

دستور العمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	ستاره	دوستاره	ستاره	واحد	ملاحظات
های کلی طرح						
نقشه های کلی باید شامل: طرح جامع شهری - کروکی و محل بنا باشد.						
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						
- 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.						
- راههای دسترسی:						
۱-۴-۱	حداقل عرض راه دسترسی محل مورد تقاضا	۸	۱۰	۱۲	متر	
۲-۴-۱	حداقل عرض راه دسترسی برای نقاط پرتراکم و نزدیک خیابانهای اصلی	۶	۸	-	متر	
تبصره: حداقل عرض راه دسترسی مطابق ضوابط شهرسازی هر محل قابل تغییر میباشد.						
مساحت زمین و بنا						
	حداقل مساحت زمین مورد نیاز	۴۰۰	۸۰۰	۱۵۰۰	مترمربع	
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.						
	حداقل مساحت کل زیربنا	۷۵۰	۲۰۰۰	۴۰۰۰	مترمربع	
	حداکثر سطح اشغال زمین	٪۱۰۰	٪۸۰	٪۶۰		
مساحت و تعداد آپارتمانها						
	حداقل مساحت آپارتمانهای ۱ خوابه	۳۶	۴۵	۵۴	مترمربع	
	حداقل مساحت آپارتمانهای ۲ خوابه	۵۳	۶۳	۷۷	مترمربع	
	حداقل مساحت آپارتمانهای ۳ خوابه	۸۱	۹۳	۱۰۶	مترمربع	
تبصره ۱: برای ساختمانهای تبدیلی مساحت آپارتمانها تا ۲۰٪ قابل تقلیل میباشد.						
تبصره ۲: برای هتل آپارتمانهای یک ستاره، آپارتمانهای دو و سه خوابه و برای دو ستاره،						
با پیشنهاد کارشناس فنی و تأیید مدیر کل دفتر برنامه ریزی و امور فنی						

دستور العمل اجرایی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	ستاره	دو ستاره	ستاره	واحد	ملاحظات
	آپارتمانهای سه خوابه الزامی نمیباشد.					
	حداقل تعداد آپارتمانها	۳۰	۲۰	۱۵	دستگاه	
	حداقل تعداد آپارتمانهای ۱ خوابه نسبت به کل آپارتمانها			۸۰٪		
	حداقل تعداد آپارتمانهای ۲ خوابه نسبت به کل آپارتمانها		۵۰٪			
	حداقل تعداد آپارتمانهای ۳ خوابه نسبت به کل آپارتمانها	۲۰٪				
	حداقل تعداد واحد برای ساختمانهای تبدیلی مشروط به رعایت بند ۲-۱-۲		۱۲	۶	دستگاه	
	فضاهای آپارتمانی و مشخصات					
	حداقل مساحت اطاق خواب با عرض ۳ متر:					
	آپارتمان ۱ خوابه	۱۴	۱۲	۱۰	مترمربع	
	آپارتمان ۲ خوابه	۱۴ و ۱۴	۱۴ و ۱۲	۱۲ و ۱۰	مترمربع	
	آپارتمان ۳ خوابه	۱۴ و ۱۴ و ۱۴	۱۴ و ۱۴ و ۱۲	۱۲ و ۱۲ و ۱۰	مترمربع	
	حداقل مساحت نشیمن، پذیرائی و فضای ارتباطی:					
	آپارتمان ۱ خوابه	۱۸	۱۶	۱۴	مترمربع	
	آپارتمان ۲ خوابه	۲۳	۱۸	۱۶	مترمربع	
	آپارتمان ۳ خوابه	۳۰	۲۷	۲۵	مترمربع	
	حداقل مساحت آشپزخانه:					
	آپارتمان ۱ خوابه	۱۰	۷	۵		
	آپارتمان ۲ خوابه	۱۲	۹	۷		
	آپارتمان ۳ خوابه	۱۴	۱۲	۱۰		
	حداقل مساحت سرویسهای بهداشتی:					
	آپارتمان ۱ خوابه	۷.۵	۶	۵	مترمربع	
	آپارتمان ۲ خوابه	۷.۵	۶	۵	مترمربع	
	آپارتمان ۳ خوابه	۷.۵	۷.۵	۷.۵	مترمربع	
	<p>تبصره ۱: اعداد مندرج در بندهای ۲-۳-۱ الی ۲-۳-۲ با نظر کارشناس فنی دفتر برنامه ریزی وامور فنی تا ۲۰٪ قابل تقلیل میباشد.</p> <p>تبصره ۲: در آپارتمانهای ۲ خوابه با درجه سه ستاره داشتن سرویسهای بهداشتی مجزا</p>					

