

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 đồ án và gói thầu:

1.1. Tên đồ án: Quy hoạch chung xã Bát Xát, tỉnh Lào Cai.

1.2. Về gói thầu:

- Gói thầu: Gói thầu số 03: Tư vấn khảo sát, lập quy hoạch
- 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 hợp đồng: 240 ngày (Trong đó: 30 ngày KS; 210 ngày lập QH).

1.3. Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế xã Bát Xát.

1.4. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh bổ sung có mục tiêu cho ngân sách xã.

1.5. Phạm vi, ranh giới, quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch

a) Phạm vi:

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

b) Ranh giới:

Phía Bắc giáp xã Trịnh Tường; phía Đông giáp Trung Quốc, phường Lào Cai và xã Cốc San; phía Nam giáp xã Tả Phìn; phía Tây giáp xã Bản Xèo và xã Ngũ Chỉ Sơn

c) Quy mô:

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 18.953,52 ha; trong đó diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khu vực phát triển đô thị khoảng 2.000 ha

Quy mô dân số: Dân số năm 2025 khoảng 26.900 người; dự báo đến năm 2050 khoảng 75.000 người.

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

1.6. Mục tiêu quy hoạch

- Xác định tầm nhìn, định hướng phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của xã đến năm 2050.

- 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.

- Quy hoạch chung xây dựng xã Bát Xát nhằm định hướng phát triển không gian toàn xã theo hướng đô thị và nông thôn song song gắn với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của xã.

- Quy hoạch hướng tới tổ chức hợp lý hệ thống dân cư, khu trung tâm hành chính, khu sản xuất, khu dịch vụ - thương mại, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội,

đảm bảo kết nối đồng bộ giữa khu đô thị và nông thôn, khu trung tâm và các thôn, bản. Đồng thời, quy hoạch góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng sống của người dân, bảo vệ môi trường và gìn giữ bản sắc văn hóa địa phương. Đây là cơ sở quan trọng để quản lý xây dựng, thu hút đầu tư và từng bước hình thành vùng trung tâm động lực liên kết các cực tăng trưởng và vùng kinh tế phía Bắc của tỉnh, làm nền tảng phát triển bền vững trong tương lai.

1.7. 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 II và các quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 5, khoản 36 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan 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)

1.8. 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 phù hợp, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị trong tương lai. 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 quy hoạch.

- 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 điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội; hiện trạng phân bố khu dân cư nông thôn, đô thị và các khu chức năng; sự biến động về dân số trong vùng lập quy hoạch; hiện trạng sử dụng và quản lý đất đai; hiện trạng hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh trong phạm vi quy hoạch và có liên quan; hiện trạng tài nguyên và môi trường; hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đối với vùng lập quy hoạch; đánh giá công tác quản lý thực hiện các quy hoạch, quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường. Đối với khu vực phát triển đô thị cần 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; đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch theo các tiêu chuẩn, tiêu chí về đô thị; Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Xác định mục tiêu, tính chất, động lực và tiềm năng phát triển của xã và khu vực phát triển đô thị nói riêng; luận cứ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với khu vực được định hướng phát triển đô thị; định hướng, phương hướng quy hoạch phát triển, hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh đối với việc lập quy hoạch chung xã.

- 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 chi tiết ngành đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của đô thị và của xã. 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, khu vực sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, thương mại, dịch vụ.

- 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.

- Xác định yêu cầu quản lý theo các khu vực; quy chế quản lý kiến trúc đối với trường hợp được tích hợp nội dung vào quy hoạch chung xã.

- Xác định diện tích đất trồng lúa và các loại cây lương thực chủ yếu cần được bảo vệ, ổn định nhằm bảo đảm an ninh lương thực tại chỗ và đóng góp vào an ninh lương thực chung của địa phương; đánh giá khả năng đáp ứng nhu cầu lương thực cho dân cư hiện trạng và dự báo trong thời kỳ 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.

2. Mô tả mục đích tuyển chọn nhà thầu.

Lựa chọn nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm thực hiện tốt công tác Tư vấn khảo sát, lập đồ án quy hoạch, cắm mốc giới quy hoạch nhằm đảm bảo đạt yêu cầu chất lượng theo các tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước, phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của tỉnh Lào Cai.

