ... rồi lập ra một bộ hồ sơ khảo sát nền đất hiện trạng. Bộ hồ sơ này là cơ sở

quan trọng để các đơn vị tư vấn thiết kế xây dựng tính toán chính xác được hệ khung kết cấu của căn nhà.



3. Hồ sơ phong thủy

Thân chủ mang mệnh **Ly Hoả**, thuộc nhóm Đông Tứ Mệnh

Nhà hướng Tây Nam, lệch 0 độ.

Theo la bàn, hướng nhà rơi vào 225 độ, tính từ hướng chính Bắc

Trong hướng Tây Nam, nhà hướng sơn **Khôn** thuộc Thiên Nguyên Long, quẻ Phụ Mẫu, sơn Dương.

Tiến hành an bộ sao Phúc Đức (24 sao) vào 24 sơn vị, có sơn **Khôn** được an bởi sao **Vinh Phú** (sao tốt)

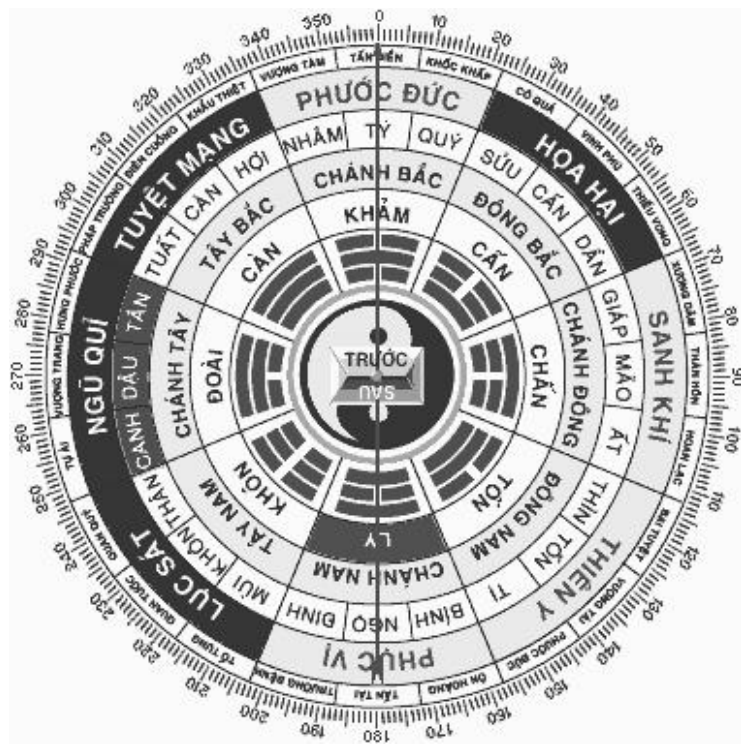
Nhà thuộc trạch **Khôn**, dạng nhà Tây Tứ Trạch

<p>Tây Bắc Càn</p> <p>Tuyệt Mệnh (cung xấu)</p> <p>Tây Tứ Trạch Cung Quý Nhân Ngũ hành: Kim - Sao chiếu: Phá Quân Sơn: Tuất - Sao: Tuyệt Bại (xấu) Sơn: Càn - Sao: Vương Tài (tốt) Sơn: Hợi - Sao: Phúc Đức (tốt)</p>	<p>Bắc Khảm</p> <p>Diên Niên (cung tốt)</p> <p>Đông Tứ Trạch Cung Quan Lộc Ngũ hành: Thủy - Sao chiếu: Vũ Khúc Sơn: Nhâm - Sao: Ôn Hoàng (xấu) Sơn: Tý - Sao: Tấn Tài (tốt) Sơn: Quý - Sao: Trường Bệnh (xấu)</p>	<p>Đông Bắc Cấn</p> <p>Hoạ Hại (cung xấu)</p> <p>Tây Tứ Trạch Cung Học Vấn Ngũ hành: Thổ - Sao chiếu: Lộc Tồn Sơn: Sửu - Sao: Tổ Tụng (xấu) Sơn: Cấn - Sao: Quan Tước (tốt) Sơn: Dần - Sao: Quan Quy (tốt)</p>
<p>Tây Đoài</p> <p>Ngũ Quỷ (cung xấu)</p> <p>Tây Tứ Trạch Cung Tử Tức Ngũ hành: Kim - Sao chiếu: Liêm Trinh Sơn: Canh - Sao: Xương Dâm (xấu) Sơn: Dậu - Sao: Thân Hôn (tốt) Sơn: Tân - Sao: Hoan Lạc (tốt)</p>	<p>TRUNG CUNG</p> <p>Thân chủ: Nguyễn Văn A Sinh 19:30 ngày 24/10/1982 (Ngày 8 tháng 9 năm Nhâm Tuất) Mệnh Ly Hoả, Đông Tứ Mệnh</p> <p>Nhà hướng Tây Nam, lệch 0 độ. Trạch Khôn, thuộc Tây Tứ Trạch Hướng sơn Khôn (Dương) Thiên Nguyên Long, quẻ Phụ Mẫu Sao Vinh Phú (sao tốt)</p>	<p>Đông Chấn</p> <p>Sinh Khí (cung tốt)</p> <p>Đông Tứ Trạch Cung Gia Đạo Ngũ hành: Mộc - Sao chiếu: Tham Lang Sơn: Giáp - Sao: Tự Ái (xấu) Sơn: Mão - Sao: Vương Trang (tốt) Sơn: Ất - Sao: Hưng Phước (tốt)</p>
<p>Tây Nam Khôn</p> <p>Lục Sát (cung xấu)</p> <p>Hướng nhà: sơn vị Khôn</p> <p>Tây Tứ Trạch Cung Tình Duyên Ngũ hành: Thổ - Sao chiếu: Văn Khúc Sơn: Mùi - Sao: Cô Quả (xấu) Sơn: Khôn - Sao: Vinh Phú (tốt) Sơn: Thân - Sao: Thiểu Vong (xấu)</p>	<p>Nam Ly</p> <p>Phục Vị (cung tốt)</p> <p>Đông Tứ Trạch Cung Địa Vị Ngũ hành: Hoả - Sao chiếu: Tả Hữu Sơn: Bình - Sao: Vương Tâm (tốt) Sơn: Ngọ - Sao: Tấn Điền (tốt) Sơn: Đinh - Sao: Khốc Khớp (xấu)</p>	<p>Đông Nam Tốn</p> <p>Thiên Y (cung tốt)</p> <p>Đông Tứ Trạch Cung Tài Lộc Ngũ hành: Mộc - Sao chiếu: Cự Môn Sơn: Thìn - Sao: Pháp Trường (xấu) Sơn: Tốn - Sao: Điền Cường (xấu) Sơn: Tỵ - Sao: Khẩu Thiệt (xấu)</p>

- Bảng đồ hình phong thủy của thân chủ Nguyễn Văn A-

Nhà hướng **Tây Nam**, nên khi an bộ sao Phúc Đức được khởi an từ sơn **Hợi**, kết quả được 24 sao ứng với 24 sơn vị như sau:

Hợi	Phúc Đức (tốt)	Sơn vị này rất tốt. Sản xuất chăn nuôi đều thịnh đạt, giàu sang, con cái hiển đạt
Nhâm	Ôn Hoàng (xấu)	Sơn vị này xấu, bệnh tật làm ăn thua lỗ, thị phi, quan sự bất lợi.
Tý	Tấn Tài (tốt)	Sơn vị này tốt, tăng nhân khẩu, điền trạch thịnh đạt, lợi công danh, sản xuất thịnh đạt.
Quý	Trường Bệnh (xấu)	Sơn vị này xấu, nhiều bệnh tật, con cái hư hỏng, làm ăn thua lỗ, thị phi, gia trưởng bị thủ túc bất nhân.
Sửu	Tổ Tụng (xấu)	Sơn vị này xấu, gia tài bị tranh chấp, tiểu nhân hãm hại, sản xuất chăn nuôi thua thiệt, cuộc sống không yên ổn.
Cần	Quan Tước (tốt)	Sơn vị này tốt, quan lộc tăng tiến, tăng nhân khẩu, sản xuất chăn nuôi phát đạt.
Dần	Quan Quý (tốt)	Sơn vị này tốt, sinh quý tử, chức vị cao, điền trạch thịnh vượng, chăn nuôi kinh doanh phát tài, giàu có.
Giáp	Tự Ái (xấu)	Sơn vị này xấu, thiệt nhân khẩu, quan sự bất lợi, nam ly hương, nữ tật bệnh, chăn nuôi thua thiệt.
Mão	Vượng Trang (tốt)	Sơn vị này tốt, điền trang gia tăng, nhân khẩu thịnh đạt, sản xuất kinh doanh phát đạt. Lợi cho chủ mệnh.
Ất	Hưng Phước (tốt)	Sơn vị này tốt, trường thọ an Khang thịnh vượng, trai gái thanh lịch, quan chức gia tăng, chăn nuôi thịnh vượng, lợi cho con thứ.
Thìn	Pháp Trường (xấu)	Sơn vị này rất xấu, đoán thọ, kiện cáo tù đày, tha phương cầu thực.
Tốn	Điên Cuồng (xấu)	Sơn vị này xấu, dâm loạn rượu chè, hao tổn tài sản, con cái bạo ngược, nhân khẩu bất an.
Tỵ	Khẩu Thiệt (xấu)	Sơn vị này xấu, bị vu oan giáng họa, con cái ngỗ nghịch, huynh đệ bất hoà, chăn nuôi thất bại.
Bính	Vượng Tầm (tốt)	Sơn vị này tốt, gia đạo nghiêm túc, điền sản thịnh vượng, tiền của nhiều, nhiều con cháu, cần kiệm, chăn nuôi phát đạt.
Ngọ	Tấn Điền (tốt)	Sơn vị này tốt, phúc lộc lâu dài, con cái hiển tài, tiền bạc, ruộng vườn sung túc.
Đinh	Khốc Khớp (xấu)	Sơn vị này xấu, gia đình luôn bị tai họa, đoán thọ, nhiều bệnh tật, tiền tài bị phá hại, chăn nuôi bất lợi.
Mùi	Cô Quả (xấu)	Sơn vị này xấu, quả phụ, tha phương cầu thực, phá sản, chăn nuôi bất lợi.
Khôn	Vinh Phú (tốt)	Sơn vị này rất tốt, vượng nhân khẩu, gia đình vô tai họa, phú quý vinh hoa, tốt nhất cho người có mệnh hỏa.
Thân	Thiếu Vong (xấu)	Sơn vị này xấu, hại nhân khẩu, rượu chè, háo sắc, nhiều bệnh tật.
Canh	Xương Dâm (xấu)	Sơn vị này xấu, dâm loạn, nam nữ tửu sắc hại gia phong, hoài thai, chăn nuôi bất lợi.
Dậu	Thân Hôn (tốt)	Sơn vị này tốt, vượng nhân khẩu, chăn nuôi thịnh vượng, buôn bán phát tài, lợi người mệnh hỏa.
Tân	Hoan Lạc (tốt)	Sơn vị này tốt, phát tài, vượng điền, chăn nuôi hưng thịnh, lợi cho người mệnh Thủy.
Tuất	Tuyệt Bại (xấu)	Sơn vị này xấu, gia tài phá bại, cha con không quan tâm đến nhau.
Càn	Vượng Tài (tốt)	Sơn vị này tốt, kinh doanh buôn bán phát tài, phú quý, con cái hiếu thảo, lợi cho người mệnh hỏa.



