

تاریخ تصویب ۱۳۸۷/۰۷/۲۲

صورتجلسه ۴۵۲

بند ۱:

معاونت محترم سرمایه گذاری و طرح های سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، طی نامه شماره ۲۲۶۳-۸۶۲/۴۰ مورخ ۸۶/۱۲/۲۸ ضوابط پیشنهادی احداث هتل و هتل آپارتمان ها در تهران را ارسال نموده اند. ضوابط ارسالی پس از بررسی های بعمل آمده و هماهنگی های انجام شده، نهایتاً طی نامه شماره ۱۲۴۲/۱۲۰۱۱۲۰ الف مورخ ۸۷/۶/۶ اتحادیه هتل ها و هتل آپارتمان های تهران و به شرح ذیل اصلاح و مطرح شده است.

این ضوابط به منظور شفاف سازی استانداردهای فنی، معماری و شهرسازی هتل و هتل آپارتمان در طراحی فضاهای یاد شده توسط طراحان و نیز مراجع کنترل کننده و تصمیم گیرنده ارائه شده و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

۱- اخذ نظریه کارشناسی اتحادیه هتل ها و هتل آپارتمان های استان تهران و نیز اخذ موافقت اصولی از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری جهت مراجعه به شهرداریها الزامی است و نقشه های معماری میبایست به تأیید مراجع مذکور برسد. در این مرحله درجه بندی هتل مورد تقاضا (تعداد ستاره) نیز مشخص و اعلام می شود.

۲- در صورت عدم انطباق درخواست مطروحه با ضوابط پهنه قرارگیری یا کاربری ملک در طرح تفصیلی، مراتب میبایست توسط شهرداری منطقه جهت طرح در کمیسیون ماده پنج ارسال گردد.

۳- در صورت انطباق درخواست مطروحه از لحاظ نوع استفاده و سطح اشغال و تراکم با طرح تفصیلی نیازی به طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج نمی باشد.

۴- رعایت مقررات ملی ساختمان در مورد مباحث ۳، ۱۵ و ۱۹ (حفاظت ساختمان در مقابل حریق، آسانسور، پله برقی، صرفه جویی در مصرف انرژی) در طراحی و تهیه نقشه ها الزامی است.

۵- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی باتوجه به ضوابط اماکن عمومی از نظر اعلام و اطفاء حریق و راه فرار الزامی می باشد.

۶- رعایت ضوابط و استانداردهای مورد نظر برای تسهیل و امکان بهره برداری معلولین از تأسیسات هتل و هتل آپارتمان الزامی است.

۷- پیش بینی تمهیدات لازم جهت اتصال فاضلاب هتل و هتل آپارتمان ها به فاضلاب شهری در نقشه های تأسیساتی الزامی است.

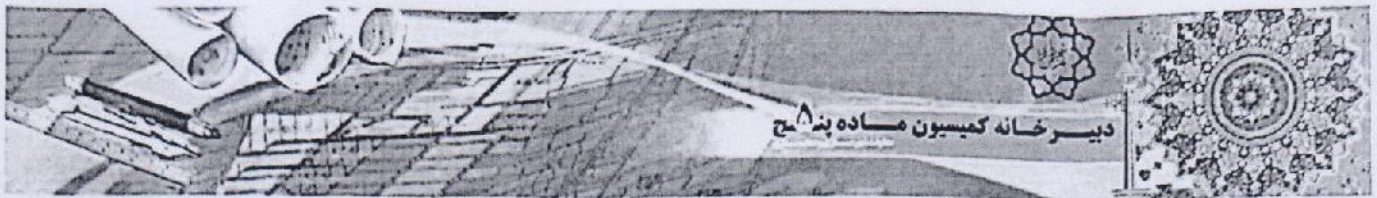
۸- حداقل عرض گذر برای هتلهای ۱، ۲ و ۳ ستاره: ۱۲ متر، ۴ ستاره: ۱۶ متر و ۵ ستاره: ۲۴ متر می باشد.

۹- حداقل مساحت زمین برای احداث هتلها و هتل آپارتمان های یک تا ۳ ستاره: ۵۰۰ مترمربع، هتل ۴ ستاره ۱۰۰۰ مترمربع و هتل ۵ ستاره ۲۰۰۰ مترمربع می باشد.

۱۰- میزان تراکم و حداکثر سطح اشغال طبقات همکف و بالاتر جهت احداث بنای هتل ها و هتل آپارتمان ها براساس ضوابط و مقررات پهنه قرارگیری آن در طرح تفصیلی جدید شهر تهران تعیین میشود و در صورت تفاوت درخواست مطروحه با ضوابط مذکور موضوع میبایست به کمیسیون ماده پنج ارسال شود.

۱۱- حداکثر سطح اشغال زیرزمین برای هتل و هتل آپارتمان ۸۰ درصد تعیین می گردد.





