

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu

- Số và tên gói thầu: Gói thầu số 03: Tư vấn khảo sát, Lập đồ án quy hoạch chung xã Cẩm Nhân, tỉnh Lào Cai
- Nguồn vốn: Nguồn vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.
- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi, Qua mạng
- Phương thức lựa chọn nhà thầu: 01 giai đoạn, 02 túi hồ sơ
- Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu: Quý II năm 2026
- Thời gian thực hiện hợp đồng: 180 ngày
- Hình thức hợp đồng: Trọn gói.

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 Cẩm Nhân, tỉnh Lào Cai.
- Ranh giới: Phía Bắc giáp xã Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang; Phía Nam giáp xã Yên Thành, tỉnh Lào Cai; Phía Đông giáp xã Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang; Phía Tây giáp xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 15.177 ha (*khu vực dự kiến phát triển đô thị khoảng 900 ha*).
- Quy mô dân số: + Dân số năm 2025: Khoảng 17.340 người. + Dự báo đến năm 2050: Khoảng 30.000 người (*dân số khu vực phát triển đô thị khoảng 18.450 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 Yên Bái thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1086/QĐ- TTg ngày 18/9/2023; Quy hoạch tỉnh Lào Cai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai phê duyệt điều chỉnh 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 Cẩm Nhân 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.

- Xây dựng kế hoạch, lộ trình phát triển, nâng cấp đô thị Cẩm Nhân đến năm 2050 và những năm tiếp theo, phù hợp với các quy hoạch cấp trên liên quan, đảm bảo đủ điều kiện nâng cấp đô thị và lập đề án công nhận Cẩm Nhân là đô thị loại III.

- 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; là căn cứ để phát triển quỹ đất, góp phần thu ngân sách giai đoạn 2026 - 2030.

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

- Là hạt nhân phát triển phía Đông Bắc hồ Thác Bà, định hướng phát triển thành đô thị của tỉnh Lào Cai, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, nằm trong Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lào Cai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Là xã phát triển sản xuất nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa gắn với chuỗi giá trị; cơ cấu kinh tế được xác định nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ.

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.

5. Các yêu cầu nghiên cứu đối với 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. Bản vẽ tỷ lệ 1/10.000 xác định đường liên khu vực, ô đất chức năng lớn.

Bản vẽ tỷ lệ 1/5.000 xác định đường khu vực và ô đất. 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: Đánh giá hiện trạng kinh tế - xã hội, sử dụng đất, không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, dân số, môi trường và các vấn đề 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, đánh giá hiện trạng bao gồm: Hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, các công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, sản xuất, môi trường...

- Xác định các yếu tố liên vùng có tác động, ảnh hưởng đến phát triển không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, xã hội trên địa bàn xã. - Rà soát, đánh giá các dự án và các quy hoạch còn hiệu lực trên địa bàn xã.

- Xác định tiềm năng, động lực chính phát triển kinh tế - xã hội của xã. - Tổ chức không gian tổng thể toàn xã, tổ chức, phân bố các khu chức năng; hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất.

- Xác định tính chất, động lực phát triển, vai trò đô thị đối với vùng; quan điểm, mục tiêu quy hoạch, xác định những vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch. - Dự báo về phát triển kinh tế - xã hội, dân số, lao động, nghề nghiệp, đất đai phát triển đô thị, nông thôn và hạ tầng kỹ thuật.

- Đánh giá môi trường chiến lược; các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư đảm bảo phù hợp với dự báo nguồn lực thực hiện.

6. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch: 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 Thông tư số 16/2025/TT-BXD*).

+ Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chung xã và dự thảo Quyết định phê duyệt quy hoạch chung xã (*Theo Mẫu số 07 và 08 Phụ lục III Thông tư số 16/2025/TT-BXD được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD*).

+ 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 Thông tư số 16/2025/TT-BXD*).

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến:

Thực hiện theo quy định tại Điều 36 và Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024 đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025, cụ thể như sau:

- Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan được thực hiện bằng hình thức sau: Tổ chức hội thảo xin ý kiến cộng đồng dân cư tại hội trường Ủy ban nhân dân xã Cẩm Nhân, dự kiến 200 người gồm lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã, đơn vị lập Quy hoạch, đơn vị tư vấn, cùng đại diện các tổ chức, trưởng thôn, chi bộ, đại diện cộng đồng dân cư của các thôn trên địa bàn xã.

- Thời gian lấy ý kiến đối với cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

- Thời gian lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ công khai lấy ý kiến.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

- Thời gian thực hiện hợp đồng là **180 ngày** (kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực), bao gồm cả ngày lễ, tết và ngày nghỉ (thời gian trên không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt và các trường hợp bất khả kháng).

- Nhà thầu căn cứ vào tiến độ dự án để lập tiến độ cụ thể cho từng nội dung công việc, cho các hạng mục thuộc phạm vi gói thầu từ đó lập Tổng tiến độ thực hiện đảm bảo tiến độ dự án.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Nhà thầu phải tổ chức bộ máy hoạt động phục vụ cho công tác tư vấn. Bộ máy hoạt động này phải bao gồm các bộ phận nhân sự đầy đủ, tương ứng và đáp ứng các yêu cầu của dự án, toàn bộ thiết bị văn phòng, trang thiết bị quản lý và các trang thiết bị cho hoạt động Tư vấn.

Nhân sự cần thiết cho gói thầu và cho từng vị trí phải phù hợp với chức năng và nhiệm vụ được giao (theo yêu cầu trong phần năng lực nhà thầu).

Nhà thầu không bố trí đồng thời hoặc kiêm nhiệm các vị trí trong gói thầu. Trong trường hợp cần xác minh đối chiếu, Chủ đầu tư sẽ yêu cầu kiểm tra nhân sự chủ chốt kê khai tham gia gói thầu đến làm việc trực tiếp kèm theo bản gốc bằng cấp, chứng chỉ và Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân. Nếu Nhà thầu không bố trí đầy đủ nhân sự theo bảng kê sẽ bị coi là kê khai gian lận.

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Chủ đầu tư cung cấp điều kiện làm việc, cán bộ hỗ trợ của Chủ đầu tư và những tài liệu có liên quan đến nhiệm vụ của tư vấn, kể cả các tài liệu nghiên cứu liên quan hiện có nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu thực hiện nhiệm vụ của mình;

Giám sát và đánh giá thường xuyên, sát sao theo kế hoạch thực hiện; lên kế hoạch phối hợp

giải quyết các nội dung công việc với các bên liên quan nhằm đảm bảo chất lượng và tiến độ.