

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:

1.1 Mô tả khái quát về dự án và gói thầu.

- Tên dự toán mua sắm: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu B3.1 - Khu đô thị dịch vụ tại xã Quảng Hà và xã Quảng Đức, Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

- Tên gói thầu: Gói thầu số 03 - Tư vấn khảo sát địa hình, lập quy hoạch.

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh.

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

- Phương thức đấu thầu: Một giai đoạn hai túi hồ sơ.

- Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu: Tháng 10 năm 2025.

- Thời gian thực hiện gói thầu: 03 tháng (không bao gồm thời gian chờ thẩm định, phê duyệt).

- Hình thức hợp đồng: Hỗn hợp (Khảo sát địa hình: Theo đơn giá cố định; Lập quy hoạch: Trọn gói).

- Nguồn vốn: Chi khác ngân sách tỉnh, dự toán ngân sách năm 2025.

1.2 Mục đích tuyển chọn nhà thầu:

Tuyển chọn được nhà thầu có đủ năng lực kinh nghiệm để thực hiện Gói thầu số 03 - Tư vấn khảo sát địa hình, lập đồ án quy hoạch thuộc dự toán mua sắm Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu B3.1 - Khu đô thị dịch vụ tại xã Quảng Hà và xã Quảng Đức, Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đạt yêu cầu tiến độ, chất lượng theo quy định của Pháp luật hiện hành.

II. Phạm vi công việc:

1. Nội dung chính của đề án quy hoạch cần triển khai thực hiện:

1.1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí và ranh giới quy hoạch: Vị trí khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính các xã Quảng Hà, xã Quảng Đức tỉnh Quảng Ninh. Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch phân khu bao gồm toàn bộ ranh giới phân khu B3.1 (thuộc khu B3) đã được xác định trong điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Móng Cái đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Ranh giới cụ thể như sau: Phía Bắc giáp khu cây xanh chuyên đề và khu công nghiệp Hải Hà 2; phía Nam giáp khu công nghiệp cảng biển Hải Hà; phía Đông giáp đường ven biển và khu vực sinh thái ven biển; phía Tây giáp sông Tài Chi.

b) Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 863 ha.

1.2. Tính chất chức năng: Là khu vực phát triển đô thị - dịch vụ chất lượng cao với đa dạng các loại hình nhà ở, dịch vụ - thương mại tiện ích, trung

tâm công cộng về văn hóa, thể dục thể thao, y tế, giáo dục và công viên đô thị có bản sắc; phát triển bền vững theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 đã được phê duyệt.

1.3. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch:

Quy mô dân số, quy mô đất xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật được xác định cụ thể trong quá trình lập đề án quy hoạch; xác định, dự báo sơ bộ các thông số sau:

- Dự báo quy mô dân số khu vực nghiên cứu đến năm 2040: khoảng 60.000 ÷ 61.000 người (trong đó dân số thường trú khoảng 454.000, dân số quy đổi khoảng 16.000 người)

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật áp dụng tuân thủ theo định hướng điều chỉnh QHC KKTCK Móng Cái đã được phê duyệt, có định hướng riêng với từng khu vực đặc thù, tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

1.4. Yêu cầu, nội dung nghiên cứu:

Yêu cầu nghiên cứu quy hoạch phân khu phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ phù hợp với quy hoạch cấp trên và quy hoạch chuyên ngành, thống nhất đồng bộ với các quy hoạch khác đang nghiên cứu song song (nếu có). Nội dung nghiên cứu cụ thể như sau:

1.4.1. Phân tích đánh giá hiện trạng:

- Đánh giá các đặc điểm tự nhiên (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...), đặc điểm cảnh quan sinh thái của điểm dân cư trong mối liên kết với các khu vực xung quanh.

- Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực nghiên cứu, thống kê tỉ lệ dân số, lao động.

- Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các khu chức năng như khu vực dân cư hiện hữu, khu đất nông nghiệp, khu rừng sản xuất, rừng tự nhiên... Thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết; khoanh vùng các vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường, di tích văn hóa lịch sử có giá trị; phân tích đánh giá vấn đề nhà ở và công trình kiến trúc, xác định các công trình, cụm công trình có giá trị....

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

- Cập nhật, tổng hợp, rà soát, phân tích các quy hoạch và dự án trong khu vực nghiên cứu; các khu vực an ninh, quốc phòng, đất quân sự... Các khu vực rừng phòng hộ có vị trí đặc biệt quan trọng trong việc bảo tồn đa dạng sinh học phải được bảo tồn nguyên vẹn, được quản lý và bảo vệ nghiêm ngặt.

1.4.2. Dự báo phát triển và sơ bộ các khu chức năng:

- Trên cơ sở các phân tích về điều kiện hiện trạng khu vực, tính chất của khu vực đã xác định trong quy hoạch chung, dự báo phát triển về dân số, lao động...; chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật phù hợp với từng khu vực gắn với định hướng và tiềm năng lợi thế của khu vực quy hoạch.

