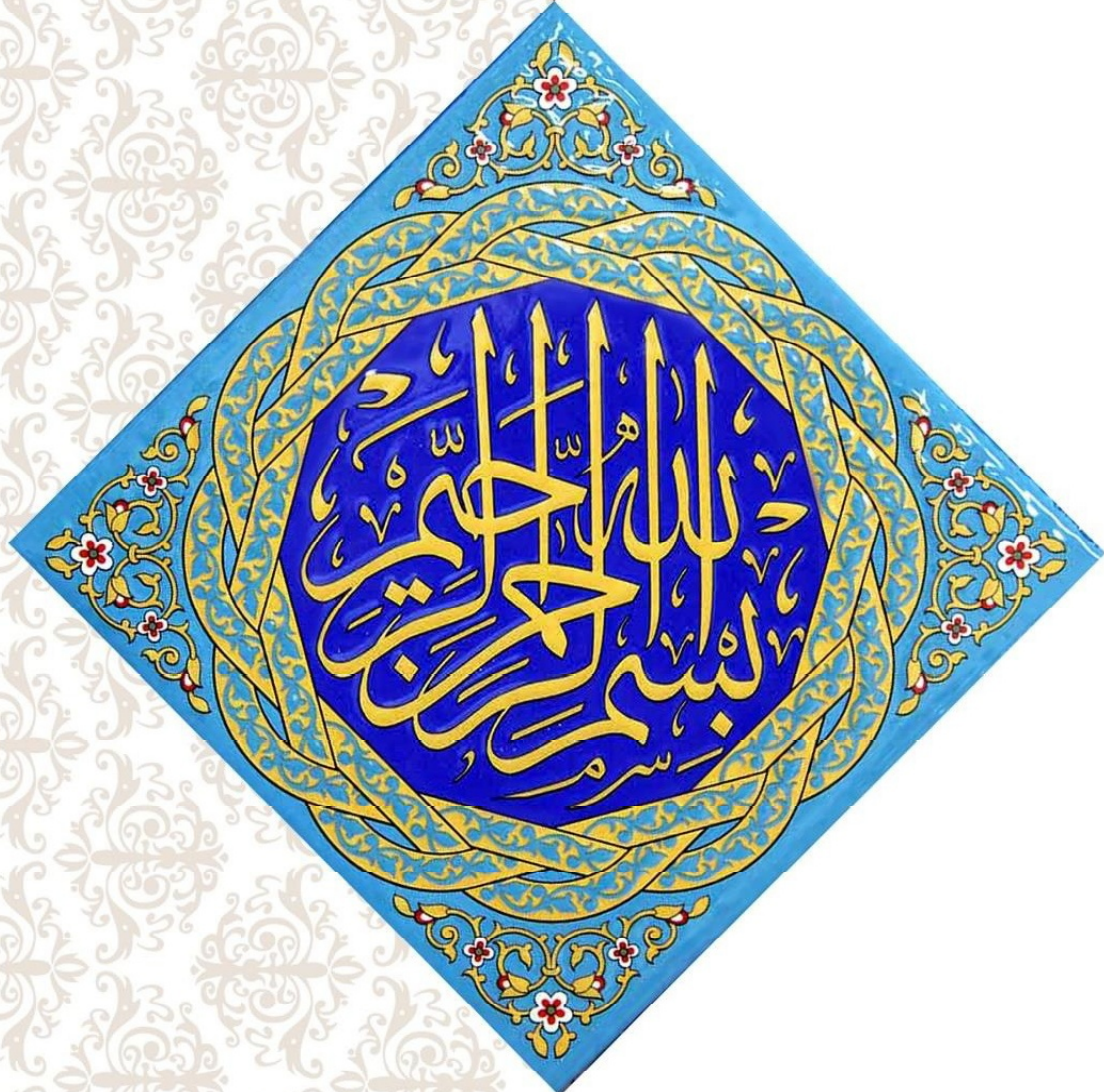




فهرست مطالب

۱-تدقیق عکس هوایی با موقعیت ملک.....	۱
۱-۱- تاریخچه مدرسه جهانگیرخان متولی موقوفه.....	۱
۲- تهیه نقشه برداری (توسط کارفرما) و تعیین وضعیت پلاک نسبت به مجاورین و شوارع پیرامونی.....	۳
۳- تعیین حوزه بلافصل.....	۵
۴-بررسی و کنترل وضعیت جداره میدان (تقاطع سه سطحی بلوار عمار یاسر- بلوار پانزده خرداد) از لحاظ کاربری های موجود و مصوب.....	۶
۵-کنترل و انطباق سایت مورد نظر با طرح تفصیلی منطقه و آخرین طرح ها و پروژه های شهرداری در محدوده مورد مطالعه.....	۱۲
۶-مطالعه و تحلیل ویژگی های اقلیمی و جغرافیایی سایت موقوفه جهانگیرخان.....	۱۴
۶-۱-میزان بارندگی و رطوبت هوا و تغییرات آن.....	۱۵
۶-۱-۱-میزان بارندگی.....	۱۵
۶-۱-۲- میزان رطوبت.....	۱۷
۶-۲-وضعیت باد ها و تعیین گلباد منطقه.....	۱۸
۶-۳-وضعیت تابش آفتاب در فصول مختلف میزان دما و تغییرات آن.....	۲۰
۶-۴-بررسی وضعیت توپوگرافی و شیب زمین.....	۲۵
۶-۵-بررسی وضعیت گسل ها، زمین شناسی و زلزله خیزی محدوده مطالعاتی.....	۲۶
۷- بررسی وضعیت و پتانسیل های موجود در اطراف پلاک مذکور.....	۳۲
۷-۱- بررسی شبکه بزرگراهی عمار یاسر و شریانی پیرامونی و تقاطع های غیر همسطح در مجاورت سایت موجود و اقدامات آتی ..	۳۲
۷-۲- بررسی ورودی شهر از محور عمار یاسر و آزادراه امیرکبیر و تأثیرات آن بر کاربری پلاک مذکور.....	۳۴
۷-۳- استفاده حداکثری از پتانسیل جداره بلوار عمار یاسر و بلوار ۱۵ خرداد و کاربری های مورد نیاز و بررسی نحوه دسترسی به پلاک مذکور.....	۳۴
۷-۴- بررسی دسترسی به کانون های اقتصادی و زیارتی شهر (بازار، حرم مطهر) و تأثیرات آن بر انتخاب نوع کاربری در پلاک مذکور ...	۳۶
۸-بررسی وضعیت جاذبه ها، مقاصد گردشگری و طبیعت گردی و گذران اوقات فراغت در استان قم.....	۳۷
۸-۱- جاذبه های گردشگری حوزه نفوذ غیرمستقیم طرح (استان و شهر قم).....	۳۷
۸-۱-۱-۱- قلعه قمرود.....	۳۸
۸-۱-۱-۲- کاروانسرای پاستگان.....	۳۸
۸-۱-۱-۳- قلعه گبری (جمکران).....	۳۹
۸-۱-۱-۴- قلعه مظفرآباد.....	۴۰
۸-۱-۱-۵- قلعه سام آباد.....	۴۱
۸-۱-۱-۶- مقابر باغ گنبد سبز.....	۴۱
۸-۱-۱-۷- موزه آستانه مقدس قم.....	۴۲
۸-۱-۱-۸- موزه مردم شناسی قم.....	۴۴

- ۴۴..... ۸-۱-۱-۹- موزه تاریخ طبیعی قم.
- ۴۵..... ۸-۱-۱-۱۰- تپه صرم
- ۴۵..... ۸-۱-۱-۱۱- پهنه تاریخی خورآباد
- ۴۶..... ۸-۱-۲-۱- دریاچه حوض سلطان
- ۴۷..... ۸-۱-۲-۲- پارک ملی کویر
- ۴۸..... ۸-۱-۲-۳- دریاچه نمک
- ۵۰..... ۸-۱-۳-۱- مجموعه حرم حضرت معصومه (س)
- ۵۱..... ۸-۱-۳-۲- مسجد مقدس جمکران
- ۵۲..... ۸-۱-۳-۳- مسجد امام حسن عسگری (ع)
- ۵۳..... ۸-۱-۳-۴- امامزاده شاه ابراهیم
- ۵۳..... ۸-۱-۳-۵- امامزادگان چهل اختران
- ۵۴..... ۸-۱-۳-۶- امامزاده حمزه
- ۵۴..... ۸-۱-۳-۶- امامزاده احمد
- ۵۵..... ۸-۱-۴-۱- کتابخانه آیت الله مرعشی نجفی(ره)
- ۵۶..... ۸-۱-۴-۲- مجتمع تجاری کویتی ها
- ۵۶..... ۸-۱-۴-۳- مجموعه بازار سرپوشیده قم
- ۵۷..... ۹-ارائه سناریو مختلف با توجه به موقوفه بودن پلاک و نیت خیرین آن براساس کاربری های متفاوت و تحلیل آن ها
- ۵۹..... ۹-۱-۱-آلترناتیو شماره یک - کاربری درمانی
- ۶۱..... ۹-۲-۱-آلترناتیو شماره دو- کاربری مجهز شهری با رویکرد دفاتر وکالت
- ۶۳..... ۹-۳-۱-آلترناتیو شماره سه - کاربری تفریحی-گردشگری(هتل)
- ۶۵..... ۹-۴-۱-آلترناتیو چهارم- کاربری مجهز شهری با رویکرد اختلاط کاربری های اداری-تجاری
- ۶۷..... ۹-۵-۱-بررسی کاربری مسکونی برای زمین پلاک متعلق به موقوفه جهانگیرخان
- ۶۷..... ۱۰-انتخاب سناریو برتر و ارائه کلیات معماری
- ۶۷..... ۱۰-۱-۱-بررسی نیازها و کمبودهای موجود در شهر قم
- ۷۹..... ۱۰-۲-۱-انتخاب سناریو برتر با توجه به پتانسیل های بالقوه در سایت
- ۸۵..... ۱۰-۲-۱-۱- فضاهای تشکیل دهنده هتل
- ۸۵..... • بخش اقامتی
- ۸۵..... • بخش خدماتی
- ۸۶..... • بخش های اقامتی هتل
- ۹۳..... • بخش های خدماتی هتل
- ۹۴..... • انواع اتاق های موجود در هتل ها
- ۹۴..... ۱. سوئیت (Suite)
- ۹۴..... ۲. آپارتمان (Apartment)
- ۹۵..... ۳. آپارتمان (VIP)

۴. استودیو (Studio) ۹۵
۵. کنکرت روم (Connected Room) ۹۵
۶. کابانا (Cabana) ۹۵
۷. فیستا سوئیت (Fiesta Suite) ۹۵
- طرح اتاق خواب ۹۶
- الف) اتاق دوبل دوبله ۹۷
- ب) اتاق دوبل دوبله تیپ ۹۷
- ج) کینگ - کاناپه قابل تبدیل به تخت ۹۸
- د) کاناپه قابل تبدیل به تخت ۹۸
- ت) اتاق کینگ ۹۸
- و) اتاق لوکس (هتل Four Seasons در مونترال ، کانادا) ۹۹
- ی) اتاق کینگ لوکس (Sheraton Grande در لوس آنجلس) ۹۹
- سوئیت ها ۱۰۰
- الف) مینی سوئیت ۱۰۰
- ب) سوئیت معمولی (Junior Suit) Westlake Plaza ۱۰۱
- ج) سوئیت (Hospitality) ۱۰۱
- فضای خانه داری اتاق های میهمانان ۱۰۲
- جداول نیازمندی های فضاهای هتل طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی ۱۰۳
- ۱-۲-۲-۱۰- هتل هما (۲) ۱۰۸
- ۱-۲-۲-۱۰- هتل آسمان ۱۱۰
- ۱۱- وضعیت دسترسی سواره و پیاده به زمین متعلق موقوفه جهانگیرخان ۱۱۵
- ۱۲- پاکت حجمی و نمای سه بعدی هتل ۱۱۶
- ۱۳- برآورد اقتصادی سناریو برتر ۱۲۰
- ۱-۱۳- مشخصات کلی طرح هتل موقوفه جهانگیرخان ۱۲۰
- ۲-۱۳- تقسیم بندی اتاق های هتل ۱۲۰
- ۳-۱۳- آنالیز هزینه ساخت هتل ۱۲۱
- ۴-۱۳- اجاره بهای کاربری اداری-تجاری ۱۲۲
- ۵-۱۳- اجاره بهای هتل ۱۲۲
- ۶-۱۳- اجاره بهای پارکینگ ۱۲۲
- ۷-۱۳- نرخ بازگشت سرمایه ۱۲۳

فهرست جداول

- جدول شماره (۱) : میزان بارندگی (میلی متر) ایستگاه قم طی سال های ۹۵-۱۳۶۵ (سازمان هواشناسی قم)..... ۱۶
- جدول شماره (۲) : تعداد روزهای همراه با بارش در ایستگاه قم در دوره آماری ۹۵-۱۳۶۵ (سازمان هواشناسی قم)..... ۱۷
- جدول شماره (۳) : اطلاعات هواشناسی ایستگاه قم بر حسب ماه در سال ۱۳۹۵..... ۱۷
- جدول شماره (۴) : میزان ساعات آفتابی در شهر قم و محدوده مطالعاتی در طول ماه و سال (سازمان هواشناسی قم)..... ۲۱
- جدول شماره (۵) : دمای هوای شهر قم بر حسب ماه ها در سال ۱۳۹۵..... ۲۴
- جدول شماره (۶) : جدول کاربری های تجاری-خدماتی..... ۵۸
- جدول شماره (۷) : جدول ضوابط و مقررات کاربری درمانی..... ۵۹
- جدول شماره (۸) : جدول میزان تراکم و سطح اشغال کاربری درمانی..... ۶۰
- جدول شماره (۹) : جدول ضوابط و مقررات کاربری تجاری-خدماتی در محور مجهز شهری ۶ طبقه..... ۶۱
- جدول شماره (۱۰) : جدول میزان تراکم و سطح اشغال کاربری تجاری-خدماتی در محور مجهز شهری ۶ طبقه..... ۶۲
- جدول شماره (۱۱) : جدول ضوابط و مقررات کاربری تفریحی-گردشگری (هتل)..... ۶۳
- جدول شماره (۱۲) : جدول میزان تراکم و سطح اشغال کاربری تفریحی-گردشگری (هتل)..... ۶۴
- جدول شماره (۱۳) : جدول ضوابط و مقررات کاربری مجهز شهری با رویکرد اختلاط کاربری های اداری-تجاری..... ۶۵
- جدول شماره (۱۴) : جدول میزان تراکم و سطح اشغال کاربری مجهز شهری با رویکرد اختلاط کاربری های اداری-تجاری..... ۶۶
- جدول شماره (۱۵) : پیشبینی تقاضای آتی گردشگری استان قم..... ۶۸
- جدول شماره (۱۶) : شاخص های توسعه گردشگری تدوین شده در سند توسعه گردشگری استان..... ۶۹
- جدول شماره (۱۷) : جهانگردان خارجی استفاده کننده از هتل ها در فاصله سال های ۱۳۸۰-۱۳۹۵ در شهر قم. سالنامه آماری ۱۳۹۵..... ۷۰
- جدول شماره (۱۸) : جهانگردان خارجی استفاده کننده از هتل ها در ماه های سال ۱۳۹۵. سالنامه آماری ۱۳۹۵..... ۷۱
- جدول شماره (۱۹) : تعداد اقامتگاه های شهر قم به تفکیک نوع آن ها از سال ۱۳۸۵-۱۳۹۵ براساس سالنامه آماری ۱۳۹۵..... ۷۱
- جدول شماره (۲۰) : ظرفیت اقامتگاه های شهر قم بر حسب درجه بندی و تعداد تخت و اتاق موجود طی سال های ۱۳۸۰-..... ۷۲
- ۱۳۹۵ سالنامه آماری ۱۳۹۵..... ۷۲
- جدول شماره (۲۱) : تعداد تخت و اتاق هتل های موجود به تفکیک درجه بندی در سطح استان قم..... ۷۴
- جدول شماره (۲۲) : تعداد تخت و اتاق اقامتگاه ها موجود به تفکیک نوع در سطح استان قم..... ۷۴
- جدول شماره (۲۳) : تعداد و نوع امکانات اقامتی موجود به تفکیک در سطح استان قم..... ۷۴
- جدول شماره (۲۴) : تعداد و نوع امکانات اقامتی - پذیرایی موجود به تفکیک در سطح استان قم..... ۷۴
- جدول شماره (۲۵) : آمار گردشگران ورودی به شهر قم بر اساس در سال ۱۳۹۷..... ۷۵

- جدول شماره (۲۶) : آمار گردشگران ورودی به شهر قم بر اساس در سال ۱۳۹۸ ۷۵
- جدول شماره (۲۷) : لیست پروژه های سرمایه گذاری شده کاربری اقامتی - گردشگری در شهر قم ۷۶
- جدول شماره (۲۸) : جدول میزان تراکم و سطح اشغال و زیربنای پیشنهادی هتل ۸۰
- جدول شماره (۲۹) : نیازمندی های فضاهای هتل طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی ۱۰۳
- ادامه جدول شماره (۲۹) : نیازمندی های فضاهای هتل طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی ۱۰۴
- ادامه جدول شماره (۲۹) : نیازمندی های فضاهای هتل طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی ۱۰۵
- ادامه جدول شماره (۲۹) : نیازمندی های فضاهای هتل طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی ۱۰۶
- ادامه جدول شماره (۲۹) : نیازمندی های فضاهای هتل طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی ۱۰۷
- ادامه جدول شماره (۲۹) : نیازمندی های فضاهای هتل طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی ۱۰۸
- جدول شماره (۳۰) : جدول میزان تراکم و سطح اشغال و زیربنای پیشنهادی هتل ۱۱۱
- جدول شماره (۳۱) : مشخصات کلی طرح هتل موقوفه جهانگیرخان ۱۲۰
- جدول شماره (۳۲) : تقسیم بندی اتاق های هتل ۱۲۱
- جدول شماره (۳۳) : آنالیز هزینه ساخت هتل (ارقام به میلیون تومان) ۱۲۱
- جدول شماره (۳۴) : اجاره بهای کاربری اداری-تجاری (ارقام به میلیون تومان) ۱۲۲
- جدول شماره (۳۵) : اجاره بهای هتل (ارقام به میلیون تومان) ۱۲۲
- جدول شماره (۳۶) : اجاره بهای پارکینگ ۱۲۲
- جدول شماره (۳۷) : محاسبه نرخ بازگشت سرمایه ۱۲۳
- ادامه جدول شماره (۳۷) : محاسبه نرخ بازگشت سرمایه ۱۲۳

