

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. GIỚI THIỆU:

1. Khái quát về đồ án:

- Tên đồ án: Quy hoạch chung xã Cốc San, tỉnh Lào Cai.
- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế xã Cốc San.
- Địa điểm: xã Cốc San, tỉnh Lào Cai
- Nguồn vốn: Nguồn Ngân sách nhà nước và nguồn vốn hợp pháp khác.

2. Khái quát về gói thầu

- Tên gói thầu: Khảo sát, lập quy hoạch.
- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi trong nước qua mạng.
- Phương thức đấu thầu: Một giai đoạn hai hồ sơ.
- Hình thức hợp đồng: Trọn gói.
- Thời gian thực hiện hợp đồng: 240 ngày.
- Nguồn vốn: Nguồn ngân sách nhà nước và nguồn vốn hợp pháp khác.

3. Mục đích tuyển chọn nhà thầu:

Mục đích đấu thầu tuyển chọn nhà thầu tư vấn nhằm lựa chọn được nhà thầu lập quy hoạch có đủ các điều kiện năng lực kinh nghiệm, đội ngũ chuyên gia lành nghề, trang thiết bị đầy đủ, am hiểu điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội địa phương có khả năng thực hiện công tác khảo sát, lập thiết kế quy hoạch đảm bảo chất lượng, tiến độ và giá thành thấp nhất để tiết kiệm nguồn ngân sách nhà nước.

II. PHẠM VI CÔNG VIỆC:

1. Phạm vi, quy mô, thời hạn lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Cốc San, tỉnh Lào Cai.

- Ranh giới:

+ Phía Đông Bắc giáp Phường Lào Cai;

+ Phía Đông Nam giáp phường Cam Đường và xã Hợp Thành;

+ Phía Tây Nam giáp xã Tả Phìn;

+ Phía Tây Bắc giáp xã Bát Xát.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 5.719,24 ha (*khu vực dự kiến phát triển đô thị khoảng 600 ha*).

- Quy mô dân số:

+ Dân số năm 2025: Khoảng 10.400 người.

+ Dự báo đến năm 2050: Khoảng 22.000 người (*dân số khu vực phát triển đô thị khoảng 16.000 người*).

- Thời hạn lập quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2035; giai đoạn dài hạn đến năm 2050.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Lào Cai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 316/QĐ-TTg ngày 29/3/2023; Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Lào Cai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 25/02/2026;

- Rà soát, đánh giá thực tiễn phát triển, các vấn đề cần kế thừa từ các quy hoạch cấp trên, các quy hoạch đã triển khai trong các giai đoạn trước và đưa ra các định hướng mới, phù hợp với điều kiện thực tế và yêu cầu phát triển;

- Định hướng phát triển không gian, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội, đảm bảo các tính chất, chức năng, quy mô phát triển đô thị gắn với các tiêu chí đô thị loại III; đáp ứng là một trong các trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa mới, hướng tới mô hình tổ chức là phường trực thuộc tỉnh Lào Cai;

- Làm cơ sở pháp lý để thu hút đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, gắn liền với phát triển bền vững, củng cố quốc phòng, an ninh, phòng chống thiên tai, ứng phó với biến đổi khí hậu;

- Xây dựng đô thị Cốc San và khu vực nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại có bản sắc, đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội, bản sắc văn hóa, không gian kiến trúc cảnh quan trên địa bàn;

- Làm cơ sở để chính quyền địa phương và các tổ chức, đơn vị triển khai các bước tiếp theo trong quá trình quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị và nông thôn theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất, vai trò, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Định hướng chung: Là đô thị cửa ngõ, là trung tâm hành chính chính trị - văn hóa, xã hội phát triển của xã Cốc San và là đô thị mới gắn với du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng kết hợp du lịch, dịch vụ, vui chơi giải trí kết nối với Khu du lịch Quốc gia Sa Pa. Trọng tâm phát triển hạ tầng khu vực sản xuất, chế biến công nghiệp sạch, công nghiệp khai khoáng; du lịch dịch vụ làm động lực phát triển. Hình thành các khu đô thị sinh thái, phù hợp với cảnh quan tự nhiên.

