
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
BECAMEX - BÌNH PHƯỚC

ĐỀ CƯƠNG

TƯ VẤN THIẾT KẾ

DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ HIỆU CẢM 2

(Kèm theo Quyết định số .../2026/QĐ-BBP ngày ... tháng ... năm 2026)

Chơn Thành, năm 2026



TOTR-26050036

ĐỀ CƯƠNG TƯ VẤN THIẾT KẾ DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ HIẾU CẢM 2

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN:

1. Tên dự án: Khu Dân cư Hiếu Cảm 2

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước.

3. Địa điểm xây dựng: Phường Chơn Thành, Thành Phố Đồng Nai.

4. Loại và cấp công trình:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư.
- Cấp công trình: Cấp II.

5. Mục tiêu dự án: Hình thành Khu Dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, kết nối với Khu công nghiệp và các khu dân cư khác trong Khu công nghiệp và dân cư Becamex – Bình Phước và Phường Chơn Thành cũng như các Khu dân cư trong khu vực. Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, đầu tư xây dựng hạ tầng, đầu tư xây dựng các công trình trong khu quy hoạch nhằm phát triển khu dân cư... Kết nối giao thông và cơ sở hạ tầng với khu vực xung quanh. Quy hoạch không gian xây dựng khu dân cư hợp lý trên cơ sở khai thác điều kiện tự nhiên, hiện trạng kiến trúc xây dựng và các mối quan hệ xung quanh. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, phù hợp với các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Việt Nam.

6. Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/05/2025 của Chính phủ: Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

- Căn cứ Thông báo 2939/UBND-SX ngày 23/11/2007 của UBND tỉnh Bình Phước về việc quy hoạch đất cho Công ty Cao su Sông Bé liên doanh xây dựng khu công nghiệp, dịch vụ và dân cư trên địa bàn huyện Chơn Thành;

- Căn cứ Thông báo 2027/UBND-SX ngày 09/07/2008 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thuận chủ trương thu hồi đất thực hiện dự án Khu Công nghiệp và dân cư Becamex – Bình Phước;

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước được Đại hội cổ đông thông qua ngày 12/11/2024;

- Căn cứ giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 3800405138 đăng ký thay đổi lần 13 ngày 27/01/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước;



- Căn cứ Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 03/11/2010 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 25/04/2026 của Ủy Ban nhân dân Phường Chơn Thành về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 2, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ các tiêu chuẩn Việt Nam (TCVN) áp dụng cho công trình;

II. MỤC TIÊU CÔNG TÁC TƯ VẤN:

- Lập đầy đủ hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở phục vụ công tác thẩm định dự án;
- Hoàn thiện hồ sơ thỏa thuận chuyên ngành phục vụ triển khai dự án;
- Lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ công tác xin cấp giấy phép xây dựng;
- Đảm bảo tính đồng bộ giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- Đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- Đáp ứng yêu cầu quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng và triển khai thi công.

III. PHẠM VI CÔNG VIỆC TƯ VẤN:

1. Hồ sơ khảo sát địa chất: Về hồ sơ khảo sát địa chất Đơn vị tư vấn sẽ sử dụng số liệu từ Chủ đầu tư cung cấp.

2. Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và Thiết kế cơ sở:

2.1 Nội dung thực hiện:

Lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế cơ sở cho các hạng mục sau:

a) Lập hồ sơ khảo sát địa hình bước thiết kế cơ sở:

- Khảo sát số liệu, phục vụ cho công tác thiết kế.

b) San nền:

- Thiết kế cao độ nền;
- Thiết kế cân bằng đào đắp;

c) Hệ thống giao thông:

- Thiết kế bình đồ, trắc dọc, trắc ngang;
- Kết cấu áo đường;
- Bó vỉa, vỉa hè;
- Tổ chức giao thông.

d) Cây xanh:

- Bố trí cây xanh;
- Chọn loại cây;



-
- Giải pháp kỹ thuật trồng và chăm sóc.

e) Hệ thống cấp nước - PCCC (Đơn vị tư vấn sẽ phối hợp thiết kế với Công ty CP – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương, Công ty TNHH MTV Nước Biwase Bình Phước, Công ty TNHH MTV Tư vấn Biwase):

- Mạng lưới cấp nước - PCCC;
- Hạng cứu hỏa;
- Giải pháp đấu nối cấp nước.

f) Hệ thống thoát nước mưa:

- Tính toán thủy lực;
- Hệ thống cống thoát nước;
- Hồ ga, cửa thu;
- Giải pháp thoát nước tổng thể.

g) Hệ thống thoát nước thải:

(Không bao gồm trạm xử lý nước thải)

- Mạng lưới thu gom nước thải;
- Giải pháp đấu nối hệ thống xử lý tập trung.

h) Hệ thống cấp điện:

- Thiết kế cấp điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp;
- Bố trí tuyến cáp;
- Tủ điện phân phối.

i) Hệ thống chiếu sáng:

- Thiết kế chiếu sáng đường phố;
- Bố trí cột đèn và tuyến cáp.

j) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hạ tầng viễn thông;
- Hệ thống ống chờ kỹ thuật.

