

V/v hướng dẫn trình tự, thủ tục thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi:

- Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi;
 - Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất;
 - Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND;
 - Công ty TNHH Quản lý và Dịch vụ Hạ tầng kỹ thuật Miền Trung - Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Mặt Trời Đà Nẵng;
 - Các Chủ đầu tư;
 - Các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng.
- Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;
- Căn cứ Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 212/2026/NĐ-CP ngày 17/6/2026 của Chính phủ quy định về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 34/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 10/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi;
- Căn cứ Quyết định số 2071/QĐ-UBND ngày 15/8/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính được thay thế, bị bãi bỏ trong lĩnh vực hoạt động xây dựng thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Xây dựng;
- Căn cứ Kế hoạch số 6796/KH-SXD ngày 27/8/2026 của Sở Xây dựng về Triển khai thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp góp phần cải thiện, nâng cao Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) của Sở Xây dựng.

Nhằm hỗ trợ các Chủ đầu tư, Các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây

dựng thực hiện các trình tự, thủ tục pháp lý hiện hành, nâng cao hiệu quả khi thực hiện thủ tục thẩm định dự án đầu tư, góp phần cải thiện, nâng cao Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh; Sở Xây dựng tỉnh Quảng hướng dẫn đối với công tác lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đầu tư kinh doanh.

Hướng dẫn này được cụ thể hóa các quy định liên quan đến trình tự, thủ tục và biểu mẫu áp dụng trong quá trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư kinh doanh để các Chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn thiết kế, thẩm tra nhanh chóng tiếp cận thành phần hồ sơ, nội dung hồ sơ, quy trình thực hiện, đảm bảo tính đồng bộ, tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường.

Đề nghị các Chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng nghiên cứu để tổ chức thực hiện. Trong quá trình triển khai nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng (qua Phòng Quản lý hoạt động xây dựng) để được hướng dẫn.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- TT xúc tiến Đầu tư, TM&DL tỉnh;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Các phòng thuộc Sở;
- Lưu: VT, VP, Website Sở, QLHĐXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hữu Hồng

PHỤ LỤC

HƯỚNG DẪN CÁC QUY ĐỊNH LIÊN QUAN ĐẾN TRÌNH TỰ, THỦ TỤC VÀ BIỂU MẪU ÁP DỤNG TRONG QUÁ TRÌNH THẨM ĐỊNH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

Link: <https://quyhoach.quangngai.gov.vn/dakinhdanh/>

(Kèm theo Công văn số: /SXD-HĐXD ngày /9/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi)

I. KHÁI NIỆM VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

- Về khái niệm Dự án đầu tư kinh doanh: quy định tại điểm d khoản 1 Điều 17 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15: “d) Dự án đầu tư xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư, dự án đầu tư xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này (sau đây gọi là dự án đầu tư kinh doanh).”

- Về chủ thể Chủ đầu tư: quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 9 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15:

+ Nếu dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư và có yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc đăng ký đầu tư thì chủ đầu tư chính là nhà đầu tư được lựa chọn hoặc được chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu, đất đai hoặc pháp luật khác có liên quan.

+ Nếu dự án không có yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc đăng ký đầu tư thì chủ đầu tư là tổ chức, cá nhân bỏ vốn hoặc được giao trách nhiệm tổ chức, quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng

II. CÁC TRƯỜNG HỢP DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHẢI TRÌNH CƠ QUAN CHUYÊN MÔN VỀ XÂY DỰNG THẨM ĐỊNH

Theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 32 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP, gồm:

(1) Dự án đầu tư kinh doanh có quy mô lớn, bao gồm: dự án do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư;

(2) Dự án đầu tư kinh doanh có công trình ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích cộng đồng thuộc danh mục quy định tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

Cơ quan chuyên môn về xây dựng có thẩm quyền thẩm định BCNCKT trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (thực hiện theo Quy định của UBND tỉnh Quảng Ngãi về một số nội dung quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh):

- Sở Xây dựng: dự án thuộc chuyên ngành quản lý của Sở (công trình dân dụng; công trình công nghiệp nhẹ; công trình hạ tầng kỹ thuật; công trình giao thông trong đô thị...) thực hiện trên địa bàn tỉnh, không thuộc phạm vi giao cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường: dự án thuộc chuyên ngành công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn (thủy lợi, đê điều, cấp nước, phòng, chống thiên tai, lâm nghiệp...).

