

## **PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU**

### **CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU**

#### **I. Giới thiệu:**

##### **1. Mô tả khái quát về dự án và gói thầu:**

**1.1 Tên gói thầu:** TV-10/2025: Lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Xây dựng cơ sở Trường Đại học Y Hà Nội tại Bắc Ninh.

**1.2 Tên dự án:** Xây dựng cơ sở Trường Đại học Y Hà Nội tại Bắc Ninh.

**1.3 Chủ đầu tư:** Trường Đại học Y Hà Nội.

**1.4 Địa điểm xây dựng:** Khu làng đại học I Xã Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh.

**1.5 Nguồn vốn:** Ngân sách Nhà nước.

**1.6 Thời gian thực hiện gói thầu:** 60 ngày.

##### **1.7 Mục tiêu lập quy hoạch:**

###### ***a) Thực hiện chiến lược phát triển giáo dục và y tế quốc gia.***

- Mục tiêu trở thành cơ sở đào tạo hàng đầu châu Á: Theo Quyết định số 714/QĐ-TTg, Trường Đại học Y Hà Nội được định hướng phát triển thành cơ sở giáo dục đại học trọng điểm quốc gia, nằm trong nhóm 100 đại học hàng đầu châu Á vào năm 2035. Để đạt được mục tiêu này, việc mở rộng diện tích và xây dựng các cơ sở mới hiện đại tại Bắc Ninh là điều kiện tiên quyết nhằm đáp ứng quy mô đào tạo trên 20.000 người học toàn trường vào năm 2035.

- Xây dựng mô hình Trường - Viện hiện đại: Quy hoạch cần thiết để kiến tạo không gian cho mô hình tích hợp giữa đào tạo, nghiên cứu và khám chữa bệnh chất lượng cao. Với quy mô 10.000 người học và 3.000 giường bệnh tại cơ sở này, chỉ có quy hoạch chi tiết mới giải quyết được sự kết nối phức tạp giữa các khu giảng đường và khu vực kỹ thuật y tế đặc biệt.

###### ***b) Cụ thể hóa Quy hoạch chung và Quy hoạch PK của tỉnh Bắc Ninh.***

- Phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh: Dự án nằm trong phạm vi điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg. Việc lập quy hoạch chi tiết giúp khớp nối đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật với khu vực xã Tiên Du và tỉnh Bắc Ninh.

- Cụ thể hóa Quy hoạch Phân khu số 12: Khu đất 41,6 Ha thuộc Phân khu số 12 (Khu đô thị Lim mở rộng), nơi đã được định hướng chức năng là "khu đô thị đại học" và "trung tâm y tế, thương mại hỗn hợp cấp đô thị". Quy hoạch chi tiết 1/500 là công cụ bắt buộc để biến các định hướng sử dụng đất của phân khu thành các công trình cụ thể trên thực địa.

###### ***c) Đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và công năng đặc thù y tế.***

- Giải quyết dây chuyền công năng phức tạp: Với một bệnh viện thực hành quy mô 3.000 giường, quy hoạch chi tiết giúp phân định rõ luồng giao thông "sạch" và "bẩn", đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh tối thiểu 20m giữa khu điều trị bệnh nhân và các công trình có nguy cơ nhiễm khuẩn cao như nhà lưu trữ thi, trạm xử lý nước thải y tế.

- Hạ tầng kỹ thuật chuyên sâu: Quy hoạch giúp xác định chính xác vị trí và quy mô cho trạm biến áp, hệ thống cấp điện dự phòng (phải chuyển mạch trong dưới 15 giây cho khu vực mổ/cấp cứu) và hệ thống lọc nước vô trùng cho các labo nghiên cứu kỹ thuật cao diện tích 16.000 m<sup>2</sup>.

#### ***d) Cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư và quản lý xây dựng.***

- Căn cứ lập dự án đầu tư: Theo Luật số 47/2024/QH15, quy hoạch chi tiết được duyệt là cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng. Điều này đặc biệt quan trọng đối với các dự án đầu tư công giai đoạn 2026-2035 của trường tại Bắc Ninh.

- Quản lý không gian ngầm và cảnh quan: Quy hoạch chi tiết xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao (tối đa 15 tầng) và tổ chức không gian ngầm (bãi đỗ xe, tuynel kỹ thuật) để tối ưu hóa quỹ đất 41,6 Ha mà vẫn giữ gìn được cảnh quan tự nhiên của khu vực.

#### ***e) Khai thác lợi thế vùng và hỗ trợ phát triển địa phương.***

- Tạo động lực phát triển cho Tiên Du: Việc hình thành một "Đô thị đại học" y khoa tại đây sẽ thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao, thúc đẩy dịch vụ, thương mại và logistics y tế cấp vùng, hỗ trợ Bắc Ninh trở thành tỉnh trực thuộc trung ương.

### **1.8 Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng khu vực lập quy hoạch:**

#### ***a) Vị trí khu vực lập quy hoạch.***

- Khu vực lập quy hoạch tại phân khu số 12 (PK12) - Khu đô thị Lim mở rộng, được xác định theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Lim mở rộng, huyện Tiên Du (nay là xã Tiên Du) đã được phê duyệt.

#### ***b) Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch.***

- Khu vực xây dựng gồm 05 ô đất với tổng diện tích khoảng 41,6Ha trong đó diện tích đường giao thông khoảng 9,97Ha; ranh giới khu đất như sau:

+ Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch, có lộ giới 62,5m và Đại học Đông Á.

+ Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch, có lộ giới 27m và giải cây xanh cách lý, cao tốc Hà Nội - Bắc Ninh - Lạng Sơn.

+ Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch, có lộ giới 35m và khu dân cư thôn Lũng Sơn.

+ Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch, có lộ giới 20,5m và Đại học quốc tế Bắc Hà.

- Đặc biệt khu đất gồm 05 ô đất trên có đường đô thị chính lộ giới 62,5m chạy ở giữa theo hướng Đông Nam - Tây Bắc và đường đô thị 25m theo hướng Đông Nam - Tây Bắc.

***c) Chức năng khu vực lập quy hoạch.***

- Đất xây dựng Trường Đại học Y Hà Nội.

**1.9 Sơ bộ các định hướng phát triển tại quy hoạch chung và nội dung quy hoạch phân khu đã được phê duyệt có tác động đến phạm vi lập quy hoạch chi tiết:**

***a) Định hướng từ Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045***

- Vị trí chiến lược: Khu đất nằm trong khu vực Tiên Du, được định hướng là trọng tâm phát triển các chức năng cấp vùng và quốc gia để hỗ trợ Bắc Ninh trở thành tỉnh trực thuộc trung ương.

- Động lực phát triển: Tiên Du được xác định là trọng tâm dịch vụ thương mại, logistic và dịch vụ du lịch cấp vùng.

