



جمهوری اسلامی ایران

وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

ضوابط ارزیابی و درجه‌بندی اقامتگاه‌های سنتی

(به انضمام ضوابط هتل‌های بوتیک سنتی)

معاونت گردشگری کشور

اداره کل نظارت و ارزیابی خدمات گردشگری

۱۳۹۹

مقدمه:

با استناد به جزء دوم بند ۳ قسمت ج ماده ۱ آئین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخگذاری تاسیسات گردشگری مصوب ۱۳۹۴/۴/۱۱ هیأت محترم وزیران، «ضوابط ارزیابی و درجه بندی اقامتگاه های سنتی» به منظور بهبود وضعیت و ارتقاء کیفیت خدمات به گردشگران و مسافران، در چهار بخش و ۶ سر فصل به شرح زیر ابلاغ اجرا می گردد:

بخش اول: کلیات

- تعاریف
- دامنه کاربرد
- الزامات کلی

بخش دوم: ضوابط و معیارها

- ۱- ساختمان و تأسیسات
- ۲- تجهیزات و ملزومات
- ۳- خدمات به مهمان
- ۴- منابع انسانی و آموزش
- ۵- ایمنی و بهداشت
- ۶- دسترسی و توسعه پایدار

بخش سوم: نحوه محاسبه و امتیاز دهی

بخش چهارم: ضوابط و معیار ارزیابی هتل های بوتیک سنتی

بخش اول: کلیات

۱- تعریف اقامتگاه سنتی

مکانی است که ساختار آن از نظر معماری بر پایه ی فرهنگ و هنر سنتی ایرانی در هر منطقه بوده و در چارچوب مقررات این ضابطه به عنوان یکی از مصادیق تاسیسات گردشگری از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجوز فعالیت دریافت نموده و خدمات اقامتی و پذیرایی را به گردشگران داخلی و خارجی ارائه می نماید. بنای اقامتگاه سنتی باید حداقل یکی از ویژگی های زیر را دارا باشند:

الف) قدمت تاریخی داشته باشند.

ب) ارزش تاریخی داشته باشند. یعنی با یک واقعه یا شخصیت تاریخی مهم (ملی یا منطقه ای) در گذشته یا در دوران معاصر ارتباط داشته باشند یا یادگاری برجسته از یک دوره تاریخی باشند.

پ) از نظر معماری، هنری، فرهنگی یا سایر ویژگی های زیبایی شناختی ارزشمند باشند.

تبصره ۱: بناهای ارزشمند مانند خانه ها، سراها، کاخ ها، قصرها، قلعه ها و کاروانسراها که برای تبدیل به اقامتگاه مناسب بوده، با رعایت ضوابط حفاظت از ارزش های فرهنگی تاریخی و سایر ضوابط می توانند به اقامتگاه سنتی تبدیل شوند.

تبصره ۲: مرجع تعیین و تأیید ویژگی ها و ارزش بناها وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.

۲- دامنه کاربرد

این ضوابط برای صدور مجوز بهره‌برداری و درجه‌بندی اقامتگاه‌های سنتی با تعریف ارائه شده کاربرد دارد. نام‌گذاری اقامتگاه‌های سنتی که براساس این ضابطه مجوز دریافت می‌کنند به شرح زیر است:

۲-۱ اقامتگاه سنتی

واحدهای اقامتی که مطابق ضوابط تعیین شده در این ضابطه مجوز دریافت می‌کنند از عنوان «اقامتگاه سنتی» استفاده می‌کنند. از آنجا که بنای این اقامتگاه‌های سنتی ممکن است از نظر کاربری اولیه متنوع باشد، اضافه کردن نوع کاربری اولیه همانند کاروانسرا، قصر، قلعه، کاخ، خانه، سرای و... به ابتدای نام اقامتگاه مجاز است.

مثال:

اقامتگاه سنتی (کاروانسرای).....نام تجاری.....

اقامتگاه سنتی (قصر).....نام تجاری.....

۲-۲ هتل بوتیک سنتی

هتل بوتیک یا بوتیک هتل سنتی: واحدهای اقامتی که مطابق ضوابط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجوز فعالیت به عنوان هتل را اخذ کرده یا می‌نمایند و دارای شخصیت و هویتی منحصربه‌فرد بوده، چنانچه علاوه بر ضوابط مربوط به هتل‌ها، شرایط مندرج در بخش چهارم این ضابطه را نیز دارا باشند می‌توانند از عنوان «هتل بوتیک سنتی» به جای «اقامتگاه سنتی» استفاده کنند. این اقامتگاه‌ها از نظر طراحی غالباً خلاقانه بوده و موضوع (تم) خاصی دارند و با ارائه خدمات ویژه و سفارشی و برقراری رابطه شخصی و صمیمی با میهمانان، حس خانه را برای آنها بازآفرینی می‌کنند.

