

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

“Điều khoản tham chiếu” bao gồm những nội dung chủ yếu sau:

I. Giới thiệu:

1. Mô tả khái quát về dự án/dự toán mua sắm và gói thầu

- Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Ea H’leo, xã Ea H’leo.

- Tên gói thầu: Lập quy hoạch phân khu.
- Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.
- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi trong nước, qua mạng.
- Phương thức lựa chọn nhà thầu: Một giai đoạn hai túi hồ sơ.
- Loại hợp đồng: Trọn gói
- Thời gian thực hiện gói thầu: 50 ngày.

2. Mục đích tuyển chọn nhà thầu: Mục đích tuyển chọn nhà thầu là lựa chọn được Nhà thầu có năng lực, kinh nghiệm đáp ứng các yêu cầu của E-HSMT để thực hiện gói thầu đảm bảo chất lượng, tiến độ và hiệu quả kinh tế.

3. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:

3.1. Vị trí, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk.
- Ranh giới được xác định cụ thể như sau:
 - + Phía Đông Bắc giáp : Đường điện 500Kv; Đất canh tác của người dân;
 - + Phía Đông Nam giáp : Đất Lâm trường Chư Phả quản lý (dự kiến bàn giao lại cho địa phương quản lý;
 - + Phía Tây Bắc giáp : Đất khu dân cư thôn 1 và suối Ea H’leo;
 - + Phía Tây Nam giáp : Đất sản xuất giao cho đồng bào dân tộc thiểu số.
- Quy mô diện tích: Khoảng 400 Ha
- Quy mô lao động dự kiến: 17.000 ÷ 21.000 người.

3.2. Tính chất: Là khu công nghiệp tập trung, đa ngành, định hướng ứng dụng công nghệ cao, trung tâm trung chuyển hàng hóa và kho vận hiện đại; ưu tiên thu hút các ngành công nghiệp sạch, công nghiệp sử dụng nguồn năng lượng sạch, công nghiệp hỗ trợ và chế biến sâu nông lâm sản có lợi thế của địa phương (như sầu riêng, cà phê, hồ tiêu, điều). Hạn chế hoặc không tiếp nhận các cơ sở sản xuất có mức độ độc hại cấp I, cấp II và các ngành công nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường cao.

3.3. Mục tiêu, yêu cầu quy hoạch:

a) Mục tiêu:

- Hình thành Khu công nghiệp tập trung, đa ngành, hiện đại (ưu tiên công nghiệp sạch, công nghiệp sử dụng nguồn năng lượng sạch và chế biến nông - lâm sản), góp phần thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế và nâng cao năng lực cạnh tranh cho xã Ea H'leo cũng như tỉnh Đắk Lắk

- Hình thành trung tâm trung chuyển hàng hóa, kho vận hiện đại kết nối với hệ thống cảng cạn, đóng vai trò mắt xích quan trọng kết nối luồng hàng hóa giữa tỉnh Đắk Lắk với Gia Lai, các tỉnh miền Trung và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

- Cụ thể hóa định hướng không gian công nghiệp theo Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 và quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ea H'leo.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng phù hợp với quy hoạch có cấp độ cao hơn; giải pháp quy hoạch phù hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội khu vực quy hoạch;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, xây dựng; triển khai các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật và thu hút các nhà đầu tư thứ cấp.

b) Yêu cầu của đồ án quy hoạch:

- Quy hoạch phân khu phù hợp với quy hoạch có cấp độ cao hơn; giải pháp quy hoạch phù hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội khu vực quy hoạch.

- Là điều kiện để hủy bỏ và thay thế Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm phía Bắc.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, xây dựng và triển khai các dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành.

