



شاروالی کابل

ریاست طرح و تطبیق پلانهای شهری

رهنمود شرایط ساختمان های پلانی، تنظیم
و توسعه زمین های غیر پلانی شهر کابل



ریاست آگاهی و ارتباط عامه



مقدمه :

ریاست طرح و تطبیق پلانهای شهری یکی از ریاست های مهم و عمده در چوکات شاروالی کابل بوده که وظیفه اصلی آن طرح و ترتیب پلانهای تفصیلی شهر کابل برویت ماستر پلان منظور شده و تطبیق پلانهای متذکره ، طرح و دیزاین شهرک های رهايشی به منظور ایجاد سرپناه برای شهروندان شهر کابل و پلانی ساختن ساحات غیر پلانی، ایجاد زیربنا های اساسی شهر، طرح و دیزاین سرک های عمومی، پل و پلچک، طی مراحل بلاک ها، بلند منزل های رهايشی، تجارتي، خدماتی و عام المنفعه به منظور اعمار و زیبایي شهر و ایجاد شرایط بهتر سرمایه گذاری برای سکتور های خصوصی و دولتي در عرصه ساختمان سازی می باشد.

به منظور تطبیق ماستر پلان شهر کابل در نواحی ۲۲ گانه، شاروالی کابل پلانهای استندرد شهری را از طریق ریاست طرح و تطبیق پلانهای شهری ترتیب و بعد از طی مراحل در ساحه تطبیق می نماید. که از سال های متمادی بدینسو مراحل طرح و دیزاین پلانهای شهری شهر کابل به اساس ماستر پلان منظور شده قرار ذیل صورت میگیرد:

۱- در قدم نخست چندین ساحه غیر پلانی به منظور ترتیب پلان تفصیلی آن به اساس ماستر پلان، توسعه متوازن شهر در پلان کاری پیش بینی شده مشخص میگردد.

۲- ساحات مشخص شده فوق الذکر به ترتیب توسط بخش مربوط سروی میگردد.

۳- با در نظر داشت نوع فعالیت ساحاتی که در ماستر پلان تعیین گردیده محاسبات تخنیکی و اقتصادی هر ساحه توسط بخش مربوطه آن صورت میگیرد.

۴- طرح مقدماتی ساحه در تفاهم با بخش های سرکسازی، شبکات انجیري (برق، آبرسانی و کانالیزاسیون) تهیه شده و بعد از ارایه نظریات و پیشنهادات هر بخش طرح متذکره نهایی میگردد.

۵- پلان ترتیب شده بعد از تاییدی بورد ویژه پلانهای شهری، منظوری مقام شاروالی کابل را حاصل نموده و قید آرشیف نقشه ها میگردد. (بورد ویژه پلانهای شهری متشکل از نماینده گان ریاست آبرسانی و کانالیزاسیون، ریاست آبادات تاریخی، ریاست برق کابل، ریاست ترافیک، ریاست اطفائی، اداره ملی حفاظت محیط زیست، وزارت مخابرات و وزارت شهرسازی میباشد.)

تطبیق پلانهای تفصیلی از نگاه ملکیت به کندی مواجه بوده و اکثر مالکین جایداد ها، حاضر به استملاک زمین های خود نمی باشند و از جانب دیگر تثبیت ملکیت یک پروسه زمان گیر بوده لذا ایجاب مینماید که طریقه شهرسازی به شیوه های جدید و موثر مانند زونینگ پلان، تنظیم مجدد زمین، انکشاف مجدد زمین، بهسازی و سایر طریقه های موثر دیگر تغییر نماید تا از یک جانب ماستر پلان در معیاد تعیین شده بصورت درست آن تطبیق و از جانب دیگر مشکل بی سرپناهی شهروندان شهر کابل مرفوع و یک شهر پلانی، پاک و زیبا داشته باشیم.



نقشه های مهندسی ساختمانهایی که در نواحی ۲۲ گانه شاروالی کابل اعمار میگردد باید دارای مشخصات ذیل باشد:

- ۱- در قدم نخست ساحات قانوناً طی مراحل و توزیع گردیده باشد .
- ۲- تعداد منازل، نوع فعالیت و سایر موضوعات آن مطابق پلان مشخص شده باشد .
- ۳- خلاف روحیه ماستر پلان و سایر پلانهای شهری نباشد .
- ۴- در ساختمان ها بلند منازل مطابق به اندازه های مندرجه سکیج نهایی دیزاین گردد.
- ۵- در ساختمانهای رهائشی حویلی دار (۴۰ الی ۵۰) فیصد ساحه تحت ساختمان و متباقی ساحات سبز، پیاده رو ها و گراژ ها در نظر گرفته شود.
- ۶- موقعیت دهی ساختمانها طوری باید باشد که نور آفتاب و هوا به آسانی داخل اطاق های ساختمان گردد.
- ۷- موقعیت بخش های خدماتی ساختمان مانند (زینه، آشپزخانه و تشناب ها) طوری طراحی شود که نور آفتاب کمتر داشته باشد.
- ۸- کلکین های منزل دوم الی چهارم که به سمت همسایه ها قرار دارد به شکل قدس دیزاین شود تا به همسایه ها مزاحمت ایجاد نکند.
- ۹- بمنظور تحفظ انرژی باید دیوار ها و فرش ساختمان ها عایق حرارت و رطوبت گردد و در کلکین ها از دو شیشه استفاده گردد.
- ۱۰- نمای ساختمان باید به گونه ای باشد که علاوه بر زیبایی، نماینده گی از فرهنگ و کلتور کشور نیز نماید.
- ۱۱- در کنار تخت بام ها باید کتاره ها به اندازه قدس در نظر گرفته شود تا همسایه ها مورد مزاحمت قرار نگیرند.
- ۱۲- چاه سپتیک ساختمانها از چاه آب باید حداقل ۱۰ الی ۱۵ متر دورتر حفر و مورد استفاده قرار گیرد.
- ۱۳- ارتفاع دیوار های احاطه کننده حویلی از ۲,۵ متر بلند تر نباشد.
- ۱۴- بالای دیوار احاطه، ساختمان مجاز نمیباشد.
- ۱۵- در مجموع نقشه تمام ساختمانها باید از طریق کمیسیون موظف ویژه و مورد تأیید قرار گیرد.



