



سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
معاونت برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری

ضوابط معماری، ساختمانی و درجه‌بندی زائرسراها

تیرماه ۱۳۹۷

تعریف زائرسرا

زائرسرا یکی از مراکز اقامتی خود پذیرایی است که مطابق مصوبه هیات محترم وزیران در مورخ ۹۴/۰۶/۰۴ به‌عنوان یکی از مصادیق ۱۶ گانه تاسیسات گردشگری می‌باشد. که متناسب با نیازهای گردشگران مذهبی و با هدف ترویج فرهنگ زیارت و ارائه خدمات با رعایت اصول تکریم زائران براساس توصیه‌های دینی - مذهبی در یک شهر زیارتی یا در نزدیکی یک زیارتگاه و بقاع متبرکه یا در مسیر زیارتگاه‌ها ایجاد می‌شود.

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
۱	رعایت این ضوابط از تاریخ ابلاغ برای طراحی واحداث کلیه زائرسراها در سراسر کشور الزامی است	*	*	*	
۲	حداقل تعداد اتاق برای زائرسراهای احداثی برابر است با :	۱۰	۱۵	۲۰	
۳	حداقل تعداد اتاق برای زائرسراهای تبدیلی برابر است با:	۸	۱۲	۱۶	
۴	طرح ساختمانهای احداثی و تبدیلی در مناطق حفاظت شده از نظر معماری و شهرسازی بایده تایید معاونت میراث فرهنگی برسد. در ساختمانهای تبدیلی (بناهای دارای ارزش) تاییدیه معاونت میراث الزامی است.	*	*	*	اسامی این مناطق از طرف معاونت میراث فرهنگی اعلام خواهد شد
۵	نقشه های معماری ، سازه و تاسیسات که توسط متقاضی ارائه میشود باید از طریق نظام مهندسی و توسط مهندس دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی تهیه و تایید گردد .	*	*	*	

			تبصره: در صورتیکه زیربنای احداثی کمتر از حدنصاب درج شده در جدول ضوابط باشد طرح زائرسرا باید به تایید سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان برسد.
۶			<p>نقشه هاییکه توسط متقاضی جهت تایید و صدور مجوز باید ارائه شه وند عبارتند از:</p> <p>الف- یک شیت نقشه به مقیاس ۱/۲۰۰۰ که در روی آن جهت شمال ، موقعیت زمین و کلیه همجواریها و عرض معابر تا شعاع حداقل ۲۰۰ متری از پروژه و کدهای ارتفاعی بر روی سایت و همسایگی پلاک مورد نظر مشخص شده باشند (پلان موقعیت).</p> <p>ب- ترسیم کلیه پلانهای طبقات مختلف پروژه با درج کد ارتفاعی و مشخص کردن نام ریزفضاها در هر طبقه و به دو صورت اندازه گذاری و مبلمان گذاری شده به مقیاس ۱/۱۰۰</p> <p>ج- ترسیم کلیه نماهای پروژه با درج کد ارتفاعی به مقیاس ۱/۱۰۰</p>

	<p>د- حداقل دو مقطع طولی و عرضی از پروژه بادرج کد ارتفاعی به مقیاس ۱/۱۰۰ (حداقل یکی از مقاطع از محل قرارگیری باکس پله و آسانسور عبور کند).</p> <p>ه- سه بعدی از نمای پروژه به تعداد مورد نیاز جهت معرفی هر چه بهتر پروژه .</p>			
۷	<p>زمین یا ساختمان پیشنهادی توسط متقاضی باید دسترسی مستقیم به خیابان باحداقل عرض مندرج در ستونهای مقابل داشته و امکانهایی از قبیل تعمیرگاههای بزرگ، پمپ بنزین ، مراکز نظامی، بیمارستانها و .. که از نظر بهره برداری همساز و متناسب واحداقامتی نیستند به دور باشد. تبصره: برای زائرسراهای در حال احداث و همچنین زائرسراهای تبدیلی که تاریخ ساخت و تقاضای آنها قبل از تاریخ ابلاغ این ضوابط هستند بادر نظر گرفتن موقعیت خاص و مناسب ملک مورد تقاضا و در صورت ارائه تاییدیه از طریق استعلام کتبی از مراجع ترافیکی و مراکز مقابله با بحرانها و</p>	۸	۱۲	۲۰