- Dự báo các nhu cầu phát triển, sử dụng đất trên cơ sở khai thác tiết kiệm, hiệu quả tài nguyên đất, nâng cao hiệu quả sử dụng hạ tầng và đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn. Lựa chọn các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với tính chất, chức năng của từng khu vực.

- Dự báo quy mô các công trình công cộng, cơ sở hạ tầng kinh tế, hạ tầng xã hội... phù hợp với nhu cầu và mô hình phát triển của khu vực.

(Định hướng các khu vực chức năng được cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch phân khu đảm bảo phù hợp với quy hoạch lớp trên đã được phê duyệt và điều kiện thực tế của khu vực).

1.4.3. Quy hoạch sử dụng đất đai:

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định các chỉ tiêu quy hoạch, quy mô sử dụng cho từng khu vực nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô phục vụ, diện tích đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sàn,.. cho các lô xây dựng theo các khu chức năng;

- Lập các bảng biểu chỉ tiêu, bảng cân bằng sử dụng đất và xác định hệ thống số liệu sử dụng đất;

- Đề xuất quy định quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

1.4.4. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Đề xuất các ý tưởng tổ chức không gian, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, phù hợp với chức năng hoạt động của từng khu vực và đảm bảo sự thống nhất trong không gian tổng thể.

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian tổng thể phù hợp định hướng của Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái và phù hợp với đặc điểm cảnh quan tự nhiên sinh thái. Xác định kết nối liên thông cho các khu vực chức năng để đảm bảo hoạt động được liên tục.

- Xác định các không gian chức năng chính:

+ Khu vực phía Đông giáp đường ven biển: phát triển cơ sở hạ tầng hình thành đô thị trong tương lai, xây dựng các trung tâm, dịch vụ đáp ứng nhu cầu phát triển chất lượng cao của đô thị.

+ Khu vực phía Tây giáp sông Tài Chi, khu vực dân cư hiện hữu thực hiện cải tạo chỉnh trang đô thị, bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu nâng cao chất lượng dịch vụ đô thị.

+ Khu vực phía Nam phát triển đô thị gắn với đường ven biển, bổ sung các chức năng công cộng cho đô thị.

- Nghiên cứu mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các trục không gian, cho các khu trung tâm, các không gian mở như không gian cây xanh, mặt nước, khu vực rừng ngập mặn và các điểm nhấn... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

- Tổ chức, bố trí các công trình công cộng, dịch vụ theo tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng.

- Bố trí các khu chức năng phải phù hợp, đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ an ninh biên giới, kiểm soát xuất nhập khẩu, bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan, phòng chống cháy nổ, cứu hộ cứu nạn và phải được liên hệ thuận tiện với nhau bằng hệ thống giao thông hợp lý và an toàn, đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình công cộng, dịch vụ và công viên cây xanh; tận dụng địa hình tự nhiên, hiện trạng kinh tế, xã hội và công trình xây dựng để tổ chức không gian đô thị và bố trí hệ thống kỹ thuật đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.

+ Cập nhật các quy hoạch và dự án trong khu vực nghiên cứu; các khu vực an ninh, quốc phòng, đất quân sự; rà soát cập nhật các công trình quốc phòng và các khu vực được quốc phòng quản lý; các khu vực rừng có vị trí đặc biệt quan trọng trong việc bảo tồn đa dạng sinh học.

1.4.5. Hạ tầng kỹ thuật: Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo các định hướng quy hoạch lớp trên đã được phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích áp dụng công nghệ mới, tiên tiến, hiện đại, hướng tới mô hình kiến trúc xanh, thông minh. Có các giải pháp cụ thể về an toàn nguồn nước và chống sạt lở.

1.4.6. Kinh tế xây dựng và phân kỳ đầu tư:

- Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình kiến trúc, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và đền bù giải phóng mặt bằng theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất.

- Xác định suất đầu tư tổng thể, suất đầu tư cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới thiết kế.

- Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn. Xác định danh mục các dự án triển khai theo giai đoạn.

1.4.7. Yêu cầu khác: Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch cần bám sát các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh; tổ chức lấy, tiếp thu ý kiến các sở, ngành liên quan về phương án quy hoạch để hoàn thiện đồ án; tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch đô thị trước khi trình thẩm định, phê duyệt.

1.5. Hồ sơ sản phẩm:

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo quy định tại Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

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

2.1. Khảo sát, đo đạc lập bản đồ địa hình.

a. Quy mô và yêu cầu: Quy mô khảo sát dự kiến là 863 ha; trong quá trình khảo sát sẽ rà soát, cập nhật cơ sở dữ liệu khảo sát hiện có tại các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt trước đây để giảm khối lượng, tiết kiệm chi phí khảo sát.

b. Các bước thực hiện:

- Đơn vị tư vấn triển khai khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 trên cơ sở Nhiệm vụ khảo sát đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 258/QĐ-BQLKKT ngày 08/10/2025.