-Đồ hình bát quái-

Các hướng tốt theo đồ hình bát quái:

Sinh Khí (Đông): trấn bởi sao Tham Lang

Phạm cung mệnh hợp được phương Sinh Khí này lợi cho việc làm quan, làm ăn mau giàu, nhân khẩu tăng thêm, khách khứa tới đông, đến năm hoặc tháng Hợi, Mão, Mùi thì được đại phát tài.

Thiên Y (Đông Nam): trấn bởi sao Cự Môn

Nếu vợ chồng hợp mạng được cung Thiên y và tạo tác nhà cửa, đường ra vào được Phương này thì giàu có ngàn vàng, không tật bệnh, nhân khẩu, ruộng vườn, súc vật được đại vượng, khoảng một năm có của. Đến năm hoặc tháng Thìn, Tuất, Sửu, Mùi thì phát tài.

Diên Niên (Bắc): trấn bởi sao Vũ Khúc

Vợ chồng hợp mạng được cung này, đường ra vào, phòng, nhà, miệng lò bếp xoay về phương Diên Niên chủ thì được trung phú, sống lâu, của cải, vợ chồng vui vẻ, nhân khẩu, lục súc được đại vượng. Ứng vào năm hoặc tháng Tỵ, Dậu, Sửu.

Phục Vị (Nam): trấn bởi sao Tả Hữu

Phạm vợ chồng hợp được cung Phục Vị được Tiểu phú, Trung thọ, sinh con gái nhiều, con trai ít. Cửa lò bếp, trạch chủ nhà được phương Phục Vị gặp năm có Thiên Ất Quy Nhưn đến Phục Vị ắt sinh con quý, dễ nuôi (Muốn cầu con nên đặt lò bếp quay miệng về hướng này).

Các hướng xấu theo đồ hình bát quái:

Tuyệt Mệnh (Tây Bắc): trấn bởi sao Phá Quân

Bản mệnh phạm cung Tuyệt mệnh có thể bị tuyệt tự, tổn hại con cái, không sống lâu, bệnh tật, ruộng vườn súc vật bị hao mòn, bị người mưu hại. Ứng vào năm hoặc tháng Tỵ, Dậu, Sửu.

Ngũ Quỷ (Tây): trấn bởi sao Liêm Trinh

Bản mệnh phạm cung Ngũ Quỷ có thể bị hỏa hoạn, bệnh tật, khẩu thiệt, hao mòn ruộng vườn, gia súc, tổn nhân khẩu. Lâm nạn vào năm hoặc tháng: Dần, Ngọ, Tuất.

Lục Sát (Tây Nam): trấn bởi sao Văn Khúc

Nếu phương hướng nhà cửa phạm nhằm Lục Sát thì bị: mất của, cãi vã, hao mòn gia súc vườn ruộng, thương tổn người nhà. Ứng vào năm hoặc tháng: Thìn, Tuất, Sửu, Mùi.

Hoạ Hại (Đông Bắc): trấn bởi sao Lộc Tồn

Phương hướng nhà cửa, cưới gả, ... phạm vào Hoạ Hại thì bị quan phi, khẩu thiệt, bệnh tật, của cải suy sụp, thương nhân khẩu. Ứng hại vào năm hoặc tháng: Thìn, Tuất, Sửu, Mùi.

<p>Tây Bắc - Tuyệt Mệnh</p> 	<p>Bắc - Diên Niên</p> 	<p>Đông Bắc - Hoạ Hại</p> 
<p>Tây - Ngũ Quỷ</p> 	<p>Trung cung</p>	<p>Đông - Sinh Khí</p> 
<p>Tây Nam - Lục Sát</p> 	<p>Nam - Phục Vị</p> 	<p>Đông Nam - Thiên Y</p> 

- Sơ đồ minh họa một cách sắp xếp các không gian trong nhà -
 Sơ đồ này chỉ để tham khảo, không phải là cách sắp xếp duy nhất
 Cách thức sắp xếp các không gian xem cụ thể ở các phần mục dưới đây

Cửa chính (cũng là hướng nhà):

Cửa chính là một yếu tố rất quan trọng tác động đến phong thủy. Quan niệm phong thủy cho rằng, môn mệnh phải tương phối (nghĩa là hướng cửa chính và mệnh của chủ nhà phải hợp với nhau, thì vượng khí mới tốt, gia chủ mới phát tài).

Hướng cửa chính là hướng Tây Nam (cung Lục Sát), thuộc sơn vị Khôn, được an bởi sao Vinh Phú Cung Lục Sát là cung xấu, nhưng sao Vinh Phú an tại sơn vị Khôn là một vì sao kiết, nên hướng cửa này được hoá giải bớt cái xấu đi phần nào. Để tránh các tác hại không mong muốn, có thể tiến hành khắc phục như sau:

- + Chuyển hướng cửa hoặc thêm cửa phụ thứ hai ở trong nhà theo hướng Nam (cung Phục Vị).
- + Dùng màu sắc của thảm trải trước cửa để hoá giải tà khí theo quy luật ngũ hành tương sinh, tương khắc: Nhà quay về hướng Tây Nam, có tà khí của Thổ. Có thể tạo ra các yếu tố khắc trấn như thảm, màu sắc cửa đi, bể cá, vật khí phong thủy thuộc hành Mộc (Mộc khắc Thổ)
- + Dùng hướng bếp để khắc chế hướng cửa chính xấu. Cửa chính quay về Lục Sát, nên đặt bếp tại hướng Diên Niên, tức là hướng Bắc.

Một số lưu ý thêm:

- + Thảm chùi chân phải đặt bên ngoài cửa.
- + Dọc lối vào nhà không nên bày các chậu cây cao, to tạo cảm giác bị trấn áp, thiếu thoải mái.
- + Không nên có bình phong che chắn lối đi vào cửa chính
- + Tường từ ngoài cổng vào nhà không nên tạo hình vết lõm.
- + Từ cửa vào, tuyệt đối không để nhìn thấy bếp

Hình thái và số tầng nhà:

Số tầng nhà: Chủ nhà niên mệnh thuộc Thủy, Kim sinh Thủy.

Nên xây nhà 4 tầng, 9 tầng, hoặc 14 tầng, là các con số đại diện cho hành Kim

Hoặc xây nhà 1 tầng, 6 tầng, hoặc 11 tầng, là các con số đại diện cho hành Thủy

Tuyệt đối tránh xây nhà 5 tầng, 10 tầng, hoặc 15 tầng, là các con số đại diện cho hành Thổ, khắc với hành Thủy

Đối với nhà ở chung cư, các con số này được hiểu như số tầng của căn hộ gia chủ.

Đối với nhà có nhiều tầng hơn, lấy các con số trên cộng thêm 5 tạo thành dãy số theo quy luật.

Hình thái nhà: Xây dựng nhà theo phong thủy cần đảm bảo các nguyên tắc như sau về hình thái nhà:

- + Hình thái nhà nên vuông vắn, cân đối, có trước có sau, có phải có trái
- + Chiều ngang nhà phải ngắn hơn chiều dài nhà theo hình chữ nhật, theo nguyên tắc "Thâm tàng bất lộ", có sâu (Thâm) thì mới (Tàng) chứa nhiều, có không lộ ra thì khí mới không tán
- + Trước phải hẹp sau phải rộng, tức nhà phải nở hậu, thì khí vận càng lúc càng tốt
- + Phía trước thấp, phía sau cao (càng về sau càng cao dần lên), hàm ý địa vị của người ở trong nhà ngày càng nâng cao, đời sau hơn đời trước
- + Phía trước nhà là Chu Tước, sân là Minh Đường, sau sảnh đường là Huyền Vũ, bên tả là Thanh Long, bên hữu là Bạch Hổ
- + Nhà nên theo thế "Lưng tựa Sơn, mặt hướng Thủy, tức phía sau lưng là núi, trước mặt là sông hồ, đối với nhà ở thành phố, thì "núi" có thể được thay thế bằng toà nhà cao tầng

Bếp nấu:

Bếp nấu cũng là một yếu tố rất quan trọng, vì mọi bệnh tật, vè sinh đều sinh ra từ đây.

