

## ۱- به چه کسی مجوز ایجاد تاسیسات گردشگری داده می شود؟

- شخص حقیقی یا حقوقی که درخواست مجوز برای تاسیس یک یا چند عنوان از فعالیت های آئین نامه اجرائی ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات گردشگری و نظارت به فعالیت آنها را دارد.

## ۲- عناوینی که این سازمان می تواند برای آن مجوز صادر نماید، چه عناوینی هستند؟ و کارشناس هر بخش چه کسی است؟

ردیف	عنوان تاسیسات	کارشناس مربوطه
۱	هتل ، متل و مهمانپذیر	آقای زارع
۲	خانه مسافر	آقای بازیار
۳	اقامتگاه بوم گردی	آقای کشاورز
۴	مراکز خود پذیرائی شامل هتل آپارتمان ، زائر سرا	
۵	اقامتگاه سنتی	خانم شجاعی
۶	مراکز سرگرمی و تفریحی گردشگری	
۷	مجمع ها ، اردوگاهها و محوطه های گردشگری	
۸	مراکز گردشگری سلامت از قبیل مجمع های سلامت و تندرستی و آبدرمانی و هتل بیمارستان	
۹	محیط ها و پارک های طبیعت گردی و گردشگری روستایی و عشایری	
۱۰	واحد های پذیرایی و اتواع غذاخوری های منفرد بین راهی موجود	آقای روانشاد
۱۱	تاسیسات اقامتی و پذیرایی واقع در مجمع های خدمات رفاهی بین راهی	آقای روانشاد
۱۲	واحدهای پذیرایی واقع پایانه (ترمینال) فرودگاه ها ، پایانه های مسافری زمینی برون شهری، دریایی و ریلی	
۱۳	سفره خانه سنتی	خانم پاراحمدی

۱۴	مناطق نمونه گردشگری
۱۵	دهکده سلامت
۱۶	دفاتر یا شرکت های خدمات سیاحتی و جهانگردی
	<b>معاونت گردشگری</b>

### ۳- جهت درخواست اخذ مجوز تاسیسات فوق چه مدارکی نیاز می باشد؟

- درخواست کتبی متقاضی مبنی بر احداث تاسیسات گردشگری
- یک نسخه تصویرشناسنامه (تمام صفحات) درمورد شخص حقوقی یک نسخه تصویر ثبت در روزنامه رسمی، اساسنامه و آگهی آخرین تغییرات و تصویر کارت ملی
- مدرک تحصیلی
- کلیات طرح مورد درخواست و برنامه فیزیکی (شامل حجم سرمایه گذاری، برآورد ریالی و ارزی طرح، نحوه تأمین سرمایه و ...)
- ارائه مستندات به منظور توانایی مالی اجرای طرح (نامه عدم بدهی بانکی- پرینت حساب ۶ ماهه)
- مدارک مالکیت یا تصرف قانونی ملک
- کروکی محل استقرار طرح (نقشه هوایی) و کاربری در حال حاضر

### ۴- نوع درخواست ها بر چه اساسی تقسیم بندی می شود؟

- احداث زمین یا واحد با کاربری غیر گردشگری که در مرحله سفت کاری یا قبل آن درخواست ایجاد واحد گردشگری دارد.
- تبدیل واحد در حال بهره برداری و با کاربری غیر گردشگری که قصد تغییر کاربری و تبدیل به واحد گردشگری دارد .
- بهبودی واحد دارای پروانه بهره برداری گردشگری که قصد انجام تعمیرات و نوسازی و اصلاحات معماری دارد.
- توسعه واحدهایی که قصد افزایش زمین، سطح زیربنا و خدمات گردشگری را دارند.

