

وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
سازمان ایرانگردی و جهانگردی
معاونت نظارت

ضوابط معماری، ساختمانی و درجه بندی هتل آپارتمانهای سراسر کشور

تهیه و تدوین :
آزاد عطائی
محسن افخمی

مدیریت نظارت بر واحدهای اقامتی و پذیرایی

آبان ماه ۱۳۸۰

نشانی پست الکترونیک معاونت نظارت

E-mail: nezarat@sama.dpi.net.ir

مقدمه

با توجه به بررسی های بعمل آمده و مشاهدات علمی کارشناسان، در حال حاضر در نقاط مختلف شهرها آپارتمانهای تازه ساز زیادی وجود دارد که با در نظر گرفتن مشکل مسکن به دلیل بالا بودن قیمت آنها روی دست تهیه کنندگان آنان مانده است، و نتیجه نهائی این اقدامات زیاد شدن غیر طبیعی آپارتمان سازی به صورت انبوه گردیده است. اکنون به دلیل زیادی عرضه و کمبود تقاضای خرید تعدادی از مالکین با تجهیز نمودن آپارتمانها مبادرت به پذیرش میهمانان بطور غیر قانونی می نمایند. لذا به منظور جلوگیری از چنین روزی معاونت نظارت سازمان ایرانگردی و جهانگردی با توجه به وظایف محوله و اهمیتی که هر یک از تاسیسات اقامتی و پذیرائی در صنعت گردشگری دارد و همچنین در نظر متقاضیان احداث چنین تاسیساتی و تشویق آنان در این امر با بهره گیری از تجارب ارزشمند آقایان مهندس محسن افخمی و عطائی قره شیران کارشناسان فنی و نظارتی این معاونت اقدام به تهیه و تدوین ضوابط معماری، ساختمانی و درجه بندی هتل آپارتمانها نمود تا با به کارگیری این ضوابط هماهنگی و راهنمایی لازم در احداث چنین اماکنی بصورت استاندارد ایجاد گردد.

نقش ضوابط و معیارها در تهیه طرحها از اهمیت ویژه ای برخوردار است بگونه ای که امروزه استفاده از آن در پیشرفت فنون و مهارتها و مسائل اقتصادی اجتناب ناپذیر گردیده است. در این راستا دفتر برنامه ریزی و امور فنی معاونت امور سیاحتی و زیارتی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی با توجه به وظایف محوله و اهمیتی که تاسیسات اقامتی و پذیرائی در صنعت گردشگری دارد و همچنین با در نظر گرفتن شرایط فرهنگی، اجتماعی جامعه اسلامی و لزوم رعایت مسائل فنی و اقتصادی در طراحی و اجرای اینگونه تاسیسات، با بهره گیری از تجارب ارزشمند کارشناسان ذیربط اقدام به تهیه و تدوین «دستور العمل اجرائی، فنی و درجه بندی هتل آپارتمان» نموده که با بکارگیری آن می توان هماهنگی لازم در طراحی و اجرای چنین اماکنی را ایجاد نمود.

همچنین از کلیه کارشناسان و صاحبان نظران انتظار می رود که با نقطه نظرات خود در جهت تکمیل و یا رفع نواقص احتمالی، این دفتر را یاری و مدد رسانند.

در خاتمه از کلیه همکارانی که در جهت تهیه، تدوین و تایپ این دستور العمل به هر نحوی تلاش نموده اند قدردانی می گردد.

رجبعلی خسروآبادی
عضو هیات مدیره و معاون نظارت

تعریف هتل آپارتمان :

هتل آپارتمان به یک فضای اقامتی اطلاق می شود که موجبات اقامت و زندگی یک خانواده حداقل چهارنفره را فراهم نماید و شامل اتاق نشیمن، پذیرائی ، آشپزخانه، حداقل یک اتاق خواب، حمام، توالت ، دستشوئی و رختکن باشد. که از چند آپارتمان مستقل و مجزا تشکیل شده و دارای فضاهای خدماتی مشترک باشد.

