



جمهوری اسلامی افغانستان
شاروالی کابل
معینیت پلانگذاری و انکشاف شهری



طرز العمل صدور مجوز ساختمان

سرطان ۱۳۹۸

فصل اول

احکام عمومی

مبنی

ماده اول:

این طرزالعمل بر مبنی مواد ۲۵ و ۱۷۱ قانون شاروالی ها وضع گردیده است.

هدف:

ماده دوم:

- (۱) این طرزالعمل در مطابقت با اصول مندرج در چارچوب طراحی شهر کابل و با رویکرد تفصیل آن ترتیب گردیده و اهداف ذیل را دنبال میکند: ثبت، رسمی سازی و صدور مجوز ساختمانی به ساختمان های رهائشی، تجارتي، مختلط، گدام، کلتوري، فرهنگي، مذهبي وغيره ساختمان های خصوصی و دولتي بمنظور رشد فعاليت های ساخت و ساز و ارایه تسهیلات برای سرمایه گذاران سکتور ساختمان مطابق قوانین و مقررات نافذ کشور در محدوده ماستر پلان شهر کابل
- (۲) تحقق تعهدات افغانستان با تمویل کنندگان بین المللی مرتبط به پروسه صدور مجوز ساختمان (تطبيق مواد ريفرم میمو های سالانه).
- (۳) حفظ و نگهداشت اسناد و اطلاعات ثبت شده مربوط مجوز ساختمان جهت دسترسی به معلومات (دیتابیس) و آرشیف اسناد دایمی در ادارهمحایت از حقوق ومصئونیت املاک همجوار.
- (۴) حفظ ارزش املاک با کنترل توقعات جامعه با پیش بینی از توسعه آینده شهر.
- (۵) جلوگیری یا هم به حد اقل رسانیدن عدم سازگاری کاربری های شهری.
- (۶) جلوگیری از ازدحام بیش از حد ساختمان ها، توسعه بیش از حد یکعده ساحات و تمرکز بیش از حد جمعیت و فعاليت های تجارتي.
- (۷) تشویق به زنده سازی ساحات تجارتي و واحد های همسایگی.
- (۸) حفاظت و ارتقای محیط طبیعی شهر و جلوگیری از خطرات طبیعی در توسعه شهر.

- (۹) متعادل سازی و حفاظت از منابع واحد های همسایگی و نواحی با در نظر داشت نیاز به ارتقای توسعه اقتصادی.
- (۱۰) حفظ فرصت های توسعه و بازسازی در جوابگویی به تغییرات در بازار کار با در نظر داشت هویت ساحات اطراف.
- (۱۱) ایجاد پروسه موثر و مناسب جهت تطبیق قواعد و استندرد ها با احترام به حقوق صاحبان املاک و منافع شهروندان و شهر.

تعاریف و اصطلاحات

ماده سوم: اصطلاحات زیر در این طرز العمل دارای مفاهیم ذیل میباشد

۱. **اتاق تخنیکي:** اتاق تخنیکي عبارت از اتاق است که اختصاص به وسایل میخانیکي و تجهیزات الکترونیکی و آبرسانی مربوط به ساختمان اختصاص داده شده باشد.
۲. **بافت ارگانیک:** بافت ارگانیک در اصطلاح ساختمانی می توان به بافت های اطلاق نمود که بیشتر نظر به ضرورت های حیاتی، زمانی و ساحوی ساختمان در مطابقت به خواست های شان عیار سازد و هیچ عاملی به جز نیروهای حیاتی مانع رشد آن نشده باشد. نمونه های این نوع شکل گیری در تاریخ معماری کشورمان نیز فراوان است از آنجمله میتوان به شهرسازی کاملاً ارگانیک و انسانی بافتهای قدیمی، معماری طبیعی، کوچه های پر خم و پیچ، جاده های بن بست و استفاده از مصالح متناسب با اقلیم و بسیاری از موارد دیگر نام برد.
۳. **بافت شطرنجی:** به بافت های گفته می شود که شهر را از حالت ارگانیک به سوی عصری شدن سوق میدهد.
۴. **باکس زینه:** عبارت از احاطه مسیر زینه به بام بوده که بالای زینه اصلی ساختمان اعمار میگردد.
۵. **بدنه جاده:** عبارت از قسمت اول ساختمان بلند منزل است که در کنار جاده اعمار میشود و با عابرین و تراکم پیاده رو سر و کار دارد.
۶. **بدنه میانه:** عبارت از قسمت دوم ساختمان بلند منزل است که بالای بدنه جاده قرار گرفته و با یک مقدار عقب نشینی از لبه بدنه جاده ارتفاع ساختمان را برای عابرین پیاده سهل تر و عصری تر می سازد.
۷. **برج:** عبارت از قسمت مرتفع و سومی ساختمان بلند منزل است که ارتفاع حقیقی ساختمان بلند منزل را دریافت میکند.
۸. **بلاک آپارتمانی:** عبارت از ساختمان متوسط با هم بلند منزل است که میتواند شامل یک یا چندین نوع استفاده (معمولاً رهايشی آپارتمانی) باشد و یا دارای چندین بخش های قابل مسکن باشد.

۹. **بلاک های شهری:** بلاک شهری عبارت از مجموعه از چندین نمره شهری است که با سرک ها احاطه شده باشد و هر نمره آن نمایندگی از یک واحد مسکونی نماید.
۱۰. **بلاک های عمود بر دهلیزهای شهری:** به آن بلاک های گفته می شود که ساختار آن موازی به دهلیز شهری قرار داشته و دارای طبقات بیشتر بوده اما تعداد نمرات شامل این بلاک به بلاک های که در کنار سرک اتصالی به دهلیز قرار می گیرد، دارای طبقات کمتر است.
۱۱. **بلاک های موازی به دهلیزهای شهری:** چیدمان این بلاک هاطوریست که طول بلاک در موازات با دهلیز شهری واقع میشود. به عباره دیگر تعداد نمرات شامل بلاک که کنار دهلیز قرار دارند نظر به نمرات که بواسطه سرک عمود بر دهلیز با آن وصل میشوند، فوق العاده زیاد است.
۱۲. **بهسازی:** روش جهت بهبود وضعیت ساحات غیرپلانی از بعد زیربنایی و ساختاری، حل مشکلات شهری و محیطی، بلند بردن کیفیت زندگی و دسترسی به زیربنا با حفظ ارزش های ساحات موجوده، ترتیب می گردد.
۱۳. **مدغم:** به آن عمل گفته می شود که جهت ساخت و ساز دو یا چندین نمره به همدیگر مدغم شوند یا بصورت مشترک اعمار شود.
۱۴. **تراکم ساختمانی پایه:** عبارت از مقدار تراکمی است که مالک ساختمان میتواند آنرا رایگان بدست بیاورد.
۱۵. **تراکم ساختمانی (FAR):** عبارت از نسبت مساحت مجموع طبقات بر مساحت کل زمین می باشد.
۱۶. **تراکم ساختمانی مجاز:** عبارت از مقدار تراکم حداکثر مورد استفاده از زمین غرض اعمار ساختمان می باشد و قیمت مساحت تراکم مجاز مطابق به لایحه تصویب شده قابل تحصیل می باشد.
۱۷. **تنظیم مجدد:** این روش جهت تغییر شکل و منظم ساختن قطعات زمین استفاده میشود. با تطبیق این پروسه تسهیلات و خدمات شهری بهتر شده و موثریت زمین ارتقا می یابد.
۱۸. **چارچوب طراحی شهر کابل:** عبارت از پلان دورنمای شهری است که منحصیث یگانه سند مدیریت کننده شهری مورد استفاده قرار میگیرد و این سند منحصیث یک سند رهنمودی بوده که تاسیسات خدماتی عامه را به هیچ وجه صدمه وارد نمی کند.
۱۹. **دستور نقشه:** یگانه سند که از طرف اداره جهت ترتیب نقشه های ساختمانی به متقاضی ارائه می شود که شامل تمام نورم های شهری ساختمانی و تعداد طبقات ساحه مورد استفاده واضحاً نشان داده شده است.
۲۰. **دهلیز شهری:** به آن جاده گفته می شود که دارای عرض نسبتاً بیشتر بوده و در کنار آن ساختمان های منظم و با ارتفاع نسبتاً بیشتر بوده و چندین جاده های نسبتاً بزرگ و کوچک به آن منتهی شده باشد.

۲۱. **زون های شهری:** عبارت از ساحه نسبتاً بزرگ بوده که شامل نوع استفاده از زمین مشخص باشد.
۲۲. **سطح اشغال:** به آن مساحتی گفته می شود که بالای آن عملاً تعمیر اعمار میگردد.
۲۳. **ساحات رهایشی:** به آن ساحاتی گفته می شود که شامل محلات مسکونی بوده و دارای نفوس بیشتر باشد.
۲۴. **ساحات مختلط:** به آن ساحاتی گفته می شود که شامل محلات با اقسام نوع فعالیت باشد.
۲۵. **ساحات مختلط اداری:** به ساحاتی گفته می شود که دارای تاسیسات اداری، خدماتی و عام المنفعه ویا چندین هدفه باشد.
۲۶. **ساحات مختلط تجارتي:** به ساحاتی گفته می شود که دارای اقسام و انواع فعالیت تجارتي، داد و ستد به شکل عمده و پرچون باشد.
۲۷. **سرک خدماتی (Service Road):** عبارت از سرک است که جهت موارد خاص خدماتی بیشتر مورد استفاده قرار می گیرد.
۲۸. **ضریب سطح اشغال (BCR):** عبارت از نسبت مساحت زیربنای تعمیر بر کل مساحت نمره زمین می باشد. معمولاً به فیصدی نشان داده میشود.
۲۹. **سیستم غیر متمرکز تصفیه فاضلاب:** به آن سیستمی گفته می شود که در آن تمام سیستم تصفیه فاضلات را دارا بوده و مختص به نمره زمین مذکور بوده و به کدام کانال شهری فاضلاب اتصال نداشته و باعث آلودگی محیط زیست نگردد.
۳۰. **صنایع ثقیله:** به آن دستگاه ها ویا وسایلی گفته می شود که بواسطه آن تجهیزات بزرگتر مورد استفاده قرار گرفته و دارای احجام بزرگتر و آلودگی صوتی بیشتر بوده و حاصل تولید آن بزرگتر یا بیشتر باشد.
۳۱. **صنایع خفیفه:** به دستگاه های نسبتاً خورد و کوچکی گفته می شود که دارای وسایل و تجهیزات کوچکتر بوده و سطح تولید آن نیز پائین باشد.
۳۲. **طرز العمل:** به آن روش یا راه کار اطلاق می شود که جهت رسیدن به هدف خاص از آن استفاده میگردد و در آن تمام راه کارهای بصورت روشن و واضح تعریف و اصول و مقررات در آن مراعات شده باشد.
۳۳. **عقب نشینی ها:** عبارت از فاصله تعمیر از دیوار احاطه می باشد.
۳۴. **شکل ساختمان:** به آن قسمت ساختمان گفته می شود که ساختمان در چوکات آن بنا می شود.

۳۵. **فضای سبز جذبی:** آن قسمت از نمره زمین است که جهت جذب آب های سطح الارضی موسمی گذاشته می شود که سطح آن پوشیده از آب خاک طبیعی باشد.
۳۶. **قواعد ساختمانی:** عبارت از مقرراتی قبلاً طرح و تصویب شده است که در جریان ساختمان مالک به رعایت آن مکلف می باشد.
۳۷. **کاربری:** طرز استفاده از زمین مطابق قوانین و قواعد و طرز العمل های مربوطه زونینگ را کاربری نامند.
۳۸. **کمیسیون موارد خاص:** به کمیسیونی گفته می شود که اعضای آن از طرف مقام شاروالی غرض رسیدگی به موارد که بصورت عادی راه حل نداشته تعیین میگردد.
۳۹. **گره ها:** به کلماتی گفته می شود که بصورت عادی قابل فهم نبوده و برای درک آن به یک سلسله رهنمودها و تشریحات ضرورت باشد. و در اصطلاح این طرز العمل به نقاطی تلقی میشود که دارای اهمیت اقتصادی تجارتي و تراکم جمعیتی بیشتر باشد.
۴۰. **مجوز ساخت و ساز:** به پروسه گفته می شود که بعد از طی مراحل آن برای متقاضی سند رهنمودی ساختمان صادر میگردد و متقاضی طبق آن اجازه اعمار را کسب می کند.
۴۱. **نقشه زونینگ:** نقشه های شاخصی که نوع استفاده از زمین را مشخص میسازد.
۴۲. **نوسازی (احیای مجدد):** پروسه که در آن ساختمان قبلاً موجود بوده و در اثر گذشت زمان و حوادث تخریب شده و مجدداً ضرورت به اعمار داشته باشد.
۴۳. **واحد همسایگی:** به آن زمینی گفته می شود که در جوار نمره زمین مربوطه واقع باشد.
۴۴. **تثبیت ملکیت:** پروسه که در آن حق مالکیت بر زمین به اساس اسناد مدار اعتبار که مبطل آن موجود نباشد، ثابت می گردد. این پروسه در روشنایی قانون تنظیم امور زمینداری صورت میگیرد.
۴۵. **ویزه:** عبارت از منظوری اسناد تخنیکی پروژه در پرتوت نورما واستندرد.
۴۶. **پلان زونینگ:** پلان تعیین میزان تراکم ساخت و ساز است که به اساس چارچوب طراحی شهری کابل ترتیب گردیده است و قواعد و شرایط را در یک نمره زمین تعیین میکند.
۴۷. **دستور نقشه:** سندی است که از طرف ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان در پرتو اصول و مقررات معین شده در چارچوب طراحی شهری و تحلیل و ارزیابی ساحوی ترتیب شده و جهت ترتیب نقشه های ساختمانی به متقاضی ارایه میشود تا متقاضی در پرتو آن بتواند دیزاین و طرح ساختمانی خویش را آماده سازد.
۴۸. **تکس نقشه:** تکس نقشه وجه مالی است که به اساس حجم پر و خالی ساختمان مطابق لایحه منظور شده محاسبه گردیده و از شخص متقاضی حصول گردیده و به حساب عوایدی شاروالی انتقال میگردد.
۴۹. **مجوز ساختمان:** طبق احکام این طرز العمل: سند رسمی است که بعد از تکمیل پروسه اداری و تخنیکی برای اشخاص حقیقی و حکمی داخلی و خارجی در مطابقت به قوانین نافذه از طریق ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان بطور رسمی صادر میگردد.