### ۵- در انجام فرایند سرمایه گذاری چه مجوز هایی صادر می گردد و مدت اعتبار آن چقدر است؟

موافقت اصولی اولیه: پس از اخذ موافقت کمیسیون فنی سرمایه گذاری و تکمیل پرونده  
مدت اعتبار: ۶ ماه

تمدید: یک مرتبه

موافقت اصولی: پس از اخذ پاسخ مثبت کلیه استعلام ها، تایید نقشه معماری، تغییر کاربری

مدت اعتبار: ۶ ماه

تمدید: ۳ مرتبه

مجوز احداث: پس از ارائه پروانه ساختمانی

مدت اعتبار: تازمان بهره برداری

تمدید: ندارد

#### ۶- چرا به جای سند شش دانگ ، اجاره نامه و یا قولنامه پذیرفته نیست ؟

- پیرو آیین نامه های وزارتخانه ، مجوز تنها به دارنده سند شش دانگ داده میشود و دارنده اجاره نامه و یا قولنامه ، مالک شناخته نمی شود .

#### ۷- چرا به شهرداری ها و دهیاری ها هیچ مجوز گردشگری داده نمی شود ؟

- به استناد ما ده ۲۳ قانون خدمات کشوری مبنی بر ممنوعیت صدور مجوز تاسیسات گردشگری به نهادهای عمومی غیر دولتی نظیر شهرداری ها و دهیاری ها امکان صدور مجوز میسر نمی باشد.

#### ۸- وکالت نامه هایی که به سازمان از سوی سرمایه گذاران آورده می شود دارای چه متنی می باشد؟

- در میان جمله های بسیاری که در وکالتنامه می باشد بایستی این جمله نیز نوشته شود : " ..... مراجعه به اداره کل میراث فرهنگی ، گردشگری و صنایع دستی استان فارس برای اخذ موافقت اصولی اولیه ، موافقت اصولی ، مجوز احداث ، پروانه بهره برداری و پروانه ساختمانی هرگونه تاسیسات گردشگری و انجام امور بانکی و تسهیلات وابسته به آنها به نام موکل (دارنده سند ) / وکیل ( سلب اختیار از مالک) ..... "

#### ۹- آیا پارکینگ برای سفره خانه سنتی الزام است ؟

برای سفره خانه های سنتی به ازاء ۵ نفر ظرفیت پذیرایی یک واحد پارکینگ باید در نظر گرفته شود.

#### ۱۰- بناهای تاریخی که مجوز سفره خانه سنتی اخذ می کنند و امکان ایجاد پارکینگ در بنا نمی باشد تکلیف چیست ؟

- سرمایه گذار و مالک موظف و متعهد می گردد در نزدیکترین پارکینگ عمومی نسبت به سفره خانه ، تعداد پارکینگ مورد نیاز را تامین نماید .

**۱۱- سرمایه گذاران سفره خانه های سنتی که در مناطق قدیمی و تاریخی بوده و نمی توانند در ساختمان خود پارکینگ خودرو که از شرایط نخستین سفره خانه ها است را داشته باشند چه تعهدنامه رسمی بایستی بدهند ؟**

- پیرو موافقت اصولی اداره کل میراث فرهنگی ، گردشگری و صنایع دستی استان فارس به شماره مورخ ..... عنوان ..... به نشانی ..... و با دید آنکه این واحد بدون محوطه ای برای ایستگاه خودرو بهره برداران می باشد ، سرمایه گذار ..... متعهد می شود تعداد ..... واحد پارکینگ خودرو سواری از مجموعه پارکینگ به نشانی ..... از هنگام دریافت پروانه بهره برداری تا پایان عمر بهره برداری عنوان پروانه دریافتی اجاره کرده و چنانچه در روند اجاره نامه خللی پدید آید و سرمایه گذار نتواند مجموعه پارکینگ جایگزین که پذیرفته سازمان نیز باشد را فراهم کند ، پروانه بهره برداری یکجانبه از سوی سازمان باطل خواهد شد .