3.4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

a) Dự báo quy mô lao động: 17.000 ÷ 21.000 người.

b) Một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

STT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	
1.1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	
1.2	Đất nhà máy công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo	≥5 ha hoặc 3%
2	Đất xây dựng khu điều hành dịch vụ	≥1
2.1	Đất công trình hành chính, điều hành	
2.2	Đất công trình thương mại, dịch vụ, cửa hàng tiện lợi	
3	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	≥1

4	Đất cây xanh, mặt nước	≥10
5	Đất giao thông, sân bãi	≥10

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

(Theo mục 2.10, 2.11, 2.12 và 2.14 - QCVN 01:2021/BXD)

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu		
1.1	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	150lít/người/ngày/đêm	
1.2	Cấp nước khu công nghiệp tập trung	20m3/ha/ngày/đêm	
1.3	Nước cho công trình hành chính, dịch vụ	%Qsh	10
1.4	Nước tưới cây, rửa đường	%Qsh	8
1.5	Rò rỉ	%Qt	≤15%
1.6	Cấp nước chữa cháy		
	Số đám cháy đồng thời	Đám	3
	Lưu lượng nước cho chữa cháy ngoài trời	l/s	40
	Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà	mm	100
2	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu		
2.1	Điện sinh hoạt	W/người	300
2.2	Điện công trình hành chính, dịch vụ	% điện SH	30
2.3	Điện công nghiệp	KW/ha	250
2.4	Kho bãi	KW/ha	50
3	Chỉ tiêu thoát nước thải tối thiểu		
3.1	Nước thải sinh hoạt	l/người/ng.đ	100% chỉ tiêu cấp nước
3.2	Nước thải công nghiệp	m3/ha-ng.đ	
3.3	Nước thải hành chính dịch vụ	%Qsh	
4	Chỉ tiêu thải rác tối thiểu		
4.1	Rác thải sinh hoạt	Kg/ng/ng.đ	0,8
4.2	Rác thải công nghiệp	Tấn/ha/ng.đ	0,3

3.5. Nội dung đồ án quy hoạch:

- Yêu cầu về điều tra, khảo sát: Khảo sát, đánh giá toàn diện điều kiện tự nhiên (địa hình, khí hậu, thủy văn, địa chất), hiện trạng kinh tế - xã hội, dân cư, lao động; đánh giá chi tiết hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hệ thống

hạ tầng kỹ thuật hiện hữu (giao thông, điện, nước, môi trường) để làm cơ sở lập phương án đền bù, giải phóng mặt bằng và khớp nối hạ tầng đồng bộ. Thực hiện rà soát, đánh giá tình hình triển khai và mức độ triển khai của Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm phía Bắc làm cơ sở pháp lý cho việc thay thế.

- Về tổ chức không gian và sử dụng đất: Phân khu chức năng rõ ràng, hợp lý (khu hành chính - dịch vụ, khu nhà máy, khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối, bãi đỗ xe và dải cây xanh cách ly). Xác định cụ thể ranh giới, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật (mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi) cho từng lô đất; bố trí quỹ đất cho doanh nghiệp nhỏ và vừa, công nghiệp hỗ trợ.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Thiết lập hệ thống đường gom song hành tách biệt luồng giao thông nội bộ và giao thông đối ngoại trên hành lang quốc lộ 14. Rà soát, xác định các điểm đầu nối tại các nút giao quốc lộ 14 phù hợp với Quy hoạch tỉnh và quy định về quản lý kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ. Thiết kế mạng lưới giao thông dạng ô cờ đáp ứng xe tải trọng lớn; tách riêng hoàn toàn hệ thống thoát nước mưa và nước thải; Ưu tiên giữ lại và cải tạo hệ thống kênh, mương thủy lợi hiện trạng; tận dụng địa hình tự nhiên để giảm khối lượng san lấp; quy hoạch xây dựng Trạm biến áp 110kV/22kV chuyên dụng và đề xuất hệ thống cấp nước đồng bộ.

- Về bảo vệ môi trường: Bắt buộc xây dựng Trạm xử lý nước thải tập trung tại vị trí có cao độ thấp, cuối hướng gió, cuối nguồn nước. Thiết kế dải cây xanh cách ly an toàn môi trường bao quanh toàn bộ ranh giới Khu công nghiệp với chiều rộng tối thiểu $\geq 10\text{m}$ theo đúng quy định tại Điểm 2.5.2 QCVN 01:2021/BXD.