- Bảo tồn văn hóa - cảnh quan: Quy hoạch yêu cầu phát triển không gian gắn liền với bảo tồn di sản văn hóa phi vật thể (Quan họ), lễ hội Lim và quần thể cảnh quan tự nhiên gồm đồi Lim và dòng sông Tiêu Tương.

***b) Nội dung từ Quy hoạch phân khu số 12 (Khu đô thị Lim mở rộng)***

- QHPK 12 cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng cho khu đất 41,6 Ha của trường:

- Phân khu chức năng và Tính chất sử dụng đất:

- Đô thị đại học: Khu đất của trường nằm tại khu vực được định hướng phát triển các khu đô thị đại học, hỗn hợp và dịch vụ của tỉnh (thuộc Tiểu khu 3 và 4).

- Mô hình đô thị nén: Khu vực trung tâm dọc trục đường quy hoạch mới và CT.01 được quy hoạch theo mô hình đô thị nén, tập trung các công trình cao tầng tạo điểm nhấn kiến trúc.

- Cơ cấu sử dụng đất: Đồ án 1/500 phải tuân thủ bảng cơ cấu đất của QHPK, trong đó đất dành cho Đào tạo, nghiên cứu chiếm tỷ trọng lớn (khoảng 7,85% toàn phân khu).

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật bắt buộc:

+ Mật độ và Tầng cao: Mật độ xây dựng khu học tập phải đạt từ 20% đến 25%. Tầng cao tối đa trong phân khu là 15 tầng.

+ Không gian xanh: Diện tích vườn hoa, cây xanh phải chiếm khoảng 40% diện tích toàn bộ khu trường.

+ Bãi đỗ xe: Phải đảm bảo chỉ tiêu đất bãi đỗ xe tối thiểu 1 m<sup>2</sup>/người.

- Định hướng hạ tầng kỹ thuật và kết nối:

+ Giao thông: Phạm vi 1/500 phải đấu nối trực tiếp với các trục đối ngoại và đường chính đô thị (lộ giới 40m - 62,5m).

+ San nền: Phải tuân thủ nguyên tắc tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp. Cao độ san nền trung bình tại khu vực này (Tiểu khu 3, 4) được quy định từ +4,8m đến +5,3m.

+ Cấp nước: Nguồn nước phải đấu nối với mạng lưới của nhà máy nước Tiên Du.

+ Xử lý nước thải: Nước thải y tế và nước thải từ khu học tập phải được thu gom, xử lý riêng đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào hệ thống công chung của phân khu để dẫn về Nhà máy xử lý nước thải Tiên Du 1.

### ***c) Tác động trực tiếp đến phạm vi lập quy hoạch 1/500.***

- Khớp nối hạ tầng: Đồ án 1/500 bắt buộc phải khớp nối đồng bộ về mạng lưới đường giao thông, cao độ nền và các điểm đấu nối kỹ thuật (điện, nước, thông tin liên lạc) với hạ tầng khung đã được xác định trong QHPK 12.

- Khoảng cách an toàn: Phải thực hiện đúng yêu cầu về khoảng cách ly vệ sinh tối thiểu 20m giữa nhà bệnh nhân (thuộc bệnh viện thực hành) với các công trình kỹ thuật như trạm xử lý nước thải, nhà lưu trữ thi và bãi chứa rác đã được định vị sơ bộ trong QHPK.

- Không gian ngầm: Quy hoạch 1/500 cần cụ thể hóa định hướng ngầm hóa hạ tầng kỹ thuật và xây dựng từ 1-3 tầng hầm tại các công trình cao tầng để tăng hiệu quả sử dụng đất.

### ***d) Nhu cầu về quản lý và đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch.***

- Việc lập quy hoạch chi tiết là yêu cầu cấp thiết để thiết lập hệ thống công cụ quản lý nhà nước về xây dựng và phát triển đô thị tại khu vực 41,6 Ha này:

- Xác lập cơ sở pháp lý: Quy hoạch được duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo đúng định hướng "Đô thị đại học" đã được xác định tại Phân khu số 12.

- Kiểm soát các chỉ tiêu quy hoạch: Cần quản lý chặt chẽ mật độ xây dựng (dự kiến ≤40%), tầng cao công trình (tối đa 15 tầng) và tỷ lệ cây xanh, mặt nước (≥40%) để đảm bảo tính chất đô thị sinh thái và hiện đại.

- Quản lý hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành: Đảm bảo quản lý các khoảng cách ly vệ sinh an toàn (tối thiểu 20m) từ các khu vực gây nhiễm khuẩn (trạm xử lý nước thải, nhà đại thể) đến nhà bệnh nhân và khu học tập.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu số (GIS): Nhu cầu quản lý hiện đại bắt buộc hồ sơ quy hoạch phải được xây dựng đồng thời cả bản giấy và cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) để cập nhật vào hệ thống thông tin quy hoạch quốc gia, phục vụ tra cứu và quản lý tập trung.

***e) Nhu cầu về đầu tư phát triển.***

- Đầu tư hạ tầng khung: Ưu tiên xây dựng hệ thống giao thông nội bộ kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông khu vực quy hoạch và các công trình đầu mối kỹ thuật như trạm biến áp, nhà máy nước.

- Phát triển các khối chức năng cốt lõi:

+ Khu đào tạo: Đầu tư giảng đường thông minh, thư viện hiện đại cho 10.000 người học.

+ Bệnh viện thực hành: Đầu tư quy mô 3.000 giường bệnh đạt chuẩn quốc tế, đảm bảo dây chuyền công năng hiện đại.

+ Nghiên cứu kỹ thuật cao: Xây dựng Trung tâm nghiên cứu ứng dụng y học kỹ thuật cao tập trung vào công nghệ gene-protein và y sinh.

- Đầu tư không gian ngầm: Khuyến khích đầu tư từ 1 đến 3 tầng hầm tại các công trình cao tầng để làm bãi đỗ xe và hệ thống tuynel kỹ thuật nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Nguồn lực thực hiện: Ngân sách nhà nước đóng vai trò chủ đạo để đầu tư hạ tầng kỹ thuật và các công trình sự nghiệp; đồng thời huy động nguồn vốn nhà đầu tư, viện trợ quốc tế cho các hạng mục dịch vụ tổng hợp, nhà ở xã hội và ký túc xá.

***f) Dự kiến quy mô dân số và lao động; các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong về nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các quy định của quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đã được phê duyệt***

***- Dự kiến quy mô dân số và lao động***

***Dự kiến quy mô dân số:***

- Quy mô dân số tại khu vực lập quy hoạch bao gồm người học trực tiếp và dân số tính toán trong bối cảnh chung của Phân khu số 12:

+ Quy mô người học trực tiếp: Cơ sở này được thiết kế để phục vụ 10.000 người học.

+ Quy mô người học quy đổi (N): Để tính toán các chỉ tiêu kỹ thuật và không gian trong lĩnh vực Sức khỏe (áp dụng hệ số diện tích KDT=1,2), con số này tương đương khoảng 15.300 người học quy đổi.

