



QUY TRÌNH THI CÔNG

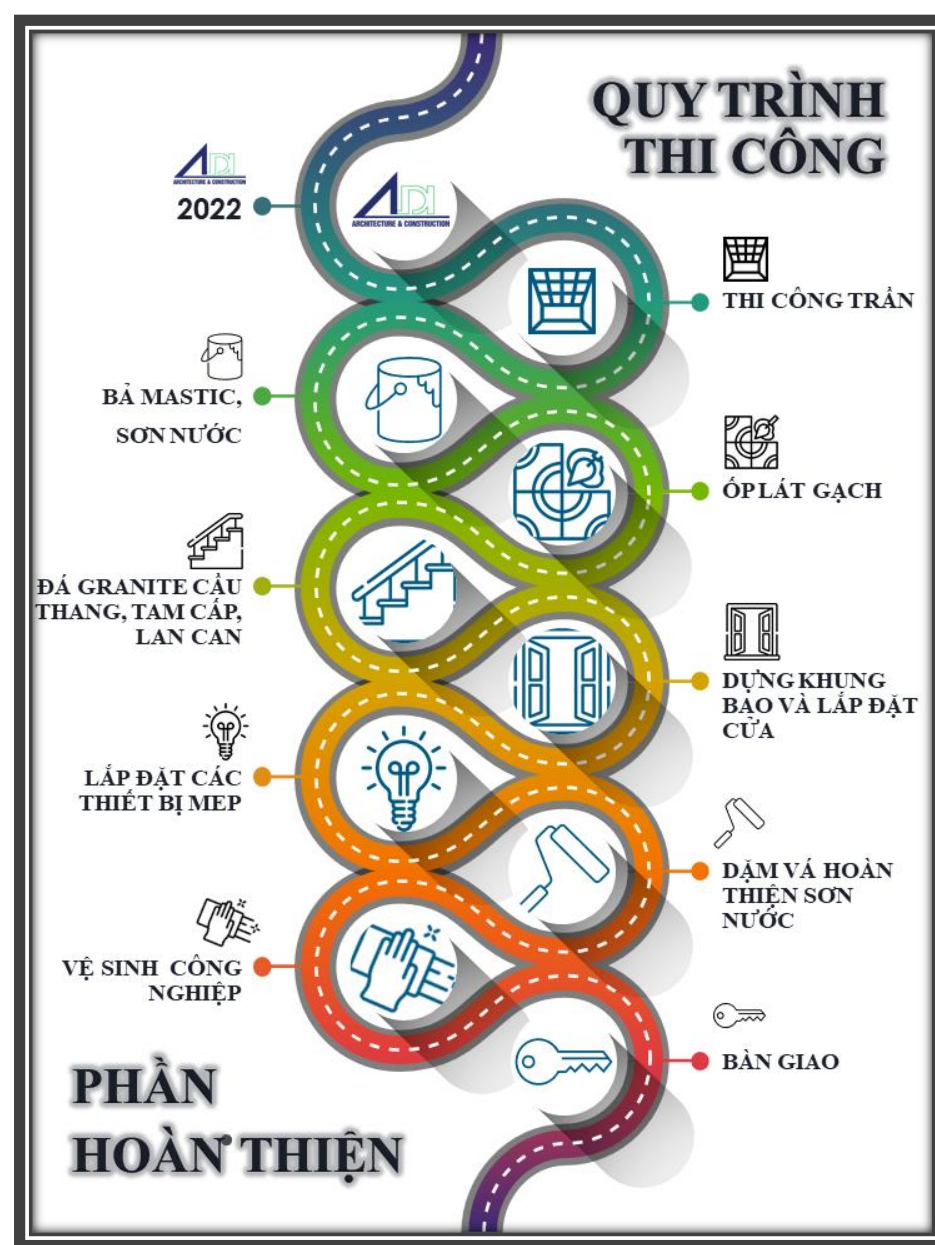