**۱۲- شرایط زمین مورد درخواست هتل و مهمانپذیر چگونه است ؟**

**ضوابط کلی جهت احداث هتل و مهمانپذیر**

درجه ۳	درجه ۲	درجه ۱	ممتاز	مستاره					مهمانپذیر هتل
				۵ ستاره	۴ ستاره	۳ ستاره	۲ ستاره	۱ ستاره	
۶	۶	۸	۸	۱۵	۱۴	۱۲	۱۰	۸	دسترسی مستقیم به خیابان اصلی با حداقل عرض (متر)
۲۰۰	۲۰۰	۲۵۰	۳۰۰	۲۵۰۰	۲۰۰۰	۱۰۰۰	۶۰۰	۴۰۰	حداقل متراژ زمین (متر مربع)
%۹۰	%۹۰	%۸۰	%۸۰	%۶۰	%۶۵	%۷۰	%۷۵	%۸۰	حداکثر نسبت زیربنای هر طبقه به مساحت زمین (بغیر از زیرزمین و پارکینگ)
۱۰	۱۰	۱۵	۱۵	۱۰۰	۵۰	۳۰	۲۰	۱۰	حداقل تعداد اتاق اقامتی

توضیح: ضوابط ارائه شده حداقل ها بوده و سرمایه گذار ملزم به رعایت آن می باشد .

**۱۳- شرایط زمین مورد درخواست هتل آپارتمان چگونه است ؟**

سه ستاره	دو ستاره	یک ستاره	
۱۲	۱۰	۸	حداقل عرض دسترسی
۱۵۰۰	۸۰۰	۴۰۰	حداقل مساحت زمین
۶۰	۸۰	۱۰۰	حداکثر سطح اشغال
۲۰	۲۰	۱۵	حداقل تعداد آپارتمان
۲۰	۱۵	۱۰	حداقل تعداد پارکینگ

#### ۱۴- نقشه های معماری تاسیسات جهت ارائه به سازمان در چه سایز و با چه مقیاسی باشد؟

- نقشه های معماری تاسیسات متناسب با مقیاس پروژه بایستی ارائه گردد به نحوی که هنگام بررسی بتوان ابعاد فضاها و یا مقیاس نقشه را بدست آورد .

#### ۱۵- آیا فاریندی پروژه در هتل امکان پذیر می باشد؟

- خیر، کلیه بخش های هتل به صورت همزمان و یکجا بهره برداری می گردد.

#### ۱۶- آیا می توانم نقشه های معماری و طرح هتل را خودم انجام دهم؟

- تهیه نقشه های معماری و طراحی هتلهای ۲ ستاره و بالا تر و نیز پروژه های بزرگ مقیاس الزاما باید توسط مشاورین رتبه بندی شده از معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور ( ترجیحا با رزومه گردشگری) صورت پذیرد.
- مهمانپذیر ۱ ستاره و ۲ ستاره توسط مهندس یا مهندسین که از وزارت راه و شهرسازی (سازمانهای استانی) مجوز فعالیت طراحی دریافت نموده اند . (ترجیحا پایه ۱ معماری) انجام شود و رعایت ضوابط معماری های مربوطه الزامی است .

## ۱۷- آیا تبدیل ساختمان با کاربری مسکونی به هتل شرایط خاصی می خواهد ؟

جهت تبدیل فضای مسکونی به هتل ، پس از بازدید کارشناسی می بایست نقشه های وضع موجود توسط کارشناس معماری بررسی و در صورت امکان تغییر و اعمال ضوابط مصوب تاسیسات گردشگری موضوع قابل بررسی می باشد .

## ۱۸- تبدیل ساختمان تجاری و اداری به هتل آیا الزام به تغییر کاربری است ؟

- صدور مجوز الزاما با کاربری مصوب گردشگری در کمیسیون ماده ۵ می باشد تا مشمول بهره برداری از امتیازهای تاسیسات گردشگری شود.