۵۰. **گدام ها:** به نوع از ساختمان های اطلاق میگردد که برای مقاصد انبار و ذخیره نمودن مواد مختلف (مواد ساختمانی، زراعتی، تجارتي، صنعتی و غیره) مورد استفاده قرار میگیرد.

۵۱. **سرد خانه ها:** به نوع از ساختمان های گدام اطلاق میگردد که برای مقاصد انبار نمودن محصولات که تغییرات اقلیمی و یا بلند رفتن درجه حرارت باعث فاسد شدن آن میگردد، مورد استفاده قرار میگیرد.

۵۲. **تذکره ساختمان:** سند است که در ختم کار ساخت و ساز بعد از حصول اطمینان از تکمیل معیاری تمام پروسه های کاری ساختمان شامل داشتن (دیزاین و نقشه مطابق کد های ساختمانی، مجوز قانونی، ژورنال تطبیق نقشه ساختمان، تست خاک، تست کانکریت، تست سیخ گول، تست مواد فلزی، زینه فرار، وسایل ایمنی و اخفا حریق، تصادیق شبکات انجینیری، تصادیق از تحویل نکس های مربوطه و غیره) برای مالک ساختمان اعطا میگردد. در صورت که ساختمان های اعمار شده همچو سند را بدست نداشته باشند، بعد از ارزیابی همه جانبه تخنیکی ساختمان، مطابق طرزالعمل جداگانه در صدور آن اقدام میگردد.

فصل دوم

معیارات ساختمانی

ساحات رهایشی کم منزل

ماده پنجم:

ساحات رهایشی کم منزل به ساحاتی گفته میشود که در پلان های زونینگ به عنوان ساحه کم منزل معین گردیده و با در نظر داشت موقعیت، ساحات اطراف، زیربناهای موجود، عرض معبر و نورم های شهری بیشتر از ۳ طبقه بوده نمیتواند.

زون های ساحات رهایشی کم منزل:

ماده ششم:

ساحات رهایشی کم منزل شامل سه زون است که در اکثریت قواعد با هم مشابه و صرفا در ارتفاع و تراکم ساختمانی از هم متفاوت هستند.

استفاده های مجاز و غیر مجاز

ماده هفتم:

(۱) در ساحات رهایشی کم منزل استفاده های ذیل مجاز میباشد:

۱. ساحات رهایشی حویلی دار.
۲. ساحات رهایشی کم منزل حویلی دار که دارای یک یا دو دوکان کوچک برای رفع مایحتاج واحد همسایگی باشد،
۳. خدمات عامه با عملکرد به مقیاس واحد همسایگی چون؛ کلینیک ها، ورزشگاه های کوچک، پارک ها، خدمات پستی و دیگر خدمات شهری .

(۲): در ساحات رهایشی کم منزل استفاده های ذیل غیر مجاز میباشد:

- (۱) اعمار بلاک های رهایشی اپارتمانی درین ساحات ممنوع میباشد. اما (پلان های شهرک های دولتی که اصول ارتفاع، حفظ فاصله محرمیت خانوار و دسترسی به شعاع آفتاب در آن مدنظر گرفته شده باشد، میتواند مرعی الاجرا باشد).
- (۲) ساحات تجارتي خالص وبزرگ: ساحات تجارتي خالص و بزرگ، ساحات صنایع ثقیله و خفیفه، ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی، فابریکه های پروسس مواد زراعتی.

اندازه نمره

ماده هشتم: .

- (۱) تمامی نمرات شامل زون های رهایشی منظم میتوانند ساخت و ساز کنند، مشروط بر اینکه عرض شان کمتر از ۱۰ متر نباشد.
- (۲) نمرات با عرض کمتر از ۱۰ متر باید به کمیسیون موارد خاص راجع شوند تا قواعد متناسب به وضعیت آنان تعریف گردد.
- (۳)

عقب نشینی ها

ماده نهم:

- (۱) در ساحات رهایشی کم منزل تمام ساختمان ها باید از جانبین به اندازه حد اقل ۱ متر عقب نشینی داشته باشند.
- (۲) عقب نشینی در نمرات راسته از سمت پیشرویوایناج سرک حد اقل یک بر پنجم حصه طول نمره و از سمت عقب به اندازه یک متر و در نمرات چپه از سمت سرک به اندازه یک متر و از سمت عقب یک بر پنجم حصه طول نمره، عقب نشینی داشته باشند.
- (۳) بالکن های جانبین ساختمان نیز شامل قاعده عقب نشینی میشوند. و باید بالای عقب نشینی اعمارنشوند.
- (۴) ساختمان میتواند در منزل دوم و بالاتر به اندازه ۱ متر به سمت سرک پیش آمده یا هم بالکن داشته باشد.

(۵) در صورت عقب نشینی ۱ متر در جانبین ساختمان، حد اقل باید ارتفاع طاق کلکین از فرش اتاق ۱۸۰ سانتی متر باید باشد.

(۶) در صورتیکه مالک جایداد خواهان کلکین های بزرگتر در یکی یا هر دو سمت از جانبین ساختمان باشد، باید حد اقل به اندازه ۵ متر در همان سمت عقب نشینی داشته باشد.

(۷) نمراتی رهايشی که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه همانند (سرک، پارک، ساحات سبز) باشد قاعده عقب نشینی در همان سمت بالای آن ساقط شود. درین حالت، حکم فقره پنجم نیز ساقط میشود.

ضریب سطح اشغال (BCR)

ماده دهم:

(۱) سطح اشغال در ساحات رهايشی کم منزل حداکثر ۶۰ فیصد است.

(۲) تمام نمرات رهايشی کم منزل باید به اندازه حداقل ۱۵ فیصد مساحت مجموعی نمره فضای سبز (برای جذب آب) در در نظر گرفته شود. در صورتیکه زمین دارای میلان باشد از تفاوت ارتفاع دونه مره محاسبه میشود

ارتفاع طبقات

ماده یازدهم:

(۱) سقف طبقه اول ساختمان باید حد اقل ۴,۵ متر از سطح پیاده رو ارتفاع داشته باشد.

(۲) در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، از اوسط تفاوت ارتفاع دو طرف نمره محاسبه میشود.

(۳) ارتفاع طبقات ساختمان از یک فرش تا فرش دیگر باید حد اقل ۳ متر و حد اکثر ۳,۵ متر باشد.

تعداد طبقات و تراکم ساختمانی (FAR)

ماده دوازدهم:

(۱) تراکم ها و تعداد طبقات تمام زون های رهايشی کم منزل متفاوت بوده در جدول زیر تعریف شده است:

زون	تعداد طبقات مجاز	تراکم ساختمانی پایه	تراکم ساختمانی مجاز
۱R	۱	۰,۶	۰,۶
۲R	۲	۱,۲	۱,۲

۳R	۳	۱, ۲	۱, ۸
----	---	------	------

(۲) مساحت بالکن ها شامل تراکم ساختمانی میباشد.

(۳) احداث هر نوع سترکچر به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز ممنوع است و باکس زینه شامل تراکم ساختمانی نمی باشد.

تهکوی

ماده سیزدهم:

- (۱) از تهکودرین زون بمنظور پارکینگ وسایط استفاده شده میتواند.
- (۲) حد اکثر تعداد طبقات تهکو در ساحات رهايشی کم منزل یک طبقه است.
- (۳) سقف تهکو از سطح پیاده رو باید به اندازه حد اقل ۱,۲ متر و حد اکثر ۱,۵ متر بلندتر باشد.
- (۴) مساحت تهکو، در صورتیکه حد اقل ۳۰ فیصد مساحت آن به حیث گدام، اتاق تخنیکي، محل عبور سیستم های تخنیکي ساختمان یا هم پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیباشد،

پارکینگ

ماده چهاردهم:

- (۱) تمامی نمرات رهايشی باید بر حسب تعداد طبقات، جای پارکینگ یکعراده موترادرنظر بگیرد.
- (۲) مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکودر مکان دیگری نیز در نظر بگیرد، مشروط برین که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.
- (۳) نمراتی که دارای مساحت کوچکتر از ۱۸۰ مترمربع هستند موجودیت پارکینگ در آن ضروری نمیباشد.

فصل سوم

ساحات رهايشی متوسط منزل

ساحات رهايشی متوسط منزل به ساحاتی گفته میشود که در چارچوب طراحی شهر کابل ساحه رهايشی منظم محسوب شده و با در نظر داشت موقعیت، ساحات اطراف، زیربناهای موجود، عرض معبر و نورم های شهری قابلیت اعمار بین ۴ الی ۶ طبقه را دارا است. ساحات رهايشی متوسط منزل شامل سه زون است که در اکثریت قوانین با هم مشابه و صرفا در ارتفاع و تراکم ساختمانی از هم متفاوت میباشند.

استفاده های مجاز و غیر مجاز

ماده پانزدهم:

در تمامی ساحات رهایشی متوسط منزل فعالیت های ساختمانی ذیل مجاز میباشد:

- (۱) ساحات رهایشی حویلی دار.
- (۲) بلاک های رهایشی آپارتمانی.
- (۳) ساختمان رهایشی آپارتمانی که دارای دوکان تجارتي کوچک جهت رفع مایحتاج واحد همسایگی باشد.
- (۴) خدمات عامه به مقیاس واحد همسایگی چون، کلینیک ها، ورزشگاه ها، پارک ها، خدمات پستی و سایر خدمات شهری.

فعالیت های ساختمانی ذیل مجاز نميباشد:

- (۱) ساحات تجارتي خالص و بزرگ.
- (۲) ساحات صنعتی ثقیله و خفیفه
- (۳) ساحات زراعتی

ماده شانزدهم:

اندازه نمرات

- (۱) نمرات شامل این زون حداقل دارای عرض ۱۰ متر میباشد.
- (۲) نمرات با عرض کمتر از ۱۰ متر باید به کمیسیون موارد خاص راجع شود.

عقب نشینی ها

ماده هفدهم:

از آنجای که قسمت بزرگ از ساحات رهایشی شهر مطابق قاعده قبلی اعمار شده است، بناءً نمیتوان این قاعده جدید را به شکل یکسان در تمام شهر تطبیق کرد. بنابراین قاعده جدید در ساحات که بیشتر از ۷۰ فیصد آن طبق آن قاعده (نمرات چپه و راسته) اعمار شده باشد مرعی الاجرا نبوده و صرفاً در ساحات که خلاف این امر باشد قابل تطبیق خواهد بود. با در نظر داشت این امر، در ذیل اولاً به قواعد سازگار با قواعد قبلی پرداخته و بعد قاعده ساحات جدیداً اعمار را معرفی مینماییم.

قواعد مربوط به ساحات که قبلا اعمار شده

ماده هژدهم:

- (۱) تمام ساختمان ها باید از دوطرف به اندازه حد اقل ۱ متر عقب نشینی داشته باشند.
- (۲) عقب نشینی پیشرو عقب در ساحات رهائشی متوسط منزل طور است که در نمرات راسته از سمت مقابل حد اقل یک بر پنجم حصه طول نمره و از سمت عقب به اندازه ۱ متر و در نمرات چپه از سمت مقابل به اندازه ۱ متر و از سمت عقب یک بر پنجم حصه طول نمره، زمین فاصله داشته باشد.
- (۳) در صورتیکه همسایه های دوطرف با مالک نمره موافقت داشته باشند، مالک جایداد میتواند از عقب نشینی اطراف ساختمان صرف نظر کند.
- (۴) در صورت صرف نظر از عقب نشینی ها مالکین نمرات زمین باید در موقعیت های مناسب ساختمان خویش را اعمار نمایند تا روشنی متناسب به عقب نشینی یک متر میسر شود.
- (۵) در صورت عقب نشینی ۱ متر از دوطرف ساختمان، حد اقل ارتفاع طاق کلکین از فرش اتاق ۱۸۰ سانتی متر باید باشد.
- (۶) در صورتیکه مالک جایداد خواهان کلکین های بزرگتر در یکی یا هر دو سمت از ساختمان باشد، باید حد اقل به اندازه ۵ متر در همان سمت عقب نشینی داشته باشد.
- (۷) بالکن های جانبین ساختمان نیز تابع عقب نشینی میشود. بدین معنی که بالکن های اطراف شامل حجم ساختمان بوده و باید بالای عقب نشینی های جانبین اعمار نشود.
- (۸) ساختمان میتواند در منزل دوم و بالاتر به اندازه ۱ متر به سمت سرک پیش برآمده یا هم بالکن داشته باشد.
- (۹) نمرات رهائشی که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه همانند (سرک، پارک، ساحات سبز، وغیره) باشد قاعده عقب نشینی در همان سمت بالای آن قابل تطبیق نیست. درین حالت، قاعده کلکین های به ارتفاع ۱۸۰ سانتی متر از فرش اتاق نیز در همین سمت (سمت اماکن عامه) بالای ساختمان قابل تطبیق نمیباشد.

