

HƯỚNG DẪN

Về việc đầu tư xây dựng công trình khách sạn trên đất ở liên kế trong các khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn.

Ngày 06/5/2020 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1674/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã có Văn bản số 3708/UBND-KT ngày 09/6/2020 chỉ đạo các cơ quan liên quan căn cứ đồ án quy hoạch 12 phường và các quy định hiện hành của Nhà nước để tiếp tục thực hiện việc cấp phép xây dựng và thực hiện các thủ tục có liên quan cho các cơ sở lưu trú phục vụ du lịch trên địa bàn thành phố Quy Nhơn theo quy định.

Nhằm bảo đảm phát triển các cơ sở lưu trú có chất lượng phục vụ phát triển du lịch trên địa bàn tỉnh, phù hợp với khả năng đảm bảo các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, Sở Xây dựng hướng dẫn việc thực hiện các thủ tục liên quan để đầu tư xây dựng các công trình khách sạn xây dựng trên đất ở liên kế trong các khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn như sau:

PHẦN I

YÊU CẦU CHUNG

I. Phạm vi và đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi áp dụng: Văn bản này hướng dẫn các nội dung liên quan đến công tác đầu tư xây dựng công trình khách sạn trên đất ở liên kế trong các khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn theo Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của UBND tỉnh.

2. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia hoạt động xây dựng, kinh doanh cơ sở lưu trú là khách sạn trên địa bàn tỉnh.

3. Hướng dẫn này không áp dụng đối với các cơ sở lưu trú như: Homestay, nhà nghỉ, nhà khách, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch.

II. Giải thích từ ngữ:

- 12 phường nội thành theo quy hoạch phân khu bao gồm: Trần Phú, Lê Lợi, Trần Hưng Đạo, Lê Hồng Phong, Lý Thường Kiệt, Nguyễn Văn Cừ, Hải Cảng, Quang Trung, Thị Nại, Ngô Mỹ, Đông Đa, Ghềnh Ráng. (có bản đồ ranh giới theo quy hoạch được duyệt kèm theo).

- Khách sạn: Là cơ sở lưu trú du lịch được xây dựng thành khối, đảm bảo

chất lượng về cơ sở vật chất, trang thiết bị và dịch vụ cần thiết phục vụ khách.

- *Hạng của khách sạn*: Căn cứ theo vị trí, kiến trúc, trang thiết bị tiện nghi, dịch vụ, người quản lý và nhân viên phục vụ, an ninh, an toàn, bảo vệ môi trường và vệ sinh an toàn thực phẩm, khách sạn được xếp theo 5 hạng: 1 sao, 2 sao, 3 sao, 4 sao, 5 sao theo Tiêu chuẩn Quốc gia 4391:2015 Khách sạn- Xếp hạng.

- *Mật độ xây dựng*: Là diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao công trình hạ tầng kỹ thuật).

- *Số tầng nhà*: Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm.

- *Chiều cao của nhà, công trình, kết cấu*: Là chiều cao được tính từ cao độ mặt đất tới điểm cao nhất của nhà, công trình, kết cấu. Đối với công trình có cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất.

Chú thích: *Các thiết bị kỹ thuật trên mái, cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí không tính vào chiều cao công trình.*

- *Tầng trên mặt đất*: là tầng mà cao độ sàn của nó cao hơn hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- *Tầng hầm (hoặc tầng ngầm)*: là tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- *Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm)*: là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- *Tầng kỹ thuật*: là tầng bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái hoặc tầng bất kỳ của tòa nhà.

- *Tầng áp mái*: là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.

- *Số tầng của tòa nhà (hoặc công trình)*: bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng nửa/bán hầm, không bao gồm tầng áp mái.

Chú thích: *Công trình có tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.*

Đối với các công trình nhà, kết cấu dạng nhà, công trình nhiều tầng có sàn, tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị

công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m². Mỗi công trình chỉ được phép có một tầng lửng không tính vào số tầng của công trình.

III. Điều kiện để xây dựng công trình khách sạn trên đất ở liên kế trong các khu dân cư:

1. Yêu cầu chung về diện tích, kích thước lô đất: Đối với công trình dịch vụ khách sạn theo Tiêu chuẩn TCVN4391:2015 Khách sạn – Xếp hạng do các tổ chức, cá nhân xây dựng trên đất ở liên kế trong các khu dân cư, khu đô thị phải đáp ứng các yêu cầu: Có bề rộng mặt tiền tối thiểu 6-8m, diện tích đất tối thiểu 100m².

2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Đối với lô đất có bề rộng mặt tiền từ 6m đến nhỏ hơn 8m, diện tích tối thiểu 100m²:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 80%.

