

دستور العمل اجرایی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ملاحظات	واحد	سه ستاره	دو ستاره	یک ستاره	مشخصات	ردیف
<p>۱-۱- نقشه های کلی طرح نقشه های کلی باید شامل: طرح جامع شهری - کروکی و محل بنا باشد.</p> <p>۲-۱- نقشه های معماری ۱-۲-۱- نقشه های معماری شامل پلانهای طبقات، همکف، پارکینگ، زیرزمینها و محوطه سازی همراه اندازه گذاری و مقیاس باشد. ۲-۲-۱- نقشه های کامل مقاطع و نماها همراه با رقوم ارتفاعی مربوطه و پلان مبلمان به تفکیک</p> <p>۳-۱- شرایط اولیه طرح ۱-۳-۱- 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. ۲-۳-۱- نقشه های معماری - محاسباتی و تأسیساتی باید به امضاء مهندسین معمار، محاسب و تأسیسات عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان رسیده باشد. ۳-۳-۱- 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>۴-۱- راههای دسترسی:</p>						
	متر	۱۲	۱۰	۸	حداقل عرض راه دسترسی محل مورد تقاضا	۱-۴-۱
	متر	-	۸	۶	حداقل عرض راه دسترسی برای نقاط پرتراکم و نزدیک خیابانهای اصلی	۲-۴-۱
تبصره: حداقل عرض راه دسترسی مطابق ضوابط شهرسازی هر محل قابل تغییر میباشد.						
					مساحت زمین و بنا	۱-۲
	مترمربع	۱۵۰۰	۸۰۰	۴۰۰	حداقل مساحت زمین مورد نیاز تبصره: برای نقاط پرتراکم و ساختمانهای تبدیلی به شرط آنکه بند ۲-۱-۲ رعایت و ۱۰۰٪ زمین زیربنا باشد مساحت زمینهای ۱ و ۲ ستاره با نظر کارشناس فنی معاونت سیاحتی و زیارتی تا ۵۰٪ قابل تقلیل میباشد.	۱-۱-۲
	مترمربع	۴۰۰۰	۲۰۰۰	۷۵۰	حداقل مساحت کل زیربنا	۲-۱-۲
		٪۶۰	٪۸۰	٪۱۰۰	حداکثر سطح اشغال زمین	۳-۱-۲
					مساحت و تعداد آپارتمانها	۲-۲
	مترمربع	۵۴	۴۵	۳۶	حداقل مساحت آپارتمانهای ۱ خوابه	۱-۲-۲
	مترمربع	۷۷	۶۳	۵۳	حداقل مساحت آپارتمانهای ۲ خوابه	۲-۲-۲
	مترمربع	۱۰۶	۹۳	۸۱	حداقل مساحت آپارتمانهای ۳ خوابه تبصره ۱: برای ساختمانهای تبدیلی مساحت آپارتمانها تا ۲۰٪ قابل تقلیل میباشد.	۳-۲-۲
با پیشنهاد کارشناس فنی و تأیید مدیر کل دفتر برنامه ریزی و امور فنی					تبصره ۲: برای هتل آپارتمانهای یک ستاره، آپارتمانهای دو و سه خوابه و برای دو ستاره، آپارتمانهای سه خوابه الزامی نمیشود.	
	دستگاه	۳۰	۲۰	۱۵	حداقل تعداد آپارتمانها	۴-۲-۲
				٪۸۰	حداقل تعداد آپارتمانهای ۱ خوابه نسبت به کل آپارتمانها	۵-۲-۲
					حداقل تعداد آپارتمانهای ۲ خوابه نسبت به کل آپارتمانها	۶-۲-۲