فهرست نقشه

- ۱..... نقشه شماره (۱): موقعیت ملک پلاک ثبتی ۹۴۷۰ فرعی ۱۷۳ بر روی عکس هوایی.....
- ۳..... نقشه شماره (۲): موقعیت ملک پلاک ثبتی ۹۴۷۰ فرعی ۱۷۳ نسبت به اراضی و شوارع پیرامونی.....
- ۳..... نقشه شماره (۳): مختصات جغرافیایی نقاط زمین پلاک ثبتی ۹۴۷۰ فرعی ۱۷۳.....
- ۴..... نقشه شماره (۴): نقشه برداری قطعات پیرامونی پلاک ثبتی ۹۴۷۰ فرعی ۱۷۳ بر روی عکس هوایی.....
- ۴..... نقشه شماره (۵): ابعاد زمین پلاک ثبتی ۹۴۷۰ فرعی ۱۷۳ بر روی عکس هوایی.....
- ۵..... نقشه شماره (۶): تعیین حوزه بلا فصل و موقعیت مکانی زمین موقوفه جهانگیرخان.....
- ۶..... نقشه شماره (۷): حوزه های مؤثر بر محدوده زمین موقوفه جهانگیرخان.....
- ۷..... نقشه شماره (۸): کاربری های وضع موجود در پیرامون زمین موقوفه جهانگیرخان.....
- ۱۱..... نقشه شماره (۹): کاربری های زمین مصوب طرح تفصیلی منطقه یک شهرداری قم.....
- ۱۲..... نقشه شماره (۱۰): طرح تفصیلی مصوب منطقه یک شهرداری قم در محدوده پیرامونی زمین متعلق به موقوفه جهانگیرخان.....
- ۱۳..... نقشه شماره (۱۱): کاربری زمین مصوب طرح تفصیلی پلاک ثبتی ۹۴۷۰ متعلق به موقوفه جهانگیرخان.....
- ۱۳..... نقشه شماره (۱۲): وضعیت پروانه ساختمانی صادره پیرامون ملک متعلق به موقوفه جهانگیرخان.....
- ۱۴..... نقشه شماره (۱۳): وضعیت پایان کار صادره پیرامون ملک متعلق به موقوفه جهانگیرخان.....
- ۱۶..... نقشه شماره (۱۴): خطوط هم بارش بلند مدت استان قم (اداره کل هواشناسی استان قم).....
- ۱۹..... نقشه شماره (۱۵): جهت گلباد سایت موقوفه جهانگیرخان.....
- ۲۰..... نقشه شماره (۱۶): جهت باد غالب سایت موقوفه جهانگیرخان.....
- ۲۱..... نقشه شماره (۱۷): جهت تابش آفتاب در سایت موقوفه جهانگیرخان.....
- ۲۲..... نقشه شماره (۱۸): موقعیت و زوایای تابش خورشید در عرض جغرافیایی ۳۴,۵ درجه در محدوده مطالعاتی.....
- ۲۴..... نقشه شماره (۱۹): خطوط هم دما در استان قم (اداره کل هواشناسی استان قم).....
- ۲۵..... نقشه شماره (۲۰): جهت شیب غالب در سایت موقوفه جهانگیرخان.....
- ۲۷..... نقشه شماره (۲۱): جانمایی موقعیت پروژه زمین متعلق به موقوفه جهانگیرخان نسبت به گسل های منطقه.....
- ۲۸..... نقشه شماره (۲۲): توزیع شتاب سنگ لرزه ای برای دوره بازگشت ۴۷۵ سال در شهر قم.....
- ۲۹..... نقشه شماره (۲۳): توزیع شتاب سنگ بستر لرزه ای برای دوره بازگشت ۲۴۷۵ سال در شهر قم.....
- ۳۰..... نقشه شماره (۲۴): ریز پهنه بندی شهر قم بر حسب پتانسیل تورم خاک های گچ دار و متورم شونده.....
- ۳۱..... نقشه شماره (۲۵): ریز پهنه بندی شهر قم بر حسب پتانسیل خطر روانگرایی.....
- ۳۲..... نقشه شماره (۲۶): وضعیت شبکه بزرگراهی پیرامون سایت موقوفه جهانگیرخان و دسترسی ها.....
- ۳۳..... نقشه شماره (۲۷): وضعیت شبکه بزرگراهی پیرامون سایت موقوفه جهانگیرخان در محدوده.....
- ۳۵..... نقشه شماره (۲۸): کاربری های وضع موجود در پیرامون زمین موقوفه جهانگیرخان.....

- نقشه شماره (۲۹) : حوزه های مؤثر بر محدوده زمین موقوفه جهانگیرخان ۳۶
- نقشه شماره (۳۰) : نقشه طرح تفصیلی محدوده مطالعاتی ۵۷
- نقشه شماره (۳۱) : امکانات و تاسیسات پذیرایی موجود در شهر قم ۷۳
- نقشه شماره (۳۲) : موقعیت پروژه های سرمایه گذاری شده کاربری اقامتی- گردشگری در شهر قم نسبت به سایت موقوفه جهانگیرخان ۷۷
- نقشه شماره (۳۳) : موقعیت پروژه های سرمایه گذاری شده کاربری اقامتی- گردشگری به تفکیک نوع و درجه بندی آن ها در شهر قم نسبت به سایت موقوفه جهانگیرخان ۷۸
- نقشه شماره (۳۴) : موقعیت پروژه های سرمایه گذاری شده کاربری اقامتی- گردشگری در شهر قم نسبت به سایت موقوفه جهانگیرخان ۷۹

فهرست تصاویر

- تصویر شماره (۱) : نمای ورودی و داخلی مدرسه جهانگیرخان..... ۲
- تصویر شماره (۲) : وضع موجود قطعات بر روی عکس هوایی نسبت به زمین موقوفه جهانگیرخان..... ۷
- تصویر شماره (۳) : وضع موجود کاربری ها در جداره خیابان ۱۹ دی (باجک) و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده..... ۸
- تصویر شماره (۴) : وضع موجود کاربری ها در جداره خیابان ۱۹ دی (باجک) و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده..... ۸
- تصویر شماره (۵) : وضع موجود کاربری ها در جداره بلوار پانزده خرداد و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده..... ۹
- تصویر شماره (۶) : وضع موجود کاربری ها در جداره بلوار عمارباسر منتهی به بلوار ولی عصر و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده..... ۹
- تصویر شماره (۷) : وضع موجود کاربری ها در جداره بلوار عمارباسر منتهی به تقاطع سه سطحی و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده..... ۱۰
- تصویر شماره (۸) : وضع موجود کاربری ها در جداره بلوار پانزده خرداد و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده..... ۱۰
- تصویر شماره (۹) : گلباد ماه های مختلف سال در شهر قم..... ۱۹
- تصویر شماره (۱۰) : جهت مناسب ساختمان در رابطه با اقلیم گرم و خشک..... ۲۲
- تصویر شماره (۱۱) : وضعیت مطلوب و مجاز قرارگیری ساختمان ها در شهر قم بر حسب اقلیم..... ۲۳
- تصویر شماره (۱۲) : قلعه قمرود..... ۳۸
- تصویر شماره (۱۳) : کاروانسرای پاسنگان..... ۳۹
- تصویر شماره (۱۴) : قلعه گبری (جمکران)..... ۴۰
- تصویر شماره (۱۵) : قلعه مظفرآباد..... ۴۰
- تصویر شماره (۱۶) : قلعه سام آباد..... ۴۱
- تصویر شماره (۱۷) : مقابر باغ گنبد سبز..... ۴۲
- تصویر شماره (۲۰) : موزه تاریخ طبیعی قم..... ۴۴
- تصویر شماره (۲۱) : ظروف سفالی مکشوفه تپه صرم..... ۴۵
- تصویر شماره (۲۳) : پارک ملی کویر..... ۴۸
- تصویر شماره (۲۴) : دریاچه نمک قم..... ۴۹
- تصویر شماره (۲۵) : حرم مطهر حضرت معصومه (س)..... ۵۰
- تصویر شماره (۲۶) : مسجد مقدس جمکران..... ۵۲
- تصویر شماره (۲۷) : مسجد امام حسن عسگری (ع)..... ۵۲
- تصویر شماره (۲۸) : امامزاده شاه ابراهیم..... ۵۳

- تصویر شماره (۲۹) : امامزادگان چهل اختران..... ۵۳
- تصویر شماره (۳۰) : امامزاده حمزه ۵۴
- تصویر شماره (۳۱) : کتابخانه آیت الله مرعشی نجفی(ره)..... ۵۵
- تصویر شماره (۳۲) : سطح اشغال اولیه حجم در طبقات کاربری درمانی..... ۶۰
- تصویر شماره (۳۳) : سطح اشغال اولیه حجم در طبقات کاربری تجاری-خدماتی در محور مجهز شهری ۶ طبقه..... ۶۲
- تصویر شماره (۳۴) : سطح اشغال اولیه حجم در طبقات کاربری تفریحی-گردشگری(هتل)..... ۶۴
- تصویر شماره(۳۵): سطح اشغال اولیه حجم در طبقات کاربری مجهز شهری با رویکرد اختلاط کاربری های اداری- تجاری..... ۶۶
- تصویر شماره (۳۶) : سطح اشغال اولیه حجم در طبقات کاربری هتل..... ۸۱
- تصویر (۳۷) : مجهزترین هتل ها در مراکز شهرهای بزرگ..... ۸۲
- تصویر (۳۸) : هتل از نظر مکان و موقعیت..... ۸۲
- تصویر (۳۹) : هتل از نظر تعداد اتاق..... ۸۳
- تصویر (۴۰) : هتل از نوع طرح و برنامه..... ۸۳
- تصویر (۴۱) : هتل از نظر نوع میهمان..... ۸۴
- تصویر (۴۲) : هتل از نظر مدت اقامت..... ۸۴
- تصویر شماره (۴۳) : نمایی از هتل هما (۲)..... ۱۰۹
- تصویر شماره(۴۴) : باغ رستوران هتل هما(۲)..... ۱۰۹
- تصویر شماره (۴۵) : استخر هتل هما (۲)..... ۱۰۹
- تصویر شماره (۴۶) : نمای هتل آسمان..... ۱۱۰
- تصویر شماره (۴۷) : رستوران گردان هتل آسمان..... ۱۱۰
- تصویر شماره (۴۸) : فضاهای داخلی اتاق های هتل آسمان..... ۱۱۱
- تصویر شماره (۴۹) : سطح اشغال و متراژ زیربنا در طبقه منفی سه..... ۱۱۲
- تصویر شماره (۵۰) : سطح اشغال و متراژ زیربنا در طبقه منفی دو..... ۱۱۲
- تصویر شماره (۵۱) : سطح اشغال و متراژ زیربنا در طبقه منفی یک..... ۱۱۳
- تصویر شماره (۵۲) : سطح اشغال و متراژ زیربنا در طبقه همکف..... ۱۱۳
- تصویر شماره (۵۳) : سطح اشغال و متراژ زیربنا در طبقه اول تا چهارم..... ۱۱۴
- تصویر شماره (۵۴) : سطح اشغال و متراژ زیربنا در طبقه پنجم..... ۱۱۴
- تصویر شماره (۵۵) : وضعیت دسترسی سواره و پیاده به زمین (هتل)..... ۱۱۵
- تصویر شماره (۵۶) : وضعیت ورود و خروج به هتل با توجه به سطح اشغال و شبکه پیرامونی و دسترسی پیاده ۱۱۶

- تصویر شماره (۵۷) : نمای سه بعدی هتل بر روی عکس هوایی..... ۱۱۶
- تصویر شماره (۵۸) : پاکت حجمی هتل از دید نمای جنوبی به زمین..... ۱۱۷
- تصویر شماره (۵۹) : پاکت حجمی هتل از دید نمای شمالی به زمین..... ۱۱۸
- تصویر شماره (۶۰) : نمای سه بعدی هتل بر روی عکس هوایی..... ۱۱۸
- تصویر شماره (۶۱) : نمای سه بعدی هتل بر روی عکس هوایی..... ۱۱۹
- تصویر شماره (۶۲) : نمای سه بعدی جنوبی هتل..... ۱۱۹

فهرست نمودار

- نمودار شماره (۱): گلباد بلند مدت ایستگاه قم..... ۱۸
- نمودار شماره (۲): کمینه و بیشینه دمای هوای شهر قم در ماه های مختلف (سالنامه آماری سال ۱۳۹۵)..... ۲۵
- نمودار شماره (۳): پیشبینی تقاضای آتی گردشگری استان قم..... ۶۸

۱- تدقیق عکس هوایی با موقعیت ملک

زمین پلاک ثبتی اصلی ۹۴۷۰ فرعی ۱۷۳ متعلق به موقوفه مدرسه جهانگیرخان می باشد که از این پس در طی نگارش گزارش به اسم موقوفه جهانگیرخان از آن یاد خواهد شد. مساحت زمین مذکور ۲۰۸۹,۱۷ مترمربع می باشد که در تقاطع بلوار عمار یاسر و پانزده خرداد واقع گردیده است که واقف این زمین جناب دکتر احمد مستوفی می باشند. در نقشه شماره (۱) موقعیت ملک بر روی عکس هوایی تدقیق شده و نمایش داده شده است.

نقشه شماره (۱): موقعیت ملک پلاک ثبتی ۹۴۷۰ فرعی ۱۷۳ بر روی عکس هوایی



۱-۱- تاریخچه مدرسه جهانگیرخان متولی موقوفه

مدرسه جهانگیرخان یا جانی‌خان از مدارس علمیه حوزوی واقع در قم، بزرگراه عمار یاسر، کوچه ۱۵ می باشد. این مدرسه که در مقابل مسجد جامع قم قرار دارد، دارای حیاطی کوچک است که بیست حجره آن را احاطه کرده و در جلوی هر حجره، ایوانی است که با مقرنس‌های گچی و آجری و کتیبه‌هایی به نام‌های الله و پیامبر اکرم (ص) و حضرت علی (ع) تزیین شده است. در نام مدرسه و این که چرا به جهانگیرخان شهرت یافته اختلاف است. این مدرسه در فهرست آثار ملی ثبت شده و دارای موقوفات فراوانی است. نام مدرسه چنان که در منابع تاریخی آمده و در وقف‌نامه آن نیز ذکر گردیده، «مدرسه جانی‌خان» است و شهرتش به جهانگیرخان، بدون مأخذ و سند بوده و سخن میرزا عباس فیض پیرامون تعمیر مدرسه در عهد صفوی توسط جهانگیرخان، مدرّس مدرسه شاه اصفهان فاقد مدرک است. در وقف‌نامه سال ۱۳۱۷ هجری قمری که حدود دویست سال بعد از عصر صفوی نگارش شده، باز هم از مدرسه با عنوان «جانی‌خان» یاد شده است. از این مدرسه با نام مدرسه ناصری نیز یاد می‌شود چون بخشی از مخارج طلاب و روشنایی مدرسه از جانب ناصرالدین شاه پرداخت شده بود. این مدرسه امروزه

با نام جهانگیرخان شناخته شده و در کاشی‌کاری جدید در سال ۱۳۸۳ ش، نام جهانگیرخان بر سر در ورودی مدرسه نگاشته شده است. فیض قمی در گنجینه آثار قم، بنای مدرسه را هم‌دوره بنای مسجد جامع و در اواسط قرن هشتم دانسته است. همچنین محمدحسین ناصر الشریعۀ در تاریخ قم، بنای مدرسه را قبل از دوره صفوی می‌داند و حسین مدرسی طباطبایی، معتقد است بنای مدرسه متعلق به قرن یازده و دوره صفوی است. میرزا عباس فیض قمی معتقد است این مدرسه یک بار در زمان صفوی از سوی عالم این عصر میرزا جهانگیرخان، مدرس مدرسه شاه اصفهان تعمیر شد و دارای کتاب‌دار و کتابخانه گردید. وی معتقد است، بانی مدرسه و مسجد جانی‌خان یکی است و او سلطان جانی‌خان، پادشاه تاتار ترکستان است.

حسین مدرسی طباطبایی ضمن نقد این دیدگاه معتقد است مدرسه جانی‌خان از آثار جانی‌خان شاملو، از امرای شاه‌صفی و شاه عباس ثانی است. طایفه شاملو، در قم خدماتی کرده‌اند که بنای مدرسه مؤمنیه از آن جمله است و از این رو احتمال می‌رود بنای مدرسه جانی‌خان قم مربوط و منسوب به جانی‌خان شاملو باشد. مدرسه از سال تجدید بنا در دوره قاجار و سپس در دوره پهلوی اول دایر بود و در زمان شیخ عبدالکریم حائری یزدی مؤسس حوزه علمیه قم نیز، در این مدرسه، درس برقرار بوده است.

تصویر شماره (۱): نمای ورودی و داخلی مدرسه جهانگیرخان



نقشه شماره (۴): نقشه برداری قطعات پیرامونی پلاک ثبتی ۹۴۷۰ افرعی ۱۷۳ بر روی عکس هوایی



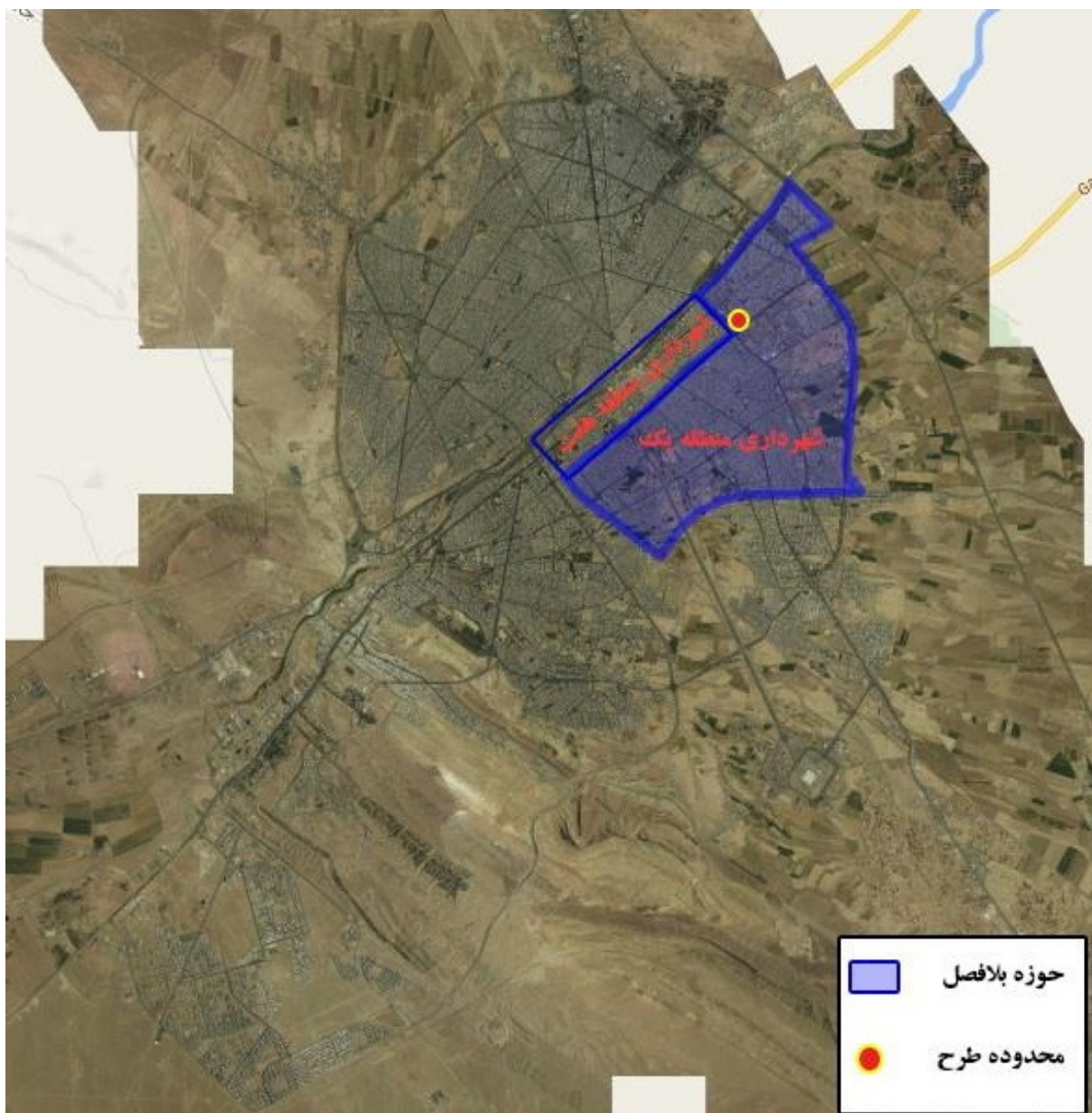
نقشه شماره (۵): ابعاد زمین پلاک ثبتی ۹۴۷۰ افرعی ۱۷۳ بر روی عکس هوایی



۳- تعیین حوزه بلافصل

زمین متعلق به موقوفه جهانگیر خان در جداره میدان تقاطع سه سطحی بلوار عمار یاسر و بلوار پانزده خرداد واقع گردیده است که در محدوده شهرداری منطقه یک کلانشهر قم می باشد. باتوجه به تعریف حوزه بالفصل که در ادامه آمده است؛ حوزه بلافصل، حوزه ای که بر محدوده طرح اثرگذار است و باید تاثیر و تأثرات متقابل آن مورد بررسی قرارگیرد ولی به طور مستقیم مورد مداخله قرار نمی گیرد. حوزه بلافصل این پروژه منطقه یک شهرداری کلانشهر قم و قسمتی از شهرداری منطقه هفت (معصومیه) موثر از خیابان باجک و بازار قدیم قم به عنوان مرکز تجاری و قلب تپنده اقتصادی شهر و حرم مقدس حضرت معصومه (س) و کاربری های مختلف اطراف حرم مقدس، مد نظر قرار گرفته است و در نقشه شماره ۶ موارد مطروحه قابل رویت می باشد. در نقشه شماره ۷ حوزه های موثر بر محدوده که نام های آن ها در جملات فوق الذکر آمده است نشان داده شده است.

