



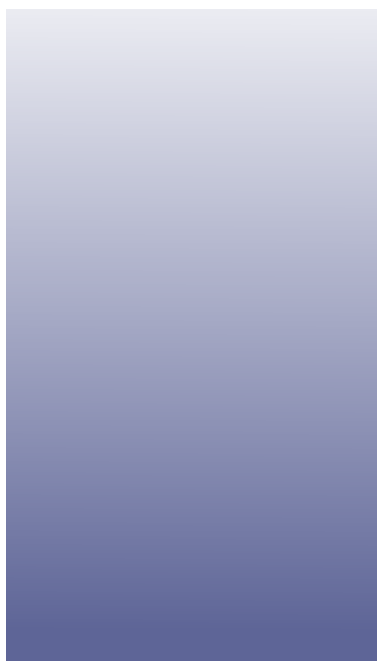
ضوابط فنی و معماری

هتل آپارتمان

شش دانگ مشاور و کارگزار سرمایه گذاری گردشگری

☎ ۰۱۳۳۳۳۴۳۳۲۵

🌐 www.sheshdang.com





دستورالعمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	واحد	ملاحظات
۱-۱- نقشه های کلی طرح نقشه های کلی باید شامل: طرح جامع شهری - کروکی و محل بنا باشد. ۱-۲- 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 ۱-۳- 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. ۱-۴- 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.						
۱-۲	مساحت زمین و بنا					
۱-۱-۲	حداقل مساحت زمین مورد نیاز تبصره: برای نقاط پرتراکم و ساختمانهای تبدیلی به شرط آنکه بند ۱-۲-۲ 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.	۴۰۰	۸۰۰	۱۵۰۰	مترمربع	
۲-۱-۲	حداقل مساحت کل زیربنا	۷۵۰	۲۰۰۰	۴۰۰۰	مترمربع	
۳-۱-۲	حداکثر سطح اشغال زمین	٪۱۰۰	٪۸۰	٪۶۰		
۲-۲	مساحت و تعداد آپارتمانها					
۱-۲-۲	حداقل مساحت آپارتمانهای ۱ خوابه	۳۶	۴۵	۵۴	مترمربع	
۲-۲-۲	حداقل مساحت آپارتمانهای ۲ خوابه	۵۳	۶۳	۷۷	مترمربع	
۳-۲-۲	حداقل مساحت آپارتمانهای ۳ خوابه 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، آپارتمانهای سه خوابه الزامی نمیشود.	۸۱	۹۳	۱۰۶	مترمربع	با پیشنهاد کارشناس فنی و تأیید مدیر کل دفتر برنامه ریزی و امور فنی
۴-۲-۲	حداقل تعداد آپارتمانها	۱۵	۲۰	۳۰	دستگاه	
۵-۲-۲	حداقل تعداد آپارتمانهای ۱ خوابه نسبت به کل آپارتمانها	٪۸۰				

دستورالعمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	واحد	ملاحظات
۶-۲-۲	حداقل تعداد آپارتمانهای ۲ خوابه نسبت به کل آپارتمانها		۵۰٪			
۷-۲-۲	حداقل تعداد آپارتمانهای ۳ خوابه نسبت به کل آپارتمانها			۲۰٪		
۸-۲-۲	حداقل تعداد واحد برای ساختمانهای تبدیلی مشروط به رعایت بند ۲-۱-۲	۶	۱۲		دستگاه	
۳-۲	مساحت فضاهای آپارتمانی و مشخصات فنی					
۱-۳-۲	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 ۱۰ و ۱۲ ۱۴ ۱۶ ۱۶ ۲۵	۱۲ ۱۴ و ۱۲ ۱۴ و ۱۴ و ۱۲ ۱۶ ۱۸ ۲۷	۱۴ ۱۴ و ۱۴ ۱۴ و ۱۴ و ۱۴ ۱۸ ۲۳ ۳۰	مترمربع مترمربع مترمربع مترمربع مترمربع مترمربع	
۳-۳-۲	حداقل مساحت آشپزخانه: آپارتمان ۱ خوابه آپارتمان ۲ خوابه آپارتمان ۳ خوابه	۵ ۷ ۱۰	۷ ۹ ۱۲	۱۰ ۱۲ ۱۴		
۴-۳-۲	حداقل مساحت سرویسهای بهداشتی: آپارتمان ۱ خوابه آپارتمان ۲ خوابه آپارتمان ۳ خوابه تبصره ۱: اعداد مندرج در بندهای ۳-۲ الی ۴-۳ 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	
۵-۳-۲	هتل آپارتمان باید دارای نور طبیعی و پنجره به فضای باز باشد.	*	*	*		
۶-۳-۲	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	
۷-۳-۲	پنجره ها در حیاط خلوت نباید به هم اشرف داشته باشند.	*	*	*		

دستورالعمل اجرایی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

ردیف	مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	واحد	ملاحظات
۸-۳-۲	ارتفاع تمام شده آپارتمانها از کف تا زیر سقف حداقل باید ۲.۷۰ متر باشد.	*	*	*		
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.	*	*	*		
۱-۳	راهرو، راه پله، پله فرار و آسانسور					
۱-۱-۳	حداقل عرض راهرو تبصره: 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 غذاخیز 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 تا طبقه همکف الزامی است.	*	*	*		
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: 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	*	*	*		هر سرویس مجزا باید شامل توالت ایرانی و فرنگی باشد
۷-۲-۳	احداث آپارتمان در طبقه همکف مجاز نمیشود		*	*		
۸-۲-۳	پیش بینی حداقل یک دستگاه کابین تلفن عمومی در محل مناسب در لابی	*	*	*		
۹-۲-۳	پیش بینی نمازخانه زنانه و مردانه	*	*	*		
۳-۳	رستوران و تریا					
۱-۳-۳	حداقل مساحت رستوران		۷۰	۱۵۰	مترمربع	

دستورالعمل 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 - پوشاک 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	اطلاق 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	شوفاز	شوفاز	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.

دستورالعمل اجرایی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان

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

