

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 và gói thầu.

1.1. Thông tin chung:

- Tên dự án: Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Huế.
- Tên gói thầu: Quy chế quản lý kiến trúc.
- Nguồn vốn: Ngân sách thành phố.

1.2. Cơ sở pháp lý liên quan:

- Quyết định số 1405/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt Đề cương Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Huế.
- Quyết định số 3531/QĐ-UBND ngày 15/11/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt dự toán lập Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Huế.
- Quyết định số 6077/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Quy chế quản lý kiến trúc thuộc dự án Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Huế.

2. Mục đích tuyển chọn nhà thầu.

Lựa chọn được nhà thầu có đầy đủ các điều kiện về năng lực, kinh nghiệm để thực hiện gói thầu đảm bảo chất lượng và tiến độ theo quy định.

II. Phạm vi công việc.

1. Phạm vi lập quy chế:

Toàn bộ diện tích thành phố Huế theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26/01/2024, với quy mô khoảng 4.947,11 km².

2. Mục tiêu lập quy chế

a) Quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị, kiến trúc các công trình xây dựng trên phạm vi toàn bộ diện tích thành phố Huế và trên cơ sở đồ án quy hoạch chung đô thị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

b) Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hoá.

c) Quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc.

d) Là căn cứ để quản lý việc lập Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quản lý đầu tư xây dựng công trình và cấp giấy phép xây dựng

3. Nội dung hồ sơ Quy chế quản lý kiến trúc:

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG Điều 1. Mục tiêu

Điều 2. Đối tượng, phạm vi áp dụng Điều 3. Giải thích từ ngữ

Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị

1. Xác định vị trí, ranh giới và quy định các yêu cầu quản lý (gồm các nguyên tắc chung và nguyên tắc cụ thể) đối với từng khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù (kèm bản đồ ranh giới, vị trí và lập thành Phụ lục). Cụ thể:

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng.

- Các trục đường chính.

- Các tuyến phố đi bộ.

- Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường.

- Công viên lớn: Các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch đã được duyệt.

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị.

- Các khu vực cửa ngõ đô thị.

2. Các yêu cầu khác.

3. Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng: Thực hiện theo Nghị định 85/2020/NĐ-CP, cụ thể: Nghiên cứu trên cơ sở các yêu cầu quản lý kiến trúc cụ thể, xác định những khu vực ưu tiên cần lập thiết kế đô thị riêng đối với khu vực có ý nghĩa quan trọng (kèm phụ lục sơ đồ thể hiện vị trí).

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang: Xác định tại các đồ án Quy hoạch phân khu (kèm theo sơ đồ vị trí, ranh giới từng khu vực).

Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

Xác định cụ thể các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc (có sơ đồ vị trí, ranh giới từng khu vực kèm theo).

CHƯƠNG II: QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

Xây dựng “Định hướng chung”, “Định hướng cụ thể” cho toàn đô thị và cho từng khu vực chức năng được xác định tại đề án Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.

Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

Nội dung nghiên cứu cần đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại Nghị định 85/2020/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương; đặc thù điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, phong tục tập quán, các giá trị kiến trúc truyền thống của địa phương; sử dụng vật liệu và kỹ thuật truyền thống.

2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa, việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.

Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Nội dung nghiên cứu cần xác định cụ thể vị trí, ranh giới từng khu vực (quy định tại Điều 4 của Quy chế này) và xây dựng cụ thể các nội dung cần quản lý kiến trúc đối với từng khu vực nêu trên, đảm bảo đầy đủ các nội dung quy định tại Nghị định 85/2020/NĐ-CP, cụ thể:

1. Xác định một số hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc theo từng thời góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị.

2. Xác định các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị, định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ; quy định khu vực cho phép phát triển (quy định quản lý bảo tồn, phát huy những giá trị của khu vực như văn hóa, không gian, kiến trúc, cảnh quan; tiện ích đô thị phù hợp).

3. Quy định về không gian kiến trúc đô thị làm cơ sở cho việc cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ bảo đảm sự hài hòa với khu vực, gìn giữ và phát huy các đặc trưng về kiến trúc và cảnh quan đô thị (không gian kiến trúc đô thị đặc thù có thể theo dạng tuyến - một dãy công trình chung, mảng - một cụm công trình hoặc điểm - trọng tâm là một công trình chính).

Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình

Nội dung cần nghiên cứu cần nêu các yêu cầu về quy mô xây dựng; quy định về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan (bắt buộc và khuyến khích đối với hình thức kiến trúc, kiểu mái, màu sắc, vật liệu bên ngoài...); cây xanh, cảnh quan; khoảng lùi tạo điểm nhìn đối với các loại hình công trình như sau:

1. Công trình công cộng.

2. Công trình nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà ở liên kế, biệt thự, chung cư, chung cư hỗn hợp,...)

3. Công trình công nghiệp.
4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng.
5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị,...

Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Vĩa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...).
2. Hệ thống cây xanh đường phố.
3. Bến bãi đường bộ; cảng hàng không; bến đường thủy; đường sắt đô thị.
4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu đô thị cũ, đô thị cải tạo).
5. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị.
6. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị.
7. Công trình cấp điện.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc.
2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào.
3. Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc.
4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng.
5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

CHƯƠNG III: QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan)

Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình.
2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc.
3. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị.

CHƯƠNG IV: TỔ CHỨC THỰC HIỆN Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế 1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

- Công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế.

- Công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này.
- Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: Quy định việc đánh giá, rà soát việc thực thi các quy định trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị trên địa bàn.

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.

3. Tiến độ thực hiện (theo kế hoạch lựa chọn nhà thầu): 09 tháng.

2. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV.

Nhà thầu có thể bắt đầu thực hiện gói thầu ngay sau khi Hợp đồng ký kết với Chủ đầu tư có hiệu lực.

III. BÁO CÁO VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN:

Nhà thầu phải nộp báo cáo về kết quả công việc thực hiện hoặc có những ý kiến đóng góp về những thay đổi trong quá trình thực hiện công việc khi Chủ đầu tư yêu cầu. Thời gian nộp báo cáo không quá 5 ngày kể từ ngày có yêu cầu từ phía Chủ đầu tư.

IV. KINH NGHIỆM VÀ NHÂN SỰ CỦA NHÀ THẦU:

Số lượng tối thiểu và yêu cầu về năng lực của các vị trí nhân sự chủ chốt để thực hiện gói thầu đảm bảo chất lượng, tiến độ ... thực hiện theo các tiêu chí đánh giá tại mục **Nhân sự chủ chốt** của Bảng số 01, Mục 2 (tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật), Chương III (Tiêu chuẩn đánh giá E-HSĐT) của E-HSMT.

V. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ:

Thực hiện các trách nhiệm của Chủ đầu tư theo quy định của Pháp luật về đấu thầu và quy định trong Hợp đồng tư vấn; đồng thời có trách nhiệm hỗ trợ, cung cấp các tài liệu, hồ sơ có liên quan đến gói thầu nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu tư vấn thực hiện tốt nhiệm vụ của mình.