نقشه شماره (۶) : تعیین حوزه بلافصل و موقعیت مکانی زمین موقوفه جهانگیرخان



نقشه شماره (۷) : حوزه های مؤثر بر محدوده زمین موقوفه جهانگیرخان



۴- بررسی و کنترل وضعیت جداره میدان (تقاطع سه سطحی بلوار عمار یاسر- بلوار پانزده خرداد) از لحاظ

کاربری های موجود و مصوب

کاربری های جداره بلوار پانزده خرداد در وضع موجود غالباً تجاری و خدماتی می باشد و یکی از عناصر شاخص در این محور در مجاورت میدان جهاد موسسه آموزش عالی امام خمینی و در مجاورت زمین سازمان انتقال خون ، سازمان حج و زیارت و مجتمع اداری اصناف قم واقع گردیده است. در بلوار عمار یاسر که در جنوب زمین مذکور واقع گردیده است تا تلاقی آن با بلوار ولی عصر غالباً قطعات موجود در جداره خیابان به صورت زمین بایر می باشد که بر روی عکس هوایی در ادامه قابل رویت می باشد. یکی از پتانسیل های زمین موجود در نزدیکی حرم مطهر حضرت معصومه (س) و بازار قدیم قم می باشد و این که خیابان های مهم و تاریخی شهر که هسته اولیه شهر را تشکیل می دهند و می توانند بر طراحی و کاربری زمین موجود اثرگذار باشند در مجاورت آن واقع گردیده اند. موقعیت و وضعیت کاربری ها موجود در خیابان های پیرامونی زمین موقوفه جهانگیر خان با عکس های وضع موجود کاربری های شاخص آن در ادامه نمایش داده شد است و در نهایت نقشه کاربری های مصوب براساس طرح تفصیلی منطقه قرار گرفته که قابل رویت می باشد.

تصویر شماره (۲) : وضع موجود قطعات بر روی عکس هوایی نسبت به زمین موقوفه جهانگیرخان



نقشه شماره (۸) : کاربری های وضع موجود در پیرامون زمین موقوفه جهانگیرخان



تصویر شماره (۳): وضع موجود کاربری ها در جداره خیابان ۱۹ دی (باجک) و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده



تصویر شماره (۴): وضع موجود کاربری ها در جداره خیابان ۱۹ دی (باجک) و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده



تصویر شماره (۵): وضع موجود کاربری ها در جداره بلوار پانزده خرداد و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده



تصویر شماره (۶): وضع موجود کاربری ها در جداره بلوار عماربایسر منتهی به بلوار ولی عصر و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده



تصویر شماره (۷): وضع موجود کاربری ها در جداره بلوار عمار یاسر منتهی به تقاطع سه سطحی و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده



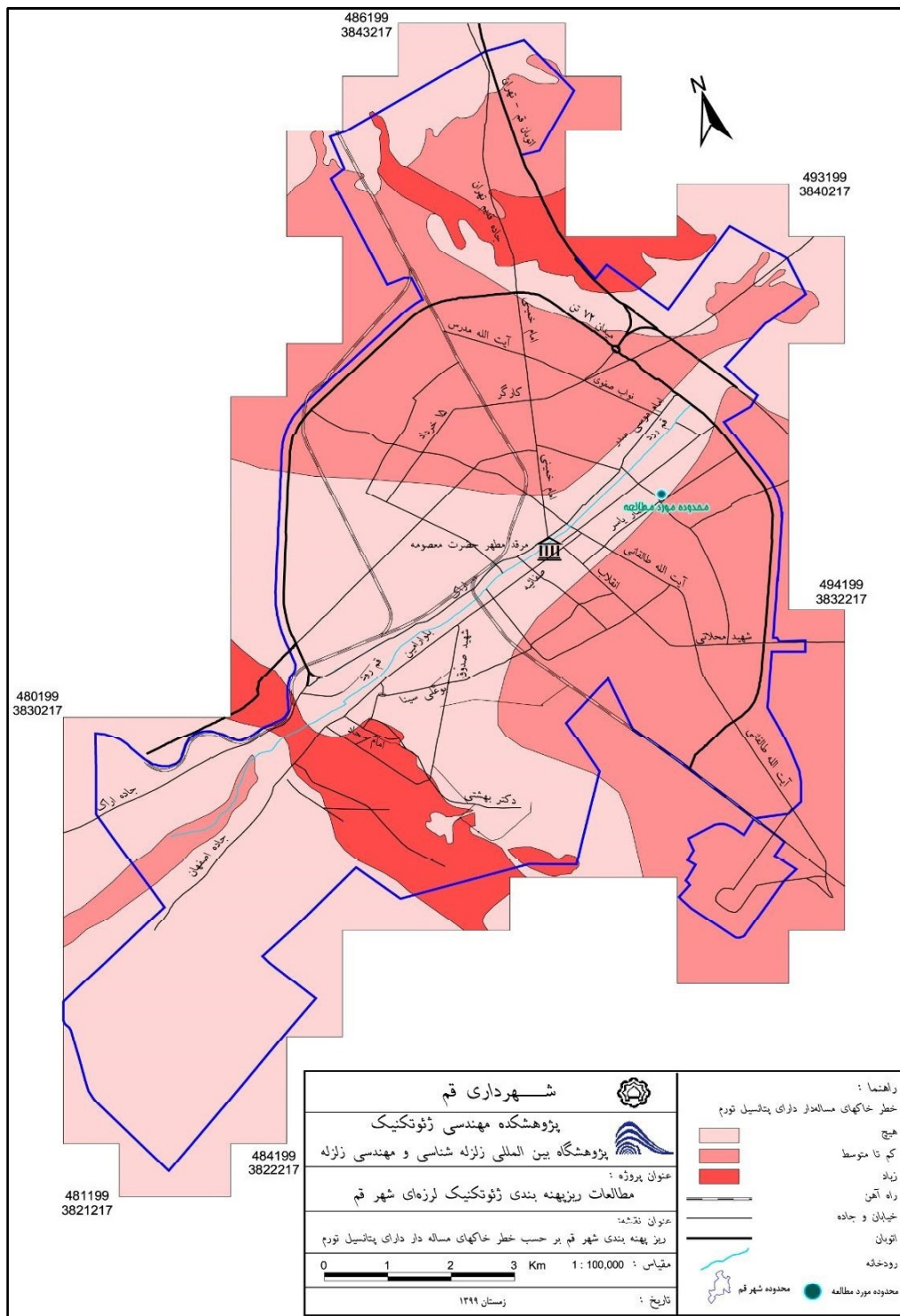
تصویر شماره (۸): وضع موجود کاربری ها در جداره بلوار پانزده خرداد و موقعیت عناصر شاخص آن محدوده



۶-۵-۵- مخاطرات ژئوتکنیک لرزه ای و زمین شناسی

نتایج مطالعات حاضر نشان داد که باتوجه به شرایط خاص زمین شناسی قم، محدوده مطالعاتی (سایت موقوفه جهانگیرخان) فاقد خاک های متورم گچ دار می باشد. بنابراین ساخت و ساز در آن محدوده با کمترین خطر مواجه است. نقشه ریز پهنه بندی شهر قم بر حسب پتانسیل تورم خاک های گچ دار و متورم شونده همراه با محدوده مطالعاتی در نقشه ذیل داده شده است.

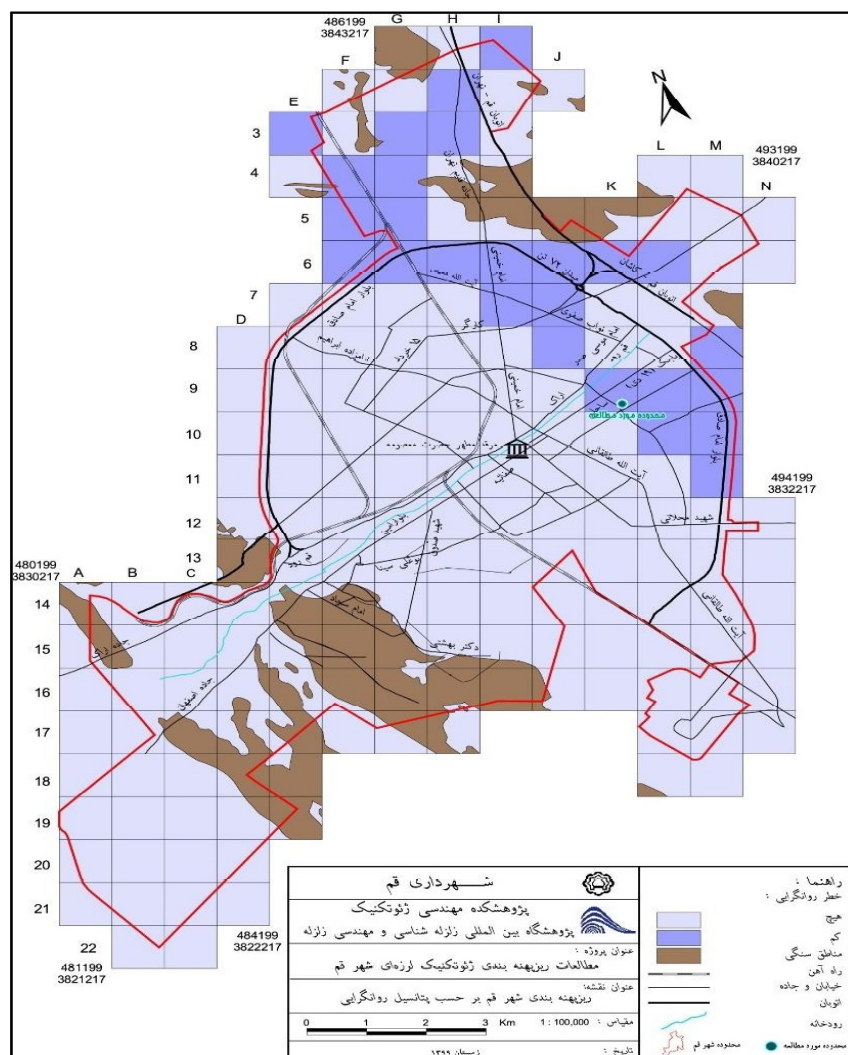
نقشه شماره (۲۴) : ریز پهنه بندی شهر قم بر حسب پتانسیل تورم خاک های گچ دار و متورم شونده



۶-۵-۶- خطر روانگرایی

یکی از مهم ترین پدیده هایی که می تواند در هنگام زمین لرزه، خسارات شدیدی را به ساختمان ها و جریان های حیاتی متکی بر روی آبرفت های ماسه ای جوان وارد کند، روانگرایی است اگر حرکتی نظیر زمین لرزه به ماسه های ریز سست و اشباع وارد شود، این خاک ها تمایل به کاهش حجم و متراکم شدن پیدا خواهند کرد. سرعت بارگذاری زمین لرزه به حدی است که خاک نمی تواند با همان سرعت، آب های موجود در حفرات را از میان منافذ خارج کرده و متراکم شود. در نتیجه فشار آب حفره ای افزایش می یابد. این افزایش فشار آب حفره ای ممکن است شرایطی را به وجود آورد که تنش مؤثر به صفر نزدیک شده یا برابر صفر شود. چنین شرایطی روانگرایی نامیده می شود. در این شرایط، سازه های متکی بر این نوع خاک ها ممکن است دچار نشست های زیاد، نامتقارن و حتی ناپایداری کامل شوند. خرابی در سازه های مدفون، ناپایداری های وسیع در شیب های بسیار کم، جوشش و فوران ماسه از زمین، بازشدگی سطح زمین و نظایر آن، از دیگر عوارض وقوع روانگرایی است. نقشه ذیل ریزپهنه بندی شهر قم برحسب پتانسیل خطر روانگرایی را نشان می دهد. همان طور که دیده می شود، در بخش های وسیعی از جنوب و مرکز شهر قم، بدلیل پایین بودن سطح ایستابی آب زیرزمینی، عملاً موضوع روانگرایی خاک منتفی و در شرق شهر قم خطر روانگرایی کمی محدوده مورد نظر را تهدید می کند.

نقشه شماره (۲۵) : ریز پهنه بندی شهر قم برحسب پتانسیل خطر روانگرایی



۷- بررسی وضعیت و پتانسیل های موجود در اطراف پلاک مذکور

۷-۱- بررسی شبکه بزرگراهی عمار یاسر و شریانی پیرامونی و تقاطع های غیر همسطح در مجاورت

سایت موجود و اقدامات آتی

سایت موقوفه جهانگیرخان در مجاورت دو شبکه شریانی بزرگراهی مهم و حیاتی شهر بلوار پانزده خرداد و عمار یاسر قرار گرفته است که با رعایت سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر شهری، دسترسی به سایت متعلق به موقوفه جهانگیرخان را میسر ساخته اند. زمین مذکور در بر شمالی تقاطع غیرهم سطح دو بزرگراه فوق الذکر واقع گردیده است که علاوه بر دو بزرگراه شریانی مذکور از بلوار پانزده خرداد دسترسی به میدان جهاد و خیابان ۱۹ دی داشته که به دین گونه به بازار و قلب تجاری شهر و حرم مطهر حضرت معصومه (س) دسترسی مناسبی ایجاد شده است و همچنین خیابان های آیت الله طالقانی و بلوار زائر نیز مسیرهایی هستند که شهروندان از نقاط مختلف شهر می توانند به زمین مذکور دسترسی سریع و سهل الوصول را داشته باشند که موقعیت همه شبکه معابر بیان شده در تفسیر در نقشه شماره (۲۶) نشان داده شده است.

نقشه شماره (۲۶): وضعیت شبکه بزرگراهی پیرامون سایت موقوفه جهانگیرخان و دسترسی ها



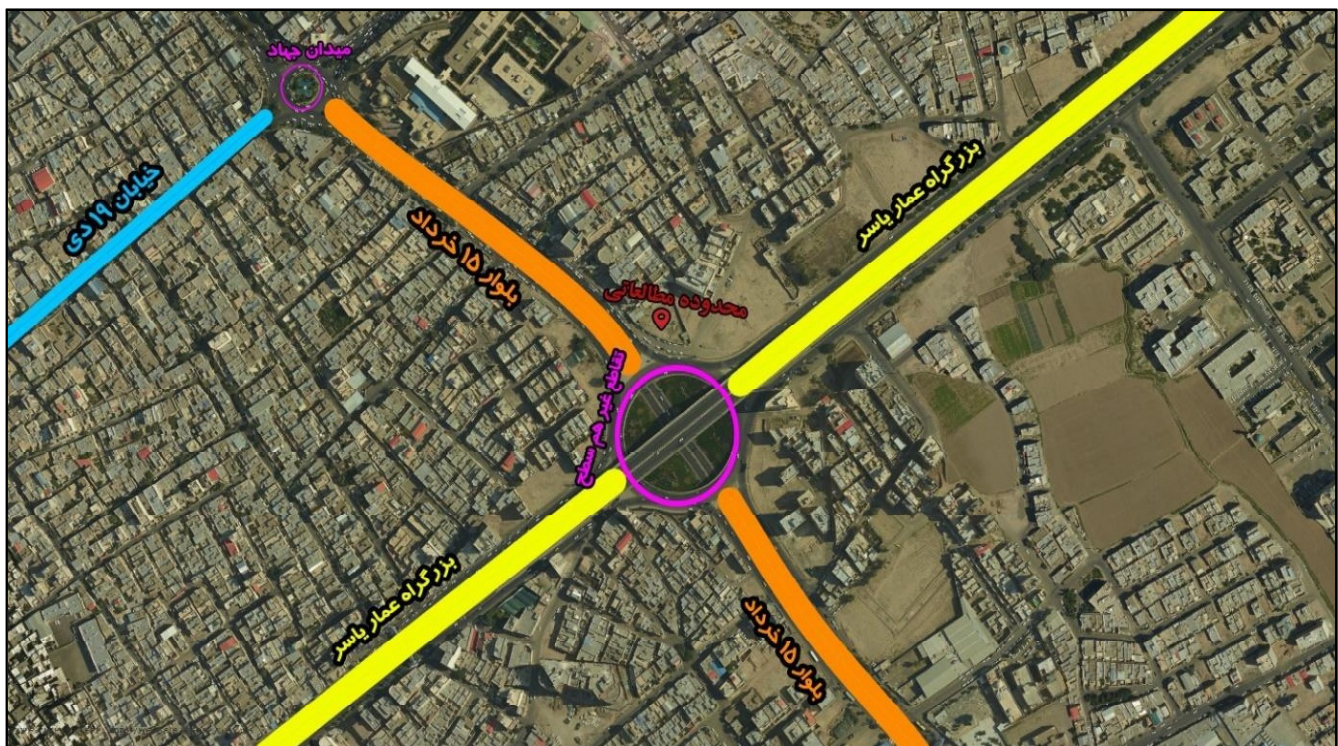
۷-۱-۱- بزرگراه عمار یاسر

بزرگراه عمار یاسر به صورت شرقی-غربی حدفاصل خیابان معلم تا بزرگراه امام علی قرار گرفته است که بصورت تقاطع غیر هم سطح با بلوار پانزده خرداد ارتباط برقرار می کند و خدمات حمل و نقل مناسب و سریعی را برای شهروندان موجب گردیده است. همچنین طرح اتصال امتداد بلوار ۷۰ متری عمار یاسر به آزاد راه امیرکبیر به طول ۸۰۰ کیلومتر در جلسه شورای برنامه ریزی و توسعه قم به تصویب رسیده است. بزرگراه عمار یاسر در ضلع جنوبی سایت مطالعاتی واقع می باشد.