دستور العمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	ستاره	دو ستاره	ستاره	واحد	ملاحظات
	الزامی است. تبصره ۳: در آپارتمان ۳ خوابه یک، دو و سه ستاره داشتن سرویسهای بهداشتی مجزا الزامی است.					
	هتل آپارتمان باید دارای نور طبیعی و پنجره به فضای باز باشد.	;	;	;		
	حداقل مساحت نورگیر برای اتاقهاییکه از نور حیاط خلوت استفاده میکنند. تبصره ۵: حداقل مساحت نورگیر با توجه به ضوابط شهرداری محل قابل تغییر میباشد و عرض آن از ۲ متر کمتر نباشد.	۱۲	۹	۶	مترمربع	
	پنجره ها در حیاط خلوت نباید به هم اشراف داشته باشند.	;	;	;		
	ارتفاع تمام شده آپارتمانها از کف تا زیر سقف حداقل باید ۲.۷۰ متر باشد.	;	;	;		
	در صورت پیش بینی بالکن جداسازی آن با بالکن مجاور الزامی است و ارتفاع جان پناه نباید از ۱.۲۰ متر کمتر باشد.	;	;	;		
	راهرو، راه پله، پله فرار و آسانسور					
	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.	۲	۱.۶۰	۱.۳۰	متر	
	حداقل عرض راه پله	۱.۵۰	۱.۳۰	۱.۱۰	متر	
	برای ساختمانهای ۴ طبقه به بالا آسانسور حمل مسافر الزامی است و تعداد آن حداقل برابر است با:	۲	۲	۱		
	حداقل تعداد آسانسور غذا بر در صورت لزوم برابر است با:	۱	۱			
	در صورتیکه تعداد طبقات از ۴ طبقه بیشتر باشد پیش بینی پله فرار با عرض حداقل ۰.۹۰ متر با محافظ و اجراء تا طبقه همکف الزامی است.	;	;	;		
	فضاهای لابی، پذیرش، مدیریت					
	حداقل مساحت لابی	۱۰۰	۷۰	۳۰	مترمربع	
	حداقل ارتفاع تمام شده لابی تبصره ۵: برای ساختمانهای تبدیلی ارتفاع تعیین	۴.۵	۳.۵	۳.۵	متر	

دستورالعمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	ستاره	دوستاره	ستاره	واحد	ملاحظات
	شده تا ۲۰٪ قابل تقلیل میباشد.					
	حداقل مساحت پذیرش اطلاعات حسابداری و تلفنخانه برابر است با:	۱۰	۲۰	۳۵	مترمربع	
	حداقل مساحت دفتر مدیریت	۹	۱۲	۱۶	مترمربع	
	حداقل مساحت لابی، پذیرش، مدیریت برای ساختمانهای تبدیلی	۳۵	۷۰		مترمربع	
	حداقل سرویس بهداشتی مجزا در لابی دو دستگاه زنانه و دو دستگاه مردانه میباشد	;	;	;		هر سرویس مجزا باید شامل توالت ایرانی و فرنگی باشد
	احداث آپارتمان در طبقه همکف مجاز نمیشود					
	پیش بینی حداقل یکدستگاه کابین تلفن عمومی در محل مناسب در لابی					
	پیش بینی نمازخانه زنانه و مردانه					
	رستوران و تریا					
	حداقل مساحت رستوران	۷۰	۱۵۰		مترمربع	
	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			
	فضاهای جنبی					
	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	
	ایجاد مغازه های تجاری (صنایع دستی پوشاک و موارد مشابه) در طبقه همکف مجاز میباشد					
	پیش بینی سالن اجتماعات در طبقه همکف					
	فضای ورزشی - سونا - استخر و محل بازی بچه ها					
	پارکینگ، انباری و تأسیسات سرویس دهنده					
	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					با تشخیص کارشناس تا

دستور العمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	ستاره	دو ستاره	ستاره	واحد	ملاحظات
	مقابل کمتر باشد		۱۵	۳۰	مترمربع	۲۰٪ قابل تقلیل میباشد
	تعداد پارکینگ در فضای باز.			۲۰		
	پیش بینی انبار جهت نگهداری لوازم و اثاثیه.	;	;	;		
	پیش بینی انبار البسه.			;		
	پیش بینی انبار خانه داری.			;		
	اطاق استراحت کارکنان با رختکن و سرویس بهداشتی کامل.	;	;	;		
	پیش بینی رختشویخانه و اطو کشی.			;		
	سیستم گرمایش متناسب با شرایط اقلیمی و آب و هوایی منطقه	شوفاز	شوفاز	تهویه مطبوع زمستانی		
	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.
	محل موتورخانه حرارت مرکزی و تهویه مطبوع باید دور از راههای تردد مسافران بوده و دارای پنجره به فضای باز باشد.	;	;	;		
	جایگاه نگهداری مواد سوختی باید در محل مناسب و خارج از ساختمان قرار داشته باشد			;		
	پیش بینی سیستم اعلام و اطفاء حریق برای کلیه آپارتمانها الزامی است.			;		