+ Dân số trong bối cảnh Phân khu 12: Khu đất của trường nằm chủ yếu tại Tiểu khu 3 và Tiểu khu 4 thuộc Phân khu 12 (Khu đô thị Lim mở rộng). Tổng quy

mô dân số của toàn Phân khu 12 là 68.040 người, trong đó dân số dự kiến phát triển mới là 37.090 người.

- Phân bổ theo tiểu khu:

+ Tiểu khu 3 (nơi có một phần diện tích trường): Dự kiến 11.853 người.

+ Tiểu khu 4 (nơi có một phần diện tích trường): Dự kiến 10.027 người.

***Dự kiến quy mô lao động:***

- Lực lượng lao động tại đây bao gồm đội ngũ giảng viên, cán bộ quản lý, nhân viên y tế và các nhà nghiên cứu:

+ Đội ngũ giảng viên: Theo định hướng đến năm 2035, toàn trường Đại học Y Hà Nội đặt mục tiêu có ít nhất 1.700 giảng viên cơ hữu, trong đó trên 70% có trình độ tiến sĩ. Một phần đáng kể lực lượng này sẽ làm việc tại cơ sở Bắc Ninh để đảm bảo chất lượng đào tạo theo chuẩn quốc tế.

+ Cán bộ quản lý và nhân viên hành chính: Dựa trên cơ cấu tổ chức tham khảo, lực lượng lao động hành chính bao gồm hàng trăm nhân sự tại các phòng ban như: Phòng Hành chính (13 người), Quản lý Đào tạo (18 người), Tài chính kế toán (18 người), và Quản trị Vật tư (36 người).

+ Lao động chuyên môn y tế và nghiên cứu: Với quy mô bệnh viện thực hành 3.000 giường và Trung tâm nghiên cứu 16.000 m<sup>2</sup>, khu vực này sẽ thu hút một lượng lớn bác sĩ, điều dưỡng, kỹ thuật viên và nhà khoa học y sinh.

+ Đặc điểm lao động vùng: Phân khu 12 được định hướng là khu vực tập trung nghiên cứu, đào tạo và dịch vụ kỹ thuật cao, yêu cầu tỷ lệ lao động phi nông nghiệp phải đạt tối thiểu 30%.

- Tóm lại, khu đất này sẽ hình thành một quần thể dân cư đặc thù với khoảng 10.000 - 15.000 người học và một đội ngũ lao động trình độ cao (giảng viên, bác sĩ, nhà nghiên cứu) ước tính lên đến hàng nghìn người, góp phần hiện thực hóa mô hình "Đô thị đại học" tại tỉnh Bắc Ninh.

***g) Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong về nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các quy định của quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đã được phê duyệt***

- Dựa trên Quy hoạch phân khu số 12 (PK12) đã được phê duyệt và các tiêu chuẩn ngành về giáo dục, y tế hiện hành, các chỉ tiêu cơ bản áp dụng cho đề án quy hoạch chi tiết Cơ sở Trường Đại học Y Hà Nội tại Bắc Ninh được xác định như sau:

***Chỉ tiêu sử dụng đất:***

- Căn cứ vào tính chất của PK12 là "Đô thị đại học" và tiêu chuẩn trường đại học/bệnh viện:

- Chỉ tiêu đất dân dụng và đơn vị ở: Đất dân dụng  $\geq 45$  m<sup>2</sup>/người; đất đơn vị ở  $\geq 15$  m<sup>2</sup>/người.

- Chỉ tiêu đất đào tạo: Diện tích đất tính bình quân trên một người học chính quy quy đổi không nhỏ hơn 25 m<sup>2</sup> (áp dụng từ năm 2030).

- Mật độ xây dựng: Đối với khu vực học tập, mật độ xây dựng dự kiến từ 20% đến 25%.

- Diện tích sàn xây dựng: Diện tích sàn trực tiếp phục vụ đào tạo tối thiểu 2,8 m<sup>2</sup>/người học quy đổi.

- Không gian xanh: Diện tích vườn hoa, cây xanh phải chiếm khoảng 40% diện tích toàn bộ khu trường.

- Tầng cao công trình: Tối đa 15 tầng theo định hướng đô thị nén tại các trục chính của Phân khu 12.

#### ***Chỉ tiêu hạ tầng xã hội:***

- Các chỉ tiêu này nhằm đảm bảo điều kiện học tập và sinh hoạt cho 10.000 người học và 3.000 giường bệnh:

- Khu ký túc xá: Đáp ứng 100% học sinh hệ dài hạn và sau đại học; diện tích ở từ 3,5 m<sup>2</sup> - 6 m<sup>2</sup>/học sinh tùy đối tượng. Quỹ đất xây dựng khu ở từ 1,2 - 2,0 Ha/1000 học sinh.

- Khu thể dục thể thao: Chỉ tiêu đất là 1 Ha/1000 học sinh. Phải có ít nhất 01 sân bóng đá đường chạy 400m và các sân bóng chuyền, bóng rổ, tennis theo quy mô người học.

- Thư viện: Đảm bảo tối thiểu 40 đầu sách/ngành đào tạo và 5 bản sách/người học quy đổi.

- Cơ sở y tế (Bệnh viện thực hành): Chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng bình quân từ 80 - 90 m<sup>2</sup>/giường bệnh.

#### ***Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:***

- Cụ thể hóa từ định hướng khung của Phân khu 12:

+ *Giao thông:*

Diện tích đất giao thông (từ cấp đường khu vực trở xuống)  $\geq 13\%$  diện tích đất xây dựng khu đô thị.

Bãi đỗ xe: Chỉ tiêu  $\geq 1$  m<sup>2</sup>/người. Đảm bảo chỗ đỗ xe cho 10% học sinh (0,9 m<sup>2</sup>/xe đạp) và nhu cầu xe máy, ô tô của cán bộ, khách.

+ *Cấp nước:*

Nước sinh hoạt: 140 lít/người/ngày đêm.

Nước cho bệnh viện: Trung bình 1 m<sup>3</sup>/giường lưu/ngày.

Nước chữa cháy: Tính cho 2 đám cháy đồng thời trong 3 giờ liên tục, lưu lượng 35 l/s cho một đám cháy.

+ *Cấp điện:*

Điện sinh hoạt: 700 W/người.

Hệ thống điện dự phòng: Phải đáp ứng 50% - 60% phụ tải; thời gian cung cấp điện dự phòng cho thiết bị y tế không quá 15 giây sau khi mất lưới.

Thoát nước và Vệ sinh môi trường:

Thoát nước thải:  $\geq 80\%$  chỉ tiêu cấp nước. Nước thải y tế phải được thu gom và xử lý riêng biệt đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống chung.

Chất thải rắn: Chỉ tiêu thu gom 1,3 kg/người/ngày đêm. Phân loại rác thải y tế và rác thải sinh hoạt ngay tại nguồn.