ضوابط معماری ساختمانی و درجه بندی هتل آپارتمانهای کشور

ملاحظات	سه ستاره	دو ستاره	یک ستاره	شرح مشخصات	نوع
				رعایت و اجرای ضوابط :	
	*	*	*	برای هتل آپارتمانهای جدید الاحداث و ساختمانهای تبدیلی رعایت این ضوابط از تاریخ ابلاغ در سراسر کشور الزامی است.	۱
				مدارک لازم جهت اخذ موافقت اصولی:	
	*	*	*	مدارکی که متقاضی باید جهت تشکیل پرونده و اخذ موافقت اصولی ارائه نماید عبارتند از: الف : درخواست کتبی ب : ارائه فتوکپی سند مالکیت و یا فتوکپی اجاره نامه (موافقت مالک در صورت استیجاری بودن) برابر اصل شده باشد. ج : ارائه کروکی موقعیت زمین و یا ساختمان تبدیلی که خیابانها، ساختمانها، تاسیسات و مناظر اطراف آن تا شعاع حداقل ۱۰۰ متر برای ساختمانهای احداثی و ۵۰ متر برای ساختمانهای تبدیلی در آن مشخص شده و به تایید سازمان ایرانگردی و جهانگردی استان مربوطه نیز رسیده باشد.	۲
				کمیسیون فنی :	
	*	*	*	زمین پیشنهادی و یا محل ساختمان تبدیلی که پس از بازدید و تایید کارشناس فنی معاونت نظارت، مناسب تشخیص داده شده باید به تایید کمیسیون فنی معاونت نظارت نیز برسد.	
	*	*	*	تبصره ۱ : کمیسیون فنی متشکل از کارشناس فنی و معاون سازمان در حوزه نظارت بر خدمات سیاحتی یا نماینده منتخب وی می باشد.	۳
	*	*	*	تبصره ۲ : چنانچه محل تاسیس در محدوده شهری قرار گرفته باشد، پس از تایید مناسب بودن مکان پیشنهادی توسط کارشناس فنی، ارائه موافقت اولیه شهرداری مبتنی بر احداث هتل آپارتمان الزامی است.	
	*	*	*	تبصره ۳ : چنانچه محل مورد نظر خارج از محدوده شهری باشد، ارائه استعلامهای لازم از ارگانهای ذیربط الزامی است.	

ردیف	شرح مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	ملاحظات
۴	محل مورد تقاضا :				
	محل مورد تقاضا می بایست در نواحی خدماتی، اداری، تجاری و مسکونی طرح تفصیلی شهرها بوده به نحوی که حتی المقدور در مکانی آرام دور از آلودگی صوتی و تاسیساتی نظیر مراکز آموزش درمانی و سایر موارد مشابه قرار گرفته باشد.	*	*	*	
	تبصره ۱: از نظر طرح تفصیلی هتل آپارتمان کاربری اداری و تجاری تلقی نمی گردد و حقوق مکسبه در این خصوص تحت عنوان مرکز اقامتی و جهانگردی منظور می شود.	*	*	*	
۵	مساحت زمین :				
	حداقل مساحت زمین لازم جهت احداث و یا تبدیل ساختمان به هتل آپارتمان بر حسب درجه به متر مربع برابر است با :	۳۰۰	۶۰۰	۱۲۰۰	
	تبصره ۱: بر حسب موقعیت و شرایط خاص و همچنین تائید کارشناس فنی و ارائه گزارش مستدل می توان ارقام ذکر شده را تا حد قابل قبول تقلیل داد.	*	*	*	
	تبصره ۲: تبدیل ساختمان مسکونی (مجتمع مسکونی آپارتمان) به هتل آپارتمان، مستلزم اخذ مجوز شهرداری است. نقشه های پیشنهادی که به شهرداری ارائه می گردد بایستی قبلا به تائید سازمان ایرانگردی و جهانگردی رسیده باشد.	*	*	*	
	تبصره ۳: مواردی که در مناطق حفاظت شده از نظر میراث فرهنگی قرار دارند تائید نقشه های معماری نیز توسط سازمان میراث فرهنگی الزامی است.	*	*	*	
۶	مساحت زیر بنا:				
	حداقل مساحت زیر بنا به متر مربع برابر است با :	۷۰۰	۱۴۰۰	۳۵۰۰	
۷	شرایط درصد زیر بنا :				
	حداکثر نسبت زیر بنا هر طبقه به مساحت زمین به استثنای زیر زمین و پارکینگ برابر است با :	%۹۰	%۸۰	%۶۰	
	تبصره ۱: درصدهای تعیین شده زمانی قابل اجراست که با ضوابط شهرداری مغایرتی نداشته باشد.	*	*	*	
	تبصره ۲: بر حسب موقعیت و شرایط خاص و همچنین تائید کارشناس فنی و ارائه گزارش مستدل می توان ارقام ذکر شده را تا حد قابل قبول افزایش داد.	-	-	*	

