

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

---

**1.1. Tên đồ án:** quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Long Mỹ (giai đoạn 2)

#### **1.2. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:**

Khu vực quy hoạch thuộc địa bàn phường Quy Nhơn Tây (xã Phước Mỹ trước đây), có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Núi Hòn Ách.
- Phía Nam giáp: Giáp đường tỉnh lộ ĐT 638.
- Phía Đông giáp: Khu xử lý rác.
- Phía Tây giáp: Khu dân cư thôn Thanh Long hiện hữu.

#### **1.3. Quy mô quy hoạch:**

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 109ha (diện tích chính xác sẽ được xác định tại quy hoạch chi tiết).

#### **1.4. Chức năng:**

Là Khu công nghiệp đa ngành, hướng đến khu công nghiệp sinh thái trong tương lai.

#### **1.5. Mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa quy hoạch tỉnh Bình Định (trước đây) đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023.
- Quy hoạch Khu công nghiệp Long Mỹ (giai đoạn 2) nhằm từng bước hoàn thiện hệ thống các khu công nghiệp tập trung trên phạm vi toàn tỉnh.

#### **2. Nêu nhu cầu quản lý và đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch chi tiết:**

---

Quy hoạch chi tiết phải thống nhất, đồng bộ để cụ thể hóa quy hoạch chung và quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt.

#### **II. Phạm vi công việc:**

#### **1. Chi tiết phạm vi công việc đối với nhà thầu, nguồn vốn, tên cơ quan thực hiện dự án, thời gian thực hiện:**

---

#### **1.1 Phạm vi công việc Khảo sát địa hình:**

STT	Mô tả công việc	Đơn vị tính	Khối lượng
(1)	(2)	(3)	(4)
<b>I</b>	<b>Khảo sát địa hình</b>		
1	Công tác đo lưới không chế mặt bằng, tam giác hạng 4, Bộ thiết bị GPS (3 máy), cấp địa hình III	điểm	3
2	Công tác đo lưới không chế mặt bằng, đường chuyền cấp I, Bộ thiết bị GPS (3 máy), cấp địa hình III	điểm	6
3	Công tác đo lưới không chế mặt bằng, đường chuyền cấp II, Bộ thiết bị GPS (3 máy), cấp địa hình III	điểm	10
4	Công tác đo không chế cao, thủy chuẩn hạng IV, cấp địa hình III	km	20
5	Công tác đo không chế cao, thủy chuẩn kỹ thuật, cấp địa hình III	km	5
6	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 1/500, đường đồng mức 0,5m, cấp địa hình III	1ha	109
<b>II</b>	<b>Tư vấn lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Long Mỹ (giai đoạn 2)</b>	<b>Toàn bộ công việc theo yêu cầu nêu tại Chương V</b>	<b>1</b>

1.2. Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước

1.3. Chủ đầu tư: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Gia Lai.

1.4 Thời gian, tiến độ thực hiện: Hoàn thành quy hoạch trong thời gian không quá 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (Không bao gồm thời gian chờ báo cáo thông qua, lấy ý kiến cộng đồng, thời gian thẩm định, phê duyệt...).

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

2.1. Xác định những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết và yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt

2.1.1. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết:

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

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch; đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến phạm vi quy hoạch;

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch;

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch; xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch;

e) Thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường;

g) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng, ...);

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (nếu có) về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); 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, hạ thế và chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường;

j) Quy hoạch chi tiết đô thị, khu dân cư, cụm công nghiệp và các khu chức năng phải có các nội dung theo quy định tại Điều 15 của Luật Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ năm 2024, được hướng dẫn bởi Điều 5 Nghị định 105/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/07/2025, bao gồm:

- Đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống bảo đảm cho xe chữa cháy và phương tiện chữa cháy cơ giới triển khai hoạt động;

- Nguồn nước chữa cháy từ bồn, bể, ao, hồ tự nhiên, hồ nhân tạo hoặc hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà;

- Nguồn điện phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy;

- Địa điểm cho đơn vị phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ bảo đảm diện tích xây dựng và yêu cầu đã được xác định tại quy hoạch quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 15 của Luật Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ năm 2024;

k) Đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

2.1.2. Yêu cầu về cụ thể hóa quy hoạch cấp trên:

Phạm vi ranh giới quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật phải cơ bản tuân thủ theo quy hoạch cấp trên đã phê duyệt.