- Nguyên tắc chung: Các chỉ tiêu này phải được cụ thể hóa cho từng lô đất trong đồ án 1/500, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng của xã Tiên Du và Tỉnh Bắc Ninh.

## **2. Mục đích tuyển chọn nhà thầu**

- Chọn nhà thầu có năng lực và kinh nghiệm theo quy định để thực hiện dịch vụ tư vấn nêu trên.

- Chọn được nhà thầu tư vấn thực hiện đúng tiến độ yêu cầu, đảm bảo yêu cầu chất lượng hồ sơ dự án, đảm bảo tính đồng bộ, giảm chi phí đầu tư, đáp ứng được các yêu cầu theo quy định, quy phạm hiện hành.

## **II. Phạm vi công việc:**

### **1. Căn cứ pháp lý thực hiện:**

#### ***1.1 Căn cứ pháp lý về quy hoạch và đầu tư.***

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15: Là căn cứ pháp lý cao nhất, quy định rằng quy hoạch chi tiết phải cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu. Theo Điều 15, việc lập quy hoạch phải dựa trên cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia và các quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành liên quan.

- Nghị định 178/2025/NĐ-CP: Quy định chi tiết về thời gian lập quy hoạch chi tiết (không quá 06 tháng từ khi chọn được tư vấn) và điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia lập quy hoạch.

- Thông tư 16/2025/TT-BXD: Quy định về thành phần hồ sơ, yêu cầu bắt buộc phải xây dựng song song hồ sơ bản giấy và cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS).

- Nghị định 155/2025/NĐ-CP: Cung cấp các tiêu chuẩn, định mức sử dụng diện tích làm việc theo chức danh và diện tích công trình sự nghiệp y tế, giáo dục để tính toán quy mô sàn xây dựng.

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020. Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý sử dụng tài sản công số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025;
- Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định quản lý về khu công nghiệp, khu kinh tế;
- Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 145/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- Căn cứ Thông tư 06/2023/TT-BXD ngày 08/9/2023 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về chương trình phát triển đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống

công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Căn cứ Thông tư 07/2025/TT-BNTMT ngày 28/2/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường

- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc 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 30/6/2025 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 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;

- Căn cứ Thông tư số 69/2025/TT-BXD ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng

### ***1.2 Căn cứ vào Quy hoạch cấp trên (QH 1/2.000).***

- Quy hoạch chi tiết 1/500 bắt buộc phải thống nhất và cụ thể hóa các định hướng từ các cấp quy hoạch cao hơn:

- Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 (Quyết định 728/QĐ-TTg): Xác định vai trò của khu vực Tiên Du - Bắc Ninh là trọng tâm dịch vụ, y tế và đào tạo cấp vùng.

- Quy hoạch phân khu số 12 (PK12) - Khu đô thị Lim mở rộng: Đây là căn cứ trực tiếp nhất. Quyết định 386 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt PK12 đã xác định rõ khu đất 41,6 Ha có chức năng là đất đào tạo, nghiên cứu và đất y tế.

- Chỉ tiêu sử dụng đất từ PK12: Đồ án 1/500 phải tuân thủ mật độ xây dựng (khoảng 20-25% cho khu học tập), tầng cao tối đa (15 tầng) và tỷ lệ cây xanh, mặt nước (khoảng 40%) đã được PK12 xác lập.

### ***1.3 Căn cứ vào chiến lược phát triển ngành và Đề án của Trường.***

- Quyết định 714/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt Đề án phát triển Trường Đại học Y Hà Nội thành cơ sở giáo dục đại học trọng điểm quốc gia thuộc nhóm hàng đầu châu Á. Quyết định này khẳng định việc đầu tư cơ sở tại Bắc Ninh trong giai đoạn 2026-2035 là nhiệm vụ trọng tâm để đạt quy mô đào tạo trên 20.000 người học.

- Thông tư 01/2024/TT-BGDĐT: Đưa ra các chỉ số về diện tích đất bình quân ( $\geq 25$  m<sup>2</sup>/người học) và diện tích sàn đào tạo ( $\geq 2,8$  m<sup>2</sup>/người học quy đổi) để làm cơ sở tính toán chi tiết cho 10.000 người học.

#### **1.4 Căn cứ vào tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật.**

- TCVN 3981:1985 (Trường Đại học): Quy định các phân khu chức năng (khu học tập, thể thao, kỹ thuật) và khoảng cách an toàn, vệ sinh trong khuôn viên trường.

- TCVN 4470:2012 (Bệnh viện Đa khoa): Là căn cứ thiết lập dây chuyền công năng cho bệnh viện 3.000 giường, bao gồm yêu cầu về khoảng cách ly vệ sinh 20m từ nhà bệnh nhân đến các khu vực nguy cơ lây nhiễm.

- QCVN 01:2021/BXD và QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và an toàn cháy, xác định các yêu cầu về bãi đỗ xe ( $\geq 1 \text{ m}^2/\text{người}$ ) và đường giao thông cho xe chữa cháy (rộng  $\geq 4\text{m}$ ).

#### **1.5 Căn cứ vào điều kiện tự nhiên và hiện trạng thực tế.**

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 (VN-2000): Được khảo sát thực tế để xác định cốt cao độ, tránh ngập lụt và hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Dữ liệu kinh tế - xã hội địa phương: Để khớp nối hạ tầng kỹ thuật (điểm đầu nối điện trạm 110kV, nguồn cấp nước nhà máy nước Tiên Du) và hạ tầng xã hội với xã Tiên Du và tỉnh Bắc Ninh.

### **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. Lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**

Thực hiện lập **Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Xây dựng cơ sở Trường Đại học Y Hà Nội tại Bắc Ninh** đảm bảo đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật hiện hành và theo nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết 1/500 được chủ đầu tư phê duyệt.

#### **2.2. Sơ bộ nhiệm vụ thực hiện.**

##### **a) Các vấn đề và nội dung cơ bản cần giải quyết:**

- Theo Điều 26 Luật số 47/2024/QH15 và Điều 6 Thông tư 16/2025/TT-BXD, đồ án quy hoạch chi tiết phải giải quyết các nội dung cốt lõi sau:

- Xác lập hệ thống chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chi tiết: Đồ án phải xác định cụ thể các chỉ tiêu cho phạm vi 41,6 Ha, bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, và tầng cao công trình (tối đa 15 tầng theo định hướng PK12) cho từng lô đất cụ thể.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị: Đây là vấn đề trọng tâm nhằm hiện thực hóa mô hình "Trường - Viện hiện đại". Nội dung này cần xác định các công trình điểm nhấn (khu giảng đường, trung tâm nghiên cứu 16.000 m<sup>2</sup>, bệnh viện 3.000 giường), khoảng lùi công trình trên từng tuyến đường và tổ chức hệ thống cây xanh, mặt nước kết nối với quần thể đồi Lim.