ردیف	شرح مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	ملاحظات
۸	تهیه نقشه ها :				
	نقشه های معماری ، محاسباتی و تاسیساتی باید توسط مهندسین که دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی می باشند تهیه و با درج تاریخ، امضاء شده و توسط متقاضی ارائه شود.	*	*	*	
۹	نقشه های مورد نیاز جهت بررسی و تصویب:				
	نقشه هائیکه جهت بررسی و تصویب باید توسط متقاضی ارائه شوند عبارتند از : الف : یک برگ نقشه $\frac{1}{2000}$ موجود در سازمان نقشه برداری کل کشور که محل زمین یا ساختمان بر روی آن مشخص شده و به تائید شهرداری محل یا دفتر فنی استانداری و یا سازمان ایرانگردی و جهانگردی استان مربوطه رسیده باشد.	*	*	*	
	ب : نقشه های محوطه سازی با مقیاس مناسب، کلیه طبقات، مقاطع طولی و عرضی ، نماها و پارکینگ (مانور اتومبیل ها مشخص شده باشد) با مقیاس $\frac{1}{100}$ و پلان موقعیت با مقیاس $\frac{1}{200}$ یا کوچکتر و با رعایت شرایط اقلیمی و معماری محل تهیه شود.	*	*	*	
	ج : ارائه کلیه نقشه های محاسباتی لازم	*	*	*	
	ارائه کلیه نقشه های تاسیساتی شامل کلیه نقشه های الکتریکی و مکانیکی .	*	*	*	
تبصره ۵ : پس از تائید نقشه های معماری ، متقاضی باید نقشه های معماری، محاسباتی و تاسیساتی را ارائه نماید.	*	*	*		
۱۰	موقعیت هتل آپارتمان:				
	زمین یا ساختمان تبدیلی باید در نواحی خدماتی، اداری، تجاری و مسکونی طرح تفضیلی شهرها بوده و دسترسی مستقیم به خیابان یا کوچه داشته و حداقل عرض خیابان و کوچه باید با اعداد مندرج در ستونهای مقابل مطابقت داشته باشد.	۱۲	۱۲	۱۲	
	تبصره ۱ : برای ساختمانهای با ظرفیت ۴۰ واحد به بالا حداقل عرض گذر ۱۶ متر می باشد.	*	*	*	
تبصره ۲ : این واحدها باید از مکانهایی نظیر تعمیرگاههای پر و سر و صدا ، پمپ بنزین ، مراکز نظامی ، آموزشی ، بیمارستانها و غیره به دور باشد.	*	*	*		

ردیف	شرح مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	ملاحظات
	درب ورودی اصلی هتل آپارتمان :				
۱۱	درب ورودی هتل آپارتمان باید در حدقابل قبول عریض باشد و در صورت وجود شرایط خاص جغرافیایی حتی المقدور از دو درب مقابل یا فاصله مناسب از یکدیگر استفاده شود.	*	*	*	
	رامپ معلولین و ارتفاع پله های ورودی :				
۱۲	ارتفاع پله های ورودی و ارتباطی طبقات حداکثر از ۱۷ سانتی متر بیشتر نباشد و شیب رامپ برای میهمانان معلول و ویلچردار (صندلی چرخ دار) بایستی بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی ایران در نظر گرفته شود.	*	*	*	
	پذیرش :				
	مساحت محل پذیرش بدون احتساب فضای پیش خوان به متر مربع برابر است با :	۲۰	۱۰	۵	
۱۳	تبصره ۱ : تخصیص فضایی جهت صندوق و تلفنخانه در محل پذیرش ضروری است.	*	*	*	
	تبصره ۲ : نصب جعبه کمکهای اولیه در پذیرش الزامی است.	*	*	*	
	تلفنخانه :				
۱۴	فضایی جهت تلفن، فاکس، تلکس متناسب با درجه هتل آپارتمان در مجاورت پذیرش در نظر گرفته شود.	*	*	*	
	حسابداری :				
۱۵	محل جهت حسابداری هتل آپارتمان در نظر گرفته شود.	*	*	*	
	اتاق مدیریت :				
۱۶	فضایی جهت اتاق مدیریت متناسب با درجه هتل آپارتمان حتی المقدور در طبقه همکف پیش بینی شود.	*	*	*	
	لابی (محل انتظار و نشیمن) :				
۱۷	حداقل مساحت فضای لابی بدون احتساب محل پذیرش برابر با :	۴۵ متر مربع	۱۰۰ متر مربع	۲۱۰ متر مربع	
	کابین تلفن :				
۱۸	تلفن با کابین مخصوص در محل مناسب در قسمت لابی حداقل :	۱ دستگاه	۲ دستگاه	۳ دستگاه	

ردیف	شرح مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	ملاحظات
	سرویس های بهداشتی عمومی لابی :				
۱۹	فضای سرویس های بهداشتی عمومی زنانه و مردانه در قسمت لابی باید بطور مجزا از یکدیگر و در محل مناسب به گونه ای پیش بود که هر یک دارای دو فضا بوده، فضای اول برای نصب دستشویی و فضای دوم برای توالت در نظر گرفته شود. تعداد دستشوییها و توالتها در هر یک از سرویسهای بهداشتی که باید مجهز به فلاش تانک و هواکش برقی باشد برابر است با:	یکدستگاه زنانه مردانه	دو دستگاه زنانه مردانه	سه دستگاه زنانه مردانه	
	نمازخانه :				
۲۰	نماز خانه مردانه و زنانه بطور مجزا باید در بهترین فضا و در محلی کاملاً مناسب دارای پنجره به فضای باز بوده و حتی المقدور در طبقه همکف یا در نیم طبقه اول مجهز به جاکفشی مخصوص پیش بینی شود.	*	*	*	
	تبصره ۱ : نمازخانه باید دارای قبله نما ، سجاده ، قرآن کریم و کتابهای مذهبی باشد.	*	*	*	
	تبصره ۲ : در صورت نداشتن پنجره به فضای باز نصب هواکش در نمازخانه الزامی است.	*	*	*	
	رستوران :				
۲۱	وجود رستوران در هتل آپارتمان یک ستاره اجباری نیست در صورت دایر نمودن رستوران به ازای هر واحد آپارتمان ۲/۵ متر مربع و حداکثر ۱۰۰ متر مربع مساحت مجاز می باشد.	*	*	*	
	مساحت آشپزخانه :				
۲۲	حداقل نسبت مساحت آشپزخانه به مساحت رستوران $\frac{1}{4}$ می باشد.	*	*	*	
	فیلتر :				
۲۳	به منظور جلوگیری از پخش سر و صدا و بوی غذا، فضائی مناسب بین رستوران و آشپزخانه (فیلتر) پیش بینی شود.	*	*	*	

ملاحظات	سه ستاره	دو ستاره	یک ستاره	شرح مشخصات	ردیف
				وضعیت آشپزخانه :	
	*	*	*	آشپزخانه باید حائز شرایط ذیل باشد :	۲۴
	*	*	*	الف: دیوار آشپزخانه باید تا زیر سقف کاشیکاری شود.	
	*	*	*	ب : کف آشپزخانه باید از سرامیک های ضد لغزش مفروش شده و دارای کنشور و سیستم کانال فاضلاب عریض مجهز به فیلتر چربی گیر با درپوش مشبک و متحرک باشد.	
	*	*	*	ج : آشپزخانه باید مجهز به لوله کشی آب سرد و گرم باشد.	
	*	*	*	د : آشپزخانه باید دارای هواکشهای قوی و هود بالای اجاقها باشد.	
	*	*	*	هـ : پنجره های آشپزخانه باید به فضای آزاد راه داشته و مجهز به توری سیمی باشد.	
	*	*	*	و : در مجاورت آشپزخانه محل مناسب جهت سرویس های بهداشتی کارکنان دوش و رختکن مربوطه (لاکر) در نظر گرفته شود.	
	*	*	*	ز : کف آبدارخانه، آشپزخانه ، سرویسهای بهداشتی عمومی ، حمام و سرویسهای اتاقها(دستشویی، توالت و دوش) باید با دو لایه قیرگونی ایزوله شود.	
				انبار مواد غذایی :	
	*	*	*	در صورت داشتن رستوران پیش بینی انبار مواد غذایی الزامی است.	۲۵
				مشخصات انبار مواد غذایی :	
	*	*	*	دیوار سیمان کاری و پرداخت شده یا کاشی کاری شود.	۲۶
	*	*	*	کف با موزائیک مرغوب مفروش شود.	
	*	*	*	درب فلزی با دریچه مشبک و نصب توری سیمی جهت تهویه الزامی است.	
	*	*	*	داشتن قفسه بندی فلزی	
	*	*	*	داشتن هواکش برقی	

ردیف	شرح مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	ملاحظات
	سردخانه:				
۲۷	در صورت داشتن رستوران پیش بینی سردخانه متناسب با ظرفیت مورد نیاز الزامی است.	*	*	*	
	پارکینگ:				
	نحوه تامین پارکینگ هتل آپارتمان در کلیه حوزه های پارکینگ یکسان و به ازاء هر واحد آپارتمان با مساحت خالص تا متراژ ۱۰۰ متر مربع تامین نیم واحد پارکینگ و به ازاء ۱۰۱ متر مربع و بیشتر تامین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد.	*	*	*	
۲۸	تبصره ۱: در موارد خاص در ارتباط با آپارتمانهای به مساحت ۱۰۱ متر مربع و بیشتر با تشخیص شورای معماری مناطق جهت استفاده بهینه از فضای پارکینگ برای ایجاد فضای جنبی مورد نیاز هتل آپارتمان تامین ۸۰٪ پارکینگ الزامی است. بدیهی است اخذ عوارض کسری پارکینگ تابع مقررات شهرسازی محل خواهد بود.	*	*	*	
	شرایط احداث ورودی پارکینگ:				
	۱- تردد در پارکینگ باید از یک ورودی انجام گیرد.	*	*	*	
	۲- حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ بایستی دو متر باشد.	*	*	*	
۲۹	۳- حداقل عرض رامپ ورودی پارکینگ ۳/۵ متر باشد.	*	*	*	
	۴- جهت توقف اتومبیل در پارکینگ فضای مورد نیاز ۳*۵ متر باشد.	*	*	*	
	۵- عرض گردش مانور اتومبیل باید ۵ متر محور به محور در نظر گرفته شود	*	*	*	
	موقعیت آپارتمانها:				
۳۰	آپارتمان باید در طبقه اول در نظر گرفته شود و از احداث آنها در طبقه همکف خودداری شود.	*	*	*	

ملاحظات	سه ستاره	دو ستاره	یک ستاره	شرح مشخصات	ردیف
				مساحت آپارتمانها:	۳۱
	۵۴ متر مربع	۴۵ متر مربع	۳۸ متر مربع	حداقل مساحت آپارتمان یک خوابه	
	۷۷ متر مربع	۶۳ متر مربع	۵۳ متر مربع	حداقل مساحت آپارتمان دو خوابه	
	۱۰۶ متر مربع	۹۳ متر مربع	۸۱ متر مربع	حداقل مساحت آپارتمان سه خوابه	
	-	*	*	تبصره ۱: برای ساختمانهای تبدیلی مساحت آپارتمان ها تا ۲۰٪ قابل تقلیل می باشد.	
	-	*	*	تبصره ۲: برای هتل آپارتمان یک ستاره، آپارتمانهای ۲ و ۳ خوابه و برای هتل آپارتمان های دو ستاره آپارتمانهای سه خوابه الزامی نمی باشد.	
				تعداد آپارتمانها:	۳۲
	۳۰ دستگاه	۲۰ دستگاه	۱۰ دستگاه	حداقل تعداد آپارتمانها:	
	-	-	۸۰٪ کل آپارتمانها	حداقل تعداد آپارتمانهای یک خوابه	
	-	۵۰٪ کل آپارتمانها	-	حداقل تعداد آپارتمانهای دو خوابه	
	۲۰٪ کل آپارتمانها	-	-	حداقل تعداد آپارتمانهای سه خوابه	
				حداقل تعداد آپارتمان برای ساختمانهای تبدیلی:	۳۳
	-	۱۲ دستگاه	۶ دستگاه	تعداد آپارتمان برای ساختمانهای تبدیلی برابر است با:	
				مساحت فضاهای آپارتمانی و مشخصات فنی:	۳۴
				حداقل مساحت اتاق خواب با عرض ۳ متر	
	۱۴ متر مربع	۱۲ متر مربع	۱۰ متر مربع	آپارتمان یک خوابه	
	۱۴ و ۱۴	۱۴ و ۱۲	۱۲ و ۱۰	آپارتمان دو خوابه	
	۱۲ و ۱۲ و ۱۲	۱۲ و ۱۲ و ۱۲	۱۲ و ۱۲ و ۱۰	آپارتمان سه خوابه	
				حداقل مساحت نشیمن پذیرائی و فضاهای ارتباطی:	۳۵
	۱۸ متر مربع	۱۶ متر مربع	۱۴ متر مربع	مساحت نشیمن آپارتمان یک خوابه	
	۲۲ متر مربع	۱۸ متر مربع	۱۶ متر مربع	مساحت نشیمن آپارتمان دو خوابه	
	۳۰ متر مربع	۲۶ متر مربع	۲۵ متر مربع	مساحت نشیمن آپارتمان سه خوابه	
				حداقل مساحت آشپزخانه:	۳۶
	۱۰ متر مربع	۶ متر مربع	۴ متر مربع	مساحت آشپزخانه آپارتمان یک خوابه	
	۱۲ متر مربع	۸ متر مربع	۶ متر مربع	مساحت آشپزخانه آپارتمان دو خوابه	
	۱۴ متر مربع	۱۲ متر مربع	۱۰ متر مربع	مساحت آشپزخانه آپارتمان سه خوابه	

ردیف	شرح مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	ملاحظات
۳۷	حداقل مساحت سرویس های بهداشتی :				
	مساحت سرویس های بهداشتی آپارتمان یک خوابه:	۳ متر مربع	۴ متر مربع	۴ متر مربع	
	مساحت سرویس های بهداشتی آپارتمان دو خوابه:	۴ متر مربع	۴ متر مربع	۴ متر مربع	
	مساحت سرویس های بهداشتی آپارتمان سه خوابه:	۴ متر مربع	۴ متر مربع	۶ متر مربع	
	تبصره ۱ : در آپارتمانهای ۲ خوابه حمام و سرویس توالت و دستشویی مجزا	-	الزامی است	الزامی است	
	تبصره ۲ : در آپارتمانهای سه خوابه سرویس بهداشتی مجزا	الزامی است	الزامی است	الزامی است	
۳۸	تامین نور آپارتمان:				
	هتل آپارتمان باید دارای نور طبیعی بوده و پنجره به فضای باز داشته باشد.	*	*	*	
۳۹	مساحت نورگیر :				
	حداقل مساحت نورگیر برای اتاقهاییکه از نور حیاط خلوت استفاده نمایند.	۱۲ مترمربع	۱۲ مترمربع	۱۲ مترمربع	
	تبصره ۱ : حداقل مساحت نورگیر با ضوابط شهرداری محل قابل تغییر می باشد و عرض آن از ۳ متر کمتر نباشد.	*	*	*	
	تبصره ۲ : پنجره ها در حیاط خلوت نباید به هم اشراف داشته باشند.	*	*	*	
	تبصره ۳ : ارتفاع تمام شده آپارتمانها از کف تا زیر سقف حداقل باید ۲/۷۰ متر در سقف افقی و ۲/۴۰ متر در سقف شیب دار.	*	*	*	
	تبصره ۴ : در صورت پیش بینی بالکن جداسازی آن با بالکن مجاور الزامی و ارتفاع جان پناه نباید از ۱/۲۰ متر کمتر باشد.	*	*	*	
۴۰	راهرو، راه پله و پله فرار و آسانسور :				
	حداقل عرض راهرو	۱/۲۰ متر	۱/۵۰ متر	۱/۷۰ متر	
	حداقل عرض راه پله	۱/۱۰ متر	۱/۳۰ متر	۱/۵۰ متر	
۴۱	آسانسور :				
	در هتل آپارتمان های بیش از ۲ طبقه بر روی همکف باید آسانسورهای نفربر به تعداد مورد نیاز با ظرفیت مناسب پیش بینی شود.	*	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	ملاحظات
۴۲	فضای ورودی به پله و آسانسور:				
	فضای ورودی به پله و آسانسورهای نفر بر باید متناسب و وسیع در نظر گرفته شود.	*	*	*	
۴۳	پله فرار و خروجی اضطراری:				
	پیش بینی پله فرار در محل مناسب و مطابق اصول ایمنی مورد تایید سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی برای ساختمانهای بیش از ۲ طبقه بر روی همکف	*	*	*	
	تبصره ۱: پله فرار باید بصورت باز (در فضای باز) و یا بصورت بسته با دو در ایمنی پیش بینی شود.	*	*	*	
	تبصره ۲: حداکثر فاصله پله فرار از دورترین آپارتمان نباید بیش از ۳۰ متر بوده و باید در طبقه همکف به محوطه باز و یا معبر عمومی منتهی شود.	*	*	*	
	تبصره ۳: تعداد راههای خروج اضطراری بستگی به مساحت زیر بنا دارد.	*	*	*	
۴۴	کمد اتاقها:				
	اتاقها باید دارای کمد توکار و با حداقل عمق ۶۰ سانتی متر و ارتفاع ۲ متر و طول یک متر در محل مناسب تعبیه شود.	*	*	*	
۴۵	اتاق خانه داری:				
	در هر طبقه از هتل آپارتمان و برای هر ۴ واحد آپارتمان تامین یک واحد اتاق خانه داری برای نگهداری وسایل خانه داری (چرخ دستی، پتو، ملحفه، بالش و ...) الزامی می باشد.	*	*	*	
۴۶	پیش بینی سیستم اعلام و اطفاء حریق:				
	پیش بینی سیستم کشف، اعلام و اطفاء حریق دستی و اتوماتیک طبق ضوابط و تایید سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی و یا سازمانهای ذیربط محلی با رعایت استانداردهای بین المللی الزامی است.	*	*	*	
	تبصره: کلیه مکانهای پر خطر ساختمان از جمله آشپزخانه، موتورخانه و ... مکانهای دیگر بایستی مطابق دستور العمل سازمان آتش نشانی محافظت شوند.	*	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	ملاحظات
	تسهیلات برای معلولین :				
۴۷	در صورت عدم وجود آسانسور در هتل آپارتمان باید معلولین در نزدیکترین و اولین طبقه ای که به آپارتمان مهمانان اختصاص داده می شود اسکان داده شوند.	*	*	*	
	تبصره ۵ : اجرای مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای اتاقهای معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.	*	*	*	
	رایزر (کانالهای تاسیساتی) :				
۴۸	در کلیه طبقات کانالهای قابل دسترسی (ایزر) برای عبور لوله های اصلی عمودی شامل : لوله های آب سرد و گرم، فاضلاب و تاسیسات حرارتی و برودتی در نظر گرفته شود.	*	*	*	
	تبصره ۵ : تعبیه سقف کاذب جهت کلیه لوله های افقی در طبقات الزامی است.	*	*	*	
	رختشویخانه (لاندری) :				
۴۹	پیش بینی رختشویخانه مجهز به ماشین لباسشویی و خشک کن متناسب با ظرفیت هتل آپارتمان :	*	*	*	
	رختکن و سرویسهای بهداشتی کارگران (لاکر) :				
۵۰	در صورت داشتن رستوران پیش بینی محلی برای رختکن کارگران مجهز به کمد دیواری و دارای سرویس بهداشتی (دوش با رختکن مجهز، دستشویی و توالت) به تعداد لازم الزامی است.	*	*	*	
	اتاق غذاخوری و استراحت کارگران :				
۵۱	اتاق غذاخوری و استراحت کارگران در مجاورت آشپزخانه متناسب با وضعیت هتل آپارتمان در نظر گرفته شود.	*	*	*	
	فضاهای جنبی :				
۵۲	به منظور تامین مواد اولیه پخت و پز، ایجاد فروشگاه مواد غذایی حداقل به مساحت مندرج در ستونهای مقابل و در طبقه همکف الزامی است.	۲۵ متر مربع	۱۵ متر مربع	-	
	فروشگاه :				
۵۳	ایجاد مغازه های تجاری (صنایع دستی و پوشاک و ...) در طبقه همکف مجاز می باشد.	*	*	-	

ردیف	شرح مشخصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	ملاحظات
	سالن اجتماعات و فضاهای ورزشی :				
۵۴	پیش بینی سالن اجتماعات در طبقه همکف، فضاهای ورزشی، استخر و سونا و محل بازی بچه ها	-	-	*	
	موتورخانه :				
۵۵	اختصاص محلی مناسب جهت موتورخانه، حتی المقدور دارای پنجره به فضای باز، هواکش قوی، پیش بینی شود.	*	*	*	
	محل تابلوی اصلی برق :				
۵۶	محل مناسب جهت استقرار تابلوهای برق و کنتورهای مربوطه دور از دسترس میهمانان پیش بینی شود.	*	*	*	
	ژنراتور (مولد برق اضطراری) :				
۵۷	پیش بینی محل مناسب جهت استقرار ژنراتور (دستگاه مولد برق اضطراری) بطوری که دور از دید میهمانان بوده و از نظر صدا برای میهمانان ایجاد مزاحمت ننماید.	*	*	*	
	تبصوه : ژنراتور باید دارای قدرتی باشد که بتواند نور لامپهای اضطراری آپارتمانها و فضاها مورد نیاز را تامین نماید.	*	*	*	
	گرمایش :				
۵۸	سیستم گرمایش متناسب با شرایط اقلیمی و آب و هوای منطقه در نظر گرفته شود.	شوفاز	شوفاز	تهویه مطبوع	
	سرمایش :				
۵۹	سیستم سرمایش متناسب با شرایط اقلیمی و آب و هوای منطقه در نظر گرفته شود.	کولر	کولر	تهویه مطبوع	
	آب گرم مصرفی :				
۶۰	در صورت استفاده از دستگاههای پکیج جهت گرمایش و یا تولید آب گرم مصرفی، دستگاه مذکور باید در محلی مناسب تعبیه گردد.	*	*	*	
	آب مصرفی :				
۶۱	جریان آب آشامیدنی تصفیه شده با فشار استاندارد در طول شبانه روز در هتل آپارتمان الزامی است.	*	*	*	
	منبع ذخیره آب مصرفی :				
۶۲	منبع ذخیره آب مصرفی با تایید اداره بهداشت در مواقع اضطراری برای مصرف حداقل ۲۴ ساعت پیش بینی شود.	*	*	*	

ملاحظات	سه ستاره	دو ستاره	یک ستاره	شرح مشخصات	ردیف
				اجرای مصوبه (ضوابط درجه بندی)	
	*	*	*	هتل آپارتمانهاییکه بعد از تاریخ تصویب این ضوابط با احداث یا تبدیل آنها موافقت گردد بر اساس همین ضوابط درجه بندی خواهند شد.	۶۳
				مبنای درجه بندی هتل آپارتمانها قبل از تصویب این ضوابط:	
				هتل آپارتمان قبل از تصویب بر مبنای ضوابط قبلی احداث یا تبدیل شده اند تا زمانیکه بنا به تشخیص کمیسیون درجه بندی هتل آپارتمانها متناسب با وضعیت زمان و مکان بوده و دارای کیفیت مطلوبی از نقطه نظر ساختمانی و معماری باشند بر مبنای همان ضوابط قبلی درجه بندی خواهند شد.	۶۴
				ماده ها و تبصره ها :	
				این ضوابط مشتمل بر ۶۴ ماده و ۳۲ تبصره و به تأیید مقام عالی وزارت رسیده است و از این تاریخ لازم الاجرا است.	۶۵