- ۱۲- ارتفاع لابی، سالن‌های پذیرایی، ورزشی و رستوران بسته به طراحی محدودیتی ندارد ولی حداقل آن نباید در هتلهای ۱ تا ۳ ستاره و هتل آپارتمان‌ها، کمتر از ۴ متر و هتلهای ۴ و ۵ ستاره کمتر از ۵ متر باشد. هتل‌هایی که ارتفاع لابی آنها کمتر از ۶ متر نباشد می‌تواند تا ۵۰٪ سطح اشغال، بصورت نیم طبقه داشته باشد.
- ۱۳- به ازای هر ۵ اتاق در هتل یک واحد پارکینگ و در هتل آپارتمان به ازای هر آپارتمان زیر ۱۰۰ مترمربع مفید نیم واحد پارکینگ و به ازای هر آپارتمان بزرگتر از ۱۰۰ مترمربع مفید ۰/۸ واحد پارکینگ طبق ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ می‌بایست تأمین شود.
- ۱۴- به ازاء هر ۷۵ مترمربع فضای مفید اداری و تجاری و سالن‌های همایش و تالارهای پذیرایی و رستوران و فضای ورزشی تأمین یک واحد پارکینگ در هتل‌ها و هتل آپارتمان‌ها الزامی است. بدیهی است در صورت تصویب ضوابط جدید پارکینگ‌ها ضوابط مذکور ملاک عمل قرار خواهد گرفت.
- ۱۵- برای فضای عمومی بطور کلی مثل لابی، پذیرش، راهروها، پله و اسانسور، تأسیسات، سرویس بهداشتی، انبارها، رمپ‌ها، پارکینگ‌ها، سردخانه، آشپزخانه، لاندری و فضای خدماتی نیاز به تأمین پارکینگ نمی‌باشد.
- تبصره: تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز باتوجه به بندهای فوق الزامی بوده و احداث محل پارکینگ بیش از تعداد مورد نیاز نیز بلامانع می‌باشد.
- ۱۶- هتل آپارتمان یک واحد اقامتی محسوب می‌شود و آپارتمان‌های آن قابل تفکیک نمی‌باشد.
- ۱۷- ضوابط ساخت هتل و هتل آپارتمان از نظر مساحت فضای غیر اقامتی به شرح جدول پیوست می‌باشد. ۱۶۴
- موضوع در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۱۳ کمیته کار مطرح و با مورد درخواست با انجام اصلاحات ذیل موافقت بعمل آمد.
- ۱- در مقدمه ضوابط: طراحی فضاهای معماری توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی انجام خواهد پذیرفت.
- ۲- بند ۷: پیش بینی تمهیدات لازم جهت ایجاد تأسیسات رفع آلودگی فاضلاب هتل‌ها الزامی است.
- ۳- تبصره ذیل بند ۱۵ به بند ۱۳ انتقال یابد.
- ۴- در بند ۱۵ کلمه رمپ پارکینگ‌ها صحیح می‌باشد.
- ۵- بند ۲ و ۱۰ تجمیع شده و ارائه گزارش امکان سنجی جهت طرح در کمیسیون ماده پنج ضروری می‌باشد.
- مضوبه کمیسیون: موضوع در جلسه مورخ ۸۷/۷/۲۲ کمیسیون مطرح و با ضوابط پیشنهادی بشرح ذیل موافقت بعمل آمد:
- ۱- اخذ موافقت اصولی از سازمان میراث فرهنگی، گردشگری جهت مراجعه به شهرداری‌ها الزامی است و نقشه‌های معماری می‌بایست به تایید حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهر تهران برسد.
- تبصره ۱: سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می‌بایست حداکثر تا پایان سال جاری ضوابط و مقررات جامع احداث هتل‌ها و هتل آپارتمان‌ها را تهیه و جهت تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه نماید.
- ۲- در صورت عدم انطباق درخواست مطروحه با ضوابط پهنه قرارگیری یا کاربری ملک در طرح تفصیلی، مراتب می‌بایست توسط شهرداری منطقه جهت طرح در کمیسیون ماده پنج ارسال گردد.
- ۳- رعایت مقررات ملی ساختمان به ویژه در مورد مباحث ۳ و ۱۵ و ۱۹ (حفاظت ساختمان در مقابل حریق، اسانسور، پله برقی، صرفه جویی در مصرف انرژی) در طراحی و تهیه نقشه‌ها الزامی است.
- ۴- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی با توجه به ضوابط اماکن عمومی از نظر اعلام و اطفاء حریق و راه فرار الزامی می‌باشد.





- تبصره ۲: سازمان شهرداریها می بایست ظرف مدت حداکثر ۶ ماه ضوابط مربوط به آتش نشانی و اطفاء حریق و ایمنی هتلها و هتل آپارتمانها را تهیه و به شهرداری تهران ارائه نماید.
- ۵- رعایت ضوابط و استانداردهای مورد نظر برای تسهیل و امکان بهره برداری معلولین از تأسیسات هتل و هتل آپارتمان الزامی است.
- ۶- پیش بینی تمهیدات لازم جهت اتصال فاضلاب هتل و هتل آپارتمانها به فاضلاب شهری در نقشه های تأسیساتی و نیز ایجاد تأسیسات رفع آلودگی فاضلاب هتلها الزامی است.
- ۷- حداقل عرض گذر برای هتلهای ۱، ۲ و ۳ ستاره: ۱۲ متر، ۴ ستاره: ۱۶ متری و ۵ ستاره: ۲۴ متر می باشد.
- ۸- حداقل مساحت زمین برای احداث هتلها و هتل آپارتمانهای یک تا ۳ ستاره: ۵۰۰ مترمربع می باشد و ضوابط مربوط به هتل های ۴ و ۵ ستاره در ضوابط موضوع تبصره یک تهیه و تصویب خواهد رسید.
- ۹- میزان تراکم و حداکثر سطح اشغال طبقات همکف و بالاتر جهت احداث بنای هتلها و هتل آپارتمانها براساس ضوابط و مقررات پهنه قرارگیری آن در طرح تفصیلی جدید شهر تهران تعیین می شود و در صورت تفاوت درخواست مطروحه با ضوابط مذکور موضوعه می بایست به کمیسیون ماده پنج ارسال شود.
- ۱۰- تأمین کلیه پارکینگهای مورد نیاز برای کلیه فضاهای هتل الزامی است و احداث محل پارکینگ بیش از تعداد مورد نیاز بلامانع می باشد.
- ۱۱- هتل آپارتمان یک واحد اقامتی محسوب می شود و آپارتمانهای آن قابل تفکیک نمی باشد.

دبیرخانه کمیسیون ماده پنجاه شهر تهران