				پدافند غیرعامل و سازمان آتش نشانی موضوع تاحدامکان قابل تقلیل است.
				۸ حداقل مساحت زمین لازم برای احداث زائرسرا: تبصره ۱: در صورت تقاضای تبدیل ساختمان به زائرسرا و مشروط به وقف بودن ملک ، مساحت عرصه حداقل تا ۲۰۰ مترمربع قابل تقلیل است. تبصره ۲: در صورت قرار گیری زائرسرا روی فضای تجاری و ... ورودی مجزا و مستقل از معبر اصلی الزامی است.
	۱۰۰۰	۵۰۰	۲۵۰	
	۶	۸	۱۰	۹ پارکینگ: در صورتی که محدوده اجرای طرح دارای طرح جامع و تفصیلی باشد تعداد پارکینگ جهت اتومبیل باید برابر تعداد معین شده در طرح جامع و تفصیلی محل باشد در غیر این صورت تعداد پارکینگ برابر است بایک واحد پارکینگ به ازاء تعداد تخت مشخص شده در جدول مقابل. تبصره: در هر صورت تعداد پارکینگ نباید کمتر از اعداد مقابل باشد:
	۳۰	۱۲	۴	

				<p>مشخصات پارکینگ:</p> <p>الف- حداقل ارتفاع ورودی ۲/۲ متر</p> <p>ب- زیرزمین به منظور استفاده جهت پارکینگ باید دسترسی مستقیم به (پله و آسانسور) طبقات باشد.</p>	
				<p>ورودی زائرسرا:</p> <p>درب ورودی باید عریض و کاملا مشخص باشد.</p> <p>در صورت وجود شرایط اقلیمی خاص محدوده اجرای طرح استفاده از فضای فیلتر ورودی به ابعاد مناسب با دو درب مجزا و در مقابل هم برای جلوگیری از اتلاف انرژی پیشنهاد میگردد.</p> <p>حداقل یک سوم مساحت (فضای باز) به فضای سبز اختصاص داده شود.</p>	۱۰
				<p>سرسرای ورودی شامل:</p> <p>پیش خوان پذیرش، محل انتظار، نمازخانه، سرویسهای بهداشتی مجزا به تعداد متناسب با</p>	۱۱

				ظرفیت پروژه در طبقه همکف. سرویسهای فرنگی خانمها و آقایان برای افراد ناتوان و معلولین و همچنین فروشگاه پیش بینی گردد.	
	۱/۵	۱/۲	۱	رستوران: در صورت پیش بینی ، رعایت حداقل مساحت لازم مندرج در ستونهای مقابل بازاء هرتخت برای سالن پذیرایی الزامی است. تبصره ۱: پیش بینی رستوران در زائر سرای درجه ۳ اجباری نیست. تبصره ۲: در صورت پیش بینی رستوران در زائرسرا باید کلیه ضوابط معماری و عملکردی مرتبط با آشپزخانه مرکزی رعایت گردد. تبصره ۳: در صورت قرارگیری آشپزخانه مرکزی و سالن پذیرایی در یک طبقه ، پیش بینی فضای فیلتر با دو درب مجزا و با فاصله از هم به جهت جلوگیری از انتقال سروصدا و انتشار بوی غذا الزامی است. تبصره ۴: در صورت قرارگرفتن سالن غذاخوری و آشپزخانه در دو طبقه مجزا ، در نظر گرفتن آسانسور	۱۲
	*	*	-		
	*	*	*		
	*	*	*		
	*	*	*		

