

## CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

### 1. Khái quát về dự án:

#### 1.1 Dự án:

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển (Di dời Công ty cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển).

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển.

- Loại, nhóm công trình: Nhóm B, cấp I.

- Mục tiêu dự án:

+ Di dời nhà máy khỏi nội đô Hà Nội theo chủ trương quy hoạch, đảm bảo an toàn môi trường và phù hợp định hướng phát triển đô thị.

+ Đảm bảo sự tồn tại và phát triển sản xuất kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh, mở rộng quy mô và thị trường tiêu thụ sản phẩm.

+ Tận dụng nguồn tài nguyên trong nước để chế biến sâu thành phân bón, góp phần giảm phụ thuộc nhập khẩu.

+ Tạo việc làm ổn định cho người lao động, đặc biệt là tại khu vực triển khai dự án.

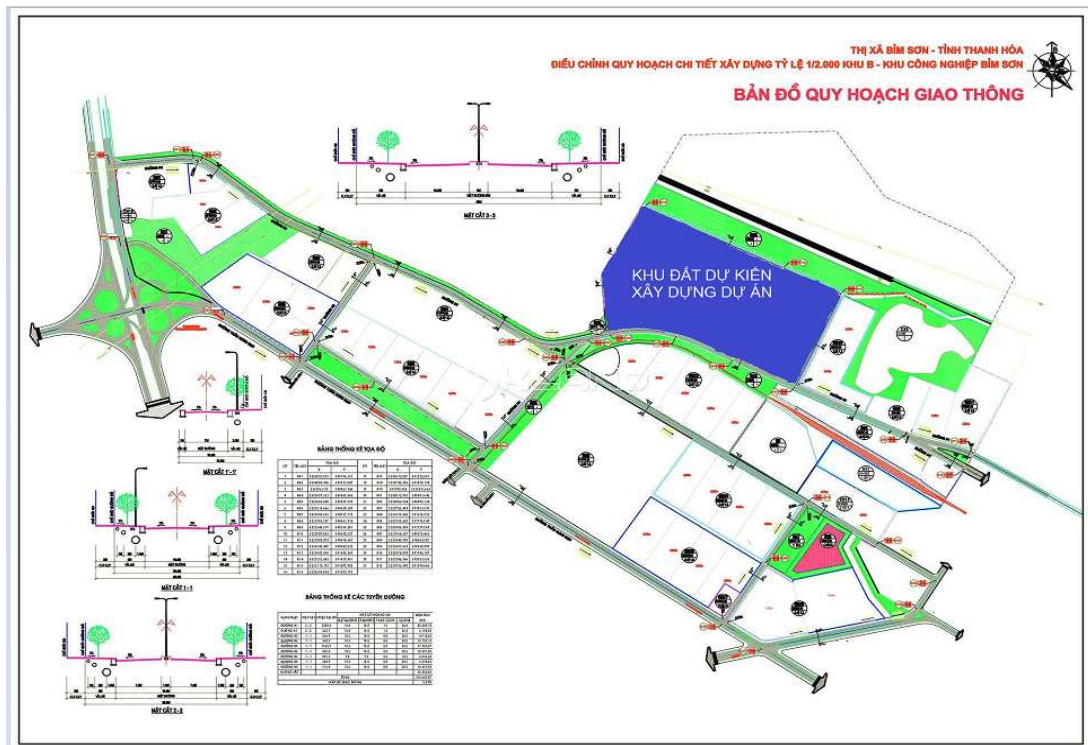
+ Góp phần phát triển kinh tế – xã hội địa phương, tăng thu ngân sách và thúc đẩy công nghiệp hóa nông nghiệp.

- Địa điểm xây dựng: Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn - Thanh Hóa.