Để đảm bảo thiết kế một sản phẩm đáp ứng các quy định áp dụng, yêu cầu cụ thể của Chủ đầu tư và hoạt động đúng như dự kiến, việc cần thiết là phải thiết kế phù hợp với các tiêu chuẩn quy chuẩn cũng như đạt yêu cầu về vận hành, an toàn và môi trường.

II. Phạm vi công việc:

1. Phạm vi công việc nhà thầu thực hiện bao gồm:

1.1 Phần công việc dựa trên đơn giá và khối lượng, áp dụng loại hợp đồng trọn gói: Khảo sát + Cắm mốc giới quy hoạch

STT	Mô tả công việc	Đơn vị tính	Khối lượng
(1)	(2)	(3)	(4)
1	<i>Khảo sát địa hình bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000 (khu vực định hướng phát triển đô thị)</i>	100ha	5
2	<i>Chi phí thành lập bản đồ nền tỷ lệ 1/5000 từ bản đồ có tỷ lệ lớn hơn (1500ha từ Quy hoạch đã được phê duyệt)</i>	Mảnh	1,33
3	Chi phí khảo sát lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000		

	(khai thác số liệu bản đồ địa hình, điều tra, đối soát, đo vẽ bổ sung hiện trạng và biên tập lại bản đồ địa hình 1/10.000)		
3.1	<i>Chi phí khai thác, sử dụng thông tin dữ liệu tài liệu đo đạc và bản đồ, tỷ lệ 1/10.000.</i>	Mảnh	12
3.2	<i>Chi phí thành lập bản đồ nền</i>	Mảnh	3,61
3.3	<i>Chi phí điều tra ngoại nghiệp</i>	Mảnh	6,61

1.2 Phần công việc dựa trên lương chuyên gia và chi phí khác ngoài lương, áp dụng loại hợp đồng trọn gói: Lập đồ án Quy hoạch chung xã Bát Xát, tỉnh Lào Cai

STT	Mô tả công việc
1	<i>Tư vấn lập quy hoạch chung xã Bát Xát</i>

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND xã Bát Xát.

3. Các nhiệm vụ của nhà thầu:

- Đề xuất các ý kiến mà Nhà thầu cho là cần thiết và phù hợp với hiện trạng.
- Tiến hành khảo sát địa hình.
- Lập đồ án quy hoạch, cắm mốc giới quy hoạch đồ án Quy hoạch chung xã Bát Xát, tỉnh Lào Cai theo các yêu cầu nghiên cứu nêu trên.
- Lấy ý kiến

Thực hiện theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 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: Xin ý kiến bằng phiếu và tổ chức hội thảo xin ý kiến cộng đồng dân cư tại hội trường Ủy ban nhân dân xã Bát Xát, dự kiến 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.

4. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện dịch vụ tư vấn:

Không quá 05 ngày kể từ khi hợp đồng được ký kết.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

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 và Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 16/2025/TT-BXD, được sửa đổi, bổ sung bởi Điểm a Khoản 2 Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD).

+ 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).

+ 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 khoản 4 Điều 12 Thông tư số 16/2025/TT-BXD, được sửa đổi, bổ sung bởi Điểm b Khoản 2 Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD).

- Thời gian thực hiện: 240 ngày (Trong đó: 30 ngày KS; 210 ngày lập QH).

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

- Nhân lực của Nhà thầu phải có trình độ chuyên môn, kỹ năng, kinh nghiệm phù hợp, tương xứng về nghề nghiệp, công việc của họ được quy định cụ thể trong pháp luật về xây dựng.

- Nhà thầu tư vấn phải chịu trách nhiệm trước Chủ đầu tư và trước pháp luật về việc sử dụng nhân lực để thực hiện gói thầu.

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- 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, tạo điều kiện để nhà thầu được tiếp cận với công việc tư vấn.

- 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.

- Trả lời bằng văn bản các đề nghị hay yêu cầu của nhà thầu trong khoảng thời gian 03 ngày.

- Cử những cá nhân có đủ năng lực và chuyên môn phù hợp với từng công việc để làm việc với nhà thầu.