۷-۱-۲- بلوار پانزده خرداد

بلوار پانزده خرداد به صورت شمالی- جنوبی حد فاصل میدان جهاد و میدان شهدا قرار گرفته است و همان طور که بیان شده است این بلوار با بزرگراه عمار یاسر تلاقی داشته که براساس ضوابط و مقررات طراحی شبکه معابر شهری محل تلاقی دو شریانی درجه یک باید به صورت تقاطع غیر هم سطح طراحی گردد که این دو محور هم از این قاعده مستثنا نبوده و ارتباط بین این دو محور توسط تقاطع غیر هم سطح برقرار گردیده است که در ضلع جنوب و غربی تقاطع غیر هم سطح، زمین متعلق به موقوفه جهانگیرخان واقع می باشد. در نقشه شماره ۲۷ موقعیت شبکه معابر مذکور نشان داده شده است.

نقشه شماره (۲۷): وضعیت شبکه بزرگراهی پیرامون سایت موقوفه جهانگیرخان در محدوده



۷-۲- بررسی ورودی شهر از محور عمار یاسر و آزادراه امیرکبیر و تأثیرات آن بر کاربری پلاک مذکور

بزرگراه عمار یاسر به صورت یک محور شرقی - غربی یکی از مهم ترین محورهای ترافیکی شهرقم می باشد که حجم بالایی از تردد های شهری و خدمات رسانی سریع و سهولت در دسترسی و جا به جایی را برای شهروندان ایجاد نموده است که با اتصال این محور به بلوار ولیعصر (عج) و بزرگراه امام علی (ع) نقش محوری تر و حیاتی تری را برای شهر قم ایجاد نموده است که ارتباطات برون شهری را موجب گردیده و دسترسی مناسب و سریعی را برای زائران و شهروندان محترم و حتی جا به جایی و حمل و نقل کالا و خدمات را ایجاد نموده است. با توجه به تصویب طرح اتصال امتداد بلوار ۷۰ متری عمار یاسر به آزاد راه امیرکبیر به طول ۸۰۰ کیلومتر در جلسه شورای برنامه ریزی و توسعه قم ، محور عمار یاسر نقش مهم تر و پرنگ تری در ایجاد دسترسی های سهل الوصول و سریع تر خواهد داشت و به یکی از مبادی مهم ورودی شهر قم تبدیل خواهد شد و با توجه به اینکه زمین موقوفه متعلق به جهانگیرخان در مجاورت محور عمار یاسر واقع گردیده است می تواند بر ارزش ریالی ملک، موقعیت و کاربری های آن تأثیر به سزایی داشته باشد و شهروندان ، زائران و گردشگران از نقاط مختلف کشور می توانند به پلاک مذکور و کاربری های موجود در آن دسترسی یافته و از خدمات متنوعی که می تواند این مجموعه ارائه نماید، بهره مند گردند.

۷-۳- استفاده حداکثری از پتانسیل جداره بلوار عمار یاسر و بلوار ۱۵ خرداد و کاربری های مورد نیاز و

بررسی نحوه دسترسی به پلاک مذکور

کاربری های جداره بلوار پانزده خرداد در وضع موجود غالباً تجاری و خدماتی می باشد و یکی از عناصر شاخص در این محور در مجاورت میدان جهاد موسسه آموزش عالی امام خمینی و در مجاورت زمین سازمان انتقال خون ، سازمان حج و زیارت و مجتمع اداری اصناف قم واقع گردیده است. در بلوار عمار یاسر که در جنوب زمین مذکور واقع گردیده است تا تلاقی آن با بلوار ولی عصر غالباً قطعات موجود در جداره خیابان به صورت زمین بایر می باشد. یکی از پتانسیل های زمین موجود این است که دسترسی مناسب و سریعی به حرم مطهر حضرت معصومه (س) ، بازار قدیم قم و خیابان های اطراف آن ها که از خیابان های مهم با نقش غالب تجاری و هسته مرکزی و تاریخی شهرقم؛ داشته است. مجاورت و نزدیکی با چنین مجموعه هایی بر کاربری، زمین مذکور بسیار تاثیرگذار بوده و متولیان آن باید از پتانسیل های گوناگون موجود در پیرامون زمین استفاده حداکثری نموده و با توجه به نیت خیرخواهانه آنان پلاک مذکور را تبدیل به احسن نموده و خدمات شایسته و جامعی را در اختیار شهروندان و زائران قرار دهند. با توجه به موقعیت زمین و اینکه در مجاورت آن و در محورهای منتهی به حرم مطهر هیچ گونه هتل و مجموعه اقامتی وجود ندارد و پتانسیل های بالقوه ای که شبکه معابر در دسترسی به پلاک مذکور ایجاد می نماید؛ به همان طوری که توضیحات مرتبط با شبکه معابر به تفصیل بیان شد. از همه پتانسیل های بالقوه استفاده نموده و با ایجاد یک مجموعه که در خور اهداف و شأن موقوفه باشد؛ آن ها را بالفعل نمایند. موقعیت و وضعیت کاربری ها موجود در خیابان های پیرامونی زمین موقوفه جهانگیر خان در نقشه شماره ۲۸ قابل ملاحظه می باشد.

درباره نحوه دسترسی به پلاک متعلق به موقوفه جهانگیرخان به دلیل مجاورت با تقاطع غیر هم سطح دسترسی از این طریق به دلیل ضوابط و مقررات طراحی شبکه معابر و مسائل ایمنی نداشته و تنها دسترسی آن از خیابان ۱۲ متری واقع در ضلع جنوبی ملک می باشد که ضلع جنوبی هم عرض بسیار کمی حدود سه متر و سی سانتی متر در این معبر واقع شده است و از طریق این معبر به خیابان های پیرامون سایت دسترسی خواهد داشت. مطالب بیان شده در رابطه با دسترسی سواره می باشد ولی دسترسی پیاده و حمل و نقل عمومی از بر خیابان پانزده خرداد که بیشترین عرض زمین در این محور واقع شده است؛ دارا می باشد و شهروندان می توانند از خدمات این مجموعه بهره مند گردد.

کاربری های غالب در پیرامون محدوده و در جبهه پشت محور عماریاسر و پانزده خرداد به صورت مسکونی می باشد که در نقشه کاربری زمین در ذیل مشاهده است.

نقشه شماره (۲۸) : کاربری های وضع موجود در پیرامون زمین موقوفه جهانگیرخان



۷-۴- بررسی دسترسی به کانون های اقتصادی و زیارتی شهر (بازار، حرم مطهر) و تأثیرات آن بر انتخاب

نوع کاربری در پلاک مذکور

کانون های اقتصادی و زیارتی موثر بر زمین متعلق به موقوفه جهانگیرخان که می توان به مهم ترین آن ها اشاره کرد؛ بازار قدیم قم به عنوان مرکز تجاری و قلب تپنده اقتصادی شهر و خیابان های اطراف آن همچون خیابان ۱۹ دی (باجک)، خیابان ارم و... با راسته های تجاری و خدماتی که تصاویر آن ها هم در مطالب پیشین آمده است. یکی از نقاط کانونی و مهم شهر قم که ملجا همه شیعیان و محبان اهل بیت عترت و طهارت، حرم مقدس حضرت معصومه (س) و کاربری های مختلف اطراف حرم مقدس، بقاع و امامزادگان پیرامون هسته مرکزی شهر قم که جملگی بر پلاک مذکور تاثیر بسیار مثبتی داشته و در انتخاب کاربری صحیح این زمین موثر هستند که می توان با توجه به موقعیت زمین و نزدیکی به موارد مطروحه نقش مکملی را برای مجموعه های پیرامونی داشته باشد و سرویس دهی مناسبی به کاربری های پیرامونی ارائه نماید. در نقشه شماره ۲۹ کانون های اقتصادی و زیارتی که در جملات فوق الذکر آمده است نشان داده شده است.

نقشه شماره (۲۹): حوزه های مؤثر بر محدوده زمین موقوفه جهانگیرخان



۸-۱-۳- جاذبه های مذهبی

۸-۱-۳-۱- مجموعه حرم حضرت معصومه (س)

حضرت معصومه (س) دختر گرامی امام هفتم شیعیان حضرت موسی بن جعفر (ع) است. مادر مکرمه ایشان حضرت نجمه خاتون (س) است. ولادت آن حضرت در روز اول ذیقعده سال ۱۷۳ هجری قمری در مدینه منوره واقع شده است. در سال ۲۰۰ هجری قمری در پی اصرار و تهدید مأمون عباسی سفر تبعید گونه حضرت رضا (ع) به مرو انجام شد و آن حضرت بدون این که کسی از بستگان و اهل بیت خود را همراه خود بیاورند راهی خراسان شدند. یک سال بعد از هجرت تبعید گونه حضرت رضا (ع) به مرو، در سال ۲۰۱ هجری قمری، به شوق دیدار برادر و ادای رسالت زینبی و پیام ولایت، به همراه عده ای از برادران و برادرزادگان به طرف خراسان حرکت کرد و در هر شهر و محلی مورد استقبال مردم واقع می شد. در شهر ساوه عده ای از مخالفان اهل بیت که از پشتیبانی مأموران حکومت برخوردار بودند، سر راه کاروان آنان را گرفته و با همراهان حضرت وارد جنگ شدند، در نتیجه تقریباً همه مردان کاروان به شهادت رسیدند، حتی بنابر نقلی حضرت معصومه (س) را نیز مسموم کردند. به هر حال، یا بر اثر اندوه و غم زیاد از این ماتم و یا بر اثر مسمومیت از زهر جفا، حضرت فاطمه معصومه (س) بیمار شدند و چون دیگر امکان ادامه راه به طرف خراسان نبود قصد شهر قم را نمود. حدوداً در روز ۲۳ ربیع الاول سال ۲۰۱ هجری قمری حضرت وارد شهر مقدس قم شدند و در محلی که امروز (میدان میر) نامیده می شود در منزل (موسی بن خزرج) فرود آمدند و افتخار میزبانی حضرت نصیب او شد. آن بزرگوار به مدت هفده روز در این شهر زندگی کرد محل زندگی و عبادت آن حضرت در مدرسه ستیه به نام (بیت النور) هم اکنون محل زیارت ارادت مندان آن حضرت است. سرانجام در روز دهم ربیع الثانی و بنا بر قولی (۱۲ ربیع الثانی) سال ۲۰۱ هجری پیش از آنکه دیدگان مبارکش به دیدار برادر روشن شود، در دیار غربت و با اندوه فراوان دیده از جهان فرو بست. مردم قم با تجلیل فراوان پیکر پاکش را به سوی محل فعلی که در آن روز بیرون شهر معروف بود تشییع نمودند. پس از دفن حضرت معصومه (س) موسی بن (باغ بابلان) و به نام خزرج ساییانی از بوریا بر فراز قبر شریفش قرار داد تا این که حضرت زینب فرزند امام جواد (ع) به سال ۲۵۶ هجری قمری اولین گنبد را بر فراز قبر شریف عمه بزرگوارش بنا کرد. پس از آن در طول سالیان متمادی تا امروز مرقد مطهر ایشان همواره مورد توجه و احترام شیعیان و ارادتمندان بوده و بارها تجدید بنا شده و توسعه و تکمیل یافته است. امروزه حرم مطهر دارای ضریح، گنبد، رواق ها، ایوان ها، صحن ها، گلدسته ها.... بسیار زیبایی است.

تصویر شماره (۲۵): حرم مطهر حضرت معصومه (س)



۹- ارائه سناریو مختلف با توجه به موقوفه بودن پلاک و نیت خیرین آن براساس کاربری های متفاوت و تحلیل آن ها

با بررسی و مطالعه طرح تفصیلی شهر قم در محدوده پلاک مورد نظر مشاهده می شود که کاربری ملک مذکور همان طوری که پیش تر هم بیان شده است؛ با عنوان "تجاری-خدماتی" نامگذاری شده است و در کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی منطقه یک شهرداری کلانشهر قم با همین کاربری تجاری خدماتی مصوب شده است.

نقشه شماره (۳۰) : نقشه طرح تفصیلی محدوده مطالعاتی



در ضوابط طرح تفصیلی شهر قم، کاربری تجاری- خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی) به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود که تابع مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص دسته بندی کاربری های شهر می باشد. این کاربری شامل سه دسته فعالیت تجاری، خدمات انتفاعی و خدمات غیرانتفاعی بوده که در سه سطح محله، ناحیه، منطقه و شهر دسته بندی می شوند که در جدول شماره (۶) به تفکیک ارائه شده است.

جدول شماره (۶): جدول کاربری های تجاری-خدماتی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۵	تجاری، خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	محله	واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوائی، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشتافزار، قنادی، آجیل فروشی و ...) شعب بانکها و صندوقهای قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک، بازارچهها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشیها، رستورانها، شرکتهای بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
۵	تجاری	شهر	عمده فروشیها، راستههای صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکتهای بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره‌ای، مبل فروشیها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی
		محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
	خدمات انتفاعی	ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام. آر. آی و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
۵	خدمات غیر انتفاعی	شهر	دفاتر احزاب، تشکلهای مردم نهاد، موسسات خیریه، اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)

با بررسی طرح های شهری، کاربری غالب محور ۷۵ متری عماریاسر شامل محور مجهز شهری ۷ طبقه و کاربری غالب محور پانزده خرداد حد فاصل میدان جهاد تا تقاطع غیرهمسطح رزمندگان اسلام شامل کاربری محور مجهز شهری ۶ طبقه می باشد. در واقع زمین موقوفه جهانگیرخان با کاربری خدماتی و تجاری در محور مجهز شهری ۶ طبقه واقع شده که ساخت و ساز در آن در چارچوب ضوابط کاربری مختلط شهری در محور ها و گستره های مجهز شهری خواهد بود استفاده های مجاز در این محورها برای ملک فوق شامل موارد ذیل می باشد:

ایجاد مجموعه های تجاری- خدماتی و واحدهای عمده تجاری در مقیاس شهر شامل مجتمع های تجاری، بازار، شرکت های بازرگانی و تجاری، بنگاه های واردات و صادرات، نمایندگی بنگاه های تجاری بین المللی، فروشگاه های بزرگ، بانک ها، کلینیک پزشکی - درمانی و نظایر آن در کنار انواع کاربری های خدماتی در این ساختمان ها مجاز است.

استقرار کاربری های عمومی- خدماتی (فرهنگی، آموزشی، ورزشی، تفریحی - گردشگری، اداری، درمانی، ...) مقیاس محلی و شهری در زمین های واقع بر این محورها بر اساس ضوابط ساخت مصوب کاربری های فوق مجاز است.

براساس بررسی فوق الذکر و موقعیت زمین و مد نظر قراردادن پنانسل های بالقوه موجود که به تفصیل در گزارش بیان شده است. کاربری های قابل جانمایی در زمین موصوف، چهار آترناتیو کاربری مختلف قابل دفاع به شرح ذیل بررسی شده است که در ادامه به تفصیل هریک بیان خواهد شد.

۹-۱- آترناتیو شماره یک - کاربری درمانی

در گزینه پیشنهادی شماره یک، ایجاد یک مرکز درمانی مدنظر قرار گرفت که با توجه به جدول ضوابط و مقررات کاربری های تفصیلی و متراژ ۲۰۸۹ متر مربعی زمین، استفاده از دیگر ضوابط در طراحی زمین و جانمایی سطح اشغال باید گزینه های زیر را اشاره کرد:

- در زمین های با مساحت ۲ هزار مترمربع و بیشتر، ایجاد فضای سبز و باز عمومی، به عنوان جلوخان ورودی مجموعه، به میزان حداقل ۱۰ درصد مساحت زمین، در بر مشرف به محور مجهز شهری، الزامی است.
- حداقل عمق فضای باز یاد شده نباید کمتر از ۱۰ متر باشد.
- پیش‌بینی رواق سرپوشیده به عمق حداقل ۳ متر در سرتاسر پهنای قطعه در بر مشرف به محور مجهز در طبقه همکف توصیه می‌شود. دراین صورت ۳ برابر مساحت رواق به تراکم مجاز افزوده می گردد.
- به عنوان درمانگاه محلی امکان پذیر است.

جدول شماره (۷): جدول ضوابط و مقررات کاربری درمانی

نوع کاربری		حداقل عرض قطعه	حداقل نصاب تفکیک زمین (مترمربع)	حداکثر ضریب اشغال همکف(درصد)	حداکثر ضریب اشغال زیرزمین ها(درصد)	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداقل عرض معبر
اصلی	زیرگروه							
درمانی	محلی	درمانگاه	۵۰۰	-	۵۰	۲	۱۰۰	۱۲
	ناحیه ای	پلی کلینیک	۲۵۰۰	-	۴۰	۳	۱۲۰	۱۸
	منطقه ای	بیمارستان کمتر از ۶۴ تختخواب	۵۰۰۰	-	۴۰	۴	۱۶۰	۲۴
	شهری	بیمارستان	۱۰۰۰۰	-	۴۰	طبق ضوابط وزارت متبوع	طبق ضوابط وزارت متبوع	۳۰

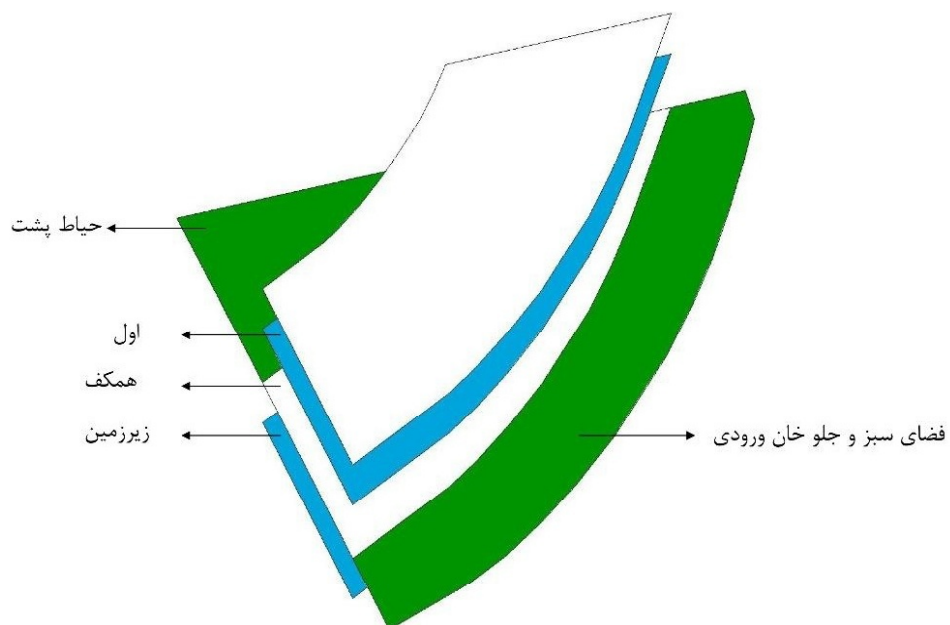
باتوجه به این ضوابط امکان ساخت بیش از ۲ طبقه برای این کاربری مجاز نبوده و با توجه به جذب سفر بسیار زیاد و دسترسی نامناسب و مشکلات عدیده ای که به لحاظ تأمین پارکینگ ایجاد خواهد نمود و موجب به هم ریختگی بافت مسکونی پیرامونی زمین خواهد شد، کاربری مناسبی ارزیابی نمی شود.

جدول شماره (۸) : جدول میزان تراکم و سطح اشغال کاربری درمانی

طبقه	کاربری	سطح اشغال	متراژ زیربنا
زیرزمین	پارکینگ - انباری - تاسیسات - خدمات	۵۰٪	۱۰۴۴.۵۸
همکف	درمانگاه	۵۰٪	۱۰۴۴.۵۸
اول	درمانگاه	۵۰٪	۱۰۴۴.۵۸
مجموع		تراکم ۱۰۰٪	۳۱۳۳.۷۴

نحوه ی لکه گذاری سطح اشغال پیشنهادی این کاربری با لحاظ تبصره ایجاد جلوخان در طراحی زمین های بالای ۲ هزار متر که تشریح شده به شکل زیر ارائه می شود.