Hướng bếp nên đặt ở hướng xấu, và nhìn về hướng tốt, theo quan niệm Toạ hung hướng cát. (Hướng bếp có thể hiểu là hướng cửa bếp đối với bếp lò, bếp dầu, hướng công tắc điều khiển đối với bếp điện, bếp gas)

Vị trí của phòng bếp trong nhà và **vị trí của bếp nấu** (bếp gas, bếp điện) trong phòng bếp có thể đặt theo các cách sau:

Tọa Tây Bắc hướng Đông (tọa Tuyệt Mệnh hướng Sinh Khí)

Tọa Tây Bắc hướng Đông Nam (tọa Tuyệt Mệnh hướng Thiên Y)

Tọa Tây Bắc hướng Nam (tọa Tuyệt Mệnh hướng Phục Vị)

Tọa Đông Bắc hướng Nam (tọa Hoạ Hại hướng Phục Vị)

Tọa Tây Nam hướng Bắc (tọa Lục Sát hướng Diên Niên)



Tọa Tây Nam hướng Đông (tọa Lục Sát hướng Sinh Khí)



Tọa Tây hướng Bắc (tọa Ngũ Quỷ hướng Diên Niên)

Tọa Tây hướng Đông (tọa Ngũ Quỷ hướng Sinh Khí)

Tọa Tây hướng Đông Nam (tọa Ngũ Quỷ hướng Thiên Y)

Tọa Tây hướng Nam (tọa Ngũ Quỷ hướng Phục Vị)

Tây Bắc - Tuyệt Mệnh	Bắc - Diên Niên	Đông Bắc - Hoạ Hại
		

<p>Tây - Ngũ Quỷ</p> 	<p>Trung cung</p>	<p>Đông - Sinh Khí</p>
<p>Tây Nam - Lục Sát</p> 	<p>Nam - Phục Vị</p>	<p>Đông Nam - Thiên Y</p>

- Sơ đồ vị trí đặt bếp nấu trong phòng bếp -
 Có thể chọn một trong các vị trí trên tùy theo bố trí cửa phòng
 Phía có hai chấm đen là mặt trước của bếp

Một số lưu ý thêm:

- + Bếp ga không được đối diện với đầu vòi nước mà nên cùng phía
- + TỐI KỴ đặt bếp giữa hai vòi nước, tạo thành quẻ Ly "Nhị âm Nhất dương"
- + TỐI KỴ đặt bếp cạnh phòng ngủ, phòng vệ sinh hay phòng thờ (đặt giữa hai phòng ngủ là đại kỵ)
- + Nền phòng bếp nên bằng phẳng và thấp hơn các phòng khác
- + Gian bếp tối kỵ lộ thiên hay ở phía trước nhà, tối kỵ có dạng hình tròn hay bán nguyệt
- + Màu sơn gian bếp nên dùng màu nhạt, kỵ màu đậm
- + Bếp nên tránh có cửa sổ phía sau, tránh các diện tường hướng Tây có mặt trời chiếu mạnh
- + Cửa khu bếp không được mở thẳng với cửa phòng ngủ, hay nhà vệ sinh
- + Chậu rửa trong bếp, được hiểu là nơi xả trôi nước, tức là xả trôi những điều không may mắn, nên đặt tại các hướng xấu.

Phòng ngủ:

Con người luôn giành 30% cuộc đời mình cho việc ngủ, nên phòng ngủ chiếm một vai trò đặc biệt quan trọng.

Vị trí phòng ngủ trong nhà và **vị trí giường ngủ** trong phòng ngủ nên ưu tiên đặt ở các góc tốt của nhà, như các góc Bắc (cung Diên Niên); Đông (cung Sinh Khí); Đông Nam (cung Thiên Y); Nam (cung Phục Vị);

Thân chủ có niên mệnh thuộc hành Thủy, Kim sinh Thủy, nên hướng giường (hướng đầu giường) nên quay về hướng thuộc Kim, tức là các hướng: Tây Bắc; Tây; Bắc;

<p>Tây Bắc - Tuyệt Mệnh Hướng đặt tủ quần áo tốt</p> 	<p>Bắc - Diên Niên Hướng đặt giường tốt nhất</p> 	<p>Đông Bắc - Hoạ Hại Hướng đặt tủ quần áo tốt</p> 
--	--	--



- Sơ đồ vị trí đặt giường và tủ quần áo trong phòng ngủ -
Có thể chọn một trong các vị trí trên tùy theo bố trí cửa phòng
Các lựa chọn có dấu (*) có thể quay đồ vật theo chiều vuông góc

Màu sơn trong phòng ngủ, màu sắc rèm cửa nên sử dụng màu trắng hoặc xám bạc, đây là màu đại diện cho hành Kim, rất tốt cho người hành Thủy.

Trong phòng ngủ, nên bày các vật trang trí, kỷ niệm bằng kim loại và có hình tròn, màu trắng hoặc xám bạc đặc trưng cho hành Kim.

Một số lưu ý thêm:

- + Phòng ngủ nên có hình vuông vắn, tránh phòng méo, xiên, có toilet trong phòng
- + Trần phòng ngủ nên "thanh", "thuần phác", tối kỵ rườm rà, lồi lõm
- + Các cửa sổ trong phòng ngủ phải có cùng độ cao như nhau
- + Cửa phòng ngủ tối kỵ đối diện với cửa phòng vệ sinh
- + Nền phòng ngủ phải cao hơn nền của nhà vệ sinh và nhà tắm giáp cạnh
- + Giường ngủ nên có dạng vuông hoặc gần vuông
- + Giường ngủ cần tránh kê dưới dầm, xà ngang
- + Tránh để các cửa mở chiếu thẳng vào giường, nằm trên giường phải quan sát được cửa phòng
- + Phòng ngủ không nên có cửa sổ hình tròn, các cột hình trụ tròn hoặc bán trụ, bàn ghế hình tròn
- + Không được để gương đối diện hay chiếu vào giường nằm
- + Trong phòng ngủ không nên đặt bàn thờ
- + Hạn chế sử dụng các vật bằng sắt, kim loại (lấy âm nhu làm chủ, tiết chế lạnh cương)
- + Trong phòng ngủ nên tránh những vật mang tính động, hình tròn
- + Trần phòng ngủ nên sơn màu nhạt hơn các diện tường xung quanh

Bàn thờ:

Theo quan niệm truyền thống của cha ông ta, việc thờ cúng tổ tiên là rất quan trọng. Điều đó không những thể hiện chữ hiếu của con cháu với tổ tiên cha mẹ, mà còn theo quan niệm, khi mất đi tổ tiên vẫn phù hộ cho con cháu. Nếu bàn thờ thu nạp được sinh khí tốt thì con cháu sẽ hưởng phúc, làm ăn phát đạt, mọi sự hanh thông. Trái lại, nếu bàn thờ đặt ở phương xấu thì sẽ khiến gia đạo suy thoái, mọi sự không may mắn. Có thể nói, tác dụng của hướng bàn thờ tương đối rõ rệt. Chỉ sau khi áp dụng trong vòng từ 3 đến 4 tuần là có thể ứng nghiệm.










Lưu ý: hướng của bàn thờ là hướng ngược với chiều người đứng khấn.

Vị trí phòng thờ trong nhà và **vị trí bàn thờ** trong phòng thờ có thể đặt như sau:

Tọa Bắc hướng Đông (tọa Diên Niên hướng Sinh Khí)

Tọa Bắc hướng Đông Nam (tọa Diên Niên hướng Thiên Y)

Tọa Bắc hướng Nam (tọa Diên Niên hướng Phục Vị)
 Tọa Đông hướng Bắc (tọa Sinh Khí hướng Diên Niên)
 Tọa Đông hướng Nam (tọa Sinh Khí hướng Phục Vị)
 Tọa Đông Nam hướng Bắc (tọa Thiên Y hướng Diên Niên)
 Tọa Nam hướng Bắc (tọa Phục Vị hướng Diên Niên)
 Tọa Nam hướng Đông (tọa Phục Vị hướng Sinh Khí)

<p>Tây Bắc - Tuyệt Mệnh</p> 	<p>Bắc - Diên Niên</p> 	<p>Đông Bắc - Hoạ Hại</p> 
<p>Tây - Ngũ Quỷ</p> 	<p>Trung cung</p> 	<p>Đông - Sinh Khí</p> 
<p>Tây Nam - Lục Sát</p> 	<p>Nam - Phục Vị</p> 	<p>Đông Nam - Thiên Y</p> 

- Sơ đồ vị trí đặt tủ thờ (hoặc bàn thờ) trong nhà -
 Có thể chọn một trong các vị trí trên tùy theo mặt bằng cụ thể
 Phía có màu đen là mặt trước của tủ thờ

Đối với bàn thờ Ông Địa, Thần Tài nên đặt gần cửa để nghinh tiếp tài lộc, và quay về các hướng tốt, tương tự như bàn thờ tổ tiên ở trên.

Bàn thờ ông Táo nên được đặt ở sau bếp. Đây cũng chính là vị "nhất gia chi chủ", có nhiệm vụ coi sóc việc gia cư, định họa phước, trừ ma diệt quỷ. Nguyên tắc đặt là "Tọa hung hướng cát", tương tự như bếp nấu. Tham khảo phần phong thủy bếp nấu ở trên.

