

# LUẬT XÂY DỰNG

## **Điều 36.** Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng công trình

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu chủ yếu sau đây:
  - a) Phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch xây dựng;
  - b) Có phương án thiết kế và phương án công nghệ phù hợp;
  - c) An toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;
  - d) Bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

2. Đối với những công trình xây dựng có quy mô lớn, trước khi lập dự án chủ đầu tư xây dựng công trình phải lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình để trình cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư.

Nội dung chủ yếu của báo cáo đầu tư xây dựng công trình bao gồm sự cần thiết đầu tư, dự kiến quy mô đầu tư, hình thức đầu tư; phân tích, lựa chọn sơ bộ về công nghệ, xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động các nguồn vốn, khả năng hoàn vốn và trả nợ; tính toán sơ bộ hiệu quả đầu tư về mặt kinh tế - xã hội của dự án.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng vốn nhà nước, ngoài việc phải bảo đảm các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này việc xác định chi phí xây dựng phải phù hợp với các định mức, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng ban hành và hướng dẫn áp dụng. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) thì phải bảo đảm kịp thời vốn đối ứng.

## **Điều 37.** Nội dung dự án đầu tư xây dựng công trình

Nội dung dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm:

1. Phần thuyết minh được lập tùy theo loại dự án đầu tư xây dựng công trình, bao gồm các nội dung chủ yếu sau: mục tiêu, địa điểm, quy mô, công suất, công nghệ, các giải pháp kinh tế - kỹ thuật, nguồn vốn và tổng mức đầu tư, chủ đầu tư và hình thức quản lý dự án, hình thức đầu tư, thời gian, hiệu quả, phòng, chống cháy, nổ, đánh giá tác động môi trường;

2. Phần thiết kế cơ sở được lập phải phù hợp với từng dự án đầu tư xây dựng công trình, bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thể hiện được các giải pháp về kiến trúc; kích thước, kết cấu chính; mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng; các giải pháp kỹ thuật, giải pháp về xây dựng; công nghệ, trang thiết bị công trình, chủng loại vật liệu xây dựng chủ yếu được sử dụng để xây dựng công trình.

**Điều 38.** Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân lập dự án đầu tư xây dựng công trình

1. Tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

b) Có điều kiện năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

c) Có người đủ năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng công trình để đảm nhận chức danh chủ nhiệm lập dự án; cá nhân tham gia lập dự án phải có năng lực hành nghề phù hợp với từng loại dự án đầu tư xây dựng công trình.

2. Cá nhân hành nghề độc lập lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

b) Có năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Chính phủ quy định phạm vi hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình của cá nhân hành nghề độc lập.

## **Nghị định 16/2006/NĐ-CP ngày 07/02/2005**

### **Điều 4. Lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình và xin phép đầu tư**

1. Các dự án quan trọng quốc gia phải lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình để trình Quốc hội thông qua chủ trương và cho phép đầu tư; các dự án nhóm A không phân biệt nguồn vốn phải lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình để trình Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư.

2. Nội dung Báo cáo đầu tư xây dựng công trình bao gồm:

a) Sự cần thiết phải đầu tư xây dựng công trình, các điều kiện thuận lợi và khó khăn; chế độ khai thác và sử dụng tài nguyên quốc gia nếu có;

b) Dự kiến quy mô đầu tư: công suất, diện tích xây dựng; các hạng mục công trình bao gồm công trình chính, công trình phụ và các công trình khác; dự kiến về địa điểm xây dựng công trình và nhu cầu sử dụng đất;

c) Phân tích, lựa chọn sơ bộ về công nghệ, kỹ thuật; các điều kiện cung cấp vật tư thiết bị, nguyên liệu, năng lượng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật; phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư nếu có; các ảnh hưởng của dự án đối với môi trường, sinh thái, phòng chống cháy nổ, an ninh, quốc phòng;

d) Hình thức đầu tư, xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, thời hạn thực hiện dự án, phương án huy động vốn theo tiến độ và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và phân kỳ đầu tư nếu có.

3. Xin phép đầu tư xây dựng công trình

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi Báo cáo đầu tư xây dựng công trình tới Bộ quản lý ngành. Bộ quản lý ngành là cơ quan đầu mối giúp Thủ tướng Chính phủ lấy ý kiến của các bộ, ngành, địa phương liên quan, tổng hợp và đề xuất ý kiến trình Thủ tướng Chính phủ.

b) Thời hạn lấy ý kiến :

Trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Báo cáo đầu tư xây dựng công trình, Bộ quản lý ngành phải gửi văn bản lấy ý kiến của các BỘ, ngành, địa phương có liên quan.

Trong vòng 30 ngày làm việc kể từ khi nhận được đề nghị, cơ quan được hỏi ý kiến phải có văn bản trả lời về những nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình. Trong vòng 7 ngày sau khi nhận được văn bản trả lời theo thời hạn trên, Bộ quản lý ngành phải lập báo cáo để trình Thủ tướng Chính phủ.

c) Báo cáo trình Thủ tướng Chính phủ bao gồm:

Tóm tắt nội dung Báo cáo đầu tư, tóm tắt ý kiến các BỘ, ngành và đề xuất ý kiến về việc cho phép đầu tư xây dựng công trình kèm theo bản gốc văn bản ý kiến của các BỘ, ngành, địa phương có liên quan.

## **Điều 5. Lập dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. Khi đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án để làm rõ về sự cần thiết phải đầu tư và hiệu quả đầu tư xây dựng công trình, trừ những trường hợp sau đây:

a) Công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị định này;

b) Các công trình xây dựng là nhà ở riêng lẻ của dân quy định tại khoản 5 Điều 35 của Luật Xây dựng.

