

دیف	پرسش	پاسخ
۱	تاسیسات گردشگری را تعریف کنید؟	به تاسیساتی گفته می شود که در جهت خدمات رسانی به گردشگران داخلی و خارجی با خدماتی از جمله اقامتی، پذیرایی، تفریحی، ورزشی، فرهنگی و سایر ... در مکانهای مختلف اعم از شهرها، روستاها و محورهای گردشگری ساخته می شود که بسته به نوع تاسیسات از لحاظ مترائ زمین، حجم سرمایه گذاری و استانداردهای موجود متنوع و متفاوت می باشد و مجوز آنها توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری صادر می شود.
۲	تاسیسات گردشگری شامل چیست؟	۱- هتل ۲- هتل آپارتمان ۳- متل ۴- مهمانپذیر ۵- محوطه کمپینگ و کاروان ها ۶- زائر سرا ۷- مراکز سرگرمی و تفریحی ۸- واحدهای خدمات رفاهی بین راهی ۹- مناطق نمونه گردشگری ۱۰- تفرجگاه ۱۱- دفاتر خدمات مسافرتی و جهانگردی ۱۲- اقامتگاه جوانان ۱۳- پانسیون ۱۴- اقامتگاه با مالکیت زمانی
۳	مدارک و شرایط کلی جهت احداث تاسیسات گردشگری؟	فرم مدارک (- صفحه ۱۰)
۴	جهت اخذ مجوز جهت احداث تاسیسات گردشگری به کدام قسمت سازمان می بایست مراجعه نمود؟	معاونت سرمایه گذاری و طرحها. دفتر طرحها و تسهیلات
۵	سرمایه گذار چه شرایطی را می بایست دارا باشد؟	۱- توان مالی مناسب ۲- عرصه و زمین مورد نیاز جهت اجرای طرح ۳- طرح مناسب و توجیه پذیر.
۶	سرمایه گذاران به چند صورت می توانند درخواست خود را ارائه نمایند؟	به دو صورت: ۱- در قالب شخصی حقیقی به نام سرمایه گذار و یا وکیل وی با ارائه وکالت نامه رسمی ۲- در قالب شخصیت حقوقی دارای شرکت ثبت شده و مورد تایید سازمان متبوع.
۷	آیا محدودیتی در سن و جنس و ملیت افراد جهت سرمایه گذاری می باشد؟	افراد در هر سن و جنس و ملیتی که هستند می توانند در خواست خود را ارائه نمایند و در صورتی که سرمایه گذار به دلایل مختلف اعم از عدم حضور در شهر مورد نظر و یا نرسیدن به سن قانونی و یا کهولت سن و هر گونه مشغله دیگر با دادن وکالتنامه می توانند سرمایه گذاری نمایند.
۸	شرط سند مالکیت چیست؟	۱- شش دانگ بوده ۲- مخالف و یا معارض نداشته باشد. ۳- قولنامه ای نباشد. ۴- در صورت اوقافی بودن رضایت اوقاف می بایست اعلام گردد.