Một số lưu ý thêm:







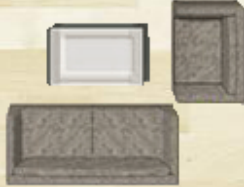
- + Dưới và trên bàn thờ không đặt các loại cửa người đi được, không đặt bàn thờ chỗ bị dẫm đè lên.
- + Không đặt bàn thờ từ tầng 4 trở lên
- + Không đặt bàn thờ ở phần đất lấn chiếm khoảng không
- + Không đặt bàn thờ ở chỗ có đường đi lại
- + Bàn thờ không nhìn vào phòng WC và không đặt dưới phòng WC
- + Bàn thờ không đối diện trực tiếp với cầu thang, càng không nên nằm dưới cầu thang
- + Trên chỗ bàn thờ ở tầng trên không kê giường, bàn ghế, tủ quần áo phụ nữ
- + Bàn thờ không được đặt trong phòng ngủ đặc biệt là phòng của vợ chồng.
- + Đèn trên bàn thờ luôn bật sáng để thu hút năng lượng dương.

Phòng khách:

Phòng khách là nơi tiếp khách, có thể coi là một nơi trung tâm, cũng khá quan trọng trong gia đình. Vì vậy, đương nhiên phải bố trí phòng khách ở các cung tốt của ngôi nhà.

Trong trường hợp này, **vị trí phòng khách** trong nhà và **vị trí sofa** (salon) trong phòng khách có thể nằm tại góc hướng Bắc (cung Diên Niên); Đông (cung Sinh Khí); Đông Nam (cung Thiên Y); Nam (cung Phục Vị);

Thân chủ có niên mệnh thuộc hành Thủy, Kim sinh Thủy, nên hướng ngôi nên quay về hướng thuộc Kim, tức là các hướng: Tây Bắc; Tây; Bắc;

Tây Bắc - Tuyệt Mệnh Hướng đặt tủ rượu tốt 	Bắc - Diên Niên Hướng đặt sofa tốt nhất 	Đông Bắc - Hoạ Hại Hướng đặt tủ rượu tốt 
Tây - Ngũ Quỷ Hướng đặt tủ rượu tốt 	Trung cung	Đông - Sinh Khí
Tây Nam - Lục Sát Hướng đặt tủ rượu tốt 	Nam - Phục Vị Hướng đặt sofa tốt 	Đông Nam - Thiên Y Hướng đặt sofa tốt (*) 

- Sơ đồ vị trí đặt sofa và tủ rượu trong phòng khách -
Có thể chọn một trong các vị trí trên tùy theo bố trí cửa phòng
Các lựa chọn có dấu (*) có thể quay đồ vật theo chiều vuông góc

Đối với phòng khách, cần lưu ý một số điểm như sau:

- + Cửa phòng khách kỵ đối diện với cửa phòng khác
- + Tầm nhìn từ phòng khách phải xuyên suốt, không nên bị che chắn
- + Trần phòng khách có thể trang trí lồi lõm không sao cả
- + Trong phòng khách, không nên có những vật phản quang
- + Phòng khách nên dùng các loại đèn không phải hình ống
- + Không nên để cầu thang cuốn ở trong phòng khách
- + Nên dùng một bộ salon đầy đủ cho phòng khách, không nên dùng nửa bộ hoặc cọc cạch
- + Một phòng khách lý tưởng không nên có phòng ngủ ở phía sau
- + Nếu nhà có hai phòng khách thì diện tích phải một lớn, một nhỏ, bố trí lớn ở trước, nhỏ phía sau
- + Phòng khách không nên quá gần với gian bếp
- + Nền phòng khách phải thật bằng phẳng, và nếu có thể nên cao hơn các phòng khác

Bể cá cảnh (hay hồ nuôi cá):

Thân chủ có niên mệnh thuộc Thủy (Đại Hải Thủy), nên đặt một bể cá thuộc hành Kim trong nhà để gia tăng

sinh khí, mang lại nhiều may mắn.

Bể hành Kim thường được nuôi cá Hồng Long với mong muốn nhờ sinh khí Ngũ Phúc (Phú, Quý, Thọ, Khang, Ninh) luân chuyển, mang lại hành Kim - Quyền lực và tiền tài cho chủ nhân. Bể dùng đá ánh lạnh mang tính hướng kim loại.

Số lượng cá nuôi:

Chủ nhà niên mệnh thuộc Thủy, Kim sinh Thủy.

Nên nuôi 4 con, 9 con, hoặc 14 con cá, là các con số đại diện cho hành Kim

Hoặc nuôi 1 con, 6 con, hoặc 11 con cá, là các con số đại diện cho hành Thủy

Tuyệt đối tránh nuôi 5 con, 10 con, hoặc 15 con, là các con số đại diện cho hành Thổ, khắc với hành Thủy

Cần lưu ý một số điểm như sau:

- + Nên đặt bể cá ở hướng Bắc (cung Quan Lộc) hoặc hướng Đông Nam (cung Phú Quý)
- + Không nên đặt bể cá ở bên phải cửa đi (nhìn từ trong nhà), mà hãy đặt bên trái để mang lại tài lộc
- + Tuyệt đối tránh bể cá thẳng hướng cửa nhìn vào
- + Bể cá chỉ nên đặt trong phòng khách, hoặc văn phòng, không nên đặt trong phòng ngủ gây xáo động
- + Không nên đặt bể cá trong phòng bếp, có thể ảnh hưởng đến thời gian có thai của phụ nữ
- + Kích thước bể cá nên chọn theo thước Lỗ Ban, và tùy vào kích thước rộng hẹp của căn phòng
- + Nếu đặt bể cá gần sofa, salon nên thấp hơn đầu người và cách xa khoảng 1 thước
- + Mọi đồ vật, cây cảnh trong bể nên tự nhiên, không nên để các vật không tự nhiên vào bể
- + Nên đặt bể ở vị trí ít ánh sáng tự nhiên chiếu vào



Một bể cá hành Kim, phù hợp cho người mệnh Thủy

Phòng làm việc (hay văn phòng công ty):

Theo phong thủy học, việc bày đặt phòng làm việc đúng phương vị tốt lành sẽ giúp người sử dụng thêm đảm lược, trí tuệ, ảnh hưởng đến sự hưng suy trong quản lý, thành bại trong sự nghiệp

Phương vị Thần Tài của người sinh tiêu Nhâm Tuất là ở góc hướng Nam. Do vậy nên đặt bàn ở góc hướng Nam của văn phòng. Thân chủ thuộc Đông Tứ Mệnh, do đó bàn làm việc nên quay về một trong các hướng Bắc; Đông; Đông Nam; Nam;

Tây Bắc - Tuyệt Mệnh	Bắc - Diên Niên	Đông Bắc - Hoạ Hại
Tây - Ngũ Quý	Trung cung	Đông - Sinh Khí
Tây Nam - Lục Sát	Nam - Phục Vị	Đông Nam - Thiên Y





- Sơ đồ vị trí đặt bàn làm việc trong văn phòng -
Có thể chọn một trong các vị trí trên tùy theo mặt bằng cụ thể

Ngoài ra cần ghi nhớ các quy tắc:

- + Bàn phải hướng ra cửa, nhưng không đối diện thẳng với cửa phòng
- + Sau lưng người ngồi phải có một điểm tựa (có thể là tường, tủ, ...)
- + Không nên quay mặt vào tường hoặc quay lưng ra cửa phòng
- + Không nên đặt bàn ở trung cung, tức chính giữa phòng
- + Không đặt bàn nơi góc nhọn, góc khuất, cuối hành lang, lối đi
- + Không đặt bàn ngay trước cột vuông hay dưới xà ngang
- + Không đặt bàn hướng ra toilet hoặc cầu thang

Thân chủ có ngũ hành thuộc Thủy, nên sử dụng bàn làm việc dạng hình tròn, hình móng ngựa, với màu trắng, nâu đen, vì đây là kiểu bàn tượng trưng cho hành Kim, theo quy luật tương sinh thì Kim sinh Thủy, rất tốt. Nên lưu ý kích thước bàn làm việc nên cân xứng với các vật dụng trên bàn, không nên quá chật làm giảm hứng phấn làm việc, cũng không nên quá rộng tạo cảm giác bất ổn.

Một số lưu ý về việc bày biện đồ đạc trên bàn làm việc:


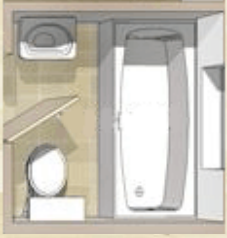


- + Đặt trên bàn một cột thủy tinh, nhằm ngưng tụ năng lượng về một điểm, tăng khả năng tư duy.
- + Chồng hồ sơ bên trái nên cao hơn bên phải.
- + Nên đặt điện thoại ở các hướng tốt
- + Đặt bình hoa tươi ở phía Đông bàn làm việc, giúp tạo năng lượng dương, tăng hứng thú làm việc.
- + Đặt cây cảnh tươi tốt ở góc Đông Nam của bàn (lá không sắc nhọn) để thu hút tài lộc và thăng tiến.
- + Đặt một miếng pha lê tròn ở góc Tây Nam của bàn để tạo sự hoà đồng với các đồng nghiệp
- + Các loại đèn đặt ở hướng Nam của bàn, nhằm cung cấp năng lượng chủ về tên tuổi và danh tiếng
- + Tất cả các thiết bị bằng kim loại (như máy tính) nên đặt ở hướng Tây hoặc Tây Bắc của bàn
- + Khi xếp vật dụng, tài liệu luôn đặt vật thấp ở bên phải và vật cao ở bên trái.
- + Đặt các tượng giả cổ màu đỏ hoặc màu tím ở góc Đông Nam của bàn tượng trưng cho sự giàu có.

