

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. Khái quát về dự án:

- **Tên gói thầu:** Lập thiết kế quy hoạch.
 - Tên đề án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao trục Bắc – Nam tại khu vực Bồng Sơn, tỉnh Gia Lai
 - Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Sở Xây dựng Gia Lai.
 - Địa điểm: Thuộc phường Hoài Nhơn Nam, có giới cận:
 - Phía Đông giáp: Trung tâm hành chính phường Hoài Nhơn Nam và các khu dân cư hiện hữu;
 - + Phía Tây giáp: đường ĐT.638 (đường Tây Tĩnh)
 - + Phía Nam giáp: Dân cư hiện hữu;
 - + Phía Bắc giáp: Đường kết nối ga đường sắt tốc độ cao đi đường ven biển.
 - Quy mô diện tích: Khoảng 440 ha.
 - Nguồn vốn: Vốn ngân sách nhà nước.
 - Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi.
 - Phương thức lựa chọn nhà thầu: Một giai đoạn, hai túi hồ sơ.
 - Thời gian tổ chức lựa chọn nhà thầu: Quý II/2026.
 - Loại hợp đồng: Trọn gói.
 - Thời gian thực hiện hợp đồng: 60 ngày.
 - Mục đích tuyển chọn nhà thầu.
- Nhà thầu có đủ năng lực, kinh nghiệm để thực hiện mục tiêu, nhiệm vụ của dự án đã được phê duyệt

II. Phạm vi công việc:

1. Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- Căn cứ Luật số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc

sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 30/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai Quy định chi tiết về tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD đối với đường sắt quốc gia (vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao trục Bắc - Nam tại khu vực tỉnh Gia Lai);

Căn cứ Kế hoạch số 30/KH-UBND ngày 09/8/2025 của UBND tỉnh về tổ chức lập quy hoạch chung đô thị và nông thôn, quy hoạch khu chức năng trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Văn số số 4963/UBND ngày 10/06/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc triển khai thực hiện các nhiệm vụ của địa phương đối với dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam qua địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3168/UBND ngày 23/12/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao trục Bắc – Nam tại khu vực Bồng Sơn, tỉnh Gia Lai.

1. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: Thuộc phường Hoài Nhơn Nam, có giới cận:

- Phía Đông giáp: Trung tâm hành chính phường Hoài Nhơn Nam và các khu dân cư hiện hữu;

- Phía Tây giáp: đường ĐT.638 (đường Tây Tĩnh)

- Phía Nam giáp: Dân cư hiện hữu;

- Phía Bắc giáp: Đường kết nối ga đường sắt tốc độ cao đi đường ven biển. Quy mô diện tích: Khoảng 440 ha.

2. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Là vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao trục Bắc – Nam tại khu vực Bồng

Sơn, tỉnh Gia Lai. Ưu tiên phát triển đô thị đa chức năng định hướng giao thông công cộng (TOD), dịch vụ logistics, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hệ thống giao thông kết nối vùng phía Đông Bắc tỉnh Gia Lai.

- Làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Các định hướng quy hoạch xây dựng: Phân khu chức năng bao gồm các khu vực chính:

- Khu vực hạ tầng kỹ thuật ga đường sắt tốc độ cao Bồng Sơn.
- Khu vực phát triển đô thị mới, trong đó bao gồm tỷ lệ dự kiến các chức năng sử dụng đất:
 - + Đất hỗn hợp cao tầng (chức năng ở, thương mại dịch vụ, trung tâm tài chính,...)
 - + Đất ở đô thị (bao gồm các khu tái định cư, khu ở thấp tầng, nhà ở xã hội)
 - + Đất công viên cây xanh, công viên giải trí chuyên đề, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật;
- Định hướng xây dựng công trình:
 - + Ưu tiên phát triển theo mô hình đô thị nén (các công trình hiện đại, cao tầng, mật độ xây dựng cao, đa chức năng), sử dụng hệ thống giao thông công cộng là chủ đạo)
 - + Một số khu đất có hệ số sử dụng đất > 13 lần nhưng đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

4. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với nội dung quy hoạch:

Thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể như sau:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện hiện trạng về tự nhiên, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trong phạm vi quy hoạch. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã được ban hành đối với phạm vi quy hoạch;

c) Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực được lập quy hoạch phân khu; xác định quy mô dân số,

đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực được lập quy hoạch phân khu;

d) Nêu các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm;

đ) Thiết kế đô thị: Xác định chỉ tiêu không chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế;

e) 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 quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); hào và tuynel kỹ thuật; 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 và hệ thống chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải;

g) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường;

h) Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Xác định cụ thể các dự án quan trọng, dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

i) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

k) Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

5. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch: Thực hiện theo khoản 4 Điều 15 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

6. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến: Thực hiện theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

1. Thời gian thực hiện: 60 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

2. Tiến độ báo cáo:

Nhà thầu phải báo cáo Chủ đầu tư về kết quả thực hiện theo từng bước công việc cụ thể và phải cung cấp tài liệu sản phẩm và cử nhân sự để phục vụ kiểm tra, nghiệm thu theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Đáp ứng điều kiện quy định tại Chương III. Tiêu chuẩn đánh giá E-HSDT

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm:
 - + Phối hợp, trao đổi trực tiếp và tạo điều kiện tối đa cho nhà thầu trong quá trình thực hiện hợp đồng;
 - + Phối hợp với các đơn vị liên quan nhằm tạo điều kiện thuận lợi để nhà thầu thực hiện hợp đồng đạt kết quả yêu cầu.
 - + Hỗ trợ nhà thầu về pháp lý, cung cấp các tài liệu liên quan theo thẩm quyền để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu thực hiện nhiệm vụ của mình.