

☑ برنامه فیزیکی

هتل های مختلف از لحاظ کیفیت وامکانات داخلی استاندارد های مختلفی دارند. ممکن است هتل ها مستقل و یا قسمتی از یک زنجیره باشند و همچنین دارای انواع مختلفی هستند. بطور کلی می توان انواع هتل ها را به هتل های توریستی، هتل های تجاری، کلپ ها و... تقسیم نمود. در کلیه هتل های یاد شده ریز عملکرد و فعالیت ها به ۸ دسته کلی تفکیک شده اند که با تغییر ماهیت هریک از هتل ها سرانه هر دسته و یا ریز فضاها تغییر می یابد. بخش های یاد شده به شرح زیر می باشد:

- بخش پذیرش و عمومی.
- بخش اداری.
- بخش پذیرایی.
- بخش ضیافت و کنفرانس.
- بخش اوقات فراغت و ورزش.
- بخش اقامت.
- بخش داخلی.
- بخش حفاظت و تعمیر.

بدیهی است تمرکز ویژه به هریک از بخش های پذیرایی، اوقات فراغت و ورزش و بخش ضیافت و کنفرانس رابطه مستقیمی با نیاز های محلی توریست وامکانات منطقه شهری دارد. در هتل های جدید دنیا تلاش می شود با تمرکز به یکی از بخش های یاد شده علاوه بر امکان پذیرایی عمومی از گردشگر، شرایط ویژه جهت برگزاری مراسم خاص (کمپ های ورزشی، سمینار های علمی- فرهنگی- هنری و...) فراهم آورد.

با توجه به اینکه طرح جامع کیش براساس مقصد گردشگری تهیه گردیده و جغرافیای طبیعی منطقه ماهیت گردشگر را در منطقه تقویت نموده است، توصیه می شود تمرکز برنامه فیزیکی معطوف به نیاز های گردشگری تنظیم گردد.

۱. بخش پذیرش و عمومی

سرسراو پذیرش واطلاعات ("لابی" حداقل مساحت برای ۴ ستاره ۳۰۰ مترمربع و برای ۵ ستاره ۵۰۰ مترمربع)

سالن ورودی

- فضایی برای توقف تاکسی در مقابل ورودی در نظر گرفته شود.

سالن انتظاروکافی شاپ

دفتر صندوق داروصندوق امانات

جامه داری

اتاق پادو

توالت های مهمان

باجه تلفن واینترنت

دفتر تاکسی وتور

دفتر هواپیمایی

صرافی

خیاطی

فوریت های پزشکی

نمازخانه

فروشگاه ها^۱

صنایع دستی

خشکبار

لوازم ورزشی و سرگرمی

پوشاک

کتاب ،مجلات و موزیک

^۱ با توجه به تعداد زیاد فروشگاه تجاری در جزیره ، پیشنهاد می گردد الزامی نباشد .

۲. بخش اداری

مدیر

منشی

حسابدار

مدیر رزرواسیون

اپراتورهای تلفن

اتاق کنترل حریق

صندوق امانات

بایگانی

کنترل و نظاره گری

۳. بخش پذیرایی

رستوران اصلی

رستوران خاص

رستوران سنتی و ملل

صبحانه خوری

کافی شاپ

توالت

رختکن

رستوران (غذاخوری) پرسنل (در ۵ ستاره و ۴ ستاره حتماً جدا باشد).

۴. بخش ضیافت و کنفرانس

تالار ضیافت^۲

انبار تالار ضیافت *

آبدار خانه تالار ضیافت *

توالت

رختکن

سالن کنفرانس

لابی

آبدارخانه

اتاق سمعی وبصری

اتاق نمایش

اتاق جلسات خصوصی

اتاق ارتباط جمعی

توالت

۵. بخش اوقات فراغت و ورزش

آرایشگاه مردانه

آرایشگاه زنانه

استخر

سونای خشک

^۲ با توجه به عدم نیاز در جزیره، پیشنهاد می گردد الزامی نباشد.

