



معاونت شهرسازی و معماری

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهرداری تهران

تاریخ:

شماره:

پیوست:

بندیک شماره ۴۵۳ صفحه یک از سه

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۸۷/۷/۲۲

\*\*\*\*\*

معاونت محترم سرمایه گذاری و طرحهای سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، طی نامه شماره ۸۶۲/۶۰-۲۲۶۳ مورخ ۸۶/۱۲/۲۸ ضوابط پیشنهادی احداث هتل و هتل آپارتمانها در تهران را ارسال نموده اند. ضوابط ارسالی پس از بررسی های بعمل آمده و هماهنگی های انجام شده، نهایتاً طی نامه شماره ۱۱۲۴۲/۱۲۰/الف مورخ ۸۷/۶/۱۶ اتحادیه هتل ها و هتل آپارتمانهای 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 می بایست 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 ۲، 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 استاندارد های 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 آپارتمانها 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 آپارتمانهای یک تا ۳ ستاره: ۵۰۰ مترمربع، هتل ۴ ستاره ۱۰۰۰ مترمربع و هتل ۵ ستاره ۲۰۰۰ می باشد.

۱۰- میزان تراکم و حداکثر سطح اشغال طبقات همکف و بالاتر جهت احداث بنای هتل ها و هتل آپارتمانها 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 می بایست به کمیسیون ماده پنج ارسال شود.

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

معاونت وزارت نیرو

معاونت وزارت مسکن و شهرسازی

معاونت وزارت کشور

شهردار تهران

نماینده وزارت جهاد کشاورزی

نماینده سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

نماینده محیط زیست

نماینده سازمان خواربار و دامپروری

تلفن: ۸۸۸۳۹۷۷۱

دورنگار: ۱۵۸۱۲۴۰

پست: ۱۴۶۶

خیابان ایرانشهر شبلی، پلاک ۱۱، پست ۱۴۶۶



معاونت شهرسازی و معماری

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهرداری تهران

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صور تجلسه کمیسیون مورخ ۸۷/۷/۲۲

بند یک شماره ۴۵۲ صفحه دو از سه

\*\*\*\*\*

- ۱۱- حداکثر سطح اشغال زیرزمین برای هتل و هتل آپارتمان ۸۰ درصد تعیین می گردد.
  - ۱۲- ارتفاع لابی، سالن های پذیرایی، ورزشی و رستوران بسته به طراحی محدودیتی ندارد ولی حداقل آن نباید در هتلهای ۱ تا ۳ ستاره و هتل آپارتمان ها، کمتر از ۴ متر و هتلهای ۴ و ۵ ستاره کمتر از ۵ متر باشد. هتل هایی که ارتفاع لابی آنها کمتر از ۶ متر نباشد می تواند 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 می بایست تأمین شود.
  - ۱۴- به ازاء هر ۷۵ مترمربع فضای مفید اداری و تجاری و سالن های همایش و تالارهای پذیرایی و رستوران و فضای ورزشی تأمین یک واحد پارکینگ در هتل ها و هتل آپارتمان ها 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 آسانسور، تأسیسات، سرویس بهداشتی، انبارها، رمپ ها، پارکینگ ها، سردخانه، آشپزخانه، لاندردی و فضای خدماتی نیاز به تأمین پارکینگ نمی باشد. تبصره: تأمین کلیه پارکینگهای مورد نیاز باتوجه به بندهای فوق الزامی بوده و احداث محل پارکینگ بیش از تعداد مورد نیاز نیز بلامانع می باشد.
  - ۱۶- هتل آپارتمان یک واحد اقامتی محسوب می شود و آپارتمان های آن قابل تفکیک نمی باشد.
  - ۱۷- ضوابط ساخت هتل و هتل آپارتمان از نظر مساحت فضای غیر اقامتی به شرح جدول پیوست می باشد. ۱۶۴
- موضوع در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۷/۹ 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 می باشد.

۵- بند ۲ و ۱۰ تجمیع شده و ارائه گزارش امکان سنجی جهت طرح در کمیسیون ماده پنج ضروری می باشد.

معاونت وزارت کشور  
معاونت وزارت مسکن و شهرسازی  
معاونت وزارت نیرو  
رئیس شورای اسلامی شهر تهران  
نماینده سازمان محیط زیست  
نماینده سازمان میراث فرهنگی و گردشگری  
نماینده وزارت جهاد کشاورزی  
شهردار تهران  
ر. خ. م. ب. ۱۱  
خیابان ایرانشهر شمالی - بن بست مینو شهر بلاکم ۱۵۴ صندوق پستی ۱۵۸۱۵/۳۶۵۳ دورنگار: ۸۸۸۴۶۹۷۸ تلفن: ۸۸۸۳۹۷۷۱

پیوست شماره ۱