				<p>حداقل مساحت اتاق دونفره دوتخته به ابعاد ۱*۲</p> <p>بدون احتساب فضای سرویس بهداشتی و حمام</p> <p>راهروی ورودی</p> <p>تبصره : به ازای افزایش هر تخت ۶ متر مربع به حداقل مساحت اتاقها افزوده شود.</p>	۱۳
	۱۴	۱۳	۱۲		
				<p>حداقل مساحت اتاق گروهی با تعداد ۱۰ تخت به ابعاد ۱*۲ بدون احتساب فضای سرویس بهداشتی و حمام و ورودی :</p> <p>تبصره : در اتاقهای گروهی پیش بینی سرویس بهداشتی و حمام به تعداد متناسب با ظرفیت هر اتاق الزامی می باشد . (در اتاق گروهی بیش از ۶ نفره در نظر گرفتن حداقل دو دستگاه سرویس بهداشتی (یک سرویس فرنگی) و حمام بصورت مجزا الزامی است.)</p>	۱۴
	۵۰	۴۸	۴۵		
	*	*	*		
				<p>در صورت وجود بالکن یا تراس برای اتاقهای میهمانان رعایت حریم و اشرافیت برای هر کدام از اتاقها الزامی است.</p>	۱۵
	*	*	*		
				<p>کلیه فضاها و اتاقها بایستی دارای نور و تهویه طبیعی باشند. رعایت حداقل عرض ۳ متر برای اتاقها الزامی است.</p>	۱۶
	*	*	*		
				<p>در سقفهای شیبدار رعایت ارتفاع متوسط ۲/۴۰ متر الزامی بوده به شرطی که ارتفاع پایینترین</p>	۱۷

				قسمت سقف ۲/۲۰ متر کمتر نباشد	
۱۸	*	*	*	دیوارهای مشترک بین اتاق‌های میهمانان بایستی از مصالح عایق صوتی مطابق با آئین نامه سازمان نظام مهندسی ساختمان ساخته شود.	
۱۹	*	*	*	پیش بینی واحد اقامتی معلولین به تعداد مناسب با رعایت ضوابط و استانداردهای معماری ویژه معلولین ابلاغی از سوی سازمان بهزیستی کشور در اولین طبقه‌ای که اتاق میهمان قرار دارد الزامی می‌باشد.	
۲۰	*	*	*	در صورتیکه همه اتاق‌ها دارای سرویس بهداشتی مستقل باشند پیش‌بینی حداقل یک سرویس بهداشتی عمومی زنانه - مردانه در محل مناسب در طبقات الزامی است.	
۲۱	*	*	*	پیش بینی فضایی مناسب بمنظور ایجاد خانه داری در طبقات زائر سرا الزامی است. فضای خانه داری طبقات بایستی با قفسه بندی تجهیز شده و مجهز به تی شور باشد.	
۲۲	*	*	*	در نظر گرفتن آسانسور میهمان به تعداد و ظرفیت متناسب با زائر سرا در ساختمان‌های با دو طبقه بالای همکف و بیشتر الزامی است.	
	*	*	*	تبصره: آسانسور خدماتی روم سرویس بایستی در طبقات زیرزمین به فضای لاندری و خانه داری مرکزی منتهی شود.	
	*	*	*	تبصره: رعایت کلیه ضوابط ایمنی برای آسانسور میهمان و ارائه تاییدیه از سازمان‌های ذیربط: اداره استاندارد و ... الزامی است.	
۲۳	*	*	*	تامین خروجی اضطراری در زائر سرا با دو طبقه روی همکف و بیشتر الزامی است	
	*	*	*	تبصره: رعایت کلیه ضوابط ایمنی مندرج در مبحث ۱۹ ابلاغی سازمان نظام مهندسی ساختمان الزامی می‌باشد.	
۲۴	*	*	*	پیش بینی سیستم اعلام و اطفاء حریق مطابق با ضوابط سازمان ذیربط (آتش نشانی و خدمات ایمنی) برای کلیه زائر سراها الزامی است.	
۲۵	۲	۱/۵۰	۱/۲۰	عرض راهرو دی بین اتاق‌های میهمانان در طبقات بایستی متناسب با طول راهرو بوده و در هر صورت	