سونای بخار

جکوزی

ماساژ

سالن بدنسازی

۶. بخش اقامت

اتاق مهمان

سوئیت

آپارتمان

فضاهای الحاقی

راهرو، پلکان و آسانسور (حداقل عرض راهرو ۱۸۰ سانتی متر برای ۴ ستاره و ۲۲۰ سانتی متر برای ۵ ستاره)

خانه داری و آسانسور سرویس

اتاق خدمات (Room Service)

۷. بخش داخلی

آشپزخانه اصلی

کالای ورودی و توزین

مواد زاید

انبار مواد غذایی

انبار نوشیدنی

انبار ظروف چینی، شیشه ای و نقره ای

ذخیره روزانه

سردخانه^۳

مدیر آشپزخانه

خدمات در اتاق

سالن آماده سازی

سالن پخت

نانوایی و شیرینی پزی

انبار ظروف روزانه

شستشوی ظروف

بخش زباله

آشپزخانه غذاهای سرد

اتاق خدمه آشپزخانه

اتاق خدمه غذاخوری ها

رختکن

توالت

رختشوی خانه

شوت ملحفه

سالن شستشو

انبار ملحفه تمیز و کثیف

انبار مرکزی خانه داری

انبار لوازم مصرفی

خیاط خانه

^۳ زیر صفر و بالای صفر الزامی است.

انبارها

انبار لوازم نوو کهنه

سالن تعمیرات

انبار عمومی

اتاق تحویلدار

خوابگاه کارکنان

خوابگاه مردانه

خوابگاه زنانه

توالت و دوش

رختکن

غذاخوری کارکنان

آپارتمان مدیر

۸. بخش حفاظت و تعمیر

موتور خانه

بخش ترانسفورماتورها

اتاق کمپرسور یخچال

اتاق هواکش و تجهیزات تهویه و ...

اتاق برق

سیستم فاضلاب و دفع زباله

(برای هتل ۵ ستاره BXXS پیش بینی شود.)

(عملکردهایی که به صورت زیر خط دار نمایش داده شده الزامات هتل ۵ ستاره می باشد.)

با توجه به اینکه با تمرکز به برخی از بخش های هتل جهت تولید هتل های تخصصی و همچنین نوع سیستم دسترسی اتاق ها سرانه بخش ها تا حدی متغیر می باشند، درصد استاندارد سرانه بین المللی در هر یک از بخش ها جهت هتلهای گردشگری به شرح ذیل می باشد :

- بخش پذیرش و عمومی ۰.۶٪
- بخش اداری ۰.۷٪
- بخش پذیرایی ۰.۸٪
- بخش ضیافت و کنفرانس ۰.۴٪
- بخش اوقات فراغت و ورزش ۰.۸٪
- بخش اقامت ۶۰٪
- بخش داخلی ۷.۶٪
- بخش حفاظت و تعمیر ۱.۲٪

مجموع سرانه های فوق و درصد متعارف ۴/۵، جهت فضاهای ارتباطی و کمکی پایه طراحی و برنامه ریزی کلیه هتل های گردشگری کیش می باشد.

☒ ضوابط برنامه فیزیکی

✓ حداقل مساحت زمین برای هتل های چهار ستاره ۷۵۰۰ مترمربع و پنج ستاره ۱۰۰۰۰ مترمربع و حداقل تعداد اتاق یا سوئیت و آپارتمان برای هتل های چهار ستاره ۱۰۰ و پنج ستاره ۱۵۰ عدد می باشد.

توضیح : در مواردی که هتل دارای ویژگی های خاص بوده و سرویس های خاصی ارائه می دهند با کسب تأیید کمیسیون های تخصصی مرتبط امکان ارتقا درجه پس از بهره برداری ممکن است.

✓ تأمین ریز فضاهای بخش های ۸ گانه الزامی است.

