

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu:

1. Mô tả khái quát về gói thầu.

- Tên đồ án: Lập Quy hoạch chung xã Bảo Hà, tỉnh Lào Cai
- Tên gói thầu Gói thầu số 03: Tư vấn khảo sát, lập đồ án quy hoạch.
- Địa điểm lập quy hoạch: Xã Bảo Hà, 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: 210 ngày (Trong đó: 30 ngày khảo sát; 180 ngày lập quy hoạch
- Hình thức hợp đồng: Trọn gói

2. Mô tả mục đích tuyển chọn nhà thầu.

Lựa chọn được nhà thầu Tư Lập Quy hoạch chung xã Bảo Hà, tỉnh Lào Cai có đủ năng lực, kinh nghiệm, đảm bảo thực hiện công việc lập quy hoạch đạt yêu cầu cao nhất về chất lượng, đảm bảo tiến độ chung của dự án và giá thành hợp lý, nhằm đáp ứng được yêu cầu của công tác xây dựng theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

II. Phạm vi quy mô lập quy hoạch:

II.1. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch.

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

- Ranh giới: Phía Tây Bắc giáp xã Bảo Thắng; phía Đông Bắc và phía Đông giáp xã Thượng Hà, xã Bảo Yên và xã Lâm Giang; phía Tây và phía Tây Nam giáp xã Võ Lao, xã Văn Bàn và xã Tăng Loỏng; phía Nam giáp xã Chiềng Ken và xã Châu Quế.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 24.300,0 ha (*Khu vực dự kiến phát triển đô thị khoảng 2.000 ha*).

- Quy mô dân số:

+ Dân số năm 2025: Khoảng 34.100 người.

+ Dự báo đến năm 2050: Khoảng 67.300 người

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

II.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 số 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai 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; định hướng đến năm 2050 đạt các tiêu chí đô thị loại II.

- Xác định tầm nhìn, định hướng phát triển không gian, xây dựng địa phương trở thành trung tâm kinh tế, văn hóa và du lịch của khu vực trung tâm tỉnh, có kết cấu hạ tầng đồng bộ, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng nhanh tỷ trọng dịch vụ - du lịch, khai thác hiệu quả các tiềm năng, lợi thế về du lịch tâm linh, sinh thái và văn hóa bản địa. Đồng thời, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, phát triển nông thôn mới nâng cao, tiến tới kiểu mẫu; đảm bảo quốc phòng - an ninh và phát triển bền vững gắn với bảo vệ môi trường.

- 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 - du lịch, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo kết nối đồng bộ giữa khu trung tâm và các thôn, bản. Đồng thời, ngành du lịch được xác định là mũi nhọn, phát triển theo hướng chuyên nghiệp, đa dạng hóa sản phẩm (tâm linh, sinh thái, trải nghiệm văn hóa). Nông - 3 lâm nghiệp phát triển theo hướng sản xuất hàng hóa tập trung, ứng dụng khoa học công nghệ, với các cây trồng chủ lực như quế, dược liệu, cây ăn quả, gắn với bảo vệ rừng và hệ sinh thái. Bên cạnh đó, ưu tiên đầu tư phát triển hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật, tăng cường liên kết vùng trong tỉnh Lào Cai, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội nhanh, hiệu quả và bền vững trong giai đoạn mới.

- 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.

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

- Xã Bảo Hà được xác định là địa bàn có vị trí quan trọng trong trục phát triển kinh tế dọc sông Hồng, giữ vai trò là điểm kết nối giữa các khu vực phát triển của tỉnh. Với lợi thế nổi bật về tài nguyên du lịch tâm linh (tiêu biểu là khu di tích Đền Bảo Hà) cùng điều kiện tự nhiên thuận lợi cho phát triển nông - lâm nghiệp, xã mang tính chất là khu vực phát triển tổng hợp, trong đó du lịch - dịch vụ là động lực chính, kết hợp với nông nghiệp hàng hóa và từng bước hình thành các yếu tố đô thị hóa theo hướng hiện đại, bền vững.

- Trong tổng thể định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Lào Cai, xã Bảo Hà có vai trò cụ thể: (1) Là trung tâm du lịch tâm linh và dịch vụ của vùng với hạt nhân là khu di tích Đền Bảo Hà, địa phương có vai trò thu hút du khách

trong và ngoài tỉnh, góp phần hình thành chuỗi du lịch liên kết giữa các điểm đến trong tỉnh, qua đó thúc đẩy phát triển mạnh khu vực dịch vụ - thương mại; (2) Là điểm kết nối trong hành lang kinh tế dọc sông Hồng, xã Bảo Hà nằm trên trục phát triển quan trọng, đóng vai trò trung chuyển, liên kết giữa các khu vực động lực của tỉnh, góp phần lan tỏa phát triển từ các đô thị trung tâm đến khu vực nông thôn, miền núi; (3) Là vùng phát triển nông - lâm nghiệp hàng hóa quy mô lớn, với quỹ đất mở rộng, xã có điều kiện trở thành vùng sản xuất tập trung các sản phẩm chủ lực như quế, dược liệu, cây ăn quả, góp phần đảm bảo sinh kế và cung cấp nguyên liệu cho chế biến.