<p>۵- در صورت مشاع بودن محل دقیق زمین (سهم سرمایه گذار) مشخص باشد.</p> <p>۶- در صورت قرار گرفتن در انحصار ورثه سهم وارث کاملاً مشخص باشد و به صورت رسمی اعلام گردیده باشد.</p>		
<p>کلیه شهرستان های استان فارس.</p>	<p>دامنه فعالیت معاونت سرمایه گذاری چه حوزه ای می باشد؟</p>	<p>۹</p>
<p>الف - متراژ مناسب</p> <p>ب - دسترسی مناسب</p> <p>پ- امکان تامین زیرساختهای مورد نیاز بویژه آب</p> <p>ت- قرار گرفتن در محورها و مکان هایی که به لحاظ سرمایه گذاری توجیهاات منطقی داشته باشد.</p> <p>ج - عدم قرارگرفتن زمین و یا ملک مورد نظر در کنار بیمارستان، پادگانهای نظامی، تعمیرگاهها، دامداری ها و هر گونه شغلهایی که به نوعی سنخیت با فعالیت گردشگری نداشته باشند. د - نداشتن معارض در ملک و یا محدودیت های قانونی همچون حریم راه، قوانین زیست محیطی و سایر موارد مشابه</p>	<p>شرائط عمومی زمین جهت احداث تاسیسات و طرحهای گردشگری چه می باشد؟</p>	<p>۱۰</p>
<p>هتل ۴۰۰ متر مربع</p> <p>هتل آپارتمان ۳۰۰ متر مربع</p> <p>سفره خانه سنتی ۳۰۰ متر مربع</p> <p>مجموعه های گردشگری ۵۰۰۰ متر مربع.</p>	<p>حداقل متراژ زمین جهت احداث تاسیسات چه متراژی می باشد؟</p>	<p>۱۱</p>
<p>سرمایه گذار در صورت ثبت درخواست خود در معاونت سرمایه گذاری و تشکیل اولیه پرونده می بایست نسبت به انتخاب یک مشاور دارای مدارک معتبر و مورد تایید ، اقدام و جهت تهیه طرح نقشه ها و یا سایر موارد وارد مذاکره شود.</p>	<p>در طرح کلی یک مجموعه و یا پروژه گردشگری اعم از طرح توجیهی، فنی و مالی، تهیه نقشه ها و مشاوره های مختلف چگونه و توسط چه افرادی صورت می پذیرد؟</p>	<p>۱۲</p>
<p>در صورت داشتن استاندارد های مربوطه ، حداقل های مورد نیاز جهت ارائه خدمات و سایر شرایط با طی روند اداری و قانونی می توان ساختمان های نیمه ساخت را تکمیل و به تاسیسات گردشگری تبدیل نمود.</p>	<p>آیا می توان ساختمان های مختلف را تبدیل به هتل، سفره خانه سنتی، هتل آپارتمان و یا هرگونه تاسیسات دیگر کرد؟</p>	<p>۱۳</p>
<p>تاسیسات گردشگری دارای ضوابط و استانداردهایی در متراژ، تعداد فضاها و</p>	<p>آیا تاسیسات گردشگری به</p>	<p>۱۴</p>

<p>نوع خدمات می باشد که سرمایه گذار محترم ضمن رعایت این استانداردها می تواند دیدگاهها و سلايق خود را بويژه در زمان طراحی و تهیه نقشه های معماری در تاسیسات مورد نظر خود لحاظ نماید.</p>	<p>لحاظ اجرا و ابعاد کیفی و کمی ضوابط و شرایط خاصی دارند و یا اینکه با اختیار سرمایه گذار اجرا می شود؟</p>	
<p>بسته به اینکه زمین چه نوع کاربری اعم از کشاورزی، خدماتی، تجاری، مسکونی داشته باشد و اینکه در شهر واقع شده باشد و یا خارج از شهر و اینکه در حریم آثار باستانی قرار داشته باشد و یا خیر تعداد طبقات، زیربنا و سایر موارد آن متفاوت بوده و عموماً توسط کارگروه امور زیربنایی و یا کمیسیون ماده ۵ سطح اشغال و تراکم تعیین می گردد. حجم سرمایه گذاری نیز بسته به زیر بنا و نوع مصالح از هر متر مربع ۳۵۰ هزار تومان تا یک و نیم میلیون تومان عموماً پیش بینی می شود.</p>	<p>می خواهم بدانم متراژ زیربنا، تعداد طبقات، حجم سرمایه گذاری چگونه مشخص می شود؟</p>	۱۵
<p>۱ - تحقیق و مطالعه فردی و شناخت صنعت گردشگری و جایگاه آن در ایران و شهر و یا استان مورد نظر (فارس) ۲- بهره مندی از نظرات یک مشاور خبره و آگاه و مطلع ۳ - مراجعه و مذاکره حضوری با سرمایه گذاری که در پروژه های متنوع و مختلف سرمایه گذاری کرده اند.</p>	<p>چگونه می توان تحقیق کرد که کلا سرمایه گذاری در گردشگری موفقیت آمیز است یا خیر ؟</p>	۱۶