قواعد مربوط به ساحات جدید

ماده نوزدهم:

- (۱) نمرات رهائشی متوسط منزل از دو طرف عقب نشینی نداشته و میتوانند به ساختمان پهلو متصل اعمار شوند. اما هیچ یک از مالکین جایداد نمیتواند بالای دیوار احاطه ساختمان را اعمار کند. بدین معنی که میان تمامی ساختمان های این زون حد اقل به اندازه ضخامت دیوار حریم فاصله امنیتی وجود داشته باشد.
- (۲) تمامی اتاق های ساختمان های متوسط منزل رهائشی باید از نور کافی برخوردار باشند، که با حذف عقب نشینی های دو طرف این نور میتواند با استفاده از چاه های نوری در موقعیت های مناسب تامین گردد.

(۳) در صورتیکه مساحت چاه نوری در هیچ یک از طبقات به حیث کاربری دیگر استفاده نشده باشد، شامل محاسبات سطح اشغال نمیشود.

(۴) مساحت چاه نوری باید حد اقل برابر با مساحت ۱ متر عقب نشینی جانبین ساختمان باشد.

(۵) در صورتیکه مالک جایداد خواهان کلکین های بزرگ در یکی یا هر دو سمت از جانبین ساختمان باشد، باید حد اقل به اندازه ۵ متر در همان سمت عقب نشینی داشته باشد.

(۶) نمرات شامل این زون باید از سمت عقب حد اقل به اندازه یک بر پنجم حصه طول نمره عقب نشینی داشته باشند.

(۷) عقب نشینی نمرات از سمت سرک نظر به زون های مختلف متوسط منزل از هم متفاوت است که قرار ذیل میباشد:

1- زون R4: حد اقل ۱,۲ متر از سمت سرک

2- زون R5: حد اقل ۲ متر از سمت سرک

3- زون R6: حد اقل ۳ متر از سمت سرک

(۸) ساختمان میتواند در منزل دوم و بالاتر به اندازه ۱ متر به سمت سرک پیش آمدگی یا هم بالکن داشته باشد.

سطح اشغال

ماده بیستم:

- (۱) سطح اشغال تمام نمرات شامل زون متوسط منزل رهايشی حداکثر ۵۰ فیصد است .
- (۲) تمام نمرات شامل زون های متوسط منزل باید برابر به ۱۰ فیصد مساحت مجموع نمره ، فضای سبز (برای جذب آب) در حویلی خود داشته باشند. این فیصدی جز از فیصدی فضای باز ساختمان است نه اضافه بر آن.

ارتفاع طبقات

ماده بیست یکم:

- (۱) سقف طبقه اول ساختمان باید حد اقل ۴,۵ متر از سطح پیاده رو ارتفاع داشته باشد.
- (۲) در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، ارتفاع سقف طبقه اول (۴,۵ متر) از اوسط تفاوت ارتفاع دو طرف نمره زمین محاسبه میشود.
- (۳) ارتفاع طبقات ساختمان از فرش تا فرش باید حد اقل ۳ متر و حد اکثر ۳,۵ متر باشد.

تعداد طبقات و تراکم ساختمانی (FAR)

ماده بیست دهم:

(۱) تعداد طبقات و تراکم ساختمانی "FAR" در زون های مختلف شامل این کتگوری از هم متفاوت است. تراکم ها و تعداد طبقات تمام زون های رهائشی متوسط منزل در جدول زیر تعریف شده است:

زون	تراکم ساختمانی پایه	تراکم ساختمانی مجاز	تعداد طبقات مجاز
R ۴	۱,۲	۲,۰	۴
R ۵	۱,۲	۲,۵	۵
R ۶	۱,۲	۳,۰	۶

(۲) مساحت بالکن ها شامل تراکم ساختمانی میباشد.

(۳) احداث هر نوع سترکچر یا ساختمان به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز، ممنوع است.

استفاده از تهکو

ماده بیست سوم:

(۱) از تهکودرین زون بمنظور پارکینگ وسایط استفاده شده میتواند.

(۲) حد اکثر تعداد طبقات تهکودر ساحات رهائشی متوسط منزل یک طبقه است.

(۳) سقف تهکو از سطح پیاده رو باید به اندازه حد اقل ۱,۲ متر و حد اکثر ۱,۵ متر بلندتر باشد.

(۴) مساحت تهکو، در صورتیکه حد اقل ۳۰ فیصد مساحت آن به حیث گدام، اتاق تخنیک، محل عبور سیستم های تخنیک ساختمانی و یا هم پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیشد،

پارکینگ

ماده بیست و چهارم:

(۱) تمامی نمرات رهائشی باید بر حسب تعداد طبقات جای پارکینگ یک عراده موتر ادر نظر بگیرد.

(۲) مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکو در مکان دیگری نیز مدنظر بگیرد، مشروط برین که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.

فصل چهارم

مختلط متوسط منزل

ساحات مختلط متوسط منزل به تمام آن ساحات گفته میشود که در چارچوب طراحی شهر کابل کاربری انرا به همین نام تعریف شده اند. علاوه برین ساحات دیگر که مطابق وضعیت کنونی ظرفیت انکشاف مختلط محلی در آنان موجود میباشد، نیز شامل این کتگوری شمرده میشود. اکثریت این ساحات در چارچوب طراحی شهر کابل به حیث ساحات رهایشی بلند منزل با فعالیت مجاز تجارتي در نظر گرفته شده است. با در نظر داشت موارد فوق این ساحات در نقشه زونینگ به حیث ساحات مختلط تعریف شده و امکان تجارتي شدن آن بیشتر شده است. زیرا ساحات نامبرده در حال حاضر موقعیت های خوب تجارتي شهر را تشکیل داده و در چرخش اقتصادی آن نقش بارز ایفا میکنند.

استفاده های مجاز و غیر مجاز

ماده بیست و پنجم:

(۱) در ساحات مختلط متوسط منزل استفاده های ذیل مجاز میباشد:

- ۱ تجارتي: ساختمان های تجارتي، دکاکین، مارکیت تجارتي، خبازی و دیگر انواع فعالیت های تجارتي.
- ۲ ساحات رهایشی مختلط: ساحات رهایشی اپارتمانی که حد اقل با یک کاربری دیگر مختلط باشد، در ساحات مختلط متوسط منزل مجاز است.
- ۳ خدمات عامه: چون شفاخانه ها، کلینیک ها، ورزشگاه ها، پارک ها، خدمات پست و دیگر خدمات شهری میتواند درین ساحات اعمار گردد.
- ۴ صنایع خفیفه: ترمیمگاه وسایل الکترونیکی و دیگر صنایع خفیفه میتواند درین زون فعالیت کنند.

(۲) در ساحات مختلط متوسط منزل استفاده های ذیل غیر مجاز میباشد:

- ۱ ساحات رهایشی حویلی دار: اعمار خانه های رهایشی حویلی دار در ساحات مختلط متوسط منزل.
- ۲ ساحات صنعتی ثقیله: ساختمان های صنایع ثقیله، فابریکه های بزرگ تولیدی و امثال.
- ۳ ساحات زراعتی: ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی، فابریکه های پروسس مواد زراعتی، حیوانی.

زون مختلط متوسط منزل

ماده بیست و ششم:

- (۱) کتگوری ساحات مختلط متوسط منزل در کل شامل سه زون میشود که با وجود مشارکت در بعضی قواعد، در بعضی دیگر از هم متفاوت هستند که از جمله میتوان از فرم و ارتفاع ساختمان نامبرد. با در نظر داشت این مسئله در ذیل هر زون مختلط متوسط منزل تعریف شده است.

۱ : زون M3

این زون شامل نقاطی است که در اطراف ساحات دیپلوماتیک شهر به شکل بافت های رهایشی پلانی قرار دارند. کاربری این زون رهایشی – اداری تعیین گردیده و با همین رویکرد قواعد مربوط به آن نیز تعریف شده است.

فاصله مجاز جوانب تعمیر

ماده بیست و هفتم:

- (۱) در این زون تمام ساختمان ها باید حد اقل از دو جانب به اندازه حد اقل ۱ متر فاصله مجاز در نظر گرفته شود.
- (۲) فاصله مجاز مقابل و عقب در این زون طور بیست که در نمرات راسته از سمت جناح سرک یا پیش رو حد اقل یک بر پنجم حصه طول نمره و از سمت عقب به اندازه ۱ متر و در نمرات چپه از سمت سرک به اندازه ۱ متر و از سمت عقب تعمیر یک بر پنجم حصه طول نمره، عقب نشینی داشته باشند.
- (۳) بالکن های جانبین ساختمان نیز تابع قاعده عقب نشینی بوده چون شامل حجم ساختمان است بناً بالای فاصله مجاز اعمار نشوند.
- (۴) حد اقل ارتفاع طاق کلکین از فرش اتاق در تمام ساختمانهای این زون از دو جانب ۱۸۰ سانتی متر میباشد.
- (۵) در صورتیکه مالک جایداد خواهان کلکین های بزرگتر در یکی یا هر دو سمت از جانبین ساختمان باشد، باید حد اقل به اندازه ۵ متر در همان سمت عقب نشینی داشته باشد.
- (۶) ساختمان میتواند در منزل دوم و بالاتر به اندازه ۱ متر به سمت سرک پیش آمده یا هم بالکن داشته باشد.
- (۷) نمراتی که یک یا چند ضلع آن متصل به سرک، پارک، ساحات سبز، و غیره باشد تابع قاعده مراعات فاصله مجاز در منزل دوم و بالاتر از آن نمیشود.

ضریب سطح اشغال (BCR)

ماده بیست و هشتم:

- (۱) قسمت از مساحت نمره که تحت ساختمان قرار میگرد بر مجموع مساحت نمره زمین.
 - (۲) سطح اشغال در ساحات رهایشی کم منزل ۶۰ فیصد مساحت کل نمره زمین میباشد.
- تمام نمرات باید به اندازه ۱۵ فیصد مساحت نمره زمین فضای سبز (برای جذب آب) در حویلی داشته باشند.

ارتفاع طبقات

ماده بیست و نهم

- (۱) سقف طبقه اول ساختمان باید حد اقل ۴,۵ متر از سطح پیاده رو ارتفاع داشته باشد.

(۲) در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، ارتفاع سقف طبقه اول (۴,۵ متر) از اوسط تفاوت ارتفاع دو طرف نمره محاسبه میشود.

(۳) ارتفاع طبقات ساختمان از فرش تا فرش باید حد اقل ۳ متر و حد اکثر ۳,۵ متر ارتفاع داشته باشد.

تعداد طبقات و تراکم ساختمانی (FAR)

ماده سی ام:

- (۱) تراکم پایه عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند آنرا بدون هیچ نوع پرداخت بدست آورد. این تراکم در زون مورد نظر ۱۲۰ فیصد و یا هم ۱,۲ است.
- (۲) تراکم مجاز عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند با پرداخت قیمت آن به دولت آنرا بدست بیاورد. این تراکم در زون مورد نظر ۱۸۰ فیصد و یا هم ۱,۸ است.
- (۳) مساحت بالکن ها شامل تراکم ساختمانی میباشد.
- (۴) حد اکثر ارتفاع مجاز درین زون ۱۱ متر است.
- (۵) احداث هر نوع سترکچر یا ساختمان به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز ممنوع است.

استفاده از تهکو

ماده سی و یکم

- (۱) تهکو به منظور پارکینگ وسایط نقلیه مجاز است.
- (۲) حد اکثر تعداد طبقات تهکو درین ساحات یک طبقه است. و حد اقل ارتفاع آن از فرش تا فرش ۲,۸۵ متر بوده میتواند.
- (۳) سقف تهکو از سطح پیاده رو باید به اندازه حد اقل ۱,۲ متر و حد اکثر ۱,۵ متر بلندتر باشد.
- (۴) مساحت تهکو، در صورتیکه حد اقل ۳۰ فیصد مساحت آن به حیث گدام، اتاق تخنیک، محل عبور سیستم های تخنیک ساختمانی یا هم پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیشود، در غیر آن شامل تراکم ساختمانی محاسبه خواهد شد.

پارکینگ

ماده سی و یکم:

- (۱) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اپارتمانی در آن، برای هر اپارتمان محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو همان ساختمان در نظر گرفته شود.

(۲) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اداری در آن، برای هر واحد اداری محل پارکینگ یک عراده موثر را در تهکو ساختمان در نظر بیگردد.

(۳) مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکو در مکان دیگری نیز مد نظر بگیرد، مشروط برین که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.

ب: زون M4

این زون بیشتر ساحات تجارتي محلی را تشکیل میدهد. از آنجا که ساحات تجارتي محلی بیشتر در بافت های رهایشی شکل گرفته است بنا برای موقعیت های متفاوت این کاربری، اشکال مختلف تعریف شده است تا نظر به موقعیت نمره و وضعیت اجتماعی اطراف آن اشکال تعیین شده و برای مالک جایداد ارائه شود.

قواعد مربوط به نمره زمین

ماده سی و دهم:

- (۱) کمترین مساحت مجاز برای دریافت تراکم ساختمانی این زون، ۳۰۰ متر مربع است.
- (۲) نمرات با مساحت کمتر به تاسی از تمام قواعد این زون میتوانند تراکم ساختمانی زون پائین تر (M3) را دریافت کنند.

عقب نشینی ها

ماده سی و سوم:

این زون بیشتر ساحات تجارتي محلی را تشکیل میدهد. از آنجا که ساحات تجارتي محلی بیشتر در بافت های رهایشی شکل گرفته است بنا برای موقعیت های متفاوت این کاربری، اشکال مختلف با موقعیت گیری های مختلف ساختمان تعریف شده است. در ذیل قواعد مربوط به موقعیت گیری هر کدام به تفصیل ارائه شده است.