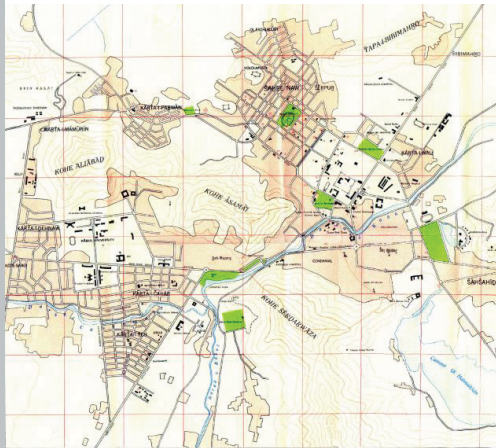
ترتیب کروکی ساحات و امور طی مراحل آنها :

بمنظور ترتیب کروکی و طی مراحل ساحاتی که شامل ماستر پلان شهری کابل میباشد موارد ذیل باید انجام گیرد:

۱- عارض محترم بعد از اخذ فورم مجوز ساختمان از ریاست ناحیه مربوطه و درج معلومات پلانی به ریاست طرح و تطبیق پلان های شهری غرض اخذ نقشه های خویش رجعت داده میشود.

۲- بمنظور تثبیت دقیق موقعیت زمین و تثبیت ملکیت به کروکی ساحه ضرورت بوده و موضوع به بخش سروی جهت ترتیب کروکی ساحوی ارجاع میگردد.

۳- کروکی ساحه به اساس آدرس داده شده مالک زمین توسط بخش تخنیک سروی به مقیاس های لازمه ترتیب و بعد از تطبیق بالای پلان های تفصیلی جهت تثبیت دقیق ملکیت به مراجع مربوط آن رسماً ارسال میگردد.



مدیریت سروی و جیودیزی ریاست طرح و تطبیق پلانهای شهری کروکی معلوماتی ساحات مورد نظر مراجعین را به اساس ضرورت های ذیل انجام میدهد:

- ۱- کروکی های ساحات مختلف شهر کابل به اساس درخواست مراجعین، احکام مقامات ذیصلاح و ضرورت بخش های مربوط مطابق قوانین و مقررات شاروالی کابل تهیه و ترتیب میگردد.
- ۲- مراجعین که نیاز به کروکی ساحه مورد نظر خویش دارند باید اسناد مدار حکم (قباله، وراثت خط، وکالت خط و غیره) به اسم شخص طی مراحل کننده و یا وکالت خط شرعی از ساحه مربوطه خویش را ارایه نماید.
- ۳- تقاضای ریاست استملاک.
- ۴- تقاضای ادارات عدلی و قضایی در حضورداشت طرفین دعوا.
- ۵- تقاضای مدیریت های ذیربط ریاست طرح و تطبیق پلان های شهری بمنظور تطبیق پلان.
- ۶- ادعای اشخاص و افراد بمنظور تعیین مساحت ساحات.

میتود تنظیم مجدد زمین و توسعه مجدد شهری در شاروالی کابل:

پروژه تنظیم مجدد زمین و توسعه مجدد شهری یک پروژه مردمی بوده که به هماهنگی و رضایت مردم در ساحه تعیین میگردد و ساحات بزرگی که قابل توسعه و تنظیم مجدد زمین و یا ساختمان زیربنا ها در آن ضرورت باشد، این پروژه ها در آن تطبیق میگردد.

این میتود در افغانستان یک روش جدید بوده که با تطبیق آن میتوان مشکل ساحات غیر پلانی را تا اندازه زیاد مرفوع کرد و تطبیق این پروژه فواید ذیل را دارا میباشد:

- ۱- با تطبیق نمودن پروژه تنظیم زمین و توسعه مجدد شهری قیمت زمین افزایش میابد.
- ۲- ساحات غیر پلانی به ساحات پلانی تبدیل میگردد.
- ۳- تسهیلات عام المنفعه از قبیل (سرک، پارک، کلینیک، مکتب، مسجد، آب صحنی، کودکانستان و غیره) در ساحات ایجاد میگردد که برای ایجاد اینگونه تسهیلات در ساحه تحت پروژه میزان سهم گیری مردم ضرورت بوده که این میزان سهمگیری در پروژه یکسان میباشد.





شاروالی کابل

ریاست آگاهی و ارتباط عامه

www.km.gov.af

info@km.gov.af