- Định hướng cụ thể:

+ Phát triển hạ tầng khu vực sản xuất công nghiệp sạch, công nghiệp khai khoáng và chế biến khu vực xã Đồng Tuyển;

+ Hình thành các khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng ven quốc lộ 4D, đường tỉnh 155 kết nối đô thị phường Lào Cai với đô thị Sa Pa cũng như Khu du lịch Quốc gia Sa Pa;

+ Hoàn thiện hạ tầng các khu đô thị sinh thái ven đồi và các trục giao thông liên kết;

+ Hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu phát triển đô thị trong tương lai.

- Tổ chức đầy đủ các định hướng về phát triển không gian, phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, hạ tầng phục vụ sản xuất, khu vực chức năng về sản xuất công nghiệp, khai thác và chế biến khoáng sản, dịch vụ và du lịch; hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ sau sáp nhập, định hướng đầu tư xây dựng đô thị Cốc San gắn liền với định hướng phát triển kinh tế xã hội, giữ vững và bảo vệ an ninh quốc phòng đạt tiêu chí đô thị loại III, tiến tới thành lập phường .

4. Sơ bộ dự báo phát triển

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch chủ yếu áp dụng chỉ tiêu tương đương đô thị loại III và các quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Các yêu cầu, nguyên tắc cần lưu ý trong quá trình lập quy hoạch: Thực hiện theo các quy định tại Điều 6, Điều 7 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan.

(Dự báo về quy mô dân số, khu vực phát triển đô thị, sơ bộ về dự báo phát triển, các chỉ tiêu về sử dụng đất - kinh tế kỹ thuật của quy hoạch,... sẽ xác định cụ thể bước lập quy hoạch)

5. Các yêu cầu nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

a) Xác định các yêu cầu nghiên cứu đối với các nội dung theo từng loại quy hoạch, cấp độ, tỷ lệ bản đồ được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt. Các nội dung chính bao gồm đánh giá hiện trạng, dự báo phát triển, tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật và quy định quản lý:

- Yêu cầu theo cấp độ và tỷ lệ bản đồ:

+ Đối với khu vực phát triển đô thị cần nghiên cứu phạm vi rộng, chiến lược. Tỷ lệ bản đồ 1/10.000 phải xác định đến cấp đường liên khu vực, gợi ý đến cấp đường chính khu vực hoặc tương đương, xác định đến lô đất mã cấp 1. Tỷ lệ bản đồ 1/5.000 phải xác định đến cấp đường chính khu vực, gợi ý đến cấp đường khu vực hoặc tương đương, xác định đến lô đất mã cấp 2. Tập trung vào đánh giá hiện trạng, định hướng phát triển không gian, hạ tầng, và phân đợt đầu tư.

+ Đối với quy hoạch khu vực nông thôn cần nghiên cứu không gian, sản xuất, hạ tầng kỹ thuật (đường, kênh mương, điện, nước, xử lý chất thải) và hạ tầng xã hội.

- Yêu cầu nghiên cứu nội dung chính:

+ Đánh giá hiện trạng: Phân tích sử dụng đất, không gian kiến trúc, hạ tầng, dân số, và các vấn đề môi trường, tồn tại cần giải quyết.

+ Tổ chức không gian và thiết kế đô thị: Xác định vị trí, quy mô, mối liên hệ,

tổ chức không gian công cộng, cảnh quan, và các quy định bảo tồn (nếu có).

- + Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng phương án quy hoạch cấp nước, thoát nước, cấp điện, viễn thông, giao thông, cao độ nền, nghĩa trang.

- + Quy định quản lý: Xây dựng quy định về quản lý không gian, đất đai, hạ tầng (chỉ tiêu kỹ thuật) theo đồ án.

- Theo nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt:

- + Phải đảm bảo tuân thủ phạm vi nghiên cứu, ranh giới lập quy hoạch, mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã xác định trong nhiệm vụ.

