

## CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

*"Điều khoản tham chiếu" bao gồm những nội dung chủ yếu sau:*

### **I. Giới thiệu:**

**Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm hành chính và đô thị dịch vụ tổng hợp xã Diêm Thụy.

**a. Tên gói thầu:** Tư vấn lập quy hoạch.

**b. Chủ đầu tư:** Trung tâm dịch vụ tổng hợp xã Diêm Thụy.

**c. Địa điểm thực hiện:** Xã Diêm Thụy, Tỉnh Thái Nguyên

**d. Thời gian thực hiện:** 90 ngày.

### **Mô tả 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 nói trên.

- Chọn được Nhà thầu tư vấn thực hiện đúng thời gian và tiến độ yêu cầu, đảm bảo yêu cầu chất lượng hồ sơ, đảm bảo tính đồng bộ, giảm chi phí đầu tư, đáp ứng được các yêu cầu của các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

### **II. Đại điểm, phạm vi, quy mô lập quy hoạch:**

#### **1. Địa điểm, phạm vi lập quy hoạch**

a. Địa điểm : xã Diêm Thụy, tỉnh Thái Nguyên.

b. Phạm vi khu vực lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng, núi Căng và trường THCS Trần Phú.

- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng.

- Phía Đông giáp đường tỉnh ĐT.266 và khu dân cư hiện trạng.

- Phía Tây giáp kênh Đông và Khu công nghiệp Yên Bình 3.

#### **2. Quy mô quy hoạch**

Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 90,5ha;

Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 6.000 người.

#### **3. Mục tiêu quy hoạch**

- Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm hành chính mới của xã Diêm Thụy sau sắp xếp; từng bước hoàn chỉnh tiêu chí phát triển trở thành đô thị hướng tới thành lập phường Diêm Thụy trong tương lai. Góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của xã Diêm Thụy nói riêng và tỉnh Thái Nguyên nói chung. Phù hợp với mục tiêu của địa phương đồng thời đảm bảo lợi ích của người dân thông qua hệ thống tiện ích đô thị và các khu vực chức năng mới.

- Xác định chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu trên cơ sở xem xét lợi thế và hạn chế về địa lý của khu vực.

- Thiết kế quy hoạch tổng thể, xác định cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất phù hợp quy chuẩn xây dựng, với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ

thuật của từng ô đất, quy hoạch đồng bộ các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Xác định cơ cấu chức năng, quy hoạch sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng lô đất. Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ phục vụ đời sống kinh tế xã hội, văn hóa của nhân dân trong khu vực.

- Làm cơ sở để lập các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn theo quy định và là công cụ pháp lý để chính quyền các cấp quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng và sự phát triển của đô thị theo quy hoạch được duyệt.

#### **4. Tính chất**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được xác định là khu trung tâm hành chính xã, bao gồm các công trình công cộng, trụ sở làm việc của xã, công viên cây xanh, quảng trường và khu dân cư trung tâm xã Diềm Thụy gắn với không gian đô thị mới và các khu vực phát triển dân cư, thương mại dịch vụ.

#### **5. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật**

Các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật của đồ án phải đáp ứng các chỉ tiêu của quy hoạch tỉnh Thái Nguyên, quy hoạch chung xã Diềm Thụy, đồng thời tuân thủ các chỉ tiêu được quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

Căn cứ theo các quy định pháp luật hiện hành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án dự kiến như sau:

<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1.1	Đất công trình công cộng, dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	≥2
1.2	Đất cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh đô thị)	m <sup>2</sup> /người	≥2
1.3	Đất làm bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	≥2,5
<b>II</b>	<b>Tầng cao</b>		
2.1	Công trình cơ quan, trụ sở	tầng	Từ 1-5
2.2	Công trình công cộng khác	tầng	Từ 1 - 3
2.3	Công trình giáo dục	tầng	Từ 1 - 3
2.4	Công trình dịch vụ thương mại	tầng	≤ 25
<b>III</b>	<b>Mật độ xây dựng trong các lô xây dựng</b>	%	
3.1	Công trình cơ quan, trụ sở, phụ trợ khác	%	40÷60
3.2	Công trình công cộng	%	30÷40
3.3	Công trình dịch vụ thương mại	%	40÷60

