

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 vực đảo Cống Đông - Cống Tây, Khu kinh tế Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh.

- Tên gói thầu: Gói thầu số 03 - Tư vấn khảo sát địa hình, lập đồ án 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: 06 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 Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Cống Đông - Cống Tây, Khu kinh tế Vân Đồn 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: Phạm vi ranh giới nghiên cứu quy hoạch bao gồm toàn bộ đảo Cống Đông, đảo Cống Tây và khu vực mặt nước xung quanh đảo thuộc Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Ranh giới cụ thể như sau: Phía Đông giáp lạch Cửa Triều; phía Tây giáp biển; phía Nam giáp biển; phía Bắc giáp biển.

b) Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 755 ha. Diện tích nghiên cứu khoảng 755ha, trong đó diện tích thuộc đảo Cống Đông khoảng 262ha, đảo Cống Tây khoảng 251ha, diện tích còn lại là đất ngập nước, bãi cát, mặt nước.

1.2. Tính chất chức năng:

- Là trung tâm dịch vụ du lịch sinh thái - văn hóa gắn với đặc trưng biển đảo; du lịch kết hợp văn hoá tâm linh và bảo tồn và phát huy giá trị quần thể di tích lịch sử thương cảng Vân Đồn; trung tâm dịch vụ hỗ trợ du lịch.

- Là khu phát triển dân cư và dịch vụ công cộng.

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:

- Quy mô dân số: Khoảng 5.000 người (bao gồm dân thường trú khoảng 2.500 người và dân số quy đổi khoảng 2.500 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 KKT Vân Đồn 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. Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, xã hội, dân số, lao động (nếu có) và chức năng sử dụng đất theo quy định; hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư xây dựng đang được triển khai thực hiện (nếu có). Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

1.4.2. Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu; nêu các yêu cầu, định hướng chính của Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 đã được phê duyệt đối với khu vực lập quy hoạch phân khu.

1.4.3. Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật áp dụng trong lập quy hoạch phân khu; quy mô lao động và nhu cầu sử dụng đất, yêu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đối với khu vực lập quy hoạch phân khu: Dự báo nhu cầu phát triển về các phân khu chức năng, các ngành dịch vụ, du lịch gắn với định hướng phát triển của tỉnh Quảng Ninh và tiềm năng lợi thế của khu vực lập quy hoạch; Dự báo phát triển về dân số, lao động trên cơ sở các xu hướng hiện trạng, khả năng phát triển của các dự án, định hướng của quy hoạch chung đối với khu vực. Dự báo phát triển dân số, lao động, khách du lịch là cơ sở để dự báo nhu cầu sử dụng đất, công trình và cơ sở hạ tầng đối với 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 dự trữ phát triển dài hạn. Lựa chọn các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với tính chất, chức năng từng khu vực; Dự báo quy mô các công trình công cộng, cơ sở hạ tầng kinh tế, cơ sở hạ tầng xã hội... phù hợp với nhu cầu và mô hình phát triển của khu vực; Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với tính chất chức

năng của khu vực lập quy hoạch, làm cơ sở dự báo quy mô phát triển các công trình chức năng.

1.4.4. Nêu các quy định về chức năng sử dụng đất trong từng ô đất hình thành bởi cấp đường phân khu vực hoặc các tuyến đường chính trên đảo và xác định quy mô diện tích, dân số, lao động, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng chức năng trong ô đất; vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có): 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 lô đất 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 đất 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.

1.4.5. Xác định nguyên tắc và đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng ô đất, trục đường chính; xác định các khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn, khu vực bảo tồn,... trong khu vực lập quy hoạch phân khu: Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp kiểm soát kiến trúc cảnh quan; Lập Khung tổng thể thiết kế đô thị; Xác định các khu vực phải khống chế và kiểm soát xây dựng; Xác định các tuyến trục không gian và yêu cầu kiểm soát phát triển; Xác định các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong khu vực quy hoạch; Lựa chọn không gian chủ đạo (Khu ở; khu du lịch, khu dịch vụ thương mại, không gian mở, các cửa ngõ, các trục không gian, điểm nhìn đẹp...), lựa chọn các điểm nhấn của đô thị, các điểm nhấn cảnh quan cho toàn bộ khu vực Bái Tử Long. Đề xuất các quy định về quản lý quy hoạch kiến trúc đối với các khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn. Đề xuất các quy định về quản lý quy hoạch kiến trúc đối với các khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn; Đề xuất các quy định quản lý về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ; tầng cao công trình, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng, kiến trúc mái... và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

1.4.6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất; xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa về vị trí, quy mô bến thuyền, cảng, bãi đỗ xe điện, tuyến giao thông công cộng; xác định hào và tuynel kỹ thuật (nếu có); xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể; xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt), vị trí và quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng; xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động; xác định tổng lượng nước thải và rác thải, mạng lưới thoát nước; xác định vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải và chất thải rắn.

1.4.7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường: Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch; Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu chức năng đặc thù; Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng; Dự kiến dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

1.4.8. Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện: 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 giai đoạn đến năm 2030.

1.4.9. Yêu cầu khác: Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch cần bám sát các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh; Ban QLKKT, tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch; tổ chức lấy, tiếp thu ý kiến các Sở, ngành liên quan về phương án quy hoạch để hoàn thiện quy hoạch 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 khoảng 755ha, trong đó diện tích thuộc đảo Cống Đông khoảng 262ha, đảo Cống Tây khoảng 251ha, diện tích còn lại là các hòn đảo đá, đất ngập nước, bãi cát, mặt nước. 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; bám sát theo đặc điểm địa hình hiện trạng 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 256/QĐ-BQLKKT ngày 08/10/2025.

- Khối lượng khảo sát: Quy mô khảo sát khoảng 755ha, trong đó diện tích thuộc đảo Cống Đông khoảng 262ha, đảo Cống Tây khoảng 251ha, diện tích còn lại là các hòn đảo đá, đất ngập nước, bãi cát, mặt nước. Khối lượng khảo sát dự kiến như sau:

Stt	Tên công việc	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Đo lưới không chế mặt bằng. Tam giác hạng 4. Cấp địa hình III	điểm	6
2	Đo lưới không chế mặt bằng. Giải tích cấp 2. Cấp địa hình III	điểm	30
3	Đo không chế cao. Thủy chuẩn hạng 4. Cấp địa hình III	km	21
4	Đo không chế cao. Thủy chuẩn kỹ thuật. Cấp địa hình III	km	6
5	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn bằng máy toàn đạc điện tử và máy thủy bình điện tử. Bản đồ tỷ lệ 1/2.000, đường đồng mức 2m, cấp địa hình III	100 ha	7,55

- 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; bám sát theo đặc điểm địa hình hiện trạng để giảm khối lượng, tiết kiệm chi phí khảo sát.

- 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 755 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 169/QĐ-BQLKKT ngày 25/7/2025; 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.