- + Tuân thủ các yêu cầu về khảo sát, thu thập tài liệu, dữ liệu địa hình, nội dung chính, danh mục bản vẽ, và tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- + Yêu cầu về cơ sở dữ liệu số: Tích hợp dữ liệu hiện trạng/quy hoạch theo định dạng GIS phù hợp.

b) Xác định các nhiệm vụ trọng tâm cần nghiên cứu của khu vực dự kiến lập quy hoạch theo từng giai đoạn, phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, an ninh, quốc phòng liên quan đến khu vực lập quy hoạch, gồm có:

- Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá công tác quản lý, triển khai thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt về phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh, đối chiếu với định hướng và chỉ tiêu tại quy hoạch đã được phê duyệt (nếu có); đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch theo các tiêu chuẩn, tiêu chí về đô thị. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn, liên quan đến phạm vi quy hoạch. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển; luận cứ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với khu vực được định hướng phát triển đô thị;

- Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của đô thị. Dự báo các chỉ tiêu phát triển: tỷ lệ đô thị hóa, quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với đô thị và các khu chức năng trong khu vực được định hướng phát triển đô thị;

- Xác định nguyên tắc, tiêu chí làm cơ sở để lựa chọn và lựa chọn phương án cơ cấu phát triển đô thị;

- Định hướng phát triển không gian và hướng phát triển đô thị; xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng trong phạm vi quy hoạch; khu hiện có hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm đối với khu vực đô thị là trung tâm chính trị - hành chính của xã; định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu chức năng;

hệ thống trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao, công viên, cây xanh và không gian mở; định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn;

- Định hướng sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn quy hoạch; xác định quy mô sử dụng đất đối với các khu chức năng; xác định chỉ tiêu về dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất đối với phạm vi quy hoạch;

- Thiết kế đô thị: Xác định vùng kiến trúc cảnh quan, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên và di sản văn hóa, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn đô thị trong phạm vi quy hoạch. Đề xuất tổ chức không gian các hệ thống trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị; tổ chức không gian cây xanh, mặt nước trong phạm vi quy hoạch;

- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật;

- Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường;

- Luận cứ và xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, bảo đảm tính khả thi trong tổ chức thực hiện.

6 Khối lượng công việc thuộc gói thầu:

STT	Mô tả công việc	Đơn vị	Khối lượng
1	Lập quy hoạch	ha	5.719,24
1.1	Lập quy hoạch chung khu vực định hướng đô thị trong xã	ha	600,00
1.2	Lập quy hoạch chung khu vực không thuộc hệ thống đô thị trong xã (nông thôn)	ha	5.119,24
2	Khảo sát địa hình		
	Khảo sát địa hình bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000 (khu vực định hướng phát triển đô thị)		
2.1	Chi phí khai thác, sử dụng thông tin dữ liệu tài liệu đo đạc và bản đồ, tỷ lệ 1/10.000.	mảnh	5
2.2	Chi phí thành lập bản đồ nền	mảnh	1,27
2.3	Chi phí điều tra ngoại nghiệp	mảnh	1,27

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

1. Báo cáo: Hàng tuần nhà thầu phải có báo cáo về công việc thực hiện của gói thầu cho chủ đầu tư.

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD và Thông tư số 43/2025/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

- Số lượng hồ sơ: 07 bộ hồ sơ.
- Thành phần hồ sơ gồm:
 - + Thuyết minh quy hoạch (*Nội dung theo khoản 1 Điều 11 và Điều 12 Thông tư số 16/2025/TT-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng*);
 - + Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt quy hoạch chung xã và dự thảo Quyết định phê duyệt quy hoạch chung xã (*Theo Mẫu số 05, 07 và 08 Phụ lục III Thông tư số 43/2025/TT-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng*);
 - + Các văn bản, tài liệu liên quan: (1) *Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xã; văn bản chỉ đạo, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch chung xã*; (2) *Quyết định phê duyệt các quy hoạch liên quan; quyết định phê duyệt quy hoạch chung xã lần trước (nếu có)*; (3) *Văn bản khác có liên quan*;
 - + Bản vẽ: Theo quy định hiện hành (*Nội dung theo khoản 4 Điều 11 và Điều 12 Thông tư số 16/2025/TT-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng*).

2. Thời gian thực hiện: 240 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Nhà thầu phải đáp ứng đầy đủ nhân sự chủ chốt theo đúng hồ sơ trúng thầu. Nếu nhà thầu thay đổi nhân sự khác thì phải đảm bảo nhân sự thay thế có trình độ, kinh nghiệm và năng lực tương đương hoặc cao hơn với nhân sự đã đề xuất.

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

1. Cung cấp cho nhà thầu đầy đủ các văn bản pháp lý, các tài liệu có liên quan đến công tác tư vấn khảo sát, lập thiết kế quy hoạch.
2. Thanh toán kinh phí kịp thời, đầy đủ cho Bên B.
3. Cùng với bên B giải quyết những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng (nếu có)./.