مربوط به ساحات داخل بافت های رهایشی (M4-a, M4-b)

ماده سی و چهارم:

این قواعد مربوط به ساحات مختلط است که در نقشه زونینگ به حیث کاربری مختلط معرفی گردیده اما در ساحه هنوز حالت نمرات حویلی دار را دارند. این ساحات مختلط رهایشی - اداری تعریف شده و حد اقل در مرحله اول نمیتوانند کاربری تجارتي بزرگ را در خود داشته باشند. بنا اکثریت قواعد شان همانند ساحات رهایشی تعریف شده است که در ذیل تعریف میشوند:

- (۱) در این زون تمام ساختمان ها باید حد اقل از دو جانب به اندازه حد اقل ۱ متر فاصله مجاز در نظر گرفته شود.

- (۲) فاصله مجاز مقابل و عقب در این زون طوریست که در نمرات راسته از سمت جناح سرک یا پیش رو حد اقل یک بر پنجم حصه طول نمره و از سمت عقب به اندازه ۱ متر و در نمرات چپه از سمت سرک به اندازه ۱ متر و از سمت عقب تعمیر یک بر پنجم حصه طول نمره، عقب نشینی داشته باشند.
- (۳) بالکن های جانبین ساختمان نیز تابع قاعده عقب نشینی بوده چون شامل حجم ساختمان است بناً بالای فاصله مجاز اعمار نشوند.
- (۴) حد اقل ارتفاع طاق کلکین از فرش اتاق در تمام ساختمانهای این زون از دو جانب ۱۸۰ سانتی متر میباشد.
- (۵) در صورتیکه مالک جاپداد خواهان کلکین های بزرگتر در یکی یا هر دو سمت از جانبین ساختمان باشد، باید حد اقل به اندازه ۵ متر در همان سمت عقب نشینی داشته باشد.
- (۶) ساختمان میتواند در منزل دوم و بالاتر به اندازه ۱ متر به سمت سرک پیش آمده یا هم بالکن داشته باشد.
- (۷) نمراتی که یک یا چند ضلع آن متصل به سرک، پارک، ساحات سبز، و غیره باشد تابع قاعده مراعات فاصله مجاز در منزل دوم و بالاتر از آن نمیشود.

قواعد مربوط به ساحات در امتداد مسیر های اصلی (M4-c, M4-d)

ماده سی و پنجم:

این قواعد مربوط به ساحات مختلط است که در امتداد مسیر های اصلی درجه دوم قرار داشته و ظرفیت تجارتي شدن را دارند. بنا اشکال این ساختمان ها شکل تجارتي مختلط را داشته و قواعد خاص آنرا تعقیب میکنند. این کتگوری نیز نظر به وضعیت اطراف به دو نوع تقسیم میشود: زون (M4-c) یا ساحات مختلط تجارتي با حویلی موقت که در مسیر های قرار دارند که ظرفیت تجارتي شدن را دارد اما تا حال شکل مسیر تجارتي را به خود نگرفته اند بنا در اطراف ساختمان، نمرات حویلی دار قرار دارند در چنین وضعیت نمره مورد نظر اشکال ساختمانش را تجارتي اعمار میکند اما تا مبدل شدن تمام مسیر به ساختمان های مختلط تجارتي، حویلی موقت در اطراف نمره اش میداشته باشد؛ زون (M4-d) یا ساحات مختلط تجارتي در مسیر های قرار دارند که از قبل به تعداد قابل ملاحظه کاربری تجارتي مختلط در آنان رشد کرده است و نمرات جدید نیز در میان ساختمان های قرار میگیرند که از قبل کاربری تجارتي در آنان موجود بوده است، بنا این ساحات شکل ساحات تجارتي را اخذ کرده و قواعد آنرا بدون کدام استثنا تعقیب میکنند. قواعد برای هر دو زون در ذیل تعریف شده است:

- (۱) تمامی عقب نشینی های زون های مختلط متوسط منزل برای عبور و مرور عامه بوده و مالک زمین اجازه هیچ نوع ساخت و ساز و مسدود کردن آنان (از قبیل پنجره گرفتن، دیوار کردن و امثال آن) را ندارد. حد فاصل نمرات در چنین حالت میتواند با تغییر مواد ساختمانی در زمین محوطه از نمره دیگر تفکیک شود. این قاعده (قراریکه قبلاً ذکر شد) برای ساحات تجارتي مختلط با حویلی موقت مستثنی است.
- (۲) تمامی نمرات شامل این زون ها باید از جانب جاده به اندازه ۲ متر عقب نشینی داشته باشند.
- (۳) ساختمانهای تمامی نمرات میتوانند در منزل دوم و بالاتر آن، ساختمان شانرا به اندازه حد اکثر ۱,۵ متر به سمت جاده پیش بیاورند.

(۴) تمام نمرات شامل این زون ها باید حد اقل به اندازه ۵ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی جهت ایجاد Service Road یعنی مسر تردد عامه داشته باشند.

(۵) در صورتیکه کوچه و یا هم سرک در عقب نمرات شامل این زون ها قرار داشته باشد، میتوانند عقب نشینی ۵ متر را از مرکز همان کوچه یا سرک حساب کرده و در صورتیکه سرک یا کوچه موجود عرض ۵ متر و بیشتر از آن را تامین میکرد ساختمان صرفا به اندازه حد اقل ۲ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی داشته باشد.

(۶) تمام نمرات شامل این زون ها باید از یک طرف نمره به اندازه حد اقل ۲,۵ متر عقب نشینی داشته و از طرف دیگر ساختمان میتواند به ساختمان پهلو متصل باشد.

(۷) رعایت عقب نشینی های جانبین ساختمان منوط به تطبیق در ساحه میباشد. در صورتیکه اطراف نمره مورد نظر هماهنگی لازم برای تطبیق چنین عقب نشینی ها را نداشته باشد، اندازه عقب نشینی باید به شکل مساویانه در دو ساختمان مقابل هم رعایت شود.

(۸) در صورتیکه نمرات پهلوئی ساختمان از قبل اعمار شده باشد نمره مورد نظر باید سمت که ساختن مجاوز کلین دارد حد اقل طاق کلکین از فرش ۱,۸ متر ارتفاع داشته باشد.

نمراتیکه در حالات خاص قرار دارد

ماده سی و ششم:

(۱) در صورتیکه نمره بین یک سرک درجه دو و زمین اعمار شده قرار گیرد، باید از سمت سرک درجه دو به اندازه ۲,۵ متر عقب نشینی داشته و به ساختمان پهلو وصل شود.

(۲) در صورتیکه نمره میان دو سرک درجه دو قرار میگیرد باید از هر دو طرف به اندازه ۲ متر عقب نشینی داشته باشد.

(۳) در صورتیکه نمره میان دو ساختمان اعمار شده قرار میگیرد، مختار است که از یکسو ۲,۵ متر عقب نشینی داشته و به طرف دیگر ساختمان اش را پیوست اعمار کند.

قواعد مربوط به ساحات در امتداد سرک های جمع و توزیع کننده واحد های همسایگی, (M4-e)

M4-f)

ماده سی و هفتم:

این قواعد مربوط به ساحاتی است که در امتداد سرک های جمع و توزیع کننده واحدهای همسایگی قرار دارند. این ساحات در اصل نمرات نبش بافت های رهائشی هستند که سرک کنار آن ظرفیت مختلط تجارتي را دارند و چون در اصل امتداد بافت رهائشی میباشد بنا این ساختمان ها نیز شکل ساحات رهائشی را دارند با این تفاوت که میتوانند نقش تجارتي را نیز داشته باشند. قواعد مربوط به این زون ها در ذیل تعریف شده است:

(۱) در این زون ها تمام ساختمان ها باید از جانبین به اندازه حد اقل ۱ متر عقب نشینی یا فاصله داشته باشند.

- (۲) عقب نشینی یا فاصله مقابل و عقب در این زون طور یست که در نمرات راسته از جناح سرک حد اقل یک بر پنجم حصه طول نمره و از سمت عقب به اندازه ۱ متر و در نمرات چپه از سمت سرک به اندازه ۱ متر و از سمت عقب حد اقل یک بر پنجم حصه طول نمره، عقب نشینی داشته باشند.
- (۳) بالکن های جانبین ساختمان نیز شامل قاعده عقب نشینی میباشد. بدین معنی که بالکن های اطراف شامل حجم ساختمان بوده و باید بالای عقب نشینی های جانبین اعمار نشوند.
- (۴) در صورت عقب نشینی ۱ متر در دو جناح ساختمان، حد اقل ارتفاع طاق کلکین از فرش اتاق ۱۸۰ سانتی متر باید باشد.
- (۵) در صورتیکه مالک جایداد خواهان کلکین های بزرگتر در یکی یا هر دو سمت از جناح ساختمان باشد، باید حد اقل به اندازه ۵ متر در همان سمت عقب نشینی داشته باشد.
- (۶) ساختمان میتواند در منزل دوم و بالاتر به اندازه ۱ متر به سمت سرک (کوچه مربوطه و سرک جمع و توزیع کننده) پیش آمده یا هم بالکن داشته باشد.
- (۷) عقب نشینی ۱ متر سمت سرک جمع و توزیع کننده باید باز گذاشته شود تا فضای باز برای داد و ستد تجارتي ایجاد شود.
- (۸) نمراتی که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه چون (سرک، پارک، ساحات سبز، وغیره) باشد میتواند قاعده عقب نشینی در همان سمت بالای آن حذف شود. درین حالت، قاعده کلکین های به ارتفاع ۱۸۰ سانتی متر از فرش اتاق نیز در همین سمت (سمت اماکن عامه) بالای ساختمان حذف میگردد.

ضریب سطح اشغال (BCR)

ماده سی و هشتم:

- (۱) نسبت مساحت ساخته شده ساختمان در زمین بر مجموعی مساحت نمره زمین.
- (۲) حد اکثر سطح اشغال برای تمامی نمرات ساحات مختلط متوسط منزل ۶۰ فیصد است. این قاعده برای تمامی نمرات قابل تطبیق است که در امتداد دهلیز قرار دارند نه برای نمرات گره های اصلی.
- (۳) سطح اشغال در گره های اصلی ۵۰ فیصد است و نمرات مذکور میتوانند مساحت از دست داده شانرا با مراعات قاعده تراکم ساختمانی در ارتفاع بدست بیاورند.
- (۴) در زون های (M4-a, M4-b, M4-e, M4-f) تمام نمرات باید به اندازه ۲۵ فیصد مساحت زمین شان فضای سبز داشته باشند که از جمله ۱۰ فیصد آن برای جذب آب در حویلی و متباقی ۱۵ فیصد در مکان مناسب دیگر (نما ساختمان، یا هم بام و ...) در نظر گرفته شود.
- (۵) در زون های (M4-c, M4-d) تمام نمرات باید به اندازه ۱۵ فیصد مساحت زمین شان فضای سبز داشته باشند. این فضای سبز میتواند در نما، بام و یا محل مناسب دیگر ساختمان که مسیر عبور و مرور را مختل نسازد، تکمیل نماید.

ارتفاع طبقات

ماده سی نهم:

- (۱) در تمامی زون های این کتگوری سقف طبقه اول باید از سطح پیاده رو حد اقل ۴,۵ متر ارتفاع داشته باشد.
- (۲) در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، ارتفاع سقف طبقه اول (۴,۵ متر) از اوسط تفاوت ارتفاع دو طرف نمره محاسبه میشود.
- (۳) در تمامی زون های مختلط متوسط منزل طبقات دیگر باید حد اقل ۳,۱۵ متر از فرش تا فرش ارتفاع داشته باشند.
- (۴) در زون های (M4-c, M4-d) که مختلط تجارتي هستند، کف طبقه همکف باید از سطح پیاده رو به اندازه ۶۰ سانتی متر بلندتر ساخته شود.
- (۵) در زون های (M4-a, M4-b, M4-e, M4-f) که مختلط اداری هستند، ارتفاع فرش طبقه اول (در صورت داشتن تهکو) باید حد اقل ۱,۲ متر و حد اکثر ۱,۵ متر از سطح پیاده رو ارتفاع داشته باشد.

ضریب تعداد طبقات و تراکم ساختمانی (FAR)

ماده چهلم:

- (۱) تراکم پایه عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند آنرا بدون هیچ نوع پرداخت بدست آورد. این تراکم در زون مورد نظر ۱۲۰ فیصد و یا هم ۱,۲ است.
- (۲) تراکم مجاز عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند با پرداخت قیمت آن به دولت آنرا بدست بیاورد. این تراکم در زون مورد نظر ۲۴۰ فیصد و یا هم ۲,۴ است.
- (۳) مساحت بالکن ها شامل تراکم ساختمانی میباشد.
- (۴) حد اکثر ارتفاع مجاز درین زون ۲۱ متر است.
- (۵) احداث هر نوع سترکچر ساختمان به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز ممنوع است.

استفاده از تهکو

ماده چهل و یکم:

- (۱) اعمار تهکو یا تهکوها به منظور پارکینگ وسایط مجاز است. اما در صورتیکه مالک جایداد بتواند اندازه لازم پارکینگ ساختمان اش را در محل دیگر نمره خودش یا هم ملکیت دیگر که جز ملکیت های عامه (سرک، پارک ...) نباشد، در نظر بیگردد، استفاده الزامی یک یا چند طبقه تهکو به حیث پارکینگ آن مرفوع میگردد.
- (۲) اگر مالک ساختمان خواسته باشد میتواند طبقات بیشتر به منظور پارکینگ وسایط به تهکوش اضافه کند، مشروط برینکه شرایط حفاظت ساختمان های اطراف و تاثیرات محیط زیستی را مد نظر داشته باشد.

