

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu về gói thầu:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết tại các Tổ dân phố Bản Màng, Nậm Loỏng 1 và Nậm Loỏng 2, phường Đoàn Kết;

2. Tên gói thầu: Gói thầu số 04 (Khảo sát địa hình, lập quy hoạch);

3. Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đoàn Kết;

4. Nguồn kinh phí: Ngân sách nhà nước giao tại Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND phường Đoàn Kết;

5. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 và Đồ án quy hoạch phân khu II thành phố Lai Châu đã được phê duyệt; làm cơ sở pháp lý để quản lý, cấp phép xây dựng theo quy hoạch.

- Khai thác hiệu quả các tiềm năng, lợi thế về vị trí địa lý, giao thông và quỹ đất của khu vực tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội.

- Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng đồng bộ, hiện đại; từng bước nâng cao chất lượng dịch vụ, đáp ứng nhu cầu phát triển dân số trong tương lai.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, thu hút đầu tư và triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Khai thác quỹ đất xây dựng phát triển nhà ở có hệ thống về hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở cho nhân dân trên địa bàn.

- Nâng cao chất lượng sống người dân hình thành cộng đồng dân cư văn minh, gắn kết xã hội.

6. Nhiệm vụ

- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu quy hoạch. Rà soát, khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu quy hoạch để đồng bộ hóa hệ thống hạ tầng xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các quy định của quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Dự báo phát triển kinh tế xã hội, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng cơ sở, hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch.

- Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp điều kiện địa hình và quy hoạch định hướng của khu vực.

- Xây dựng quy định về quản lý quy hoạch xây dựng.

7. Thời gian thực hiện: 180 ngày

II. Phạm vi công việc:

2.1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết tại các Tổ dân phố Bản Màng, Nậm Loỏng 1 và Nậm Loỏng 2, phường Đoàn Kết.

2.2. Phạm vi, ranh giới khu vực lập quy hoạch:

a. Khu vực lập quy hoạch nằm trong phạm vi ranh giới hành chính của Tổ dân phố Bản Màng, Nậm Loỏng 1, Nậm Loỏng 2, phường Đoàn Kết, tỉnh Lai Châu. Có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: Giáp đường Võ Nguyên Giáp và đường Pusamcap.
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch, Trường Cao đẳng Lai Châu và Chi nhánh Công ty Cổ phần vận tải Lào Cai tại Lai Châu.
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch.
- Phía Bắc: Giáp khu Trường Cao đẳng Lai Châu và Chi nhánh Công ty Cổ phần vận tải Lào Cai tại Lai Châu và đường Võ Nguyên Giáp.

b. Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 65 ha

2.3. Dự kiến quy mô dân số và các chỉ tiêu quy hoạch

2.3.1. Quy mô dân số dự kiến đến năm 2035: Khoảng 6.000 người (*Dân số cụ thể được xác định trong quá trình lập quy hoạch trên cơ sở rà soát dân số hiện trạng từng khu vực*).

2.3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch

Các chỉ tiêu tính toán đề xuất trên cơ sở tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, ban hành kèm Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, cơ bản phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và các tiêu chuẩn liên quan.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản		
1	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	Trường mầm non	m ² /1 cháu	≥12
	Trường tiểu học	m ² /1 học sinh	≥10
	Trường trung học cơ sở	m ² /1 học sinh	≥10
	Sân chơi, sân luyện tập	m ² /người m ² / công trình	≥0,5 ≥3000
	Thương mại	m ² /công trình	≥2000

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥2
	Đất bãi đỗ xe	m ² /người	≥2,5
2	Mật độ xây dựng		Theo QC01:2021
II	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18
2	Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	l/người/ng.đ	≥ 120
	- Công cộng và dịch vụ khác	% nước sinh hoạt	≥ 10%
	- Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	≥ 8%
	- Nước dự phòng, thất thoát rò rỉ		15%
3	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu		
	- Điện sinh hoạt	Kw/người	0,5
	- Công trình công cộng đô thị	Kw/m ² sàn	0,3
	- Đất trường Trung học phổ thông	Kw/học sinh	0,1 - 0,2
	- Cây xanh đô thị	Kw/ha	5
	- Giao thông	Kw/ha	10
4	Chỉ tiêu thông tin liên lạc tối thiểu		
	- Sinh hoạt	Line/ người	0,5
	- Công trình công cộng và dịch vụ	Line/ m ² sàn	0,15
5	Chỉ tiêu thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải tính bằng tiêu chuẩn cấp nước	% nước cấp	100
	- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt	Kg/ người.ngày	0,9 - 1,0

Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án sẽ được tính toán và cụ thể hóa trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định hiện hành.

2.4. Yêu cầu về các nội dung chính của quy hoạch chi tiết

2.4.1. Về quy hoạch sử dụng đất

- Xác định chức năng, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực.
- Dự báo quy mô dân số, lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, thoát nước...) phù hợp với tính chất, và yêu cầu phát triển.
- Xác định quy mô các khu chức năng khu vực: Khu nhà ở và các công trình xã hội.
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

2.4.2. Về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.
- 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.
- Xác định các khu vực đặc trưng cần kiểm soát.
- 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.

2.4.3 Yêu cầu về thiết kế đô thị

Thiết kế đô thị: Nghiên cứu xác định các khu vực kiến trúc cảnh quan chính, đề xuất tổ chức không gian kiến trúc phù hợp với cảnh, các tuyến chính, các điểm nhấn; xác định tầng cao tối đa, tối thiểu các công trình xây dựng.

Hồ sơ thiết kế đô thị thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 và Thông tư số 43/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng.