2.2 Hồ sơ thực hiện:

- Đề cương, phương án, nhiệm vụ thiết kế;
- Hồ sơ khảo sát địa hình bước thiết kế cơ sở;
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Thuyết minh thiết kế cơ sở;
- Phụ lục tính toán;
- Hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở;
- Tổng mức đầu tư xây dựng;
- Hồ sơ BIM phục vụ thẩm định.



3. Lập hồ sơ thỏa thuận chuyên ngành:

3.1 Nội dung thực hiện:

- Hồ sơ thỏa thuận đấu nối giao thông;
- Hồ sơ thỏa thuận vị trí đấu nối điện;
- Hồ sơ thỏa thuận vị trí đấu nối cấp nước;
- Hồ sơ thỏa thuận vị trí đấu nối thoát nước;
- Hồ sơ PCCC hạ tầng kỹ thuật;
- Khái toán hệ thống PCCC phục vụ thẩm duyệt.

3.2 Mục tiêu:

- Phục vụ công tác thẩm định;
- Phục vụ xin ý kiến các cơ quan quản lý chuyên ngành;
- Làm cơ sở triển khai thiết kế bản vẽ thi công.

4. Lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán:

4.1 Nội dung thiết kế:

Thực hiện hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công cho toàn bộ hạ tầng kỹ thuật gồm:

- Lập hồ sơ khảo sát địa hình bước thiết kế bản vẽ thi công;
- San nền;
- Giao thông;
- Cây xanh;
- Hệ thống Cấp nước - PCCC (**Đơn vị tư vấn sẽ phối hợp thiết kế với Công ty CP – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương, Công ty TNHH MTV Nước Biwase Bình Phước, Công ty TNHH MTV Tư vấn Biwase**);
- Thoát nước mưa;
- Thoát nước thải;
- Cấp điện;
- Chiếu sáng;
- Thông tin liên lạc.

4.2 Hồ sơ thực hiện:

- Hồ sơ khảo sát địa hình bước thiết kế bản vẽ thi công;
- Thuyết minh thiết kế bản vẽ thi công;
- Phụ lục tính toán;
- Hồ sơ bản vẽ thi công;
- Tổng dự toán công trình;
- USB lưu trữ dữ liệu;
- Hồ sơ BIM phục vụ trình xin cấp giấy phép xây dựng.



5. Công tác thẩm duyệt PCCC, thẩm định dự án và xin cấp giấy phép xây dựng:

Đơn vị Tư vấn thực hiện các công tác thẩm duyệt PCCC, thẩm định dự án và xin cấp giấy phép xây dựng cho dự án, bao gồm:

- Lập hồ sơ phòng cháy, chữa cháy (PCCC) phục vụ trình cơ quan quản lý PCCC để lấy ý kiến đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.
- Lập hồ sơ phòng cháy, chữa cháy (PCCC) phục vụ trình thẩm duyệt thiết kế PCCC theo quy định hiện hành đến khi nhận được văn bản thẩm duyệt của cơ quan có thẩm quyền.
- Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ phục vụ công tác trình thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế xây dựng theo quy định hiện hành;
- Phối hợp giải trình, chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng và các cơ quan liên quan trong quá trình thẩm định;
- Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng;
- Thực hiện công tác nộp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định;
- Phối hợp giải trình, chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan cấp phép xây dựng;
- Theo dõi quá trình xử lý hồ sơ của cơ quan chức năng;
- Bàn giao kết quả cho Chủ đầu tư gồm:
- Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở;
- Giấy phép xây dựng và các hồ sơ pháp lý liên quan.

6. Giá trị lập hồ sơ của tư vấn: Chi phí bao gồm tất cả các hạng mục công việc trên cùng toàn bộ chi phí liên quan, kể cả chi phí để đơn vị tư vấn tổ chức công tác đẩy nhanh tiến độ hồ sơ với các ban ngành và các đơn vị liên quan để tư vấn hoàn thành hồ sơ theo thỏa thuận.

IV. YÊU CẦU THỰC HIỆN:

1. Yêu cầu chung:

- Tuân thủ hợp đồng tư vấn đã ký kết;
- Tuân thủ quy hoạch được duyệt;
- Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;
- Đảm bảo tính khả thi và đồng bộ kỹ thuật;
- Đảm bảo hồ sơ đủ điều kiện thẩm định và triển khai thi công.

2. Yêu cầu kỹ thuật:

- Giải pháp thiết kế tối ưu;
- Đảm bảo an toàn kỹ thuật;
- Đảm bảo mỹ quan đô thị;
- Đảm bảo khả năng vận hành khai thác lâu dài;
- Đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.