2.2. Chỉ tiêu quy hoạch

2.2.1. Chỉ tiêu dân số:

Chỉ tiêu dân số tại này là chỉ tiêu về số lượng công nhân viên dự kiến làm việc tại Khu công nghiệp. tham chiếu quy mô, số lượng công nhân viên làm việc tại Khu công nghiệp Long Mỹ (giai đoạn 1), đề xuất quy mô công nhân cho Khu công nghiệp khoảng 2.000 người.

2.2.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

\* Yêu cầu chung: Quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, đô thị phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Phải đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Vị trí các xí nghiệp công nghiệp phải đảm bảo hạn chế đến mức thấp nhất những ảnh hưởng xấu tới môi trường đô thị, tuân thủ các quy định tại mục 2.5.2 trong Tiêu chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Tổ chức sản xuất thuận lợi và hợp lý.

- Bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan, hài hoà với các quần thể kiến trúc khác trong đô thị và đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ.

- Bố trí hợp lý mạng lưới kỹ thuật hạ tầng và cây xanh.

- Sử dụng hợp lý đất đai.

- Tỷ lệ thu gom CTR sinh hoạt đô thị đạt 90-100%, thu gom CTR công nghiệp đạt 100%.

\* Dải cách ly vệ sinh:

- Tùy theo mức độ độc hại về môi trường, giữa các công trình công nghiệp và khu dân cư phải có dải cách ly vệ sinh.

- Chiều rộng dải cách ly xung quanh Khu công nghiệp phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu 10m.

- Trong dải cách ly vệ sinh, diện tích đất phải được trồng cây xanh là chủ yếu. Có thể dành một phần nhỏ diện tích đất có thể được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn nếu cần thiết.

### 2.2.3. Quy định về sử dụng đất:

- Trên cơ sở các thông số quản lý sử dụng đất được quy định trong Tiêu chuẩn QCVN 01:2021/BXD; và triển khai theo các quy định cụ thể.

+ Quy hoạch sử dụng đất trong khu công nghiệp phù hợp với các quy định ở bảng 2.6: Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao:

Giao thông tối thiểu 10%;

Cây xanh tối thiểu 10%;

Các khu kỹ thuật tối thiểu 1%;

Đất giao thông và cây xanh trong Bảng 2.6 không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.

+ Ngoài ra cần đáp ứng tỷ lệ sử dụng đất quy định của Khu công nghiệp sinh thái quy định tại Khoản 3 Điều 37 Nghị định 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ:

Tỷ lệ tối thiểu tổng diện tích đất cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong khu công nghiệp đạt 25% trong quy hoạch xây dựng khu công nghiệp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

### 2.2.4 Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

#### a. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình ngầm:

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được quy định trong bảng: Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật (m).

- Khi bố trí đường ống cấp nước sinh hoạt song song với đường ống thoát nước bản, khoảng cách giữa các đường ống không được nhỏ hơn 1,5m, khi đường kính ống cấp nước 200mm khoảng cách đó không được nhỏ hơn 3m và khi đường kính ống cấp nước lớn hơn 200mm thì trên đoạn ống đi song song đường ống cấp nước phải làm bằng kim loại.

- Khoảng cách giữa các đường ống cấp nước có đường kính lớn hơn 300mm và với cáp thông tin không được nhỏ hơn 1m.

- Nếu bố trí một số đường ống cấp nước song song với nhau khoảng cách giữa chúng không được nhỏ hơn 0,7m khi đường kính ống 300mm; không được

nhỏ hơn 1m khi đường ống 400 - 1.000mm; không được nhỏ hơn 1,5m khi đường kính ống trên 1.000mm. Khoảng cách giữa các đường ống có áp lực khác cũng áp dụng tiêu chuẩn tương tự.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng ngầm khác tuân thủ quy chuẩn xây dựng các công trình ngầm đô thị.

b. Dự báo nhu cầu dùng nước cần đảm bảo:

- Nước cho các khu công nghiệp tập trung xác định theo loại hình công nghiệp, đảm bảo tối thiểu 20m<sup>3</sup>/ha-ngđ cho tối thiểu 60% diện tích.