				متراژ کمتر از اعداد مندرج در جدول روبرو نباشد	
	*	*	*	تبصره: برای تامین نور و تهویه طبیعی راهروها حتی الامکان بایستی در انتهای راهرو یا دیوارهای جانبی، بازشو به فضای باز یا نورگیر در نظر گرفته شود.	
۲۶	*	*	*	در صورت تامین نورگیر و تهویه اتاق‌های میهمانان از فضای نورگیر، ابعاد آن بایستی حداقل ۱۲ مترمربع با عرض حداقل ۳ متر باشد.	
	*	*	*	تبصره: در صورت در نظر گرفتن اتاق‌های میهمانان در دو طرف راهرو حتی الامکان درب اتاق‌ها نباید روبروی یکدیگر قرار بگیرند.	
	*	*	*	تبصره : در هر صورت ابعاد نورگیر و حیاط خلوت در زائرسرا نباید کمتر از مقدار مورد نیاز توسط مراجع صادر کننده پروانه ساختمانی باشد.	
	*	*	*	تبصره : حفظ حریم و رعایت اشرافیت برای کلیه اتاق‌ها میهمانانی که از نورگیر تامین نور و تهویه می‌کنند الزامی می‌باشد (رعایت ارتفاع کف پنجره حداقل ۱/۷۰ متر الزامی می‌باشد). در صورت پایین تر بودن کف پنجره استفاده از شیشه های مشجر و بازشو ثابت قبل از ۱/۷ متر الزامی است.	
	*	*	*	تبصره : در صورت وجود حیاط خلوت جهت ایجاد نورگیر بایستی امکان نظافت آن توسط پرسنل وجود داشته باشد.	
	*	*	*	تبصره : نورگیر مربوط به اتاق‌های میهمانان باید بدون سقف شیشه‌ای بوده و با ورقه‌های فایبر گلاس و یا پلاستیکی بوده و با هوای آزاد مرتبط باشد.	
۲۷	*	*	-	پیش‌بینی سالن برگزاری مراسمات مذهبی در طبقه‌ای خارج از طبقات اقامتی زائرسرا به نحوی که باعث ایجاد مزاحمت صوتی برای میهمانان نشود به مساحت متناسب با نیاز و ظرفیت پروژه الزامی می‌باشد. (خروجی مجزا داشته باشد).	
	*	*	*	تبصره : حداقل ارتفاع مفید سالن برگزاری مراسمات مذهبی می‌بایست ۳/۵ متر تامین شود.	
	*	*	*	پیش‌بینی محلی مناسب به منظور تامین سرویس	

				بهداشتی عمومی آقایان و بانوان به تفکیک و به تعداد مناسب به نحوی که در هر کدام فضای توالت از دستشویی مجزا باشد الزامی می‌باشد.
	*	*	*	۲۸ در صورت امکان ورودی مجزا از ورودی اصلی میهمانان برای پرسنل و خدمه زائرسرا پیش‌بینی شود.
	*	*	*	۲۹ در نظر گرفتن محلی به ابعاد مناسب در طبقه‌ای خارج از طبقات اقامتی زائرسرا و در محلی دور از دید میهمانان مجهز به سرویس بهداشتی و حمام و رختکن به تفکیک برای آقایان و بانوان الزامی است.
	*	*	*	۳۰ پیش‌بینی رختشویخانه مجهز به لباسشوئی متناسب با ظرفیت زائرسرا
	*	*	*	۳۱ در نظر گرفتن محلی به ابعاد مناسب در مجاورت رختشویخانه به منظور ایجاد اتاق خانه‌داری مرکزی الزامی می‌باشد.
	*	*	*	۳۲ پیش‌بینی سیستم سرمایش و گرمایش مناسب، آب و برق اضطراری، سرویس‌های بهداشتی و آبدارخانه