- (۳) در زون های (M4-a, M4-b) مختلط اداری و مختلط تجاری (M4-e, M4-f) ، سقف تهکو از سطح پیاده رو باید به اندازه حد اقل ۱,۲ متر و حد اکثر ۱,۵ متر بلندتر باشد.
- (۴) در زون های مختلط تجاری (M4-c, M4-d) سقف تهکو باید حد اکثر به اندازه ۶۰ سانتی متر از سطح پیاده رو بلندتر باشد.
- (۵) مساحت تهکو، در صورتیکه حد اقل ۳۰ فیصد مساحت آن به حیث گدام، اتاق تخنیک، محل عبور سیستم های تخنیک ساختمان یا هم پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیباشد، در غیر آن شامل تراکم ساختمانی محاسبه خواهد شد.
- (۶) مالک جایداد میتواند طبقه اول یا هم چندین طبقه تهکوش را به شکل تجارتي استفاده کند، مساحت آن شامل تراکم ساختمانی میباشد.

پارکینگ

ماده چهل و دوم:

- (۱) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اپارتمانی، برای هر اپارتمان محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو همان ساختمان در نظر بیگردد.
- (۲) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اداری، برای هر واحد اداری محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو ساختمان در نظر بیگردد.
- (۳) تمامی نمرات باید برای هر ۵۰ متر مربع ساحه تجارتي محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو ساختمان در نظر بیگردد.
- (۴) مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکو در مکان دیگری نیز تامین کند، مشروط برین که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.

دفع فاضلاب

ماده چهل سوم:

- (۱) تمامی ساختمان های مختلط متوسط منزل باید سیستم غیر متمرکز تصفیه فاضلاب در داخل محوطه مربوطه متناسب به نیاز ساختمان شان داشته باشند.

ج- زون M6

این زون ساحات تجارتي مختلط است که بیشتر به سطح نواحی شهر فعالیت دارند و شریان های نیمه اصلی داد و ستد شهری را تشکیل میدهند .

قواعد مربوط به نمره زمین

ماده چهل چهارم:

- (۱) حد اقل اندازه نمره برای ساختمانهای این زون (۱۵ X ۲۵) است .
- (۲) نمرات با عرض و طول کمتر از محدوده تعیین شده که مساحت شان بیشتر از ۳۰۰ متر مربع باشد، میتوانند به پیروی قوانین این زون، از تراکم ساختمانی زون (M4) مستفید شوند.
- (۳) نمراتی با عرض و طول کمتر از محدوده تعیین شده مربوط این زون که مساحت شان کمتر از ۳۰۰ متر مربع باشد، نمیتوانند درین زون ساخت و ساز کنند. بنا باید با نمرات همجوار مدغم شوند.
- (۴) در صورتیکه نمره با مساحت کمتر از ۳۰۰ متر مربع در بین دو ساختمان قبلا اعمار شده قرار گیرد که نتواند از قاعده مدغم استفاده کند، میتواند از قاعده (Infill) استفاده کند.
- (۵) در صورتیکه در عقب نمره سرک یا هم کوچه با عرض بیشتر از ۵ متر باشد، که عرض آن بیشتر از ۵ متر باشد، نمره مورد نظر میتواند با ابعاد (۱۵ X ۲۲) نیز تراکم ساختمانی این زون را دریافت کند.

عقب نشینی ها

ماده چهل پنجم:

- (۱) تمامی عقب نشینی های این زون برای عبور و مرور عامه بوده و مالک زمین اجازه هیچ نوع ساخت و ساز و مسدود کردن آنان از قبیل پنجره گرفتن، دیوار کردن و امثال آن را ندارد. حد فاصل نمرات در چنین حالت میتواند با استفاده از تغییر مواد از نمره دیگر تفکیک شود. مگر اینکه، بنابر مطالعه وضعیت اطراف نمره، کمیسیون موارد خاص شاروالی کابل برای نمره مورد نظر ایجاد دیوار احاطه موقت را لازم دیده مجاز اعلام کند.
- (۲) تمامی نمرات شامل این زون باید از سمت جاده به اندازه ۲ متر عقب نشینی داشته باشند.
- (۳) تمامی نمرات میتوانند در منزل دوم و بالاتر آن، ساختمان شانرا به اندازه حد اکثر ۱,۵ متر به سمت جاده پیش بیاورند.
- (۴) تمام نمرات شامل این زون ها باید حد اقل به اندازه ۵ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی جهت ایجاد Road Service یعنی مسیر تردد عامه داشته باشند.
- (۵) در صورتیکه کوچه و یا هم سرک در عقب نمرات شامل این زون ها قرار داشته باشد، میتوانند عقب نشینی ۵ متر را از مرکز همان کوچه یا سرک محاسبه شود و در صورتیکه سرک یا کوچه موجود عرض ۵ متر و بیشتر از آن در بر داشته باشد ساختمان صرفا به اندازه ۲ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی داشته باشد.
- (۶) تمام نمرات شامل این زون باید از یک طرف نمره به اندازه حد اقل ۲,۵ متر عقب نشینی داشته و از طرف دیگر ساختمان شان میتواند به ساختمان پهلو پیوست باشد.

(۷) در صورتیکه پهلوی نمره، ساختمان از قبل اعمار شده باشد و به سمت نمره کلکین داشته باشد، نمره مورد نظر درسمتی که ساختمان مجاور کلکین دارد، با حفظ اندازه عقب نشینی حداقل طاق کلکین به همان جهت از فرش باید ۱۸۰ سانتی متر ارتفاع در نظر گرفته شود.

نمراتیکه در حالات خاص قرار دارد

ماده چهل و ششم:

- (۱) در صورتیکه نمره بین یک سرک درجه دو و زمین اعمار شده قرار گیرد، باید از سمت سرک درجه دو به اندازه ۲,۵ متر عقب نشینی یا فاصله مجاز داشته و به ساختمان پهلو پیوست شود.
- (۲) در صورتیکه نمره میان دو سرک درجه دو قرار میگیرد باید از هر دو طرف به اندازه ۲ متر عقب نشینی داشته باشد.
- (۳) در صورتیکه نمره میان دو ساختمان اعمار شده قرار میگیرد، صاحب زمین مخیر است که از یکسو ۲,۵ متر عقب نشینی داشته و به طرف دیگر ساختمان اش را پیوست اعمار کند.

سطح اشغال

ماده چهل و هفتم:

- (۱) حد اکثر سطح اشغال برای تمامی نمرات شامل این زون ۶۰ فیصد است. این قاعده برای تمامی نمرات است که در امتداد دهلیز قرار دارند نه برای نمراتیکه در گره های اصلی قرار دارند.
- (۲) سطح اشغال در گره های اصلی ۵۰ فیصد است و نمرات مذکور میتوانند مساحت از دست داده شانرا با مراعات قاعده تراکم ساختمانی در ارتفاع بدست بیاورند.
- (۳) تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه ۱۵ فیصد مساحت زمین شان فضای سبز داشته باشند. این فضای سبز میتواند در نما، بام و یا محل مناسب دیگر ساختمان که مسیر عبور و مرور را مسدود نسازد، جبران نماید.

قواعد مربوط به شکل ساختمان

ماده چهل و هشتم:

- (۱) در این زون تمامی ساختمان ها به اندازه ۶ طبقه یا به ارتفاع ۲۰ متر بادر نظر داشت قواعد مربوط به عقب نشینی ها و سطح اشغال مساحت باقی را اعمار نماید و در طبقات بالاتر از لبه بیرونی ساختمان که مشرف بر جاده است حداقل سه متر درسمتی که عقب نشینی دارد نیز سه متر در نظر گرفته و متباقی سطح اشغال شانرا اعمار کنند.

ارتفاع طبقات

ماده چهل نهم:

- (۱) در تمامی نمرات شامل این زون سقف طبقه اول باید از سطح پیاده رو حد اقل ۴,۵ متر ارتفاع داشته باشد.
- (۲) در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، ارتفاع سقف طبقه اول ۴,۵ متر از اوسط تفاوت ارتفاع دو طرف نمره محاسبه میشود.
- (۳) در تمامی نمرات این زون طبقات دیگر باید حد اقل ۳,۱۵ متر از فرش تا فرش ارتفاع داشته باشند.
- (۴) کف طبقه همکف باید از سطح پیاده رو به اندازه ۶۰ سانتی متر بلندتر ساخته شود.

تعداد طبقات و تراکم ساختمانی "FAR"

ماده پنجاه هم:

- (۱) تراکم پایه عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند آنرا بدون هیچ نوع پرداخت قیمت بدست آورد. این تراکم در زون مورد نظر ۱۲۰ فیصد و یا هم ۱,۲ است.
- (۲) تراکم مجاز عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند با پرداخت نرخ آن به دولت آنرا بدست بیاورد. این تراکم در زون مورد نظر ۳۶۰ فیصد و یا هم ۳,۶ است.
- (۳) مساحت بالکن ها شامل تراکم ساختمانی میباشد.
- (۴) حد اکثر ارتفاع مجاز درین زون ۲۷ متر است.
- (۵) احداث هر نوع سترکچریاساختمان به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز ممنوع است.

استفاده از تهکو

ماده پنجاه و یکم:

- (۱) اعمار تهکو یا تهکوها بمنظور استفاده پارکینگ مجاز است. اما در صورتیکه مالک جایداد بتواند مقدار لازم پارکینگ ساختمان اش را در محل دیگر نمره خودش یا هم ملکیت دیگر که جز ملکیت های عامه (سرک، پارک ...) نباشد، جبران نماید، استفاده الزامی یک یا چند طبقه تهکو به حیث پارکینگ از آن مرفوع میگردد.
- (۲) اگر مالک ساختمان خواسته باشد میتواند طبقات بیشتر بنظور پارکینگ وسایط به تهکو اش اضافه کند، مشروط برینکه شرایط حفاظت ساختمان های اطراف و تاثیرات محیط زیستی را مد نظر داشته باشد.
- (۳) مساحت تهکو، در صورتیکه حد اقل ۳۰ فیصد مساحت آن به حیث گدام، اتاق تخنیکی، محل عبور سیستم های تخنیکی ساختمان یا هم پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیشود.
- (۴) مالک جایداد میتواند طبقه اول یا هم چندین طبقه تهکوش را به حیث تجارتي استفاده کند، اما مساحت آن شامل تراکم ساختمانی محاسبه میشود.

پارکینگ

ماده پنجاه دوم:

- (۱) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اپارتمانی در آن، برای هر اپارتمان محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو همان ساختمان در نظر گرفته شود.
- (۲) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اداری در آن، برای هر واحد اداری محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو ساختمان در نظر داشته باشد.
- (۳) تمامی نمرات باید بر حسب هر ۵۰ متر مربع ساحه تجارتي محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو ساختمان مدنظر بگیرد.
- (۴) مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکو در مکان دیگری نیز تامین کند، مشروط برین که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.

دفع فاضلاب

ماده پنجاه و سوم:

- (۱) تمامی ساختمان های مختلط متوسط منزل باید سیستم غیر متمرکز تصفیه فاضلاب در داخل محوطه مربوط متناسب به نیاز ساختمان شان داشته باشند.

فصل چهارم

مختلط بلند منزل

ساحات مختلط بلند منزل به ساحات گفته میشود که در چارچوب طراحی شهر کابل به حیث دهلیز شهری شناخته شده اند و با در نظر داشت موقعیت ساحه، ساحات اطراف، وضعیت اجتماعی، محیطی، عرض معبر و نرم های شهری میتوانند ارتفاعات بیشتر از ۸ منزل را نیز داشته باشند. کنگوری ساحات مختلط بلند منزل در کل شامل سه زون میشود که با وجود مشارکت در بعضی قواعد، در بعضی دیگر از هم متفاوت هستند که از جمله میتوان از شکل و ارتفاع ساختمان نامبرد. با در نظر داشت این مسئله در ذیل هر زون مختلط متوسط منزل تعریف شده است.

استفاده مجاز و غیر مجاز

ماده پنجاه و چهارم:

در ساحات مختلط بلند منزل استفاده های ذیل مجاز میباشد:

(۱) تجارتي: ساختمان های تجارتي، دکاکين، مارکيت ها، مال های تجارتي، خبازي و ديگر انواع ساحات تجارتي

(۲) ساحات رهايشي مختلط: ساحات رهايشي اپارتماني که حد اقل با یک کاربري ياستفاده ديگر مختلط باشد.

(۳) خدمات عامه: اعمار خدمات عامه چون شفابخانه ها، کلينیک ها، ورزشگاه ها، پارک ها، خدمات پست و ديگر خدمات شهري .

(۴) صنايع خفيفه: ترميمگاه های موتر، ترميمگاه وسایل الکترونيکی و ديگر صنايع خفيفه.

در ساحات مختلط بلند منزل استفاده های ذیل غير مجاز میباشد:

(۱) ساحات رهايشي خالص: اعمار نمرات رهايشي خالص همانند خانه های حويلی دار.

(۲) ساحات صنعتی ثقيله: ساختمان های صنايع ثقيله، فابريکه های بزرگ توليدي و امثال آن .

(۳) ساحات زراعتی: ايجاد فارمهای زراعتی، اراضي زراعتی، فابريکه های پروسس مواد زراعتی.

M9 زون

این زون ساحات تجارتي مختلط هستند که بیشتر به سطح نواحی شهر کارکرد دارند و شريان های نیمه اصلی داد و ستد شهري را تشکیل میدهند.

قواعد مربوط به نمره زمین

ماده پنجاه و پنجم:

(۱) حد اقل اندازه نمره برای ساختمانهای این زون (۲۵ X ۲۵) است .

(۲) نمرات با عرض و طول کمتر از محدوده تايين شده که مساحت شان بیشتر از ۳۷۵ متر مربع باشد، ميتوانند با پیروی از قوانین ديگر این زون، تراکم ساختمانی زون (M6) را دریافت کنند.

(۳) نمرات با عرض و طول کمتر از محدوده تايين شده که مساحت شان بیشتر از ۳۰۰ متر مربع و کمتر از ۳۷۵ متر مربع باشند، ميتوانند با پیروی قوانین ديگر این زون، تراکم ساختمانی زون (M6) را دریافت کنند اما اجازه اعمار ارتفاع بلندتر از ۲۰ متر را ندارند.

