

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

“Điều khoản tham chiếu” bao gồm những nội dung chủ yếu sau:

I. Giới thiệu:

1. Khái quát về dự án:

- Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu đô thị và du lịch An Quang, xã ĐỀ GI.

- Chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

- Tên đồ án: Khu tái định cư phục vụ dự án Khu đô thị và du lịch An Quang, xã ĐỀ GI.

- Vị trí, quy mô khu vực lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc thôn Chánh Lợi, xã ĐỀ GI, tỉnh Gia Lai, có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: giáp Đường kết nối từ ĐT633 xuống đường ven biển (ĐT639);

+ Phía Nam: giáp ruộng lúa;

+ Phía Đông: giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây: giáp sông Đào.

+ Tổng diện tích quy hoạch khoảng 22,9 ha (*diện tích chính xác sẽ được xác định tại đồ án quy hoạch chi tiết*).



Vị trí khu quy hoạch trên Google Earth

- Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

+ Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xã Đê Gi, tỉnh Gia Lai; Là khu dân cư đô thị mới phục vụ tái định cư dự án Khu đô thị biển An Quang; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ theo tiêu chí đô thị;

+ Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2. Khái quát về gói thầu:

Tên gói thầu: Tư vấn khảo sát lập bản đồ địa hình, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Nguồn vốn: Vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn hợp pháp khác.

- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi qua mạng.

- Phương thức lựa chọn nhà thầu: Một giai đoạn, hai túi hồ sơ.

- Thời gian tổ chức lựa chọn nhà thầu: Quý II/2026.

- Loại hợp đồng: Trọn gói.

- Thời gian thực hiện hợp đồng: 30 ngày.

3. Mục đích tuyển chọn nhà thầu.

Tuyển chọn nhà thầu tư vấn có đủ tư cách hợp lệ, đủ năng lực và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu để thực hiện công việc Tư vấn khảo sát, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo nhiệm vụ đã được phê duyệt.

II. Phạm vi công việc:

1. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/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 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Thông tư số 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; Thông tư

số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng 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;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng 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 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 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; Thông tư số 42/2025/TT-BXD Ban hành Sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/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, 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 Đô thị Cát Khánh, huyện Phù Cát;

Căn cứ Nội dung Quy hoạch chung xã Đê Gi, tỉnh Gia Lai đã được thông qua Ban Thường vụ tỉnh ủy Gia Lai;

Căn cứ Văn bản số 3373/UBND-XDCT ngày 23/3/2026 của UBND Tỉnh Gia Lai về việc quy hoạch, xây dựng Khu tái định cư phục vụ dự án Khu đô thị và du lịch An Quang, xã Đê Gi;

Quyết định số 136/QĐ-TTPTQĐ ngày 31/3/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về việc chỉ định thầu tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu tái định cư phục vụ dự án Khu đô thị

và du lịch An Quang, xã Đê Gi.

2. Các định hướng phát triển tại quy hoạch chung và nội dung quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt có tác động đến phạm vi lập quy hoạch chi tiết

Phạm vi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu đô thị và du lịch An Quang, xã Đê Gi đã được định hướng theo Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 Đô thị Cát Khánh, huyện Phù Cát đã được phê duyệt Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của UBND tỉnh Bình Định và Quy hoạch chung xã Đê Gi, tỉnh Gia Lai (đã được thông qua Ban Thường vụ tỉnh ủy Gia Lai).

Khu vực được định hướng Quy hoạch là Khu dân cư đô thị mới.

3. Đánh giá đặc điểm tự nhiên và hiện trạng

3.1. Đánh giá, phân tích hiện trạng:

3.1.1. Điều kiện tự nhiên:

a. Khí hậu:

Khu vực quy hoạch nằm trong khu vực nhiệt đới nóng ẩm, thuộc khí hậu ven biển Nam trung bộ, được chia làm 2 mùa rõ rệt trong năm. Mùa mưa kéo dài từ tháng 9 đến tháng 12, mùa khô từ tháng 1 đến tháng 8.

- Ánh sáng: Tổng số giờ chiếu sáng trong năm là 2.400h, trung bình mỗi ngày từ 6-7h. Cao nhất 9,7h; thấp nhất 4h (tháng 11-12);

- Nhiệt độ: nhiệt độ không khí trung bình năm là 27,0°C, cao nhất 39,9°C và thấp nhất 15,8°C.

- Lượng mưa: Tổng lượng mưa trung bình năm là 1.751 mm, mùa mưa bắt đầu từ tháng 9 đến tháng 12, mùa khô kéo dài tháng 1 – 8.

