

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu

- Số và tên gói thầu: Gói thầu số 03: Tư vấn khảo sát, Lập đề án quy hoạch chung xã Mậu A, tỉnh Lào Cai
- Nguồn vốn: Nguồn vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.
- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi, Qua mạng
- Phương thức lựa chọn nhà thầu: 01 giai đoạn, 02 túi hồ sơ
- Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu: Quý II năm 2026
- Thời gian thực hiện hợp đồng: 180 ngày
- Hình thức hợp đồng: Trọn gói.

II. Phạm vi công việc

1. Phạm vi, quy mô, thời hạn lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Mậu A, tỉnh Lào Cai.
 - Ranh giới: Phía Bắc giáp xã Phúc Lợi và xã Đông Công, tỉnh Lào Cai; Phía Nam giáp xã Xuân Ái và xã Trấn Yên, tỉnh Lào Cai; Phía Đông giáp xã Bảo Ái, tỉnh Lào Cai; Phía Tây giáp xã Tân Hợp, tỉnh Lào Cai.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 14.451,7 ha (khu vực dự kiến phát triển đô thị khoảng 1.800 ha).
 - Quy mô dân số:
 - + Dân số năm 2025: Khoảng 40.700 người.
 - + Dự báo đến năm 2050: Khoảng 72.000 người (dân số khu vực phát triển đô thị khoảng 54.200 người).
 - Thời hạn lập quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2035; giai đoạn dài hạn đến năm 2050.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Yên Bái thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1086/QĐ- TTg ngày 18/9/2023; Quy hoạch tỉnh Lào Cai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 25/02/2026.

- Xác định tầm nhìn, định hướng phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của xã đến năm 2050.

- Quy hoạch chung xã Mậu A nhằm định hướng phát triển không gian toàn xã theo hướng hiện đại văn minh đáng sống, gắn với quá trình đô thị hóa bền vững, đời sống nhân dân ngày càng nâng cao. Phấn đấu đưa Mậu A trở thành đô thị loại II vào năm 2050. Phát triển toàn diện, xanh, hiện đại, bản sắc gắn với mục tiêu xây dựng xã Mậu A từng bước trở thành trung tâm phát triển, kết nối vùng của tỉnh Lào Cai.

- Quy hoạch hướng tới tổ chức hợp lý hệ thống dân cư, khu trung tâm hành chính, khu sản xuất, khu dịch vụ - thương mại, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nâng cấp các tuyến đường giao thông liên thôn, liên vùng kết nối các khu vực tiềm năng, từng bước hình thành các hành lang phát triển, trực liên kết vùng đảm bảo kết nối đồng bộ giữa khu trung tâm và các thôn. Đồng thời, quy hoạch góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng sống của người dân, bảo vệ môi trường và gìn giữ bản sắc văn hóa địa phương. Đây là cơ sở quan trọng để quản lý xây dựng, thu hút đầu tư và từng bước hình thành vùng trung tâm động lực, làm nền tảng phát triển đô thị trong tương lai.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai, kiểm soát phát triển và quản lý về sử dụng đất đai, kiểm soát phát triển và quản lý cơ sở hạ tầng, tạo lập môi trường sống thích hợp, đảm bảo kết hợp hài hòa giữa chức năng đất ở, sản xuất, dịch vụ, du lịch, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và quốc phòng an ninh.

- Làm cơ sở đầu tư, xây dựng các hệ thống công trình phòng thủ, công trình chiến đấu, củng cố thể trận, tăng cường khả năng phòng thủ bảo vệ địa phương trong mọi tình huống.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch; hoạch định các chính sách phát triển, thu hút các dự án đầu tư và triển khai công tác chuẩn bị đầu tư.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, mở rộng các khu chức năng trong tương lai.

3. Tính chất, vai trò, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là quy hoạch phát triển đô thị và nông thôn, trong đó hình thành vùng lõi trung tâm đóng vai trò hạt nhân phát triển đô thị, định hướng khu vực phát triển đô thị đạt tiêu chuẩn đô thị loại II vào năm 2050.

- Là một xã có vị trí thuận lợi (nằm giữa trung tâm kết nối của các tuyến hành lang và trục phát triển giao thông của tỉnh) sẽ trở thành trung tâm phát triển, kết nối vùng tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, là đô thị động lực trực dọc sông Hồng phát triển kinh tế của tỉnh Lào Cai.

- Là trung tâm kinh tế phát triển công nghiệp đa ngành (sản xuất công nghệ cao, hàng tiêu dùng...), thương mại dịch vụ nông sản, chế biến lâm sản, các loại hình dịch vụ hiện đại và là đầu mối dịch vụ logistics quan trọng của tỉnh.

- Là đầu mối giao thông đa phương thức kết nối liên vùng (đường bộ, đường sắt, đường thủy).

- Là khu vực có điều kiện quỹ đất rộng lớn, có địa hình, địa chất và khí hậu tốt thuận lợi cho phát triển nông lâm nghiệp công nghệ cao và các ngành sản xuất có cơ sở để đầu tư phát triển. Với tính chất trên tạo lên tiềm năng thế mạnh phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và chữa lành...

- Là một địa phương có bản sắc văn hóa giàu truyền thống và lâu đời, các dân tộc đa dạng và tín ngưỡng phong phú tạo lên tiềm năng thế mạnh phát triển du lịch cộng đồng, du lịch tâm linh.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch chủ yếu áp dụng chỉ tiêu tương đương đô thị loại II và các quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Các yêu cầu, nguyên tắc cần lưu ý trong quá trình lập quy hoạch: Thực hiện theo các quy định tại Điều 6, Điều 7 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan.

5. Các yêu cầu nghiên cứu đối với nội dung quy hoạch

a) Xác định các yêu cầu nghiên cứu đối với các nội dung theo từng loại quy hoạch, cấp độ, tỷ lệ bản đồ được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt. Các nội dung chính bao gồm đánh giá hiện trạng, dự báo phát triển, tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật, và quy định quản lý.

- Yêu cầu theo cấp độ và tỷ lệ bản đồ:

+ Đối với khu vực phát triển đô thị cần nghiên cứu phạm vi rộng, chiến lược. Tỷ lệ bản đồ 1/10.000 phải xác định đến cấp đường liên khu vực, gợi ý đến cấp đường chính khu vực hoặc tương đương, xác định đến lô đất mã cấp 1. Tỷ lệ bản đồ 1/5.000 phải xác định đến cấp đường chính khu vực, gợi ý đến cấp đường khu vực hoặc tương đương, xác định đến lô đất mã cấp 2. Tập trung vào đánh giá hiện trạng, định hướng phát triển không gian, hạ tầng, và phân đợt đầu tư.

+ Đối với quy hoạch khu vực nông thôn cần nghiên cứu không gian, sản xuất, hạ tầng kỹ thuật (đường, kênh mương, điện, nước, xử lý chất thải) và hạ tầng xã hội.

- Yêu cầu nghiên cứu nội dung chính: + Đánh giá hiện trạng: Đánh giá hiện trạng kinh tế - xã hội, sử dụng đất, không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, dân số, môi trường và các vấn đề tồn tại cần giải quyết.

+ Tổ chức không gian và thiết kế đô thị: Xác định vị trí, quy mô, mối liên hệ, tổ chức không gian công cộng, cảnh quan, và các quy định bảo tồn (nếu có).

+ Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng phương án quy hoạch cấp nước, thoát nước, cấp điện, viễn thông, giao thông, cao độ nền, nghĩa trang.

+ Quy định quản lý: Xây dựng quy định về quản lý không gian, đất đai, hạ tầng (chỉ tiêu kỹ thuật) theo đồ án.

- Theo nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt: + Phải đảm bảo tuân thủ phạm vi nghiên cứu, ranh giới lập quy hoạch, mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã xác định trong nhiệm vụ.

+ Tuân thủ các yêu cầu về khảo sát, thu thập tài liệu, dữ liệu địa hình, nội dung chính, danh mục bản vẽ, và tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Yêu cầu về cơ sở dữ liệu số: Tích hợp dữ liệu hiện trạng/quy hoạch theo định dạng GIS phù hợp.

b) Xác định các nhiệm vụ trọng tâm cần nghiên cứu của khu vực dự kiến lập quy hoạch theo từng giai đoạn, phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, an ninh, quốc phòng liên quan đến khu vực lập quy hoạch, gồm có:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng bao gồm: Hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, các công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, sản xuất, môi trường...

- Xác định các yếu tố liên vùng có tác động, ảnh hưởng đến phát triển không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, xã hội trên địa bàn xã. - Rà soát, đánh giá các dự án và các quy hoạch còn hiệu lực trên địa bàn xã.

- Xác định tiềm năng, động lực chính phát triển kinh tế - xã hội của xã.

- Tổ chức không gian tổng thể toàn xã, tổ chức, phân bố các khu chức năng; hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất.

- Xác định tính chất, động lực phát triển, vai trò đô thị đối với vùng; quan điểm, mục tiêu quy hoạch, xác định những vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch.

- Dự báo về phát triển kinh tế - xã hội, dân số, lao động, nghề nghiệp, đất đai phát triển đô thị, nông thôn và hạ tầng kỹ thuật.

- Đánh giá môi trường chiến lược; các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư đảm bảo phù hợp với dự báo nguồn lực thực hiện.

6. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD và Thông tư số 43/2025/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

- Số lượng hồ sơ: 07 bộ hồ sơ.

- Thành phần hồ sơ gồm:

+ Thuyết minh quy hoạch (Nội dung theo khoản 1 Điều 11 Thông tư số 16/2025/TT-BXD).

+ Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt quy hoạch chung xã và dự thảo Quyết định phê duyệt quy hoạch chung xã (Theo Mẫu số 05, 07 và 08 Phụ lục III Thông tư số 43/2025/TT-BXD).

+ Các văn bản, tài liệu liên quan:

(1) Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xã; văn bản chỉ đạo, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch chung xã;

(2) Quyết định phê duyệt các quy hoạch liên quan; quyết định phê duyệt quy hoạch chung xã lần trước (nếu có);

(3) Văn bản khác có liên quan.

+ Bản vẽ: Theo quy định hiện hành (Nội dung theo khoản 4 Điều 11 Thông tư số 16/2025/TT-BXD).

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến:

Thực hiện theo quy định tại Điều 36 và Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024 đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025, cụ thể như sau:

- Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan được thực hiện bằng hình thức sau: Tổ chức hội thảo xin ý kiến cộng đồng dân cư tại hội trường Ủy ban nhân dân xã Mậu A, gồm lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã, đơn vị lập quy hoạch, đơn vị tư vấn, cùng đại diện các tổ chức, trưởng thôn, chi bộ, đại diện cộng đồng dân cư của các thôn trên địa bàn xã.

- Thời gian lấy ý kiến đối với cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

- Thời gian lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ công khai lấy ý kiến.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

- Thời gian thực hiện hợp đồng là **180 ngày** (kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực), bao gồm cả ngày lễ, tết và ngày nghỉ (thời gian trên không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt và các trường hợp bất khả kháng).
- Nhà thầu căn cứ vào tiến độ dự án để lập tiến độ cụ thể cho từng nội dung công việc, cho các hạng mục thuộc phạm vi gói thầu từ đó lập Tổng tiến độ thực hiện đảm bảo tiến độ dự án.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Nhà thầu phải tổ chức bộ máy hoạt động phục vụ cho công tác tư vấn. Bộ máy hoạt động này phải bao gồm các bộ phận nhân sự đầy đủ, tương ứng và đáp ứng các yêu cầu của dự án, toàn bộ thiết bị văn phòng, trang thiết bị quản lý và các trang thiết bị cho hoạt động Tư vấn.

Nhân sự cần thiết cho gói thầu và cho từng vị trí phải phù hợp với chức năng và nhiệm vụ được giao (theo yêu cầu trong phần năng lực nhà thầu).

Nhà thầu không bố trí đồng thời hoặc kiêm nhiệm các vị trí trong gói thầu. Trong trường hợp cần xác minh đối chiếu, Chủ đầu tư sẽ yêu cầu kiểm tra nhân sự chủ chốt kê khai tham gia gói thầu đến làm việc trực tiếp kèm theo bản gốc bằng cấp, chứng chỉ và Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân. Nếu Nhà thầu không bố trí đầy đủ nhân sự theo bảng kê sẽ bị coi là kê khai gian lận.

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Chủ đầu tư cung cấp điều kiện làm việc, cán bộ hỗ trợ của Chủ đầu tư và những 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 thực hiện nhiệm vụ của mình;

Giám sát và đánh giá thường xuyên, sát sao theo kế hoạch thực hiện; lên kế hoạch phối hợp giải quyết các nội dung công việc với các bên liên quan nhằm đảm bảo chất lượng và tiến độ.