



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 به عنوان یکی از مصادیق ۱۶ گانه تاسیسات گردشگری می باشد. که متناسب با نیازهای گردشگران مذهبی و با هدف ترویج فرهنگ زیارت و ارائه خدمات با رعایت اصول تکریم زائران براساس توصیه های دینی - مذهبی در یک شهر زیارتی یا در نزدیکی یک زیارتگاه و بقاع متبرکه یا در مسیر زیارتگاهها ایجاد می شود.

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
۱	رعایت این ضوابط از تاریخ ابلاغ برای طراحی واحدات 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 ازطرف معاونت میراث فرهنگی اعلام خواهدشد
۵	نقشه های معماری ، سازه وتاسیسات که توسط مقتضای ارائه میشودبایداز طریق نظام مهندسی و توسط مهندس دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی تهیه و تایید گردد . تبصره: درصورتیکه زیربنای احداثی کمتر از	*	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	حدنصاب درج شده در جدول 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 همجواریه ها 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 دو صورت 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
	به مقیاس ۱/۱۰۰ 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). ه- سه بعدی از نمای پروژه به تعداد مورد نیاز جهت معرفی هر چه بهتر پروژه.	*		*	
۷	زمین یا ساختمان پیشنهادی توسط متقاضی باید دسترسی مستقیم به خیابان با حداقل عرض مندرج در ستونهای مقابل داشته و از مکانهایی از قبیل تعمیرگاههای بزرگ، پمپ بنزین ، مراکز نظامی، بیمارستانها و .. که از نظر بهره بردار به همساز و متناسب واحداقامتی نیستند به دور باشد. تبصره: برای زائرسراهای در حال احداث و همچنین زائرسراهای تبدیلی که تاریخ ساخت و تقاضای آنها	۸	۱۲	۲۰	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	قبل از تاریخ ابلاغ این ضوابط هستند بادر نظر گرفتن 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 تاحدامکان 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	۱۰	۸	۶	

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

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	اجرای طرح استفاده از فضای فیلتر ورودی به ابعاد 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 بازا هرتخت برای سالن پذیرایی الزامی است. تبصره ۱: پیش بینی رستوران در زائر سرای درجه	۱	۱/۲	۱/۵	
		-	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	۳ اجباری نیست.				
	تبصره ۲: در صورت پیش بینی رستوران در زائرسرا باید کلیه ضوابط معماری و عملکردی مرتبط با آشپزخانه مرکزی رعایت گردد.	*	*	*	
	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.	*	*	*	
	تبصره ۴: در صورت قرارگرفتن سالن غذاخوری و آشپزخانه در دو طبقه مجزا ، در نظر گرفتن آسانسور حمل غذا الزامی است.	*	*	*	
	تبصره ۵: پیش بینی سرویسهای بهداشتی عمومی آقایان و بانوان به تعداد مناسب با ظرفیت سالن پذیرایی و مجهز به فیلتر ورودی الزامی است.	*	*	*	
	تبصره 6: پیش بینی اتاق چمدان و صبحانه خوری				

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	در محل مناسب. تبصره ۷: پیش بینی انبارهای مواد غذایی خشک وتر ..نوشیدنیها ..درمحل مناسب درمجاورت آشپزخانه مرکزی به تفکیک و به مساحت متناسب با ظرفیت آشپزخانه مرکزی رستوران الزامی است. تبصره ۸ : درنظر گرفتن محل غذاخوری پرسنل در محلی مناسب و دور ازدید مهمانان تبصره ۹: پیش بینی اتاقک مناسب جمع آوری موقت زباله ها با امکان تخلیه سریع درمحل مناسب و دور از دید مهمانان تبصره ۱۰ : پیش بینی رختکن، سرویس بهداشتی و فضای استراحت پرسنل (به تفکیک خانم و آقا) تبصره ۱۱ : پیش بینی فضای اداری و مدیریت	*	*	*	
۱۳	حداقل مساحت اتاق دونفره دوتخته به ابعاد ۱*۲ بدون احتساب فضای سرویس بهداشتی و حمام راهروی ورودی	۱۲	۱۳	۱۴	

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

	تبصره : به ازای افزایش هرتخت ۶ متر مربع به حداقل مساحت اتاقها افزوده شود.				
۱۴	حداقل مساحت اتاق گروهی با تعداد ۱۰ تخت به ابعاد ۱*۲ 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 هر کدام 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 پایین ترین قسمت سقف ۲/۲۰ متر کمتر نباشد	*	*	*	
۱۸	دیوارهای مشترک بین اتاقهای میهمانان بایستی از مصالح عایق صوتی مطابق با ائین نامه سازمان	*	*	*	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	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 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 لاندی 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 زائر سرا با دو طبقه روی همکف و بیشتر الزامی است	*	*	*	
	تبصره: رعایت کلیه ضوابط ایمنی مندرج در مبحث 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 زائر سراها الزامی است.	*	*	*	
۲۵	عرض راهرویی بین اتاق‌های میهمانان در طبقات	۱/۲۰	۱/۵۰	۲	

ردیف	شرح مشخصات	درجه سه	درجه دو	درجه یک	توضیحات
	بایستی متناسب با طول راهرو بوده و در هر صورت متراژ کمتر از اعداد مندرج در جدول روبرو نباشد				
	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 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	-	*	*	

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

	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 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	*	*	*	