

## طرز العمل سند بهره برداری ساختمان

مالکین ساختمانها بعد از اعمار فیصدی معین ساختمان و تصدیق آن از طریق مراجع مربوطه قبالة از طریق محاکم اخذ میدارند و قبالة متذکره سندی تصرف بر ملکیت بوده ولی به هیچ صورت سندی مبنی بر مقاومت ، رفاعیت واستحکامیت ساختمان شده نمیتواند بناً ایجاب مینماید که هر ساختمان قانونی جهت اطمینان از استحکامیت ، رفاعیت ، وسایر موضوعات مرتبط به آن باید سند تصرف و بهره برداری از ساختمان را داشته باشد خصوصاً در شهرک های با ساختمانهای بلند منزل باید استفاده کننده گان با ملاحظه سند بهره برداری از ساختمان اعمار شده اطمینان حاصل نموده و با خاطر آسوده در آن بودوباش داشته باشند.

### هدف :

این طرز العمل به منظور اطمینان از مقاومت ، استحکامیت و قانونی بودن ساختمانها موجوده وساختمانهایکه در آینده در شهر کابل اعمار میگردد وضع میگردد.

اصطلاحات آتی در این طرز العمل مفاهیم ذیل را افاده میکند :

**سند ملکیت :** سند رسمی است که بطور موقت الی تکمیلی فیصدی تعیین شده اعمار ساختمان واخذ قبالة برای متقاضی ساختمان بعد از طی مراحل قانونی اسناد توزیع میگردد.

**سند بهره برداری :** سندی که در آن مصونیت و رفاعیت ساختمان تأیید شده وبعد از تکمیلی ساختمان و بررسی آن از طریق مراجع مربوطه برای مالک ساختمان یا جایداد اعطا میگردد.

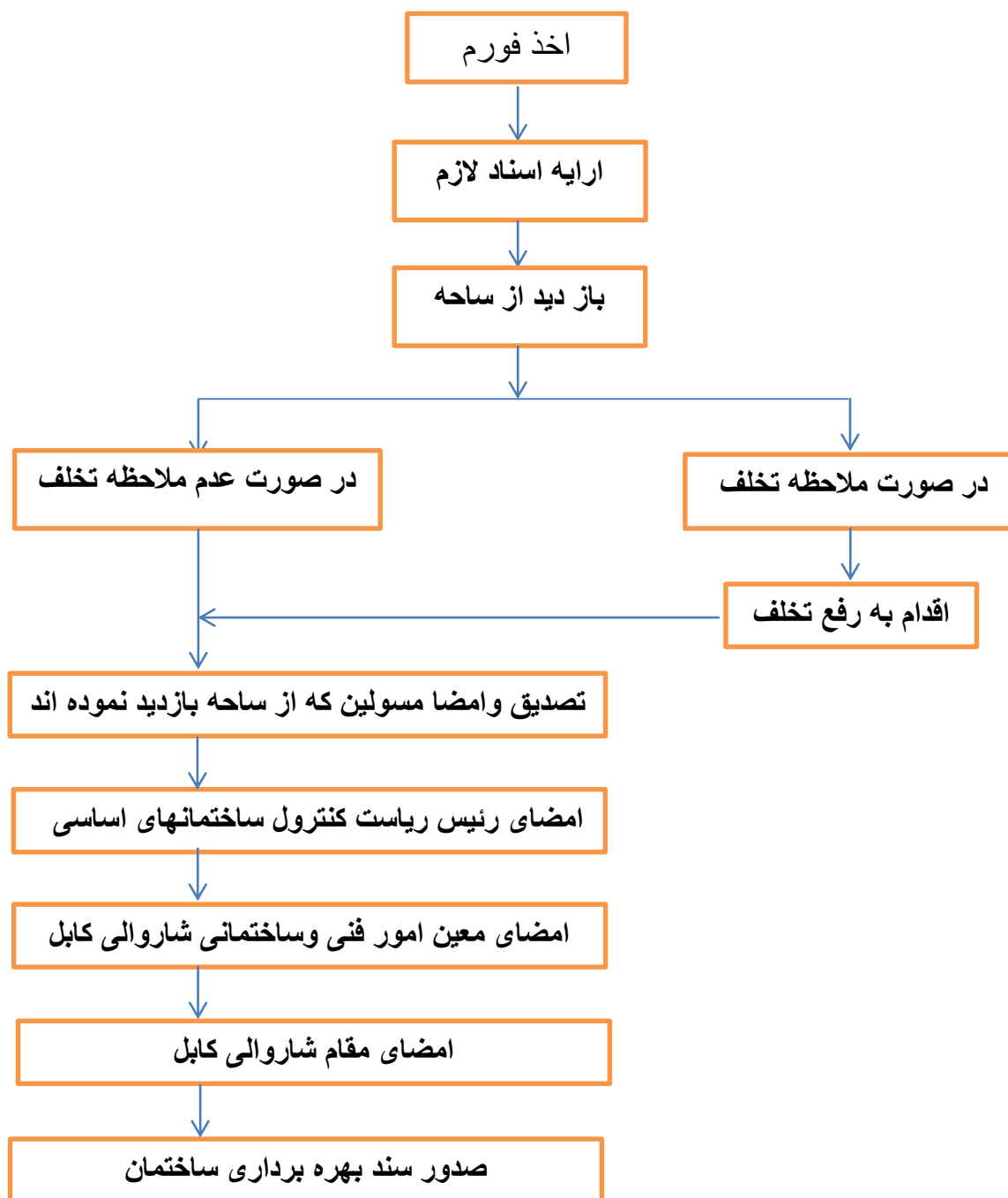
**سند بهره برداری موقتی یا مرحله وار :** سندی است الی تکمیل ساختمان به طور مکمل واخذ سند بهره برداری به طور موقت یا مرحله وار برای مالک ساختمان یا جایداد اعطا میگردد .