- (۴) نمرات با عرض و طول کمتر از محدوده تعیین شده مربوط این زون که مساحت شان کمتر از ۳۰۰ متر مربع باشد، نمیتوانند درین زون ساخت و ساز کنند. بنا باید با نمرات همجوار مدغم شوند.
- (۵) در صورتیکه نمره با مساحت کمتر از ۳۰۰ متر مربع در بین دو ساختمان قبلا اعمار شده با قواعد جدید و به شکل اساسی قرار گیرد که نتواند از قاعده مدغم استفاده کند، میتواند از قاعده (Infill) استفاده کند.
- (۶) در صورتیکه در عقب نمره سرک یا هم کوچه دوم وجود داشته، که عرض آن بیشتر از ۶ متر باشد، نمره مورد نظر میتواند با ابعاد (۲۵ X ۲۲) نیز تراکم ساختمانی این زون را دریافت کند.

عقب نشینی ها

ماده پنجاه و ششم:

- (۱) تمامی عقب نشینی های این زون برای عبور و مرور عامه بوده و مالک زمین اجازه هیچ نوع ساخت و ساز و مسدود کردن آنان (از قبیل پنجره گرفتن، دیوار کردن و امثال آن) را ندارد. حد فاصل نمرات در چنین حالت میتواند با تغییر مواد در زمین محوطه از نمره دیگر تفکیک شود. مگر اینکه، بنابر مطالعه وضعیت اطراف نمره، کمیسیون موارد خاص شاروالی کابل برای نمره مورد نظر ایجاد دیوار احاطه موقت را لازم دیده مجاز اعلام کند.
- (۲) تمامی نمرات شامل این زون باید از سمت جاده به اندازه ۳ متر عقب نشینی داشته باشند.
- (۳) ساختمانهای تمامی نمرات میتوانند در منزل دوم و بالاتر آن، ساختمان شانرا به اندازه حد اکثر ۲ متر به سمت جاده پیش بیاورند.
- (۴) تمام نمرات شامل این زون ها باید حد اقل به اندازه ۶ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی جهت ایجاد "service road" یاراه تردد عامه داشته باشند.
- (۵) در صورتیکه کوچه و یا هم سرک در عقب نمرات شامل این زون ها قرار داشته باشد، میتوانند عقب نشینی ۶ متر را از مرکز همان کوچه یا سرک حساب کرده و در صورتیکه سرک یا کوچه موجود عرض ۶ متر و بیشتر از آن رادار باشد ساختمان صرفا به اندازه ۲ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی داشته باشد.
- (۶) تمام نمرات شامل این زون ها باید از یک طرف نمره به اندازه حد اقل ۳ متر عقب نشینی داشته و از طرف دیگر ساختمان شان میتواند به ساختمان پهلو پیوست باشد.
- (۷) در صورتیکه پهلولی نمره، ساختمان از قبل اعمار شده باشد و به سمت نمره کلکین داشته باشد، نمره مورد نظر درسمتی که ساختمان مجاور کلکین دارد، با حفظ اندازه عقب نشینی حداقل طاق کلکین به همان جهت از فرش باید ۱۸۰ سانتی متر ارتفاع در نظر گرفته شود.

حالات خاص قرار گیری نمره

ماده پنجاه و هفتم:

- (۱) در صورتیکه نمره بین یک سرک درجه دو و زمین اعمار شده قرار گیرد، باید از سمت سرک درجه دو به اندازه ۳ متر عقب نشینی یا فاصله مجاز داشته و به ساختمان پهلو وصل شود.
- (۲) در صورتیکه نمره میان دو سرک درجه دو قرار میگیرد باید از هر دو طرف به اندازه ۲ متر عقب نشینی داشته باشد.
- (۳) در صورتیکه نمره میان دو ساختمان اعمار شده قرار میگیرد، صاحب زمین مخیر است که از یکسو ۳ متر عقب نشینی داشته و به طرف دیگر ساختمان اش را پیوست اعمار کند.

سطح اشغال

ماده پنجاه و هشتم:

- (۱) حد اکثر سطح اشغال برای تمامی نمرات شامل این زون ۶۰ فیصد است. این قاعده برای تمامی نمرات است که در امتداد دهلیز قرار دارند نه برای نمراتیکه در گره های اصلی قرار دارند.
- (۲) سطح اشغال در گره های اصلی ۵۰ فیصد است و نمرات مذکور میتوانند مساحت از دست داده شانرا با مراعات قاعده تراکم ساختمانی در ارتفاع بدست بیاورند.
- (۳) تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه ۱۵ فیصد مساحت زمین شان فضای سبز داشته باشند. این فضای سبز میتواند در نما، بام و یا محل مناسب دیگر ساختمان که مسیر عبور و مرور را مسدود نسازد، در نظر گرفته شود.

قواعد مربوط به شکل ساختمان

ماده پنجاه و نهم:

- (۱) در این زون تمامی ساختمان ها به اندازه ۶ طبقه یا به ارتفاع ۲۰ متر میتوانند با مراعات قواعد مربوط به عقب نشینی ها و سطح اشغال مساحت باقی را اعمار کنند.
- (۲) در طبقات بالاتر از لبه بیرونی ساختمان به اندازه حد اقل ۳ متر از سه سمت، سمت جاده و جانبین لبه بیرونی ساختمان، عقب نشینی داشته و متباقی سطح اشغال شانرا اعمار کنند.
- (۳) از سمت عقب میتوان ساختمان را به شکل یکسان اعمار کرد.

ارتفاع طبقات

ماده شصتم:

- (۱) در تمامی نمرات شامل این زون سقف طبقه اول باید از سطح پیاده رو حد اقل ۴,۵ متر ارتفاع داشته باشد.
- (۲) در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، ارتفاع سقف طبقه اول (۴,۵ متر) از اوسط تفاوت ارتفاع دو طرف نمره محاسبه میشود.
- (۳) در تمامی نمرات این زون طبقات دیگر باید حد اقل ۳,۱۵ متر از فرش تا فرش ارتفاع داشته باشند.
- (۴) کف طبقه همکف باید از سطح پیاده رو به اندازه ۶۰ سانتی متر بلندتر ساخته شود.

تعداد طبقات و تراکم ساختمانی (FAR)

ماده شصت و یکم:

- (۱) تراکم پایه عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند آنرا بدون هیچ نوع پرداخت بدست آورد. این تراکم در زون مورد نظر ۲۴۰ فیصد و یا هم ۲,۴ چند است.
- (۲) تراکم مجاز عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند با پرداخت نرخ آن به دولت آنرا بدست بیاورد. این تراکم در زون مورد نظر ۴۴۰ فیصد و یا هم ۴,۴ چند است.
- (۳) مساحت بالکن ها شامل تراکم ساختمانی میباشد.
- (۴) حد اکثر ارتفاع مجاز درین زون ۴۰ متر است.
- (۵) احداث هر نوع سترکچریاساختمان به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز ممنوع است.

استفاده از تهکو

ماده شصت و دوم:

- (۱) اعمار تهکو یا تهکوها صرف به منظور استفاده پارکینگ وسایط مجاز است. اما در صورتیکه مالک جایداد بتواند مقدار لازم پارکینگ ساختمان اش را در محل دیگر نمره خودش یا هم ملکیت دیگر که جز ملکیت های عامه (سرک، پارک ...) نباشد، تامین نماید، استفاده الزامی یک یا چند طبقه تهکو به حیث پارکینگ از آن رفع میگردد.
- (۲) علاوه بر رفع نیاز یاد شده، اگر مالک ساختمان خواسته باشد میتواند طبقات اضافه به تهکو اش علاوه کند، مشروط برینکه شرایط حفاظت ساختمان های اطراف و تاثیرات محیط زیستی را مد نظر داشته باشد.
- (۳) مساحت تهکو، در صورتیکه حد اقل ۳۰ فیصد مساحت آن به حیث گدام، اتاق تخنیک، محل عبور سیستم های تخنیک ساختمان یا هم پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیشد.

(۴) مالک جایداد میتواند طبقه اول یا هم چندین طبقه تهکو اش را به حیث تجارتی استفاده کند، اما مساحت آن شامل تراکم ساختمانی محاسبه میشود.

پارکینگ

ماده شصت و سوم:

- (۱) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اپارتمانی در آن، برای هر اپارتمان محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو همان ساختمان در نظر بگیرد.
- (۲) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اداری در آن، برای هر واحد اداری محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو ساختمان مدنظر داشته باشد.
- (۳) تمامی نمرات باید بر حسب هر ۵۰ متر مربع ساحه تجارتی محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو ساختمان در نظر بگیرد.
- (۴) مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکو در مکان دیگری نیز جبران کند، مشروط برین که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نسازد.

دفع فاضلاب

ماده شصت و چهارم:

- (۱) تمامی ساختمان های مختلط متوسط منزل باید سیستم غیر متمرکز تصفیه فاضلاب در داخل محوطه شان متناسب به نیاز ساختمان شان داشته باشند.

M13 زون

قواعد مربوط به نمره زمین

ماده شصت و پنجم:

- (۱) حد اقل اندازه نمره برای ساختمانهای این زون (۳۲ X ۴۰) است .
- (۲) نمرات با عرض و طول کمتر از محدوده تایین شده که مساحت شان بیشتر از ۶۲۵ متر مربع باشند، میتوانند با پیروی قوانین دیگر این زون، تراکم ساختمانی زون (M9) را دریافت کنند.
- (۳) نمرات با عرض و طول کمتر از محدوده تایین شده مربوط این زون که مساحت شان کمتر از ۶۲۵ متر مربع باشد، نمیتوانند درین زون ساخت و ساز کنند. بنا باید با نمرات همجوار مدغم شوند.
- (۴) در صورتیکه نمره با مساحت کمتر از ۶۲۵ متر مربع در بین دو ساختمان قبلا اعمار شده با قواعد جدید و به شکل اساسی قرار گیرد که نتواند از قاعده مدغم استفاده کند، میتواند از قاعده (Infill) مستفید گردد.

(۵) در صورتیکه در عقب نمره سرک یا هم کوچه دوم وجود داشته باشد، که عرض آن بیشتر از ۷ متر باشد، نمره مورد نظر میتواند با ابعاد (۴۰ X ۲۷) نیز تراکم ساختمانی این زون را دریافت کنند.

عقب نشینی ها

ماده شصت و ششم:

- (۱) تمامی عقب نشینی های این زون برای عبور و مرور عامه بوده و مالک زمین اجازه هیچ نوع ساخت و ساز و مسدود کردن آنان (از قبیل پنجره گرفتن، دیوار کردن و امثال آن) را ندارد. حد فاصل نمرات در چنین حالت میتواند با تغییر مواد در زمین محوطه از نمره دیگر تفکیک شود.
- (۲) تمامی نمرات شامل این زون باید از جانب مقابل (سمت جاده) به اندازه ۴ متر عقب نشینی داشته باشند.
- (۳) ساختمانهای تمامی نمرات میتوانند در منزل دوم و بالاتر آن، ساختمان شانرا به اندازه حد اکثر ۲ متر به سمت جاده پیش بیاورند.
- (۴) تمام نمرات شامل این زون ها باید حد اقل به اندازه ۷ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی جهت ایجاد "service road" داشته باشند.
- (۵) در صورتیکه کوچه و یا هم سرک در عقب نمرات شامل این زون ها قرار داشته باشد، میتوانند عقب نشینی ۷ متر را از مرکز همان کوچه یا سرک حساب کرده و در صورتیکه سرک یا کوچه موجود عرض ۷ متر و بیشتر از آن را تامین میکرد ساختمان صرفا به اندازه ۲ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی داشته باشد.
- (۶) تمام نمرات شامل این زون ها باید از یک طرف نمره به اندازه حد اقل ۳ متر عقب نشینی داشته و از طرف دیگر ساختمان شان میتواند به ساختمان پهلوپیوست باشد.
- (۷) در صورتیکه پهلولی نمره، ساختمان اعمار شده قرار داشته و به سمت نمره مورد نظر کلکین داشته باشد، نمره مورد نظر، از سمتی که ساختمان مجاور کلکین دارد، باید حداقل ارتفاع طاق کلکین از فرش ۱۸۰ سانتی متر در نظر گرفته شود.

حالات خاص قرار گیری نمره

ماده شصت و هفتم:

- (۱) در صورتیکه نمره بین یک سرک درجه دو و زمین اعمار شده قرار گیرد، باید از سمت سرک درجه دو به اندازه ۳ متر عقب نشینی داشته و به ساختمان پهلو متصل شود.
- (۲) در صورتیکه نمره میان دو سرک درجه دو قرار میگیرد باید از هر دو طرف به اندازه ۲ متر عقب نشینی داشته باشد.
- (۳) در صورتیکه نمره میان دو ساختمان اعمار شده قرار میگیرد، صاحب زمین مخیراست که از یکسو ۳ متر عقب نشینی داشته و به طرف دیگر ساختمان اش را پیوست اعمار کند.

سطح اشغال

ماده شصت و هشتم:

- (۱) حد اکثر سطح اشغال برای تمامی نمرات شامل این زون ۶۰ فیصد است. این قاعده برای تمامی نمرات است که در امتداد دهلیز قرار دارند نه برای نمراتیکه در گره های اصلی قرار دارند.
- (۲) سطح اشغال در گره های اصلی ۵۰ فیصد است و نمرات مذکور میتوانند مساحت از دست داده شانرا با مراعات قاعده تراکم ساختمانی در ارتفاع بدست بیاورند.
- (۳) تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه ۱۵ فیصد مساحت زمین شان فضای سبز داشته باشند. این فضای سبز میتواند در نما، بام و یا محل مناسب دیگر ساختمان که مسیر عبور و مرور را مسدود نسازد، مدنظر گرفته شود.

فصل پنجم

قواعد مربوط به شکل ساختمان

شکل ساختمان بلند منزل مختلط شامل سه بخش است:

- ۱- بدنه جاده
- ۲- بدنه میانه
- ۳- برج

از میان بخش های مختلف ساختمان بدنه میانه اختیاری بوده و مالکین جایداد میتوانند از بدنه جاده مستقیم به برج نیز بروند.

قواعد مربوط به بدنه جاده

ماده شصت و نهم:

- (۱) تعداد طبقات این قسمت ساختمان ۵ منزل بوده و حد اکثر ارتفاع مجاز آن ۲۰ متر از سطح پیاده رو میباشد.
- (۲) تمام نمرات این زون میتوانند بین ۷۰ الی ۱۰۰ فیصد نمای مقابل ساختمان شانرا مماس با خط عقب نشینی اعمار کنند. بدین معنی که درین کتگوری مالکین جایداد تشویق به اعمار مکمل نمای مقابل شان متصل به خط عقب نشینی شده اند.

قواعد مربوط به بدنه میانه

ماده هفتاد ام:

- (۱) در صورتیکه مالک جایداد خواسته باشد از بدنه میانه استفاده کند باید از جانب مقابل از محیط یاماحول بدنه جاده به اندازه حد اقل ۳ متر عقب نشینی داشته و از دو طرف نمره به اندازه ۵,۵ متر عقب نشینی داشته باشد.
- (۲) بدنه میانه از طرف عقب میتواند موازی به بدنه جاده اعمار شود.
- (۳) حد اکثر ارتفاع بدنه میانه ۳ منزل یا هم ۱۰ ده متر میباشد.

قواعد مربوط به برج

ماده هفتاد و یکم:

- (۱) برج ساختمان میتواند با و بدون بدنه میانه به بدنه جاده متصل شود.
- (۲) تعداد طبقات برج ساختمان نظر به طرح و استفاده تراکم ساختمانی تعیین میگردد. به عباره دیگر مالکین جایداد میتوانند طبقات باقیمانده از بدنه جاده و بدنه بالایی شانرا در برج بدست بیاورند.
- (۳) تمامی فواصل برای برج از محیط آن محاسبه میشود نه مرکز آن.
- (۴) فاصله میان دو برج (خواه مربوط یک ساختمان خواه از دو ساختمان متفاوت) باید حد اقل ۲۵ متر باشد.
- (۵) در صورتیکه در پهلوی ساختمان، برج دیگر نباشد برای حفظ فاصله از ساخت و ساز آینده باید برج از حریم نمره به اندازه ۱۲,۵ متر فاصله داشته باشد تا نمره بعدی نیز همین فاصله را مراعات کرده و به اندازه ۲۵ متر برسند.
- (۶) برج باید از هر بدنه که بالای آن اعمار میشود از سمت جاده به اندازه ۳ متر عقب نشینی داشته باشد.
- (۷) برج باید در سمت عقب از حریم نمره (در صورت کوچه یا سرک در عقب نمره باشد، از مرکز همان سرک یا کوچه) به اندازه ۱۲,۵ متر فاصله داشته باشد.
- (۸) حد اقل عرض برج باید کمتر از ۱۵ متر نباشد.
- (۹) حد اکثر قطر برج باید بیشتر از ۴۰ متر نباشد.

ارتفاع طبقات

ماده هفتاد و دوم:

- (۱) در تمامی نمرات شامل این زون سقف طبقه اول باید از سطح پیاده رو حد اقل ۴,۵ متر ارتفاع داشته باشد.

(۲) در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، ارتفاع سقف طبقه اول (۴,۵ متر) از اوسط تفاوت ارتفاع دو طرف نمره محاسبه میشود.

(۳) در تمامی نمرات این زون طبقات دیگر باید حد اقل ۳,۱۵ متر از فرش تا فرش ارتفاع داشته باشند.

(۴) کف طبقه همکف باید از سطح پیاده رو به اندازه ۶۰ سانتی متر بلندتر ساخته شود.

تعداد طبقات و تراکم ساختمانی "FAR"

ماده هفتاد و سوم:

(۱) تعداد طبقات و تراکم ساختمانی برای نمرات جوار دهلیز و نمرات عقبی از هم متفاوت است. چنانکه نمرات عقبی دهلیز میتواند ۵۰ فیصد ارتفاع ساختمان همجوار دهلیز را داشته باشد.

(۲) قواعد دیگر برای نمرات عقبی همچنان است که از نمرات جوار دهلیز است با این تفاوت که سرک مقابل نمرات عقبی برایشان حیثیت دهلیز را دارد. یعنی این نمرات عینا متناظر نمرات همجوار دهلیز اعمار میگردد.

(۳) در صورتیکه جایداد چنان باشد که هر دو نمره همجوار و عقبی دهلیز را در بر داشته باشد، باید قواعد ارتفاع را چنان تعقیب کند که همان شکست ارتفاع ۵۰ فیصد از سمت دهلیز به سمت عقب مراعات شده باشد.

(۴) تراکم پایه عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند آنرا بدون هیچ نوع پرداخت قیمت بدست آورد. این تراکم در زون مورد نظر ۲۴۰ فیصد و یا هم ۲,۴ است.

(۵) تراکم مجاز عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند با پرداخت قیمت آن به دولت آنرا بدست بیاورد. این تراکم در زون مورد نظر ۴۴۰ فیصد و یا هم ۴,۴ چند است.

(۶) مساحت بالکن ها شامل تراکم ساختمانی میباشد.

(۷) حد اکثر ارتفاع مجاز درین زون ۶۲ متر است.

(۸) احداث هر نوع سترکچر یا ساختمان به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز ممنوع است.

استفاده از تهکو

ماده هفتاد چهارم:

(۱) اعمار تهکو یا تهکوها صرف برای استفاده پارکینگ وسایط مجاز است. اما در صورتیکه مالک جایداد بتواند اندازه لازم پارکینگ ساختمان اش را در محل دیگر نمره خودش یا هم ملکیت دیگر که جز ملکیت های عامه (سرک، پارک ...) نباشد، در نظر بگیرد، استفاده الزامی یک یا چند طبقه تهکو به حیث پارکینگ از آن مرفوع میگردد.

(۲) علاوه بر رفع نیاز یاد شده، اگر مالک ساختمان خواسته باشد میتواند طبقات اضافه به تهکوش اضافه کند، مشروط بر اینکه شرایط حفاظت ساختمان های اطراف و تاثیرات محیط زیستی را مد نظر داشته باشد.

- (۳) مساحت تهکو، در صورتیکه حد اقل ۳۰ فیصد مساحت آن به حیث گدام، اتاق تخنیک، محل عبور سیستم های تخنیک، ساختمان یا هم پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیباشد.
- (۴) مالک جایداد میتواند طبقه اول یا هم چندین طبقه تهکوش را به حیث تجارتي استفاده کند، اما مساحت آن شامل تراکم ساختمانی محاسبه خواهد شد.

پارکینگ

ماده هفتاد و پنجم:

- (۱) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اپارتمانی در آن، برای هر اپارتمان محل پارکینگ یک عراده واسطه را در تهکو همان ساختمان مسیرسازد.
- (۲) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اداری در آن، برای هر واحد اداری محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکوساختمان در نظر بگیرد.
- (۳) تمامی نمرات باید بر حسب هر ۵۰ متر مربع ساحه تجارتي محل پارکینگ یک عراده واسطه را در تهکو ساختمان در نظر داشته باشد.
- (۴) مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکو در مکان دیگری نیز جبران کند، مشروط برین که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.

دفع فاضلاب

ماده هفتاد و ششم:

- (۱) تمامی ساختمان های مختلط متوسط منزل باید سیستم غیر متمرکز تصفیه فاضلاب در داخل محوطه مربوطه متناسب به نیاز ساختمان شان داشته باشند.

زون M20

قواعد مربوط به نمره زمین

ماده هفتاد و هفتم:

- (۱) حد اقل اندازه نمره برای ساختمانهای این زون (۳۲ X ۶۵) است .
- (۲) نمرات با عرض و طول کمتر از محدوده تایین شده که مساحت شان بیشتر از ۱۲۸۰ متر مربع باشد، میتوانند بپیروی قوانین دیگر این زون، تراکم ساختمانی زون (M۳) را دریافت کنند.

- (۳) نمرات با عرض و طول کمتر از محدوده تایین شده مربوط این زون که مساحت شان کمتر از ۱۲۸۰ متر مربع و بیشتر از ۶۲۵ متر مربع باشد، میتوانند با مراعات قواعد این زون و دریافت تراکم ساختمانی زون (M3) الی ارتفاع ۴۰ متر ساخت و ساز کنند.
- (۴) نمرات با عرض و طول کمتر از محدوده تایین شده مربوط این زون که مساحت شان کمتر از ۶۲۵ متر مربع باشد، نمیتوانند درین زون ساخت و ساز کنند. بنا باید با نمرات همجوار مدغم شوند.
- (۵) در صورتیکه نمره با مساحت کمتر از ۶۲۵ متر مربع در بین دو ساختمان قبلا اعمار (اعمار شده با قواعد جدید و به شکل اساسی شده قرار گیرد که نتواند از قاعده مدغم استفاده کند، میتواند از قاعده (Infill) استفاده کند.
- (۶) در صورتیکه در عقب نمره سرک یا هم کوچه دوم وجود داشته باشد، که عرض آن بیشتر از ۷ متر باشد، نمره مورد نظر میتواند با ابعاد (۶۵ X ۲۷) نیز تراکم ساختمانی این زون را دریافت کنند.

عقب نشینی ها

ماده هفتاد و هشتم:

- (۱) تمامی عقب نشینی های این زون برای عبور و مرور عامه بوده و مالک زمین اجازه هیچ نوع ساخت و ساز و مسدود کردن آنان (از قبیل پنجره گرفتن، دیوار کردن و امثال آن) را ندارد. حد فاصل نمرات در چنین حالت میتواند با تغییر مواد در زمین محوطه از نمره دیگر تفکیک شود.
- (۲) تمامی نمرات شامل این زون باید از جانب مقابل (سمت جاده) به اندازه ۵ متر عقب نشینی داشته باشند.
- (۳) ساختمانهای تمامی نمرات میتوانند در منزل دوم و بالاتر آن، ساختمان شانرا به اندازه حد اکثر ۲ متر به سمت جاده پیش بیاورند.
- (۴) تمام نمرات شامل این زون ها باید حد اقل به اندازه ۷ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی جهت ایجاد "service road" داشته باشند.
- (۵) در صورتیکه کوچه و یا هم سرک در عقب نمرات شامل این زون ها قرار داشته باشد، میتوانند عقب نشینی ۷ متر را از مرکز همان کوچه یا سرک حساب کرده و در صورتیکه سرک یا کوچه موجود عرض ۷ متر و بیشتر از آن را دارا باشد ساختمان صرفا به اندازه ۲ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی داشته باشد.
- (۶) تمام نمرات شامل این زون ها باید از هر دو طرف نمره به اندازه حد اقل ۳ متر عقب نشینی داشته باشد.
- (۷) در صورتیکه پهلو نمره، ساختمان از قبل اعمار شده باشد به سمت نمره کلکین داشته باشد، نمره مورد نظر درسمتی که ساختمان مجاور کلکین دارد، باحفظ اندازه عقب نشینی حداقل طاق کلکین به همان جهت از فرش باید ۱۸۰ سانتی متر ارتفاع در نظر گرفته شود.

ضریب سطح اشغال (BCR)

ماده هفتاد و نهم:

- (۱) حد اکثر سطح اشغال برای تمامی نمرات شامل این زون ۶۰ فیصد است. این قاعده برای تمامی نمرات است که در امتداد دهلیز قرار دارند نه برای نمراتی که در گره های اصلی قرار دارند.
- (۲) سطح اشغال در گره های اصلی ۵۰ فیصد است و نمرات مذکور میتوانند مساحت از دست داده شانرا با مراعات قاعده تراکم ساختمانی در ارتفاع بدست بیاورند.
- (۳) تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه ۱۵ فیصد مساحت زمین شان فضای سبز داشته باشند. این فضای سبز میتواند در نما، بام و یا محل مناسب دیگر ساختمان که مسیر عبور و مرور را مسدود نسازد، تامین شود.

قواعد مربوط به شکل ساختمان

فرم ساختمان بلند منزل مختلط شامل سه بخش است:

- بدنه جاده
- بدنه میانه
- برج

از میان بخش های مختلف ساختمان بدنه میانه اختیاری بوده و مالکین جایداد میتوانند از بدنه جاده مستقیم به برج نیز بروند.

قواعد مربوط به بدنه جاده

ماده هشتادم:

- (۱) تعداد طبقات این قسمت ساختمان ۵ منزل بوده و حد اکثر ارتفاع مجاز آن ۲۰ متر از سطح پیاده رو میباشد.
- (۲) تمام نمرات این زون باید بین ۷۰ الی ۹۰ فیصد نمای مقابل ساختمان شانرا مماس با خط عقب نشینی اعمار کنند. بدین معنی که درنمای مقابل ساختمان باید به اندازه حد اقل ۱۰ فیصد عقب نشینی داشته باشند.
- (۳) در صورتیکه عرض نمره بیشتر از ۱۲۸ متر باشد، بین ۷۰ الی ۸۵ فیصد نمای مقابل ساختمان میتواند مماس با خط عقب نشینی اعمار گردد. بدین معنی که نمای مقابل ساختمان باید به اندازه حد اقل ۱۵ فیصد به جناح عقب، عقب نشینی داشته باشد.

قواعد مربوط به بدنه میانه

ماده هشتاد و یکم:

- (۱) در صورتیکه مالک جایداد خواسته باشد از بدنه میانه استفاده کند باید از جانب مقابل از محیط بدنه جاده به اندازه حد اقل ۳ متر عقب نشینی داشته و از دو طرف نمره به اندازه ۵,۵ متر عقب نشینی داشته باشد.
- (۲) بدنه میانه از طرف عقب میتواند موازی به بدنه جاده اعمار شود.
- (۳) حد اکثر ارتفاع بدنه میانه ۳ منزل یا هم ۱۰ ده متر میباشد.