- Lượng bốc hơi: khu vực nằm trong khu vực vùng duyên hải Miền trung, lượng bốc hơi trung bình nhiều năm nằm khoảng 1000 mm, chiếm khoảng 30 ÷ 40% tổng lượng mưa năm. Về mùa ít mưa khả năng bốc hơi lớn, tháng nhiều nhất có thể đến trên 100 mm, lớn hơn lượng mưa từ 3 ÷ 4 lần. Điều đó gây ra nạn hạn khan nước và làm sản xuất nông nghiệp gặp nhiều khó khăn.

- Độ ẩm: Độ ẩm trung bình trong năm khoảng 79%; tháng 10, tháng 11, tháng 12 là các tháng có độ ẩm trung bình cao nhất trong năm khoảng 92%; từ tháng 5 đến tháng 7 có độ ẩm trung bình thấp nhất khoảng 31%.

- Gió, bão: Khu vực nằm trong khu vực chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông và gió mùa Hạ. Gió mùa Đông thịnh hành nhất là hướng Tây Bắc đến Đông Bắc; Gió mùa Hạ thịnh hành trong mùa hạ thiên về hướng Tây, Nam và Đông Nam. Tháng IV thịnh hành gió Đông đến Đông Nam. Từ tháng VI đến tháng VIII gió mùa mùa hạ phát triển mạnh. Từ tháng IX gió mùa mùa Hạ bắt đầu suy yếu, đồng thời cũng là thời kỳ tranh chấp của gió mùa mùa Hạ và gió mùa Đông. Trong năm

không có sự khác nhau rõ rệt giữa các tháng. Về tốc độ gió trung bình khoảng 2 ÷ 4 m/s. Trong những trường hợp đặc biệt, như ảnh hưởng trực tiếp của bão, gió mùa Đông Bắc tăng cường mạnh, đông ... tốc độ gió rất lớn có thể đạt trên 40m/s. Bão xuất hiện chủ yếu ở các tháng 9,10 và tháng 11, trong đó có khả năng xảy ra bão tập trung vào tháng 10 là lớn nhất. Tuy nhiên, hiện tượng này diễn ra tương đối phức tạp và không theo quy luật của cả năm.

b. Đặc điểm địa hình:

Khu vực lập quy hoạch có địa hình thấp dần từ hướng Bắc xuống Nam.

+ Cao độ cao nhất phía Tây Nam ranh quy hoạch: +2.61m.

+ Cao độ thấp nhất tại phía Tây Bắc ranh quy hoạch: -0.61m.

c. Địa chất công trình:

- Địa chất: Về mặt các chỉ tiêu cơ lý theo các nhóm cho thấy đây là khu vực có các chỉ tiêu về địa chất công trình thuận lợi cho việc xây dựng các công trình.

- Địa chấn: Theo bản đồ địa chấn Việt Nam, khu vực được dự báo nằm trong vùng động đất cấp 6 nhưng tần suất rất thấp. Các công trình quan trọng khi xây dựng phải tính toán khả năng kháng chấn để đảm bảo an toàn với cấp động đất nói trên.

3.1.2. Hiện trạng sử dụng đất:

Tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch khoảng 22,9 ha. Trong đó bao gồm phần lớn diện tích là đất nông nghiệp (19,34ha), còn lại là đất nuôi trồng thủy sản (1,32 ha), đất khác (giao thông, chưa sử dụng, mặt nước...)

Bảng cơ cấu hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất lúa	193.426,1	84,3
-	<i>Đất LUC xã quản lý</i>	<i>91.817,5</i>	
-	<i>Đất LUC hộ dân</i>	<i>66.828,1</i>	
-	<i>Đất LUK hộ dân</i>	<i>34.780,5</i>	
2	Đất nuôi trồng thủy sản	13.205,3	5,8
-	<i>Xã quản lý</i>	<i>2.888,9</i>	
-	<i>Hộ dân</i>	<i>10.299,0</i>	
3	Đất nông nghiệp khác	17,4	0,0
4	Đất khác (giao thông, BCS, TL..)	22.793,8	9,9
	Tổng diện tích Quy hoạch	229.442,6	100,0

3.1.3. Hiện trạng các công trình kiến trúc:

Không có.

3.1.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

a. Đường giao thông:

Giao thông tiếp cận khu Quy hoạch tương đối thuận lợi: Giáp ranh phía Bắc là tuyến đường kết nối từ ĐT633 xuống đường ven biển (ĐT639); phía Đông tiếp giáp đường dân sinh hiện hữu;

b. Hệ thống điện:

Tuyến điện 22kV hiện trạng dọc theo tuyến đường kết nối từ ĐT633 xuống đường ven biển (ĐT639).

c. Hệ thống cấp nước:

Tuyến ống cấp nước sạch dọc theo tuyến đường kết nối từ ĐT633 xuống đường ven biển (ĐT639).

d. Hệ thống thoát nước mặt:

Hiện trạng khu quy hoạch là phần lớn là đất nông nghiệp. Nước mưa một phần tự thấm, một phần chảy theo địa hình và các rãnh tự thủy chảy về sông Đào ở phía Tây khu quy hoạch.

e. Hệ thống thoát nước thải: Chưa có.

