

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU
CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu:

1. Mô tả khái quát về đồ án và gói thầu.

1.1. Thông tin chung:

- Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết khu đô thị, công viên phía Bắc Sông Mã, phường Nguyệt Viên, xã Hoàng Hóa và xã Hoàng Lộc, tỉnh Thanh Hóa;
- Tên gói thầu: Gói thầu số 02: Tư vấn khảo sát đo vẽ địa hình và lập quy hoạch chi tiết (bao gồm lập hồ sơ quy hoạch theo cơ sở dữ liệu địa lý GIS);
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa;
- Nguồn vốn: Từ nguồn vốn khai thác quỹ đất của dự án; trước mắt sử dụng nguồn vốn đã được giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá để tổ chức thực hiện.

1.2. Căn cứ pháp lý tổ chức lựa chọn nhà thầu:

- Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán Quy hoạch chi tiết khu đô thị, công viên phía Bắc Sông Mã, phường Nguyệt Viên, xã Hoàng Hóa và xã Hoàng Lộc, tỉnh Thanh Hóa;
- Quyết định số 37/QĐ-TTPTQĐ ngày 23/02/2026 của Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu Khảo sát đo vẽ địa hình và lập quy hoạch chi tiết khu đô thị, công viên phía Bắc Sông Mã, phường Nguyệt Viên, xã Hoàng Hoá và xã Hoàng Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

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 đúng chất lượng và thời gian theo quy định.

II. Phạm vi công việc:

1. Công tác khảo sát địa hình:

Diện tích khảo sát địa hình: Khoảng 790 ha; khối lượng công việc cụ thể:

STT	Mô tả công việc	Đơn vị tính	Khối lượng
I	Công tác thành lập lưới khống chế		
1	Công tác đo lưới khống chế mặt bằng, đường chuyền hạng 4.	điểm	3
2	Công tác đo lưới khống chế mặt bằng, đường chuyền cấp II.	điểm	95
3	Công tác đo khống chế cao, thủy chuẩn kỹ thuật, cấp địa hình II.	km	20

II	Công tác đo vẽ thành lập bản đồ địa hình		
4	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn; bản đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, cấp địa hình II.	ha	610
5	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn; bản đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, cấp địa hình III.	ha	180

2. Công tác lập quy hoạch chi tiết (bao gồm cả GIS)

2.1. Phạm vi ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Nguyệt Viên, xã Hoằng Hóa và xã Hoằng Lộc, tỉnh Thanh Hoá:

- Phía Bắc giáp các khu dân cư phường Nguyệt Viên và xã Hoằng Hóa;
- Phía Tây giáp khu công nghiệp Hoàng Long;
- Phía Nam giáp Khu đô thị mới tại xã Hoằng Quang và xã Hoằng Long, thành phố Thanh Hóa (cũ);
- Phía Đông giáp Quốc lộ 1A.

(Khi ranh giới lập quy hoạch chi tiết có đường giao thông, phải xác định rõ phạm vi lập quy hoạch tính từ chỉ giới đường đỏ của tuyến đường, đáp ứng yêu cầu quản lý, phát triển, phù hợp với điều kiện hiện trạng, kiến trúc cảnh quan, tổ chức không gian và đảm bảo tính khả thi khi thực hiện quy hoạch).

b) Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 647,9 ha.

2.2. Mục tiêu và chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa và phù hợp Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu.
- Theo Quy hoạch cấp trên khu vực bao gồm các quỹ đất có chức năng: Nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, dân cư hiện trạng, dịch vụ - thương mại, công cộng, cơ quan - trụ sở, văn hóa, y tế, giáo dục, di tích - tôn giáo, cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao, dự trữ phát triển, nông nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội,...

2.3. Sơ bộ dự báo phát triển:

- Quy mô dân số được Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa dự báo khoảng: 70.000 - 85.000 người. Theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt thì dân số khu vực khoảng 30.000 - 40.000, chưa bao gồm khoảng 40.000 người được bố trí trong các khu dự trữ phát triển khi có điều kiện. Do vậy dân số sẽ được tính toán xác định cụ thể ở bước lập đồ án quy hoạch chi tiết trên cơ sở tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và điều kiện thực tế phát triển.

- Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng 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 và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

2.4. Các yêu cầu cần nghiên cứu, nhiệm vụ trọng tâm đối với nội dung quy hoạch chi tiết:

a) Yêu cầu về khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng:

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước thực hiện đảm bảo theo quy định tại Luật Đo đạc và Bản đồ năm 2018;

- Các số liệu điều tra hiện trạng về đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, nhu cầu, quy mô đất dành cho tái định cư, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và môi trường có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;

- Điều tra hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, viễn thông thụ động, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn và môi trường trong khu vực;

- Đánh giá về vị trí, địa hình, các mặt thuận lợi, khó khăn và các yếu tố tác động khác của khu vực lân cận, đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch chung đô thị;

- Điều tra đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư đang được triển khai thực hiện tại các khu vực lân cận ranh giới lập quy hoạch;

- Tận dụng tối đa tài liệu, số liệu đã có từ đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt (nếu có) để tiết kiệm thời gian, công sức và chi phí thực hiện.

b) Nội dung và các yêu cầu cụ thể về quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:

- Điều tra, phân tích đánh giá tổng hợp tình hình hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quỹ đất có thể khai thác phát triển. Đánh giá về vị trí, địa hình, các mặt thuận lợi, khó khăn và các yếu tố tác động khác của khu vực lân cận;

- Tổ chức cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, quy mô dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đảm bảo các không chế, quy định của Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn phòng cháy cho nhà và công trình¹ và đồng bộ với khu vực lân cận;

- Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch; chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình;

- Đề xuất giải pháp về bảo vệ môi trường và tái định cư (nếu có);

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

¹ QCVN 06:2022/BXD (sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD).

c) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực lập Quy hoạch và các khu vực có liên quan, phù hợp với Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn phòng cháy cho nhà và công trình¹ và các chỉ đạo của UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh có liên quan đến lĩnh vực Quy hoạch (như: Công văn số 17330/UBND-CN ngày 16/11/2023², Công văn số 1699/UBND-CN ngày 11/02/2025³, Công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025⁴, Công văn số 7491/UBND-CN ngày 28/5/2024⁵,...).

- Xác định cốt xây dựng hoặc cốt san nền đối với từng lô đất. Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), lộ giới và cụ thể về mặt cắt ngang, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, bãi đỗ xe (cụ thể rõ loại hình: trên cao, trên mặt đất và ngầm). Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy và trạm bơm nước (nếu có); 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; các công trình xử lý nước bẩn và rác thải (nếu có); vị trí, quy mô các vị trí tập kết tạm thời rác thải sinh hoạt.

d) Đồ án quy hoạch chi tiết được lập cùng thời điểm với việc UBND tỉnh đang có chủ trương cho rà soát, điều chỉnh các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu trên địa bàn tỉnh, ... Do đó, nhà thầu trúng thầu phải có trách nhiệm điều tra, phân tích đánh giá về nội dung các hồ sơ quy hoạch cấp trên đang có hiệu lực và các phương án đang điều chỉnh tại khu vực lập quy hoạch chi tiết (bao gồm: Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa; Quy hoạch chung đô thị Thịnh Lộc; Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bút Sơn và các Quy hoạch phân khu liên quan). Trên cơ sở đó đánh giá tổng hợp để chỉ rõ các điểm chồng lấn, vướng mắc hoặc các nội dung chưa phù hợp giữa thực trạng dự án với định hướng của các quy hoạch cấp trên.

¹ QCVN 06:2022/BXD (sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD).

² Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa và lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa.

³ Về việc triển khai Kế hoạch lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025/

⁴ Về việc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn và đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa.

⁵ Về việc tăng cường quản lý nhà nước về quy hoạch, thực hiện quy hoạch, bố trí đất cho công trình dịch vụ - công cộng trên địa bàn tỉnh.

3. Danh mục, số lượng hồ sơ sản phẩm:

- Hồ sơ khảo sát địa hình: Thực hiện đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, yêu cầu thực hiện đảm bảo theo quy định của Luật Đo đạc bản đồ và các quy định khác có liên quan.

- Hồ sơ quy hoạch, Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS), hồ sơ lưu trữ: Thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 và theo các quy định hiện hành khác của pháp luật. Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy thuộc theo yêu cầu của cơ quan thẩm định.

4. 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; 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.