تصویر شماره (۳۲) : سطح اشغال اولیه حجم در طبقات کاربری درمانی



۹-۲- آلترناتیو شماره دو- کاربری مجهز شهری با رویکرد دفاتر وکالت

باتوجه به قرارگیری زمین در محدوده بلوار پانزده خرداد و نزدیکی آن به خیابان ساحلی به عنوان مرکز ساختمان های قضایی از جمله دادسرا و دادگستری و قوه قضاییه و... امکان پیش بینی ساختمانی جهت حضور وکلا به منظور خدمات رسانی به شهروندان وجود دارد. لذا ایجاد دفاتر وکالت فردی، مؤسسه های حقوقی، استارت آپ های قضایی و سایر کاربری ها مرتبط با آن ها، دفاتر قضایی، پلیس ۱۰ و ... می تواند به لحاظ درآمدزایی اجاره ای و یا فروش آن قابل تأمل باشد.

جدول شماره (۹): جدول ضوابط و مقررات کاربری تجاری-خدماتی در محور مجهز شهری ۶ طبقه

نوع کاربری		حداقل نصاب تفکیک زمین (مترمربع)	حداقل عرض قطعه	حداکثر ضریب اشغال همکف(درصد)	حداکثر ضریب اشغال زیرزمین ها(درصد)	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداقل عرض معبر
تجاری-خدماتی		مطابق پهنه تراکمی یا محور مجهز واقع در آن						
شهری	نوع محور مجهز	تراکم ساختمانی (درصد)	سطح اشغال (تعداد) طبقات تجاری	سطح اشغال (تعداد) طبقات بالای تجاری	تعداد طبقات مجاز	حداقل مساحت تفکیک	حداقل مساحت برای بهره مندی از تراکم	
	شهری ۴ طبقه	۲۸۰	(۲) ۸۰	(۲) ۶۰	۴	۲۵۰	۱۵۰	
	شهری ۵ طبقه	۳۴۰	(۲) ۸۰	(۳) ۶۰	۵	۳۰۰	۲۰۰	
	شهری ۶ طبقه	۴۰۰	(۲) ۸۰	(۴) ۶۰	۶	۳۵۰	۲۵۰	
	شهری ۷ طبقه	۴۶۰	(۲) ۸۰	(۵) ۶۰	۷	۴۰۰	۳۰۰	

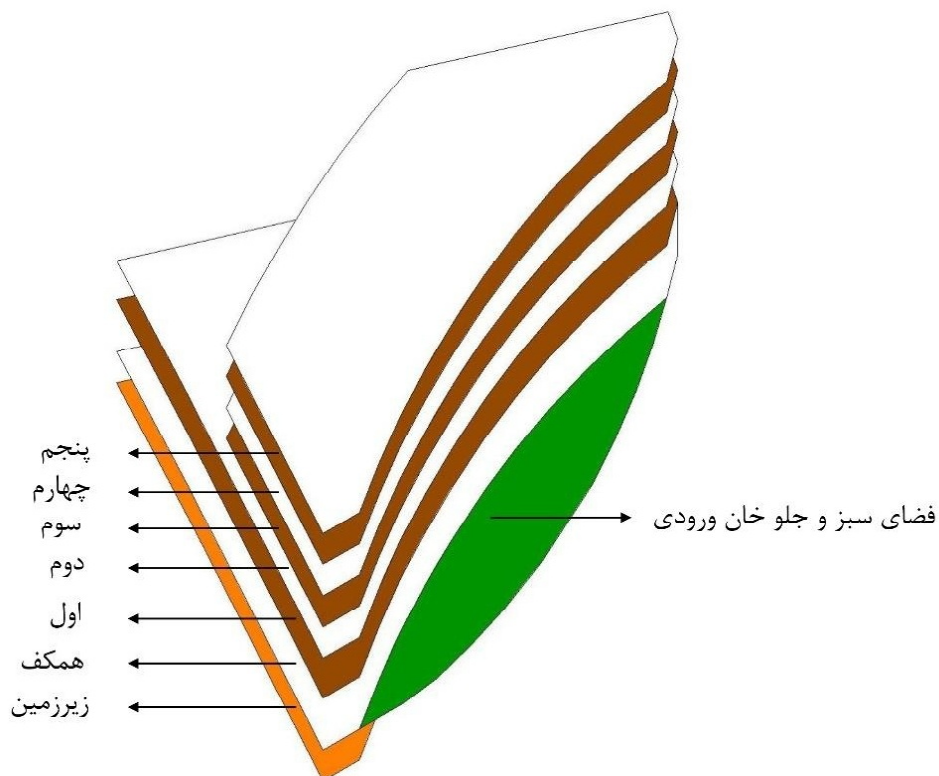
- میزان سطح اشغال مجاز در طبقه ی همکف و اول این کاربری ها ۸۰ درصد و سایر طبقات ۶۰ درصد مجاز اعلام شده است.
- براساس تراکم مجاز این قطعه ۴۰۰ درصد خواهد بود که جزئیات آن در جدول شماره (۱۰) ارائه شده است.

جدول شماره (۱۰) : جدول میزان تراکم و سطح اشغال کاربری-خدماتی در محور مجهز شهری ۶ طبقه

طبقه	کاربری	سطح اشغال	مترائ
کاربری مجهز شهری ۶ طبقه	زیرزمین	۸۰٪	۱۶۷۱.۳۰
	همکف	۸۰٪	۱۶۷۱.۳۰
	اول	۸۰٪	۱۶۷۱.۳۰
	دوم	۶۰٪	۱۲۵۳.۵۰
	سوم	۶۰٪	۱۲۵۳.۵۰
	چهارم	۶۰٪	۱۲۵۳.۵۰
	پنجم	۶۰٪	۱۲۵۳.۵۰
مجموع		تراکم ۴۰۰٪	۱۰۰۲۷.۹۰

نحوه لکه گذاری سطح اشغال پیشنهادی باتوجه به ضوابط و تراکم اعلام شده در تصویر شماره (۳۳) پیشنهاد شده است که قابل مشاهده می باشد.

تصویر شماره (۳۳) : سطح اشغال اولیه حجم در طبقات کاربری-خدماتی در محور مجهز شهری ۶ طبقه



۹-۳- آترناتیو شماره سه - کاربری تفریحی-گردشگری(هتل)

قرارگیری قطعه زمین در راستای محور عمارياسر که بخشی از محور دسترسی حرم به حرم (اتوبان گرمسار به سمت حرم مطهر حضرت معصومه(س)) می باشد، موجب شده که ساخت و ساز بناهای با کاربری هتل و اقامتی در آن گسترش پیدا کند به طوری که در سال های اخیر چندین هتل با کاربری های همکف تجاری در این محور ساخته شده و یا در حال ساخت است.

ورود مسافری از این محور به شهر قم جهت دسترسی به حرم مطهر موجب استقبال از کاربری هتل در این محور خواهد شد. لذا یکی از پیشنهادهای کاربری برای این زمین کاربری تفریحی-گردشگری با رویکرد هتل در قالب ضوابط محور مجهز شهری ذکر شده در ابتدای گزارش می باشد.

لذا براساس جدول ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مساحت زمین، ایجاد هتل- مهمانسرا مطابق جدول ذیل امکان پذیر است.

جدول شماره (۱۱): جدول ضوابط و مقررات کاربری تفریحی-گردشگری(هتل)

نوع کاربری	حداقل عرض قطعه	حداکثر ضریب اشغال همکف(درصد)	حداکثر ضریب اشغال زیرزمین ها(درصد)	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداقل عرض معبور		
							اصلی	زیر گروه
تفریحی - گردشگری*	مجموعه تفریحی- پذیرایی	۵۰۰۰	۳۰	۴۰	۴	۱۲۰	۳۰	
	مجموعه اقامتی - پذیرایی	۲۵۰۰	۴۰	۶۰	۶	۲۴۰	۲۴	
	هتل - مهمانسرا	۱۰۰۰	همکف ۶۰ طبقات ۴۵	مطابق پهنه تراکمی واقع در آن			۲۰	
	هتل - آپارتمان	۴۰۰	مطابق پهنه تراکمی واقع در آن			۱۶		
	مسافر خانه - مهمانپذیر	۲۰۰	مطابق پهنه تراکمی واقع در آن			۱۲		

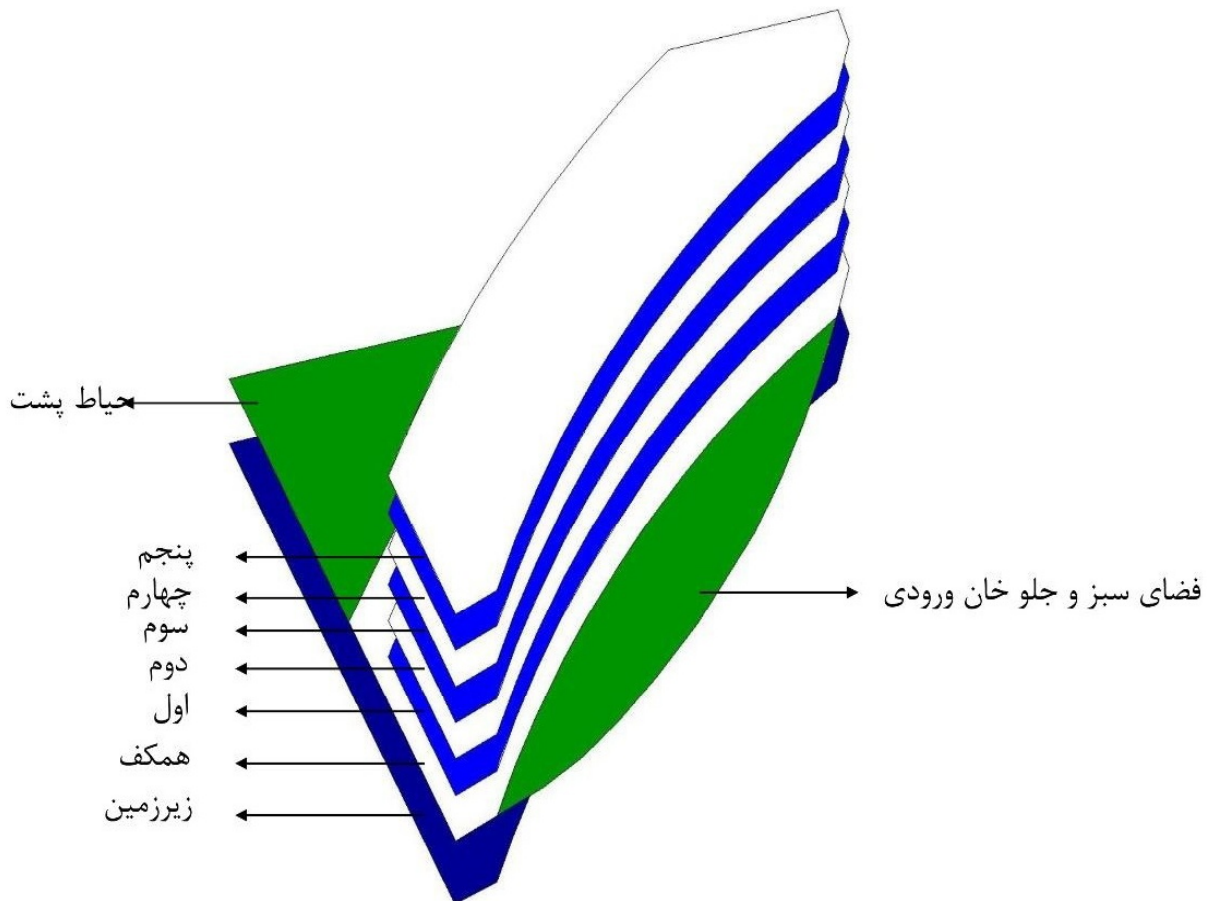
بر اساس ضریب سطح اشغال زیرزمین ۸۰ درصد مطابق پهنه تراکمی، ضریب سطح اشغال طبقه همکف ۶۰ درصد و ضریب سطح اشغال سایر طبقات ۴۵ درصد لحاظ خواهد شد. تراکم ساختمانی حاصل از این سطوح اشغال ۲۸۵ درصد خواهد بود که در جدول شماره (۱۲) به تفصیل ارائه شده است.

جدول شماره (۱۲): جدول میزان تراکم و سطح اشغال کاربری تفریحی-گردشگری(هتل)

مترائ	سطح اشغال	کاربری	طبقه	کاربری تفریحی - گردشگری
۱۶۷۱.۳۰	% ۸۰	پارکینگ - انباری - تاسیسات - خدمات	زیرزمین	
۱۲۵۳.۵۰	%۶۰	هتل - اقامتی	همکف	
۹۴۰.۱۰	%۴۵	هتل - اقامتی	اول	
۹۴۰.۱۰	%۴۵	هتل - اقامتی	دوم	
۹۴۰.۱۰	%۴۵	هتل - اقامتی	سوم	
۹۴۰.۱۰	%۴۵	هتل - اقامتی	چهارم	
۹۴۰.۱۰	%۴۵	هتل - اقامتی	پنجم	
۷۶۲۵.۳۰	تراکم ۲۸۵%		مجموع	

- لکه گذاری سطح اشغال پیشنهادی و ایجاد تراکم براساس کاربری هتل در تصویر سه بعدی ذیل قابل مشاهده است.

تصویر شماره (۳۴): سطح اشغال اولیه حجم در طبقات کاربری تفریحی-گردشگری(هتل)



در تحلیل چشم انداز توسعه گردشگری تدوین شده برای استان در سند توسعه گردشگری بایستی اشاره نمود سند توسعه گردشگری استان سندی راهبردی است که با بررسی چشم قابلیت های بالقوه و بالفعل استان قم در زمینه جذب گردشگر، چشم انداز و اهداف توسعه گردشگری را در سطح استان تدوین می نماید. به عبارت دیگر اساس این سند مبتنی بر پیش بینی و برآورد بوده و بررسی تحقق برآورده ای صورت گرفته در این زمینه نیازمند آگاهی از آمار و ارقام گردشگران وارد شده در همان سال دارد.

بر اساس آمارهای ارائه شده توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ۳۴۲۵۵۶ نفر بوده، استان قم، تعداد کل گردشگران خارجی وارد شده به شهر قم در سال ۱۳۹۳ است که در مقایسه با برآورد طرح توسعه گردشگری استان، تحقق کمتر از ۱۰ درصدی ورود گردشگر خارجی به استان را نشان می دهد.

اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان مهمترین موانع و مسائل موجود در زمینه ورود گردشگران خارجی به شهر قم را به صورت زیر برشمرده اند:

- عدم وجود فرودگاه با امکان برقراری خطوط پروازی بین کشورهای مسلمان منطقه در سطح استان
- کمبود فضاهای اقامتی استاندارد و مناسب
- نامناسب بودن امکانات اقامتی و فراغتی موجود در سطح شهر قم و ...

علیرغم مسائل و مشکلات موجود در زمینه ورود گردشگران خارجی به شهر قم، تعداد این گردشگران در سال های اخیر رو به افزایش بوده است. همانگونه که در جدول شماره ذیل مشاهده می شود، جهانگردان خارجی استفاده کننده از هتل های شهر قم که تماماً زائران مسلمان را شامل می شوند، علیرغم کاهش قابل توجه در برخی سال ها (به دلیل به وجود آمدن مشکل صدور روادید و ...) از ۷۵۳۰۰ نفر در سال ۱۳۸۰ به ۳۰۰۳۷۵ نفر در پایان سال ۱۳۹۵ رسیده است که نشاندهنده پتانسیل بالای شهر قم در تبدیل شده به مقصد جذاب برای گردشگران و زائرین خارجی است. امری که سرمایه گذاری در زمینه فعالیت های گردشگری در سطح شهر را سودآور و مطمئن خواهد نمود.

جدول شماره (۱۷): جهانگردان خارجی استفاده کننده از هتل ها در فاصله سال های ۱۳۸۰-۱۳۹۵ در شهر قم، سالنامه آماری ۱۳۹۵

سال	۱۳۸۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵
جمع (نفر)	۷۵۳۰۰	۳۵۳۳۲۶	۹۰۲۳۷	۲۱۳۰۰۰	۳۴۲۵۵۶	۲۶۳۱۰۸	۲۸۱۷۴۱	۳۰۰۳۷۵

جدول شماره (۱۸): جهانگردان خارجی استفاده کننده از هتل ها در ماه های سال ۱۳۹۵. سالنامه آماری ۱۳۹۵

ماه	فروردین	اردیبهشت	خرداد	تیر	مرداد	شهریور	مهر	آبان	آذر	دی	بهمن	اسفند
جمع (نفر)	۱۷۷۶۱	۳۱۹۶۳	۳۳۴۹۹	۲۷۶۴۰	۵۰۶۷۴	۴۲۹۳۸	۲۷۵۴۴	۱۵۹۷۴	۱۳۴۷۸	۱۰۶۹۳	۱۷۶۸۷	۱۰۵۲۴

همانگونه که پیش از این ذکر شد، شهر قم به دلیل دارا بودن جاذبه های مذهبی شاخص در سطح جهان اسلام (و بخصوص جمعیت شیعه منطقه) و کشور، سالانه پذیرای حجم قابل توجهی از گردشگران داخلی و خارجی است. اما زیرساخت های مرتبط با امور اقامتی - فراغتی شهر تناسب چندانی با این حجم از گردشگران ندارد.

• هتل (مهمانخانه)

هتل؛ واحد اقامتی پذیرایی است که برای استفاده مسافران ایجاد می شود. در هتل امکانات اقامتی به صورت اتاق های یک نفره، دو نفره، سوئیت های معمولی و ویژه عرضه می شود. این اقامتگاه ها با توجه به مشخصات ساختمانی، معماری و تاسیساتی به پنج درجه ۱ تا ۵ تقسیم می شوند. هتل های ۴،۳ و ۵ ستاره دارای سرویس اختصاصی و رستوران هستند. حداقل خدماتی که در هتل (مهمانخانه) ارائه می شود مرتب کردن روزانه تختخواب، نظافت اتاق و سرویس های بهداشتی است. افزون بر این در هتل های ۴ و ۵ ستاره تسهیلات رفاهی، تفریحی، ورزشی و خدمات دیگر مانند آرایشگاه، کفاشی، بانک، فروشگاه های مختلف، زمین بازی، استخر، سونا، سالن های اجتماعات و غیره ارائه می شود.

جدول شماره (۱۹): تعداد اقامتگاه های شهر قم به تفکیک نوع آن ها از سال ۱۳۸۵-۱۳۹۵ براساس سالنامه آماری ۱۳۹۵

سال	جمع اقامتگاه ها	هتل				سایر			
		۵ ستاره	۴ ستاره	۳ ستاره	۲ و ۱ ستاره	مهمانپذیر	هتل آپارتمان	مسافر خانه	مجتمع اقامتی
۱۳۸۵	۵۳	۰	۱	۱	۴	۳۷	۱۰	۰	۰
۱۳۹۰	۱۳۳	۰	۵	۴	۱۴	۳۸	۱۲	۶۰	۰
۱۳۹۱	۱۶۵	۰	۵	۴	۱۴	۳۹	۱۸	۸۵	۰
۱۳۹۲	۱۸۲	۰	۵	۷	۱۵	۴۶	۱۹	۹۰	۰
۱۳۹۳	۲۱۷	۰	۵	۷	۱۸	۴۷	۲۰	۱۲۰	۰
۱۳۹۴	۲۵۴	۰	۵	۷	۱۹	۵۲	۲۴	۱۴۷	۰
۱۳۹۵	۲۶۲	۰	۵	۱۰	۱۹	۵۴	۲۴	۱۵۰	۰

ادامه جدول شماره (۲۹) : نیازمندی های فضاهای هتل طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی

ردیف	شرح مختصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	چهار ستاره	پنج ستاره	ملاحظات
۳۳	انبار روزانه مواد غذایی متناسب با نیاز مهمانخانه. تبصره، در مهمانخانه های یک و دو ستاره دارای رستوران، پیش بینی انبار مذکور الزامی است.	x		x			
۳۴	سالن اجتماعات و جشنهای مجزای زنانه و مردانه، باید با ورودی مستقل (از خیابان یا محوطه مهمانخانه) و با سرویسهای بهداشتی جداگانه مردانه و زنانه به تعداد لازم در محل مناسب (مجاور سالن) پیش بینی شود. مساحت سالن باید متناسب با نیاز در نظر گرفته شود. تبصره، در صورت پیش بینی برگزاری جشنها و اجتماعات متعدد به صورت همزمان، باید چندین سالن مجزا با سرویسهای بهداشتی مجزای مردانه و زنانه به تعداد لازم در نظر گرفته شود.	x	x	x	x	x	
۳۵	گرمایش اتاقها و فضاهای مورد نیاز باید به وسیله رادیاتور و ز طریق سیستم حرارت مرکزی یا مشابه آن تأمین شود.			x			
۳۶	برای تأمین گرمایش و سرمایش اتاقها و فضاهای مورد نیاز از سیستم تهویه مطبوع استفاده شود.	x	x				
۳۷	نمازخانه زنانه و مردانه مجزا با پیش ورودی (گفش کن) باید در محل مناسب مهمانخانه در نظر گرفته شود تبصره، نمازخانه باید دارای مکانی جهت وضو گرفتن باشد. این محل باید در خارج از فضای مهمانخانه و در مجاورت آن پیش بینی شده و دارای دستشویی با کف شوی فاضلاب باشد. در صورتی که سرویس بهداشتی مردانه و زنانه عمومی در فاصله نزدیک نمازخانه پیش بینی شده باشد، نیاز به محلی برای وضوگرفتن نخواهد بود.	x	x	x	x	x	
۳۸	انبار مرکزی خانه داری جهت نگهداری پتو، ملحفه و غیره متناسب با تعداد اتاقها در مجاورت رختشویخانه	x	x	x			
۳۹	انبار وسایل فنی و تأسیساتی متناسب با ظرفیت مهمانخانه. تبصره، در مهمانخانه های دو ستاره بیش از ۴۰ اتاق نیز انبار مذکور الزامی است.	x	x	x			
۴۰	پیش بینیی روم سرویس مجهز به تلفن، میز و صندلی در محل مناسب واقع در آبدارخانه و یا آشپزخانه.	x	x				
۴۱	انبار ظروف و لوازم مخصوص آشپزخانه و رستوران متناسب با ظرفیت رستوران.	x	x	x			

ادامه جدول شماره (۲۹): نیازمندی های فضاهای هتل طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی

ردیف	شرح مختصات	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	چهار ستاره	پنج ستاره	ملاحظات
۴۲	محل موتورخانه حرارت مرکزی و تهویه مطبوع باید در طبقه زیرین ساختمان، دور از راههای تردد میهمانان، پیش بینی شده و حتی المقدور دارای بجره به فضای باز باشد.	x	x	x	x	x	
۴۳	جهت تأمین سرمایه‌های اتاقها و فضاهای عمومی در مناطق معتدل می‌توان از کولر آبی با دریچه تنظیم استفاده نمود.	x	x	x			
۴۴	آب تصفیه شده شبکه شهری در سیستم لوله‌کشی آب کلیه قسمت‌های مهمانخانه باید به طور شبانه روزی و با فشار استاندارد جریان داشته و در نقاط فاقد آب تصفیه شده، باید دستگاه تصفیه مورد تأیید سازمان ذیربط پیش‌بینی شود.	x	x	x	x	x	
۴۵	پیش‌بینی استخر سرپوشیده، سونا، جکوزی و... تبصره، چنانچه استخر به گونه‌ای پیش‌بینی شود که از اتاقهای مهمانان و سالنها دید نداشته باشد، می‌توان آن را به صورت روباز در نظر گرفت.	x	x	x	x	x	
۴۶	محل تصفیه خانه استخر باید در محل مناسب و دور از دید مهمانان پیش‌بینی شود.	x	x	x	x	x	
۴۷	پیش‌بینی محل مناسب جهت استقرار تابلوهای برق اصلی ساختمان و کنتورهای مربوطه.	x	x	x	x	x	

۱۰-۲-۲- نمونه موردی از هتل های موجود در ایران

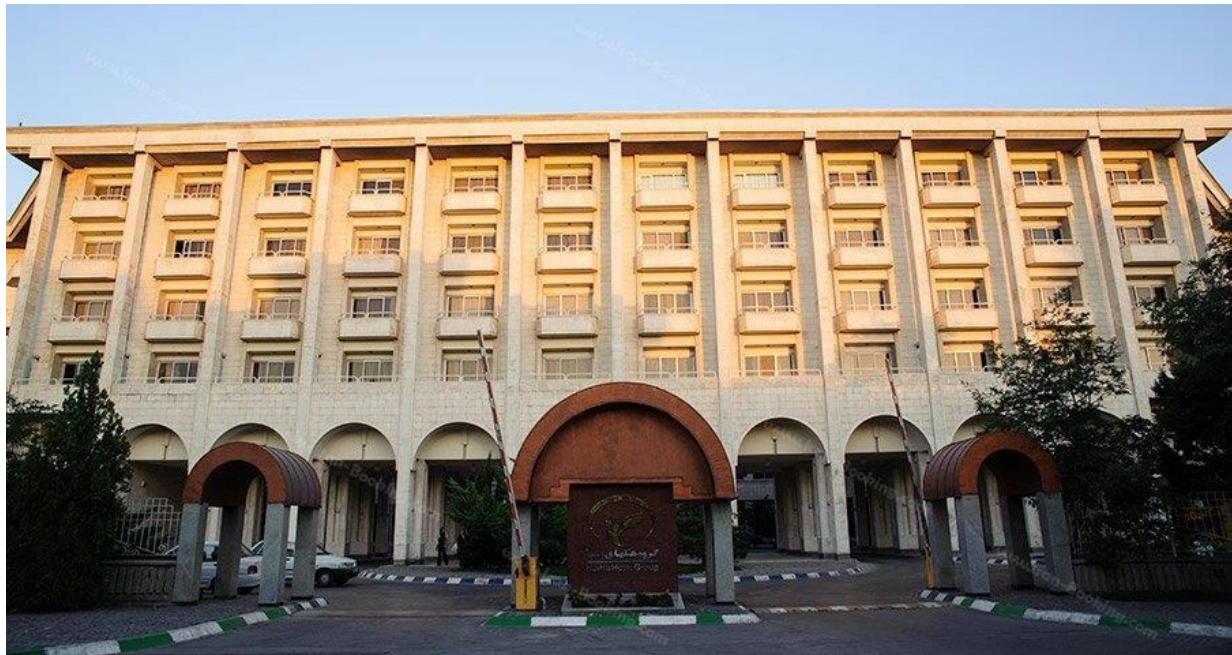
۱۰-۲-۲-۱- هتل هما (۲)

هتل بین المللی هما (۲) از سری هتل های زنجیره ای می باشد. این هتل ۵ ستاره ، مجموعه پنج طبقه ای است که دارای ۲۰۶ اتاق و سوئیت می باشد و در سال ۱۳۷۵ در شهر مشهد افتتاح و در جهت ارتقاء سطح کیفی خدمات در سال ۱۳۹۵ مورد بازسازی قرار گرفت. این هتل ۵ ستاره در حاشیه بلوار خیام مشهد واقع شده است.

ایده طرح این هتل از ساختار کاروانسراهای قدیمی که در استان خراسان و در مسیر زیارت امام هشتم(ع) به وفور یافت می شود، اتخاذ شده است. طبق پیشنهاد طراح بنابراین بوده که هتل فعلی عملکردی مشابه کاروانسراهای قدیمی داشته باشد، اما به دلیل محدودیت های فراوان و نیاز به فضاهای اقامتی مدرن در شهر مشهد، تغییر کاربری یافته و به یک هتل پنج ستاره با امکانات نوین تبدیل شده است.

نکته قابل توجه این است که این هتل فضای پارکینگ طبقاتی ندارد بلکه فقط پارکینگ رو باز دارد.

تصویر شماره (۴۳): نمایی از هتل هما (۲)



تصویر شماره (۴۴): باغ رستوران هتل هما (۲)



تصویر شماره (۴۵): استخر هتل هما (۲)



۱۰-۲-۱- هتل آسمان

هتل آسمان اصفهان در سال ۱۳۸۴ شمسی به بهره‌برداری رسید. این هتل دارای ۱۳ طبقه و ۹۳ اتاق می‌باشد که با چشم‌انداز بسیار زیبا از زاینده‌رود، اقامتی به‌یادماندنی را رقم می‌زند. موقعیت مکانی ویژه این هتل و قرارگیری در حاشیه زاینده‌رود و همچنین دسترسی آسان به فرودگاه بین‌المللی اصفهان و مراکز دیدنی شهر موجب محبوبیت این هتل میان مسافران اصفهان شده است.

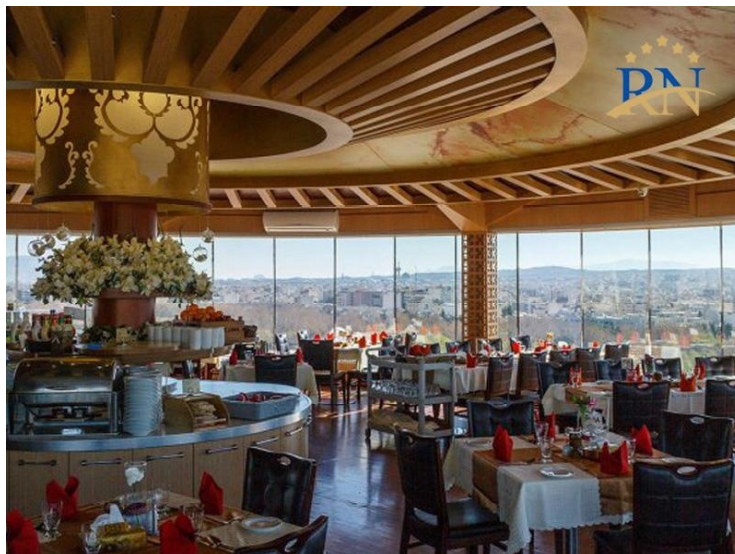
تصویر شماره (۴۶) : نمای هتل آسمان



• امکانات هتل

از جمله امکانات هتل می‌توان به رستوران گردان، سونا، استخر، جکوزی، ماساژ، خشک‌شویی و تاکسی سرویس ۲۴ ساعته اشاره کرد. قراردادن هتل در مرکز شهر باعث شده است تا استفاده کنندگان به سایر مکان‌های دیدنی اصفهان دسترسی خوبی داشته باشند

تصویر شماره (۴۷) : رستوران گردان هتل آسمان



• اتاق ها

هتل آسمان دارای ۴ سالن با ظرفیت مختلف و ۹۳ اتاق بوده که شامل اتاق یک تخته و دو تخته و سه تخته، آپارتمان و رویال سوئیت می باشد. اتاق ها از همه ی امکانات رفاهی از جمله اینترنت، سرویس دهی شبانه روزی، سیستم تهویه، یخچال پر از خوراکی و تلویزیون، کلیدهای کارتی برخوردار است. البته در اتاق های دو و سه تخته، گاوصندوق هم به امکاناتش اضافه می شود.

تصویر شماره (۴۸) : فضاهای داخلی اتاق های هتل آسمان



۱۰-۲-۳- تعیین حجم پیشنهادی ، سطح اشغال و ضوابط هر طبقه کاربری هتل (گزینه برتر)

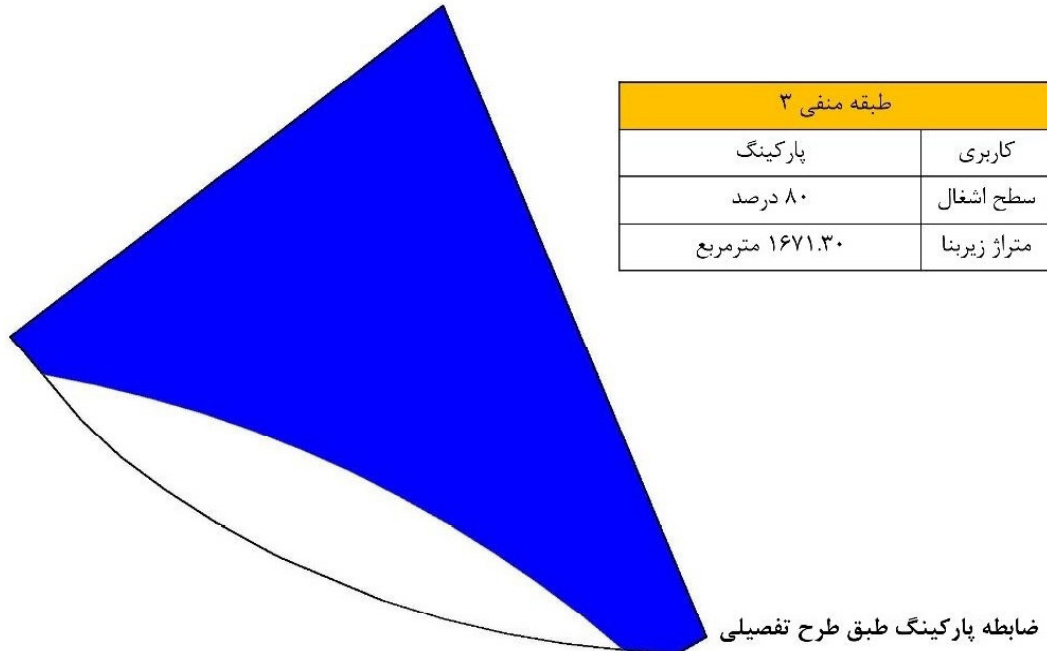
براساس گزینه انتخابی برتر که کاربری آن هتل می باشد و ارائه نمونه موردی ها ، ضوابط و فضاهای مورد نیاز هتل و... که به تفصیل شرح و بسط داده شده است. حجم پیشنهادی، سطح اشغال هر طبقه و ریز کاربری های پیشنهادی آن در ادامه با ضوابط و کارکردهای منطبق بر طرح تفصیلی بیان شده است که قابل مشاهده می باشد.

جدول شماره (۳۰) : جدول میزان تراکم و سطح اشغال و زیربنای پیشنهادی هتل

طبقه	کاربری	سطح اشغال	متراژ زیربنا
زیرزمین سوم	پارکینگ	٪ ۸۰	۱۶۷۱.۳۰
زیرزمین دوم	پارکینگ	٪ ۸۰	۱۶۷۱.۳۰
زیرزمین اول	انباری - تاسیسات - خدمات	٪ ۸۰	۱۶۷۱.۳۰
همکف	خدمات هتلینگ	٪ ۶۰	۱۲۵۳.۵۰
اول	هتل - اقامتی	٪ ۴۵	۹۴۰.۱۰
دوم	هتل - اقامتی	٪ ۴۵	۹۴۰.۱۰
سوم	هتل - اقامتی	٪ ۴۵	۹۴۰.۱۰
چهارم	هتل - اقامتی	٪ ۴۵	۹۴۰.۱۰
پنجم	خدمات هتلینگ	٪ ۴۵	۹۴۰.۱۰
مجموع		تراکم ٪ ۲۸۵	۱۰۹۶۷.۹۰

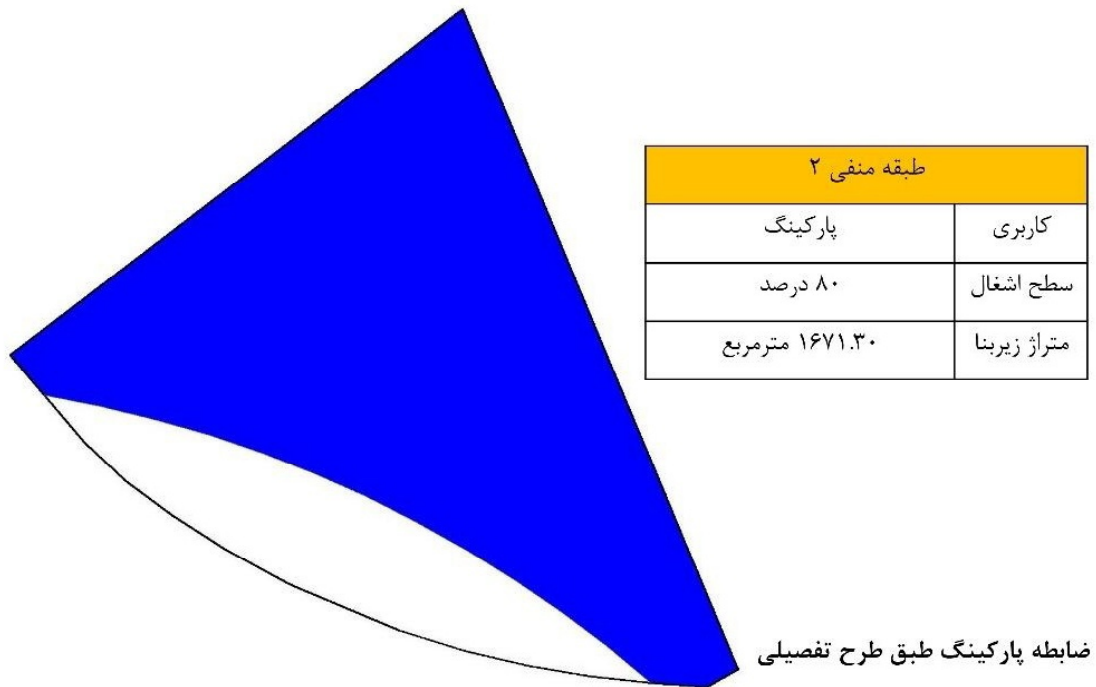
کاربری تفریحی - گردشگری

تصویر شماره (۴۹) : سطح اشغال و متراژ زیربنا در طبقه منفی سه



۷. تفریحی - گردشگری		
- هتل ها، متل ها ، مهمانخانه ها و مراکز اقامتی		
هر واحد (اتاق سوئیت ، آپارتمان تا حداکثر ۵۰ متر مربع)	نیم واحد پارکینگ	
هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک	
- مجموعه های شهریازی - مراکز تفریحی - پارکهای جنگلی - اردوگاه های جهانگردی		

تصویر شماره (۵۰) : سطح اشغال و متراژ زیربنا در طبقه منفی دو



۷. تفریحی - گردشگری		
- هتل ها، متل ها ، مهمانخانه ها و مراکز اقامتی		
هر واحد (اتاق سوئیت ، آپارتمان تا حداکثر ۵۰ متر مربع)	نیم واحد پارکینگ	
هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک	
- مجموعه های شهریازی - مراکز تفریحی - پارکهای جنگلی - اردوگاه های جهانگردی		

- علاوه بر ضوابط طرح تفصیلی که در خلال گزارش در خصوص کاربری هتل به آن اشاره شد، ضوابط و مقررات متنوع دیگر از جمله موارد ذیل بایستی در طراحی هتل در زمان طراحی معماری مدنظر قرارگیرد:

- مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان؛
- استاندارد ملی ۱۸۳۹۵ ایران در خصوص خدمات الزامی هتل های ۱ تا ۵ ستاره؛
- نشریه شماره ۱۴۳ سازمان برنامه و بودجه با عنوان برنامه ریزی و طراحی هتل؛
- استاندارد کیفیت خدمات گردشگری (شرح ارائه خدمات، مشخصات و ضوابط فنی، بهداشتی، تجهیزاتی و درجه بندی هتل) مصوب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری؛
- سایر ضوابط و استانداردها؛

به همین منظور به پیوست ضوابط و الزامات کلی طراحی و درجه بندی هتل ها به منظور راه های طراحی معماری پروژه ارائه شده است.