- Nước cấp dịch vụ, dịch vụ đô thị : 20 m<sup>3</sup>/ha-ngđ.

- Nước cấp sinh hoạt : 100lít/ người.

- Nước tưới cây, rửa đường: 10% Qsh.

- Nước dự phòng, rò rỉ: 15% tổng lượng nước trên.

- Nước cho khu xử lý: 4% tổng lượng nước trên.

- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày : Kngày =1,3 và Kgiờ = 1,5.

c. Quy định về thu gom xử lý chất thải:

- Quy định thu gom nước thải: Thu gom nước thải công nghiệp, nước thải sinh hoạt phải đạt 100% tiêu chuẩn cấp nước.

d. Quy định về cấp điện:

- Cấp điện công nghiệp theo loại công nghiệp tính bình quân chỉ tiêu 250 (kw/ha).

- Cấp điện công trình kỹ thuật chỉ tiêu 250 (kw/ha).

- Cấp điện công trình dịch vụ chỉ tiêu 400 (kw/ha).

- Cấp điện công trình giao thông, cây xanh chỉ tiêu 10 (kw/ha).

- Số giờ sử dụng công suất lớn nhất (h/năm): 3000h.

- Cấp điện sinh hoạt: Trung hạn 750kWh/ng.năm (tương đương 300 W/ng);Dài hạn: 1500kWh/ng.năm (tương đương 500 W/ng).

e. Tiêu chuẩn mạng lưới viễn thông:

- Cho Khu trung tâm dịch vụ, điều hành: 20lines/ ha.

- Cho sản xuất: 10lines/ ha.

- Khu kỹ thuật: 5lines/ ha.

2.3. Yêu cầu cụ thể về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng

- Bản đồ phục vụ lập quy hoạch là bản đồ địa hình được lập tại thời điểm tổ chức lập quy hoạch.

- Tỷ lệ bản đồ: 1/500.

- Hồ sơ khảo sát địa hình thực hiện theo quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ.

- Về hệ tọa độ, cao độ khảo sát địa hình phục vụ trong công tác lập quy hoạch xây dựng áp dụng là VN2000, múi chiếu 30; kinh tuyến trực 108015'; Cao độ quản lý Nhà nước, đảm bảo thống nhất chung cho toàn tỉnh.

#### 2.4. Yêu cầu nội dung quy hoạch

2.4.1. Yêu cầu về nội dung quy hoạch chi tiết: Nội dung quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 19 của Thông tư 16/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng:

- Đối với thuyết minh cần đầy đủ nội dung:

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

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch; đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến phạm vi quy hoạch;

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch;

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch; xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch;

e) Thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoáng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường;

g) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng, ...);

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (nếu có) về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); 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, hạ thế và chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường;

j) Quy hoạch chi tiết đô thị, khu dân cư, cụm công nghiệp và các khu chức năng phải có các nội dung theo quy định tại Điều 15 của Luật Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ năm 2024, được hướng dẫn bởi Điều 5 Nghị định 105/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/07/2025, bao gồm:

- Đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống bảo đảm cho xe chữa cháy và phương tiện chữa cháy cơ giới triển khai hoạt động;

- Nguồn nước chữa cháy từ bồn, bể, ao, hồ tự nhiên, hồ nhân tạo hoặc hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà;

- Nguồn điện phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy;

- Địa điểm cho đơn vị phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ bảo đảm diện tích xây dựng và yêu cầu đã được xác định tại quy hoạch quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 15 của Luật Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ năm 2024;

k) Đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

- Đối với bản vẽ cần đáp ứng các nội dung:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch phân khu (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung đã được phê duyệt; nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt;

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu

chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong phạm vi quy hoạch theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; vị trí, quy mô công trình ngầm; xác định các đơn vị ở, nhóm nhà ở hoặc khu dân cư; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có); vị trí, quy mô của hệ thống công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở, nhóm nhà ở (nếu có) trong phạm vi quy hoạch. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình;

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị, thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm e khoản 1 Điều này.