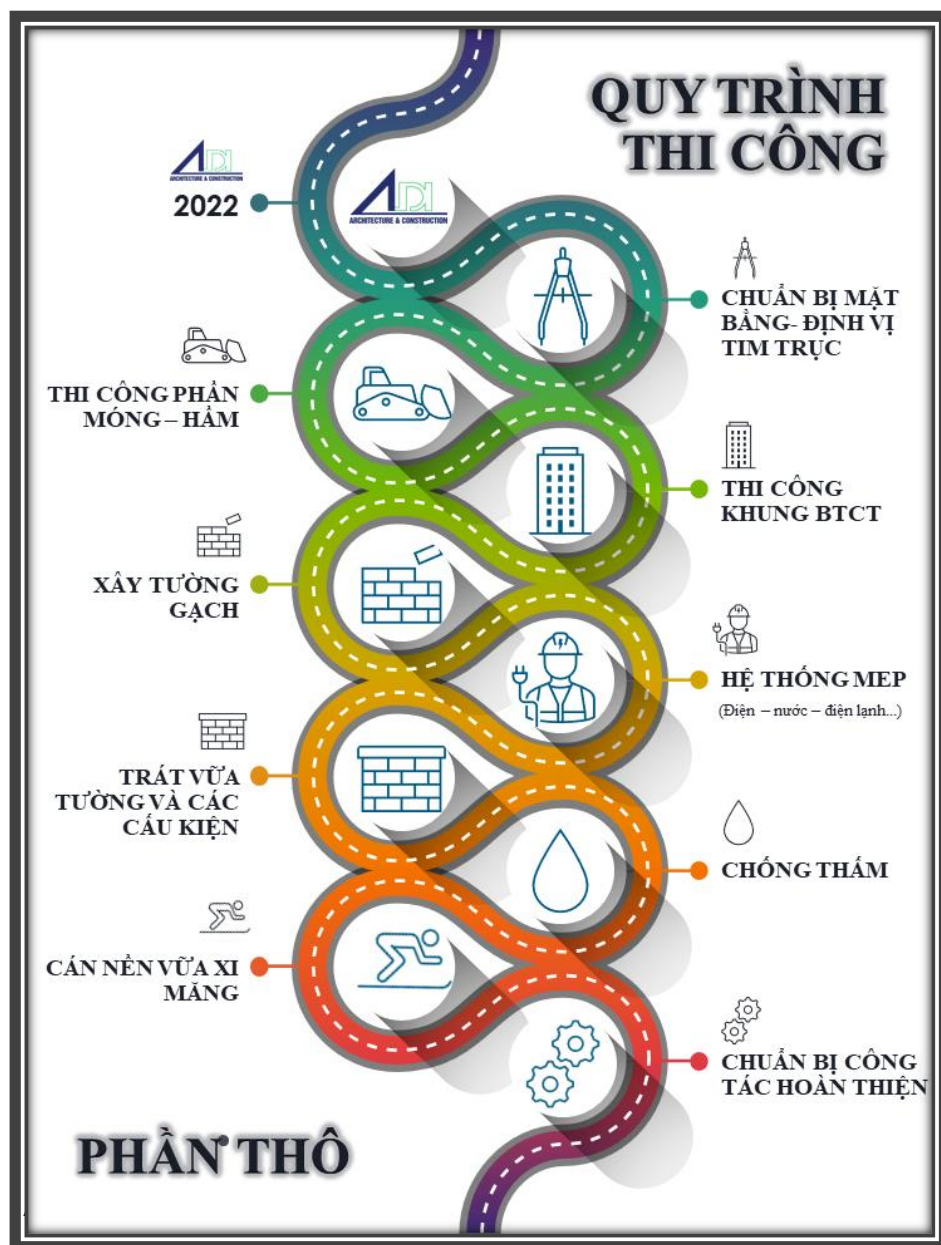
2022