- Sở Công Thương: dự án thuộc chuyên ngành công trình công nghiệp (nhà máy, dây chuyền công nghệ, đường dây và trạm biến áp, hạ tầng năng lượng, hạ tầng cụm công nghiệp do doanh nghiệp làm chủ đầu tư...).

- Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi: dự án đầu tư kinh doanh thuộc trường hợp phải thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo khoản 1 Điều 32 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP có công trình từ cấp II trở xuống, được đầu tư xây dựng trong phạm vi ranh giới các khu công nghiệp, khu kinh tế được giao quản lý.

Trường hợp dự án có nhiều công trình khác loại, khác cấp thì thẩm quyền thẩm định được xác định theo công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất (khoản 3 Điều 33 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP).

Trường hợp dự án đầu tư kinh doanh không thuộc diện phải trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định: Người quyết định đầu tư, chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định BCNCKT (sử dụng Mẫu số 05, 07 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP) và phê duyệt dự án, quyết định đầu tư; không phải trình cơ quan chuyên môn về xây dựng.

III. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC, THỜI GIAN VÀ QUY ĐỊNH VỀ MÃ ĐỊNH DANH

1. Trình tự khởi tạo Mã định danh dự án và Mã năng lực nhà thầu (Theo Nghị định số 212/2026/NĐ-CP)

1.1 Mã định danh dự án

- Mỗi dự án đầu tư xây dựng, công trình xây dựng phải gắn với một mã định danh dự án đầu tư xây dựng, mã định danh công trình xây dựng được khởi tạo khi Bộ phận một cửa hoặc bộ phận tiếp nhận thủ tục và tổ chức, cá nhân đề nghị thực hiện thủ tục nhập dữ liệu chung, dữ liệu chi tiết về dự án đầu tư xây dựng, công trình xây dựng trên Hệ thống thông tin về hoạt động xây dựng theo mẫu đề nghị thực hiện thủ tục và mẫu kết quả thực hiện thủ tục tại các quy định pháp luật có liên quan (quy định tại khoản 1 Điều 14).

- Nghĩa vụ kê khai: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, độ tin cậy của thông tin dữ liệu cung cấp. Mã này được sử dụng xuyên suốt vòng đời dự án.

Hiện nay, Sở Xây dựng đã ban hành Công văn số 5961/SXD-HĐXD ngày 04/8/2026 về hướng dẫn cấp mã định danh quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng, công trình xây dựng theo Nghị định số 212/2026/NĐ-CP của Chính phủ, Chủ đầu tư thực hiện theo hướng dẫn này để tạo Mã định danh dự án.

1.2. Mã năng lực Nhà thầu: Cơ quan quản lý nhà nước chỉ ban hành kết quả thẩm định sau khi mã định danh năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức (mã số doanh nghiệp) và cá nhân đã được khởi tạo hợp lệ trên hệ thống.

2. Địa điểm và hình thức nộp hồ sơ

2.1. Về hình thức nộp hồ sơ: theo khoản 1 Điều 36 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP, Cơ quan chuẩn bị dự án nộp hồ sơ trình thẩm định đến cơ quan chuyên môn về xây dựng, nhận kết quả thực hiện thủ tục theo một trong các hình thức sau:

- a) Trực tiếp tại Bộ phận Một cửa;
- b) Thông qua dịch vụ bưu chính;
- c) Trực tuyến tại cổng dịch vụ công quốc gia.

2.2. Về địa điểm nộp trực tiếp: Căn cứ Quyết định số 2071/QĐ-UBND, Chủ đầu tư nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Quảng Ngãi (số 54 đường Hùng Vương, phường Cẩm Thành hoặc số 492 Trần Phú, phường Kon Tum) đối với hồ sơ cấp tỉnh hoặc tại Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã không phụ thuộc địa giới hành chính.