#### 1.2 Quy mô khu đất lập quy hoạch:

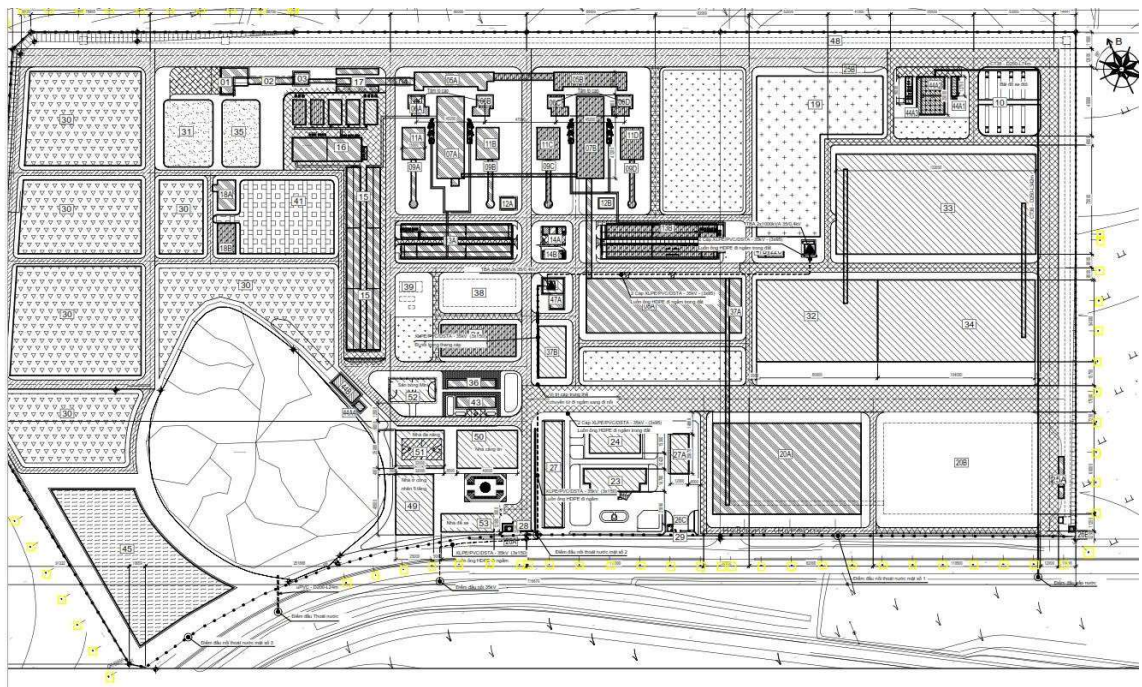
##### *Quy hoạch sử dụng đất dự kiến*

Thửa đất Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển dự kiến thuê gồm lô số CN7 thuộc bản đồ Quy hoạch sử dụng đất khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn, Thanh Hóa. Thửa đất đã được chôn 10 mốc giới hạn bằng cọc bê tông trên thực địa có ký hiệu từ M1 đến M8 và MS1, MS2. Các mốc giới của khu vực dự kiến đặt nhà máy được căn cứ trên bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/2000 “Tổng mặt quy hoạch sử dụng đất” - khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn - tỉnh Thanh Hóa do HUD4 cấp.



**Hình: Bản đồ Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn**

Diện tích điều chỉnh theo Trích lục bản đồ số 268/TLBD ngày 26/04/2017 là 225.421,1 m<sup>2</sup>; lô đất đổi tên là CN7.



**Hình: Tổng mặt bằng dự kiến của dự án tại lô đất CN7**

**Diện tích khu đất**

Diện tích toàn bộ khu đất phù hợp với quy hoạch: 244.471,1 m<sup>2</sup>

Diện tích núi đá (không nằm trong diện tích đất thuê): **19.050 m<sup>2</sup>**

Diện tích khu đất: **225.421,1 m<sup>2</sup>** (Không bao gồm cả núi đá), trong đó:

- Tổng diện tích các hạng mục : 105.548,66 m<sup>2</sup>
- + Diện tích hạng mục giai đoạn 1 : 28.303,3 m<sup>2</sup>
- + Diện tích hạng mục giai đoạn 2 : 60.146,36 m<sup>2</sup>
- + Diện tích hạng mục giai đoạn 3 : 17.099 m<sup>2</sup>
- Diện tích khu đất : 225.421,1 m<sup>2</sup>
- + Diện tích chiếm đất các hạng mục : 127.529,1 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đường giao thông : 37.293 m<sup>2</sup>
- + Diện tích sân bãi : 14.599 m<sup>2</sup>
- + Diện tích cây xanh : 46.000 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tổng các giai đoạn đầu tư : 56,57%
- Mật độ cây xanh tổng các giai đoạn đầu tư : 20,41%
- Mật độ đường giao thông, sân bãi : 23,02%

Theo phụ lục B tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4514:2012 Xí nghiệp công nghiệp – Tổng mặt bằng - Tiêu chuẩn thiết kế. Chỉ tiêu mật độ xây dựng cho ngành nghề thuộc công nghiệp hóa chất tối thiểu 32%. Với mật độ xây dựng tổng các giai đoạn đầu tư của dự án là 56,57% là hoàn toàn phù hợp với tiêu chuẩn, quy hoạch của khu công nghiệp và định hướng phát triển sau này của Chủ đầu tư. Vì vậy, khu đất có diện tích **225.421,1 m<sup>2</sup>** là hoàn toàn phù hợp cho dự án.

## **2. Giới thiệu về gói thầu**

### **2.1 Khái quát về gói thầu**

Tên gói thầu: Gói thầu số 03: Tư vấn lập đề án quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất tỷ lệ 1/500.

Nguồn vốn cho gói thầu: Vốn tự có và vốn vay hợp pháp.

Loại hợp đồng: Trọn gói.

Thời gian thực hiện hợp đồng: 45 ngày.

### **2.2 Mục đích tuyển chọn nhà thầu:**

Lựa chọn được nhà thầu có đủ năng lực kinh nghiệm thực hiện Gói thầu số 03: Tư vấn lập đề án quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất tỷ lệ 1/500, thuộc dự án: Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển (Di dời Công ty cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển) theo đúng các quy định, quy chuẩn hiện hành của nhà nước.