دستور العمل اجرایی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	واحد	ملاحظات
			%۵۰			
۲-۲-۷	حداقل تعداد آپارتمانهای ۳ خوابه نسبت به کل آپارتمانها			%۲۰		
۲-۲-۸	حداقل تعداد واحد برای ساختمانهای تبدیلی مشروط به رعایت بند ۲-۱-۲	۶	۱۲		دستگاه	
۲-۳	مساحت فضاهای آپارتمانی و مشخصات فنی					
۲-۳-۱	حداقل مساحت اطاق خواب با عرض ۳ متر: آپارتمان ۱ خوابه آپارتمان ۲ خوابه آپارتمان ۳ خوابه حداقل مساحت نشیمن، پذیرائی و فضای ارتباطی: آپارتمان ۱ خوابه آپارتمان ۲ خوابه آپارتمان ۳ خوابه	۱۰ ۱۲ و ۱۰ ۱۲ و ۱۲ و ۱۰	۱۲ ۱۴ و ۱۲ ۱۴ و ۱۴ و ۱۲	۱۴ ۱۴ و ۱۴ ۱۴ و ۱۴ و ۱۴	مترمربع مترمربع مترمربع	
۲-۳-۱۴	حداقل مساحت آشپزخانه: آپارتمان ۱ خوابه آپارتمان ۲ خوابه آپارتمان ۳ خوابه	۱۴ ۱۶ ۲۵	۱۶ ۱۸ ۲۷	۱۸ ۲۳ ۳۰	مترمربع مترمربع مترمربع	
۲-۳-۳	حداقل مساحت آشپزخانه: آپارتمان ۱ خوابه آپارتمان ۲ خوابه آپارتمان ۳ خوابه	۵ ۷ ۱۰	۷ ۹ ۱۲	۱۰ ۱۲ ۱۴		
۲-۳-۴	حداقل مساحت سرویسهای بهداشتی: آپارتمان ۱ خوابه آپارتمان ۲ خوابه آپارتمان ۳ خوابه تبصره ۱: اعداد مندرج در بندهای ۲-۳-۱ الی ۲-۳-۱۴ با نظر کارشناس فنی دفتر برنامه ریزی و امور فنی تا ۲۰٪ قابل تقلیل میباشد. تبصره ۲: در آپارتمانهای ۲ خوابه با درجه سه ستاره داشتن سرویسهای بهداشتی مجزا الزامی است. تبصره ۳: در آپارتمان ۳ خوابه یک، دو و سه ستاره داشتن سرویسهای بهداشتی مجزا الزامی است.	۵ ۵ ۷,۵	۶ ۶ ۷,۵	۷,۵ ۷,۵ ۷,۵	مترمربع مترمربع مترمربع	
۲-۳-۵	هتل آپارتمان باید دارای نور طبیعی و پنجره به فضای باز باشد.	×	×	×		
۲-۳-۶	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 ۲ متر کمتر نباشد.	۶	۹	۱۲	مترمربع	
۲-۳-۷	پنجره ها در حیاط خلوت نباید به هم اشراف داشته باشند.	×	×	×		
۲-۳-۸	ارتفاع تمام شده آپارتمانها از کف تا زیر سقف حداقل					

دستور العمل اجرایی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	واحد	ملاحظات
	باید ۲,۷۰ متر باشد.	x	x	x		
۹-۳-۲	در صورت پیش بینی بالکن جداسازی آن با بالکن مجاور الزامی است و ارتفاع جان پناه نباید از ۱,۲۰ متر کمتر باشد.	x	x	x		
۱-۳	راهرو، راه پله، پله فرار و آسانسور					
۱-۱-۳	حداقل عرض راهرو تبصره ۵: در ساختمانهای تبدیلی اعداد مندرج در بند فوق بانظر کارشناس فنی دفتر برنامه ریزی و امور فنی تا ۱۵٪ قابل تقلیل میباشد.	۱,۳۰	۱,۶۰	۲	متر	
۲-۱-۳	حداقل عرض راه پله	۱,۱۰	۱,۳۰	۱,۵۰	متر	
۳-۱-۳	برای ساختمانهای ۴ طبقه به بالا آسانسور حمل مسافر الزامی است و تعداد آن حداقل برابر است با:	۱	۲	۲		
۴-۱-۳	حداقل تعداد آسانسور غذا بر در صورت لزوم برابر است با:		۱	۱		
۵-۱-۳	در صورتیکه تعداد طبقات از ۴ طبقه بیشتر باشد پیش بینی پله فرار با عرض حداقل ۰,۹۰ متر با محافظ و اجراء ناطبکه همکف الزامی است.	x	x	x		
۲-۳	فضاهای لابی، پذیرش، مدیریت					
۱-۲-۳	حداقل مساحت لابی	۳۰	۷۰	۱۰۰	مترمربع	
۲-۲-۳	حداقل ارتفاع تمام شده لابی تبصره ۵: برای ساختمانهای تبدیلی ارتفاع تعیین شده تا ۲۰٪ قابل تقلیل میباشد.	۳,۵	۳,۵	۴,۵	متر	
۳-۲-۳	حداقل مساحت پذیرش اطلاعات حسابداری و تلفنخانه برابر است با:	۱۰	۲۰	۳۵	مترمربع	
۴-۲-۳	حداقل مساحت دفتر مدیریت	۹	۱۲	۱۶	مترمربع	
۵-۲-۳	حداقل مساحت لابی، پذیرش، مدیریت برای ساختمانهای تبدیلی	۳۵	۷۰		مترمربع	
۶-۲-۳	حداقل سرویس بهداشتی مجزا در لابی دو دستگاه زنانه و دو دستگاه مردانه میباشد	x	x	x		هر سرویس مجزا باید شامل توالت ایرانی و فرنگی باشد
۷-۲-۳	احداث آپارتمان در طبقه همکف مجاز نمیشود	x	x	x		
۸-۲-۳	پیش بینی حداقل یک دستگاه کابین تلفن عمومی در محل مناسب در لابی	x	x	x		
۹-۲-۳	پیش بینی نمازخانه زنانه و مردانه	x	x	x		
۳-۳	رستوران و تریا					
۱-۳-۳	حداقل مساحت رستوران		۷۰	۱۵۰	مترمربع	