3.2. Phân tích thuận lợi, khó khăn công tác lập quy hoạch:

3.2.1. Những mặt thuận lợi

- Về địa hình, đất đai: Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp.
- Về kết nối giao thông: Khu vực quy hoạch giáp ranh với tuyến đường kết nối từ ĐT633 xuống đường ven biển (ĐT639) nên có thể kết nối dễ dàng với các khu vực xung quanh.
- Về hạ tầng kỹ thuật: việc cấp điện, cấp nước, thoát nước cho khu vực thuận lợi.

3.2.2. Những mặt không thuận lợi

Khu vực gồm phần lớn là đất lúa, do đó ảnh hưởng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cao.

4. Xác định những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết và yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt

4.1. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết:

a) Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch; đánh giá sự phù hợp với chương trình,

kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến phạm vi quy hoạch;

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch;

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch; xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch;

e) Thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường;

g) 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, ...);

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (nếu có) về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; 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; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường;

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

4.2. Yêu cầu về cụ thể hóa quy hoạch cấp trên:

Phạm vi ranh giới quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật phải cơ bản tuân thủ theo quy hoạch cấp trên đã phê duyệt.

5. Chỉ tiêu quy hoạch

Áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật số QCVN 07:2023/BXD; Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 Đô thị Cát Khánh, huyện Phù Cát.

5.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất ở:

+ Chỉ tiêu đất ở: $28 \div 45\text{m}^2/\text{người}$.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần.

+ Mật độ xây dựng cho từng lô nhà ở căn cứ theo Quy định chi tiết về mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ trong bảng 2.8 QCVN 01: 2021/BXD.

- Đất giao thông sân bãi và hạ tầng kỹ thuật:

+ Đất giao thông nội bộ: $\geq 25\%$ diện tích đất quy hoạch;

- Đất cây xanh, mặt nước:

+ Chỉ tiêu đất cây xanh tối thiểu: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$.

- Đất công trình dịch vụ, công cộng: Đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

5.2. Chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

a. Cấp nước.

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: ≥ 100 lít/người-ng.đ.

+ Chỉ tiêu cấp nước công cộng, dịch vụ: 2 lít/m² sàn.

b. Hệ thống cấp điện.

+ Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: ≥ 330 W/người.

+ Chỉ tiêu cấp điện công cộng, dịch vụ: 35% sinh hoạt.

+ Chỉ tiêu cấp điện cây xanh, đường giao thông: $\geq 0,5$ W/m².

c. Thoát nước thải và chất thải rắn:

+ Thoát nước thải: $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

+ Chất thải rắn sinh hoạt: $0,9\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$.

6. Yêu cầu cụ thể về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng

- Bản đồ phục vụ lập quy hoạch là bản đồ địa hình được lập tại thời điểm tổ

chức lập quy hoạch.

- Tỷ lệ bản đồ: 1/500.

- Hồ sơ khảo sát địa hình thực hiện theo quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ.

- Về hệ tọa độ, cao độ khảo sát địa hình phục vụ trong công tác lập quy hoạch xây dựng áp dụng là VN2000, múi chiếu 3 độ; kinh tuyến trực $108^{\circ}15'$; Cao độ quản lý Nhà nước, đảm bảo thống nhất chung cho toàn tỉnh.

7. Yêu cầu nội dung quy hoạch

7.1. Yêu cầu về nội dung quy hoạch chi tiết:

Nội dung quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 19 của Thông tư 16/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng, sửa đổi tại Điểm c Khoản 7 Điều 1 Thông tư 43/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

7.1.1. Đối với thuyết minh cần đầy đủ nội dung:

a) Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch; đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến phạm vi quy hoạch;

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch;

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch; xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch;

e) Thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy

hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường;

g) 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, ...);

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (nếu có) về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; 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; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường;

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

7.1.2. Đối với bản vẽ cần đáp ứng các nội dung:

Căn cứ Thông tư số 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; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng 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. Thành phần bản vẽ bao gồm:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch phân khu (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung đã được phê duyệt; nền bản đồ sử dụng đất quy hoạch của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt;

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong phạm vi quy hoạch theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; vị trí, quy mô công trình ngầm; xác định các đơn vị ở, nhóm nhà ở hoặc khu dân cư; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có); vị trí, quy mô của hệ thống công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở, nhóm nhà ở (nếu có) trong phạm vi quy hoạch. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình;

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị, thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm e khoản 1 Điều này.

