

کابل کے کوہاڑی ۴۸

د افغانستان اسلامی حمومی دولت حکومت دوستی جمهوری اسلامی افغانستان
د کابل پشاروالی شاروالی کابل



Islamic Republic of Afghanistan

Kabul Municipality

ریاست دفتر

آمریت اسناد و ارتباط

تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۴

شماره ۳۶۶-۳۵۵

۳۰۷-۲۹۰

عاجل عادی اطمینانیه ابلاغیه سایر

به آمریت دفتر معینیت محترم پلانگذاری و توسعه شهری !

موضوع: ارسال مقررہ صدور اجازہ ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی،

آمریت اسناد و ارتباط دیپارتمنت قوانین تجارتی و سکتور خصوصی ریاست عمومی انسٹیتوت امور قانونگذاری و تحقیقات علمی- حقوقی وزارت محترم عدیله طی نامہ شماره (۱۰۱) مورخ ۱۴۰۰/۱/۷ خویش متن دری مقررہ صدور اجازہ ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی که در جریده رسمی شماره (۱۴۰۰) مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ به نشر رسیده ارسال داشته اند.
مکتوب واصله را محترم شاروال صاحب کابل ملاحظه نموده و در تحت آن چنین هدایت انشاء نموده است.

»ریاست دفتر:

نامه هذا با مقررہ تخلفات ساختمانی به تمام معینیت ها، ریاست های نواحی و ریاست های مربوط معینیت پلانگذاری اد سال گردد تا در زمینه اجرای اصولی به عمل آرند.«

با ذکر مراتب فوق وسیلتاً کاپی مکتوب توام با یک نقل از مقررہ متذکره و یک ورق مصوبه شماره (۳۴) مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۵ کابینه ج.ا.ا و یک ورق حکم شماره (۳۶۳۶) مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۴ مقام عالی ریاست ج.ا.ا که مربوط به مقررہ میباشد و جمعاً (۲۸) ورق را احتوا مینماید غرض تعییل هدایت و اجرای بعدی به شما و کاپیاً به سایر معینیت های محترم و ریاست های نواحی ۲۲ گانه و ریاست های محترم کنترول ساختمانی، صدور مجوز ساختمانی، طرح و تطبیق پلانهای شهری، بهسازی، ملکیت ها و استعمالک گسیل است.

با احترام

سلما صادق
معاون ریاست دفتر

کاپی: به آمریت دفتر معینیت محترم ()
رر به ریاست محترم کنترول ساختمانی
رر به ریاست محترم صدور مجوز ساختمانی
رر به ریاست محترم طرح و تطبیق پلانهای شهری
رر به ریاست محترم بهسازی
رر به ریاست محترم ملکیت ها
رر به ریاست محترم استعمالک
رر بریاست محترم ناحیه ()



د افغانستان اسلامی جمهوری اسلامی افغانستان

دولت جمهوری اسلامی دولت

وزارت عدالیه

د عدالیي وزارت



ریاست عمومی انتیتیوت امور قانونگذاری و تحقیقات علمی - حقوقی
دیپارتمنٹ قوانین تجاری و سکتور خصوصی

شماره ۴۸

تاریخ: ۱۴۰۰/۱/۷

آمریت اسناد و ارتباط

عاجل عادی اطمنانیه ابلاغیه سایر

به ریاست محترم عمومی دفتر معاونیت اول ریاست جمهوری اسلامی افغانستان!

موضوع: مقررة صدور اجازة ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی

طرح مقررة صدور اجازة ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی که ذریعه مصوبه شماره (۳۴) مؤرخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۵ به داخل (۶) فصل و (۵۷) ماده تصویب، ذریعه حکم شماره (۳۶۳۶) مؤرخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۴ رئیس جمهوری اسلامی افغانستان منظور گردیده، مقررة مذکور در جریده رسمی شماره (۱۴۰۰) مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ به نشر رسیده است.

اینک متن دری مقررة صدور اجازة ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی غرض اجرآت به شما ارسال است.

با احترام

قانونپوه فضل - احمد "معنوی"
وزیر عدالیه

کاپی ها:

به اداره محترم ارگان های محلی.

به شاروالی محترم کابل.

د افغانستان اسلامی جمهوری
جمهوری اسلامی افغانستان
شادروانی کابل - Kabul Municipality - د کابل سارواں
ریاست دفتر - دفتر رئیس

آرشیف

شماره واردہ ۱۴۰۰/۱/۷ تاریخ ۱۴۰۰/۱/۷

website: www.moj.gov.af

د افغانستان اسلامی جمهوری
جمهوری اسلامی افغانستان
شادروانی کابل - Kabul Municipality - د کابل سارواں
ریاست دفتر - دفتر رئیس
اسناد و ارتباط
شماره واردہ ۱۴۰۰/۱/۷ تاریخ ۱۴۰۰/۱/۷

۱۷۹



شادروانی کابل

Kabul Municipality

د کابل سارواں

ریاست دفتر - دفتر رئیس

آرشیف

شماره واردہ ۱۴۰۰/۱/۷ تاریخ ۱۴۰۰/۱/۷



حکم

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان

در مورد انفاذ مقررة صدور اجازه ساختمان و
جلوگیری از تخلفات ساختمانی

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۲/۲۴

شماره (۳۶۳۶)

ماده اول:

مقررة صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی را که به اساس
تصویب شماره (۳۴) مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۵ کابینه جمهوری اسلامی افغانستان به
داخل (۶) فصل و (۵۷) ماده تصویب گردیده است، منظور می‌دارم.

ماده دوم:

این حکم همراه با تصویب کابینه جمهوری اسلامی افغانستان و متن مقررة
مذکور در جريدة رسمي نشر گردد.



محمد اشرف غنى
رئیس جمهوری اسلامی افغانستان



مصوبه

کابینه جمهوری اسلامی افغانستان

در مورد طرح مقررہ صدور اجازہ ساختمان و جلوگیری از
تخلفات ساختمانی

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۱/۱۵

شماره: (۳۴)

کابینه جمهوری اسلامی افغانستان، طرح مقررہ صدور اجازہ ساختمان
و جلوگیری از تخلفات ساختمانی را در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۵ خویش
به داخل (۶) فصل و (۵۷) ماده، تصویب نمود.

محمد اشرف غنی

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان



مقررة صدور اجازة ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی

فصل اول

احکام عمومی

مبنی

ماده اول:

این مقررة به تأسی از مواد شصت و پنجم و دو صد و بیست و هشتم و رعایت احکام مواد هفتاد و سوم، هفتاد و چهارم و هفتاد و پنجم قانون شاروالی ها، وضع گردیده است.

اهداف

ماده دوم:

اهداف این مقرره عبارت است از:

- ۱- فراهم نمودن زمینه تطبیق معیارهای ساختمانی و نوع استفاده از زمین به رویت پلان های منظور شده شهری.
- ۲- جلوگیری از تخلفات ساختمانی.
- ۳- فراهم نمودن زمینه اعمار ساختمان ها، مطابق پلان های شهری با درنظرداشت نوعیت استفاده از زمین.
- ۴- فراهم نمودن زمینه کنترول تراکم ساختمانی با درنظرداشت تناسب نفوس در شهر ها.
- ۵- تسهیل سرمایه گذاری از طریق اعمار ساختمان ها در شهر ها.
- ۶- تأمین شفافیت و ساده سازی پروسه صدور اجازه ساختمان به منظور توسعه و اکشاف ساخت و ساز در شهرها.
- ۷- حفاظت از تأسیسات زیربنایی و تأسیسات خدمات عامه.
- ۸- رعایت اصول ایمنی حین اعمار ساختمان ها و حفظ محیط زیست.

اصطلاحات

ماده سوم:

اصطلاحات آتی در این مقرره مفاهیم ذیل را افاده می نماید:

- ۱- **ساحة رهایشی:** محدوده معین است که در پلان منظور شده شهری، جهت اعمار واحد های رهایشی در نظر گرفته می شود.
- ۲- **ساحة مختلط:** محدوده معین است که در پلان منظور شده شهری، علاوه بر اعمار واحد های رهایشی اعمار ساختمان ها جهت انجام سایر فعالیت ها در نظر گرفته می شود.