3. Thời gian giải quyết thủ tục và thời hạn bổ sung

3.1. Về thời gian thẩm định: theo khoản 1 Điều 37 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP và Quyết định số 2071/QĐ-UBND ngày 15/08/2026 của UBND tỉnh:

- Không quá 60 ngày đối với dự án quan trọng quốc gia (khoản 1 Điều 37 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP).
- Không quá 25 ngày làm việc đối với dự án nhóm A có công trình cấp I trở lên; không quá 20 ngày làm việc đối với các dự án nhóm A còn lại;
- Không quá 20 ngày làm việc đối với dự án nhóm B có công trình cấp I trở lên; không quá 16 ngày làm việc đối với các dự án nhóm B còn lại;”
- Không quá 15 ngày làm việc đối với dự án nhóm C có công trình cấp I trở lên; không quá 12 ngày làm việc đối với các dự án nhóm C còn lại.
- Trường hợp gia hạn thời gian thẩm định: được gia hạn 01 lần; cơ quan thẩm định phải có văn bản nêu rõ lý do, thời gian gia hạn gửi người đề nghị thẩm định; thời gian gia hạn không vượt quá thời gian thẩm định tương ứng (khoản 2 Điều 37 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP).

3.2. Về tạm dừng và bổ sung hồ sơ: Theo khoản 4 và khoản 5 Điều 36 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP: Cơ quan chuyên môn về xây dựng có quyền tạm dừng thẩm định “(không quá 01 lần)”. Chủ đầu tư hoặc Cơ quan chuẩn bị dự án có trách nhiệm bổ sung trong vòng “20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu”.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan chuyên môn về xây dựng xem xét, gửi 01 lần văn bản yêu cầu bổ sung thành phần hồ sơ nếu hồ sơ chưa đầy đủ theo quy định (khoản 3 Điều 36); trường hợp phát hiện lỗi, sai sót về số liệu thì có thể tạm dừng thẩm định không quá 01 lần (khoản 4 Điều 36 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP).

Đối với dự án nhà ở, khu đô thị, khu chức năng được thực hiện theo các dự án thành phần độc lập: BCNCKT của dự án thành phần có công trình hạ tầng kỹ thuật dùng chung phải được trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định trước hoặc đồng thời với các dự án thành phần còn lại, không được thẩm định sau (khoản 4 Điều 33 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP); đồng thời phải bảo đảm trong các dự án thành phần độc lập của dự án khu đô thị, khu nhà ở, khu chức năng có một dự án thành phần được lập cho toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật dùng chung của dự án và một số công trình xây dựng khác (nếu có) (khoản 3 Điều 28 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP).

IV. THÀNH PHẦN HỒ SƠ VÀ QUY CÁCH HỒ SƠ ĐIỆN TỬ, MÔ HÌNH BIM KHI TRÌNH THẨM ĐỊNH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI TẠI CƠ QUAN CHUYÊN MÔN VỀ XÂY DỰNG

1. Thành phần hồ sơ trình thẩm định

Quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP, hồ sơ bao gồm Tờ trình, Văn bản pháp lý đầu tư, Hồ sơ quy hoạch/đất đai, Hồ sơ khảo sát, Báo cáo nghiên cứu khả thi (gồm thuyết minh và hồ sơ thiết kế xây dựng); Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

Thành phần hồ sơ trình thẩm định gồm:

- Tờ trình thẩm định BCNCKT theo Mẫu số 01 Phụ lục I, nêu rõ trường hợp trình thẩm định 01 hoặc một số công trình, thông tin lô, ô đất (đối với công trình theo tuyến nêu rõ điểm đầu, điểm cuối công trình);
- Văn bản chủ trương đầu tư xây dựng dự án;
- Giấy tờ pháp lý về đầu tư, đất đai: quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc văn bản pháp lý tương đương (dự án chuyển tiếp không yêu cầu chấp thuận chủ trương đầu tư);
- Văn bản phê duyệt phương án thiết kế kiến trúc được lựa chọn qua thi tuyển và bản vẽ kèm theo (nếu có yêu cầu thi tuyển);
- Văn bản quy hoạch làm căn cứ lập dự án: văn bản chấp thuận, quyết định phê duyệt và các bản vẽ quy hoạch có liên quan; trường hợp khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thì văn bản chấp thuận vị trí, ranh giới sử dụng đất, phương án tuyến hoặc mặt bằng tổng thể;
- Văn bản thỏa thuận, xác nhận đầu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước, đầu nối giao thông; văn bản chấp thuận độ cao công trình (nếu có, trừ trường hợp đã lấy ý kiến ở giai đoạn phê duyệt quy hoạch xây dựng);
- Quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (nếu dự án thuộc đối tượng phải lập báo cáo riêng theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường);
- Các văn bản pháp lý, tài liệu khác có liên quan (nếu có);

- Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng đã được chủ đầu tư, cơ quan chuẩn bị dự án phê duyệt;

- BCNCKT gồm thuyết minh và hồ sơ thiết kế xây dựng; Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục I (nếu có yêu cầu thẩm tra);

- Dữ liệu mô hình thông tin công trình (BIM) theo định dạng chuẩn mở IFC hoặc định dạng mở phù hợp với đặc thù, tính chất công trình (đối với công trình xây dựng mới từ cấp II trở lên).

1.1. Thuyết minh của Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư kinh doanh phải thể hiện được các nội dung quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, g và p khoản 1 Điều 29 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP và các nội dung theo yêu cầu của người quyết định đầu tư (Điều 29 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP).

1.2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, Báo cáo nghiên cứu khả thi còn phải thuyết minh rõ các nội dung (khoản 3 Điều 29 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP):

a) Sự phù hợp về số lượng, diện tích các loại nhà ở với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định pháp luật về nhà ở; sự tương thích của số lượng các loại nhà ở với chỉ tiêu dân số theo quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập dự án. Trường hợp dự án tại đô thị thì phải có thuyết minh việc triển khai dự án đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị theo chương trình phát triển đô thị và việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực bên ngoài dự án;

b) Kế hoạch xây dựng và hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi khai thác nhà ở (nếu có), công trình hạ tầng xã hội và các công trình khác trong dự án;

c) Kế hoạch và danh mục các khu vực hoặc công trình, dịch vụ công ích mà chủ đầu tư phải bàn giao cho Nhà nước quản lý, khai thác, sử dụng hoặc được thực hiện quản lý, khai thác, sử dụng sau khi đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng (nếu có yêu cầu); trách nhiệm của chủ đầu tư và các bên liên quan trong việc bàn giao, khai thác, sử dụng. Các nội dung về tiến độ xây dựng và đưa công trình vào hoạt động, trách nhiệm của chủ đầu tư, cơ quan có liên quan trong việc bàn giao công trình xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi phải phù hợp với chủ trương đầu tư (nếu có).

2. Quy cách hồ sơ điện tử (Theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP)

2.1. Ký số và định dạng: trường hợp nộp trực tuyến phải được ký chữ ký số theo quy định (điểm b khoản 1 Điều 35).

2.2. Cấu trúc thư mục: hồ sơ điện tử phải lập thành thư mục gồm danh mục hồ sơ, tiêu đề hồ sơ, số thứ tự, ký hiệu hồ sơ bảo đảm thuận tiện cho việc thực hiện thủ tục hành chính, tra cứu, quản lý và lưu trữ lâu dài (khoản 5 Điều 18).

3. Áp dụng Mô hình thông tin công trình - BIM (Theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP)

3.1 Đối tượng áp dụng: Đối với các công trình xây dựng mới từ cấp II trở

lên, áp dụng kể từ giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật (khoản 1 Điều 8).