توضیح: تغییر عملکردهای بخش ۴ و ۵ با عملکردهایی با ماهیت مشابه مشروط به تأیید شورای شهرسازی و معاونت گردشگری امکان پذیر است.

- ✓ سرانه بخش اقامت حداکثر می تواند تا ۶۵٪ مساحت کل هتل و حداقل ۵۵٪ را اشغال کند .
- ✓ حداقل مساحت خالص اتاق خواب بدون فضای حمام و راهرو ورودی برای هتل چهار ستاره اتاق خواب یک نفره ۱۴ (مترمربع) ، اتاق خواب دو نفره- یک تختخواب- ۱۷ (مترمربع) و اتاق خواب دو نفره- دو تختخواب- ۱۹ (مترمربع)
- ✓ حداقل مساحت خالص اتاق خواب بدون فضای حمام و راهرو ورودی برای هتل پنج ستاره اتاق خواب یک نفره ۱۵ (مترمربع)، اتاق خواب دو نفره -یک تختخواب- ۱۹ (مترمربع) و اتاق خواب دو نفره -دو تختخواب- ۲۰ (مترمربع)
- ✓ حداقل مساحت خالص سرویس و حمام در اتاق های خواب هتل های چهار ستاره ۴ (مترمربع) و پنج ستاره ۴/۵ (مترمربع)
- ✓ در هتل های چهارستاره، بایستی به ازای هر ۱۰ اتاق هتل، یک سوئیت وجود داشته باشد .
- ✓ در هتل های پنج ستاره ، بایستی به ازای هر ۵ اتاق هتل، یک سوئیت وجود داشته باشد.
- ✓ به ازاء هر پنجاه اتاق در هتل های پنج ستاره، باید حداقل یک رویال سوئیت شامل اتاق های خواب، سالن پذیرایی، نهارخوری، آشپزخانه کوچک مطابق با استانداردهای مرتبط تأمین گردد.
- ✓ تأمین حداقل تعداد صندلی برای پخش پذیرایی به تعداد تخت های هتل الزامی است. فضای اشغال صندلی در رستوران ها ۱/۲ مترمربع برای یک صندلی محاسبه می گردد.
- ✓ حداقل مساحت آشپزخانه مرکزی نباید از ۶۰٪ مساحت رستوران ها و صبحانه خوری کمتر باشد.
- ✓ ارتفاع سقف لابی برای هتل ۴ ستاره بیشتر از ۴ متر و برای هتل ۵ ستاره بیشتر از ۵ متر .
- ✓ اتاق مخصوص معلول پیش بینی شود .
- ✓ فضای فیلتر بین آشپزخانه و رستوران ضروری است .
- ✓ فضای تی شور
- ✓ فضای روم سرویس (Room Service) و آسانسور پرسنل و خانه داری در طبقات در یک فضای مشترک باشند .
- ✓ محل منابع آب ذخیره و حجم پیش بینی برای ۲۴ ساعت کل ظرفیت هتل پیش بینی شود .

☑ ضوابط شهرسازی

❖ تعریف تراز پایه و ضوابط مرتبط

- تراز پایه به حجمی اطلاق می شود که عملکردهای بخش های عمومی و پذیرش، اداری، ضیافت و کنفرانس، اوقات فراغت و ورزش و پذیرایی را در خود جای داده است.
- حداکثر ارتفاع تراز پایه ۱۰ متر از سطح بلندترین معبر مجاور است و محدود به دو طبقه می باشد.
- عقب نشینی جانبی تراز پایه از کلیه اضلاع زمین حداقل ۱۰ متر می باشد.
- مساحت ساختمان نگهدارنده و سردر، پست برق و ایستگاه گاز و ... خارج از سطح اشغال تراز پایه می باشد و حداکثر ۱/۵ درصد سطح اشغال می باشد و الزاما جانمایی و نقشه های آن باید در هنگام صدور پروانه ارایه گردد.