II. Phạm vi công việc:

1. Mô tả chi tiết phạm vi công việc đối với nhà thầu, nguồn vốn, tên cơ quan tổ chức lập chương trình, thời gian, tiến độ thực hiện:

1.1. Chi tiết phạm vi công việc đối với nhà thầu:

- Lập Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Ea H'leo, xã Ea H'leo phù hợp Mục I và các văn bản hướng dẫn của pháp luật, tiêu chuẩn quy phạm hiện hành liên quan đến công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Phối hợp với Chủ đầu tư, các cơ quan có liên quan lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư.

1.2. Chủ đầu tư: Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk

1.3. Thời bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu: Quý II năm 2026.

1.4. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

1.5 Thời gian thực hiện gói thầu: 50 ngày

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

2.1. Nội dung Lập Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Ea H'leo, xã Ea H'leo: Tuân thủ theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày

26/11/2024 và Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây Dựng và các quy định hiện hành có liên quan.

2.2. Lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư.

Phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch cùng chính quyền địa phương lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan đến quy hoạch theo quy định. Các ý kiến đóng góp được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét.

3. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV

Thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện dịch vụ tư vấn tính từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

4. Hồ sơ sản phẩm:

a) Thành phần hồ sơ quy hoạch:

Thành phần, quy cách và nội dung hồ sơ quy hoạch tuân thủ theo 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.

STT	Tên bản vẽ		Tỷ lệ	Số lượng	
				Màu	Đen Trắng
I	Phần bản vẽ				
1	Sơ đồ vị trí và phạm vi quy hoạch		Thích hợp	02	12
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng		1/2000	02	12
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật		1/2000	02	12
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất		1/2000	02	12
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan		1/2000	02	12
6	Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm		1/2000	02	12
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình		1/2000	02	12
8	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công	- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	1/2000	02	12
		- Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/2000	02	12

	trình HTKT khác	- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang	1/2000	02	12
		- Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng	1/2000	02	12
		- Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	1/2000	02	12
9	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật		1/2000	02	12
10	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược		1/2000	02	12
11	Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu		Thích hợp	02	12
II	Phần văn bản				
1	Tờ trình và các văn bản liên quan		A4	02	
2	Thuyết minh tổng hợp kèm bản vẽ khổ A3 màu		A4	14	
3	Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch		A4	02	
III	USB chứa tất cả dữ liệu trên		01		

(Số lượng tài liệu bản vẽ trên là tài liệu chính thức được thẩm tra phê duyệt, không kể các tài liệu bản vẽ phục vụ cho hội nghị - hội thảo được tổ chức trong quá trình lập quy hoạch).

b) Yêu cầu về chất lượng hồ sơ quy hoạch:

- Hình thức, nội dung thực hiện theo quy định hiện hành.
- Bản đồ nền phục vụ thiết kế quy hoạch xây dựng: Sử dụng nền bản đồ địa hình phù hợp tỷ lệ quy hoạch; áp dụng hệ tọa độ quốc gia VN2000 theo quy định về quản lý hoạt động đo đạc và bản đồ hiện hành.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

Nhà thầu tư vấn phải lập báo cáo tình hình thực hiện công việc gửi Chủ đầu tư, kỳ báo cáo phù hợp với thực tế thực hiện công việc.

- Báo cáo nội dung với hội đồng thẩm định quy hoạch để thẩm định.
- Báo cáo lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan (trong trường hợp tổ chức lấy ý kiến bằng hình thức tổ chức hội nghị)

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Bố trí nhân sự có kinh nghiệm và năng lực cho gói thầu và cho từng vị trí: Được nêu cụ thể tại mục 2, chương III [Tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật]

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

1. Chủ đầu tư sẽ cung cấp một bộ hồ sơ bao gồm:

- Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.
 - Các tài liệu khác có liên quan.
 - Trong điều kiện của mình có thể hỗ trợ, cung cấp các tài liệu hồ sơ có liên quan đến gói thầu nhằm cung cấp thêm thông tin tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu tư vấn thực hiện tốt nhiệm vụ của mình.
2. Chủ đầu tư sẽ cử cán bộ quản lý dự án phối hợp nhà thầu tư vấn để thực hiện nhiệm vụ của mình