2.4.4. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo các chỉ tiêu về kỹ thuật, phân cấp hệ thống giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật,...
- Kết nối hệ thống giao thông khu vực quy hoạch và đấu nối với hệ thống giao thông khu vực.
- Kết nối hài hòa và đồng bộ với các khu vực lân cận.
- Tận dụng tối đa các cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện hữu phục vụ quá trình đấu nối các cơ sở hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch phải thực hiện theo quy định, khuyến khích sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

*** Về chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng**

- Cao độ san nền: Quy hoạch cao độ nền tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD; đề xuất các giải pháp san nền, giải pháp công trình chuẩn bị kỹ thuật.

- Thoát nước mưa: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải. Xác định hướng thoát nước và phân chia lưu vực, thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD; QCVN 07:2023/BXD và quy hoạch thoát nước mưa của đô thị.

*** Về giao thông**

- Quy hoạch mạng lưới giao thông của khu vực phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, tổ chức giao thông đơn giản, các điểm đầu nối giao thông vào các tuyến đường chính đảm bảo an toàn giao thông đảm bảo không gây ách tắc giao thông.

- Nghiên cứu phương án kết nối hạ tầng giao thông trong khu vực lập quy hoạch với hệ thống đường giao thông phân khu xung quanh đảm bảo kết nối đồng bộ, phát huy tính hiệu quả của đồ án quy hoạch.

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD; QCVN 07:2023/BXD.

*** Về cấp nước**

- Xác định nguồn nước, chỉ tiêu và dự kiến nhu cầu sử dụng nước của khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước: Đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên.

- Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước: Tính toán mạng lưới đường ống cấp nước; đề xuất các giải pháp giảm tỷ lệ thất thoát nước.

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD.

*** Về cấp điện và chiếu sáng**

- Xác định nguồn điện, chỉ tiêu và dự kiến nhu cầu sử dụng điện, giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện; Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình, tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng, đề xuất vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng cho các khu trong khu quy hoạch.

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-5: 2016/BXD, QCVN 07-7: 2016/BXD.

*** Về thoát nước thải, quản lý chất thải rắn**

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải bố trí riêng so với hệ thống thoát nước mưa, nước thải phải qua xử lý trước khi thoát ra hệ thống thoát nước

chung. Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải của khu vực; thiết kế mạng lưới thoát nước thải, hướng thoát nước thải cho toàn khu và các không gian, khu vực chức năng.

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD.

- Quản lý chất thải rắn: Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng chất thải rắn phát sinh trên cơ sở các hoạt động của khu vực; đề xuất giải pháp

*** Về hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động**

- Xác định quy mô, các trạm và các mạng truyền dẫn, di động.

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD.

2.4.5 Yêu cầu về quy hoạch công trình ngầm

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,...).

2.4.6. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

Phân tích, đánh giá môi trường, xác định các tác động đến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch, đề xuất tiêu chí bảo vệ môi trường; Đề xuất các biện pháp để giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch được phê duyệt.

2.4.7. Nghiên cứu đề xuất quy định quản lý theo quy hoạch

- Xây dựng các quy định quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- Đề xuất công cụ quản lý và kiểm soát phát triển đô thị.

2.4.8. Đảm bảo tính đồng bộ và phù hợp với quy hoạch cấp trên

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

- Kế thừa các nội dung hợp lý của các quy hoạch đã được phê duyệt.

- Đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống quy hoạch.

2.5. Yêu cầu về nội dung sản phẩm, hồ sơ sản phẩm

- Quy cách thể hiện hồ sơ quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 và Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng.

- Hồ sơ quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 và Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng.

a. Phần bản vẽ

Stt	Nội dung	Tỷ lệ
I	Phần bản vẽ	

Stt	Nội dung	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các 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 công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Bản vẽ xác định khu vực xây dựng các công trình ngầm	
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị	

b. Phần văn bản

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch.
 - Thuyết minh tổng hợp kèm theo bản vẽ thu nhỏ trên khổ giấy A3 (Phụ lục kèm theo thuyết minh: các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).
 - Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.
 - Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
 - Thiết bị lưu trữ toàn bộ hồ sơ quy hoạch.
- * Hồ sơ được thành lập gồm 08 bộ (trong đó có 01 bộ màu).

2.6. Khối lượng các thành phần công việc

STT	Hạng mục công việc	Đơn vị	Khối lượng
I	Chi phí khảo sát lập quy hoạch 1/500		
1	Đo lưới không chế mặt bằng. Đường chuyền cấp 2. Bộ thiết bị GPS (3 máy)	điểm	3,0
2	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn bằng máy toàn đạc điện tử và máy thủy bình điện tử. Bản đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 1m, cấp địa hình III	ha	65,0

STT	Hạng mục công việc	Đơn vị	Khối lượng
II	CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH		
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	Khoản	1

III. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- Cung cấp các 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 tư vấn thực hiện nhiệm vụ của mình.

- Chủ đầu tư cử cán bộ kỹ thuật giám sát quá trình khảo sát hiện trường, hỗ trợ và cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan đến dự án, tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu thực hiện nhiệm vụ của mình.

- Liên hệ với các cơ quan có liên quan để tạo điều kiện cho nhà thầu thực hiện công việc trong phạm vi gói thầu.

- Phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát do nhà thầu trình.

- Tổ chức giám sát các công việc do nhà thầu thực hiện theo quy định.

- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định trong hợp đồng của nhà thầu trong quá trình thực hiện.

- Thực hiện việc thay các nội dung trong hồ sơ dự án theo quy định (nếu có).

- Tổ chức nghiệm thu hồ sơ theo quy định.