Phòng tắm và nhà vệ sinh:

Phòng tắm nên đặt ở hướng dữ, tránh đặt đè lên hướng lành. Bản chất của không gian này là không sạch sẽ, vì vậy, nếu đặt ở hướng lành sẽ làm ảnh hưởng không tốt tới các sao lành, vận may của đất ở. Ngược lại, công trình phụ đặt đè lên hướng dữ "lấy độc trị độc" sẽ biến dữ thành lành.

Vị trí khu phụ trong nhà và **vị trí xí bệt** (nơi đại tiện) trong khu phụ nên đặt ở các hướng Tây Bắc (cung Tuyệt Mệnh); Đông Bắc (cung Hoạ Hại); Tây Nam (cung Lục Sát); Tây (cung Ngũ Quỷ);

Trong trường hợp nhà đã xây, không thay đổi được vị trí nhà vệ sinh, có thể thay đổi vị trí của xí bệt tránh khỏi các hướng xấu kể trên.

<p>Tây Bắc - Tuyệt Mệnh Hướng đặt khu phụ tốt</p> 	<p>Bắc - Diên Niên</p>	<p>Đông Bắc - Hoạ Hại Hướng đặt khu phụ tốt</p> 
<p>Tây - Ngũ Quỷ Hướng đặt khu phụ tốt</p> 	<p>Trung cung</p>	<p>Đông - Sinh Khí</p>
<p>Tây Nam - Lục Sát Hướng đặt khu phụ tốt</p> 	<p>Nam - Phục Vị</p>	<p>Đông Nam - Thiên Y</p>

- Sơ đồ vị trí đặt khu phụ (wc) trong mặt bằng nhà -
Có thể chọn một trong các vị trí trên tùy theo từng mặt bằng

Ngoài ra, cần lưu ý một số điểm như sau:

- + Không nên đặt khu phụ ở trung tâm căn nhà
- + Không nên cải tạo khu phụ thành phòng ngủ
- + Vị trí đặt khu phụ nên ở chỗ khuất, tránh nhìn thẳng từ cửa vào
- + Luôn duy trì khu phụ sạch sẽ và có không khí lưu thông
- + Khu phụ không được gần khu vực thờ cúng
- + Khu phụ không nên đặt gần bếp, vì Thủy khắc Hỏa
- + Hướng bồn cầu không được cùng hướng với nhà (cửa chính)
- + Nếu nhà có hành lang dài, tuyệt đối không để khu phụ ở cuối hành lang mà nên để ở hai bên.
- + Không nên để khu phụ ở trong phòng ngủ, hay thẳng trên đầu phòng ngủ
- + Nền khu phụ nên thấp hơn nền phòng ngủ, nếu không sẽ khiến phòng ngủ ẩm thấp, sinh các bệnh nội tiết
- + Khu phụ không được làm hai cửa, nếu không tài lộc vào sẽ chảy đi hết
- + Khu phụ không nên quá bé, gây tù hãm, thiếu sinh khí, cũng không nên quá to, tạo cảm giác bất an



4. Hồ sơ dự toán xây dựng

- Dưới đây là bản dự toán sơ bộ của nhà với kích thước rộng 4500 x 12600, cao 3 tầng.
- Việc bóc tách tiên lượng các hạng mục của nhà căn cứ trên cấu tạo của nhà khung bê tông cốt thép điển hình với cột chịu lực, dầm liên kết các đầu cột và đỡ bản sàn, móng băng bê tông cốt thép,...
- Các đơn giá được căn cứ theo các quyết định 192/2006/QĐ-UBND, 193/2006/QĐ-UBND, 204/2006/QĐ-UBND.
- Một số được cập nhật theo đơn giá thị trường tại thời điểm hiện tại.
- Dự toán không bóc tách theo bản vẽ chi tiết nên chỉ nên dùng để tham khảo

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
I	PHẦN NỀN MÓNG				
1	Đào nền móng công trình	m3	77,89	61.344	4.778.391
2	Đào bể chứa (bể phốt, bể nước)	m3	11,34	61.344	695.641
3	Đắp đất nền móng công trình	m3	37,3	26.224	978.286
4	Vận chuyển đất đổ đi	m3	51,93	16.235	843.084
5	Bê tông gạch vỡ lót móng, lót nền	m3	5,95	349.326	2.078.140
6	Đổ bê tông móng, đáy bể	m3	17,62	903.040	15.913.371
7	Đổ bê tông giằng móng, dầm bể	m3	3,72	903.040	3.359.309
8	Ván khuôn móng, bể	100m2	,81	3.225.000	2.604.123
9	Cốt thép móng (thép chủ)	tấn	,79	11.300.000	8.976.279
10	Cốt thép móng (thép đai)	tấn	,79	11.150.000	8.857.125
11	Cốt thép bể	tấn	,38	11.300.000	4.319.822
12	Xây tường móng	m3	9,5	860.000	8.173.440
13	Xây tường bể chứa	m3	5,15	860.000	4.427.280
14	Láng sàn bể chứa	m2	7,56	12.000	90.720
15	Trát tường bể chứa	m2	18,12	22.000	398.640
				Cộng (I)	66.493.652
II	PHẦN THÂN NHÀ				
1	Cốt thép cột (thép chủ phi 18-20)	tấn	,9	11.300.000	10.135.231
2	Cốt thép cột (thép đai phi 6-8)	tấn	,5	11.150.000	5.601.703
1	Cốt thép dầm (thép chủ phi 20-22)	tấn	1,72	11.300.000	19.453.385
2	Cốt thép dầm (thép đai phi 6-8)	tấn	1,38	11.150.000	15.398.346
3	Cốt thép sàn, thang (thép phi 8-10 đan ô vuông 150-200)	tấn	1,26	11.300.000	14.231.451
4	Cốt thép lanh tô (thép chủ phi 10)	tấn	,01	11.300.000	125.498
5	Cốt thép lanh tô (thép đai phi 6-8)	tấn	,01	11.150.000	106.933
6	Bê tông sàn, mái, cầu thang, mác 200, đá 1x2	m3	17,01	903.040	15.360.710
7	Bê tông cột, mác 200, đá 1x2	m3	3,95	903.040	3.566.502
8	Bê tông dầm, mác 200, đá 1x2	m3	14,26	903.040	12.873.738
9	Bê tông lanh tô, mác 200, đá 1x2	m3	,11	903.040	96.716

10	Ván khuôn sàn, mái, cầu thang (ván gỗ)	100m2	1,7	3.225.000	5.485.725
11	Ván khuôn cột (ván kim loại)	100m2	,72	4.354.000	3.126.520
12	Ván khuôn dầm (ván gỗ)	100m2	1,32	3.225.000	4.263.192
13	Ván khuôn lanh tô (ván gỗ)	100m2	,03	3.225.000	89.978
14	Xây tường gạch (tường bao 220)	m3	10,1	860.000	8.684.280
15	Xây tường gạch (tường ngăn chia 110)	m3	76,74	640.000	49.116.672
16	Láng sàn vữa xi măng	m2	170,1	12.000	2.041.200
17	Trát trần vữa xi măng mác 50	m2	170,1	31.000	5.273.100
18	Trát tường vữa xi măng mác 50 dày 1,5cm	m2	578,34	22.000	12.723.480
19	Bả matit vào tường, bộ bả Jajynic	m2	578,34	17.872	10.336.092
20	Bả matit vào cột, dầm, trần, thang, bộ bả Jajynic	m2	170,1	20.605	3.504.911
21	Sơn cột, dầm, trần, tường trong nhà, sơn Super 1 lót 2 phủ	m2	702,54	18.000	12.645.720
22	Sơn tường ngoài nhà, sơn Super 1 lót 2 phủ	m2	45,9	21.000	963.900
23	Ốp tường vệ sinh, gạch Eurotile	m2	70	160.000	11.200.000
24	Lát nền sàn bằng gạch Eurotile	m2	170,1	160.000	27.216.000
25	Lát gạch chống nóng 6 lớp tầng tum	m2	56,7	43.467	2.464.579
26	Ốp gỗ, tay vịn, con tiện cầu thang (gỗ nghiến)	m	13	1.600.000	20.800.000
27	Lát gỗ công nghiệp (trừ T1 và tum), ván Parador 8mm	m2	56,7	245.000	13.891.500
28	Cửa chính bằng sắt hộp	m2	10,8	750.000	8.100.000
29	Cửa pano gỗ, gỗ dổi	m2	25,59	750.000	19.192.500
30	Khuôn cửa, gỗ chò	m	67,25	180.000	12.105.000
31	Hoa sắt cửa sổ, sắt đặc 12x12	m2	12,8	323.478	4.138.901
32	Phụ kiện cấp thoát nước vệ sinh	phòng	4	1.200.000	4.800.000
33	Xí bệt	bộ	4	996.206	3.984.824
34	Chậu rửa 2 vòi	bộ	4	550.498	2.201.992
35	Bồn tắm nằm có hoa sen	bộ	1	2.360.887	2.360.887
36	Vòi tắm hoa sen 1 sen 1 vòi	bộ	4	290.177	1.160.708
37	Bình nóng lạnh	bộ	2	1.416.287	2.832.574
38	Phụ kiện vệ sinh (gương, kệ kính, giá treo, hộp xà phòng)	bộ	4	370.193	1.480.772
39	Phễu thu nước sàn đường kính 100mm	bộ	4	23.942	95.768
40	Bồn chứa nước inox 2,5m3	bộ	1	5.260.414	5.260.414
41	Phụ kiện, dây dẫn, thiết bị sử dụng điện	m2	170,1	160.000	27.216.000
42	Hệ thống thu sét (kim thu, dây dẫn, cọc tiếp địa)	bộ	1	12.000.000	12.000.000
				Cộng (II)	397.707.401

	Tổng cộng (I+II)	464.201.053
	Tổng diện tích	170
	Suất đầu tư XD	2.728.989



5. Chọn lựa nhà thầu thi công và ký hợp đồng, nhập vật tư

Công việc tiếp theo là phải lựa chọn được một nhà thầu xây dựng hợp lý. Hợp lý có nghĩa là phải lành nghề, làm chất lượng tốt, giá cả hợp lý, thời gian thi công nhanh, thực hiện tốt an toàn lao động. Thực tế không phải dễ dàng để lựa chọn được một nhà thầu ưng ý, mặc dù số lượng nhà thầu xây dựng nhà ở tư nhân hiện tại là rất nhiều. Đối với phần lớn chủ nhà, biện pháp thông thường là hay hỏi người quen thân, nhờ họ giới thiệu cho các đội thầu đã được biết tiếng. Biện pháp này khá an toàn, mặc dù không phải lúc nào cũng thành công. Tất nhiên còn nhiều cách khác để tìm kiếm một nhà thầu tốt, nó tùy thuộc vào tầm hiểu biết, mối quan hệ và cách làm của mỗi chủ nhà.