## ۱۹- آیا می توان در طبقه همکف هتل فضای تجاری داشت ؟

- با توجه به ضوابط مصوب فضای تجاری صرفا برای هتل های ۵ ستاره از قبیل گلروشی ، عطریات ، جواهرات ، غرفه صنایع دستی ، عتیقه فروشی ، نمایشگاه و مغازه های مناسب هتل مشروط بر آنکه ورودی به خیابان یا معابر نداشته باشند .

## ۲۰- آیا پارکینگ برای هتل و مهمانپذیر الزام است ؟

- برای هتل ها از ۱ تا ۵ ستاره به ازاء ۵ تخت اقامتی یک واحد پارکینگ – مهمانپذیر به ازاء ۱۰ تخت اقامتی یک واحد پارکینگ باید در نظر گرفته شود.

-

## ۲۱- آیا هر بنای تاریخی را می توان مجوز تاسیسات گردشگری از سازمان میراث فرهنگی اخذ کرد ؟

- در صورت دارا بودن ارزشهای معماری و تاریخی و امکان تبدیل آن به اقامتگاه و سفره خانه سنتی با اصول مرمتی ، دسترسی مناسب جهت تردد ماشین آتش نشانی و آمبولانس در مواقع ضروری را داشته باشد.

## ۲۲- آیا می توان در طبقه آخر هتل وضع موجود رستوران بام ایجاد کرد؟

- در صورت تأیید معاونت میراث فرهنگی در بافت و محورهای تاریخی و نیز اخذ مصوبات لازم از کمیسیون ماده ۵ استانداری و ایجاد دسترسی مجزا (آسانسور) در جوار لابی مطابق با ضوابط مصوب و تأیید کارشناس معماری معاونت سرمایه گذاری و طرحها اداره کل قابل بررسی می باشد .

**۲۳- حداقل متراژ زمین جهت احداث مجتمع و کمپ های گردشگری چند متر مربع می باشد؟**

- حداقل ۴۰۰۰ مترمربع

**۲۴- به طور کلی چه مکانهایی جهت احداث مجتمع های گردشگری انتخاب می گردند؟**

- مکانهایی که در جوار جاذبه های طبیعی، تاریخی- فرهنگی و انسان ساخت می باشد و بتاسیل های گردشگری اولیه را جهت احداث مجتمع گردشگری داشته باشد.

**۲۵- کاربری های مورد نیاز در مجتمع های گردشگری چه می باشد؟**

- کاربریهای اقامتی ، پذیرایی، تفریحی-سرگرمی، درمانی، خدمات پشتیبان

**۲۶- استعلام های مورد نیاز جهت احداث مجتمع ها و کمپ های گردشگری از کدام ارگانها می باشد؟**

- مواردی که در محدوده و حریم شهر ها می باشد، استعلام فرمانداری شهرستان مورد نظر، اداره راه و شهرسازی و شهرداری می باشد. مواردی که در محدوده طرح هادی روستاها می باشد استعلام از بنیاد مسکن نیز لازم می باشد. و مواردی که خارج از حریم و محدوده شهرها می باشد استعلام نه گانه از جمله فرمانداری، سازمان حفاظت محیط زیست؛، سازمان جهاد کشاورزی، منابع طبیعی، شرکت آب و فاضلاب، شرکت آب منطقه ای ، شرکت برق، شرکت گاز و پایانه ها را نیاز دارد.

**۲۷- نحوه تایید مطالعات امکان سنجی مجتمع ها و کمپ های گردشگری به چه صورت می باشد؟**

- مطالعات امکان سنجی مجتمع و کمپ های گردشگری طبق شرح خدمات مصوب سازمان میراث فرهنگی انجام می گردد و پس از طرح و تصویب در کمیته های کارشناسی این اداره کل، جهت تایید نهایی به کارگروه میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استانداری ارائه می گردد .

**۲۸- آیا فازبندی پروژه در مجتمع های گردشگری امکان پذیر می باشد؟**

- بله، امکان فازبندی در پروژه های مقیاس دار از جمله مجتمع های گردشگری امکانپذیر می باشد اما اولویت در فاز اول کاربری های اقامتی می باشد.

**۲۹- مدارک مورد نیاز جهت تشکیل پرونده تسهیلات متمرکز چیست؟**

• اخذ کد سرمایه گذاری و پیشرفت فیزیکی طرح

• ارائه تصویر اسناد مالکیت زمین و پروانه ساخت

• استعلام از بانک عامل در خصوص عدم بدهی بانکی

• ارائه تصویر مدارک شخصی

• ارائه طرح توجیهی

### **۳۰- فرایند درخواست تسهیلات و معرفی و دریافت تسهیلات متمرکز از بانکهای عامل چگونه است؟**

• اخذ کد سرمایه گذاری

• ارائه مدارک و مستندات

• پیشرفت فیزیکی بالای ۳۰ درصد

• بررسی طرح توجیهی و تصویب تسهیلات در کمیته اعتباری

• معرفی به سازمان متبوع جهت بررسی نهائی و معرفی به بانک عامل

### **۳۱- شرایط اخذ یارانه سود و کارمزد تسهیلات بانکی چیست؟**

• فرد متقاضی باید از طریق سازمان به بانک معرفی شده باشد

• ارائه پروانه بهره برداری

• ارائه لیست پرداخت شده اقساط بانکی

• ارائه تصویر قراردادهای دوران مشارکت-تنفس-فروش اقساطی با بانک عامل

### **۳۲- مدت زمان دوران مشارکت و دوران تنفس و دوران فروش اقساطی و درصد سود و کارمزد تسهیلات به چه صورت می باشد؟**

• مدت زمان تسهیلات حدود ۱۰ سال

• دوران مشارکت حدود ۲ سال

• دوران تنفس حدود یک سال

• دوران فروش اقساطی حدود ۷ سال

### **۳۳- تامین تسهیلات بانکی از محل منابع بانکی چگونه تامین می شود؟**

• منابع داخلی بانکها



• صندوق توسعه ملی

• وجوه اداره شده

### ۳۴- ورود و ثبت نام در سامانه تسهیلات سازمان یا سامانه تسهیلات استانی به چه صورت می باشد؟

• معرفی سامانه و ارائه آدرس اینترنتی سامانه

• چگونگی بارگذاری مدارک و اسناد در سامانه

### ۳۵- فرایند ثبت نام در سامانه کارورزی جهت فارغ التحصیلان دانشگاهی و واحدهای پذیرنده کارورز چگونه است؟

• معرفی سامانه کارورزی

• روش ثبت نام واحدهای پذیرنده مانند هتل ها و دفاتر خدمات مسافرتی

• روش ثبت نام فارغ التحصیلان دانشگاهی

• تأیید و معرفی به اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی جهت صدور مجوز

• چگونگی استفاده از معافیتها پرداخت حق بیمه

### ۳۶- فرصت سرمایه گذاری چیست و شرایط معرفی آن چگونه است؟

به فعالیتی اطلاق می شود که جهت معرفی توانمندی ها و پتانسیلهاى بالفعل استان در زمینه پروژه های گردشگری و صنایع دستی و میراث فرهنگی که قابلیت اجرا و راه اندازی داشته باشند و به منظور حمایت و تسهیل و تسریع در سرمایه گذاری از طریق شناسائی و گردآوری اطلاعات سرمایه گذاری مختلف و بالطبع تهیه کتابچه و فایلهاى راهنمائی سرمایه گذار که شامل

• مشخصات محل اجرای طرح

• شرح پروژه

• تحلیل برآورد هزینه ها و درآمدها-

• اطلاعات فنی پروژه

• ارزیابی اقتصادی پروژه

• خلاصه عملکرد مالی بر اساس جدول زمانبندی شده

• دوره بازگشت سرمایه و نرخ بازده داخلی

• مساحت و زیر بنای پروژه

• زمان دوره ساخت و بهره برداری