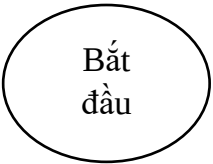
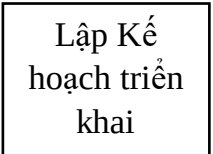
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG ADN

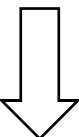
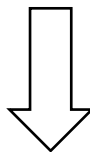
Địa chỉ: 124/16 Phan Huy Ích, Phường 15, Quận Tân Bình, TP. HCM

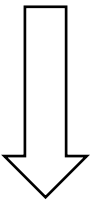
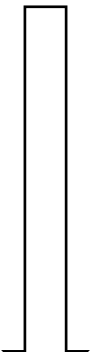
ĐT: (+84)2.862.971.650 - (+84)866.869.079 - Fax: (+84)2862971650

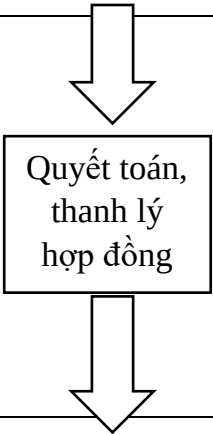
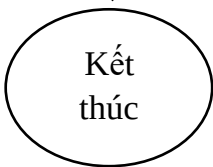
Website: www.adndes.com - Email: company@adndes.com



TT	Tiến trình	Nội dung	Trách nhiệm		Tài liệu làm cơ sở	Hồ sơ/ Bảng chứng
			Thực hiện	Kiểm tra/ Phê duyệt		
1		- Tiếp nhận thông báo trúng thầu, giao thầu từ Chủ đầu tư - Thương thảo, soạn thảo và ký kết Hợp đồng - Soạn thảo quyết định giao nhiệm vụ. Trình Ban Giám đốc phê duyệt!	- Phòng Kỹ thuật - Phòng Tổ chức Hành chính (TCHC)	- Giám đốc ký Hợp đồng A-B - Giám đốc phê duyệt Quyết định giao nhiệm vụ	- Hồ sơ thiết kế - Hồ sơ dự thầu (Tài liệu, hồ sơ liên quan)	- Hợp đồng A-B - Quyết định giao nhiệm vụ - Sổ giao nhận, tài liệu, hồ sơ
2		+ Kế hoạch Tài chính: - Lập danh sách chủng loại vật tư sẽ cấp xuống công trình. Lựa chọn đơn vị cung cấp. - Lập danh sách chủng loại vật tư sẽ mua tại địa phương, khảo sát đơn vị cung cấp và giá thành. - Khảo sát tìm kiếm các tổ đội nhân công, nhà thầu phụ + Kế hoạch triển khai tại hiện trường	- Phòng Kế toán tài chính chủ trì Kế hoạch tài chính - Chỉ huy trưởng công tìm hiểu và đề xuất kế hoạch tài chính và chịu trách nhiệm chính về kế hoạch hiện trường - Cán bộ kỹ thuật công trình lập triển khai hiện trường.	- Tr. Phòng Kế toán Tài chính kiểm tra và trình Ban Giám đốc - Tr. Phòng Kỹ thuật kiểm tra và trình Ban Giám đốc - GD: Phê duyệt Kế hoạch tài chính - GD: Phê duyệt Kế	- Dự toán dự thầu. - Hồ sơ Dự thầu, Hồ sơ thiết kế (Tài liệu, hồ sơ liên quan)	- Bảng dự trù chi phí - Biện pháp thi công, Bảng tiến độ.

		- Lập biện pháp thi công, tiến độ thi công Trình Ban Giám đốc Phê duyệt		hoạch triển khai tại hiện trường.		
3	Kí kết với các đơn vị cung cấp vật tư, gia công phụ kiện, thầu phụ và các tổ	- Thương thảo Hợp đồng. - Kí kết Hợp đồng.	- Chỉ huy trưởng Công trường đề xuất các tổ đội thi công - Cán bộ kỹ thuật công trình soạn HĐ với đơn vị cung cấp vật tư, gia công phụ kiện và nhà thầu phụ.	- Tr. phòng KT: Kiểm tra và trình Ban GD. - GD: kí HĐ với đơn vị cung cấp vật tư, gia công phụ kiện và nhà thầu phụ.	- Dự toán dự thầu. - Hồ sơ Dự thầu, Hồ sơ thiết kế (Tài liệu, hồ sơ liên quan)	- Hợp đồng với các tổ công nhân - Hợp đồng với đơn vị cung cấp vật tư, gia công phụ kiện và nhà thầu phụ
4	Chuẩn bị triển khai 	- Kiểm tra, chuẩn bị mặt bằng thi công. - Thông báo cho tất cả các bên liên quan. - Hoàn tất tất cả các thủ tục pháp lý cần thiết để được triển khai. - Phổ biến thủ tục, quy định về kỹ thuật, chất lượng, an toàn... cho công nhân, thầu phụ và nhà cung cấp vật tư.	- Chỉ huy trưởng Công trường. - Công nhân, thầu phụ và nhà cung cấp vật tư. - Cán bộ Kỹ thuật công trình triển khai.	- Tr.phòng KT: hướng dẫn thực hiện và kiểm tra.	- Hồ sơ Dự thầu, - Hồ sơ thiết kế. - Biện pháp thi công, Bảng tiến độ. (Tài liệu, hồ sơ liên quan)	- Biên bản bàn giao mặt bằng - Thông báo khởi công - Bản cam kết: kỹ thuật, chất lượng, an toàn lao động của các bên liên quan

5	 Triển khai Hợp đồng thi công 	- Triển khai và nghiệm thu từng công việc, hạng mục, bộ phận theo các quy trình nghiệm thu của CĐT, TVGS.	- Các tổ công nhân. - Các đơn vị cung cấp vật tư, gia công phụ kiện - Các nhà thầu phụ	- Các cá nhân, phòng ban có liên quan.	- Hồ sơ Dự thầu, Hồ sơ thiết kế. - Biện pháp thi công, Bảng tiến độ. - HĐ với các bên.	- Báo cáo ngày, tương tác thường xuyên trên Group-Nhóm nội bộ của công trình, công ty; - Báo cáo tuần (có hình ảnh kèm theo) - Báo cáo sản lượng tháng (Tài liệu, hồ sơ liên quan) - Hồ sơ thanh toán từng đợt theo hợp đồng (Biên bản nghiệm thu công việc, Biên bản nghiệm thu giai đoạn, Giá trị hoàn thành đợt, Bản vẽ hoàn công)
6	Nghiệm thu hoàn thành và bàn giao công trình	- Kiểm tra, đánh giá: + Điều kiện đưa công trình vào sử dụng. + Đánh giá chất lượng. + Sự phù hợp của công trình với hồ sơ thiết kế, hồ sơ dự thầu. - Tổ chức nghiệm thu với	- Chỉ huy trưởng Công trường. - Cán bộ kỹ thuật công trình	- Tr.phòng Kỹ thuật: hướng dẫn thực hiện và kiểm tra.	- Bản vẽ hoàn công. - Hồ sơ nghiệm thu các công việc, hạng mục. (Tài liệu, hồ sơ liên quan)	- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình. - Biên bản bàn giao công trình. - Hồ sơ, tài liệu quản lý chất lượng

		CĐT, TVGS và bàn giao công trình.				
7		- Tổng hợp tài liệu, chứng từ,... - Tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành. - Lập hồ sơ quyết toán. - Lập biên bản thanh lý HĐ Trình Ban GD phê duyệt!	- Chỉ huy trưởng Công trình. - Cán bộ kỹ thuật công trình	- Tr. Phòng Kỹ thuật: Kiểm tra và trình. - Giám đốc: Kí quyết toán và thanh lý hợp đồng - Giám đốc: Kí hồ sơ, tài liệu quản lý chất lượng.	- Hồ sơ dự thầu. - HĐ A – B. - Bản vẽ hoàn công. - Biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành. (Tài liệu, hồ sơ liên quan)	- Bảng quyết toán. - Biên bản thanh lý Hợp đồng
8		- Lập báo cáo tổng kết. - Họp tổng kết (nếu cần) - Nộp lưu trữ.	- Tất cả các bên tham gia.	- Ban GD nhận xét đánh giá.	- Tất cả tài liệu, hồ sơ liên quan.	- Báo cáo tổng kết được Ban GD kí duyệt - Sổ giao, nhận tài liệu, hồ sơ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG ADN