- ۳- بلاک آپارتمانی: ساختمانی است که به شکل واحد های مجزای رهایشی یا مختلط اعمار می‌گردد.
- ۴- ساحة زراعتی: محدوده معین است که در پلان های منظور شده شهری، جهت اجرای فعالیت های زراعتی و مالداری در نظر گرفته می‌شود.
- ۵- ساحة صنعتی: محدوده معین است که در پلان های منظور شده شهری، جهت متوجه شدن تولیدات صنعتی و توسعه آن ها در نظر گرفته شده و شامل ساحة صنایع ثقیله و صنایع خفیفه می‌باشد.
- ۶- صنایع ثقیله: شامل تولید مواد کیمیاگری، ساخت و ساز ساختمان های بزرگ، کارخانجات تولید فلزات و امثال آن ها است که حاوی اثرات منفی بالای محیط زیست، می‌باشد.
- ۷- صنایع خفیفه: شامل تولید منسوجات، لوازم منزل و دفتر و وسایل الکترونیکی و سپورتی و امثال آن ها است که حاوی اثرات منفی بالای محیط زیست، نمی‌باشد.
- ۸- ساحة سبز جذبی: قسمتی از ملکیت شخص است که جهت تأمین ساحة سبز و جذب آب های سطح الارضی در نظر گرفته می‌شود.
- ۹- اجازه ساختمان: سندی است که به منظور اعمار ساختمان و احداث تأسیسات زیربنایی، مطابق احکام این مقرره و طرز العمل مربوط به درخواست دهنده، صادر می‌گردد.
- ۱۰- ساحة تحت ساختمان: قسمتی از قطعه زمین دارای اجازه ساختمان است که ساختمان در آن اعمار می‌گردد.
- ۱۱- ساحة پلانی: محدوده زمین است که ساختمان ها و تأسیسات زیربنایی جهت اکتشاف شهری، مطابق پلان منظور شده شهری در آن اعمار یا احداث می‌گردد.
- ۱۲- ساحة غیر پلانی: محدوده زمین شامل پلان های منظور شده شهری است که پلان های شهری در آن تطبیق نشده و ساختمان ها و تأسیسات زیربنایی به طور خود سر در آن، اعمار یا احداث شده باشد.
- ۱۳- نوع استفاده از زمین: بهره برداری از زمین، مطابق پلان های منظور شده شهری، می‌باشد.
- ۱۴- تراکم طبقات ساختمانی: مجموع مساحت طبقات ساختمان بر مجموع مساحت نمره زمین است که به فیضی محاسبه و مشخص می‌گردد.
- ۱۵- ارزش افزوده: وجود معین است که از اثر مصارف اعمار زیربنا ها و تغییر در نوعیت استفاده از زمین و تطبیق پلان در ساحه به وجود آمده و از مالک اخذ می‌گردد.
- ۱۶- سند بهره برداری: سندی است که در ختم اعمار ساختمان و احداث تأسیسات زیربنایی آن از طرف شاروالی مربوط با درنظرداشت احکام این مقرره ترتیب و به مالک ساختمان، صادر می‌گردد.



۱۷- ساحة تحت تخلف: قسمت از نمره زمین است که در آن تخلف صورت گرفته و شرایط مندرج اجازه ساختمان، تنقیص یا تزئید شده باشد.

۱۸- تضاد منافع: حالی است که عضو کمیته رسیدگی به تخلفات ساختمانی یا یکی از اقرب وی الى درجه سوم به طور مستقیم یا غیر مستقیم در موضوع مورد بحث کمیته، ذینفع باشد.

۱۹- تأسیسات خدمات عامه: قسمتی از ساختمان است که به منظور فراهم نمودن تسهیلات و عرضه خدمات عامه شهری، اختصاص می‌یابد.

۲۰- لایحة قیمت گذاری: سندي است که قیمت زمین و ساختمان در محدوده شهر با درنظرداشت کتگوری های مربوط، توسط شاروالی مربوط در آن تعیین گردیده و از طرف کابینه جمهوری اسلامی افغانستان تصویب می‌گردد.

مراجع و ساحة تطبیق

ماده چهارم:

(۱) شاروالی ها در محدوده شهر مربوط، مرجع تطبیق احکام این مقرره می‌باشند.

(۲) احکام این مقرره در شهر های قابل تطبیق می‌باشد که دارای پلان منظور شده شهری بوده و در آن نوع استفاده از زمین، سرک ها و ساحتات عامه، مشخص شده باشد.

اداره صدور اجازه ساختمان

ماده پنجم:

(۱) اداره صدور اجازه ساختمان به منظور صدور اجازه ساختمان در چوکات شاروالی، فعالیت می‌نماید.

(۲) اداره صدور اجازه ساختمان منبعد در این مقرره به نام اداره یاد می‌شود.

مکلفیت مالک و مسؤول اعمار ساختمان

ماده ششم:

(۱) مالک مکلف است، قبل از اعمار ساختمان، اجازه ساختمان را از شاروالی مربوط، اخذ نماید.

(۲) مالک یا مسؤول اعمار ساختمان مکلف است، احکام مندرج این مقرره، اسناد تقنیونی مرتبط به حفاظت محیط زیست و مقررات تنظیم امور اطفاییه، شرایط اجازه ساختمان و نقشه های ویژه شده را رعایت نماید.



فصل دوم

صدور اجازه ساختمان در ساحات پلانی

أنواع ساحة رهایشی

ماده هفتم:

ساحة رهایشی دارای انواع ذیل می باشد:

- ۱- ساحة رهایشی کم منزل.
- ۲- ساحة رهایشی متوسط منزل.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة رهایشی کم منزل

ماده هشتم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة رهایشی کم منزل با درنظرداشت شرایط ذیل، صادر می گردد:

- ۱- حداکثر چهار منزل بر علاوه یک منزل تهکوی به شکل حویلی دار.
- ۲- حداقل مساحت زمین (۱۵۰) یکصد و پنجاه متر مربع.

۳- حداکثر مساحت تحت ساختمان در شهر کابل (۷۰) هفتاد فیصد و در سایر شهر ها (۶۰) شصت فیصد مساحت زمین.

(۲) اداره می تواند به منظور رفع احتیاجات ساکنین محل، برای نمره نبش، اجازه احداث یک باب دوکان یک منزله با حداکثر مساحت (۵۰) پنجاه متر مربع را مطابق طرز العمل مربوط، صادر نماید.

(۳) اداره می تواند با درنظرداشت احتیاجات ساکنین محل، اجازه احداث تأسیسات خدمات عامه را مطابق طرز العمل مربوط، صادر نماید.

(۴) اداره نمی تواند، اجازه اعمار ساختمان سایر فعالیت ها را در ساحة رهایشی کم منزل، صادر نماید.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة رهایشی متوسط منزل

ماده نهم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة رهایشی متوسط منزل با درنظرداشت شرایط ذیل، صادر می گردد:

- ۱- حداکثر شش منزل بر علاوه یک منزل تهکوی به شکل حویلی دار.
- ۲- حداقل مساحت زمین (۳۰۰) سه صد متر مربع.

۳- حداکثر مساحت تحت ساختمان در شهر کابل (۷۰) هفتاد فیصد و در سایر شهر ها (۶۰) شصت فیصد مساحت زمین.

۴- اتخاذ تدبیر لازم جهت تأمین انرژی بدیل، توقفگاه و تصفیه فاضلاب.



(۲) اداره می‌تواند به منظور رفع احتیاجات ساکنین محل، برای نمره نیش، اجازه احداث یک باب دوکان یک منزله با مساحت حداقل (۵۰) پنجاه متر مربع را مطابق طرزالعمل مربوط، صادر نماید.

(۳) اداره می‌تواند، با درنظرداشت احتیاجات ساکنین محل، اجازه احداث مراکز خدمات عامه را مطابق طرزالعمل مربوط، صادر نماید.

(۴) اداره نمی‌تواند، اجازه اعمار سایر ساختمان را در ساحة رهایشی متوسط منزل، صادر نماید.

أنواع ساحة مختلط



مادة دهم:

ساحة مختلط دارای أنواع ذيل می باشد:

۱- ساحة مختلط متوسط منزل.

۲- ساحة مختلط بلند منزل.

شروط صدور اجازة ساختمان در ساحة مختلط متوسط منزل

مادة يازدهم:

(۱) اجازة ساختمان در ساحة مختلط متوسط منزل با درنظرداشت شرایط ذيل، صادر می گردد:

۱- حداقل نه منزل به شکل بلاک آپارتمانی بر علاوه یک منزل تهکوی.

۲- حداقل مساحت زمین برای حداقل طبقات (۶۵۰) شش صد و پنجاه متر مربع.

۳- حداقل مساحت تحت ساختمان در شهر کابل (۷۵) هفتاد و پنج فيصد و در سایر شهر ها (۶۰) شصت فيصد مساحت زمین.

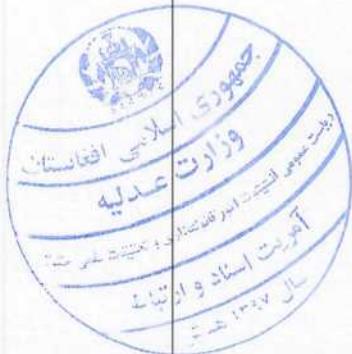
۴- اتخاذ تدابیر لازم جهت تأمین انرژی بدیل، توقفگاه و تصفیه فاضلاب.

(۲) اداره می‌تواند، اجازة ساختمان بیشتر از نه الیدوازده منزل را صادر نماید، مشروط بر اینکه مساحت تحت ساختمان به نسبت تراکم ساختمان، مطابق طرزالعمل مربوط، کاهش یافته باشد.

(۳) اداره می‌تواند، اجازة ساختمان دو منزل تهکوی را صادر نماید، مشروط بر اینکه به ساختمان های همچوار و تأسیسات خدمات عامه صدمه نرسانیده و شرایط دیزاین و معیار های مقاومت خاک زمین تحت ساختمان، رعایت گردیده باشد.