## **II. Phạm vi công việc:**

Tư vấn lập đề án quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất tỷ lệ 1/500, dự án: Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển (Di dời Công ty cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển) theo đúng các quy định, quy chuẩn hiện hành của nhà nước.

- Thực hiện theo Điều 19, Thông tư 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, cụ thể như

sau:

### 1. Thuyết minh:

a) 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, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch; đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến phạm vi quy hoạch;

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch;

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch; xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch;

e) Thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường;

g) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng, ...);

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (nếu có) về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); 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 chi tiết; xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường;

k) Đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

2. Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết.

3. Các văn bản, tài liệu liên quan:

a) Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết; văn bản chỉ đạo, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết;

b) Quyết định phê duyệt các quy hoạch liên quan; quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết lần trước (nếu có);

c) Văn bản khác có liên quan.

4 Bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch phân khu (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung đã được phê duyệt; nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt;

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong phạm vi quy hoạch theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; vị trí, quy mô công trình ngầm; xác định các đơn vị ở, nhóm nhà ở hoặc khu dân cư; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có); vị trí, quy mô của hệ thống công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở, nhóm nhà ở (nếu có) trong phạm vi quy hoạch. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500; đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện

trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình;

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị, thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm e khoản 1 Điều này.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất – hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án tuân thủ theo các đồ án Quy hoạch cấp trên đã phê duyệt, cũng như QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật... đảm bảo tuân thủ theo quy định hiện hành.

6. Thành phần hồ sơ, bản vẽ:

Thực hiện theo các Văn bản quy định của nhà nước.

7. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV: Kể từ ngày ký hợp đồng.

8. Nhà thầu tham dự thầu phải chào giá cho toàn bộ các nội dung công việc đề lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ quy hoạch. Sản phẩm của nhà thầu chỉ được nghiệm thu sau khi nhà thầu hoàn thành công tác lập nhiệm vụ và lập hồ sơ quy hoạch, và hồ sơ quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền ban hành kết quả thẩm định và quyết định phê duyệt hồ sơ quy hoạch hoặc chứng chỉ quy hoạch hoặc tương đương. Nhà thầu chào giá đã bao gồm toàn bộ các chi phí và thuế VAT 10%. Giá trị thuế cụ thể sẽ được xác định tại thời điểm thanh quyết toán.

Trong quá trình thực hiện công tác lập quy hoạch, đơn vị tư vấn phải nghiên cứu đầy đủ các hồ sơ liên quan, đặc biệt đối với các kết quả trước đây mà Chủ đầu tư đã thực hiện, để có phương án thực hiện phù hợp và được Chủ đầu tư chấp thuận.

### **III. Báo cáo và thời gian thực hiện:**

- Ngay sau khi hợp đồng giữa hai bên có hiệu lực, Nhà thầu tư vấn có trách nhiệm lên danh mục khối lượng công việc thực hiện và các yêu cầu đề xuất cần thiết với chủ đầu tư để có sự phối hợp cần thiết trong công việc.

- Hợp giao ban định kỳ với các nhà thầu có liên quan (có mời Chủ đầu tư dự họp cùng). Cuộc họp phải được lập biên bản và gửi cho Chủ đầu tư trong đó phải nêu được các công việc đã thực hiện trong tuần của nhà thầu và các Nhà thầu liên quan. Kế hoạch thực hiện của nhà thầu và các Nhà thầu liên quan trong tuần kế tiếp. Phân tích nguyên nhân và đề xuất các giải pháp thực hiện nhằm đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình xây dựng.

- Nhà thầu phải lập báo cáo tình hình thực hiện, tiến độ thực hiện dự án định kỳ hàng tuần; các báo cáo định kỳ khác theo quy định và theo yêu cầu của Chủ đầu tư. Phải lập các báo cáo đột xuất về dự án khi có yêu cầu.

- Thời gian thực hiện và hoàn thành công việc được xác định trên cơ sở của E-HSDT

của Nhà thầu nhưng không vượt quá thời gian quy định trong E-HSMT này.

#### **IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:**

Yêu cầu về nhân sự cần thiết tối thiểu của gói thầu và cho từng vị trí theo yêu cầu tại chương III của E- HSMT.

#### **V. Trách nhiệm của bên mời thầu:**

- Tạo điều kiện tốt nhất có thể để nhà thầu thực hiện công việc tư vấn.
- Hướng dẫn nhà thầu về những nội dung liên quan đến Dự án và Hồ sơ mời thầu; Tạo điều kiện để nhà thầu được tiếp cận với Dự án, thực địa.
- Cung cấp các tài liệu cần thiết theo đề xuất của nhà thầu để nhà thầu thực hiện công việc tư vấn. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác và đầy đủ của các tài liệu do mình cung cấp.
- Xem xét yêu cầu, đề xuất của nhà thầu liên quan đến thực hiện công việc tư vấn và phê duyệt trong một khoảng thời gian hợp lý để không làm chậm tiến độ thực hiện tư vấn xây dựng.
- Cử những cá nhân có đủ năng lực và chuyên môn phù hợp với từng công việc để làm việc với nhà thầu.