

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

“Điều khoản tham chiếu” bao gồm những nội dung chủ yếu sau:

I. Giới thiệu:

1. Mô tả khái quát về dự án/dự toán mua sắm và gói thầu

- Tên quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 – Giai đoạn II

- Tên gói thầu: Tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 – Giai đoạn II theo cơ sở dữ liệu địa lý (GIS)

- Nguồn vốn: Vốn ngân sách thành phố

- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi trong nước, qua mạng.

- Phương thức lựa chọn nhà thầu: Một giai đoạn hai túi hồ sơ.

- Loại hợp đồng: Trọn gói

- Thời gian thực hiện gói thầu: 90 ngày.

* Mục đích tuyển chọn nhà thầu: Mục đích tuyển chọn nhà thầu là lựa chọn được Nhà thầu có năng lực, kinh nghiệm đáp ứng các yêu cầu của E-HSMT để thực hiện gói thầu đảm bảo chất lượng, tiến độ và hiệu quả kinh tế.

2) Quy mô, phạm vi lập quy hoạch

2.1) Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu vực Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 – Giai đoạn II tiếp theo phía Nam ranh quy hoạch Giai đoạn I thuộc địa bàn các phường Tăng Nhơn Phú A, Tăng Nhơn Phú B, Long Thạnh Mỹ - Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ranh giới khu vực điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu CNC - Giai đoạn II được xác định như sau:

- Phía Bắc: giáp ranh Khu Công nghệ cao - Giai đoạn I.

- Phía Đông: giáp trục đường Vành đai 3.

- Phía Tây: giáp sông Vàm Xuông.

- Phía Nam: giáp sông Trau Trầu. sông rạch Chiểu.

- Quy mô diện tích đất xây dựng khu vực điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu CNC - Giai đoạn II: 587,07ha,

2.2) Quy mô diện tích đất xây dựng khu vực điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu CNC - Giai đoạn II: 587,07ha.

2.3) Nội dung lập điều chỉnh quy hoạch:

2.3.1) Tình hình lập, triển khai các quy hoạch có liên quan, các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch Khu CNC đã được duyệt, Khu CNC - Giai đoạn II có các phân khu chức năng sau:

Stt	Phân khu chức năng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000	Ký hiệu	Tổng diện tích đất theo quy hoạch (ha)	Tổng diện tích đất thương phẩm (ha)	Đất đã giao lại, ký hợp đồng thuê đất với nhà đầu tư (ha)		Đất nhà đầu tư đã đưa vào sử dụng	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ so với diện tích đất thương phẩm (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ so với tổng diện tích đất quy hoạch chức năng (%)
1	Khu sản xuất công nghệ cao	I	228,48	228,48	225,48	98,69	148,09	64,82
2	Khu Nghiên cứu phát triển – Đào tạo và Vườn ươm	E	58,44	58,44	49,60	84,87	1,14	1,95
3	Khu dịch vụ	T	11,07	11,07	8,09	73,08	4,89	44,17
4	Khu cảng nội địa	PO	6,05	6,05	0,00	0,00	0	0
5	Trung tâm quản lý điều hành-DVCNC	TC	3,51	3,51	0,00	0,00	0	0
6	Khu nhà ở	S, H	28,33	28,33	0,00	0,00	0	0
7	Khu Công nghiệp hỗ trợ	HT	29,57	29,57	29,05	98,24	17,05	57,66
8	Khu hậu cần	HC	3,21	3,21	3,21	100,00	3,21	100
9	Khu bảo thuế	BT	10,96	10,96	10,96	100,00	10,96	100
10	Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối	K	6,17	6,17	3,73	60,45	3,73	60,45
11	Khu cây xanh – mặt nước	G	108,66				0	0
12	Đất giao thông, bãi đậu xe		80,51	Đất không giao lại, cho thuê			0	0
TỔNG			574,96	574,96	330,12	57,42	189,07	32,88

2.3.2) Tình hình sử dụng đất trong Khu CNC-Giai đoạn II

Thống kê về quy mô, cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu CNC - Giai đoạn II theo QĐ số 4581, QĐ số 5691, QĐ số 326, QĐ số 558 (xem trên trang chủ Khu Công nghệ cao: <https://shhp.hochiminhcity.gov.vn/>):

