



**سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری**  
**معاونت برنامه ریزی و سرمایه گذاری**

**ضوابط معماری، ساختمانی و درجه بندی زائر سراها**

تیرماه ۱۳۹۷

## تعریف زائرسرا

زائرسرا یکی از مراکز اقامتی خود پذیرایی است که مطابق مصوبه هیات محترم وزیران در مورخ ۹۴/۰۶/۰۴ به‌عنوان یکی از مصادیق ۱۶ گانه تاسیسات گردشگری می‌باشد. که متناسب با نیازهای گردشگران مذهبی و با هدف ترویج فرهنگ زیارت و ارائه خدمات با رعایت اصول تکریم زائران براساس توصیه‌های دینی - مذهبی در یک شهر زیارتی یا در نزدیکی یک زیارتگاه و بقاع متبرکه یا در مسیر زیارتگاه‌ها ایجاد می‌شود.

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
۱	رعایت این ضوابط از تاریخ ابلاغ برای طراحی واحداث کلیه زائرسراها درسراسرکشور الزامی است	*	*	*	
۲	حداقل تعداد اتاق برای زائرسراهای احداثی برابر است با :	۱۰	۱۵	۲۰	
۳	حداقل تعداد اتاق برای زائرسراهای تبدیلی برابر است با:	۸	۱۲	۱۶	
۴	طرح ساختمانهای احداثی و تبدیلی در مناطق حفاظت شده از نظر معماری و شهرسازی باید به تایید معاونت میراث فرهنگی برسد. درساختمانهای تبدیلی (بناهای دارای ارزش ) تاییدیه معاونت میراث الزامی است.	*	*	*	اسامی این مناطق از طرف معاونت میراث فرهنگی اعلام خواهد شد
۵	نقشه های معماری ، سازه وتاسیسات که توسط متقاضی ارائه میشود باید از طریق نظام مهندسی و توسط مهندس دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی تهیه و تایید گردد . تبصره: در صورتیکه زیربنای احداثی کمتر از	*	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
------	------------	---------	---------	---------	---------

	حدنصاب درج شده درجدول ضوابط باشد طرح زائرسرا باید به تایید سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان برسد.				
۶	نقشه هاییکه توسط متقاضی جهت تایید و صدور مجوز باید ارائه شوند عبارتند از: الف- یک شیت نقشه به مقیاس ۱/۲۰۰۰ که در روی آن جهت شمال ، موقعیت زمین و کلیه همجواریهها و عرض معابر تا شعاع حداقل ۲۰۰ متری از پروژه و کدهای ارتفاعی بر روی سایت و همسایگی پلاک مورد نظر مشخص شده باشند(پلان موقعیت). ب- ترسیم کلیه پلانهای طبقات مختلف پروژه با درج کد ارتفاعی و مشخص کردن نام ریزفضاها در هر طبقه و به دوصورت اندازه گذاری و مبلمان گذاری شده به مقیاس ۱/۱۰۰ ج- ترسیم کلیه نماهای پروژه با درج کد ارتفاعی	*	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	<p>به مقیاس ۱/۱۰۰</p> <p>د- حداقل دو مقطع طولی و عرضی از پروژه بادرچ کد ارتفاعی به مقیاس ۱/۱۰۰ (حداقل یکی از مقاطع از محل قرارگیری باکس پله و آسانسور عبور کند).</p> <p>ه- سه بعدی از نمای پروژه به تعداد مورد نیاز جهت معرفی هر چه بهتر پروژه .</p>	*		*	
۷	<p>زمین یا ساختمان پیشنهادی توسط متقاضی باید دسترسی مستقیم به خیابان باحداقل عرض مندرج در ستونهای مقابل داشته و امکانهایی از قبیل تعمیرگاههای بزرگ، پمپ بنزین، مراکز نظامی، بیمارستانها و .. که از نظر بهره برداری همساز و متناسب واحداقامتی نیستند به دور باشد.</p> <p>تبصره: برای زائرسراهای در حال احداث و همچنین زائرسراهای تبدیلی که تاریخ ساخت و تقاضای آنها قبل از تاریخ ابلاغ این ضوابط هستند بادر نظر گرفتن</p>	۸	۱۲	۲۰	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	موقعیت خاص و مناسب ملک مورد تقاضا و در صورت ارائه تاییدیه از طریق استعلام کتبی از مراجع ترافیکی و مراکز مقابله با بحرانها و پدافند غیرعامل و سازمان آتش نشانی موضوع تا حد امکان قابل تقلیل است.				
۸	حداقل مساحت زمین لازم برای احداث زائرسرا: تبصره ۱: در صورت تقاضای تبدیل ساختمان به زائرسرا و مشروط به وقف بودن ملک ، مساحت عرصه حداقل تا ۲۰۰ مترمربع قابل تقلیل است. تبصره ۲: در صورت قرار گیری زائرسرا روی فضای تجاری و ... ورودی مجزا و مستقل از معبر اصلی الزامی است.	۲۵۰	۵۰۰	۱۰۰۰	
۹	پارکینگ: در صورتی که محدوده اجرای طرح دارای طرح جامع و تفصیلی باشد تعداد پارکینگ جهت اتومبیل باید برابر تعداد معین شده در طرح	۱۰	۸	۶	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	<p>جامع و تفصیلی محل باشد در غیر اینصورت تعداد پارکینگ برابر است بایک واحد پارکینگ به ازاء تعداد تخت مشخص شده در جدول مقابل.</p> <p>تبصره: در هر صورت تعداد پارکینگ نباید کمتر از اعداد مقابل باشد:</p> <p>مشخصات پارکینگ:</p> <p>الف- حداقل ارتفاع ورودی ۲/۲ متر</p> <p>ب- زیرزمین به منظور استفاده جهت پارکینگ باید دسترسی مستقیم به (پله و آسانسور) طبقات باشد.</p>	۴	۱۲	۳۰	
۱۰	<p>ورودی زائرسرا:</p> <p>درب ورودی باید عریض و کاملا مشخص باشد.</p> <p>در صورت وجود شرایط اقلیمی خاص محدوده اجرای طرح استفاده از فضای فیلتر ورودی به ابعاد</p>	*	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	مناسب با دو درب مجزا و در مقابل هم برای جلوگیری از اتلاف انرژی پیشنهاد میگردد. حداقل یک سوم مساحت (فضای باز) به فضای سبز اختصاص داده شود.				
۱۱	سرسرای ورودی شامل: پیش خوان پذیرش، محل انتظار، نمازخانه ، سرویسهای بهداشتی مجزا به تعداد متناسب با ظرفیت پروژه در طبقه همکف. سرویسهای فرنگی خانمها و آقایان برای افراد ناتوان و معلولین و همچنین فروشگاه پیش بینی گردد.	*	*	*	
۱۲	رستوران: در صورت پیش بینی ، رعایت حداقل مساحت لازم مندرج در ستونهای مقابل با زاء هرتخت برای سالن پذیرایی الزامی است. تبصره ۱: پیش بینی رستوران در زائر سرای درجه ۳ اجباری نیست. تبصره ۲: در صورت پیش بینی رستوران در زائرسرا	۱	۱/۲	۱/۵	
		*	*	*	
		*	*	*	



ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	<p>باید کلیه ضوابط معماری و عملکردی مرتبط با آشپزخانه مرکزی رعایت گردد.</p> <p>تبصره ۳: در صورت قرارگیری آشپزخانه مرکزی و سالن پذیرایی در یک طبقه ، پیش بینی فضای فیلتر با دو درب مجزا و با فاصله از هم به جهت جلوگیری از انتقال سروصدا و انتشار بوی غذا الزامی است.</p> <p>تبصره ۴: در صورت قرارگرفتن سالن غذاخوری و آشپزخانه در دو طبقه مجزا ، در نظر گرفتن آسانسور حمل غذا الزامی است.</p> <p>تبصره ۵: پیش بینی سرویسهای بهداشتی عمومی آقایان و بانوان به تعداد مناسب با ظرفیت سالن پذیرایی و مجهز به فیلتر ورودی الزامی است.</p> <p>تبصره 6: پیش بینی اتاق چمدان و صبحانه خوری در محل مناسب.</p> <p>تبصره ۷: پیش بینی انبارهای مواد غذایی خشک</p>	*	*	*	
		*	*	*	
		*	*	*	
		*	*	*	
		*	*	*	
		*	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	<p>وتر ..نوشیدنیها ..درمحل مناسب درمجاورت آشپزخانه مرکزی به تفکیک و به مساحت متناسب با ظرفیت آشپزخانه مرکزی رستوران الزامی است.</p> <p>تبصره ۸ : درنظر گرفتن محل غذاخوری پرسنل در محلی مناسب و دور از دید مهمانان</p> <p>تبصره ۹: پیش بینی اتافک مناسب جمع آوری موقت زباله ها با امکان تخلیه سریع درمحل مناسب و دور از دید مهمانان</p> <p>تبصره ۱۰ : پیش بینی رختکن، سرویس بهداشتی و فضای استراحت پرسنل (به تفکیک خانم و آقا)</p> <p>تبصره ۱۱ : پیش بینی فضای اداری و مدیریت</p>	*	*	*	
۱۳	<p>حداقل مساحت اتاق دونفره دوتخته به ابعاد ۱*۲ بدون احتساب فضای سرویس بهداشتی و حمام راهروی ورودی</p> <p>تبصره : به ازای افزایش هرتخت ۶ متر مربع به حداقل مساحت اتاقها افزوده شود.</p>	۱۲	۱۳	۱۴	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
۱۴	حداقل مساحت اتاق گروهی با تعداد ۱۰ تخت به ابعاد ۲*۱ بدون احتساب فضای سرویس بهداشتی و حمام و ورودی : تبصره : در اتاقهای گروهی پیش بینی سرویس بهداشتی و حمام به تعداد متناسب با ظرفیت هر اتاق الزامی می باشد . (در اتاق گروهی بیش از ۶ نفره در نظر گرفتن حداقل دو دستگاه سرویس بهداشتی(یک سرویس فرنگی) و حمام بصورت مجزا الزامی است).	۴۵	۴۸	۵۰	
۱۵	در صورت وجود بالکن یا تراس برای اتاقهای میهمانان رعایت حریم و اشرافیت برای هرکدام از اتاقها الزامی است.	*	*	*	
۱۶	کلیه فضاها و اتاقها بایستی دارای نور و تهویه طبیعی باشند. رعایت حداقل عرض ۳ متر برای اتاقها الزامی است.	*	*	*	
۱۷	در سقفهای شیبدار رعایت ارتفاع متوسط ۲/۴۰ متر الزامی بوده به شرطی که ارتفاع پایینترین قسمت سقف ۲/۲۰ متر کمتر نباشد	*	*	*	
۱۸	دیوارهای مشترک بین اتاقهای میهمانان بایستی از مصالح عایق صوتی مطابق با آئین نامه سازمان نظام مهندسی ساختمان ساخته شود.	*	*	*	
۱۹	پیش بینی واحد اقامتی معلولین به تعداد مناسب با رعایت ضوابط و استانداردهای معماری ویژه معلولین ابلاغی از سوی سازمان بهزیستی کشور در	*	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	اولین طبقه‌ای که اتاق میهمان قرار دارد الزامی می‌باشد.				
۲۰	در صورتیکه همه اتاق‌ها دارای سرویس بهداشتی مستقل باشند پیش‌بینی حداقل یک سرویس بهداشتی عمومی زنانه - مردانه در محل مناسب در طبقات الزامی است.	*	*	*	
۲۱	پیش بینی فضایی مناسب بمنظور ایجاد خانه داری در طبقات زائر سرا الزامی است. فضای خانه داری طبقات بایستی با قفسه بندی تجهیز شده و مجهز به تی شور باشد.	*	*	*	
۲۲	در نظر گرفتن آسانسور میهمان به تعداد و ظرفیت متناسب با زائر سرا در ساختمان‌های با دو طبقه بالای همکف و بیشتر الزامی است.	*	*	*	
	تبصره: آسانسور خدماتی روم سرویس بایستی در طبقات زیرزمین به فضای لاندری و خانه داری مرکزی منتهی شود.	*	*	*	
	تبصره: رعایت کلیه ضوابط ایمنی برای آسانسور میهمان و ارائه تاییدیه از سازمان‌های ذیربط: اداره استاندارد و ... الزامی است.	*	*	*	
۲۳	تامین خروجی اضطراری در زائرسرا با دو طبقه روی همکف و بیشتر الزامی است	*	*	*	
	تبصره: رعایت کلیه ضوابط ایمنی مندرج در میحث ۱۹ ابلاغی سازمان نظام مهندسی ساختمان الزامی می‌باشد.	*	*	*	
۲۴	پیش بینی سیستم اعلام و اطفاء حریق مطابق با ضوابط سازمان ذیربط (آتش نشانی و خدمات ایمنی) برای کلیه زائرسراها الزامی است.	*	*	*	
۲۵	عرض راهرویی بین اتاق‌های میهمانان در طبقات بایستی متناسب با طول راهرو بوده و در هر صورت متراژ کمتر از اعداد مندرج در جدول روبرو نباشد	۱/۲۰	۱/۵۰	۲	
	تبصره: برای تامین نور و تهویه طبیعی راهروها حتی الامکان بایستی در انتهای راهرو یا دیوارهای جانبی، بازشو به فضای باز یا نورگیر در نظر گرفته	*	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
------	------------	---------	---------	---------	---------

	شود.				
۲۶	در صورت تامین نورگیر و تهویه اتاق‌های میهمانان از فضای نورگیر، ابعاد آن بایستی حداقل ۱۲ مترمربع با عرض حداقل ۳ متر باشد.	*	*	*	
	تبصره: در صورت در نظر گرفتن اتاق‌های میهمانان در دو طرف راهرو حتی الامکان درب اتاق‌ها نباید روبروی یکدیگر قرار بگیرند.	*	*	*	
	تبصره: در هر صورت ابعاد نورگیر و حیاط خلوت در زائرسرا نباید کمتر از مقدار مورد نیاز توسط مراجع صادر کننده پروانه ساختمانی باشد.	*	*	*	
	تبصره: حفظ حریم و رعایت اشرافیت برای کلیه اتاق‌ها میهمانانی که از نورگیر تامین نور و تهویه می‌کنند الزامی می‌باشد ( رعایت ارتفاع کف پنجره حداقل ۱/۷۰ متر الزامی می‌باشد). در صورت پایین تر بودن کف پنجره استفاده از شیشه‌های مشجر و بازشو ثابت قبل از ۱/۷ متر الزامی است.	*	*	*	
	تبصره: در صورت وجود حیاط خلوت جهت ایجاد نورگیر بایستی امکان نظافت آن توسط پرسنل وجود داشته باشد.	*	*	*	
	تبصره: نورگیر مربوط به اتاق‌های میهمانان باید بدون سقف شیشه‌ای بوده و با ورقه‌های فایبر گلاس و یا پلاستیکی بوده و با هوای آزاد مرتبط باشد.	*	*	*	
۲۷	پیش‌بینی سالن برگزاری مراسمات مذهبی در طبقه‌ای خارج از طبقات اقامتی زائرسرا به نحوی که باعث ایجاد مزاحمت صوتی برای میهمانان نشود به مساحت متناسب با نیاز و ظرفیت پروژه الزامی می‌باشد. (خروجی مجزا داشته باشد).	*	*	-	
	تبصره: حداقل ارتفاع مفید سالن برگزاری مراسمات مذهبی می‌بایست ۳/۵ متر تامین شود.	*	*	*	
	پیش‌بینی محلی مناسب به منظور تامین سرویس بهداشتی عمومی آقایان و بانوان به تفکیک و به تعداد مناسب به نحوی که در هر کدام فضای توالت	*	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
------	------------	---------	---------	---------	---------

	از دستشویی مجزا باشد الزامی می‌باشد.				
۲۸	در صورت امکان ورودی مجزا از ورودی اصلی میهمانان برای پرسنل و خدمه زائرسرا پیش‌بینی شود.	*	*	*	
۲۹	در نظر گرفتن محلی به ابعاد مناسب در طبقه‌ای خارج از طبقات اقامتی زائرسرا و در محلی دور از دید میهمانان مجهز به سرویس بهداشتی و حمام و رختکن به تفکیک برای آقایان و بانوان الزامی است.	*	*	*	
۳۰	پیش‌بینی رختشویخانه مجهز به لباسشویی متناسب با ظرفیت زائرسرا	*	*	*	
۳۱	در نظر گرفتن محلی به ابعاد مناسب در مجاورت رختشویخانه به منظور ایجاد اتاق خانه‌داری مرکزی الزامی می‌باشد.	*	*	*	
۳۲	پیش‌بینی سیستم سرمایش و گرمایش مناسب، آب و برق اضطراری، سرویس‌های بهداشتی و آبدارخانه	*	*	*	