- Chiều cao tối đa 07 tầng (không bao gồm tầng tum và tầng hầm). Theo nội dung giải thích từ ngữ tại Mục II, Phần I.

b) Đối với lô đất có bề rộng mặt tiền $\geq 8m$, diện tích $\geq 100m^2$: Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xác định cụ thể theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và điều kiện đáp ứng hạ tầng kỹ thuật cho phép tại địa điểm xây dựng.

c) Tầng hầm: Trường hợp công trình có tầng hầm, phải đảm bảo theo quy định sau:

- Phần nổi của tầng hầm (*tính đến sàn tầng trệt*) không quá 1,5m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định hoặc vỉa hè quy hoạch (đối với khu vực chưa hoàn thiện về hạ tầng).

- Vị trí đường xuống tầng hầm (*đỉnh ram dốc*) cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 2m.

3. Điều kiện về hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc phù hợp với công năng của công trình khách sạn, không sử dụng kính phản quang, không sử dụng màu sắc, vật liệu mặt ngoài gây ảnh hưởng xấu đến cảnh quan đô thị, giao thông, công trình lân cận và gây ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng như màu đen, vật liệu gây chói...

4. Điều kiện về hạ tầng kỹ thuật:

- Lòng đường của các tuyến đường được phép xây dựng công trình khách sạn $\geq 7m$ để đảm bảo cho công tác phòng cháy chữa cháy, cứu hộ cứu nạn, phương tiện đậu đỗ đón trả khách.

- Đảm bảo các điều kiện về thoát nước mưa, nước thải và đảm bảo việc xử lý nước thải đạt quy chuẩn cho phép trước khi thải ra môi trường.

- Các khách sạn phải đảm bảo điều kiện thuận lợi để đậu xe đón trả khách nhằm không ảnh hưởng đến giao thông chung và các công trình, nhà lân cận.

- Đối với công trình xây dựng trên lô đất có diện tích bằng 100m², bề rộng mặt tiền từ 6m đến nhỏ hơn 8m phải đảm bảo tối thiểu đỗ đồng thời 02 ô tô con trong khu đất hoặc trong tòa nhà (trong chỉ giới đường đỏ).

- Đối với công trình xây dựng trên lô đất có bề rộng mặt tiền $\geq 8m$, diện tích $\geq 100m^2$, quy định về chỗ để xe như sau:

Đối với khách sạn từ 3 sao trở lên phải bố trí chỗ để xe ô tô con đảm bảo chỉ tiêu 4 phòng/1 chỗ; Khách sạn dưới 3 sao phải bố trí chỗ để xe ô tô con đảm bảo chỉ tiêu 8 phòng/1 chỗ theo quy định tại Bảng 2.20: (Số chỗ để xe ô tô con tối thiểu) theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD ban hành kèm theo thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng. Trường hợp diện tích không đảm bảo theo quy chuẩn phải có giải pháp và cam kết bố trí chỗ để xe cách khách sạn tối đa 200m theo Tiêu chuẩn Quốc gia 4391:2015 Khách sạn- Xếp hạng để phục vụ đậu đỗ xe cho khách sạn tránh trường hợp đậu đỗ xe gây cản trở giao thông tại khu vực. Cụ thể:

+ Khách sạn hạng 1 sao, 2 sao: Nơi để xe cho khách trong hoặc cách khu vực khách sạn tối đa 200m.

+ Khách sạn hạng 3 sao: Nơi để xe cho khách trong hoặc cách khu vực khách sạn tối đa 200m, nơi để xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 5% số buồng ngủ.

+ Khách sạn hạng 4 sao: Nơi để xe cho khách trong hoặc cách khu vực khách sạn tối đa 200m, nơi để xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 10% số buồng ngủ.

+ Khách sạn hạng 5 sao: Nơi để xe cho khách trong hoặc cách khu vực khách sạn tối đa 200m, nơi để xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 15% số buồng ngủ.

5. Điều kiện thẩm định PCCC công trình khách sạn: Công trình phải được thẩm duyệt PCCC theo loại hình công trình khách sạn tại phụ lục IV, Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/07/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy.

6. Điều kiện về hoạt động, kinh doanh: Đơn vị quản lý, vận hành công trình khách sạn phải có đăng ký kinh doanh ngành nghề khách sạn, công trình phải lập thủ tục hoàn thành công trình đưa vào sử dụng, nghiệm thu về PCCC trước khi lập thủ tục công nhận hạng khách sạn và cấp giấy phép an ninh trật tự kinh doanh dịch vụ lưu trú.

IV. Trình tự thực hiện: Bao gồm các bước sau:

1. Lập thủ tục để cung cấp và xác nhận thông tin về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc làm cơ sở thiết kế công trình: (đối với công trình có quy mô 15 tầng trở lên)

- a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện: Theo Phụ lục I.
- b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Sở Xây dựng Bình Định, số 32, đường Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn.