(۴) اداره می‌تواند، با درنظرداشت احتیاجات ساکنین محل، اجازة ساختمان تأسیسات خدمات صحی و عامه (شفاخانه، کلینیک، فروشگاه، پارک، پسته خانه و امثال آن) را مطابق طرزالعمل مربوط، صادر نماید.

(۵) اداره نمی‌تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذيل را در ساحة مختلط متوسط منزل، صادر نماید:



۱- رهایشی خالص و حویلی دار.

۲- صنایع خفیفه و صنایع ثقلیه.

۳- فارم های زراعتی و مالداری و محل بسته بندی محصولات آن ها.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة مختلط بلند منزل

مادهٔ دوازدهم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة مختلط بلند منزل با درنظرداشت شرایط ذیل، صادر می‌گردد:

۱- حداقل ده و حداکثر بیست و هفت منزل در شهر کابل و در سایر شهر ها حداقل بیست منزل به شکل بلک آپارتمانی بر علاوه دو منزل تهکوی.

۲- حداقل مساحت زمین برای حداقل منازل (۲۰۰۰) دو هزار متر مربع.

۳- حداقل مساحت تحت ساختمان در شهر کابل (۷۰) هفتاد فیصد و در سایر شهر ها (۶۰) شصت فیصد مساحت زمین.

۴- اتخاذ تدابیر لازم جهت استحکامیت ساختمان در مقابل زلزله و نشست.

۵- اتخاذ تدابیر لازم جهت تأمین انرژی بدیل، توقفگاه و تصفیه فاضلاب.

(۲) اجازه ساختمان بیشتر از حداقل تعداد منازل مندرج جزء ۱ فقره (۱) این ماده، به پیشنهاد شاروالی مربوط و تصویب شورای عالی آب، اراضی، توسعه شهری و محیط زیست، صادر شده می‌تواند.

(۳) اداره می‌تواند، اجازه ساختمان اضافه از دو منزل تهکوی را صادر نماید، مشروط بر این که به ساختمان های همچو ر و تأسیسات خدمات عامه صدمه نرسانیده و دیزاین و معیار های مقاومت خاک زمین تحت ساختمان، رعایت گردیده باشد.

(۴) اداره می‌تواند با درنظرداشت احتیاجات ساکنین محل، اجازه ساختمان تأسیسات خدمات صحی و عامه (شفاخانه، کلینیک، فروشگاه، ورزشگاه، پارک، پسته خانه و امثال آن) را مطابق طرز العمل مربوط، صادر نماید.

(۵) اداره نمی‌تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذیل را در ساحة مختلط بلند منزل صادر نماید:

۱- رهایشی خالص و حویلی دار.

۲- صنایع خفیفه و صنایع ثقلیه.

۳- فارم های زراعتی و مالداری و محل بسته بندی محصولات آن ها.

انواع ساحة صنعتی

مادهٔ سیزدهم:

ساحة صنعتی دارای انواع ذیل می‌باشد:

۱- ساحة صنایع خفیفه.

۲- ساحة صنایع ثقلیه.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة صنایع خفیفه

ماده چهاردهم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة صنایع خفیفه با درنظرداشت شرایط ذیل، صادر می‌گردد:

۱- حداکثر سه منزل.

۲- حدائق مساحت زمین (۳۰۰) سه صد متر مربع که عرض آن حدائق (۱۰) ده متر باشد.

۳- حداکثر مساحت تحت ساختمان در شهر کابل (۷۰) هفتاد فیصد و در سایر شهرها (۶۰) شصت فیصد.

(۲) اداره می‌تواند، اجازه ساختمان ذخیره گاه اموال، مرکز تولیدی کوچک، انتیوت مسلکی، مرکز عرضه خدمات، کودکستان، مرکز اطفالیه، محل بود و باش کارگران، ساحة اداری، کلینیک صحی، پمپ استیشن و ترمیمگاه را در ساحة صنایع خفیفه، صادر نماید.

(۳) اداره نمی‌تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذیل را در ساحة صنایع خفیفه، صادر نماید:

۱- رهایشی حویلی دار.

۲- بلاک آپارتمانی.

۳- تجاری.

۴- کتابخانه، شفاخانه، هتل و رستوران.

۵- زراعت و مالداری.

۶- تفریحی و ورزشی.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة صنایع ثقلیه

ماده پانزدهم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة صنایع ثقلیه با درنظرداشت شرایط ذیل، صادر می‌گردد:

۱- حداکثر دو منزل.

۲- حدائق مساحت زمین (۱۵۰۰) یکهزار و پنجصد متر مربع که عرض آن حدائق (۳۰) سی متر باشد.

۳- حداکثر مساحت تحت ساختمان (۵۰) پنجاه فیصد.

۴- اتخاذ تدبیر لازم جهت تأمین انرژی بدیل، توقفگاه و تصفیه فاضلاب.

(۲) اداره می‌تواند، اجازه اعمار ساختمان ذخیره گاه اموال، مرکز تولیدی کوچک، مرکز عرضه خدمات، مرکز اطفالیه، محل بود و باش کارگران، ساحة اداری، کلینیک صحی، پمپ استیشن و ترمیمگاه را در ساحة صنایع ثقلیه، صادر نماید.

(۳) اداره نمی‌تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذیل را در ساحة صنایع ثقلیه، صادر نماید:

- ۱- رهایشی حویلی دار.
- ۲- بلاک آپارتمانی.
- ۳- تجاری.
- ۴- پوهنتون و انسٹیتوت.
- ۵- کتابخانه، شفاخانه، هتل و رستوران.
- ۶- زراعت و مالداری.
- ۷- تفریحی و ورزشی.

شرایط صدور اجازه ساختمان ذخیره گاه اموال

ماده شانزدهم:

(۱) اجازه ساختمان ذخیره گاه اموال با درنظرداشت شرایط ذیل، صادر می‌گردد:

- ۱- ساختمان اصلی یک طبقه.
- ۲- حداقل مساحت زمین (۱۵۰۰) یک هزار و پنجصد متر مربع.

(۲) صدور اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذیل در ساحة ذخیره گاه اموال، ممنوع می‌باشد:

- ۱- رهایشی حویلی دار.
- ۲- بلاک آپارتمانی.
- ۳- تجاری.
- ۴- پوهنتون و انسٹیتوت.
- ۵- کتابخانه، شفاخانه، هتل و رستوران.
- ۶- زراعت و مالداری.
- ۷- تفریحی و ورزشی.



فصل سوم

تصور اجازه ساختمان در ساحات غیر پلانی

شرایط عمومی

ماده هفدهم:

شرایط عمومی صدور اجازه ساختمان در ساحة غیر پلانی قرار ذیل، می‌باشد:

- ۱- در محدوده پلان‌های منظور شده شهری قرار داشته باشد.
- ۲- در بستر و حریم منابع آبی و تأسیسات آبی قرار نداشته باشد.

۳- در ساحت مربوط به تأسیسات خدمات عامه، ساحة سبز و ساحه حفاظت شده با درنظرداشت پلان منظور شده شهری قرار نداشته باشد.

۴- تحت پروژه های عام المنفعه دولتی یا پلان های انکشافی قرار نداشته باشد.

۵- در مسیر سرک ها و ساحت انکشافی آن با درنظرداشت پلان های منظور شده شهری قرار نداشته باشد.

۶- در ساحت مرفع در میل بیشتر از (۲۵) بیست و پنج فیصد قرار نداشته باشد.

۷- در مسیر و معرض سیل برها، لغزش زمین و سنگ ها و سایر خطرات طبیعی قرار نداشته باشد.

۸- حق ملکیت مالک از طرف وزارت شهرسازی و اراضی ثبت شده باشد.

انواع ساحة رهایشی کم منزل

مادة هجدهم:

ساحة رهایشی کم منزل دارای انواع ذيل می باشد:

۱- ساحة رهایشی کم منزل نوع اول.

۲- ساحة رهایشی کم منزل نوع دوم.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة رهایشی کم منزل نوع اول

مادة نزدهم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة رهایشی کم منزل نوع اول با درنظرداشت شرایط ذيل، صادر می گردد:

۱- حداقل يك منزل با يك منزل تهکوی به شکل حويلى دار.

۲- حداقل مساحت زمین (۱۰۰) يك صد متر مربع.

۳- حداقل مساحت تحت ساختمان (۶۰) شصت فيصد.

۴- داشتن حداقل كوچه با عرض (۳) سه متر متصل به سرک اصلی یا فرعی که عرض آن حداقل (۵) پنج متر باشد.

(۲) اداره می تواند، اتصال ساختمان را به دیوار احاطه اجازه دهد، مشروط براینکه به سمت ساختمان همچوار، کلکین نداشته باشد.

(۳) اداره می تواند، به منظور رفع احتیاجات ساکنین محل، برای نمرة نبش، اجازه اعمار يك باب دوکان يك منزله با حداقل مساحت (۳۰) سی متر مربع را مطابق طرز العمل مربوط، صادر نماید.

(۴) اداره می تواند، با درنظرداشت احتیاجات ساکنین محل، اجازه احداث تأسیسات خدمات عامه را مطابق طرز العمل مربوط، صادر نماید.