3.2. Định dạng nộp (khoản 3 Điều 8):

a) Dữ liệu BIM được nộp theo các định dạng chuẩn mở IFC hoặc các định dạng mở khác phù hợp với đặc thù, tính chất của công trình;

b) Cơ quan có thẩm quyền được yêu cầu chủ đầu tư, cơ quan chuẩn bị dự án nộp định dạng gốc để đối chiếu. Định dạng dữ liệu gốc phải bảo đảm tính nguyên bản, giữ nguyên các tham số, cấu trúc đối tượng và thuộc tính của mô hình.

Hiện nay, Sở Xây dựng đã ban hành Công văn số 6256/HD-SXD ngày 12/8/2026 về hướng dẫn Lập, thẩm tra, thẩm định hồ sơ áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM) đối với dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

V. QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

1. Thẩm định Phòng cháy chữa cháy

1.1. Công trình thuộc đối tượng phải thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại cơ quan chuyên môn về xây dựng và thuộc Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy. Việc thực hiện thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy trong Báo cáo nghiên cứu khả thi và thời gian trả kết quả thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy được tích hợp, lồng ghép với quá trình thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và trả kết quả thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng (khoản 1 Điều 74 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP).

1.2. Nội dung thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP):

a) Khoảng cách phòng cháy, chữa cháy giữa các công trình, hạng mục công trình trong cùng lô đất; khoảng cách phòng cháy, chữa cháy từ công trình, hạng mục công trình đến công trình tiếp giáp hoặc ranh giới khu đất; khoảng cách phòng cháy, chữa cháy từ công trình, hạng mục công trình đến các đối tượng tiếp giáp theo quy định của pháp luật chuyên ngành;

b) Đường, bãi đỗ, vị trí, lối vào để tiếp cận và tổ chức các hoạt động chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ;

c) Lối thoát nạn, đường thoát nạn, thang bộ thoát nạn, thang máy chữa cháy, lối ra khẩn cấp, lối ra mái, gian lánh nạn;

d) Bậc chịu lửa phù hợp với quy mô, công năng của công trình; giải pháp phân chia khoang cháy; bố trí mặt bằng, công năng, hạng nguy hiểm cháy và cháy nổ, các bộ phận, cấu kiện, hệ thống kỹ thuật trong công trình để hạn chế, ngăn chặn sự hình thành, phát triển và lan truyền của đám cháy;

đ) Giải pháp chống khói gồm: phương án thoát khói cho nhà, gian phòng; hệ thống cung cấp không khí bảo vệ chống khói cho giếng thang máy, buồng thang

bộ, khoang đệm;

e) Trường hợp thẩm định thiết kế điều chỉnh hoặc cải tạo thì nội dung xem xét, đánh giá chỉ trong phạm vi điều chỉnh, cải tạo.

1.3. Nội dung về phòng cháy và chữa cháy trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điểm a Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP):

Nội dung về phòng cháy và chữa cháy được thể hiện trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng bao gồm: danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng, loại, cấp công trình sử dụng trong việc tính toán; bảng tổng hợp kết quả tính toán các tiêu chí đánh giá về an toàn phòng cháy và chữa cháy theo quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; phương án dự kiến bậc chịu lửa; phương án đề xuất giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; phương án đề xuất thoát khói cho nhà, gian phòng và hệ thống cung cấp không khí bảo vệ chống khói; bản vẽ thiết kế thể hiện các nội dung về kích thước, thông số kỹ thuật và vật liệu chủ yếu được sử dụng gồm tổng mặt bằng công trình hoặc bản vẽ phương án tuyến công trình đối với công trình xây dựng theo tuyến, mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt công trình hoặc các bản vẽ theo yêu cầu chuyên ngành thể hiện kích thước, thông số kỹ thuật của công trình, sơ đồ nguyên lý về hệ thống phòng cháy và chữa cháy, các bản vẽ khác theo yêu cầu của công trình; thuyết minh về giải pháp thiết kế đáp ứng yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy khi có yêu cầu theo quy định tại quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

1.4. Việc đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy gồm các nội dung sau (điểm b Khoản 4 Điều 38 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP):

Kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ thiết kế xây dựng về thực hiện thiết kế phòng cháy và chữa cháy tương ứng với nội dung trong Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; kiểm tra việc đáp ứng các yêu cầu, nội dung tương ứng về phòng cháy và chữa cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, nhà thầu tư vấn thẩm tra xác nhận về đảm bảo yêu cầu phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

Sở Xây dựng đã ban hành Hướng dẫn số 1380/HD-SXD ngày 10/9/2025 về tổ chức thực hiện thẩm định nội dung thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; đề nghị Chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân liên quan nghiên cứu áp dụng.