V. THÀNH PHẦN HỒ SƠ GIAO NỘP:

1. Giai đoạn Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở:

a) Hồ sơ giao Chủ đầu tư đợt 1:

- 03 bộ hồ sơ thiết kế cơ sở phục vụ thẩm định và lấy ý kiến chuyên ngành.

b) Hồ sơ hoàn chỉnh sau thẩm định:

- 05 bộ hồ sơ thiết kế cơ sở đóng dấu thẩm định;
- Kết quả thẩm định của cơ quan có thẩm quyền.

2. Giai đoạn Thiết kế bản vẽ thi công:

a) Hồ sơ giao Chủ đầu tư đợt 1:

- 01 bộ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.

b) Hồ sơ phục vụ thẩm tra:

- 01 bộ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.

c) Hồ sơ phục vụ xin phép xây dựng:

- 05 bộ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công;
- Giấy phép xây dựng.

3. Hồ sơ thỏa thuận chuyên ngành:

a) Đầu nối điện:

- 03 bộ hồ sơ;
- Văn bản chấp thuận vị trí đầu nối.

b) Đầu nối cấp nước:

- 03 bộ hồ sơ;
- Văn bản chấp thuận vị trí đầu nối.

c) Đầu nối thoát nước:

- 03 bộ hồ sơ;
- Văn bản chấp thuận vị trí đầu nối.

d) Đầu nối giao thông:

- 03 bộ hồ sơ;
- Văn bản chấp thuận vị trí đầu nối.

e) Hồ sơ PCCC:

- 03 bộ hồ sơ;
- Văn bản góp ý thiết kế cơ sở;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt PCCC.

VI. CÁC NỘI DUNG KHÔNG BAO GỒM TRONG PHẠM VI TƯ VẤN:

Các nội dung sau không thuộc phạm vi báo giá và công việc tư vấn:

- Hồ sơ đánh giá tác động môi trường (ĐTM);



- Khảo sát địa chất;
- Thẩm tra thiết kế;
- Thiết kế chi tiết ngoài ranh dự án;
- Thiết kế trạm xử lý nước thải;
- Thiết kế nhà máy cấp nước;
- Các công trình dân dụng;
- Công viên cây xanh trong dự án;
- Hồ sơ xin phép thi công đầu nổi;
- Các chi phí dịch vụ phi tư vấn;

VII. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ KIẾN:

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
1	Thu thập hồ sơ pháp lý, số liệu đầu vào	Theo kế hoạch
2	Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở	Theo tiến độ hợp đồng
3	Thỏa thuận chuyên ngành	Theo phản hồi cơ quan chức năng
4	Thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán	Theo tiến độ phê duyệt
5	Hoàn thiện hồ sơ bàn giao cho Chủ đầu tư	Theo tiến độ tổng thể

VIII. TRÁCH NHIỆM CÁC BÊN:

1. Trách nhiệm của đơn vị Tư vấn:

- Thực hiện đúng nội dung hợp đồng;
- Đảm bảo chất lượng hồ sơ;
- Phối hợp làm việc với các cơ quan chuyên ngành;

2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- Cung cấp hồ sơ pháp lý và dữ liệu đầu vào;
- Phối hợp với đơn vị tư vấn trong quá trình triển khai;
- Thanh toán chi phí theo hợp đồng;

IX. NĂNG LỰC ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

- Đã thực hiện tối thiểu 01 hợp đồng tư vấn thiết kế có quy mô: Khu dân cư từ 200 ha trở lên hoặc Khu công nghiệp từ 500 ha trở lên.
- Có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng hạng II trở lên đối với lĩnh vực thiết kế hạ tầng kỹ thuật và thiết kế công trình giao thông.
- Có Giấy phép hoạt động điện lực đối với lĩnh vực thiết kế đường dây và trạm biến áp đến cấp điện áp 35kV.



-
- Nhân sự chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp, đáp ứng yêu cầu năng lực từ hạng II trở lên theo quy định.
 - Có bản quyền hợp pháp các phần mềm chuyên ngành phục vụ thiết kế và lập dự toán như: AutoCAD, Civil 3D, Revit, Navisworks, 3ds Max, Recap Pro, Dynamo, Advance Steel và các phần mềm dự toán liên quan.

X. KẾT LUẬN:

Đề cương tư vấn thiết kế Dự án Khu Dân cư Hiếu Cảm 2 là cơ sở để triển khai các bước thiết kế, thẩm định và thi công hạ tầng kỹ thuật dự án theo đúng quy định pháp luật hiện hành, đảm bảo chất lượng, tiến độ và hiệu quả đầu tư.

LẬP ĐỀ CƯƠNG

PHÒNG KỸ THUẬT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC

