

دستورالعمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	واحد	ملاحظات
<p>1-1- نقشه های کلی طرح نقشه های کلی باید شامل: طرح جامع شهری - کروکی و محل بنا باشد.</p> <p>2-1- نقشه های معماری 1-2-1- نقشه های معماری شامل پلانهای طبقات، همکف، پارکینگ، زیرزمینها و محوطه سازی همراه اندازه گذاری و مقیاس باشد. 2-2-1- نقشه های کامل مقاطع و نماها همراه با رقوم ارتفاعی مربوطه و پلان مبلمان به تفکیک</p> <p>3-1- شرایط اولیه طرح 1-3-1- محل ملک و نقشه های آن باید به تأیید کارشناس فنی دفتر برنامه ریزی و امور فنی معاونت سیاحتی و زیارتی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برسد.</p> <p>2-3-1- نقشه های معماری - محاسباتی و تأسیساتی باید به امضاء مهندسین معمار، محاسب و تأسیسات عضو سازمان مهندسی ساختمان رسیده باشد.</p> <p>3-3-1- محل مورد تقاضا میبایست در نواحی خدماتی - اداری - تجاری و مسکونی طرح تفصیلی شهرها بوده به نحوی که حتی المقدور در مکانی آرام دور از آلودگی صوتی و تأسیساتی نظیر مراکز آموزشی، درمانی و سایر مراکز مشابه قرار گرفته باشد.</p> <p>4-1- راههای دسترسی:</p>						
1-4-1	حداقل عرض راه دسترسی محل مورد تقاضا	8	10	12	متر	
2-4-1	حداقل عرض راه دسترسی برای نقاط پرتراکم و نزدیک خیابانهای اصلی	6	8	-	متر	
تبصره: حداقل عرض راه دسترسی مطابق ضوابط شهرسازی هر محل قابل تغییر میباشد.						
1-2	مساحت زمین و بنا					
1-1-2	حداقل مساحت زمین مورد نیاز تبصره: برای نقاط پرتراکم و ساختمانهای تبدیلی به شرط آنکه بند 1-2 رعایت و 100٪ زمین زیر بنا باشد مساحت زمینهای 1 و 2 ستاره با نظر کارشناس فنی معاونت سیاحتی و زیارتی تا 50٪ قابل تقلیل میباشد.	400	800	1500	متر مربع	
2-1-2	حداقل مساحت کل زیر بنا	750	2000	4000	متر مربع	
3-1-2	حداکثر سطح اشغال زمین	٪100	٪80	٪60		
2-2	مساحت و تعداد آپارتمانها					
1-2-2	حداقل مساحت آپارتمانهای 1 خوابه	36	45	54	متر مربع	
2-2-2	حداقل مساحت آپارتمانهای 2 خوابه	53	63	77	متر مربع	
3-2-2	حداقل مساحت آپارتمانهای 3 خوابه تبصره 1: برای ساختمانهای تبدیلی مساحت آپارتمانها تا 20٪ قابل تقلیل میباشد.	81	93	106	متر مربع	با پیشنهاد کارشناس فنی و تأیید مدیر کل دفتر برنامه ریزی و امور فنی

دستورالعمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	واحد	ملاحظات
	تبصره 2: برای هتل آپارتمانهای یک ستاره، آپارتمانهای دو و سه خوابه و برای دو ستاره، آپارتمانهای سه خوابه الزامی نمیباشد.					
4_2_2	حداقل تعداد آپارتمانها	15	20	30	دستگاه	
5_2_2	حداقل تعداد آپارتمانهای 1 خوابه نسبت به کل آپارتمانها	80%				
6_2_2	حداقل تعداد آپارتمانهای 2 خوابه نسبت به کل آپارتمانها		50%			
7_2_2	حداقل تعداد آپارتمانهای 3 خوابه نسبت به کل آپارتمانها			20%		
8_2_2	حداقل تعداد واحد برای ساختمانهای تبدیلی مشروط به رعایت بند 2_1_2	6	12		دستگاه	
3_2	مساحت فضاهای آپارتمانی و مشخصات فنی					
1_3_2	حداقل مساحت اطاق خواب با عرض 3 متر:	10	12	14	متر مربع	
	آپارتمان 1 خوابه	10 و 12	12 و 14	14 و 14	متر مربع	
	آپارتمان 2 خوابه	10 و 12	12 و 14	14 و 14	متر مربع	
	آپارتمان 3 خوابه					
	حداقل مساحت نشیمن، پذیرائی و فضای ارتباطی:	14	16	18	متر مربع	
	آپارتمان 1 خوابه	16	18	23	متر مربع	
	آپارتمان 2 خوابه	25	27	30	متر مربع	
	آپارتمان 3 خوابه					
3_3_2	حداقل مساحت آشپزخانه:	5	7	10		
	آپارتمان 1 خوابه	7	9	12		
	آپارتمان 2 خوابه	10	12	14		
	آپارتمان 3 خوابه					
4_3_2	حداقل مساحت سرویسهای بهداشتی:	5	6	7.5	متر مربع	
	آپارتمان 1 خوابه	5	6	7.5	متر مربع	
	آپارتمان 2 خوابه	7.5	7.5	7.5	متر مربع	
	آپارتمان 3 خوابه					
	تبصره 1: اعداد مندرج در بندهای 1_3_2 الی 4_3_2 با نظر کارشناس فنی دفتر برنامه ریزی و امور فنی تا 20% قابل تقلیل میباشد.					
	تبصره 2: در آپارتمانهای 2 خوابه با					

دستورالعمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	واحد	ملاحظات
	درجه سه ستاره داشتن سرویسهای بهداشتی مجزا الزامی است. تبصره 3: در آپارتمان 3 خوابه یک، دو و سه ستاره داشتن سرویسهای بهداشتی مجزا الزامی است.					
5_3_2	هتل آپارتمان باید دارای نور طبیعی و پنجره به فضای باز باشد.	*	*	*		
6_3_2	حداقل مساحت نورگیر برای اطاقهاییکه از نور حیاط خلوت استفاده میکنند. تبصره: حداقل مساحت نورگیر با توجه به ضوابط شهرداری محل قابل تغییر میباشد و عرض آن از 2 متر کمتر نباشد.	12	9	6	متر مربع	
7_3_2	پنجره ها در حیاط خلوت نباید به هم اشرف داشته باشند.	*	*	*		
8_3_2	ارتفاع تمام شده آپارتمانها از کف تا زیر سقف حداقل باید 2.70 متر باشد.	*	*	*		
9_3_2	در صورت پیش بینی بالکن جداسازی آن با بالکن مجاور الزامی است و ارتفاع جان پناه نباید از 1.20 متر کمتر باشد.	*	*	*		
1_3	راهرو، راه پله، پله فرار و آسانسور					
1_1_3	حداقل عرض راهرو تبصره: در ساختمانهای تبدیلی اعداد مندرج در بند فوق بانظر کارشناس فنی دفتر برنامه ریزی و امور فنی تا 15٪ قابل تقلیل میباشد.	2	1.60	1.30	متر	
2_1_3	حداقل عرض راه پله	1.50	1.30	1.10	متر	
3_1_3	برای ساختمانهای 4 طبقه به بالا آسانسور حمل مسافر الزامی است و تعداد آن حداقل برابر است با:	2	2	1		
4_1_3	حداقل تعداد آسانسور غذا بر در صورت لزوم برابر است با:	1	1			
5_1_3	در صورتیکه تعداد طبقات از 4 طبقه بیشتر باشد پیش بینی پله فرار با عرض حداقل 0.90 متر با محافظ و اجراء تا طبقه همکف الزامی است.	*	*	*		

دستورالعمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	واحد	ملاحظات
2_3	فضاهای لابی، پذیرش، مدیریت					
1_2_3	حداقل مساحت لابی	30	70	100	متر مربع	
2_2_3	حداقل ارتفاع تمام شده لابی تبصره: برای ساختمانهای تبدیلی ارتفاع تعیین شده تا 20٪ قابل تقلیل میباشد.	3.5	3.5	4.5	متر	
3_2_3	حداقل مساحت پذیرش - اطلاعات حسابداری و تلفنخانه برابر است با:	10	20	35	متر مربع	
4_2_3	حداقل مساحت دفتر مدیریت	9	12	16	متر مربع	
5_2_3	حداقل مساحت لابی، پذیرش، مدیریت برای ساختمانهای تبدیلی	35	70		متر مربع	
6_2_3	حداقل سرویس بهداشتی مجزا در لابی دو دستگاه زنانه و دو دستگاه مردانه میباشد	*	*	*		هر سرویس مجزا باید شامل توالت ایرانی و فرنگی باشد
7_2_3	احداث آپارتمان در طبقه همکف مجاز نمیباشد	*	*	*		
8_2_3	پیش بینی حداقل یک دستگاه کابین تلفن عمومی در محل مناسب در لابی	*	*	*		
9_2_3	پیش بینی نمازخانه زنانه و مردانه	*	*	*		
3_3	رستوران و تریا					
1_3_3	حداقل مساحت رستوران		70	150	متر مربع	
2_3_3	رعایت اعداد مندرج در ستونهای مقابل نسبت به مساحت رستوران برای ایجاد فضاهای خدماتی رستوران (آشپزخانه، چایخانه، سردخانه، انبار مواد غذایی) الزامی است.		80٪	100٪		
4_3	فضاهای جنبی					
1_4_3	بمنظور تأمین مواد اولیه پخت و پز و نیازهای ضروری، ایجاد فروشگاه با حداقل مساحت مندرج در ستونهای مقابل و در طبقه همکف الزامی است		15	25	متر مربع	
2_4_3	ایجاد مغازه های تجاری (صنایع دستی پوشاک و موارد مشابه) در طبقه همکف مجاز میباشد	*	*	*		
3_4_3	پیش بینی سالن اجتماعات در طبقه همکف	*	*	*		
4_4_3	فضای ورزشی - سونا - استخر و محل	*	*	*		

دستور العمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	واحد	ملاحظات
	بازی بچه ها					
5_3	پارکینگ، انباری و تأسیسات سرویس دهنده					
1_5_3	تأمین پارکینگ تا 75 متر مربع نیم واحد و از 75 متر مربع به بالا یک واحد الزامی است و بهر حال نباید تعداد آن از اعداد مندرج در ستونهای مقابل کمتر باشد	30	15		متر مربع	با تشخیص کارشناس تا 20٪ قابل تقلیل میباشد
2_5_3	تعداد پارکینگ در فضای باز.	20				
3_5_3	پیش بینی انبار جهت نگهداری لوازم و اثاثیه.	*	*	*		
4_5_3	پیش بینی انبار البسه.	*	*			
5_5_3	پیش بینی انبار خانه داری.	*	*			
6_5_3	اطاق استراحت کارکنان با رختکن و سرویس بهداشتی کامل.	*	*	*		
7_5_3	پیش بینی رختویخانه و اطو کشی.	*	*			
8_5_3	سیستم گرمایش متناسب با شرایط اقلیمی و آب و هوایی منطقه	تهویه مطبوع زمستانی	شופاژ	شופاژ		
9_5_3	سیستم سرمایش متناسب با شرایط اقلیمی و آب و هوایی منطقه تذکر: در صورت استفاده از دستگاههای پکیج جهت گرمایش و یا تولید آب گرم مصرفی، دستگاه مذکور باید در محلی مناسب و خارج از آپارتمان تعبیه گردد.	تهویه مطبوع تابستانی	کولر	کولر		نوع سیستمهای گرمایش و سرمایش متناسب با شرایط اقلیمی و آب و هوایی منطقه و نظر کارشناس فنی دفتر برنامه ریزی و امور فنی قابل تغییر می باشد.
10_5_3	محل موتورخانه حرارت مرکزی و تهویه مطبوع باید دور از راههای تردد مسافران بوده و دارای پنجره به فضای باز باشد.	*	*	*		
11_5_3	جایگاه نگهداری مواد سوختی باید در محل مناسب و خارج از ساختمان قرار داشته باشد	*	*	*		
12_5_3	پیش بینی سیستم اعلام و اطفاء حریق برای کلیه آپارتمانها الزامی است.	*	*	*		