(۵) اداره نمی تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذيل را در ساحة رهایشی کم منزل نوع اول، صادر نماید:

- ۱- بلاک آپارتمانی.
- ۲- تجاری خالص و بزرگ.
- ۳- صنایع خفیفه و صنایع ثقلیه.

۴- فارم های زراعتی و مالداری و محل بسته بندی محصولات آن ها.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة رهایشی کم منزل نوع دوم

ماده بیستم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة رهایشی کم منزل نوع دوم با درنظرداشت شرایط ذیل، صادر می گردد:

۱- حداکثر سه منزل با یک منزل تهکوی به شکل حویلی دار.

۲- حداقل مساحت برای حداکثر طبقات زمین (۲۰۰) دو صد متر مربع.

۳- حداکثر مساحت تحت ساختمان (۶۰) شصت فیصد.

۴- داشتن حداقل کوچه با عرض (۳) سه متر متصل به سرک اصلی یا فرعی که عرض آن حداقل (۵) پنج متر باشد.

(۲) اداره می تواند به منظور رفع احتیاجات ساکنین محل، برای نمرة نبش، اجازه احداث یک باب دوکان یک منزله با حداکثر مساحت (۳۰) سی متر مربع را مطابق طرز العمل مربوط، صادر نماید.

(۳) اداره می تواند، با درنظرداشت احتیاجات ساکنین محل، اجازه احداث مراکز خدمات عامه را مطابق طرز العمل مربوط، صادر نماید.

(۴) اداره نمی تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذیل را در ساحة رهایشی کم منزل نوع دوم، صادر نماید:

۱- بلاک آپارتمانی.

۲- تجاری خالص و بزرگ.

۳- صنایع خفیفه و صنایع ثقلیه.

۴- فارم های زراعتی و مالداری و محل بسته بندی محصولات آن ها.

أنواع ساحة مختلط

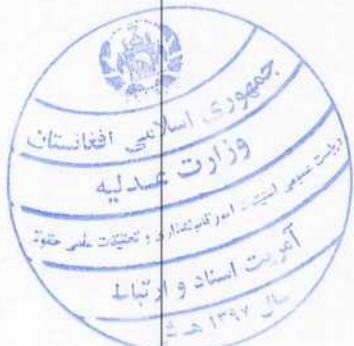
ماده بیست و یکم:

ساحة مختلط دارای انواع ذیل می باشد:

۱- ساحة مختلط کم منزل.

۲- ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری اختیاری.

۳- ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری الزامی.



۴- ساحة مختلط بلند منزل.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة مختلط کم منزل

ماده بیست و دوم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة مختلط کم منزل با درنظرداشت شرایط ذیل، صادر می‌گردد:

۱- حداکثر چهار منزل با یک منزل تهکوی.

۲- ساختمان به شکل بلاک آپارتمانی یا حویلی دار.

۳- حداقل مساحت زمین برای حداکثر طبقات (۲۰۰) دو صد متر مربع.

۴- حداکثر مساحت تحت ساختمان (۶۰) شصت فیصد.

۵- داشتن حداقل کوچه با عرض (۶) شش متر متصل به سرک اصلی یا فرعی که عرض آن حداقل (۱۲) دوازده متر باشد.

(۲) اداره می‌تواند به منظور رفع احتیاجات ساکنین محل، برای نمره نبش، اجازه احداث یک باب دوکان یک منزله با حداکثر مساحت (۳۰) سی متر مربع را مطابق طرزالعمل مربوط، صادر نماید.

(۳) اداره می‌تواند، با درنظرداشت احتیاجات ساکنین محل، اجازه احداث تأسیسات خدمات عامه را مطابق طرزالعمل مربوط، صادر نماید.

(۴) اداره نمی‌تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذیل را در ساحة مختلط کم منزل، صادر نماید.

۱- تجاری خالص.

۲- صنایع خفیفه و صنایع ثقلیه.

۳- فابریکه های تولیدی.

۴- فارم های زراعتی و مالداری و محل بسته بندی محصولات آن ها.

۵- ذخیره گاه اموال.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری اختیاری

ماده بیست و سوم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری اختیاری، با درنظرداشت شرایط ذیل صادر می‌گردد:

۱- حداکثر شش منزل با یک منزل تهکوی.

۲- ساختمان به شکل مختلط، بلاک آپارتمانی یا حویلی دار.

۳- حداقل مساحت زمین برای حداکثر طبقات (۳۰۰) سه صد متر مربع.

۴- حداکثر مساحت تحت ساختمان (۶۰) شصت فیصد.



۵- داشتن حداقل کوچه با عرض (۱۲) دوازده متر متصل به سرک اصلی یا فرعی که عرض آن حداقل (۲۰) بیست متر باشد.

۶- اتخاذ تدابیر لازم جهت تأمین انرژی بدیل، توقفگاه و تصفیه فاضلاب.

(۲) هرگاه مساحت لازم جهت اعمار توقفگاه کافی نباشد، اداره می‌تواند، اجازه ساختمان دو منزل تهکوی را صادر نماید، مشروط بر اینکه به ساختمان‌های هم‌جوار و تأسیسات خدمات عامه صدمه نرسانیده و شرایط دیزاین و مقاومت خاک زمین تحت ساختمان، رعایت گردیده باشد.

(۳) اداره نمی‌تواند، اجازه ساختمان و احداث تأسیسات ذیل را در ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری اختیاری، صادر نماید:

۱- تجاری خالص.

۲- تأسیسات خدمات عامه.

۳- صنایع خفیفه و صنایع ثقلیه.

۴- فارم‌های زراعتی و مالداری و محل بسته بندی محصولات آن‌ها.

(۴) اداره می‌تواند، اجازه ساختمان جهت اجرای فعالیت صنایع خفیفه غیر ملوث کننده را در ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری اختیاری، مطابق طرز العمل مربوط، صادر نماید.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری الزامی

ماده بیست و چهارم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری الزامی با درنظرداشت شرایط ذیل، صادر می‌گردد:

۱- حداقل هشت منزل با یک منزل تهکوی.

۲- حداقل مساحت زمین برای حداقل طبقات (۵۰۰) پنجصد متر مربع.

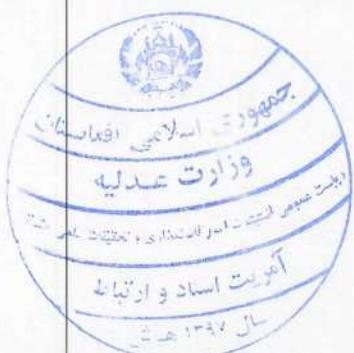
۳- حداقل مساحت تحت ساختمان (۶۰) شصت فیصد.

۴- به شکل تجاری خالص یا تجاری رهایشی (بلک آپارتمانی).

۵- داشتن سرک با عرض حداقل (۱۲) دوازده متر متصل به سرک اصلی یا فرعی که عرض آن حداقل (۲۰) بیست متر باشد.

۶- اتخاذ تدابیر لازم جهت تأمین انرژی بدیل، توقفگاه و تصفیه فاضلاب.

(۲) هرگاه مساحت لازم جهت اعمار توقفگاه کافی نباشد، اداره می‌تواند، اجازه ساختمان دو منزل تهکوی را صادر نماید، مشروط بر اینکه به ساختمان‌های هم‌جوار و تأسیسات خدمات عامه صدمه نرسانیده و شرایط دیزاین و مقاومت خاک زمین تحت ساختمان رعایت گردیده باشد.



(۳) اداره نمی‌تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذیل را در ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری الزامی، صادر نماید:

۱- رهایشی حویلی دار.

۲- فابریکه های صنایع خفیفة ملوث کننده و صنایع ثقلیه.

۳- فارم های زراعتی و مالداری و محل بسته بندی محصولات آن ها.

(۴) اداره می‌تواند، اجازه ساختمان جهت اجرای فعالیت صنایع خفیفة غیر ملوث کننده را در ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری الزامی، مطابق طرزالعمل مربوط، صادر نماید.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة مختلط بلند منزل

ماده بیست و پنجم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة مختلط بلند منزل، با درنظرداشت شرایط ذیل، صادر می‌گردد:

۱- حداکثر دوازده منزل با یک منزل تهکوی.

۲- به شکل تجاری خالص یا تجاری رهایشی (بلاک آپارتمانی).

۳- حداقل مساحت زمین برای حداکثر طبقات (۶۰۰) شش صد متر مربع.

۴- حداکثر مساحت تحت ساختمان (۶۰) شصت فیصد.

۵- داشتن سرک با عرض حداقل (۲۰) بیست متر متصل به سرک اصلی یا فرعی که عرض آن حداقل (۴۵) چهل و پنج متر باشد.

۶- اتخاذ تدبیر لازم جهت تأمین انرژی بدیل، توقفگاه و تصفیه فاضلاب.

(۲) هرگاه مساحت لازم جهت اعمار توقفگاه کافی نباشد، اداره می‌تواند، اجازه ساختمان دو منزل تهکوی را صادر نماید، مشروط بر اینکه به ساختمان های همچو روتاسیون و تأسیسات خدمات عامه صدمه نرسانیده و شرایط دیزاین و مقاومت خاک زمین تحت ساختمان، رعایت گردیده باشد.

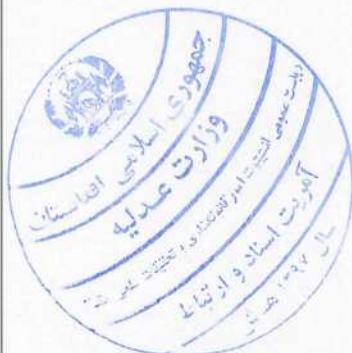
(۳) اداره نمی‌تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذیل را در ساحة مختلط بلند منزل، صادر نماید:

۱- رهایشی حویلی دار.

۲- فابریکه های صنایع خفیفة ملوث کننده و صنایع ثقلیه.

۳- فارم های زراعتی و مالداری و محل بسته بندی محصولات آن ها.

(۴) اداره می‌تواند، اجازه اعمار ساختمان صنایع خفیفة غیر ملوث کننده را در ساحة مختلط بلند منزل، مطابق طرزالعمل مربوط، صادر نماید.



صدور اجازه احداث ساحة زراعتی

ماده بیست و ششم:

(۱) اجازه احداث ساحة زراعتی در مساحت حداقل (۵۰۰۰) پنج هزار متر مربع، صادر می گردد:
 (۲) اداره می تواند، اجازه اعمار ساختمان های ذیل را در ساحة زراعتی، مطابق طرز العمل مربوط، صادر نماید:

- ۱- محل بود و باش کارگران.
- ۲- دفاتر اداری.
- ۳- گلخانه.
- ۴- انبار خانه.
- ۵- نمایشگاه زراعتی.

(۳) مساحتی که به منظور اعمار ساختمان های مندرج فقره (۲) این ماده، اختصاص می یابد، حداقل از ۵۰ فیصد مجموع مساحت ساحة زراعتی بیشتر بوده نمی تواند.

(۴) احداث فارم های زراعتی (گلخانه‌یی) و مالداری از حکم مندرج فقره (۳) این ماده مستثنی می باشد.

(۵) اداره نمی تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذیل را در ساحة زراعتی، صادر نماید:

۱- رهایشی مختلط.

۲- بلک آپارتمانی.

۳- تجاری خالص بزرگ.

۴- صنایع خفیفه و صنایع ثقلیه.

فصل چهارم

کمیته رسیدگی به تخلفات ساختمانی

ایجاد کمیته رسیدگی به تخلفات ساختمانی

ماده بیست و هفتم:

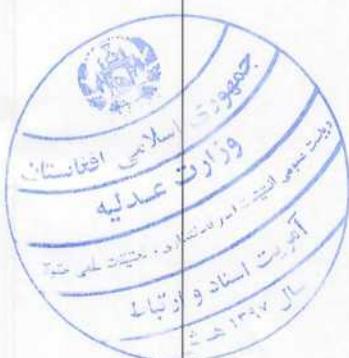
(۱) کمیته رسیدگی به تخلفات ساختمانی که منبعد بنام کمیته یاد می شود تحت اثر شورای عالی آب، اراضی، توسعه شهری و محیط زیست به ریاست معاون اول ریاست جمهوری اسلامی افغانستان به ترکیب ذیل، ایجاد می گردد.

۱- وزیر شهر سازی و اراضی به حیث عضو.

۲- وزیر امور داخله به حیث عضو.

۳- شاروال کابل به حیث عضو.

۴- رئیس اداره ارگان های محلی به حیث عضو.



۵- رئیس اداره ملی حفاظت محیط زیست به حیث عضو.

(۲) کمیته می‌تواند در صورت ضرورت نمایندگان وزارت ها، ادارات دولتی و اهل خبره را نیز در جلسات مربوط دعوت نماید.

(۳) سکرتریت کمیته به عهده شاروالی کابل و اداره ارگان های محلی در هماهنگی با ریاست عمومی دفتر معاونیت اول ریاست جمهوری اسلامی افغانستان، می‌باشد.

(۴) طرز رسیدگی به تخلفات ساختمانی، وظایف سکرتریت و سایر امور مربوط به کمیته مندرج فقره (۱) این ماده در طرزالعمل که توسط کمیته وضع می‌گردد، تنظیم می‌شود.

وظایف و صلاحیت های کمیته

ماده بیست و هشتم:

(۱) کمیته دارای وظایف و صلاحیت های ذیل می‌باشد:

۱- ایجاد کمیته های ولایتی رسیدگی به تخلفات ساختمانی و تفویض صلاحیت به آن ها.

۲- رسیدگی به گزارشات ناشی از تخلفات ساختمانی و اتخاذ تصمیم در زمینه.

۳- رسیدگی به عراض و شکایات اشخاص متضرر در رابطه به تخلفات ساختمانی و اتخاذ تصمیم در زمینه.

۴- اتخاذ تصمیم در مورد تطبیق جریمه های نقدی ناشی از تخلفات ساختمانی مندرج این مقرر.

۵- اتخاذ تصمیم در مورد تخریب ساختمان های که بر خلاف معیار های مندرج این مقرر و سایر اسناد تکنیکی اعمار گردیده است.

۶- تصویب لوایح و طرز العمل های مرتبط به تخلفات ساختمانی.

۷- ارائه گزارش از اجراءات مربوط به شورای عالی آب، اراضی، توسعه شهری و محیط زیست.

(۲) تصامیم کمیته نهایی بوده ادارات ذیربطر مکلف به تطبیق آن می‌باشند.

(۳) اتخاذ تصامیم در رابطه به موضوعات مرتبط به تخلفات ساختمانی خارج از صلاحیت کمیته و تصویب پالیسی های شهری از صلاحیت شورای عالی آب، اراضی، توسعه شهری و محیط زیست می‌باشد.

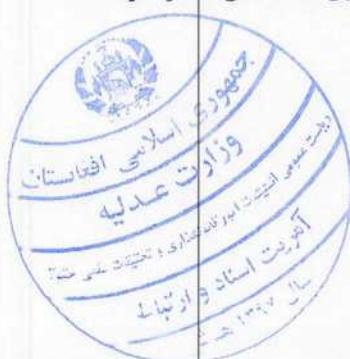
(۴) وظایف و صلاحیت های کمیته های ولایتی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در طرزالعملی که از طرف کمیته وضع می‌شود، مشخص می‌گردد.

جلسات کمیته

ماده بیست و نهم:

(۱) جلسات عادی کمیته در هر پانزده (۱۵) روز یک بار دایر می‌گردد. جلسات فوق العاده آن با درنظرداشت تراکم موضوعات به تصمیم رئیس یا پیشنهاد اکثریت اعضاء، دایر شده می‌تواند.

(۲) نصاب تدویر جلسات کمیته با حضور اکثریت اعضای آن، تکمیل می‌گردد.



(۳) تصامیم کمیته به اساس اکثریت آرای اعضای حاضر جلسه، اتخاذ می‌گردد.

تضاد منافع

ماده سی ام:

(۱) عضو کمیته نمی‌تواند در صورت داشتن تضاد منافع در موضوع مندرج آجنداء در جلسه کمیته اشتراک نماید.

(۲) هرگاه عضو کمیته، تضاد منافع را در موضوع مندرج آجنداء کتمان نماید، تصمیم اتخاذ شده در مورد، فاقد اعتبار بوده و قابل تطبیق نمی‌باشد.

چگونگی تطبیق تصامیم کمیته

ماده سی و یکم:

(۱) تصامیم کمیته، غرض تطبیق به شاروالی مربوط ارسال می‌گردد.

(۲) شاروالی مکلف است، تصامیم مندرج فقره (۱) این ماده را در خلال مدت ده روز تطبیق نموده و گزارش آن را به کمیته ارائه نماید.

(۳) هرگاه شاروالی تصمیم کمیته را بنابر موجودیت موانع تطبیق کرده نتواند، مکلف است، موضوع را در خلال مدت دو روز با ذکر دلایل به کمیته گزارش دهد.

(۴) کمیته جهت تطبیق تصمیم مندرج فقره (۳) این ماده تدبیر لازم را به همکاری وزارت امور داخله اتخاذ می‌نماید.

استخدام کارکنان جهت تثبیت و جلوگیری از تخلفات ساختمانی

ماده سی و دوم:

(۱) شاروالی ها مکلف اند، جهت تثبیت و جلوگیری از تخلفات ساختمانی، کارکنان دائمی را استخدام و حسب ضرورت اداره مربوط را ایجاد نمایند.

(۲) کارکنان یا اداره مندرج فقره (۱) این ماده، دارای وظایف و صلاحیت های ذیل می‌باشد:
۱- نظارت از ساختمان های در حال اعمار در ساحة مربوط.

۲- جمع آوری اسناد، مدارک و شواهد لازم جهت ترتیب دوسيه های تخلفات ساختمانی و ارسال آن به کمیته.

۳- تطبیق احکام این مقرره و تصامیم کمیته.