GIÁM ĐỐC

NGUYỄN ANH DŨNG

QUY TRÌNH THI CÔNG

1. CÔNG TÁC CHUẨN BỊ:

1.1 HỒ SƠ THI CÔNG

- Hồ sơ kỹ thuật thi công đầy đủ bao gồm bảo vẽ khai triển kiến trúc, kết cấu, M&E... có chữ ký CĐT.
- Nhật ký thi công.
- Tiến độ thi công có chữ ký CĐT:
 - Đối với công trình nhà phố hoặc biệt thự có diện tích xây dựng từ 200-400m² thì tiến độ thực hiện các công tác thi công chiếm thời gian từ 03 tháng đến 05 tháng (*bao gồm phần thô và hoàn thiện công trình*);
 - Đối với công trình có diện tích xây dựng lớn hơn hoặc các dạng công trình đặc biệt khác thì tiến độ thi công sẽ do 2 bên thống nhất và thỏa thuận (*do phần thô và hoàn thiện công trình phụ thuộc vào mức độ đầu tư thẩm mỹ, xuất xứ vật liệu hoàn thiện và yêu cầu kiến trúc đặc biệt của chủ đầu tư*).
- Banner, nội quy công trình, biển báo công trình theo quy định của công ty (treo đúng nơi quy định).
- Giấy phép xây dựng ép plastic (treo đúng nơi quy định).
- Nộp hồ sơ khởi công ở phường theo quy định.
- Chuẩn bị 1 bộ hồ sơ khởi công để ở công trình.
- Thuê vỉa hè để sử dụng tập kết vật tư.
- Làm thủ tục xin điện, nước đối với các công trình là đất trống.
- Ghi lại chỉ số điện nước trước khi thi công.
- Chuẩn bị đồ bảo hộ (mũ, áo, dây đai an toàn, ủng).
- Liên hệ công an khu vực làm tạm trú cho công nhân ở lại công trình.
- Tổ chức công trường, làm lán trại cho công nhân (nếu mặt bằng công trình cho phép).
- Liên hệ nhà cung cấp vật tư cho công trình.
- Chuẩn bị trang thiết bị, máy móc cần thiết cho thi công.
- Làm tường rào, cổng ngõ, kho bãi, nhà vệ sinh tạm đúng quy định.
- Bố trí bảo vệ công trình.

1.2. KIỂM TRA CÔNG TÁC ĐỊNH VỊ CÔNG TRÌNH:

- Trước khi tháo dỡ cùng chủ đầu tư và chủ nhà giáp ranh khảo sát hiện trạng nhà bao gồm (mô tả sơ bộ kết cấu ngôi nhà, hiện trạng tường giáp ranh, mái...)
- Chụp hình ảnh hiện trạng khu đất, chụp hình ảnh hiện trạng các nhà lân cận để tránh các vấn đề rủi ro, pháp lý từ phía chính quyền và công trình lân cận sau này
- Tiến hành tháo dỡ công trình (nếu có): phải che chắn cẩn thận trước khi tháo dỡ
- Hút hầm tự hoại cũ
- Đào hầm móng cũ (nếu có)
- Tiến hành đo đạc ranh nhà theo Giấy phép xây dựng (GPXD) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), nếu có sai khác phải báo cho CĐT và cơ quan chức năng để tiến hành chỉnh sửa giấy phép (trong thời gian chỉnh sửa GPXD công trình vẫn được thi công)
- Liên hệ thanh tra xây dựng định vị ranh công trình theo GPXD được cấp để tránh sự cố về sau
- Định vị tim móng, đo đạc, kiểm tra diện tích đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản vẽ xin phép lần cuối
- Xác định cốt nền tầng 1 so với mặt đường.
- Thời gian thực hiện : từ 2 – 4 ngày.

Biên bản xác nhận:

- Lập biên bản khảo sát hiện trạng các nhà giáp ranh ghi nhận hiện trạng, đính kèm hình ảnh có sự chứng kiến của 3 bên (đại diện công ty, CĐT, chủ nhà giáp ranh).
- Lập biên bản xác định lại ranh nhà sau khi tháo dỡ và định vị công trình.
- Lập biên bản xác nhận cốt nền tầng 1 với CĐT.
- Lập biên bản bàn giao mặt bằng, đồng hồ điện, nước và bắt đầu tính tiến độ thi công.