7.1.3. Quy định quản lý phải đáp ứng các nội dung:

Căn cứ khoản 3 Điều 23 của Nghị định 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ, quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết phải phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và cụ thể các nội dung sau:

a) Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch;

b) Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng

đôi với từng lô đất;

c) Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình;

d) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm;

đ) Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan;

e) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường;

g) Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

7.2. Yêu cầu về dự kiến các hạng mục ưu tiên đầu tư tại khu vực quy hoạch:

Yêu cầu về dự kiến các hạng mục ưu tiên đầu tư tại khu vực quy hoạch sẽ được làm rõ trong nội dung quy hoạch.

7.3. Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan công trình:

- Kiến trúc cảnh quan của dự án phải phù hợp với tổng thể quy hoạch chung của khu vực.

- Sử dụng kiến trúc hiện đại, áp dụng các vật liệu, kỹ thuật xây dựng mới, đảm bảo hiệu quả, chất lượng công trình.

- Khu vực tiếp giáp với tuyến đường kết nối từ ĐT633 xuống đường ven biển (ĐT639) cần thiết kế kiến trúc đảm bảo hài hoà với tổng thể quy hoạch chung xã Đề Gi.

7.4. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

Khảo sát, thu thập thông tin các quy hoạch lân cận, đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đầu nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cao độ san nền...) đồng bộ với các khu vực lân cận, phù hợp với quy hoạch cấp trên.

7.5. Yêu cầu khác:

Các nội dung tính toán trong thuyết minh quy hoạch cần thể hiện cụ thể trong phụ lục kèm theo (các phép tính, bảng tính, luận cứ, căn cứ tính toán...).

8. 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;

8.1. Hồ sơ yêu cầu:

8.1.1 Thuyết minh quy hoạch: 07 bộ, kèm theo bản vẽ A3 các bản vẽ quy hoạch. Ngoài ra, Thuyết minh quy hoạch cần kèm theo:

a) Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết; văn bản chỉ đạo, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết;

b) Quyết định phê duyệt các quy hoạch liên quan; quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết lần trước (nếu có);

c) Văn bản khác có liên quan: Phụ lục tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật; biên bản các cuộc họp liên quan; biên bản thỏa thuận đầu nối...

8.1.2 Bản vẽ quy hoạch: Bản vẽ có tỷ lệ 1/500, tổng cộng 07 bộ, bao gồm các bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung đã được phê duyệt; nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt;

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình;

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị: Bản vẽ thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm e khoản 1 Điều 19 Thông tư 16/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng, theo tỷ lệ thích hợp.

8.1.3 Quy định quản lý: 07 bộ.

8.1.4 Hồ sơ điện tử quy hoạch: Căn cứ Quy định tại Điều 2 Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, sửa đổi bởi Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng:

Hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn là tập hợp các tài liệu điện tử có liên quan với nhau, bao gồm:

a) Cơ sở dữ liệu số cơ bản là các tệp tin (file) bản vẽ và văn bản được in ấn thành một phần của hồ sơ bản giấy có đầy đủ nội dung quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư này, không bao gồm các văn bản, tài liệu liên quan;

b) Cơ sở dữ liệu số pháp lý bao gồm các tệp tin (file) được số hóa, quét (scan) từ hồ sơ bằng bản giấy hoặc chứng thực điện tử, đầy đủ thành phần theo quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư này;

c) Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các tệp tin (file) được chuyển đổi thành dữ liệu địa lý từ cơ sở dữ liệu gốc;

d) Hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn phải được xây dựng đồng thời trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; bảo đảm đáp ứng yêu cầu đối với việc quản lý, khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn;

đ) Các nguyên tắc, yêu cầu kỹ thuật của hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại Chương V Thông tư này.

9. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV: Thực hiện ngay sau khi ký hợp đồng.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

1. Thời gian thực hiện: 30 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

2. Tiến độ báo cáo:

Nhà thầu phải báo cáo Chủ đầu tư về kết quả thực hiện theo từng bước công việc cụ thể và phải cung cấp tài liệu sản phẩm và cử nhân sự để phục vụ kiểm tra, nghiệm thu theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Đáp ứng điều kiện quy định tại Chương III. Tiêu chuẩn đánh giá E-HSDT

V. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm:

+ Phối hợp, trao đổi trực tiếp và tạo điều kiện tối đa cho nhà thầu trong quá trình thực hiện hợp đồng;

+ Phối hợp với các đơn vị liên quan nhằm tạo điều kiện thuận lợi để nhà

thầu thực hiện hợp đồng đạt kết quả yêu cầu.

+ Hỗ trợ nhà thầu về pháp lý, cung cấp các tài liệu liên quan theo thẩm quyền để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu thực hiện nhiệm vụ của mình.