Sau khi lựa chọn được nhà thầu ưng ý, chủ nhà cần chuyển bộ hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công cho nhà thầu xem để họ hiểu về căn nhà, góp ý vào một số chỗ bất hợp lý (nếu có). Nên có một cuộc gặp ba người giữa chủ nhà, nhà thầu và nhà tư vấn thiết kế để có thể trao đổi mạch lạc, dễ hiểu, tạo điều kiện cho công tác khởi công xây dựng được tốt đẹp.

Căn cứ vào hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công, nhà thầu sẽ dự tính và lên một bảng báo giá thi công chi tiết cho chủ nhà, dựa vào đó, chủ nhà có thể so sánh với bảng dự toán mà đơn vị tư vấn thiết kế lập để so sánh, tránh những hiện tượng bị nâng giá đột biến, gian dối về khối lượng, ...

Sau khi thống nhất được về báo giá thi công, chủ nhà bắt đầu tiến hành ký kết hợp đồng thi công xây dựng với nhà thầu. Độc giả có thể tham khảo mẫu hợp đồng thi công xây dựng theo thông tư số 2507/BXD-VP ngày 26/11/2007.

Hiện tại có 03 hình thức hợp tác giữa chủ nhà và nhà thầu, là hình thức xây dựng trọn gói (chia khoá trao tay), có nghĩa là chủ nhà bàn giao toàn bộ trách nhiệm về vật tư và nhân công xây dựng cho nhà thầu, để nhà thầu làm từ A-Z. Hình thức này được các nhà thầu ưng ý nhất, cũng làm chủ nhà giản tiện được công sức, không phải lo lắng nhiều về công trình của mình, nhưng bù lại, chi phí tốn kém sẽ nhiều hơn. Hình thức thứ hai, là chủ nhà lo một phần vật tư, nhà thầu lo nhân công và một phần vật tư còn lại. Các phần vật tư chủ nhà lo thường là các thiết bị vệ sinh, thiết bị bếp, gạch ốp lát, sơn bả, thiết bị điện, v.v... Hình thức này được khá nhiều người lựa chọn, với ưu điểm là chủ nhà có thể chủ động trong việc lựa chọn các thiết bị, vật tư mà hình thức là yếu tố chi phối lớn nhất, tránh tình trạng nhà thầu mua không ưng ý, ở hình thức này, chủ nhà cũng đỡ tốn kém chi phí chênh lệch hơn phương thức thứ nhất, tuy nhiên công sức và thời gian phải bỏ ra nhiều hơn. Để tính trước xem những loại vật tư nào mình có thể tự chuẩn bị được, độc giả có thể xem bảng dự toán các hạng mục của một căn nhà tại đây. Hình thức thứ ba, chủ nhà lo toàn bộ vật tư, đội thầu chỉ lo về nhân công. Hình thức này thường chỉ được sử dụng khi chủ nhà có nhiều thời gian rảnh rỗi, và cũng có đôi chút kinh nghiệm về lựa chọn vật liệu xây dựng. Ưu điểm đương nhiên là chi phí xây dựng sẽ được chủ nhà kiểm soát và khống chế ở mức thấp nhất, nhưng thời gian và công sức phải bỏ ra thì nhiều hơn. Ngoài ra, nếu không có kinh nghiệm, việc mua nhầm phải vật tư kém chất lượng có thể làm chi phí phát sinh nhiều hơn cả chi phí chênh lệch so với việc thuê nhà thầu mua giúp.

Khi mua vật tư, chủ nhà nên tham khảo bạn bè, người quen, học hỏi kinh nghiệm những người đã từng xây dựng nhà, chọn cho mình một nơi mua vật liệu đáng tin cậy, tránh mua phải hàng kém chất lượng. Trước khi mua nên tham khảo giá cả ở một vài đại lý vật liệu xây dựng và phải thoả thuận cung ứng vật liệu đúng tiến độ, đúng chủng loại, đúng chất lượng. Một ngôi nhà khi xây dựng cần vật liệu xây thô như cát, đá, sỏi, xi măng... trong quá trình bắt đầu xây cho đến khi xây xong phần thô và vật liệu hoàn thiện sử dụng khi hoàn thiện xong ngôi nhà.

Đối với vật liệu xây thô, yêu cầu kỹ thuật là hơn hết nên không quá cần thiết chọn vật liệu vừa chất lượng lại vừa có hình thức đẹp vì như thế sẽ tốn kém không cần thiết. Ví dụ xây móng nhà thì không nhất thiết phải chọn gạch xây dựng loại A, mà nên chọn gạch loại C vì gạch nung chín quá già, từng phần bị hoá sành, chịu

nén tốt lại rất thích hợp cho móng của những ngôi nhà trên mảnh đất trũng. Còn đối với vật liệu hoàn thiện thì bên cạnh việc xem xét chất lượng cũng đừng bỏ qua hình thức của nó vì lớp vật liệu hoàn thiện này sẽ là "bộ mặt" cho ngôi nhà sau này. Gạch ốp, lát nền và tường có nhiều chủng loại và kiểu dáng khác nhau.

Thêm một vấn đề nữa là chủ nhà nên tìm cho mình một người giám sát công trình. Đây là người sẽ trực tiếp quản lý về tiến độ và chất lượng của nhà thầu, tránh tình trạng làm gian dối, ăn bớt, chất lượng kém. Người giám sát này hoặc là người thân trong gia đình, nhưng phải có kinh nghiệm về xây dựng, hoặc là một công ty chuyên môn về xây dựng.

Cũng trong giai đoạn này, chủ nhà cần làm một số công tác đối với hàng xóm, dân cư trong khu vực. Cụ thể nên sang nói chuyện, xin phép về việc khởi công sắp tới, nhờ họ tạo điều kiện giúp đỡ trong quá trình xây dựng. Đồng thời cũng nên thẳng thắn đề nghị kiểm tra hiện trạng của các căn nhà trong khu vực xung quanh, để khi xây dựng, nếu làm ảnh hưởng đến nhà họ (rạn nứt kết cấu, lún sụt nhà,...) thì có cơ sở cụ thể để thương lượng đền bù, cũng tránh được tình trạng "đục nước béo cò", có thể tình hình xuống cấp, hư hỏng nhà họ xảy ra trước khi nhà của mình được xây, nhưng mình vẫn phải chịu trách nhiệm,...



6. Xem, chọn ngày tốt để làm lễ khởi công

Việc chọn thời điểm xây nhà là vô cùng quan trọng. Khi đã chọn được vị trí tốt để xây nhà, thiết kế hướng và các yếu tố trong ngôi nhà phù hợp, thì công việc còn lại là xác định thời điểm xây nhà, tức là xác định yếu tố "Thiên Thời". Nếu việc lựa chọn thời điểm xây dựng, tức ngày, giờ, tháng năm tốt sẽ khiến cho Phong Thủy nhà ở đã tốt càng tốt hơn gấp bội, gia chủ sẽ nhanh chóng thịnh vượng, tài vận hanh thông. Ngược lại, việc chọn ngày, giờ, tháng năm xây nhà không tốt, nhất là vi phạm các cấm kỵ Phong Thủy thì làm giảm sự tốt đẹp của Phong Thủy ngôi nhà, gây suy bại và nhiều điều xấu cho gia đình.

Phân tích các yếu tố Tam Tai, Kim Lâu, Hoàng Ốc:

Tam tai: Gia chủ tuổi Nhâm Tuất, cần tránh các năm tam tai: Thân; Dậu; Tuất; Năm dự kiến xây nhà là năm 2009 tức năm Kỷ Sửu, như vậy sẽ không phạm tam tai.

Kim lâu: Năm 2009, gia chủ 28 tuổi (tuổi âm), nếu năm đó tiến hành xây nhà sẽ phạm vào kim lâu.

Hoàng ốc: Năm 2009, gia chủ 28 tuổi (tuổi âm), nếu năm đó tiến hành xây nhà sẽ không phạm hoàng ốc.

Nếu cả ba yếu tố trên đều không bị phạm là tốt nhất, còn nếu phạm Tam Tai mà không phạm Kim Lâu, Hoàng Ốc thì cũng có thể chấp nhận được. Phạm vào Kim Lâu hoặc Hoàng Ốc thì tuyệt đối không nên tiến hành xây dựng, sửa chữa nhà cửa, mà nên đợi năm khác, hoặc tiến hành thủ tục mượn tuổi.