2. CÔNG TÁC ÉP CỌC:

- Định vị tìm cọc ngoài thực địa
- Ép cọc thử
- Xác định hướng thi công
- Tiến hành ép cọc đại trà
- Thời gian thực hiện: 5-10 ngày tùy quy mô công trình.

Biên bản nghiệm thu:

- Biên bản nghiệm thu vật liệu đầu vào cọc: chủng loại, chất lượng;
- Nghiệm thu công việc ép cọc: khối lượng, chất lượng cọc.
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần ép cọc, chuyển công việc tiếp theo.

3. PHẦN THÔ

3.1 CÔNG TÁC THI CÔNG MÓNG:

- Đào đất hố móng, dầm móng, đà kiềng, hầm phân, bể nước ngầm, lấp đất, vận chuyển đất đào đi đổ (bằng thủ công hoặc cơ giới).
- Đập đầu cọc BTCT (*đối với công trình có móng thi công bằng phương pháp ép cọc hoặc khoan cọc nhồi*).
- Đổ bê tông đá 4x6 mac M100 dày 50mm đáy móng, dầm móng, đà kiềng, cổ cột, sàn trệt.
- Sản xuất lắp dựng (SXLD) cốp pha, cốt thép móng, dầm móng, đà kiềng, cổ cột, sàn trệt.
- SXLD cốt thép, cốp pha và đổ bê tông đáy và nắp hầm phân, hố ga, bể nước ngầm.
- Nghiệm thu công tác lắp dựng ván khuôn, cốt thép.
- Đổ bê tông đáy móng, móng, cổ cột.
- San lấp đất, tôn nền (nếu có).
- Đổ bê tông đà kiềng, sàn trệt.
- Đối với nhà xây chen, móng băng hoặc móng có thể tích đào đất lớn cần thi công cuốn chiếu từng phần, từng móng một nhằm ngăn ngừa sụt lở đất, nhất là vào mùa mưa.
- Kiểm tra định vị tìm cổ cột chính xác trước khi đổ bê tông.
- Thời gian thực hiện : từ 10 – 12 ngày.

Biên bản nghiệm thu:

- BBNT cốp pha, cốt thép móng + đà kiềng.

- BBNT bê tông móng + đà kiềng.
- BBNT đo kiểm tra thực tế diện tích xây dựng so với diện tích của GPXD và MB bản vẽ thiết kế tầng 1.
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng, chuyển công việc tiếp theo.

3.2 CÔNG TÁC THI CÔNG CỘT, DẦM, SÀN TẦNG :

- SXLD cốt thép, cốp pha cột, dầm, sàn các tầng, sân thượng, mái.
- SXLD cốt thép, cốp pha và đổ bê tông cầu thang và xây bậc cầu thang bằng gạch thẻ (*không tô bậc*).
- Đổ bê tông cột, dầm, sàn các tầng, sân thượng, mái, cầu thang.
- Khi chuẩn bị lắp dựng ván khuôn cột, dầm, sàn cần lưu ý chừa 2cm tính từ ranh đất giữa 2 công trình lân cận để tô 2 vách tường bao đó , nếu tường nhà bên cạnh đã tô thì vẫn bỏ 2cm.
- Khi đặt thép, cần lưu ý các vị trí cần thép chờ theo thiết kế (thép chờ dầm, sàn, cầu thang, tam cấp, dầm thang máy, thép râu xây tường, thép neo sàn để thi công,...).
- Kiểm tra kích thước, vị trí dầm sàn tránh bị méo, sai lệch so với thiết kế.
- Kiểm tra các vị trí chuẩn bị cho bồn hoa, lam, sê-nô, đan, mảng tường lồi, mái, ...
- Chỉ tháo cây chống cốp pha sau ít nhất 10 ngày (kể cả khi có phụ gia đông kết nhanh) và chỉ được tháo sau khi đổ cách tầng.
- Kiểm tra hệ thống ống điện, nước âm chờ phục vụ công tác điện nước.
- Kiểm tra các vị trí sàn âm, giạt cấp.
- Kiểm tra vị trí chừa lỗ sàn cho hộp gain.
- Thời gian thực hiện : từ 6 – 10 ngày/sàn.