Mục đích sử dụng	Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 được duyệt giai đoạn 2009 tại QĐ số 5625		Theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được duyệt giai đoạn 2016-2020 tại QĐ số 4581, QĐ số 5691, QĐ số 326, QĐ số 558		Ghi chú
	Quy mô 587,07ha		Quy mô 587,07ha		
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
A. Đất Khu Công nghệ cao	571,02	100,00	574,96	100,00	
Khu sản xuất công nghệ cao	196,46	<u>34,41</u>	228,33	<u>39,71</u>	
Khu nghiên cứu phát triển-Đào tạo và Vườn ươm	61,88	<u>10,84</u>	58,44	10,16	
<i>Khu nghiên cứu phát triển-Đào tạo</i>	<i>50,07</i>	<i>8,77</i>	<i>46,63</i>		
<i>Vườn ươm</i>	<i>11,81</i>	<i>2,07</i>	<i>11,81</i>		
Khu quản lý - Dịch vụ Công nghệ cao	12,28	2,15	14,59	<u>2,54</u>	
<i>Trung tâm quản lý điều hành DVCNC</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>3,51</i>		
<i>Khu dịch vụ thương mại và hỗ trợ KT/Khu DVCNC</i>	<i>12,28</i>	<i>2,15</i>	<i>11,08</i>		
Khu nhà ở	28,15	<u>4,93</u>	28,33	<u>4,93</u>	
<i>Dịch vụ công cộng khu ở</i>	<i>0,44</i>	<i>0,08</i>	<i>1,52</i>		
<i>Khu ở chuyên gia</i>	<i>27,71</i>	<i>4,85</i>	<i>26,81</i>		
Khu cây xanh - mặt nước	112,73	19,74	108,66	<u>18,90</u>	
Giao thông - Bãi đậu xe Khu CNC	81,96	14,35	80,38	13,98	
Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối	6,78	<u>1,19</u>	6,15	1,07	
Khu Công nghiệp hỗ trợ	14,07	2,46	29,57	5,14	
Khu hậu cần	5,66	0,99	3,21	<u>0,56</u>	
Khu bảo thuế	51,05	8,94	10,96	<u>1,91</u>	
Khu cảng thủy nội địa	0	0	6,05	1,05	
B. Đất của các dự án khác nằm trong ranh 913,1633ha	16,05		12,11		
Khu Tái định cư			0		

Khu di tích Bến Nọc			0		
Khu vực đường Hà Nội (Quốc lộ 52)			0		
Khu vực xử lý ranh đường Vành đai đi Nhơn Trạch	9,31		9,31		
Khu vực đường Vành đai trong					
Khu vực đường Bung Ông Toàn	3,94		0		
Xử lý ranh ảnh hưởng đến nạo vét đường thủy	2,80		2,80		
C. Đất tôn giáo	0	0	0,29	0,05	
<i>Lăng Ông Gò Vĩnh</i>			<i>0,08</i>		
<i>Đất tôn giáo trong Lô H6 (Đình Tăng Phú)</i>			<i>0,21</i>		
Tổng cộng diện tích đất giai đoạn II	587,07		587,07		

2.3.3) Điều chỉnh Quy hoạch phân khu chức năng Khu Công nghệ cao Tp. Hồ Chí Minh – Giai đoạn II, cơ cấu sử dụng đất toàn khu sẽ thay đổi như sau:

Stt	Mục đích sử dụng	Theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được duyệt giai đoạn 2016-2020 tại QĐ số 4581, QĐ số 5691, QĐ số 326, QĐ số 558		Theo đề xuất điều chỉnh năm 2025		Ghi chú
		Quy mô 587,07ha		Quy mô 587,07ha		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
A	Đất Khu Công nghệ cao	574,96	100,00	574,82	100,00	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	257,90	44,85	214,74	37,36	Giảm 43,16ha
	<i>Đất Khu sản xuất Công nghệ cao</i>	<u>228,33</u>	<u>39,71</u>	214,74		
	<i>Đất Khu công nghiệp hỗ trợ</i>	29,57	5,14			
2	Đất khu đào tạo, nghiên cứu	58,44	10,16	62,18	10,82	Tăng 3,74ha
	<i>Khu nghiên cứu phát triển - Đào tạo</i>	46,63		62,18		
	<i>Vườn ươm</i>	11,81				
3	Đất Khu quản lý-dịch vụ công nghệ cao	3,51	0,61	3,77	0,66	Tăng 0,26

	(1) Đất cơ quan, trụ sở (Trụ sở Đội PCCC Khu CNC)	0	0	0,26		
	(2) Đất cơ quan, trụ sở (Trung tâm quản lý điều hành Khu CNC)	3,51	0	1,22		
	(3) Đất Dịch vụ Công nghệ cao			2,29		
4	Đất Dịch vụ thương mại và hỗ trợ kỹ thuật/Dịch vụ	11,08	1,93	58,62	10,19	Tăng 47,54ha
5	Đất Hỗn hợp			52,92	9,21	Tăng 52,92ha
6	Đất Khu nhà ở chuyên gia	28,33	4,93	0,53	0,09	Giảm 27,80ha
	<i>Dịch vụ công cộng khu ở</i>	1,52	1,52			
	<i>Khu ở chuyên gia</i>	26,81	26,81			
7	Đất cây xanh công cộng - Mặt nước	108,66	18,90	76,76	<u>13,35</u>	Giảm 31,90ha
	<i>Đất cây xanh công cộng</i>			57,93	10,08	
	<i>Mặt nước</i>			18,83		
8	Đất giao thông - Sân bãi	80,38	13,98	76,94	<u>13,39</u>	Giảm 3,44ha
	<i>Đất giao thông</i>			74,32		
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>			2,62		
9	Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối	6,15	1,07	7,85	1,37	Tăng 1,70ha
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện, Trạm ngắt, Trạm xử lý nước thải)</i>			6,77		
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật dự trữ (Trạm điện, khu vực bố trí điện năng lượng mặt trời)</i>			1,08		
10	Khu hậu cần	3,21	0,56	3,21	0,56	
11	Khu bảo thuế	10,96	1,91	10,96	1,91	
12	Khu Cảng thủy/Cảng cạn	6,05	1,05	6,05	1,05	
13	Đất tôn giáo (Khu vực Lăng Ông Gò Vĩnh)	0,29	0,05	0,29	0,05	
B	Đất dự án khác nằm trong ranh quy hoạch	12,11		12,25		Tăng 0,14ha
14	Khu vực xử lý ranh đường Vành đai đi Nhơn Trạch	9,31		9,45		
15	Khu vực đường Vành đai trong					