Trường hợp này, năm xây nhà là năm 2009, tức năm Kỷ Sửu, **không nên tiến hành** xây dựng, sửa chữa nhà cửa vì tuổi của gia chủ đã phạm phải kim lâu hoặc hoàng ốc. Nên đẩy lùi việc xây dựng đến năm **2012** (không phạm cả Kim Lâu và Hoàng Ốc).

Nếu do yêu cầu bắt buộc phải xây nhà trong năm nay, cũng có thể tiến hành mượn tuổi của những người nam giới sinh năm 1940; 1942; 1943; 1949; 1951; 1952; 1958; 1961; 1967; 1970; 1976; 1979; 1985; 1988; 1990; 1994; 1997; 1999; 2000; (không phạm cả Kim Lâu và Hoàng Ốc). Nếu được thì nên chọn những người đứng tuổi, thọ, phúc lộc dồi dào, con cháu đông là tốt nhất. Tuy nhiên cần nhớ rằng, việc mượn tuổi để xây nhà là một biện pháp thiên nhiên về tâm lý, mọi chuyện tốt xấu sẽ vẫn xảy ra với chủ nhà chứ không phải vì mượn tuổi mà xảy ra với người kia.

Hướng dẫn làm thủ tục mượn tuổi:

- + Trước khi làm nhà, gia chủ làm giấy tờ bán nhà tượng trưng cho người mượn tuổi
- + Khi Động thổ, người mượn tuổi thay gia chủ tiến hành khấn vái và động thổ.
- + Trong thời gian làm lễ, gia chủ phải lánh xa khỏi khu vực hành lễ.
- + Các công đoạn Đổ mái, người mượn tuổi vẫn tiến hành thay gia chủ làm lễ, gia chủ tiếp tục tránh mặt
- + Khi Nhập trạch, người mượn tuổi làm nốt các thủ tục dâng hương, khấn thành, rồi bàn giao lại nhà cho gia chủ.
- + Gia chủ làm giấy tờ mua lại nhà (với giá cao hơn giá bán nhà ở trên) và khấn cầu lễ nhập trạch.

Các ngày tốt cho việc làm nhà:

Đây là các ngày tốt tính theo tuổi của gia chủ trong năm 2009 (tính theo âm lịch):

+ Động thổ: 19/1 , 3/2 , 16/2 , 27/2 , 18/3 , 30/3 , 4/4 , 16/4 , 8/5 , 10/5 , 14/5 , 29/5 , 1/5 , 29/5 , 22/6 , 11/7 , 1/8 , 10/8 , 7/9 , 8/9 , 15/9 , 19/9 , 9/11 ,

+ Đổ mái: 6/12 , 10/12 , 22/1 , 13/2 , 15/2 , 16/2 , 17/2 , 27/2 , 9/3 , 15/3 , 16/3 , 27/3 , 8/4 , 12/4 , 17/4 , 8/5 , 9/5 , 13/5 , 19/5 , 8/5 , 9/5 , 11/5 , 13/5 , 17/5 , 29/5 , 17/6 , 21/6 , 22/6 , 26/6 , 2/7 , 11/7 , 12/7 , 24/7 , 10/8 , 13/8 , 17/8 , 18/8 , 22/8 , 25/8 , 16/9 , 20/9 , 21/9 , 12/11 ,

+ Nhập trạch: 6/12 , 8/12 , 10/12 , 20/12 , 29/12 , 27/2 , 26/3 , 8/4 , 9/4 , 10/4 , 12/4 , 20/4 , 29/4 , 1/5 , 8/5 , 21/5 , 29/5 , 26/6 , 11/7 , 1/8 , 3/8 , 7/8 , 22/8 , 10/9 , 3/10 , 4/10 , 8/10 , 1/11 , 12/11 ,

Quy trình khấn lễ động thổ:

+ Trong lễ động thổ ngày xưa phải cúng tam sinh, ngày nay đơn giản hơn, nhưng phải là con gà, đĩa xôi, hương, hoa quả, vàng mã...

+ Sau khi làm lễ gia chủ là người cầm cuốc bổ những nhát đầu tiên, trình với Thổ thần xin được động thổ, tiếp sau đó, mới cho thợ đào.

+ Trước khi khấn phải thấp nhang vái bốn phương, tám hướng rồi quay mặt vào mâm lễ mà khấn.



7. Chuẩn bị mặt bằng, làm nền móng

Từ bước này, công việc sẽ là trách nhiệm của nhà thầu xây dựng, chủ nhà sẽ không cần phải lo toan nhiều, tuy nhiên cũng cần biết rõ về các giai đoạn chủ yếu để có thể kiểm soát được về công việc, chất lượng và thời gian thi công.

Việc chuẩn bị mặt bằng bao gồm việc làm sạch, phát quang mặt đất, giải toả nhà và kết cấu xây dựng cũ, vận chuyển phế thải đi. Sau khi chuẩn bị mặt bằng, đội thợ bắt đầu vào công tác làm nền móng. Việc làm nền bao gồm các công việc: đào đất, hút nước ngầm, đổ đất thừa, be thành đất, gia cố nền (nếu cần thiết). Việc gia cố nền hiện tại có hai hình thức chủ yếu là ép cọc tre hoặc ép cọc bê tông. Cọc tre thường là các đoạn tre dài 2-2,5m, ép bằng búa tạ xuống nền đất với mật độ khoảng 30 cọc/m². Mục đích của việc ép cọc tre là làm nén chặt phần nền đất dưới chân công trình, tạo một điểm tựa cho phần móng nhà.

Đối với các khu đất làm trên ao hồ lấp, để đảm bảo an toàn, cần thực hiện việc khoan ép cọc bê tông cốt thép. Cọc bê tông cốt thép cho nhà dân thường là loại có tiết diện 200x200 hoặc 250x250, mỗi đoạn dài từ 2-3m, bao gồm một đoạn thân và một đoạn mũi cọc. Các cọc bê tông này thường được đổ sẵn, vận chuyển đến công trường bằng xe tải, sau đó dùng máy ép cầu lên và ép xuống đất. Có hai loại máy ép cọc là máy ép neo và máy ép tải. Ép neo đạt tải trọng thấp (khoảng 20 - 40 tấn/đầu cọc), phù hợp với các công trình quy mô nhỏ, ép tải đạt tải trọng cao hơn (trên 40 tấn/đầu cọc), phù hợp với các công trình quy mô lớn hơn. Lưu ý là các loại máy ép thường sử dụng công suất điện 3 pha, nên chủ nhà cần lưu ý chuẩn bị sẵn nguồn điện cho nhà thầu. Khi làm hợp đồng ép cọc bê tông, chủ nhà cần làm rõ với nhà thầu về các thông số cọc như mác bê tông, chủng loại thép, ... vì các cọc được đúc sẵn nên dễ bị làm gian dối nhằm mục tiêu trục lợi. Khi vận chuyển cọc đến chân công trình, chủ nhà cần tiến hành kiểm tra tại hiện trường chất lượng của bê tông và thép theo hình thức ngẫu nhiên để tránh trường hợp cọc không đủ tiêu chuẩn làm ảnh hưởng đến chất lượng của công trình xây dựng. Khi ép cọc xuống đất, do địa chất nền đất không đồng đều, nên có chỗ cọc xuống sâu, chỗ xuống nông, nên xảy ra hai tình huống là ép âm và ép dương. Cần làm rõ giá cả với nhà thầu trong mỗi tình huống ép âm hoặc ép dương. Chủ nhà cũng cần buộc nhà thầu làm theo các tiêu chuẩn đã quy định cụ thể trong hồ sơ thiết kế nền móng do bên tư vấn xây dựng cung cấp, như chủng loại cọc, vị trí cọc, số lượng cọc, cọc ép thử, ...

Một lưu ý về việc ép cọc bê tông nói riêng và việc làm móng nói chung là các công việc khoan ép vào lòng đất rất dễ gây ảnh hưởng đối với các khu đất và nhà cửa lân cận. Nên thực hiện hướng ép cọc theo chiều sao cho phần đất bị nén đẩy không hướng về bất kỳ nhà cửa hay vật kiến trúc nào. Cụ thể chủ nhà nên tham vấn ý kiến của người có chuyên môn.

Việc làm móng nhà được thực hiện sau khi việc gia cố nền đất hoàn thành. Móng nhà hiện tại thường là móng băng, móng bè hoặc móng cọc. Đối với trường hợp ép cọc bê tông, thì đổ các đài móng để liên kết các đầu cọc, các đài móng lại liên kết với nhau thành một hệ khung vững chắc thông qua các dầm móng. Việc làm móng bao gồm các công việc sau theo thứ tự: đan thép, ghép cốt pha, đổ và đầm bê tông, chờ bê

tông ngưng kết, rút cốt pha, xây tường móng. Đây là công việc của nhà thầu, tuy nhiên chủ nhà nên phối hợp với giám sát công trình, theo dõi và chỉ đạo thợ thực hiện theo đúng bản vẽ kỹ thuật.



8. Xây dựng phần khung nhà

Thời điểm kết thúc phần nền móng cũng là thời điểm bắt đầu việc xây dựng phần khung nhà. Khung nhà được hiểu là bao gồm toàn bộ hệ khung kết cấu bê tông cốt thép và hệ thống tường bao, tường ngăn chia của nhà. Hiện nay, mặc dù công nghệ xây dựng đã đi khá xa, nhiều loại vật liệu mới ra đời, nhưng bê tông, cốt thép và gạch vẫn là những vật liệu xây dựng chủ yếu và phổ dụng nhất.