II.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 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 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).*

II.5. Nguồn vốn: Vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

II.6. Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai.

II. 7. Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai.

II.8. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Bảo Hà

II.9. Thời gian, tiến độ thực hiện: 210 ngày (Trong đó: 30 ngày khảo sát; 180 ngày lập quy hoạch), kể từ ngày ký hợp đồng

II.10. Mô tả các nhiệm vụ cụ thể do nhà thầu phải tiến hành trong thời gian thực hiện gói thầu tư vấn.

II.10.1. 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 5 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.

- Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường; các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư đảm bảo phù hợp với dự báo nguồn lực thực hiện.

II.10.2. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch:

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025, 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).
 - + 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 16/2025/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 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).

II.10.3. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến:

Thực hiện theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 6 năm 2024 đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15, 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 Bảo Hà, 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.

II.10.4. Các yêu cầu Nhiệm vụ khảo sát xây dựng đồ án:

- a) Mục đích khảo sát: Thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000, 1/5.000 phục vụ thiết kế lập bản đồ hiện trạng; Phục vụ thiết kế lập bản đồ định hướng phát triển không gian; Phục vụ thiết kế lập bản đồ định hướng hạ tầng kỹ thuật
- b) Phạm vi và quy mô khảo sát:
 - Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Bảo Hà, tỉnh Lào Cai.
 - Ranh giới: Phía Tây Bắc giáp xã Bảo Thắng; phía Đông Bắc và phía Đông giáp xã Thượng Hà, xã Bảo Yên và xã Lâm Giang; phía Tây và phía Tây Nam giáp xã Võ Lao, xã Văn Bàn và xã Tăng Loỏng; phía Nam giáp xã Chiềng Ken và xã Châu Quế.
 - Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 24.300,0 ha (Khu vực dự kiến phát triển đô thị khoảng 2.000 ha).
- c) Nội dung khảo sát địa hình

STT	Nội dung khảo sát	Khối lượng	Đơn vị
1	Thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1:10.000 (<i>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 tỷ lệ 1/10.000 diện tích 24.300,0 ha</i>)		
1.1	Khai thác, sử dụng thông tin dữ liệu tài liệu đo đạc và bản đồ, tỷ lệ 1/10.000.	12	Mảnh
1.2	Thành lập bản đồ nền	5,4	Mảnh
1.3	Điều tra ngoại nghiệp	5,4	Mảnh
2	Thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1:5.000 khu vực phát triển đô thị diện tích 500,0 ha (<i>biên tập, điều tra bổ sung bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000 từ bản đồ địa hình tỷ lệ lớn hơn</i>)		
2.1	Thành lập bản đồ nền	1,78	Mảnh
2.2	Điều tra bổ sung ngoại nghiệp	0,44	Mảnh
3	Thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000 khu vực phát triển đô thị diện tích 1.500 ha (<i>thành lập bản đồ địa hình bằng số liệu đo vẽ trực tiếp ngoài thực địa</i>)		
3.1	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn bằng thiết bị đo GPS và máy thủy bình điện tử; bản đồ tỷ lệ 1/5.000, đường đồng mức 5,0 m, cấp địa hình II	1.500	ha

II.10.5. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV: Ngay sau khi hợp đồng giữa hai bên có hiệu lực

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

- *Các báo cáo phải nộp:* Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025, 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).

+ 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 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 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).

- Tiến độ nộp báo cáo: **Chậm nhất 210 ngày (Trong đó: 30 ngày khảo sát; 180 ngày lập quy hoạch)** kể từ ngày ký hợp đồng

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Yêu cầu về nhân sự cần thiết cho gói thầu và cho từng vị trí .

Yêu cầu về nhân sự cần thiết cho gói thầu và cho từng vị trí: Đáp ứng theo yêu cầu của E-HSMT tại Mục 2 Chương III - Tiêu chuẩn đánh giá E-HSDT.

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:

- 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 đến Dự án và Hồ sơ mời thầu;
- Tạo điều kiện để nhà thầu được tiếp cận với công trình, thực địa.
- 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.
- Xem xét yêu cầu, đề xuất của nhà thầu liên quan đến thực hiện công việc tư vấn và phê duyệt trong một khoảng thời gian hợp lý để không làm chậm tiến độ thực hiện tư vấn
- Trả lời bằng văn bản các đề nghị hay yêu cầu của nhà thầu.