16	Khu vực đường Bung Ông Toàn	0	0		
17	Xử lý ranh ảnh hưởng đến nạo vét đường thủy	2,80	2,80		
	Tổng cộng toàn Khu quy hoạch Khu CNC-Giai đoạn II	587,07	587,07		

3) Mục tiêu lập quy hoạch:

- Khẳng định các tính chất, chức năng và quy mô của từng lô đất trong khu vực nghiên cứu quy hoạch, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kèm theo làm cơ sở cho các quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị. Tăng cao tính hiệu quả trong sử dụng đất.

- Tạo cơ sở pháp lý phục vụ công tác lập, quản lý và cấp phép xây dựng, quản lý đô thị sau quy hoạch và thu hút đầu tư.

- Đáp ứng yêu cầu phát triển mới với mục đích thu hút kêu gọi đầu tư nhiều dự án có quy mô và tiềm năng của các nhà đầu tư có năng lực, danh tiếng quốc tế trên thế giới vào Khu Công nghệ cao, đem lại nhiều thuận lợi và hiệu quả kinh tế cho Khu Công nghệ cao nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh nói chung.

II. Phạm vi công việc:

1. Mô tả chi tiết phạm vi công việc đối với nhà thầu, nguồn vốn, tên cơ quan tổ chức lập chương trình, thời gian, tiến độ thực hiện:

1.1. Chi tiết phạm vi công việc đối với nhà thầu:

- Lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghệ cao tỷ lệ 1/2000 – Giai đoạn II theo cơ sở dữ liệu địa lý (GIS) phù hợp Mục I và các văn bản hướng dẫn của pháp luật, tiêu chuẩn quy phạm hiện hành liên quan đến công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Phối hợp với Chủ đầu tư, các cơ quan có liên quan lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư.

1.2. Chủ đầu tư: Ban Quản lý các dự án Đầu tư - Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh

1.3. Thời bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu: Quý I năm 2026.

1.4. Nguồn vốn: Vốn ngân sách thành phố

1.5 Thời gian thực hiện gói thầu: 90 ngày.

2. Nhiệm vụ cụ thể do nhà thầu phải tiến hành trong thời gian thực hiện hợp đồng tư vấn.

2.1. Nội dung Lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp tỷ lệ 1/2000 – giai đoạn II và lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS):

Tuân thủ theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 và Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây Dựng và các quy định hiện hành có liên quan.

2.2. Lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư.

Phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch cùng chính quyền địa phương lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan đến quy hoạch theo quy định. Các ý kiến đóng góp được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét.

3. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện dịch vụ tư vấn:

Thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện dịch vụ tư vấn tính từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

4. Hồ sơ sản phẩm:

Thành phần hồ sơ tuân thủ theo quy định của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây Dựng.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

Nhà thầu tư vấn phải lập báo cáo tình hình thực hiện công việc gửi Chủ đầu tư, kỳ báo cáo phù hợp với thực tế thực hiện công việc.

- Báo cáo nội dung với hội đồng thẩm định quy hoạch để thẩm định.

- Báo cáo lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan (trong trường hợp tổ chức lấy ý kiến bằng hình thức tổ chức hội nghị)

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Bố trí nhân sự có kinh nghiệm và năng lực cho gói thầu và cho từng vị trí: Được nêu cụ thể tại mục 2, chương III [Tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật]

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

1. Chủ đầu tư sẽ cung cấp một bộ hồ sơ bao gồm:

- Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

- Các tài liệu khác có liên quan.

- Trong điều kiện của mình có thể hỗ trợ, cung cấp các tài liệu hồ sơ có liên quan đến gói thầu nhằm cung cấp thêm thông tin tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu tư vấn thực hiện tốt nhiệm vụ của mình.

2. Chủ đầu tư sẽ cử cán bộ quản lý dự án phối hợp nhà thầu tư vấn để thực hiện nhiệm vụ của mình.