- Bố trí hạ tầng kỹ thuật và xã hội: Xác định mạng lưới giao thông nội bộ đến cấp đường ngõ/nội bộ, các điểm đầu nối kỹ thuật; bố trí các công trình hạ tầng xã

hội phục vụ 10.000 người học như ký túc xá, nhà ăn, khu thể dục thể thao (quy mô 10 Ha theo định mức).

- Quy hoạch không gian ngầm: Một vấn đề cấp thiết đối với dự án y tế quy mô lớn là xác định vị trí, quy mô công trình công cộng ngầm và bãi đỗ xe ngầm (khuyến khích từ 1-3 tầng hầm) để tối ưu hóa quỹ đất và giảm tải hạ tầng trên mặt đất.

- Giải pháp bảo vệ môi trường và y tế đặc thù: Cần giải quyết bài toán xử lý nước thải nhiễm khuẩn và rác thải y tế tại nguồn. Đặc biệt, phải đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh tối thiểu 20m từ nhà bệnh nhân đến các khu vực gây nhiễm (nhà đại thể, trạm xử lý nước thải) theo tiêu chuẩn thiết kế bệnh viện.

***b) Yêu cầu về việc cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt:***

- Quy hoạch chi tiết 1/500 đóng vai trò là bước chuyển tiếp bắt buộc để cụ thể hóa các định hướng "khung" của PK12:

- Tính thống nhất và đồng bộ: Nội dung quy hoạch chi tiết phải phù hợp hoàn toàn với tính chất "Khu đô thị đại học" và "Trung tâm y tế cấp vùng" mà PK12 đã xác lập.

- Chi tiết hóa chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất: PK12 xác định các ô đất chức năng lớn, quy hoạch 1/500 có trách nhiệm phân chia các ô đất này thành từng lô đất xây dựng công trình, xác định chức năng cụ thể và chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất đó.

- Khớp nối hạ tầng kỹ thuật: Yêu cầu cụ thể hóa mạng lưới hạ tầng khung của phân khu (như ĐT.276, QL.18) thành hệ thống hạ tầng chi tiết đến từng ranh giới lô đất, đảm bảo các thông số kỹ thuật về cốt san nền (trung bình từ +4,8m đến +5,3m), vị trí trạm biến áp và đường ống cấp thoát nước.

- Cụ thể hóa thiết kế đô thị: Xác định các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi và cảnh quan dọc các trục chính đã được nêu trong PK12; thực hiện các yêu cầu về hình khối, màu sắc và vật liệu kiến trúc để đảm bảo sự hài hòa với bản sắc văn hóa Quan họ và cảnh quan đồi Lim.

- Xây dựng Cơ sở dữ liệu số (GIS): Quy hoạch chi tiết phải được lập đồng thời trên nền cơ sở dữ liệu địa lý quốc gia, đảm bảo đồng bộ định dạng dữ liệu điện tử (GIS) để tích hợp vào hệ thống thông tin quy hoạch chung của tỉnh và quốc gia theo quy định mới.

***c) Yêu cầu về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng***

***Yêu cầu về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng:***

***Yêu cầu về điều tra khảo sát và bản đồ***

- Hệ quy chiếu và Tỷ lệ: Bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch phải sử dụng hệ tọa độ quốc gia VN-2000. Đối với quy hoạch chi tiết, bản vẽ hiện trạng phải được lập ở tỷ lệ 1/500.

- Cơ sở dữ liệu: Phải sử dụng cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia và hệ thống bản đồ địa hình quốc gia được thành lập theo quy định pháp luật. Dữ liệu khảo sát phải được thực hiện đồng thời để xây dựng cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS).

- Khảo sát bổ sung: Trong trường hợp bản đồ địa hình không phù hợp với thực tế tại thời điểm lập quy hoạch, cơ quan có thẩm quyền sẽ quyết định thực hiện khảo sát địa hình bổ sung.

#### ***Thu thập tài liệu và số liệu hiện trạng:***

- Cần thu thập số liệu đa ngành để đảm bảo tính khoa học và thực tiễn:

- Điều kiện tự nhiên: Thu thập dữ liệu về khí hậu, khí tượng thủy văn, đặc điểm địa chất công trình và địa chất thủy văn (đặc biệt quan trọng để nghiên cứu xây dựng các tầng hầm từ 1-3 tầng).

- Kinh tế - Xã hội: Số liệu về dân số, lao động và các dự án đầu tư đang triển khai trong phạm vi Phân khu 12 có tác động đến dự án.

- Hiện trạng pháp lý: Rà soát các dự án đã được phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trong khu vực để đảm bảo tính kế thừa.

#### ***Nội dung đánh giá hiện trạng:***

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải đánh giá sâu các khía cạnh sau để cụ thể hóa quy hoạch phân khu:

- Sử dụng đất và Kiến trúc: Phân tích hiện trạng sử dụng đất, cấu trúc các công trình hiện hữu (nếu có) và giá trị kiến trúc cảnh quan đặc thù của khu vực.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đánh giá chi tiết mạng lưới giao thông (đầu nối với QL.18, ĐT.276), hệ thống cấp điện, cấp nước, và đặc biệt là hiện trạng thoát nước để tránh ngập úng.

- Môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng môi trường về chất lượng nước, không khí, tiếng ồn và các nguồn gây ô nhiễm tiềm tàng. Đối với mô hình "Trường - Viện", cần lưu ý đặc biệt đến hiện trạng các khu vực có nguy cơ lây nhiễm để xác định khoảng cách ly vệ sinh tối thiểu 20m.

#### ***Xác định các vấn đề cần giải quyết:***

- Từ kết quả đánh giá, đơn vị tư vấn phải xác định rõ:

- Những mâu thuẫn giữa hiện trạng thực tế và định hướng phát triển của Phân khu 12.

- Các điểm đầu nối hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

- Các khu vực cần bảo tồn di sản văn hóa (Quan họ, lễ hội Lim) trong khuôn viên 41,6 Ha của trường.

#### ***d) Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng***

#### ***Nguyên tắc xây dựng và tính đồng bộ:***

- Xây dựng đồng thời: CSDL hiện trạng phải được triển khai xây dựng ngay trong quá trình khảo sát, đo đạc và lập nhiệm vụ quy hoạch.

- Hệ quy chiếu quốc gia: Toàn bộ bản đồ hiện trạng và dữ liệu địa lý phải được thành lập trên hệ tọa độ quốc gia VN-2000 và nền bản đồ địa hình quốc gia tương ứng.

- Liên thông dữ liệu: CSDL phải bảo đảm kết nối đồng bộ với CSDL quốc gia về quy hoạch và CSDL quốc gia về đất đai để phục vụ công tác quản lý tập trung.