- Khối lượng khảo sát: Quy mô khảo sát là 863ha, trong quá trình khảo sát sẽ rà soát, cập nhật cơ sở dữ liệu khảo sát hiện có tại các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt trước đây để giảm khối lượng, tiết kiệm chi phí khảo sát. Dựa trên phạm vi khu đo, tình hình tư liệu và các quy định hiện hành. Khối lượng thực hiện khảo sát cụ thể như sau:

STT	Tên công việc	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Công tác đo lưới không chế mặt bằng, tam giác hạng 4, cấp địa hình III	điểm	4
2	Công tác đo lưới không chế mặt bằng, Giải tích cấp II, cấp địa hình III	điểm	25
3	Công tác đo không chế cao, thủy chuẩn kỹ thuật, cấp địa hình III	km	20
4	Đo vẽ đồ địa hình trên cạn; bản đồ tỷ lệ 1/2.000, đường đồng mức 1m, cấp địa hình III	100ha	8,63

Phần còn diện tích còn lại được biên tập trên cơ sở Bản đồ khảo sát địa hình quy hoạch chung và các nguồn tài liệu khác.

- Tổ chức giám sát, kiểm tra nghiệm thu bản đồ.

2.2. Lập đồ án quy hoạch phân khu

a. Quy mô và yêu cầu:

- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 863 ha.

- Nội dung yêu cầu: thực hiện theo Nhiệm vụ quy hoạch được Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 221/QĐ-BQLKKT ngày 24/9/2025; tuân thủ quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025

của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

b. Các bước triển khai thực hiện:

- Nghiên cứu lập quy hoạch: Lập quy hoạch phân khu bao gồm vị trí, phân tích số liệu hiện trạng, phân tích SWOT, phân tích quy hoạch cấp trên, dự báo phát triển; xây dựng phương án cơ cấu, định hướng phát triển không gian khu chức năng; đề xuất quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật; các giải pháp về bảo vệ môi trường; luận cứ và xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư,...

- Tổ chức lấy ý kiến tham gia vào hồ sơ quy hoạch:

+ Lấy ý kiến các sở, ngành, đơn vị liên quan: Chuẩn bị hồ sơ quy hoạch gửi đến các sở, ngành, địa phương để lấy ý kiến; giải trình trong quá trình lấy ý kiến tham gia.

+ Lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực lập quy hoạch: Chuẩn bị hồ sơ thuyết minh, bản vẽ; công khai tài liệu lấy ý kiến bằng hình thức niêm yết, tổ chức hội nghị và phát phiếu lấy ý kiến; giải trình trong quá trình lấy ý kiến tham gia.

- Tổng hợp các ý kiến góp ý làm cơ sở để bổ sung và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch.

- Báo cáo Hội đồng thẩm định: Hoàn thiện dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt, quy định quản lý theo quy hoạch phân khu cùng với hồ sơ quy hoạch; Báo cáo Hội đồng thẩm định quy hoạch thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh;

- Các nội dung công khác liên quan đến công tác tư vấn lập quy hoạch.

3. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện dịch vụ tư vấn: Bắt đầu thực hiện kể từ ngày ký hợp đồng.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

- Các báo cáo tiến độ công việc nhà thầu phải nộp: Báo cáo tiến độ thực hiện công việc theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

- Báo cáo hoàn thành toàn bộ gói thầu.

- Nội dung báo cáo phải thể hiện rõ các vấn đề về tiến độ công việc. Phân tích rõ nguyên nhân và giải pháp khắc phục các vấn đề còn tồn tại (nếu có).

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

- Đáp ứng yêu cầu tại Mục 2. Tiêu chuẩn đánh giá HSĐT chương III trong E-HSMT.

- Các cán bộ tham gia thực hiện gói thầu phải là nhân sự của nhà thầu hoặc cộng tác viên nhưng phải có hợp đồng cộng tác viên hợp lệ; Có bằng cấp, chứng chỉ phù hợp với lĩnh vực đảm nhận; Các cán bộ chủ trì thực hiện các bộ môn phải có chứng chỉ hành nghề phù hợp.

V. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Tạo điều kiện làm việc thuận lợi, cử cán bộ hỗ trợ chuyên gia, kỹ sư,

nhân viên của Nhà thầu trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

- Phối hợp cùng Nhà thầu giải quyết các vấn đề liên quan đến các cơ quan chức năng, chính quyền sở tại, cư dân trên địa bàn,...

- Cung cấp các thông tin, tài liệu có liên quan mà Chủ đầu tư đã có sẵn để Nhà thầu có đầy đủ thông tin, hồ sơ để thực hiện công việc.

- Tổ chức nghiệm thu, lưu trữ hồ sơ dự án theo đúng quy định hiện hành của pháp luật.

- Thanh toán cho Nhà thầu theo cam kết trong hợp đồng.