Một hệ khung nhà bao giờ cũng bao gồm 5 thành phần chính: cột nhà (để truyền lực xuống đất), dầm nhà (hay đà, dùng để kết nối và truyền lực xuống các đầu cột), bản sàn (hay tấm, được đổ gối lên các hệ dầm, là nơi nâng đỡ các vật thể trong nhà), tường nhà (gồm tường bao và tường ngăn chia, được xây bằng gạch), và cầu thang, là bộ phận kết nối giữa các tầng nhà.

Việc thực hiện xây dựng phần khung nhà cũng như khi làm móng bao gồm các công việc chính là: đan thép, ghép cốt pha, đổ và đầm bê tông, chờ bê tông ngưng kết, rút cốt pha, xây tường. Công việc này không đơn giản nhưng cũng chẳng phức tạp, chỉ cần lưu ý một số điểm chính như sau:

Việc đan thép phải theo đúng chỉ định của bản vẽ kết cấu, đúng chủng loại và độ dài của các cấu kiện thép. Khi đan cần lưu ý tránh dẫm lên thép làm xô lệch thép làm giảm sức chịu tải. Nên có các cầu thép đặt lên trên kết cấu khi tiến hành đổ bê tông tránh làm xô lệch thép đan.

Việc ghép cốt pha cần thực hiện theo đúng quy chuẩn xây dựng, gỗ cốt pha không được lựa chọn loại gỗ quá kém phẩm chất, có thể bị bục vỡ trong quá trình đổ đầm bê tông. Kết nối các cốt pha thật chặt và gọn gàng.

Việc đổ đầm bê tông có thể thực hiện thủ công bằng máy trộn bê tông, cũng có thể thực hiện bằng xe trộn bê tông chuyên dụng, bơm bê tông bằng vòi bơm. Quá trình trộn cần lưu ý đúng tỷ lệ giữa cốt liệu và chất kết dính, sao cho hỗn hợp bê tông đảm bảo đúng tiêu chuẩn. Khi đầm bê tông lưu ý phải đầm đều tay, không được bỏ sót bất kỳ chỗ nào.

Việc rút cốt pha cần lưu ý sao cho thời gian ngưng kết của bê tông phải đủ ngày, không nên vì tiến độ gấp gáp mà rút cốt pha sớm, gây ra nhiều tai nạn sập bê tông đáng tiếc.

Việc xây tường cần lưu ý xây làm sao cho thẳng, mạch đều. Trong quá trình xây cần liên tục kiểm tra độ thẳng bằng quả dọi. Vừa xây cần trộn đúng tỷ lệ, đảm bảo độ kết dính và chống nước thẩm thấu qua.



9. Giai đoạn hoàn thiện

Kết thúc phần khung nhà (phần thô), là coi như đã đi được 70% cuộc hành trình. Tiếp theo là giai đoạn hoàn thiện, tuy nhẹ nhàng hơn nhưng lại đòi hỏi nhiều hơn về mặt kỹ thuật, thẩm mỹ.

Giai đoạn hoàn thiện bao gồm các công đoạn: trát tường, lát sàn, ốp lát gạch, sơn bả tường, lắp đặt hệ thống kỹ thuật điện, cấp thoát nước, điện thoại, chống sét, ... Đây cũng là công việc của các nhà thầu, tuy nhiên cần lưu ý một số điểm như sau:

Công tác trát tường, lát sàn: cần trộn vữa theo đúng tỷ lệ quy định trong hồ sơ thiết kế kỹ thuật. Ở các diện tường, trần, sàn tiếp xúc nhiều với nước, không khí ẩm như tường bao ngoài trời, tường giáp vệ sinh,

bếp, tiểu cảnh, sàn nhà tầng 1, ... có thể cần phải trộn vào trong vữa một hỗn hợp chống thấm nhất định. Sau khi trát, lát vữa xong cần cán thẳng. Chủ nhà phải kiểm tra độ phẳng cũng như chất lượng vữa trước khi bắt đầu các công tác sơn bả.

Việc ốp lát gạch thì phải theo đúng tiêu chuẩn quy định của nhà sản xuất. Mạch gạch cần đều, các viên gạch thẳng nhau, không được xô xệch, nghiêng ngả.

Công tác sơn bả là một công tác đơn giản, nhưng không phải ai cũng làm được một cách hoàn hảo. Hiện nay trên thị trường có nhiều chủng loại, nhãn hiệu sơn trang trí khác nhau, xét về tính dung môi có thể chia làm hai loại: sơn gốc nước và sơn gốc dầu. Sơn nước được sử dụng phổ biến hơn với ưu điểm tiện dụng và không gây độc hại cho sức khỏe và môi trường, màng sơn cho phép lượng hơi ẩm nhất định bên trong tường thoát ra ngoài mà không gây phồng rộp. Trong khi đó sơn dầu chủ yếu dùng cho bề mặt gỗ và kim loại. Xét về chức năng sử dụng chia làm hai loại: sơn trong nhà có đặc tính khả năng chùi rửa, vệ sinh, bề mặt nhà mịn còn sơn ngoài trời có đặc tính chống rêu mốc, bám bụi, chống thấm và bền màu. Hệ thống sơn trang trí bao gồm 03 lớp: lớp ma-tít làm phẳng bề mặt cần sơn, cần lưu ý chọn loại bột bả tường tốt có độ bám dính cao vì chất lượng sơn sẽ phụ thuộc rất nhiều vào lớp này. Thứ hai là lớp sơn lót giúp ngăn chất kiềm trong tường thoát ra ngoài làm hỏng màng sơn, cuối cùng là lớp sơn phủ có tác dụng bảo vệ và trang trí

Công tác lắp đặt điện, nước và các hệ thống kỹ thuật: cần tuân thủ theo đúng bản vẽ kỹ thuật và hệ thống tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Nên chú trọng vào độ bền vững và an toàn của các hệ thống này, ví dụ như hệ thống cấp điện cần cầu dao an toàn, các đường dây chờ cho máy phát điện sau này, độ dốc của các đường ống thoát nước phải đủ tiêu chuẩn, hệ thống chống sét an toàn, các đường dây cần đi trong ống bảo vệ tránh bị ẩm chập điện, ...



10. Sản xuất lắp đặt nội thất

Giai đoạn sản xuất đồ nội thất thực ra có thể bắt đầu ngay từ khi khởi công công trình, nếu như chủ nhà thực hiện phần thiết kế nội thất cùng với phần thiết kế xây dựng căn nhà. Như vậy khi hoàn công phần xây dựng thì phần nội thất cũng đã có thể sản xuất xong xuôi để tiến hành lắp đặt. Nếu như đến giai đoạn này mới bắt đầu việc thiết kế nội thất thì thời gian chờ có thể phải kéo dài khá lâu. Vì đối với đồ gỗ tự nhiên như các phần cửa, cầu thang, tủ bếp, bàn ghế, giường tủ phải có một thời gian nhất định để ngâm tẩm, sấy khô các cấu kiện gỗ, đảm bảo cho đồ đạc một độ bền nhất định. Đối với đồ gỗ công nghiệp, thời gian chờ sẽ nhanh hơn do không phải trải qua giai đoạn ngâm tẩm, sấy khô nhưng thời gian đợi cũng là không ít.

- Hiện nay đối với gỗ tự nhiên người ta thường sử dụng chủ yếu là các loại gỗ lim, xoan đào, nghiến, dổi, pơmu, chò chỉ, thông, ... gỗ công nghiệp thì sử dụng các chất liệu MDF, MFC, tech, gỗ ván ép, ... Nói chung tùy vào nhu cầu và sở thích mà có thể lựa chọn gỗ tự nhiên hoặc gỗ công nghiệp, hoặc dùng kết hợp cả hai.

- Đồ nội thất cũng có thể mua sẵn trên thị trường tại các showroom về đồ nội thất, tuy nhiên các đồ mua sẵn được thông thường chỉ là: sofa, giường, bàn ăn. Các đồ đặc khác như tủ bếp, tủ quần áo, tủ sách, tủ ti-vi, bàn làm việc, ... thường khó mua sẵn hơn, vì nếu mua sẵn rất khó hợp với khung nhà. Trường hợp này nên sử dụng đồ gia công sẽ phù hợp hơn.

- Phần nội thất ở đây ngoài đồ gỗ còn bao gồm các mảng trang trí, tiểu cảnh, trần giả, sàn gỗ, ... Đây là những hạng mục đòi hỏi độ tỉ mỉ, cầu kỳ, trau chuốt từng đường nét, là cơ sở để đánh giá trực giác về chất lượng căn nhà. Do vậy chủ nhà cần phải cẩn thận hơn trong công tác giám sát, kiểm tra, nghiệm thu các hạng mục này.



Lời kết

Làm nhà là một khoa học, cũng là nghệ thuật, và là cuộc sống. Là khoa học vì nó chứa đựng biết bao giải pháp kỹ thuật do khoa học sáng tạo ra. Là nghệ thuật vì nhà là vẻ đẹp của xã hội. Là cuộc sống vì mọi người đều làm nhà và sử dụng nhà. Nói vậy có nghĩa là chúng ta làm nhà phải đảm bảo được kỹ thuật, mỹ quan và thích nghi với cuộc sống.

Những vấn đề trên đây chỉ là rất sơ lược về quá trình xây dựng một căn nhà. Thực tế sẽ còn rất nhiều việc phát sinh, khó khăn cần phải giải quyết. Chỉ hy vọng cuốn cẩm nang này sẽ giúp ích phần nào cho độc giả trong việc giải quyết các khó khăn ấy.

Cuối cùng, thay cho lời kết, xin chúc quý độc giả may mắn và thuận lợi trong công việc xây dựng nhà ở cho mình, một công việc không hề đơn giản !

Thien Phuoc Co.,Ltd
www.thienphuoc-decor.com