۴- ارائه گزارش از اجرآت مربوط به کمیته.





فصل پنجم

تخلفات و مؤیدات

تهدید کارکن موظف شاروالی

ماده سی و سوم:

(۱) هرگاه مالک ساختمان یا مسؤول اعمار ساختمان، کارکن موظف مندرج فقره (۱) ماده سی و دوم این مقرر را به نحوی از انحا تهدید نماید، مطابق احکام قانون مورد تعقیب عدلی قرار می‌گیرد.

(۲) هرگاه مالک یا مسؤول اعمار ساختمان، کارکن مندرج فقره (۱) ماده سی و دوم این مقرر را ضرب یا جرح نماید، مطابق احکام قانون مورد تعقیب عدلی قرار می‌گیرد.

مهر و لاك ساحه تحت تخلف

ماده سی و چهارم:

(۱) کارکن موظف مندرج فقره (۱) سی و دوم این مقرر در صورت مشاهده تخلف ساختمانی، مکلف است، با درنظرداشت احکام این مقرر، ساحه را مهر و لاك نموده، گزارش آن را طور مستند توأم با ذکر نوع تخلف و اسناد حمایوی در خلال مدت سه روز از طریق شاروالی مربوط به کمیته ارائه نماید.

(۲) کمیته مکلف است، گزارش مندرج فقره (۱) این ماده را در خلال مدت پانزده (۱۵) روز بررسی و در زمینه تصمیم اتخاذ نماید.

(۳) هرگاه مالک یا مسؤول اعمار ساختمان، مهر و لاك مندرج فقره (۱) این ماده را از بین ببرد یا محو نماید، مطابق احکام قانون مورد تعقیب عدلی قرار می‌گیرد.

تخلفات ساختمانی و مؤیدات آن

ماده سی و پنجم:

(۱) ارتکاب اعمال ذیل از طرف اشخاص حین اعمار ساختمان، شبکات انجینیری، تأسیسات زیربنایی مربوط و احداث تسهیلات عامه شهری و سایر موارد استفاده از زمین، تخلف ساختمانی محسوب می‌گردد:

- ۱- انبار نمودن مواد ساختمانی و مواد اضافی ساختمانی در راه عامه، طوری که باعث انسداد آن گردد.
- ۲- انبار نمودن مواد ساختمانی و مواد اضافی ساختمانی در ساحه عامه.
- ۳- عدم رعایت اصول ایمنی طبق رهنمود ارائه شده در جریان ساخت و ساز.

- ۴- مهیا نکردن وسایل ابتدایی آتش نشانی و جعبه کمک های اولیه صحی مطابق رهنمود ارائه شده.
- ۵- عدم استخدام انجینیر ناظر.

(۲) هرگاه تخلفات ساختمانی مندرج فقره (۱) این ماده سبب ضرر به تأسیسات عامه شهری نگردد، شاروالی متخلف را علاوه بر پرداخت جرمیه نقدی به انجام اعمال ذیل مکلف می‌نماید:

- ۱- در صورت تخلف مندرج جزء ۱ فقره (۱) این ماده، جریمه نقدی مبلغ (۱۰۰۰۰) ده هزار افغانی و رفع انسداد و پارک کاری ساحه.
- ۲- در صورت ارتکاب تخلف مندرج جزء ۲ فقره (۱) این ماده، جریمه نقدی مبلغ (۵۰۰۰) پنج هزار افغانی و پاک کاری ساحه.
- ۳- در صورت ارتکاب تخلف مندرج جزء ۳ فقره (۱) این ماده، جریمه نقدی مبلغ (۲۰۰۰۰) بیست هزار افغانی و رعایت اصول ایمنی.
- ۴- در صورت ارتکاب تخلف مندرج جزء ۴ فقره (۱) این ماده، جریمه نقدی مبلغ (۲۰۰۰۰) بیست هزار افغانی و مهیا کردن وسایل ابتدایی آتش نشانی و جعبه کمک های اولیه صحی.
- ۵- در صورت ارتکاب تخلف مندرج جزء ۵ فقره (۱) این ماده، جریمه نقدی مبلغ (۵۰۰۰۰) پنجاه هزار افغانی و استخدام انجنیر ناظر.
- (۳) هرگاه متخلص از پرداخت جریمه های نقدی مندرج فقره (۲) این ماده امتناع و تخلف ساختمانی را ادامه دهد، شاروالی الى پرداخت جریمه نقدی و انجام اعمال مورد نظر کار ساختمان را توقف و ساحه را مهر و لاک می نماید.
- (۴) هرگاه ارتکاب تخلفات مندرج فقره (۱) این ماده، تأسیسات عامه شهری را متضرر سازد، شاروالی موضوع را به کمیته ارائه می نماید، کمیته متخلص را برعلاءو اعادة ساحه به حالت اولی، حسب احوال به پرداخت جریمه نقدی دو برابر مبالغ مندرج اجزای ۱، ۲، ۳، ۴ و ۵ فقره (۲) این ماده، مکلف می نماید.

عدم رعایت نقشه ویژه شده

مادة سی و ششم:

- (۱) انجام اعمال ذیل حین اعمار ساختمان، شبکات انجنیری و تأسیسات زیربنایی مربوط که در نقشه مشخص گردیده، تخلف از نقشه ویژه شده، محسوب می گردد:



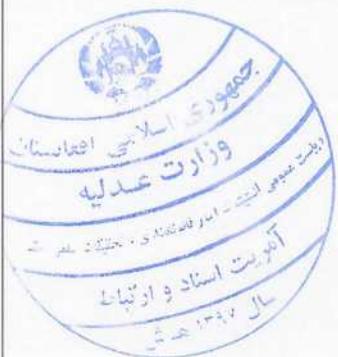
- ۱- اعمار ساختمان مخالف نوع استفاده از زمین.
- ۲- عدم رعایت فیضی تعیین شده ساحة سیز جذبی.
- ۳- تغییر نوعیت استفاده از ساختمان.
- ۴- عدم رعایت میزان مجاز تراکم طبقات ساختمان.
- ۵- تجاوز از فیضی تعیین شده ساحة تحت ساختمان.
- ۶- عدم رعایت عقب نشینی از سه جناح ساختمان و سمت سرک.
- ۷- عدم رعایت حداکثر و حداقل ارتفاع طبقات و تهکوی.
- ۸- عدم رعایت اندازه پیش برآمدگی اطراف ساختمان.

- ۹- عدم رعایت اصول احداث توقفگاه با درنظرداشت ظرفیت مورد نیاز.
- ۱۰- ایجاد تغییرات در ابعاد منظور شده ساختمان.
- ۱۱- اعمار سیستم رد و تخلیه فاضلاب و چاه سپتیک غیر معیاری و جذبی و یا خلاف نقشه.
- ۱۲- عدم رعایت اصول همچواری طوری که مانع تابش نور به طور کامل گردد.
- ۱۳- عدم رعایت فاصله معیاری پیش برآمدگی ساختمان به لین های برق در سرک ها.
- (۲) شاروالی در صورت مشاهده تخلفات مندرج فقره (۱) این ماده، کار ساختمان را متوقف و دستور اصلاح ساختمان و شبکات انженیری و تأسیسات زیربنایی مربوط آن را مطابق نقشه تأیید شده، صادر می نماید.
- (۳) هرگاه تخلفات مندرج اجزای ۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، ۷، ۸، ۹ و ۱۰ فقره (۱) این ماده سبب ضرر به ساحة عامه و تأسیسات عام المنفعه نگردد، کمیته مختلف را حسب احوال به پرداخت جرمیه نقدی طور ذیل، مکلف می نماید:
- ۱- در صورت تخلف از اجزای ۱ و ۲، جرمیه نقدی معادل یک و نیم برابر قیمت زمین تحت تخلف، مطابق لایحه قیمت گذاری.
 - ۲- در صورت تخلف از اجزای ۳، ۴، ۵، ۶، ۷، ۸ و ۹، جرمیه نقدی معادل قیمت حجم ساختمان ساحة تحت تخلف، مطابق لایحه قیمت گذاری.
 - ۳- در صورت تخلف از جزء ۱۰، در مقابل هر فیصد تغییر در ابعاد ساختمان، جرمیه نقدی معادل فی متر مربع قیمت زمین، مطابق لایحه قیمت گذاری.
 - (۴) هرگاه مالک یا مسؤول اعمار ساختمان از اجزای ۱۱، ۱۲ و ۱۳ مندرج فقره (۱) این ماده تخلف وزرد، کمیته به تخریب ساختمان، تصمیم اتخاذ می نماید.
 - (۵) هرگاه مالک یا مسؤول اعمار ساختمان، دستور اصلاحی مندرج فقره (۲) این ماده را رعایت نه نماید و به ساحة عامه و تأسیسات عام المنفعه و اشخاص خساره عاید گردد، کمیته به تخریب ساختمان، تصمیم اتخاذ می نماید.
 - (۶) هرگاه مختلف از پرداخت جرمیه های مندرج اجزای ۱، ۲ و ۳ مندرج فقره (۳) این ماده امتناع و به تخلف ساختمانی ادامه دهد، شاروالی کار ساختمان را الی تحصیل جرمیه نقدی متوقف و ساحه را مهر و لاک می نماید.