#### ***Cấu trúc và thành phần dữ liệu:***

- Theo quy định mới nhất tại Thông tư 16/2025/TT-BXD, CSDL hiện trạng (ký hiệu tệp tin là HienTrang.\*) được tổ chức rất chặt chẽ, bao gồm 14 nhóm dữ liệu chuyên đề với 70 lớp dữ liệu thành phần. Các nhóm chính bao gồm:

- Vị trí ranh giới: Chứa các dữ liệu về địa giới hành chính và ranh giới nghiên cứu quy hoạch 41,6 Ha.

- Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc: Gồm các lớp dữ liệu về chức năng sử dụng đất, chức năng công trình và phân vùng sử dụng đất đặc thù.

- Hạ tầng kỹ thuật (10 nhóm chuyên đề): Đây là phần cốt lõi để khớp nối với Phân khu 12, bao gồm hiện trạng giao thông (tìm đường, tuyến bus), chỉ giới đường đỏ, san nền, thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện, và công trình ngầm.

- Đánh giá môi trường: Chứa các dữ liệu về điểm quan trắc và đánh giá hiện trạng môi trường tại khu vực.

#### ***Yêu cầu về định dạng và thuộc tính:***

- Định dạng file: CSDL số địa lý phải được đóng gói ở định dạng phần mềm GIS phù hợp (như .gdb, .gpkg, .gcz...).

- Trường thuộc tính bắt buộc: Mỗi đối tượng trong CSDL hiện trạng (ví dụ: một tuyến đường hay một ô đất) phải có các thông tin định danh như: mã thông tin quy hoạch, mã hồ sơ quy hoạch, mã đối tượng, tên đối tượng và phân loại theo bảng ký hiệu chuẩn.

- Số hóa hồ sơ: Ngoài dữ liệu GIS, các văn bản pháp lý và bản vẽ giấy liên quan đến hiện trạng phải được số hóa dưới định dạng PDF hoặc JPG với độ phân giải tối thiểu lần lượt là 200 dpi và 300 dpi.

#### ***Trách nhiệm và quản lý dữ liệu:***

- Cơ quan lập quy hoạch: Có trách nhiệm trực tiếp xây dựng và cập nhật CSDL hiện trạng thông qua các bước lập, thẩm định và phê duyệt.

- Tính xác thực: Đơn vị tư vấn lập quy hoạch chịu trách nhiệm về nguồn gốc và tính chính xác của các số liệu, tài liệu hiện trạng đã thu thập.

- Công bố dữ liệu: Sau khi phê duyệt, CSDL hiện trạng cùng với đồ án quy hoạch phải được công bố trên cổng thông tin quy hoạch của Bộ Xây dựng để cơ quan nhà nước và người dân có thể tiếp cận, tra cứu.

***e) Yêu cầu về các nội dung của quy hoạch chi tiết, yêu cầu về dự kiến các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch; xác định các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật và các yêu cầu khác.***

**Yêu cầu về các nội dung của quy hoạch chi tiết, yêu cầu về dự kiến các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch.**

***Yêu cầu về nội dung của Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500):***

- Theo quy định tại Luật số 47/2024/QH15 và các hướng dẫn chuyên ngành, quy hoạch chi tiết phải giải quyết 06 nhóm nội dung cốt lõi sau:

- Xác lập chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật: Cụ thể hóa các chỉ tiêu về dân số, lao động, quy mô đất đai và các chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất (bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa 15 tầng theo PK12).

- Tổ chức không gian và Thiết kế đô thị: Xác định vị trí các công trình điểm nhấn (giảng đường, bệnh viện 3.000 giường, trung tâm nghiên cứu 16.000 m<sup>2</sup>), quy định về khoảng lùi trên từng tuyến phố, hình khối kiến trúc, màu sắc và vật liệu xây dựng để đảm bảo hài hòa với cảnh quan đồi Lim.

- Bố trí hạ tầng xã hội và nhà ở: Sắp xếp các khu chức năng phục vụ 10.000 người học như ký túc xá, khu thể dục thể thao (ưu tiên sân luyện tập), và các khu nhà ở xã hội hoặc nhà ở hỗn hợp nếu có trong phạm vi quy hoạch.

- Quy hoạch không gian ngầm: Xác định vị trí, quy mô các công trình công cộng ngầm và bãi đỗ xe ngầm (khuyến khích xây dựng từ 1 đến 3 tầng hầm tại các công trình cao tầng) nhằm giảm tải hạ tầng trên mặt đất.

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ: Chi tiết hóa mạng lưới giao thông nội bộ kết nối với hệ thống giao thông khu vực; xác định các điểm đầu nối kỹ thuật (cấp điện từ trạm 110kV, cấp nước từ nhà máy nước Tiên Du, thoát nước thải y tế riêng biệt).

- Giải pháp bảo vệ môi trường: Đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường, đặc biệt là khoảng cách ly vệ sinh tối thiểu 20m cho các khu vực đặc thù y tế.

***Yêu cầu về dự kiến các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng:***

- Việc ưu tiên đầu tư phải tập trung vào các hạng mục "xương sống" để kích hoạt dự án và đảm bảo an sinh:

- Hạ tầng kỹ thuật khung:

- Đầu tư hệ thống giao thông nội bộ và các trục kết nối đối ngoại để đáp ứng nhu cầu phát triển khu đô thị đại học.

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho khu đào tạo nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ tỉnh Bắc Ninh (nằm trong phạm vi dự án) bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

- Hạ tầng xã hội và công trình sự nghiệp y tế - giáo dục:

- Cơ sở đào tạo: Xây dựng giảng đường, thư viện và khu nghiên cứu y sinh phục vụ 10.000 người học.

- Bệnh viện thực hành: Ưu tiên đầu tư bệnh viện quy mô 3.000 giường đạt chuẩn quốc tế để phục vụ cả đào tạo và khám chữa bệnh cho vùng.

- Trung tâm nghiên cứu ứng dụng Y học kỹ thuật cao.

- Thiết chế văn hóa - thể thao: Các trung tâm văn hóa, sân luyện tập thể thao cấp vùng và đô thị.

- Nhà ở dạng ký túc xá và công trình phụ trợ: Phát triển các tòa nhà ở ký túc xá (kết hợp - dịch vụ) và nhà ở theo mô hình công vụ cao tầng để ổn định đời sống cho cán bộ, giảng viên và người học.

### ***Phân tích tính lộ trình và nguồn lực:***

- Các nguồn tài liệu xác định lộ trình đầu tư cho cơ sở tại Bắc Ninh bắt đầu từ năm 2026 và hoàn thành vào năm 2035. Nguồn vốn thực hiện được huy động đa dạng:

- Ngân sách nhà nước: Ưu tiên cho hạ tầng kỹ thuật khung, các công trình giáo dục phổ thông và y tế công cộng.

- Nguồn lực xã hội hóa: Huy động vốn từ các nhà đầu tư, viện trợ quốc tế cho các hạng mục thương mại, dịch vụ, nhà ở xã hội và các trung tâm nghiên cứu chuyên sâu.