2. Lập hồ sơ đề nghị thẩm định thiết kế cơ sở (dự án có mức đầu tư ≥ 15 tỷ)

- a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện: Thành phần hồ sơ và Trình tự thực hiện theo Phụ lục II.
- b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bình Định, số 127, đường Hai Bà Trưng, TP. Quy Nhơn.
- c) Cơ quan thực hiện: Sở Xây dựng Bình Định.
- d) Ghi chú: Từ ngày 01/01/2021, thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội.

3. Lập hồ sơ trình thẩm duyệt thiết kế về PCCC công trình

- a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện theo Phụ lục III.
- b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Phòng Cảnh sát PCCC & CHCN Công an tỉnh, số 65, đường Hà Huy Tập, thành phố Quy Nhơn.

4. Lập thủ tục Đánh giá tác động môi trường (đối với dự án khách sạn trên 200 phòng)

- a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện theo Phụ lục IV.
- b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bình Định, số 127, đường Hai Bà Trưng, TP. Quy Nhơn.
- c) Cơ quan thực hiện: Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Lập thủ tục Đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường (trường hợp dự án phát sinh trên $50m^3$)

- a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện theo Phụ lục V.
- b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bình Định, số 127, đường Hai Bà Trưng, TP. Quy Nhơn.
- c) Cơ quan thực hiện: Sở Tài nguyên và Môi trường:

6. Lập thủ tục đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường (trường hợp công trình khách sạn phát sinh lượng nước thải từ $20m^3$ đến $50m^3$)

- a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện: Như mục 5.
- b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn.

7. Lập thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng

- a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện theo Phụ lục VI.
- b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bình Định, số 127, đường Hai Bà Trưng, TP. Quy Nhơn.
- c) Cơ quan thực hiện: Sở Xây dựng.

8. Lập thủ tục nghiệm thu PCCC công trình.

- a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện theo Phụ lục VII.
- b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Phòng Cảnh sát PCCC & CHCN Công an tỉnh, số 65, đường Hà Huy Tập, thành phố Quy Nhơn.

9. Lập thủ tục hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.

- a) Thành phần hồ sơ thực hiện theo Phụ lục VIII.
- b) Trình tự thực hiện: Sau khi xây dựng hoàn thành công trình, chủ đầu tư có văn bản đề nghị kiểm tra hoàn thành công trình đưa vào sử dụng kèm hồ sơ gửi về Sở Xây dựng để kiểm tra.
- c) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Sở Xây dựng Bình Định.

10. Vận hành thử nghiệm các công trình xử lý chất thải theo quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án (đối với khách sạn 200 phòng trở lên)

- a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện theo Phụ lục IX.
- b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bình Định, số 127, đường Hai Bà Trưng, TP. Quy Nhơn.
- c) Cơ quan thực hiện: Sở Tài nguyên và Môi trường.

11. Lập thủ tục đề nghị công nhận hạng khách sạn

- a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện theo Phụ lục X.
- b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bình Định, số 127, đường Hai Bà Trưng, TP. Quy Nhơn.
- c) Cơ quan thực hiện: Sở Du lịch.

12. Lập thủ tục cấp giấy phép an ninh trật tự kinh doanh dịch vụ lưu trú.

- a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện theo Phụ lục XI.

b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Công an tỉnh Bình Định - số 10 Trần Phú, thành phố Quy Nhơn, Bình Định.

13. Lập thủ tục đăng ký biến động đất đai (thực hiện sau khi lập thủ tục xây dựng hoàn thành công trình)

a) Thành phần hồ sơ và trình tự thực hiện theo Phụ lục XII.

b) Nơi nhận và giải quyết hồ sơ: Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bình Định, số 127, đường Hai Bà Trưng, TP. Quy Nhơn.

c) Cơ quan thực hiện: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh.

PHẦN II

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Hướng dẫn này làm cơ sở để các tổ chức, cá nhân thực hiện việc đầu tư xây dựng khách sạn trên đất ở liên kế trong các khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn. Trong quá trình thực hiện nếu có nội dung cần hướng dẫn rõ thêm thì các Sở, ngành, UBND thành phố Quy Nhơn và các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng sẽ báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Du lịch;
- Công an tỉnh;
- Phòng Cảnh sát PCCC & CHCN- Công an tỉnh;
- Phòng Cảnh sát QLHC về TTXH- Công an tỉnh;
- UBND TP. Quy Nhơn;
- 12 phường nội thành tại Mục II;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Thanh tra Sở;
- Phòng: QLXD&VLXD, HTKT, QLNN&PTĐT;
- Lưu: VT, VP, P. QH-KT. Quang

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Đăng Tuấn