احادات تأسیسات عامه شهری خلاف پلان منظور شده

ماده سی و هفتم:

- (۱) انجام اعمال ذیل حین احداث تأسیسات عامه شهری و سایر موارد استفاده از زمین، تخلف از پلان منظور شده، محسوب می شود:



- ۱- عدم رعایت حداکثر ارتفاع تأسیسات عامه شهری.
 - ۲- احداث تأسیسات شهری در ساحت ممنوعه.
- (۲) شاروالی در صورت مشاهده اعمال مندرج فقره (۱) این ماده، کار احداث تأسیسات عامه شهری و سایر موارد استفاده از زمین را متوقف و دستور اصلاح کار را مطابق پلان و نقشه منظور شده، صادر می‌نماید.
- (۳) هرگاه مالک یا مسؤول اعمار ساختمان دستور مندرج فقره (۲) این ماده را رعایت ننماید، کمیته طور ذیل تصمیم، اتخاذ می‌نماید:
- ۱- در صورت متضرر نه شدن تأسیسات خدمات عامه، مکلف نمودن متخلص به پرداخت جرمیه نقدی معادل خسارة واردہ بر ساحة تحت تخلف.
 - ۲- در صورت متضرر شدن تأسیسات عامه، مکلف نمودن متخلص به تخریب تأسیسات مربوط.
- (۴) کمیته در حالت مندرج جزء ۲ فقره (۳) این ماده، متخلص را به اعاده ساحه به حالت اولی نیز مکلف می‌نماید.
- (۵) هرگاه متخلص از پرداخت جرمیه نقدی مندرج جزء ۱ فقره (۳) این ماده، امتناع و به تخلف ساختمانی ادامه دهد، شاروالی، کار ساختمان را الی تحصیل جرمیه متوقف و ساحه را مهر و لاک می‌نماید.

اعمار ساختمان بدون اخذ اجازه ساختمان

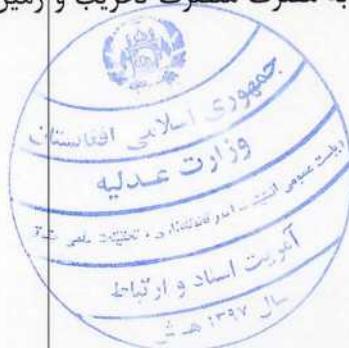
ماده سی و هشتم:

- (۱) هرگاه شخص بدون اخذ اجازه ساختمان به اعمار ساختمان، شبکات انженیری و تأسیسات زیربنایی و احداث تأسیسات عامه شهری و سایر موارد استفاده از زمین، مبادرت ورزد، متخلص شمرده می‌شود.
- (۲) شاروالی در صورت مشاهده تخلف مندرج فقره (۱) این ماده، کار ساختمان را الی اخذ اجازه ساختمان، متوقف می‌سازد.
- (۳) کمیته، متخلص مندرج فقره (۱) این ماده را به پرداخت جرمیه نقدی معادل دو فیصد قیمت زمین تحت ساختمان، مطابق لایحه قیمت گذاری، مکلف می‌نماید.
- (۴) هرگاه متخلص از پرداخت جرمیه نقدی مندرج فقره (۳) این ماده، امتناع و به تخلف ساختمانی ادامه دهد، شاروالی کار ساختمان را الی تحصیل جرمیه نقدی متوقف و ساحه را مهر و لاک می‌نماید.

زمین اضافه تصرف

ماده سی و نهم:

- (۱) هرگاه شخص بیشتر از مساحت مندرج سند مدار اعتبار ملکیت مربوط، زمین را تصرف نماید، طوریکه نقشه شهری را متضرر ساخته و به ضرر عامه تمام شود، ساختمان به مصرف متصرف تخریب و زمین اضافی از تصرف وی خارج می‌گردد.



(۲) هرگاه زمین اضافه تصرف مندرج فقره (۱) این ماده، نقشه شهری را متضرر نساخته و به ضرر عامه تمام نشود، کمیته در مورد طور ذیل تصمیم اتخاذ می‌نماید:

- ۱- در صورتی که قیمت زمین اضافه تصرف از قیمت ساختمان کمتر باشد، قیمت زمین، مطابق نرخ روز سنجش شده و متصرف مکلف به پرداخت آن به شاروالی مربوط می‌گردد.
- ۲- در صورتی که قیمت زمین اضافه تصرف از قیمت ساختمان با درنظرداشت نرخ روز بیشتر باشد، قیمت ساختمان از طرف شاروالی مربوط به متصرف تأدیه گردیده و ساختمان ملکیت شاروالی شناخته می‌شود.

تعقیب عدلی

ماده چهلم:

هرگاه مالک یا مسؤول اعمار ساختمان حین اعمار ساختمان، شبکات انجنیری و تأسیسات زیر بنایی آن، احداث تأسیسات عامه شهری و سایر موارد استفاده از زمین، مرتكب یکی از اعمال ذیل گردد، در این صورت، شاروالی مکلف است، متخلص را غرض تعقیب عدلی به مراجع ذیصلاح معرفی نماید:

- ۱- اشجار یا ساحت سبز متعلق به اماکن عامه را قطع یا تخریب نماید.
- ۲- آب‌های زیر زمینی را به نحوی از انحا آلوده نماید.
- ۳- منابع آب را بدون اجازه مقامات ذیصلاح یا بدون دلیل مؤجه، مسدود، تخریب یا تغییر دهد.
- ۴- آلات، نل یا آلات مخصوص مراافق آب، برق، گاز و امثال آن را عمدتاً طوری بشکند یا تلف نماید که به اثر آن مراافق عمومی معطل گردد.
- ۵- ارتکاب سایر اعمال جرمی مطابق احکام قانون.

تخریب سرک یا املاک عامه

ماده چهل و یکم:

هرگاه مالک یا مسؤول اعمار حین اعمار ساختمان، شبکات انجنیری و تأسیسات زیر بنایی آن، احداث تأسیسات عامه شهری و سایر موارد استفاده از زمین، سرک‌ها یا املاک عامه را عمدتاً بدون اخذ اجازه از شاروالی یا مراجع ذیصلاح، تخریب نماید، در این صورت شاروالی مکلف است، متخلص را علاوه بر جبران خسارة وارد که شامل قیمت و مصارف احیای مجدد ساحة تخریب شده می‌باشد، غرض تعقیب عدلی به مراجع ذیصلاح معرفی نماید.

رسیدگی به شکایات

ماده چهل و دوم:

(۱) هرگاه به اثر تخلف یا تطبیق احکام مندرج این مقرره به شخص ضرر وارد گردد، متضرر می‌تواند، شکایت خویش را به شاروالی مربوط، ارائه نماید.



(۲) رسیدگی به شکایت مندرج فقره (۱) این ماده، مطابق طرزالعملی که از طرف کمیته وضع می‌گردد، صورت می‌گیرد.

بدیل جریمه

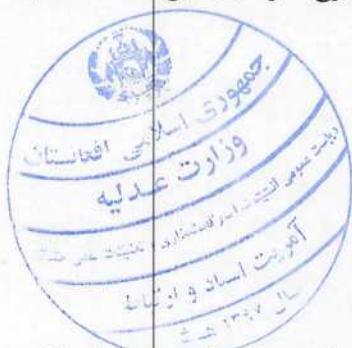
مادهٔ چهل و سوم:

(۱) هرگاه مالک ساختمان بتایر دلایل مؤجه نتواند، جریمه وضع شده ناشی از تخلف ساختمانی را پرداخت نماید، در این صورت به اساس توافق مالک و شاروالی متناسب به مبلغ جریمه، ملکیت واحد رهایشی یا تجاری بعد از ثبیت قیمت به نرخ روز به حیث بدیل جریمه، به شاروالی مربوط انتقال می‌نماید.

(۲) انتقال ملکیت مندرج فقره (۱) این ماده، مطابق احکام اسناد تقنینی مربوط صورت می‌گیرد

(۳) عواید ناشی از ملکیت مندرج فقره (۱) این ماده به حساب صندوق انکشاف شهر، تحويل می‌گردد.

(۴) تأسیسات خدمات عامه مربوط به ساختمان نمی‌تواند، بدیل جریمه مندرج فقره (۱) این ماده محاسبه گردد.



فصل ششم

احکام متفرقه

مطالعات جیولوجیکی و استحکامیت در مقابل زلزله

مادهٔ چهل و چهارم:

(۱) اداره، اجازه ساختمان را به ساختمانی که تعداد طبقات آن به شمول تهکوی بالاتر از پنج منزل باشد، صادر می‌نماید، مشروط بر اینکه مطالعات جیولوجیکی و آزمایش خاک از طریق لابراتوارهای ملی و بین المللی دارنده جواز رسمی از مراجع ذیصلاح صورت گرفته و تدبیر لازم جهت استحکامیت و مصونیت ساختمان در مقابل زلزله مطابق معیارها و ستندرد های مربوط اتخاذ شده باشد.