<p>خیر، هر مجوزی که صادر می شود در همان زمین و مکان و به نام شخص مالک بوده و جا به جایی ملک و مجوز امکان پذیر نمی باشد.</p>	<p>آیا می توان به عنوان مثال مجوز یک سفره خانه و یا هتل را در مکان های دیگر و املاک دیگر استفاده کرد؟</p>	۱۷
<p>در صورتی که مالک و یا سرمایه گذار دارای مجوز رسمی از سوی سازمان بوده و قبلاً مجوز ساخت را گرفته باشد می تواند با اعلام رسمی به سازمان اقدام به فروش و یا اجاره ملک نماید و این در صورتی است که خریدار و یا اجاره کننده حتماً به معاونت سرمایه گذاری و طرحها مراجعه و از شرایط و قوانین آگاه و با اعلام رسمی سازمان اقدام نمایند. در غیر این صورت هر گونه اشکال در اجرای پروژه به عهده طرفین بوده و سازمان صرفاً سرمایه گذار دارای مجوز را مورد خطاب قرار می دهد.</p>	<p>آیا می توان موافقت اصولی و ملک را خرید و فروش و یا اجاره داد؟</p>	۱۸
<p>فرایند صدور مجوز تاسیسات گردشگری - صفحه ۳</p>	<p>روند اخذ مجوز تاسیسات گردشگری چگونه می باشد؟</p>	۱۹
<p>الف- احتساب هزینه مصرف انرژی از جمله آب ، برق و گاز پروژه های گردشگری با تعرفه صنعتی ب- تغییر کاربری زمین از مسکونی، کشاورزی و سایر به گردشگری در اراضی خارج از شهر رایگان می باشد</p>	<p>قوانین حمایتی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری شامل چه مواردی می باشد؟</p>	۲۰

<p>پ- پرداخت تسهیلات در صورت وجود بودجه کافی به پروژه ها پس از پیشرفت فیزیکی حداقل ۳۰ درصدی با اقساط بلند مدت و تامین ۴ تا ۸ درصد از سود پرداختی</p> <p>ت- بخشودگی مالیاتی تا ۵۰٪</p> <p>ث- تأمین ۵۰٪ از هزینه مرمت بصورت بلاعوض (در صورت سرمایه گذاری در خانه های ثبت شده در فهرست آثار ملی تاریخی)</p>		
<p>خیر. زیرا در صورت عدم اخذ موافقت سازمان ، مسئولیت امر متوجه سرمایه گذار خواهد بود.</p>	<p>آیا می توان بدون اخذ مجوز از سازمان پروژه ای را اجرا کرد؟</p>	<p>۲۱</p>
<p>در صورتی که محل اجرای پروژه در شهر و یا روستا باشد شهرداری ها، بخشداری ها، بهداشت و آتش نشانی و در صورتی که خارج شهر باشد محیط زیست، جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی ، برق، آب، آبفا، گاز، منابع طبیعی و شرکت نفت دخیل می باشند. ضمن اینکه پس از دریافت پاسخ مثبت از دستگاههای فوق الذکر کسب موافقت کمیسیون ماده ۵ در خصوص اراضی واقع در محدوده شهرها و کارگروه آموزی بنایی، کمیسیون ماده ۱ و کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ در خصوص اراضی واقع در روستاها و حریم شهرها و روستاها و خارج از حریم شهرها و روستاها جهت واگذاری و یا تعیین و تثبیت کاربری الزامی می باشد.</p>	<p>ارگانها و سازمانهایی که پس از صدور موافقت اصولی (اولیه) می بایست در خصوص پروژه اظهار نظر نمایند کدامند؟</p>	<p>۲۲</p>
<p>۱-عدم تایید محل اجرای زمین به هر دلیل قانونی</p> <p>۲-عدم موافقت سایر دستگاهها با استعلامات مربوطه</p> <p>۳-عدم مراجعه و پیگیری متقاضی پس از مهلت های قانونی و مشخص</p> <p>۴-انصراف شخص</p> <p>۵--محرز شدن تخلف و یا جعل اسناد و مدارک.</p>	<p>در چه صورت پرونده مختومه می گردد؟</p>	<p>۲۳</p>
<p>۱-مراجعه به دفاتر پیشخوان واقع در سراسر استان</p> <p>۲-مراجعه به نمایندگی های اداره کل در شهرستان ها</p> <p>۳-مراجعه مستقیم به اداره کل</p>	<p>تشکیل اولیه پرونده در شهرستان شیراز و سایر شهرستان های استان چگونه شکل می پذیرد؟</p>	<p>۲۴</p>