2. Thủ tục về Môi trường trong Báo cáo nghiên cứu khả thi

2.1. Báo cáo nghiên cứu khả thi phải có nội dung Đánh giá tác động môi trường và việc bảo vệ môi trường (trường hợp có yêu cầu lập Báo cáo riêng theo pháp luật về bảo vệ môi trường, nội dung thuyết minh chỉ nêu kết quả thực hiện) (điểm 1 Điều 29 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP).

2.2. Trường hợp dự án có yêu cầu lập Báo cáo riêng theo pháp luật về bảo vệ môi trường: Chủ đầu tư được trình đồng thời hồ sơ đề nghị thẩm định báo cáo đánh

giá tác động môi trường với hồ sơ đề nghị thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi; thời điểm trình do chủ đầu tư quyết định nhưng phải bảo đảm có quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng dự án.

VI. BIỂU MẪU ÁP DỤNG TRONG QUÁ TRÌNH LẬP VÀ THẨM ĐỊNH

Căn cứ Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP, quá trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi sử dụng các biểu mẫu sau:

- Mẫu số 01: Tờ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi. Bắt buộc liệt kê danh sách mã số chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì đề cơ quan nhà nước đối chiếu trực tuyến trên Hệ thống CSDL quốc gia.
- Mẫu số 02: Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng.

Lưu ý: *“Kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ thiết kế cơ sở về thiết kế phòng cháy chữa cháy theo quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy; kiểm tra việc đáp ứng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra đánh giá về giải pháp thiết kế và các tiêu chí đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định như: khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy; đường giao thông phục vụ xe chữa cháy, lối thoát nạn, gian lánh nạn (nếu có), bậc chịu lửa công trình,...”*

- Mẫu số 03: Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của Cơ quan chuyên môn về xây dựng. (Bắt buộc chứa nội dung xác nhận việc thực hiện thủ tục về môi trường và an toàn PCCC).

- Mẫu số 05: Văn bản đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi gửi cơ quan chủ trì thẩm định của người quyết định đầu tư (*Dùng cho quy trình tự thẩm định nội bộ của doanh nghiệp*).

- Mẫu số 07: Thông báo kết quả thẩm định của cơ quan/đơn vị được người quyết định đầu tư giao thẩm định.

- Mẫu số 09: Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng của Người quyết định đầu tư.

- Mẫu số 09 và Mẫu số 10: Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng của người quyết định đầu tư (*sử dụng tùy theo từng trường hợp*). Riêng đối với dự án nhà ở, khu đô thị, quyết định phê duyệt dự án phải có thêm nội dung về việc bàn giao công trình xây dựng, dịch vụ công ích.

- Mẫu số 14: Xác nhận đóng dấu hồ sơ thiết kế đã thẩm định (*áp dụng khi nộp hồ sơ bản giấy; trường hợp nộp trực tuyến thay bằng chữ ký số*).

VII. QUY ĐỊNH VỀ THẨM QUYỀN THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ XÂY DỰNG TRIỂN KHAI SAU KHI DỰ ÁN ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

Chủ đầu tư tổ chức thẩm định. Chủ đầu tư sử dụng các biểu mẫu: Mẫu số 11, 12, 13 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP khi thực hiện.

VIII. NỘI DUNG KHÁC

Trường hợp trong quá trình thực hiện, cấp thẩm quyền sửa đổi, thay thế các quy định được viện dẫn trong Công văn hướng dẫn này, Chủ đầu tư áp dụng theo các quy định mới. Sở Xây dựng sẽ tổ chức rà soát, cập nhật cho phù hợp theo các quy định mới.