(۲) اداره، اجازه ساختمان را به ساختمانی که تعداد طبقات آن به شمول تهکوی بالاتر از نه منزل باشد، صادر می‌نماید، مشروط بر اینکه نتایج آزمایشات و استحکامیت و مصونیت ساختمان در مقابل زلزله مندرج فقره (۱) این ماده از طرف دیپارتممنت مسلکی پوهنتون پولی تخنیک یا پوهنتون کابل تأیید شده باشد.

طرزالعمل ها در رابطه به صدور اجازه ساختمان

مادهٔ چهل و پنجم:

(۱) معیارهای مربوط به طبقات و تراکم ساختمان، تناسب سطح اشغال، عقب نیشینی ها، تأمین توقفگاه، فضای سبز جذبی، طی مراحل صدور اجازه ساختمان، مطابق طرزالعمل های جداگانه تنظیم می‌گردد.

(۲) اداره در رابطه به حد اوسط معیارهای حداقل و حدکثر مندرج این مقررها با درنظرداشت معیارهای فنی و انجینیری و تناسب طبقات با ساحة تحت ساختمان، مطابق طرزالعمل مربوط، تصمیم اتخاذ می‌نماید.

(۳) اداره مکلف است، اجازه ساختمان را با درنظرداشت احکام اسناد تقنیتی و طرزالعمل مربوط به سیستم تخلیه فاضلاب، معیار های محیط زیستی و ایمنی، صادر نماید.

تسهیلات لازم جهت استفاده اشخاص دارای معلولیت

ماده چهل و ششم:

مالک و مسؤول اعمار ساختمان مکلف اند، حین اعمار ساختمان رهایشی متوسط منزل، مختلط متوسط منزل، مختلط بلند منزل، مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری اختیاری، مختلط متوسط منزل با امتیاز تجاری الزامی، صنایع ثقیله و صنایع خفیفه، تسهیلات لازم را جهت استفاده اشخاص دارای معلولیت از ساختمان، فراهم نمایند.

ارزش افزوده و تراکم طبقات

ماده چهل و هفتم:

(۱) شاروالی ارزش افزوده را حین صدور اجازه ساختمان، قرار ذیل محاسبه و مالک مکلف به پرداخت آن می باشد:

۱- در ساحات پلانی، (۱۵) پانزده فیصد قیمت زمین تحت ساختمان، مطابق لایحة قیمت گذاری.

۲- در ساحات غیر پلانی و ساحتی که پلان به صورت مکمل در آن تطبیق نگردیده است، (۲۰) بیست فیصد قیمت زمین تحت ساختمان، مطابق لایحة قیمت گذاری.

(۲) ارزش تراکم طبقات در ساحات پلانی و غیر پلانی به اساس طبقات تنظیم شده که الى منزل چهارم به شمول یک منزل تهکوی بدون اخذ ارزش افزوده و طبقات بالاتر از آن، حین صدور اجازه ساختمان، قرار ذیل محاسبه و از مالک اخذ می گردد:

۱- منزل پنجم در مقابل فی متر مربع سقف ساختمان، یک فیصد قیمت زمین تحت ساختمان، مطابق لایحة قیمت گذاری.

۲- بالاتر از منزل پنجم در مقابل فی متر مربع سقف ساختمان، در هر منزل دو فیصد قیمت زمین تحت ساختمان، مطابق لایحة قیمت گذاری.

(۳) مساحتی که در طبقات ساختمان جهت اعمار تأسیسات خدمات عامه غیر انتفاعی، اختصاص می یابد، تابع پرداخت قیمت تراکم طبقات مندرج فقره (۲) این ماده نمی باشد.

قیمت عرضه خدمات انجنیری

ماده چهل و هشتم:

(۱) مالک مکلف است، قیمت خدمات انجنیری صدور اجازه ساختمان را، حین صدور اجازه ساختمان به شاروالی مربوط بپردازد.



(۲) قیمت مندرج فقره (۱) این ماده با درنظرداشت معیارهای مندرج لایحه مربوط، محاسبه و اخذ می‌گردد.

ساختمان‌های قبل از انفاذ این مقرره

ماده چهل و نهم:

(۱) ساختمان‌های که قبل از انفاذ این مقرره اعمار گردیده‌اند، تخلفات آن‌ها با درنظرداشت شرایط ذیل، مطابق احکام این مقرره، بررسی و سند بهره برداری به مالک ساختمان، صادر می‌گردد:

۱- تأیید یکی از شرکت‌های ساختمانی و مشورتی دارنده جواز نامه درجه اول مندرج قانون شهرسازی و مسکن مبتنی بر استحکامیت ساختمان و رعایت سیستم ایمنی.

۲- عدم اعمار ساختمان در ساحة ممنوعه شهری و عامه.

۳- تثبیت حق ملکیت مالک از طریق مراجع مربوط.

۴- عدم جریان دعاوی پیرامون حق مالکیت آن.

۵- تذکر تخلف انجام شده در استناد تقنینی قبلی.

(۲) مالکین ساختمان‌های مندرج فقره (۱) این ماده مکلف‌اند، تدبیر لازم را جهت تأمین انرژی بدیل، توقفگاه و تصفیه فاضلاب، اتخاذ نمایند.

سند بهره برداری از ساختمان

ماده پنجم:

(۱) شاروالی مکلف است، ساختمان‌های اعمار شده در محدوده شهر مربوط را ثبت و بعد از حصول اطمینان از رعایت اصول شهرسازی و ساختمانی، سند بهره برداری از ساختمان را به مالکین آن‌ها، صادر نماید.

(۲) امور مربوط به سند بهره برداری از ساختمان در طرز العمل مربوط، تنظیم می‌گردد.

همکاری مراجع امنیتی

ماده پنجم و یکم:

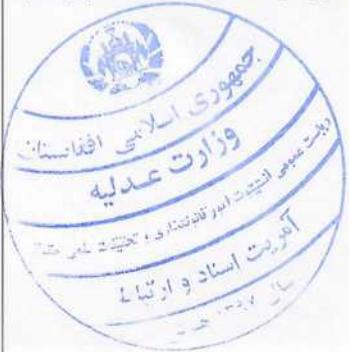
(۱) مراجع امنیتی مکلف‌اند، بنابر مطالبه شاروالی مربوط، در تطبیق تصامیم کمیته و احکام مندرج این مقرره، همکاری نمایند.

(۲) مراجع امنیتی نمی‌توانند، بدون مطالبه شاروالی مربوط در امور ساختمان‌ها و تخلفات ساختمانی، مداخله نمایند.

برنامه‌های آگاهی دهی

ماده پنجم و دوم:

(۱) شاروالی مکلف است به منظور جلوگیری از تخلفات ساختمانی در محدوده ساحة مربوط و تأثیرات منفی آن، برنامه‌های آگاهی دهی را طرح و تطبیق نماید.



(۲) شاروالی مکلف است، تخلفات ساختمانی در محدوده ساحة مربوط را با ذکر اسم و شهرت مختلف، نوع تخلف، موقعیت ساختمان تحت تخلف، صورت جلسات و تصامیم اتخاذ شده کمیته و چگونگی تطبیق آن را بعد از ثبت در دفاتر مربوط، جهت آگاهی عامل نشر نماید.

محاسبه قیمت عرضه خدمات و جریمه

ماده پنجاه و سوم:

شاروالی های که لایحه قیمت گذاری نداشته باشند، می‌توانند قیمت عرضه خدمات و جریمه های مندرج این مقرر را الی وضع لایحه قیمت گذاری، مطابق نرخ روز محاسبه نمایند.

تحویلی عواید

ماده پنجاه و چهارم:

(۱) عواید حاصله ناشی از تطبیق احکام این مقرر به استثنای جریمه های ناشی از تخلفات ساختمانی به حساب شاروالی مربوط، تحويل بانک می‌گردد.

(۲) جریمه های ناشی از تخلفات ساختمانی به حساب صندوق انکشاف شهر، تحويل می‌گردد.

(۳) طرز ایجاد صندوق انکشاف شهر، مدیریت، نحوه دریافت، نگهداری و استفاده از وجوده صندوق مذکور در سند تقنی جدآگانه، تنظیم می‌گردد.

تعديل معیار ها

ماده پنجاه و پنجم:

(۱) معیار های مندرج این مقرر با درنظرداشت اصول شهرسازی که از طرف وزارت شهرسازی و اراضی، ترتیب و توسط مرجع ذیصلاح تصویب می‌گردد، قابل تعديل می‌باشد.

(۲) شاروالی کابل و اداره ارگان های محلی در تفاهم با شاروالی های مربوط می‌توانند، طرح تعديل معیار های مندرج این مقرر را پیشنهاد نمایند.

وضع لوایح و طرزالعمل ها

ماده پنجاه و ششم:

شاروالی کابل و اداره ارگان های محلی در تفاهم با شاروالی های مربوط می‌توانند به منظور تطبیق بهتر احکام این مقرر، لوایح و طرزالعمل ها را وضع نمایند.

تاریخ انفاد

ماده پنجاه و هفتم:

این مقرر از تاریخ نشر در جریده نافذ می‌گردد و لوایح، طرزالعمل ها و احکام مغایر این مقرر، ملغی می‌گردد.