دستور العمل اجرایی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	واحد	ملاحظات
۲-۳-۳	رعایت اعداد مندرج در ستونهای مقابل نسبت به مساحت رستوران برای ایجاد فضاهای خدماتی رستوران (آشپزخانه، چایخانه، سردخانه، انبار مواد غذایی) الزامی است.		٪۸۰	٪۱۰۰		
۴-۳	فضاهای جنبی					
۱-۴-۳	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		۱۵	۲۵	مترمربع	
۲-۴-۳	ایجاد مغازه های تجاری (صنایع دستی چوشاک و موارد مشابه) در طبقه همکف مجاز میباشد		×	×		
۳-۴-۳	پیش بینی سالن اجتماعات در طبقه همکف		×	×		
۴-۴-۳	فضای ورزشی - سونا - استخر و محل بازی بچه ها		×	×		
۵-۳	پارکینگ، انباری و تأسیسات سرویس دهنده					
۱-۵-۳	تأمین پارکینگ تا ۷۵ مترمربع نیم واحد و از ۷۵ مترمربع به بالا یک واحد الزامی است و بهر حال نباید تعداد آن از اعداد مندرج در ستونهای مقابل کمتر باشد		۱۵	۳۰	مترمربع	با تشخیص کارشناس تا ۲۰٪ قابل تقلیل میباشد
۲-۵-۳	تعداد پارکینگ در فضای باز.		۲۰	×		
۳-۵-۳	پیش بینی انبار جهت نگهداری لوازم و اثاثیه.	×	×	×		
۴-۵-۳	پیش بینی انبار البسه.		×	×		
۵-۵-۳	پیش بینی انبار خانه داری.		×	×		
۶-۵-۳	اطاق استراحت کارکنان با رختکن و سرویس بهداشتی کامل.	×	×	×		
۷-۵-۳	پیش بینی رختویخانه و اطو کشی.		×	×		
۸-۵-۳	سیستم گرمایش متناسب با شرایط اقلیمی و آب و هوایی منطقه	شوفاژ	شوفاژ	تهویه مطبوع زمستانی		
۹-۵-۳	سیستم سرمایش متناسب با شرایط اقلیمی و آب و هوایی منطقه تذکره: 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.	کولر	کولر	تهویه مطبوع تابستانی		نوع سیستم های 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.

دستور العمل اجرایی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ملاحظات	واحد	سه ستاره	دو ستاره	یک ستاره	مشخصات	ردیف
		x	x	x	محل موتورخانه حرارت مرکزی و تهویه مطبوع باید دور از راههای تردد مسافران بوده و دارای پنجره به فضای باز باشد.	۱۰-۵-۳
		x	x	x	جایگاه نگهداری مواد سوختی باید در محل مناسب و خارج از ساختمان قرار داشته باشد	۱۱-۵-۳
		x	x	x	پیش بینی سیستم اعلام و اطفاء حریق برای کلیه آپارتمانها الزامی است.	۱۲-۵-۳