مثال:

هتل بوتیک سنتینام تجاری.....

تبصره ۱: الگوی درجه‌بندی «هتل‌های بوتیک سنتی» براساس ویژگی‌های هتل و کیفیت خدمات، می‌تواند از ۱ تا ۵ ستاره تعیین شود.

تبصره ۲: صدور مجوز هتل بوتیک (غیرسنتی) از شمول این ضابطه خارج بوده و استفاده از این عنوان و الگوی درجه‌بندی آن صرفاً بر اساس ضوابط خاص (که عندالزوم به صورت مجزا و مستقل از سوی وزارتخانه ابلاغ می‌گردد) امکان پذیر خواهد بود.

۳- الزامات کلی برای صدور مجوز بهره‌برداری اقامتگاه‌های سنتی

۳-۱- تبدیل و تغییر کارکرد بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی و یا دارای لوح و ابلاغ ارزشمندی بنا، نباید باعث تغییرات اساسی بنا و صدمه به اصالت آن شود.

۳-۲- تغییر کارکرد بنا باید صرفاً در چارچوب طرح مصوب مرمت و احیای وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی باشد.

۳-۳- مالک یا مؤجر باید متعهد شود که در اجرای فرایند مرمت و تبدیل از اهل فن و خبرگان امر استفاده کند و دارای برنامه دائمی مرمت، تعمیر و نگهداری باشد.

۳-۴- برنامه دائمی مرمت، تعمیر و نگهداری باید مکتوب بوده و به تصویب وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی برسد.

۵-۳- کلیه تغییرات و تعمیرات بنا باید براساس برنامه تعمیر و نگهداری صورت گیرد. در این برنامه باید موارد زیر به روشنی مشخص شده باشد:

- نقشه‌های معماری از جمله نقشه‌های مجموعه، محوطه‌سازی، طبقات، مقاطع طولی و عرضی، نماها، معماری داخلی و نقشه‌های تاسیساتی و محاسباتی و تغییرات مورد نظر
 - در بخش فنی ساختمانی و تأسیسات و تجهیزات به معماری بنا و ویژگی میراثی بودن آن توجه کامل شود و جزئیات مربوط به نصب تاسیسات، تعمیر و نگهداری آنها مشخص شود.
 - مقررات الزامی حریم بناهای تاریخی و میراثی با توجه به ضوابط ملی در آن مشخص شده و رعایت گردد.
- ۶-۳- در خصوص اقامتگاه‌های سنتی غیرتبدیلی، لازم است کلیه قسمت‌های بنا از قبیل: محوطه، طبقات، مقاطع طولی و عرضی، نماها، نقشه‌های تاسیساتی و محاسباتی طوری طراحی و اجرا شود که با اصول معماری سنتی ایرانی همخوانی داشته باشد.

۷-۳- اقامتگاه‌های سنتی باید مشخصات فنی مندرج در جدول ذیل را داشته باشد:

درجه اقامتگاه سنتی	حداقل مساحت زمین	حداقل تعداد اتاق	مساحت فضای نشیمن عمومی (لابی)* بر حسب متر به تناسب تعداد تخت	مساحت پذیرش	حداقل مساحت اتاق یک تخت	حداقل مساحت اتاق دو تخت	حداقل مساحت اتاق سه تخت	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)
درجه ۳	۱۵۰	۴	۱,۵	۳	۷	۹	۱۲	۶
درجه ۲	۲۰۰	۷	۱,۵	۵	۷	۹	۱۲	۸
درجه ۱	۳۵۰	۱۰	۱,۵	۷	۷	۹	۱۲	۱۰

تبصره: اقامتگاه‌های سنتی باید دسترسی مستقیم به معبر با حداقل عرض مندرج در جدول فوق را داشته باشد. در خصوص اقامتگاه‌های تبدیلی، با تأیید کمیته فنی یا کمیسیون درجه بندی، صرفاً تعداد اتاق و عرض معبر، می تواند کمتر میزان ذکر شده در جدول فوق باشد.

۸-۳- اقامتگاه‌های سنتی باید از مکان‌هایی پر سر صدا و آلوده نظیر پمپ بنزین، مراکز نظامی، تعمیرگاه‌های بزرگ، مدارس و بیمارستان‌ها که از نظر بهره‌برداری، متناسب همجواری با اقامتگاه‌های سنتی نیستند، فاصله مناسبی داشته باشد. تبصره: در خصوص اقامتگاه‌های غیرتبدیلی، رعایت حداقل ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.

* مساحت لابی (درجه ۳ و ۲ به نسبت هر ۵ تخت ۱/۵ متر و در درجه ۱ به نسبت هر ۴ تخت ۱/۵ متر)