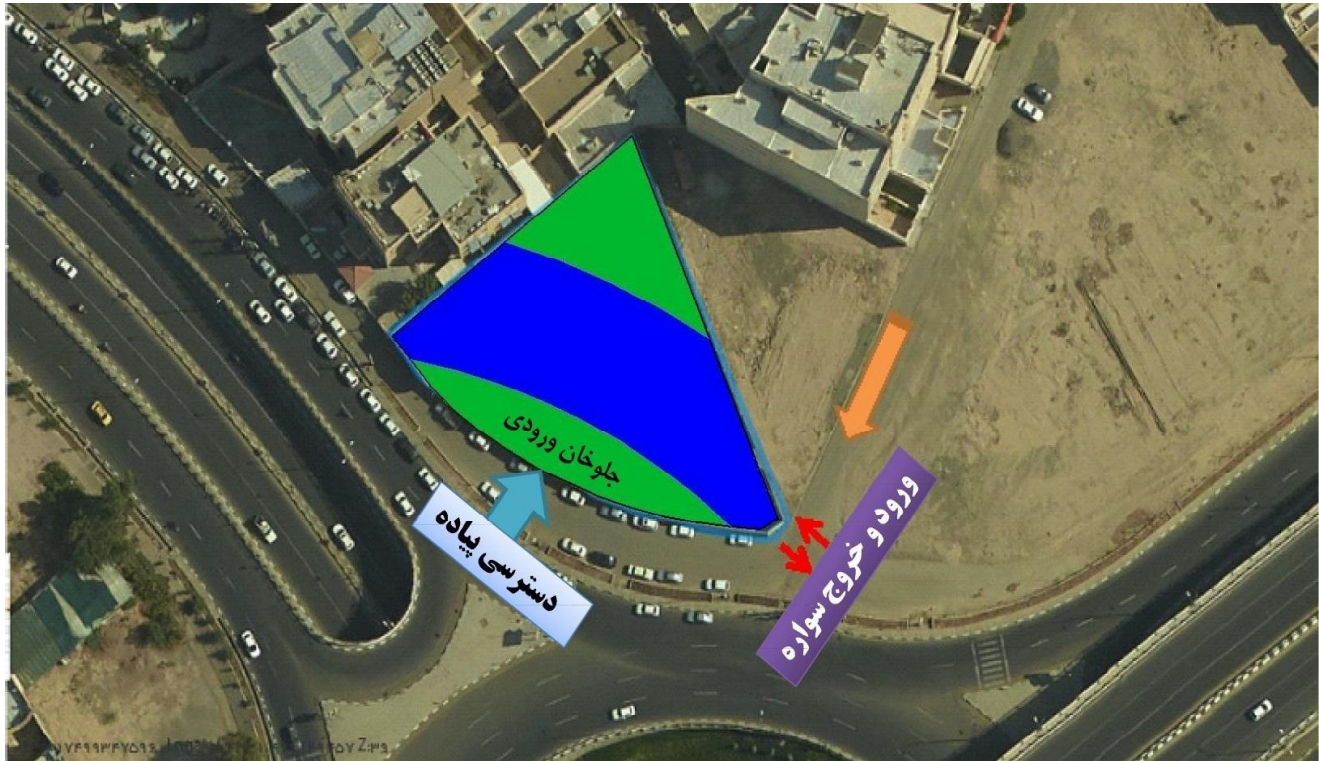
۱۱- وضعیت دسترسی سواره و پیاده به زمین متعلق موقوفه جهانگیرخان

دسترسی سواره به زمین مذکور از از کوچه ۱۲ متری منتهی الیه جنوبی آن مقدور می باشد که در ادامه بر روی نقشه نشان داده شده است و علاوه براین دسترسی پیاده به مجموعه از خیابان پانزده خرداد می باشد.

تصویر شماره (۵۵) : وضعیت دسترسی سواره و پیاده به زمین (هتل)



تصویر شماره (۵۶) : وضعیت ورود و خروج به هتل با توجه به سطح اشغال و شبکه پیرامونی و دسترسی پیاده



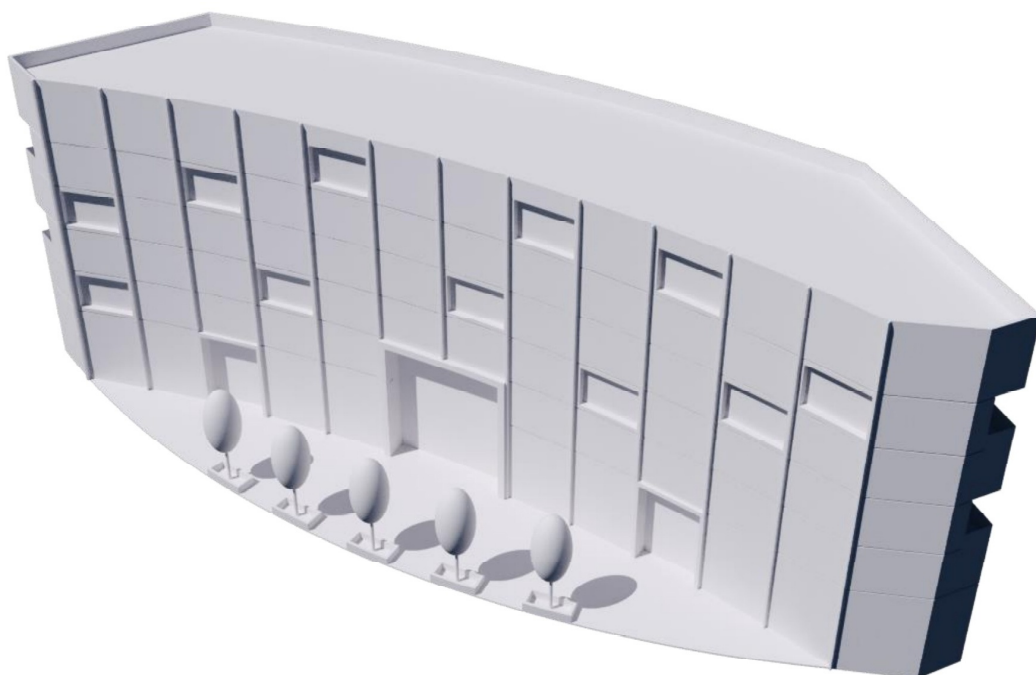
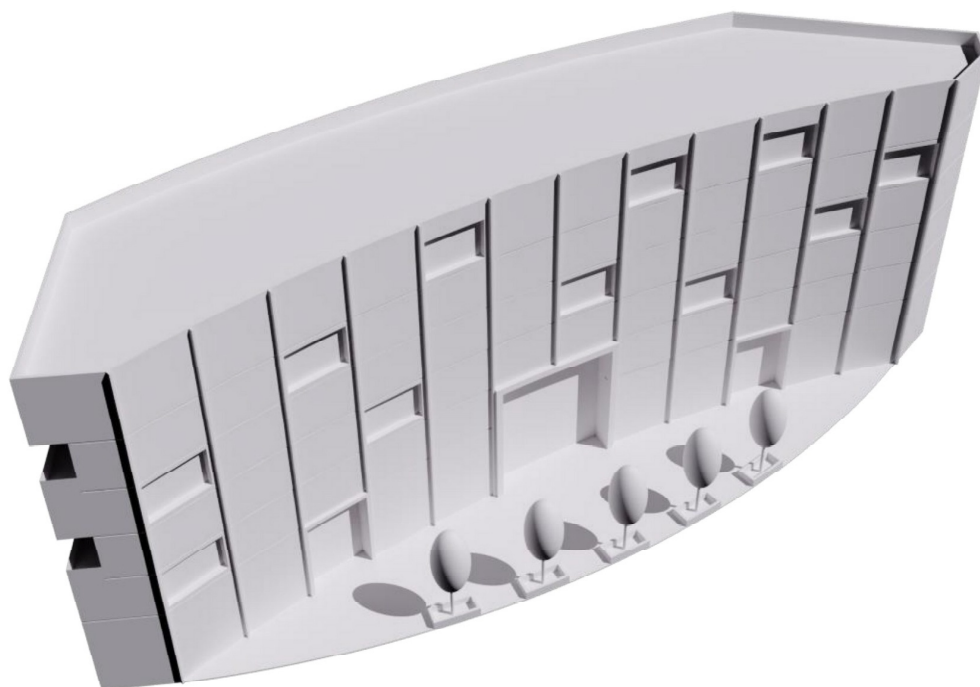
۱۲- پاکت حجمی و نمای سه بعدی هتل

براساس تعداد طبقات ، سطح اشغال و حجم پیشنهادی برای کاربری هتل زمین متعلق به موقوفه جهانگیرخان پاکت حجمی و نمای سه بعدی آن از زوایای مختلف ترسیم شده است تا درک بهتری از موقعیت و فضاهای آن ارائه نماید.

تصویر شماره (۵۷) : نمای سه بعدی هتل بر روی عکس هوایی



تصویر شماره (۵۸) : پکت حجمی هتل از دید نمای جنوبی به زمین



تصویر شماره (۵۹) : پکت حجمی هتل از دید نمای شمالی به زمین



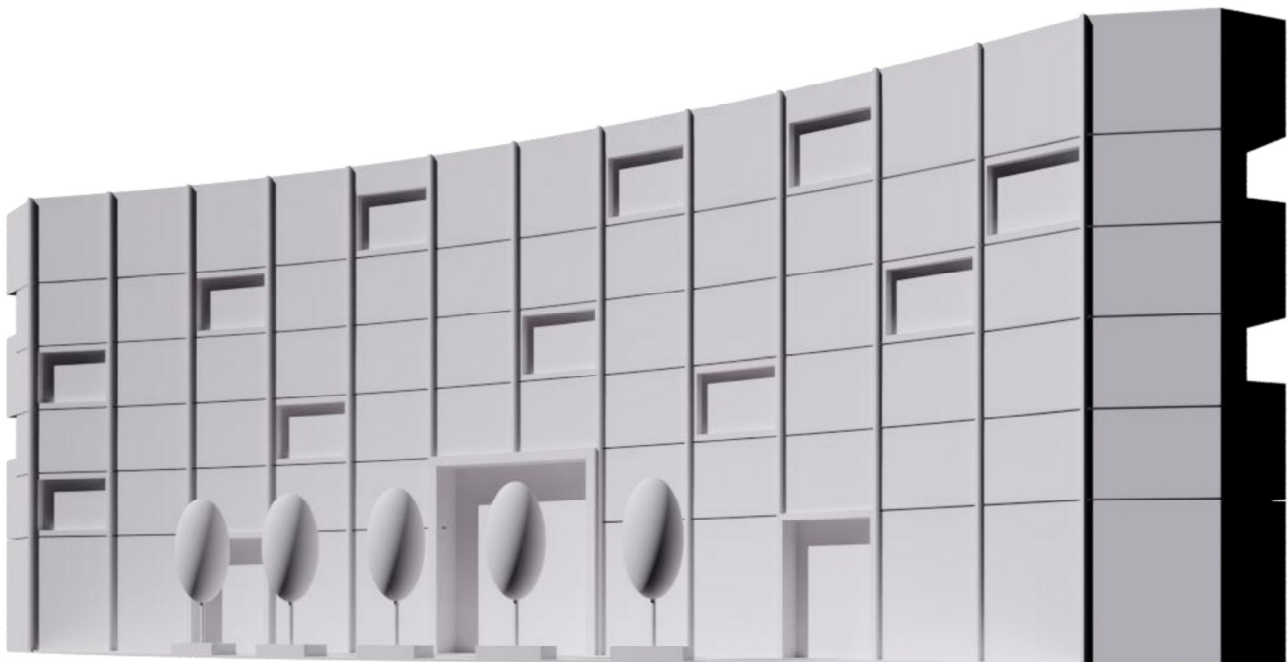
تصویر شماره (۶۰) : نمای سه بعدی هتل بر روی عکس هوایی



تصویر شماره (۶۱) : نمای سه بعدی هتل بر روی عکس هوایی



تصویر شماره (۶۲) : نمای سه بعدی جنوبی هتل



۱۳- برآورد اقتصادی سناریو برتر

۱۳-۱- مشخصات کلی طرح هتل موقوفه جهانگیرخان

هتل مذکور با متراژ ۲۰۸۹/۱۷ مترمربع شامل سه طبقه منفی هرکدام به متراژ ۱۶۷۱/۳۰ مترمربع و سطح اشغال ۸۰ درصد با کاربری پارکینگ که در طبقه منفی یک آن متراژ ۷۰۰ مترمربع غیر مفید و ۳۰۰ مترمربع مفید تجاری-اداری و ۶۷۱/۳ مترمربع آن به پارکینگ اختصاص داده شده است، طبقه همکف به متراژ ۱۲۵۳/۵ مترمربع و سطح اشغال ۶۰ درصد شامل؛ ۶۲۳/۵ مترمربع آن متراژ غیر مفید و ۶۳۰ مترمربع مفید تجاری-اداری می شود و پنج طبقه روی همکف به متراژ ۹۴۰/۱ مترمربع و سطح اشغال ۴۵ درصد می باشد که در جدول زیر متراژهای غیر مفید، مفید هتل و مفید تجاری-اداری آن ها قابل مشاهده است.

جدول شماره (۳۱) : مشخصات کلی طرح هتل موقوفه جهانگیرخان

ردیف	طبقه	سطح اشغال (درصد)	متراژ کل (متر مربع)	متراژ غیر مفید (متر مربع)	مفید هتل (متر مربع)	مفید تجاری (متر مربع)	پارکینگ (متر مربع)
۱	۳-	۸۰	۱۶۷۱.۳۰	۰	۰	۰	۱۶۷۱.۳۰
۲	۲-	۸۰	۱۶۷۱.۳۰	۰	۰	۰	۱۶۷۱.۳۰
۳	۱-	۸۰	۱۶۷۱.۳۰	۷۰۰.۰۰	۰	۳۰۰.۰۰	۶۷۱.۳۰
۴	۰	۶۰	۱۲۵۳.۵۰	۶۲۳.۵۰	۰	۶۳۰.۰۰	۰
۵	۱	۴۵	۹۴۰.۱۰	۳۸۲.۰۰	۲۵۸.۱۰	۳۰۰.۰۰	۰
۶	۲	۴۵	۹۴۰.۱۰	۲۸۲.۰۰	۶۵۸.۱۰	۰	۰
۷	۳	۴۵	۹۴۰.۱۰	۲۸۲.۰۰	۶۵۸.۱۰	۰	۰
۸	۴	۴۵	۹۴۰.۱۰	۲۸۲.۰۰	۶۵۸.۱۰	۰	۰
۹	۵	۴۵	۹۴۰.۱۰	۲۸۲.۰۰	۲۵۸.۱۰	۴۰۰.۰۰	۰

۱۳-۲- تقسیم بندی اتاق های هتل

اتاق های هتل در پنج طبقه به صورت اتاق ها ۱ تا ۳ نفره و هتل آپارتمان های ۲ و ۳ خوابه تقسیم شده اند. اتاق های ۱، ۲ و ۳ نفره در طبقات یکم، دوم، سوم و پنجم در مجموع به تعداد ۶۰ اتاق با متراژ های ۳۰ و ۳۵ متر مربعی در نظر گرفته شدند و همچنین هتل آپارتمان های ۲ و ۳ خوابه در طبقه چهارم به تعداد ۹ اتاق با متراژ های ۶۰ و ۹۰ مترمربعی تقسیم شده اند.

جدول شماره (۳۲) : تقسیم بندی اتاق های هتل

هتل آپارتمان ۳ خوابه		هتل آپارتمان ۲ خوابه		اتاق های ۱ و ۲ و ۳ نفره		متراژ مفید هتل (متر مربع)	طبقه	ردیف
تعداد	متراژ (متر مربع)	تعداد	متراژ (متر مربع)	تعداد	متراژ (متر مربع)			
۰	۰	۰	۰	۹	۳۰	۲۵۸.۱۰	۱	۱
۰	۰	۰	۰	۲۲	۳۰	۶۵۸.۱۰	۲	۲
۰	۰	۰	۰	۱۹	۳۵	۶۵۸.۱۰	۳	۳
۳	۹۰	۶	۶۰	۰	۰	۶۵۸.۱۰	۴	۴
۰	۰	۰	۰	۱۰	۳۰	۲۵۸.۱۰	۵	۵

۱۳-۳-آنالیز هزینه ساخت هتل

جدول شماره (۳۳) : آنالیز هزینه ساخت هتل (ارقام به میلیون تومان)

ردیف	طبقه	سطح اشغال	متراژ کل	هزینه هر مترمربع غیر مفید	متراژ غیر مفید	هزینه کل مترمربع غیر مفید	هزینه هر مترمربع مفید هتل با تجهیزات	مفید هتل	هزینه کل مفید	هزینه هر مترمربع تجاری اداری	مفید تجاری اداری	هزینه کل تجاری اداری	هزینه هر مترمربع پارکینگ	پارکینگ	هزینه کل پارکینگ
۱	-۳	۸۰	۱۶۷۱.۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵	۱۶۷۱.۳۰	۸۳۵۶.۵
۲	-۲	۸۰	۱۶۷۱.۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵	۱۶۷۱.۳۰	۸۳۵۶.۵
۳	-۱	۸۰	۱۶۷۱.۳۰	۸	۷۰۰.۰۰	۵۶۰۰	۰	۰	۰	۸	۳۰۰.۰۰	۲۴۰۰	۵	۶۷۱.۳۰	۳۳۵۶.۵
۴	۰	۶۰	۱۲۵۳.۵۰	۸	۶۲۳.۵۰	۴۹۸۸	۰	۰	۰	۸	۶۳۰.۰۰	۵۰۴۰	۰	۰	۰
۵	۱	۴۵	۹۴۰.۱۰	۷	۳۸۲.۰۰	۲۶۷۴	۱۰	۲۵۸.۱۰	۲۵۸۱	۸	۳۰۰.۰۰	۲۴۰۰	۰	۰	۰
۶	۲	۴۵	۹۴۰.۱۰	۷	۳۸۲.۰۰	۱۹۷۴	۱۰	۶۵۸.۱۰	۶۵۸۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۷	۳	۴۵	۹۴۰.۱۰	۷	۳۸۲.۰۰	۱۹۷۴	۱۰	۶۵۸.۱۰	۶۵۸۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۸	۴	۴۵	۹۴۰.۱۰	۷	۳۸۲.۰۰	۱۹۷۴	۱۰	۶۵۸.۱۰	۶۵۸۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۹	۵	۴۵	۹۴۰.۱۰	۷	۳۸۲.۰۰	۱۹۷۴	۱۰	۲۵۸.۱۰	۲۵۸۱	۸	۴۰۰	۳۲۰۰	۰	۰	۰
جمع به میلیون تومان			۱۰۹۶۷.۹۰			۲۱۱۵۸			۲۴۹۰۵			۱۳۰۴۰			۲۰۰۷۰
جمع کل به تومان			۷۹,۱۷۳,۰۰۰,۰۰۰												