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
3.4	Công trình giáo dục	%	30÷40
3.5	Công trình nhà ở	%	≤100
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
4.1	Giao thông:		
	+ Diện tích giao thông đến cấp đường nội bộ	%	≥18
	+ Lộ giới đường	m	≥15
	+ Bãi đỗ xe	Nhu cầu bãi đỗ xe sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình lập đồ án QHCT tuân thủ các quy định hiện hành	
4.2	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước cho trường mầm non	lít/ng/cháu/ngđ	≥75
	+ Nước cho trường học	lít/học sinh/ngđ	≥15
	+ Công trình trụ sở làm việc, công cộng, dịch vụ thương mại	lít/m <sup>2</sup> sàn	2
	+ Nước sinh hoạt	lít/người/ngđ	80
	+ Vườn hoa, công viên	lít/m <sup>2</sup> .ngđ	3
	+ Rửa đường	lít/m <sup>2</sup> .ngđ	0,4
	+ Thất thoát, rò rỉ	%Q	≤15
4.3	Cấp điện		
	+ Công trình trụ sở làm việc, công cộng, dịch vụ thương mại	w/ m <sup>2</sup> sàn	≥30
	+ Điện sinh hoạt	W/người	≥330
	+ Trường mầm non	kW/cháu	≥0,2
	+ Trường học	kW/học sinh	≥15
	+ Chiếu sáng đường phố	W/m <sup>2</sup>	≥1
	+ Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m <sup>2</sup>	≥0,5
4.4	Thoát nước	lít/ng.ngày.đêm	≥ 80% chỉ tiêu cấp nước
	+ Thoát nước thải sinh hoạt	%Q	100

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	+ Thoát nước mưa	% đường giao thông	100
4.5	Chất thải rắn	kg/người.ngđ	1,0

## 6. Yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

### *Yêu cầu về thu thập tài liệu, số liệu*

- Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;

- Đánh giá công tác quản lý, triển khai thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt về phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh, đối chiếu với định hướng và chỉ tiêu tại quy hoạch đã được phê duyệt (nếu có); đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch theo các tiêu chuẩn, tiêu chí về đô thị;

- Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn, liên quan đến phạm vi quy hoạch;

- Tài liệu, số liệu điều tra khảo sát phải đầy đủ, có tính cập nhật, phản ánh sát với thực tế tại thời điểm lập quy hoạch; tài liệu, số liệu thu thập phải do cơ quan, đơn vị có thẩm quyền, trách nhiệm cung cấp (UBND hoặc cơ quan chuyên môn cấp tỉnh, cấp xã). Việc đánh giá hiện trạng phải khách quan, trung thực, sát với tình hình, có luận cứ khoa học, có cơ sở lý luận thực tiễn.

### *Yêu cầu về bản đồ phục vụ công tác lập quy hoạch*

- Bản đồ địa hình: Phải do cơ quan quản lý nhà nước về bản đồ cấp hoặc do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập, bảo đảm yêu cầu về chất lượng và kỹ thuật theo quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ; đồng thời, phù hợp với quy định về xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn. Các thông tin, dữ liệu của bản đồ địa hình phải đáp ứng yêu cầu phục vụ việc lập nhiệm vụ quy hoạch và lập quy hoạch, phù hợp với từng loại, từng cấp độ quy hoạch. Trường hợp bản đồ địa hình không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn quyết định việc thực hiện khảo sát địa hình bổ sung theo trình tự, thủ tục quy định tại pháp luật về đo đạc và bản đồ.

- Bản đồ hiện trạng: Phải thể hiện các thông tin về hiện trạng sử dụng đất của các khu chức năng; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội; hệ thống hạ tầng kỹ thuật; thể hiện trên nền bản đồ địa hình, tỷ lệ 1/500.

- Cập nhật hệ thống thông tin địa lý (GIS) để thu thập, lưu trữ, quản lý, phân tích và trực quan hóa dữ liệu có liên quan đến vị trí quy hoạch.

*Yêu cầu về dự kiến các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch*

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Công trình kiến trúc: Khu trụ sở làm việc, giáo dục, thương mại dịch vụ, khu vui chơi giải trí.

- Các công trình kiến trúc cảnh quan, hệ thống cây xanh, mặt nước, vườn hoa...

- Hệ thống công trình phụ trợ...

#### ***Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, quy hoạch sử dụng đất***

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng cho từng hạng mục công trình và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch. Quy hoạch phải xác định được ranh giới, quy mô các chức năng của công trình có chỉ tiêu, quy mô tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng; các khu chức năng sử dụng đất xây dựng công trình phải có quy định rõ về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường.

- Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng; Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.

- Tổ chức không gian: Trên cơ sở cấu trúc phát triển khu vực quy hoạch lựa chọn, đề xuất giải pháp thiết kế kiến trúc cảnh quan cho khu vực. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình; Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; Hệ thống cây xanh mặt nước.

- Nội dung thiết kế đô thị 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.