2. Nội dung dự án bao gồm phần thuyết minh theo quy định tại Điều 6 và phần thiết kế cơ sở theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này.

3. Đối với các dự án nhóm B chưa có trong quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng thì trước khi lập dự án phải có ý kiến thoả thuận bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt về quy hoạch.

## **Điều 6. Nội dung phần thuyết minh của dự án**

1. Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư; đánh giá nhu cầu thị trường, tiêu thụ sản phẩm đối với dự án sản xuất; kinh doanh hình thức đầu tư xây dựng công trình; địa điểm xây dựng, nhu cầu sử dụng đất; điều kiện cung cấp nguyên liệu, nhiên liệu và các yếu tố đầu vào khác.

2. Mô tả về quy mô và diện tích xây dựng công trình, các hạng mục công trình bao gồm công trình chính, công trình phụ và các công trình khác; phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ và công suất.

3. Các giải pháp thực hiện bao gồm:

a) Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư và phương án hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật nếu có;

b) Các phương án thiết kế kiến trúc đối với công trình trong đô thị và công trình có yêu cầu kiến trúc;

c) Phương án khai thác dự án và sử dụng lao động;

d) Phân đoạn thực hiện, tiến độ thực hiện và hình thức quản lý dự án.

4. Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng, chống cháy, nổ và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

5. Tổng mức đầu tư của dự án; khả năng thu xếp vốn, nguồn vốn và khả năng cấp vốn theo tiến độ; phương án hoàn trả vốn đối với dự án có yêu cầu thu hồi vốn; các chỉ tiêu tài chính và phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội của dự án.

### **Điều 7. Nội dung thiết kế cơ sở của dự án**

1. Nội dung phần thiết kế cơ sở của dự án phải thể hiện được giải pháp thiết kế chủ yếu, bảo đảm đủ điều kiện để xác định tổng mức đầu tư và triển khai các bước thiết kế tiếp theo, bao gồm thuyết minh và các bản vẽ.

2. Thuyết minh thiết kế cơ sở được trình bày riêng hoặc trình bày trên các bản vẽ để diễn giải thiết kế với các nội dung chủ yếu sau:

a) Tóm tắt nhiệm vụ thiết kế; giới thiệu tóm tắt mối liên hệ của công trình với quy hoạch xây dựng tại khu vực; các số liệu về điều kiện tự nhiên, tải trọng và tác động; danh mục các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng.

b) Thuyết minh công nghệ: giới thiệu tóm tắt phương án công nghệ và sơ đồ công nghệ; danh mục thiết bị công nghệ với các thông số kỹ thuật chủ yếu liên quan đến thiết kế xây dựng.

c) Thuyết minh xây dựng:

- Khái quát về tổng mặt bằng: giới thiệu tóm tắt đặc điểm tổng mặt bằng, cao độ và toạ độ xây dựng; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các điểm đấu nối; diện tích sử dụng đất, diện tích xây dựng, diện tích cây xanh, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cao độ san nền và các nội dung cần thiết khác.

- Đối với công trình xây dựng theo tuyến: giới thiệu tóm tắt đặc điểm tuyến công trình, cao độ và tọa độ xây dựng, phương án xử lý các chướng ngại vật chính trên tuyến; hành lang bảo vệ tuyến và các đặc điểm khác của công trình nếu có;

- Đối với công trình có yêu cầu kiến trúc: giới thiệu tóm tắt mối liên hệ của công trình với quy hoạch xây dựng tại khu vực và các công trình lân cận; ý tưởng của phương án thiết kế kiến trúc; màu sắc công trình; các giải pháp thiết kế phù hợp với điều kiện khí hậu, môi trường, văn hoá, xã hội tại khu vực xây dựng;

- Phần kỹ thuật: giới thiệu tóm tắt đặc điểm địa chất công trình, phương án gia cố nền, móng, các kết cấu chịu lực chính, hệ thống kỹ thuật và hạ tầng kỹ thuật của công trình, san nền, đào đắp đất; danh mục các phần mềm sử dụng trong thiết kế;

- Giới thiệu tóm tắt phương án phòng chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;

- Dự tính khối lượng các công tác xây dựng, thiết bị để lập tổng mức đầu tư và thời gian xây dựng công trình.

3. Các bản vẽ thiết kế cơ sở bao gồm:

a) Bản vẽ công nghệ thể hiện sơ đồ dây chuyền công nghệ với các thông số kỹ thuật chủ yếu;

b) Bản vẽ xây dựng thể hiện các giải pháp về tổng mặt bằng, kiến trúc, kết cấu, hệ thống kỹ thuật và hạ tầng kỹ thuật công trình với các kích thước và khối lượng chủ yếu, các mốc giới, tọa độ và cao độ xây dựng;

c) Bản vẽ sơ đồ hệ thống phòng chống cháy, nổ.

4. Đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sản xuất kinh doanh thì tùy theo tính chất, nội dung của dự án có thể giảm bớt một số nội dung thiết kế cơ sở quy định tại khoản 2 Điều này nhưng phải bảo đảm yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, xác định được tổng mức đầu tư và tính toán được hiệu quả đầu tư của dự án.

5. Số lượng thuyết minh và các bản vẽ của thiết kế cơ sở được lập tối thiểu là 09 bộ.

## **Điều 8. Hồ sơ trình phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ dự án đầu tư xây dựng công trình tới người quyết định đầu tư để phê duyệt.

2. Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm:

a) Tờ trình phê duyệt dự án theo mẫu tại Phụ lục số 2 kèm theo Nghị định này;

b) Dự án bao gồm phần thuyết minh và thiết kế cơ sở; văn bản thẩm định của các Bộ, ngành liên quan (nếu có);

c) Văn bản cho phép đầu tư của cấp có thẩm quyền đối với các dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A.