❖ تعریف طبقات بدنه و ضوابط مرتبط

- طبقات بدنه به حجمی اطلاق می شود که عملکرد های بخش اقامت را در خود جای داده است.
- حداکثر ارتفاع طبقات بدنه محدوده پروازی و ضوابط منطقه ای می باشد.
- تعداد طبقات بدنه محدود به حداکثر ارتفاع و رعایت حداقل ارتفاع داخلی سازه به سازه ۲/۹ متر می باشد.
- عقب نشینی جانبی طبقات بدنه از کلیه اضلاع زمین حداقل ۱۰ متر می باشد.
- اولین و آخرین تراز طبقات بدنه می تواند به عملکرد های بخش ضیافت و کنفرانس یا پذیرایی یا اوقات فراغت و ورزش اختصاص یابد و الزاما علاوه بردسترسی از طریق بخش اقامت ای دو تراز باید دسترسی مستقل باشند.
- در صورتیکه اولین تراز طبقات بدنه به عملکرد های بخش ضیافت و کنفرانس یا پذیرایی یا اوقات فراغت و ورزش اختصاص یابد باقی مانده سطح (۲۰ درصد) می بایست به صورت بام سبز در اختیار همان عملکرد قرار گیرد.

- در صورتیکه اولین تراز طبقات بدنه به بخش اقامت اختصاص یابد باقی مانده سطح می بایست به صورت بام غیر مسطح طراحی گردد. اختصاص تراس اختصاصی برای هراتاق در این تراز حداکثر به متراژ همان اتاق امکان پذیر است.

۳-۱ حداکثر تراکم مطابق طرح جامع مشخص می گردد.

- مساحت راهرو ولابی های طبقات بدنه، راه پله ها، آسانسور هادر تراکم محاسبه نمی گردد.
- مساحت انبار ها، آشپزخانه مرکزی وموتور خانه ی زیرزمین در تراکم محاسبه نمی گردد.
- مساحت پارکینگ های زیرزمین و مسیر تردد بارانداز بخش داخلی در تراکم محاسبه نمی گردد.

۲- ضوابط پارکینگ

۲.۱*اتاق تعداد = $\frac{۱۲}{۱۳}$ تعداد پارکینگ سواری در سطح اشغال مجاز ویا زیر زمین الزامی است.

- ۲.۱*اتاق تعداد = $\frac{۶}{۶}$ تعداد پارکینگ مینی بوس به صورت خریداری الزامی می باشد.
- پارکینگ های سواری هتل می بایست دسترسی مستقیم مسقف وکنترل شده به بخش پذیرش وعمومی هتل داشته باشند.

۳- زیرزمین

- زیرزمین صرفا می تواند برای بخش های داخلی ، اوقات فراغت و ورزش، حفاظت وتعمیر وقسمتی از بخش اداری وپذیرایی وپارکینگ ها اختصاص یابد.
- اختصاص حداکثر نیمی از کل بخش اداری وپذیرایی در زیرزمین امکان پذیر است.
- حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین نمی تواند از ۳متر تجاوز کند.

- ارتفاع مفید موتور خانه مرکزی در صورت ارایه گزارش چیدمان دستگاه توسط مهندس تاسیسات میتواند تا ۶ متر افزایش یابد.

۴- ضوابط عمومی

- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان
- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با معلولین جسمی حرکتی برای بخش های عمومی و پذیرش ، ضیافت و کنفرانس ، اوقات فراغت و ورزش و پذیرایی و پارکینگ ها و اقامت .
- حداقل دسترسی مطابق آیین نامه های مرتبط به یک طبقه از بخش اقامت برای معلولین .
- تامین حداقل ۲ عدد توالست شرقی عمومی در هر طبقه از بخش اقامت به ازای هر بیست اتاق.

➤ ضوابطی که در این شیوه نامه آمده صرفا مقررات الزام آور جهت دریافت پروانه می باشد. بدیهی است طراحی وساخت و تجهیز و تطبیق با شیوه نامه ارزشیابی هتل هادر هنگام بهره برداری ملاک اعطا درجه نهایی هتل می گردد.