تجارب نشان داده که بعضی از مالکین جایداد ها بعد از اخذ قبالة شرعی دست به تخلفات ساختمانی زده و خود سرانه تغییرات دلخواه را در ساختمان خویش ایجاد نموده اند روی این ملحوظ اخذ سند بهره برداری بمنظور جلوگیری از تخلفات و اطمینان از اجرای پروسه های کاری ساختمان در مطابقت با نقشه های ویزه شده برای تمامی ساختمان ها حتمی بوده ولی با درک شرایط اقتصادی کنونی جامعه و مردم لازم پنداشته میشود تا الی توزیع سند بهره براری بعد از تکمیل ساختمان ، سند بهره برداری موقتی یا مرحله وار برای ساختمانهای که مالکین آن بنا بر دلایل مختلف توانمندی تکمیل ساختمان را در کوتاه مدت ندارند اعطا گردد .

### مراحل توزیع سند بهره برداری ساختمان :

- 1- اخذ فورم مخصوص در بدل مبلغ 5000 افغانی از ریاست کنترول ساختمان های اساسی .
- 2- ارائه اسناد لازم از قبیل سند ملکیت ، نقشه های ویزه شده ، ژورنال تطبیق پروسه های کاری ساختمان.
- 3- بازدید از ساحه وملاحظه اسناد لازم توسط مسولین مربوط .
- 4- در صورت موجودیت تخلف ساختمانی اقدام به رفع تخلف متذکره گردیده .
- 5- تصدیق وامضا مسولین که اسناد وساحه را ملاحظه نموده اند در صورت تکمیل بودن ساختمان وعدم موجودیت تخلف .
- 6- امضا های رئیس کنترول ساختمانهای اساسی ، معین ساختمانی ومقام شاروالی کابل .
- 7- ثبت وراجستر فورم متذکره بعد از تکمیلی پروسه آن در کتاب ثبت اسناد شاروالی کابل وصدور آن به مالک ساختمان.

مراحل فوق الذکر در دیاگرام ذیل نشان داده شده است :



نوت : مراحل اعطای سند بهره برداری موقتی یا مرحله وار مانند مراحل اعطای سند بهره برداری دائمی بوده صرف در مراحل مختلف طبق پروسه فوق بطور موقت توزیع میگردد.

#### تجدید سند بهره برداری :

1- ساختمانهای که در اثر حوادث طبیعی ویا غیر طبیعی صدمه دیده وباعث عدم فعالیت آن گردد در حالات ذیل مکلف به تجدید سند بهره برداری میباشد .

الف - در صورتیکه در ساختمان در اثر حوادث قسماً به دیوارهای جداکننده ، کلکین ها و دروازه ها ، و سیستم شیکات انجیری صدمه رسیده و قابل تعویض و یا تخریب دانسته شود مالک ساختمان بعد از اطلاع کتبی و اخذ نظریات انجیران ریاست کنترل ساختمانهای اساسی و بعد از احیا مجدد ساختمان سند بهره برداری خویش را در بدل مبلغ 5000 افغانی تجدید نموده میتوانند.

ب - در صورتیکه در عناصر اساسی ساختمان در اثر حوادث فوق الذکر صدمه وارد گردیده باشد در این حالت مالک ساختمان موضوع را کتباً اطلاع داده و اسناد تخنیک و تحکیماتی را جهت مشاهده انجیران ریاست کنترل ساختمانهای اساسی ارائه داشته و بعد از ابراز نظر پلانی و ملاحظه اسناد ارائه شده طبق پروتوکول جدید میان مالک ساختمان و ریاست کنترل ساختمانهای اساسی عمل شده و بعداً سند بهره برداری مجدد طبق تعامل فوق الذکر قابل توزیع میباشد.

## **2- ساختمانهای که مالک آن خواهان تغییر فعالیت آن باشد.**

در چنین حالت موضوع به مرجع تعیین فعالیت پلانی ساختمان ارجاع گردیده چگونگی تغییر فعالیت ساختمان بملاحظه ضروریات پلانی ( زونینگ) و ایجابات زمانی ، حالت موجوده ساختمان و اسناد ارائه شده مالک ارزیابی گردیده در صورتی ارائه نظر موافق بعد از طی مراحل سند بهره برداری در بدل مبلغ 5000 افغانی تجدید میگردد.

## **3- تجدید بهره برداری از ساختمانهای تاریخی :**

در ساختمانهای تاریخی ، مساجد ، اماکن مقدسه و سایر ساختمانهایی که اصالت مواد ساختمانی و تاریخی بودن آن مطرح باشد بعد از معلومات مراجع ذیربط ( از قبیل ریاست حفظ ابدات تاریخی ، وزارت حج و اوقاف و ریاست طرح و تطبیق پلانهای شهری ) ابتدا تمام عناصر و مواد ساختمانی آن بررسی شده و اسناد مقاومت آن به اساس شاخص های دیزاین مطالعه شده و نتایج آن معه نقشه های ترمیماتی و تحکیماتی به مرجع راجستر نقشه ها سپرده شده و بعد از راجستر نقشه ها طبق تعامل صنف بندی ساختمانها اجراءات صورت خواهد گرفت.