#### ***Yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật***

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất: Cao độ thiết kế không chế san nền trong đồ án quy hoạch chi tiết cần phải được nghiên cứu tính toán cụ thể trên cơ sở các thông số kỹ thuật của đồ án quy hoạch chung xã Diêm Thụy. Việc kết nối giao thông đồng bộ khu quy hoạch được kết nối với các tuyến đường như: ĐT.261, ĐT.266, đường định hướng quy hoạch.

- Xác định mạng lưới đường giao thông kể cả đường đi bộ, trong đó quy định rõ: Mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng. Xác định và cụ thể hoá về vị trí, quy mô bãi đỗ xe.

- Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung; Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: Taluy, tường chắn, ổn định công trình, phòng chống ngập úng cục bộ;

- Tính toán mạng lưới thoát nước mưa, quy mô và các yêu cầu kỹ thuật đối với các công trình: Giếng thu, giếng thăm; Hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo thoát nước mưa trên toàn lưu vực quy hoạch ra kênh mương tiêu thủy lợi... Trong quá trình nghiên cứu quy hoạch chi tiết cần xác định rõ kích thước, chiều dài, hướng thoát, vị trí cửa xả...;

- Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước; Các giải pháp cấp nước; Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước; Xác định quy mô các công trình cấp nước; Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí, quy mô hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật tính toán chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng, vị trí, quy mô các trạm biến áp; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng; Thiết kế mới mạng lưới cấp điện;

- Xác định nhu cầu thông tin liên lạc; Xác định hướng tuyến hào cáp, hoặc đường ống cáp chôn ngầm để đi đường dây cáp hệ thống truyền hình...

- Xác định lượng nước thải, mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô công trình xử lý nước thải.

- Xác định nhu cầu chất thải rắn; Bố trí điểm tập kết chất thải rắn nhằm tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng chất thải rắn trong phạm vi bán kính thu gom, đến khu xử lý rác tập trung trong ngày.

#### ***Giải pháp bảo vệ môi trường***

- Phân tích các vấn đề về điều kiện tự nhiên, địa hình khu vực lập quy hoạch. Nêu lên những vấn đề về xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

- Dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực lập quy hoạch

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý, quan trắc môi trường.

#### **7. Thành phần hồ sơ quy hoạch**

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

**8. Mô tả các nhiệm vụ cụ thể do nhà thầu phải tiến hành trong thời gian thực hiện gói thầu tư vấn. Trong đó phải nêu rõ loại công việc dựa trên đơn giá và khối lượng, loại công việc tính theo lương chuyên gia.**

8.1. Công việc dựa trên đơn giá và khối lượng gồm: Không.

8.2. Công việc tính theo lương chuyên gia, bao gồm: Lập đồ án quy hoạch chi tiết.

**9. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV:** Ngay sau khi hợp đồng có hiệu lực.

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

a) Thời gian thực hiện các công việc trong khuôn khổ gói thầu này là 90 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

b) Báo cáo:

- Đơn vị tư vấn phải báo cáo tình hình thực hiện công việc cứ mỗi tuần một lần.

- Thời gian thực hiện: Ngày đầu của các tuần.

- Nhà thầu tư vấn sẽ nộp cho chủ đầu tư các báo cáo và các tài liệu thuộc dịch vụ tư vấn cho từng nội dung công việc theo tiến độ đã dự kiến. Nhà thầu thông báo đầy đủ và kịp thời tất cả các thông tin liên quan đến công việc tư vấn có thể làm chậm trễ hoặc cản trở việc hoàn thành các công việc theo tiến độ và đề xuất giải pháp thực hiện.

- Nhà thầu tư vấn có trách nhiệm hoàn thành đúng tiến độ và giao nộp các sản phẩm tư vấn xây dựng. Nhà thầu có trách nhiệm trình bày và bảo vệ các quan điểm về các nội dung của công việc tư vấn trong các buổi họp trình duyệt của các cấp có thẩm quyền do chủ đầu tư tổ chức.

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

Các cán bộ, chuyên gia tư vấn tham gia gói thầu phải có kinh nghiệm, chứng chỉ phù hợp đáp ứng yêu cầu của E-HSMT và yêu cầu dự án, với nhiệm vụ được giao và phải tuân theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Tư vấn thực hiện nhiệm vụ này là tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân hợp lệ, có kinh nghiệm và có nhân sự đủ năng lực thực hiện các nhiệm vụ đã được nêu ở trên.

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

- Cung cấp các tài liệu, văn bản cần thiết theo đề nghị của Tư vấn mà phía mời thầu có được;

- Phối hợp với Tư vấn trong quá trình làm việc với các cơ quan chính quyền địa phương, Sở, Ban ngành;

- Tổ chức nghiệm thu, thanh toán các công việc do Tư vấn thực hiện theo đúng tiến độ quy định.