- Quy định quản lý phải đáp ứng các nội dung:

Căn cứ khoản 3 Điều 23 của Nghị định 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ, quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết phải phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và cụ thể các nội dung sau:

a) Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch;

b) Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng lô đất;

c) Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần để công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình;

d) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm;

đ) Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan;

e) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường;

g) Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2.4.2. Yêu cầu về dự kiến các hạng mục ưu tiên đầu tư tại khu vực quy hoạch: sẽ được làm rõ trong nội dung quy hoạch.

2.4.3. Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan công trình:

- Kiến trúc cảnh quan của Khu công nghiệp phải phù hợp với tổng thể quy hoạch chung của khu vực.

- Sử dụng kiến trúc hiện đại, áp dụng các vật liệu, kỹ thuật xây dựng mới, đảm bảo hiệu quả, chất lượng công trình.

- Khu vực tiếp giáp với tuyến đường ĐT 638 cần thiết kế kiến trúc đảm bảo hài hoà với khu đô thị, ưu tiên bố trí các công trình phi sản xuất, có tính phổ biến kiến trúc cao.

2.4.4. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

Khảo sát, thu thập thông tin các quy hoạch lân cận, đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đầu nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cao độ san nền...) đồng bộ với các khu vực lân cận, phù hợp với quy hoạch cấp trên.

2.4.5. Yêu cầu khác: Các nội dung tính toán trong thuyết minh quy hoạch cần thể hiện cụ thể trong phụ lục kèm theo (các phép tính, bảng tính, luận cứ, căn cứ tính toán...).

2.5. Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ quy hoạch chi tiết

2.5.1. Thuyết minh quy hoạch: 07 bộ, in màu A4, kèm theo bản vẽ A3 in màu toàn bộ các bản vẽ quy hoạch. Ngoài ra, Thuyết minh quy hoạch cần kèm theo:

a) Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết; văn bản chỉ đạo, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết;

b) Quyết định phê duyệt các quy hoạch liên quan; quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết lần trước (nếu có);

c) Văn bản khác có liên quan: Phụ lục tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật; biên bản các cuộc họp liên quan; biên bản thỏa thuận đầu nối...

2.5.2. Bản vẽ quy hoạch: Bản vẽ có tỷ lệ 1/500, tổng cộng 07 bộ in màu trên giấy khổ A0 (có thể ghép nhiều bản giấy A0 nếu không đủ thể hiện trên 1 bản vẽ đúng tỷ lệ), bao gồm các bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung đã được phê duyệt; nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt;

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình;

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị: Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

2.5.3 Quy định quản lý: 07 bộ.

2.5.4. Hồ sơ điện tử quy hoạch: Căn cứ Quy định tại Điều 2 Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn là tập hợp các tài liệu điện tử có liên quan với nhau, bao gồm:

a) Cơ sở dữ liệu số cơ bản là các tệp tin (file) bản vẽ và văn bản được in ấn thành một phần của hồ sơ bản giấy có đầy đủ nội dung quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư này, không bao gồm các văn bản, tài liệu liên quan;

b) Cơ sở dữ liệu số pháp lý bao gồm các tệp tin (file) được số hóa, quét (scan) từ hồ sơ bằng bản giấy hoặc chứng thực điện tử, đầy đủ thành phần theo quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư này;

c) Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các tệp tin (file) được chuyển đổi thành dữ liệu địa lý từ cơ sở dữ liệu gốc;

d) Hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn phải được xây dựng đồng thời trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; bảo đảm đáp ứng yêu cầu đối với việc quản lý, khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn;

đ) Các nguyên tắc, yêu cầu kỹ thuật của hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại Chương V Thông tư này.

### **III. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV**

Kể từ ngày ký hợp đồng

### **IV. Báo cáo và thời gian thực hiện:**

---

Thời gian thực hiện hợp đồng và các yêu cầu báo cáo được quy định cụ thể trong hợp đồng.

### **V. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:**

---

Nhân sự cần thiết cho gói thầu phải đáp ứng theo yêu cầu về nhân sự trong tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật - Mục 2 chương III của HSMT này.

### **VI. Trách nhiệm của chủ đầu tư:**

---

Chủ đầu tư cung cấp thêm 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.