***f) Xác định các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật và các yêu cầu khác.***

### ***Yêu cầu về tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan:***

- Nội dung này cần hiện thực hóa mô hình "Trường - Viện hiện đại" và đảm bảo sự hài hòa với bản sắc địa phương:

- Mô hình đô thị nén: Nghiên cứu tổ chức không gian theo mô hình tập trung dọc các trục đường quy hoạch mới và CT.01, hình thành các công trình cao tầng làm điểm nhấn đô thị.

- Hài hòa cảnh quan tự nhiên: Không gian kiến trúc phải tận dụng địa hình tự nhiên, kết nối chặt chẽ với hạ tầng khu vực để tạo không gian sống và học tập lý tưởng.

- Công trình điểm nhấn: Xác định vị trí, hình khối kiến trúc cho các hạng mục chủ chốt như khu giảng đường thông minh, Bệnh viện thực hành 3.000 giường và Trung tâm nghiên cứu ứng dụng y học kỹ thuật cao.

- Bản sắc văn hóa: Kiến trúc công trình cần mang tính biểu tượng, kết hợp giữa sự hiện đại của ngành y khoa với các giá trị văn hóa Quan họ và truyền thống làng xóm tại địa phương.

- Quy định về khoảng lùi và tầng cao: Tuân thủ khoảng lùi tối thiểu theo quy chuẩn; khuyến khích khoảng lùi lớn hơn tại các trục đường chính để tạo không gian quảng trường công cộng. Tầng cao công trình tối đa là 15 tầng [PK12].

***Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất:***

- Quy hoạch chi tiết phải phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu cho từng lô đất cụ thể:

- Phân khu chức năng: Bố trí rõ rệt các khu vực: Khu học tập và nghiên cứu; khu thể dục thể thao (chỉ tiêu 1 Ha/1000 học sinh); khu ký túc xá và dịch vụ sinh hoạt; khu bệnh viện thực hành; và khu công trình kỹ thuật đầu mối.

- Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật: Xác định chính xác mật độ xây dựng (dự kiến 20-25% cho khu học tập), hệ số sử dụng đất và quy mô dân số (10.000 người học trực tiếp) cho phạm vi 41,6 Ha.

- Khoảng cách ly an toàn: Đặc biệt lưu ý bố trí khoảng cách ly vệ sinh tối thiểu 20m giữa nhà bệnh nhân và các khu vực có nguy cơ gây nhiễm khuẩn như nhà đại thể, trạm xử lý nước thải.

- Đất cây xanh: Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn quy định, hướng tới xây dựng trường đại học theo mô hình đô thị xanh.

***Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:***

- Đảm bảo sự khớp nối đồng bộ giữa hạ tầng nội khu và hạ tầng khung của Phân khu 12:

- Giao thông: Thiết kế mạng lưới đường nội bộ dạng ô bàn cờ, đấu nối trực tiếp với các trục đối ngoại như ĐT.276 (lộ giới 73m), ĐT.295B (lộ giới 40m) và QL.18.

- Chuẩn bị kỹ thuật (san nền): Tuân thủ nguyên tắc tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp. Cao độ san nền thiết kế phải vượt nổi hài hòa với các khu dân cư hiện trạng xung quanh (+4,8m đến +5,3m).

- Cấp điện và Nước: Nguồn điện kết nối từ các trạm biến áp 110kV (Tiên Du, Võ Cường); nguồn nước từ nhà máy nước Tiên Du. Hệ thống điện phải có dự phòng 50-60% phụ tải phục vụ cho các khu vực y tế đặc thù.

- Thoát nước thải y tế: Nghiên cứu hệ thống thu gom và xử lý nước thải nhiễm khuẩn riêng biệt, đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào mạng lưới chung của khu vực dẫn về Nhà máy xử lý nước thải Tiên Du 1.

***Yêu cầu về không gian ngầm và các yêu cầu khác:***

- Quy hoạch không gian ngầm: Xác định vị trí, quy mô các công trình công cộng ngầm và bãi đỗ xe ngầm; khuyến khích xây dựng từ 1 đến 3 tầng hầm tại các công trình cao tầng để giảm tải hạ tầng trên mặt đất.

- Hạ tầng kỹ thuật ngầm: Định hướng ngầm hóa các tuyến cáp điện, thông tin liên lạc và bố trí tuynel kỹ thuật dọc các trục chính có lộ giới lớn.

- Bảo vệ môi trường và phòng cháy: Lồng ghép các giải pháp giảm thiểu tiếng ồn, bụi và các thiết kế phòng cháy chữa cháy phù hợp cho công trình tập trung đông người cấp I.

- Cơ sở dữ liệu số (GIS): Hồ sơ quy hoạch phải được xây dựng đồng thời cả bản giấy và cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) theo tiêu chuẩn VN-2000 để tích hợp vào hệ thống thông tin quy hoạch quốc gia.

***g) 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; dự kiến về kinh phí; kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch chi tiết***

**Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo.**

***Phần bản vẽ (Tỷ lệ 1/500):***

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Trích từ quy hoạch phân khu số 12 đã được phê duyệt để xác định mối quan hệ của trường với các khu chức năng lân cận.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Thể hiện chi tiết các công trình hiện hữu, hệ thống cây xanh, mặt nước và đánh giá địa hình dựa trên hệ tọa độ VN-2000.

- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Gồm giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và các điểm quan trắc môi trường hiện trạng.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Đây là bản vẽ quan trọng nhất, xác định chức năng, quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất) cho từng lô đất; xác định vị trí bệnh viện 3.000 giường, khu giảng đường và khu nghiên cứu.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Thể hiện mô hình "Trường - Viện", các công trình điểm nhấn và sự kết nối với đồi Lim, sông Tiêu Tương.

- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng: Chi tiết đến cấp đường nội bộ và các bãi đỗ xe (ngầm và trên mặt đất).

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành: Bao gồm chuẩn bị kỹ thuật (san nền), cấp điện và chiếu sáng, cấp nước, thoát nước thải y tế và sinh hoạt, thông tin liên lạc.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật: Khớp nối đồng bộ tất cả các tuyến hạ tầng ngầm và nổi.

- Bản vẽ xác định các công trình ngầm: Vị trí các tầng hầm (từ 1-3 tầng) và các công trình công cộng ngầm.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị: Phối cảnh tổng thể, các mặt đứng triển khai trục đường chính, quy định về màu sắc và vật liệu kiến trúc.

***Nội dung thuyết minh (Thuyết minh tổng hợp):***

- Căn cứ và sự cần thiết: Luận cứ dựa trên Quyết định 714/QĐ-TTg về phát triển trường và quy hoạch phân khu số 12.

- Đánh giá hiện trạng: Phân tích kỹ các yếu tố tác động đến dự án y tế đặc thù, đặc biệt là các khoảng cách ly vệ sinh an toàn.

- Xác lập chỉ tiêu: Dự kiến dân số (10.000 người học), quy mô lao động và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho từng lô đất.