Biên bản nghiệm thu

- BBNT cốp pha, cốt thép cột, sàn, dầm;
- BBNT bê tông cột, dầm, sàn;
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần thân (khung) công trình, chuyển công việc tiếp theo.

3.3 CÔNG TÁC XÂY, TRÁT (TÔ) TƯỜNG :

- Sau khi tháo cốp pha, cây chống khu vực nào thì xây khu vực đó.
- Xây toàn bộ tường bao, tường ngăn chia phòng, tường vệ sinh.
- Kiểm tra kích thước và định vị cửa khi thi công.

- Kiểm tra bề dày của tường xây theo bản vẽ thiết kế.
- Sau khi hoàn thành công tác xây sẽ tiến hành công tác tô.
- Đóng lưới tô toàn bộ vị trí tiếp giáp giữa 2 loại vật liệu: tường gạch – cột bê tông, tường gạch – dầm bê tông, đóng lưới các vị trí cắt tường đi ống điện.
- Tô vữa xi măng toàn bộ trần trước, tô vách tường trong nhà sau (*nếu đổ trần thạch cao thì không tô vữa trần bê tông mà chỉ vệ sinh làm sạch*) toàn bộ công trình và sau cùng là tô hoàn thiện thi công mặt tiền – dặm vá tô tường theo đường điện.
- Hệ thống hộp gain điện, nước sẽ xây tô sau khi lắp đặt và kiểm tra thử nước trước.
- Kiểm tra hệ thống điện trên tường.
- Thời gian thực hiện : từ 15 – 20 ngày.

Biên bản nghiệm thu

- BBNT xây tường
- BBNT tô tường

4. CÔNG TÁC HOÀN THIỆN :

- Sau khi xây tô trong nhà sẽ tiến hành công tác đóng trần thạch cao trang trí.
- Chống thấm sàn sân thượng, vệ sinh, mái, ban công.
- Cán nền xi măng các tầng lầu, sân thượng, mái, ban công, nhà vệ sinh.
- Lát gạch sàn, len chân tường tầng trệt, các tầng lầu, sân thượng, vệ sinh, mái.
- Ốp gạch trang trí mặt tiền, phòng vệ sinh, cầu thang.
- Lắp đặt cửa, lan can cầu thang, tay vịn.
- Bả mastic toàn bộ công trình.
- Sơn lót kiềm chỉ với tường ngoài nhà.
- Sơn nước lớp 1 toàn bộ công trình.
- Sơn dầu toàn bộ cửa, lan can, khung sắt trong công trình.
- Lắp đặt bồn nước, máy bơm nước, thiết bị vệ sinh, thử nước.
- Lắp đặt hệ thống điện, đèn chiếu sáng (*lắp đặt công tắc, ổ cắm, tủ điện, MCB, quạt hút, đèn trang trí, đèn chiếu sáng, đèn lon – không bao gồm lắp đặt các loại đèn chùm trang trí*).
- Lợp ngói mái, tole mái (nếu có).
- Dọn dẹp vệ sinh công trình hàng ngày sau giờ làm.
- Sơn nước lớp 2, dặm vá sơn nước toàn bộ công trình.
- Vệ sinh cơ bản công trình trước khi bàn giao.

- Thời gian thực hiện : từ 25 – 35 ngày.

Biên bản nghiệm thu

- BBNT công việc trần thạch cao, chống thấm, cán nền, lát gạch, ốp gạch, bả matit, sơn kiềm, sơn nước lớp 1, sơn nước lớp 2, ...;
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công bàn giao mặt bằng các hạng mục đã xong cho công đoạn sau thi công;
- Biên bản nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào sử dụng,

**CÔNG TY TNHH
TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG ADN
GIÁM ĐỐC**

NGUYỄN ANH DŨNG