۱۳-۴- اجاره بهای کاربری اداری-تجاری

جدول شماره (۳۴) : اجاره بهای کاربری اداری-تجاری (ارقام به میلیون تومان)

ردیف	طبقه	متراژ مفید	اجاره بها هر متر مربع ماهیانه به تومان	درصد اشغال در سال	جمع اجاره بها سالیانه
۱	۱-	۳۰۰	۲۰۰,۰۰۰	%۹۰	۶۴۸,۰۰۰,۰۰۰
۲	۰	۶۳۰	۳۰۰,۰۰۰	%۹۰	۲,۰۴۱,۲۰۰,۰۰۰
۳	۱	۳۰۰	۲۰۰,۰۰۰	%۹۰	۶۴۸,۰۰۰,۰۰۰
۴	۵	۴۰۰	۳۰۰,۰۰۰	%۹۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل					۴,۳۳۷,۲۰۰,۰۰۰

۱۳-۵- اجاره بهای هتل

جدول شماره (۳۵) : اجاره بهای هتل (ارقام به میلیون تومان)

ردیف	نوع اتاق	تعداد اتاق	نرخ اجاره اتاق به تومان	درصد اشغال در سال	جمع اجاره بها سالیانه به تومان
۱	اتاق های ۱ و ۲ و ۳ نفره	۶۰	۶۰۰,۰۰۰	%۸۰	۱۰,۴۸۳,۲۰۰,۰۰۰
۲	هتل آپارتمان ۲ خوابه	۶	۱,۰۰۰,۰۰۰	%۸۰	۱,۷۴۷,۲۰۰,۰۰۰
۳	هتل آپارتمان ۳ خوابه	۳	۱,۵۰۰,۰۰۰	%۸۰	۱,۳۱۰,۴۰۰,۰۰۰
جمع کل					۱۳,۵۴۰,۸۰۰,۰۰۰

۱۳-۶- اجاره بهای پارکینگ

جدول شماره (۳۶) : اجاره بهای پارکینگ

ردیف	طبقه	متراژ هر پارکینگ	تعداد پارکینگ	نرخ اجاره پارکینگ در روز به تومان	درصد اشغال در سال	جمع اجاره بها سالیانه
۱	۳-	۳۲	۵۰	۳۰۰۰۰	%۸۰	۴۳۶,۸۰۰,۰۰۰
۲	۲-	۳۲	۲۵	۳۰۰۰۰	%۸۰	۲۱۸,۴۰۰,۰۰۰
	۲-	۳۲	۲۵	پارکینگ هتل	%۷۰	۰
۳	۱-	۳۲	۲۰	پارکینگ هتل	%۷۰	۰
جمع کل به تومان						۶۵۵,۲۰۰,۰۰۰

• اجاره بهای پارکینگ اتاق های هتل در صورت استفاده رایگان در نظر گرفته شده است.

۱۳-۷- نرخ بازگشت سرمایه

جدول شماره (۳۷) : محاسبه نرخ بازگشت سرمایه

مبلغ به تومان	
۷۹,۱۷۳,۰۰۰,۰۰۰	کل هزینه ساخت
۶,۲۶۷,۵۱۰,۰۰۰	هزینه های مجوز و اسناد
۸۵,۴۴۰,۵۱۰,۰۰۰	جمع کل هزینه ای
۳۱,۳۳۷,۵۵۰,۰۰۰	کل قیمت زمین موقوفه

- هزینه زمین متری ۱۵ میلیون تومان در نظر گرفته شده است ولی با توجه به اینکه زمین موقوفه بوده و در تملک موقوفه بوده و هزینه ای بابت آن پرداخت نمی شود و به صورت اجاره می باشد از لیست هزینه های ساخت حذف شده است.
- متری ۳ میلیون تومان هزینه های جانبی و جواز به ازای هر مترمربع زمین در نظر گرفته شده است.

ادامه جدول شماره (۳۷) : محاسبه نرخ بازگشت سرمایه

مبلغ به تومان	
۱۳,۵۴۰,۸۰۰,۰۰۰	کل اجاره بها دریافتی سالانه از هتل
۴,۳۳۷,۲۰۰,۰۰۰	کل اجاره بها دریافتی سالانه از تجاری اداری
۶۵۵,۲۰۰,۰۰۰	کل اجاره بها دریافتی سالانه از پارکینگ
۱۸,۵۳۳,۲۰۰,۰۰۰	جمع کل
۱,۸۵۳,۳۲۰,۰۰۰	هزینه بهره برداری سالانه ۱۰٪
۱۶,۶۷۹,۸۸۰,۰۰۰	خالص دریافتی اجاره بها سالانه
۲۰٪	نرخ بازگشت سرمایه پس از بهره برداری

باتوجه به نرخ بازگشت سرمایه ۲۰ درصدی حاصل از محاسبات فوق و لحاظ نمودن نرخ تنزیل و استهلاک پروژه هتل، بازگشت سرمایه هزینه شده جهت ساخت باتوجه به محقق شدن مفروضات درنظر گرفته شده طی نهایتاً ۷ سال مستهلک خواهد شد.

علاوه بر این، مجموعه پس از ۷ سال دارای ساختمانی هتل به ارزش روز خواهد شد که قابلیت فروش و یا درآمدزایی پیوسته را خواهد داشت.

پیوست

فرم درجه‌بندی مهمانخانه‌های کشور

ردیف	شرح مشخصات	درجه (ستاره)					ملاحظات
		یک	دو	سه	چهار	پنج	
۱	رعایت این ضوابط از تاریخ ابلاغ برای طراحی و احداث کلیه مهمانخانه‌ها(هتلها) در سراسر کشور لازم‌الاجرا می‌باشد.	×	×	×	×	×	
۲	رعایت این ضوابط با استثنای ماده ۳ برای ساختمانهای موجودیکه بعد از تاریخ ابلاغ این ضوابط با تبدیل آنها به مهمانخانه(هتل) نهایتاً تا سه ستاره موافقت خواهد شد لازم‌الاجرا می‌باشد.	×	×	×			
۳	حداقل تعداد اطاق برای مهمانخانه‌های احداثی برابر است با:	۱۰	۲۰	۳۰	۵۰	۱۰۰	در موارد استثنایی و وجود موقعیت و شرایط خاصی که مراتب توسط کارشناس فنی بصورت گزارش مستدلی ارائه و مورد قبول کمیته فنی جهانگردی واقع شود میتوان اعداد ذکر شده را تا حد قابل قبول تقلیل داد.
۴	حداقل تعداد اطاق(مسافر) برای مهمانخانه‌های تبدیلی برابر است با:	۱۰	۱۵	۲۰			در موارد استثنایی و وجود موقعیت و شرایط خاص که مراتب توسط کارشناس فنی بصورت گزارش مستدلی ارائه و مورد قبول کمیته فنی جهانگردی واقع شود میتوان اعداد ذکر شده را تا حد قابل قبول تقلیل داد.
۵	طرح ساختمانهای احداثی و ساختمانهای تبدیلی در مناطق حفاظت شده از نظر معماری و شهرسازی باید به تأیید سازمان میراث فرهنگی کشور نیز برسد.	×	×	×	×	×	اسامی این مناطق از طرف سازمان میراث فرهنگی کشور اعلام خواهد شد.
۶	نقشه‌های معماری، محاسباتی و تأسیساتی که توسط متقاضی ارائه می‌شود باید به ترتیب توسط مهندسان آرشیکت، محاسب و تأسیساتی که دارای پروانه اشتغال بکار از وزارت مسکن و شهرسازی هستند تهیه و با درج تاریخ، امضاء شوند (ارائه فتوکپی پروانه اشتغال بکار الزامی است). تصویر ۵: طرح مهمانخانه‌های ۵ و ۴ ستاره باید توسط مهندسان مشاور درجه‌بندی شده سازمان برنامه و بودجه تهیه شود.	×	×	×			

فرم درجه‌بندی مهمانخانه‌های کشور

ملاحظات	درجه (ستاره)					شرح مشخصات	ردیف
	پنج	چهار	سه	دو	یک		

1
2000

						نقشه‌هاییکه توسط متقاضی جهت تأیید و صدور مجوز باید ارائه شوند عبارتند از: الف: یک برگ نقشه (تهیه شده در سازمان نقشه‌برداری کل کشور) که محل زمین یا ساختمان بر روی آن مشخص شده و به تأیید شهرداری محل یا دفتر فنی استان و یا اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان مربوط رسیده باشد. ب: کروکی موقعیت زمین و یا ساختمان تبدیلی که خیابانها، ساختمانها، تأسیسات و مناظر اطراف آن تا شعاع حداقل ۲۰۰ متری باید مشخص شده و به تأیید اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان مربوطه نیز رسیده باشد. ج: نقشه‌های معماری شامل نقشه‌های: مجموعه و محوطه‌سازی، کلیه طبقات، مقاطع طولی و عرضی، نماها (باید مناسب مهمانخانه طراحی شده و با مقیاس بزرگتری نشان داده شود)، پارکینگ (مانور اتومبیلها مشخص شده باشد)، نقشه‌های جزئیات از قسمتهای مخصوصی که طرح داده شده، نقشه معماری داخلی (نحوه قرارگیری مبلمان و تجهیزات) اطاقها و نقشه جزئیات سرویسهای بهداشتی اطاقها (با مقیاس بزرگتر)، ضمناً طرح حتی‌المقدور باید با رعایت شرایط اقلیمی و معماری محلی تهیه شود. تبصره: در مهمانخانه‌های سه، چهار و پنج ستاره نقشه معماری داخلی نشیمن (لابی)، سالنها و قسمتهای مورد لزوم نیز ضروری است. د: نقشه‌های محاسباتی شامل کلیه نقشه‌های لازم ه: نقشه‌های تأسیساتی شامل کلیه نقشه‌های الکتریکی و مکانیکی تبصره ۱: برای هتلهای ۳ و ۴ و ۵ ستاره و در موارد لزوم برای هتلهای ۱ و ۲ ستاره سیستم دفع فاضلاب و زباله باید مشخص و به تأیید سازمان حفاظت از محیط زیست و یا اداره بهداشت محیط منطقه برسد.	۷
	×	×	×	×	×		
	×	×	×	×	×		
	×	×	×	×	×		
	×	×	×	×	×		

فرم درجه بندی مهمانخانه های کشور

ردیف	شرح مشخصات	درجه (ستاره)					ملاحظات
		یک	دو	سه	چهار	پنج	
۷	تبصره ۲: نقشه های محاسباتی و تأسیساتی باید توسط متقاضی پس از تأیید نقشه های معماری ارائه شود.	×	×	×	×	×	
۸	مناسب بودن زمین پیشنهادی و یا محل ساختمان تبدیلی باید پس از بازدید و تأیید کارشناس معماری و یا ساختمانی به تأیید کمیته فنی جهانگردی نیز برسد. تبصره ۵: زمین یا ساختمان باید دسترسی مستقیم به خیابان با حداقل عرض مندرج در ستونهای مقابل داشته و باید از مکانهایی از قبیل تعمیرگاههای بزرگ، پمپ بنزین، مراکز نظامی، بیمارستانها و ... که از نظر بهره برداری همساز و متناسب با مهمانخانه ها نیستند بدور باشد.	×	×	×	×	×	
۹	حداقل مساحت زمین لازم جهت مهمانخانه بر حسب درجه به مترمربع برابر است با:	۴۰۰	۶۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰۰	۲۵۰۰	در موارد استثنائی، نیاز مبرم و موقعیت خاص که مراتب توسط کارشناس فنی بصورت گزارش مستدلی ارائه و مورد موافقت کمیته فنی جهانگردی واقع شود میتوان مساحت زمین را تا حد قابل قبول تقلیل داد.
۱۰	حداکثر نسبت زیربنای هر طبقه (به استثنای زیرزمین و پارکینگ) به مساحت زمین برابر است با: تبصره ۵: نسبتهای ذکر شده زمانی قابل اعمال است که مغایر ضوابط شهرداری محل یا دستگاه ذیربط محلی نباشد.	٪۸۰	٪۷۵	٪۷۰	٪۶۵	٪۶۰	در موارد استثنائی، نیاز مبرم و موقعیت خاص که دلایل بصورت گزارش مستدلی ارائه و مورد موافقت کمیته فنی جهانگردی واقع شود میتوان نسبتهای ذکر شده را تا حد قابل قبول افزایش داد.
۱۱	نصف مساحت محوطه (فضای باز) باید به فضای سبز اختصاص داده شود.	×	×	×	×	×	

فرم درجه بندی مهمانخانه های کشور

ردیف	شرح مشخصات	درجه (ستاره)					ملاحظات
		یک	دو	سه	چهار	پنج	
۱۲	پارکینگ: در صورتیکه شهر یا محل تأسیس دارای طرح جامع و تفصیلی باشد تعداد پارکینگ جهت اتومبیل سواری باید برابر تعدادمعین شده در طرح جامع باتفصیلی باشددرغیراین صورت بازاء تعداد اطاق مهمان ذکر شده در ستونهای مقابل یک واحد پارک در نظر گرفته شود: تبصره ۱: در هر صورت تعداد پارکینگ پیش بینی شده نباید از اعداد مندرج در ستونهای مقابل کمتر باشد: مشخصات پارکینگ: الف: از هر خیابان یا کوچه فقط یک راه ورودی برای پارکینگ مجاز خواهد بود مگر آنکه طول زمین بیش از ۲۰ متر باشد که در این صورت می توان از دو در ورودی برای پارکینگ استفاده نمود. ب: حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۲ متر می باشد. ج: زیر زمین بمنظور استفاده پارکینگ باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد.(پله و آسانسور). د: حداقل عرض رامپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۰ واحد ۳,۵ متر واز ۲۰ واحد به بالا حداقل ۵ متر است. ضمناً میتوان دوراه ورودی و خروجی هر یک به عرض ۳,۵ متر پیش بینی نمود(با در نظر گرفتن بند الف). و: فضای لازم برای هر پارک ۳×۵ متر می باشد و چنانچه پارک دو اتومبیل در کنار یکدیگر پیش بینی شود فضائی معادل ۵×۵ متر مربع (محور به محور ستون) مورد نیاز بوده ضمناً عرض مسیر مانور اتومبیل باید ۵ متر (محور به محور) پیش بینی گردد(اتومبیلها نباید هنگام ورود و خروج مزاحم یکدیگر باشند). ز: در مواقیکه پارکینگ در فضای باز پیش بینی میشود سطح لازم برای هر اتومبیل ۱۵ متر مربع یعنی ۳×۵ متر باید در نظر گرفته شود.	۶	۵	۵	۵	۵	
		۴	۸	۱۲	۲۰	۳۰	
		×	×	×	×	×	
		×	×	×	×	×	
		×	×	×	×	×	
		×	×	×	×	×	
		×	×	×	×	×	
		×	×	×	×	×	
		×	×	×	×	×	
		×	×	×	×	×	

فرم درجه بندی مهمانخانه های کشور

ردیف	شرح مشخصات	درجه (ستاره)					ملاحظات
		یک	دو	سه	چهار	پنج	
	تبصره ۲: چنانچه هتل دارای سالنهای متعدد از قبیل جشنها، کنفرانس، برگزاری مراسم، سمینارها و یارستوران و تریا در ارتباط با خارج مهمانخانه باشد علاوه بر تعداد پارکینگ ذکر شده باید متناسب با ظرفیت سالنها واحد پارکینگ اضافه شود و یا اینکه پارکینگ یا پارکینگ های اختصاصی دیگری در محل یا محلهای مناسب و مجاور مهمانخانه به تعداد لازم پیش بینی شود.	×	×	×	×	×	
۱۳	ورودی مهمانخانه در ورودی مهمانخانه باید عریض و کاملاً مشخص باشد و به خیابان باز شود. در صورت وجود شرایط خاص اقلیمی باید از دو در مقابل یکدیگر (با فاصله مناسب) استفاده گردد. ضمناً مقابل در ورودی مهمانخانه حتی المقدور باید محلی جهت توقف و انتظار وسائط نقلیه بمنظور پیاده یا سوار کردن مهمانان مهمانخانه در نظر گرفته شود بطوریکه وسائط نقلیه بوسیله آن بتوانند خود را از کوچه یا خیابان کنار کشیده و در داخل محوطه مهمانخانه و مقابل در ورودی، مهمانان را پیاده یا سوار نمایند.			×	×	×	
۱۴	سرسرای ورودی شامل: پیش خوان پذیرش مجهز به سیستم ترایانه، صندوق امانات، قسمت نشیمن واستراحت (لابی) با سرویسهای بهداشتی مجزای زنانه و مردانه (در محل مناسب)، مساحت سالن نشیمن (لابی) مهمانخانه یک ستاره به نسبت هر اطاق حداقل ۹،۰ مترمربع و دو ستاره حداقل ۱۰،۱ مترمربع مشروط بر آنکه حداقل به ترتیب از ۱۵ و ۲۰ مترمربع کمتر نباشند.	×	×				

فرم درجه بندی مهمانخانه های کشور

ردیف	شرح مشخصات	درجه (ستاره)					ملاحظات
		یک	دو	سه	چهار	پنج	
۱۵	سرسرای ورودی شامل: پیش خوان (پذیرش و اطلاعات مجهز به سیستم رایانه)، محل انتظار، سالن نشیمن (لابی) با امکان پذیرائی (نوشیدنیهای سرد و گرم) باپیش بینی محلی برای تماشای تلویزیون، اداری و حسابداری، تلفن خانه صندوق امانات، اتاقک نگهداری موقت چمدانهای مهمانان و سرویسهای بهداشتی مجزای زنانه و مردانه (در محل مناسب). حداقل مساحت سالن نشیمن (لابی) برای مهمانخانه سه ستاره به نسبت هر اتاق ۱,۳ مترمربع می باشد مشروط بر آنکه مساحت نشیمن (لابی) از ۶۰ مترمربع کمتر نباشد.			x			
۱۶	سرسرای ورودی شامل: پیش خوان (اطلاعات، پذیرش مجهز به سیستم رایانه، ذخیره اتاق، صندوق دار)، صندوق امانات، اتاقک نگهداری موقت چمدانهای مهمانان، محل انتظار، سالن نشیمن (لابی) با امکان پذیرائی (نوشیدنیهای سرد و گرم) باپیش بینی محلی برای تماشای تلویزیون و سرویسهای مجزای زنانه و مردانه در محل مناسب. حداقل مساحت سالن نشیمن (لابی) به نسبت هر اتاق برای هتل چهارستاره ۱,۷۵ مترمربع و برای پنج ستاره ۲ مترمربع می باشد مشروط بر آنکه مساحت سالن نشیمن (لابی) برای مهمانخانه چهارستاره از ۱۵۰ مترمربع و برای مهمانخانه پنج ستاره از ۲۰۰ مترمربع کمتر نباشد.				x	x	
۱۷	امور اداری شامل اتاق مدیر، معاون، حسابداری، کارگزینی و غیره در همکف یا حداکثر با یک طبقه اختلاف سطح از همکف و یا در محل مناسب باید پیش بینی شود.				x	x	
۱۸	تلفن عمومی با کابین مخصوص در محل مناسب سرسرای ورودی حداقل به تعداد:	۱	۱	۲	۳	۳	
۱۹	تلفن مخصوص تماشای راه دور حداقل یک کابین در محل مناسب سرسرای ورودی.			x	x	x	