- Giải pháp quy hoạch: Thuyết minh chi tiết về tổ chức không gian kiến trúc, bố trí hạ tầng xã hội (ký túc xá, khu thể thao) và hạ tầng kỹ thuật kết nối với đường quy hoạch trong khu vực.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường, xử lý nước thải y tế và rác thải đặc thù.

- Kế hoạch thực hiện: Dự kiến nguồn vốn đầu tư công giai đoạn 2026-2035 và các hạng mục ưu tiên đầu tư xây dựng.

***Phụ lục kèm theo:***

- Các văn bản pháp lý: Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, và Quyết định phê duyệt QHPK 12.

- Hồ sơ lấy ý kiến: Báo cáo tổng hợp, giải trình và tiếp thu ý kiến của các cơ quan quản lý và cộng đồng dân cư trong khu vực.

- Cơ sở dữ liệu số: Đây là yêu cầu bắt buộc mới. Hồ sơ điện tử phải bao gồm cơ sở dữ liệu số địa lý quy hoạch được đóng gói theo định dạng GIS (.gdb, .gpk...) để tích hợp vào hệ thống quốc gia.

- Dự thảo Quy định quản lý: Văn bản quy định về quản lý kiến trúc, cảnh quan và sử dụng đất theo đồ án quy hoạch để làm căn cứ cấp phép xây dựng.

- Dự thảo Quyết định phê duyệt: Dự thảo nội dung trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án.

***h) Dự kiến về kinh phí:***

- Căn cứ theo thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng v/v hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Căn cứ theo thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch.

**i) Yêu cầu bắt buộc về chất lượng và kỹ thuật:**

- Xây dựng CSDL số song song: Toàn bộ quá trình lập quy hoạch từ hiện trạng đến đồ án cuối cùng phải được xây dựng đồng thời dưới dạng dữ liệu điện tử GIS theo chuẩn quốc gia để tích hợp vào hệ thống quản lý của Bộ Xây dựng và tỉnh Bắc Ninh.

- Tính thống nhất: Đồ án 1/500 này phải cụ thể hóa chính xác các chỉ tiêu về dân số (10.000 người học), tầng cao (tối đa 15 tầng) và khốp nổi hạ tầng đã được xác lập trong Quy hoạch Phân khu 12.

**3. Sản phẩm bàn giao**

**Lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**

a) Phần bản vẽ: Đầy đủ các bản vẽ theo quy định tại Thông tư 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, gồm:

<b>TT</b>	<b>Tên sản phẩm</b>	<b>Tỷ lệ bản vẽ</b>
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.	Tỉ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	1/500
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.	1/500
8	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa	1/500
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.	1/500
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn.	1/500
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, cung cấp năng lượng và chiếu sáng.	1/500
12	Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.	1/500
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
14	Bản vẽ thiết kế đô thị	Tỉ lệ thích hợp

15	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	Tỉ lệ thích hợp
----	--	-----------------

b) Phần văn bản:

Thuyết minh tổng hợp (*thuyết minh, bản vẽ thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan*); Tờ trình, Quyết định phê duyệt; USB lưu trữ toàn bộ file nội dung của Đồ án và các văn bản pháp lý có liên quan

**2.2. Số lượng sản phẩm:**

- 09 bộ bản vẽ màu.
- 09 bộ thuyết minh tổng hợp (*thuyết minh, bản vẽ thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan*).
- Dự thảo tờ trình xin phê duyệt.
- Dự thảo Quyết định phê duyệt.
- Dự thảo Quy định về quản lý xây dựng theo đồ án.
- Đĩa USB lưu giữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản.

**III. Tiến độ thực hiện:**

**1. Tiến độ triển khai:**

- Ngay sau khi hợp đồng giữa hai bên có hiệu lực, Nhà thầu tư vấn có các yêu cầu đề xuất cần thiết với chủ đầu tư để có sự phối hợp cần thiết trong công việc.

**2. Báo cáo:**

- Việc báo cáo về công việc và trao đổi ý kiến phải được duy trì thường xuyên trong suốt quá trình làm việc. Bất cứ tại giai đoạn nào, khi Chủ đầu tư cần thiết đều có thể kiểm tra về tiến độ thực hiện, mức độ hoàn thành công việc của Nhà thầu để giảm thiểu rủi ro cũng như có sự phối hợp cụ thể. Ngoài những báo cáo thường xuyên theo như cam kết, nhà thầu phải làm các báo cáo đột xuất khi Chủ đầu tư yêu cầu.

- Mỗi báo cáo yêu cầu tối thiểu 03 bản, trong trường hợp cần thiết phải đáp ứng các yêu cầu bổ sung số lượng của Chủ đầu tư

- Tiến độ công tác báo cáo phải phù hợp với tiến độ của gói thầu.

-

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

##### ***\*Năng lực và kinh nghiệm của nhà thầu:***

- Đáp ứng theo yêu cầu quy định tại E-HSMT

##### ***\*Năng lực, kinh nghiệm của nhân sự nhà thầu bố trí tham gia thực hiện:***

- Đáp ứng theo yêu cầu quy định tại E-HSMT;

- Có kế hoạch và biểu tiến độ chi tiết làm việc để đạt hiệu quả cao nhất.

- Không được sử dụng tài liệu của chủ đầu tư một cách bừa bãi, tiếp cận và tiết lộ thông tin khi chưa được phép của chủ đầu tư.

- Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn được áp dụng cho công trình; lập và lưu trữ hồ sơ liên quan đến việc thực hiện dự án đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ được giao theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm do mình đảm nhận theo pháp luật hiện hành.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong báo cáo và hồ sơ trình cho chủ đầu tư phê duyệt.

- Báo cáo Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu và thanh quyết toán các hạng mục công trình thuộc dự án theo đúng quy định.

- Bồi thường thiệt hại khi sử dụng thông tin, tài liệu không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công việc và vi phạm hợp đồng đã ký kết với chủ đầu tư.

Trong trường hợp tiến độ yêu cầu cấp bách Chủ Đầu tư có thể yêu cầu Nhà thầu bổ sung thêm nhân sự để đảm bảo tiến độ thực hiện.

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

- Chủ đầu tư sẽ cung cấp các văn bản, giấy tờ liên quan đến công trình để nhà thầu có thể triển khai công việc của mình.

- Chủ đầu tư sẽ cung cấp các công văn giới thiệu cần thiết để tư vấn liên hệ với các cơ quan giải quyết các vấn đề có liên quan đến việc thực hiện công trình (nếu có).

- Tạo điều kiện thuận lợi cho Tư vấn giám sát thực hiện nhiệm vụ của mình.

- Cử cán bộ có trình độ phù hợp, cung cấp thông tin và tài liệu liên quan cho Tư vấn giám sát thực hiện nhiệm vụ.

- Tạm ứng và thanh toán cho Tư vấn theo hợp đồng và đúng quy định.

- Thanh lý hợp đồng sau khi kết thúc công việc theo đúng quy định.