قواعد مربوط به برج

ماده هشتاد و دوم:

- (۱) برج ساختمان میتواند با و بدون بدنه بدنه میانه به بدنه جاده متصل شود.
- (۲) تعداد طبقات برج ساختمان نظر به طرح و استفاده تراکم ساختمانی تعیین میگردد. به عباره دیگر مالکین جایداد میتوانند طبقات باقی از بدنه جاده و بدنه بالایی شانرا در برج بدست بیاورند.
- (۳) تمامی فواصل برای برج از احاطه آن محاسبه میشود نه مرکز آن.
- (۴) فاصله میان دو برج (خواه مربوط یک ساختمان یا هم از دو ساختمان متفاوت) باید حد اقل ۲۵ متر باشد.
- (۵) در صورتیکه در پهلوی ساختمان، برج دیگر نباشد برای حفظ فاصله از ساخت و ساز آینده باید برج از حریم نمره به اندازه ۱۲,۵ متر فاصله داشته باشد تا نمره بعدی نیز همین فاصله را مراعات کرده و به اندازه ۲۵ متر برسند.
- (۶) برج باید از هر بدنه که بالای آن اعمار میشود از سمت جاده به اندازه ۳ متر عقب نشینی داشته باشد.
- (۷) برج باید در سمت عقب از حریم نمره (در صورت کوچه یا سرک در عقب نمره باشد، از مرکز همان سرک یا کوچه) به اندازه ۱۲,۵ متر فاصله داشته باشد.
- (۸) حد اقل عرض برج باید کمتر از ۱۵ متر نباشد.
- (۹) حد اکثر قطر برج باید بیشتر از ۴۰ متر نباشد.

ارتفاع طبقات

ماده هشتاد و سوم:

- (۱) در تمامی نمرات شامل این زون سقف طبقه اول باید از سطح پیاده رو حد اقل ۴,۵ متر ارتفاع داشته باشد.
- (۲) در صورتیکه زمین در میلان قرار داشته باشد، ارتفاع سقف طبقه اول (۴,۵ متر) از اوسط تفاوت ارتفاع دو طرف نمره محاسبه میشود.
- (۳) در تمامی نمرات این زون طبقات دیگر باید حد اقل ۳,۱۵ متر از فرش تا فرش ارتفاع داشته باشند.
- (۴) کف طبقه همکف باید از سطح پیاده رو به اندازه ۶۰ سانتی متر بلندتر ساخته شود.

تعداد طبقات و تراکم ساختمانی (FAR)

ماده هشتاد و چهارم:

- (۱) تعداد طبقات و تراکم ساختمانی برای نمرات جوار دهلیز و نمرات عقبی از هم متفاوت است. چنانکه نمرات عقبی دهلیز میتواند ۵۰ فیصد ارتفاع ساختمان همجوار دهلیز را داشته باشد.

(۲) قواعد دیگر برای نمرات عقبی همچنان است که از نمرات جوار دهلیز است با این تفاوت که سرک مقابل نمرات عقبی برایشان حیثیت دهلیز را دارد. یعنی این نمرات عیناً متناظر نمرات همجوار دهلیز اعمار میگردند.

(۳) در صورتیکه جایداد چنان باشد که هر دو نمره همجوار و عقبی دهلیز را در بر داشته باشد، باید قواعد ارتفاع را چنان تعقیب کند که همان شکست ارتفاع ۵۰ فیصد از سمت دهلیز به سمت عقب مراعات شده باشد.

(۴) تراکم پایه عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند آنرا بدون هیچ نوع پرداخت بدست آورد. این تراکم در زون مورد نظر ۲۴۰ فیصد و یا هم ۲,۴ چند است.

(۵) تراکم مجاز عبارت از تراکم است که مالک جایداد میتواند با پرداخت نرخ آن به دولت آنرا بدست بیاورد. این تراکم در زون مورد نظر ۴۴۰ فیصد و یا هم ۴,۴ چند است.

(۶) مساحت بالکن ها شامل تراکم ساختمانی میباشد.

(۷) حد اکثر ارتفاع مجاز درین زون ۹۰ متر است.

(۸) احداث هر نوع سترکچر یا ساختمان به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز ممنوع است.

استفاده از تهکو

ماده هشتاد و پنجم:

(۱) اعمار تهکو یا تهکوها صرف بمنظور پارکینگ وسایط مجاز میباشد. اما در صورتیکه مالک جایداد بتواند مقدار لازم پارکینگ ساختمان اش را در محل دیگر نمره خودش یا هم ملکیت دیگر که جز ملکیت های عامه (سرک، پارک ...) نباشد، جبران نماید، استفاده الزامی یک یا چند طبقه تهکو به حیث پارکینگ از آن مرفوع میگردد.

(۲) علاوه بر رفع نیاز یاد شده، اگر مالک ساختمان خواسته باشد میتواند طبقات اضافه به تهکو اش علاوه کند، مشروط برینکه شرایط حفاظت ساختمان های اطراف و تاثیرات محیط زیستی را مد نظر داشته باشد.

(۳) مساحت تهکو، در صورتیکه حد اقل ۳۰ فیصد مساحت آن به حیث گدام، اتاق تخنیک، محل عبور سیستم های تخنیک ساختمان یا هم پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیشد.

(۴) مالک جایداد میتواند طبقه اول یا هم چند طبقه تهکو اش را به حیث تجارتي استفاده کند، اما مساحت آن شامل تراکم ساختمانی محاسبه خواهد شد.

پارکینگ

ماده هشتاد و ششم:

- (۱) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اپارتمانی در آن، برای هر اپارتمان جای پارکینگ یک عراده واسطه را در تهکو همان ساختمان میسرکند.
- (۲) تمامی نمرات باید بر حسب تعداد واحد های اداری در آن، برای هر واحد اداری محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو ساختمان در نظر بگیرد.
- (۳) تمامی نمرات باید بر حسب هر ۵۰ متر مربع ساحه تجارتي محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو ساختمان مدنظر داشته باشد.
- (۴) مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکو در مکان دیگری نیز در نظر بگیرد، مشروط برین که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.

دفع فاضلاب

ماده هشتاد و هفتم:

- (۱) تمامی ساختمان های مختلط متوسط منزل باید سیستم غیر متمرکز تصفیه فاضلاب در داخل محوطه مربوطه متناسب به نیاز ساختمان شان داشته باشند.

فصل ششم

شرایط و مراحل اجرای صدور مجوز ساختمان

ارایه معلومات واسناد

ماده هشتاد و هشتم:

- (1) تمام مالکین (اشخاص حقیقی و حکمی داخلی و خارجی) جایداد ها در محدوده ماستر پلان شهر کابل غرض اخذ مجوز ساختمان میتوانند به ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان مراجعه و تقاضا اخذ مجوز ساختمانی را نمایند.
- (2) متقاضی مجوز مکلف است تا حد اقل اسناد و معلومات ذیل را با خود داشته باشد:
 ۱. اسناد مبتنی بر تثبیت ملکیت
 ۲. مشخصات زمین و ملکیت مربوطه
 ۳. تذکره تابعیت
 ۴. ارایه درخواستی مجوز ساختمانی تجارتي، صنعتی ومدنی به ریاست صدور مجوز و ارایه فورم طی مراحل از طریق ناحیه مربوطه در ساختمانهای رهائشی.
 ۵. معلومات در مورد انتخاب دیزاینر و یا شرکت دیزاین کننده نقشه های ساختمانی و موجودیت انجنیر ناظر.

مکلفیت و صلاحیت اداره

ماده هشتاد ونهم

اداره مطابق احکام قوانین و مقررات نافذه در قسمت چگونگی طی مراحل درخواست مجوز ساختمان دارای صلاحیت ومکلفیت های ذیل میباشد:

- (۱) تقاضا مجوز ساختمان آن اشخاص را که با شرایط مندرج قوانین، مقررات و این طرز العمل مطابقت نداشته باشد با ذکر دلایل موجه رد نماید؛
- (۲) اداره نواقص در اسناد ارایه شده را به متقاضی غرض اصلاح و تکمیل نمودن آن اطلاع میدهد که شامل موارد ذیل میباشد:
 - ۱- اسناد لازمه برای آغاز پروسه مجوز (مانند اسناد اثباتیه مالکیت) ارایه نگردیده باشد
 - ۲- اسناد ارایه شده دارای نواقص و غلطی باشد
 - ۳- مالک و یا وکیل قانونی جایداد موجود نباشد
- (۳) کارمند موظف بخش صدور مجوز مکلف است تا به اساس معلومات و شواهد ارایه شده توسط متقاضی، فورم مشخص را در اختیار متقاضی قرار داده و در خانه پری آن همکاری نماید. همچنان در صورت ارایه فورم بشکل آنلاین توسط متقاضی، در صورت مشاهده نواقص و کمبوتات در بخش تبصره سیستم آنلاین به متقاضی اطلاع دهد.

مراحل صدور مجوز ساختمان در ساحات رهایشی و تجارتي ماده نودم:

صدور مجوز ساختمان مراحل ذیل را دارا میباشد.

۱: ارایه درخواست به ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان و ترتیب کروکی معلوماتی برویت اصل ساحه غرض وضاعت موقعیت ملکیت

۲: ارسال کروکی و اسناد معلوماتی بمراجع مربوط غرض تثبیت حق ملکیت .

۳: تطبیق ساحه تثبیت شده بالای پلان های زونینگ توسط بخش های مربوط ریاست صدور مجوز ساختمان

۴: ترتیب دستور نقشه بارعایت حالات ذیل

الف- ترتیب دستورالعمل نقشه در حالاتیکه مساحت ساختمان متذکره از ۶۰۰ مترمربع و یا ارتفاع آن از ۴ منزل بیشتر باشد، و ارجاع اسناد به کمیسیون موارد خاص

ب- ترتیب دستورالعمل نقشه در حالاتیکه مساحت ساختمان متذکره از ۶۰۰ مترمربع و یا ارتفاع آن از ۴ منزل کمتر باشد، تکمیل پروسه از طریق ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان

۵: اتخاذ تصمیم کمیسیون موارد خاص در مورد بند الف مرحله چهارم.

۶: محاسبه تفاوت قیمت توسط ریاست ملکیت ها و تحویلی آن توسط متقاضی در صورت تغییر نوع فعالیت زمین .

۷: ترتیب نقشه های ساختمان و اخذ موافقه شبکات از ادارات ذیربط توسط متقاضی.

۸: ویژه نقشه ها واسناد تخنیکي توسط کمیسیون ویژه ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان .

۹: محاسبه تکس نقشه ها توسط آمریت تعمیرات ریاست صدور مجوز و تحویلی آن توسط متقاضی

۱۰: صدور مجوز ساختمان و ارسال کاپی به ریاست کنترل ساختمان و ناحیه و متقاضی

۱۱: خط اندازی در ساحه توسط تیم سروی ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان.

زمان بندی مراحل صدور مجوز ساختمانی تجارتي

ماده ۹۱:

مرحله	تفصیل مرحله	اجرا کننده	مدت زمان تخمینی
اول	ارایه درخواست به ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان و ترتیب کروکی معلوماتی	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۳ روز کاری
دوم	تثبیت ملکیت	اداره تثبیت کننده	اصولاً تثبیت مالکیت جزء پروسه صدور مجوز نبوده و جزء وظایف شاروالی نمی باشد
سوم	تطبيق ساحه تثبت شده بالای پلان های زونینگ	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۰,۵ روز کاری
چهارم	ترتیب دستور العمل نقشه	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۰,۵ روز کاری
پنجم	اتخاذ تصمیم کمیسیون موارد خاص	کمیسیون موارد خاص	۳-۷ روز کاری
ششم	محاسبه تفاوت قیمت	ریاست ملکیت ها متقاضی	۲ روز کاری
هفتم	ترتیب نقشه های ساختمان و اخذ موافقه شبکات (آبرسانی، برق، کانالیزاسیون، مخابرات، اطفائیه و محیط زیست).	متقاضی	مدت مورد نیاز جهت ترتیب نقشه ها وابسته به متقاضی می باشد
هشتم	منظوری کمیسیون ویژه نقشه ها	کمیسیون ویژه نقشه	۴-۷ روز کاری
نهم	محاسبه نکس نقشه ها	آمریت تعمیرات، ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان متقاضی	۱-۲ روز کاری
دهم	صدور مجوز ساختمان و ارسال کاپی به ریاست کنترل ساختمان و ناحیه و متقاضی	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۱ روز کاری
یازدهم	خط اندازی در ساحه	تیم سروی، ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۰,۵ روز کاری
مجموع روز های تخمینی کاری:			۳۰ الی ۴۵ روز کاری

مراحل صدور مجوز ساختمان برای ساحات صنعتی، کدام ها، سردخانه و غیره

ماده نود دوم:

۱: ارایه درخواست به ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان توام با معلومات ذیل .

الف- ارایه قباله ملکیت و مشخصات متقاضی

ب -ارایه اسناد برای تثبیت هویت و مالک بودن جایداد و یا وکیل قانونی آن.

ج-ارایه معلومات در رابطه به مساحت و موقعیت ساحه مورد نظر

د-ارایه دلایل تقاضا برای اعمار توسط متقاضی

ه-ارایه معلومات در مورد تاثیرات محیط زیستی مانند تولید حرارت، اهتزاز، آواز، کثافات جامد و آب ناپاک و غیره

ت-ارایه معلومات در مورد چگونگی ضرورت استفاده از برق، آب، دفاتر اداری، چاه سپتیک و غیره موارد و اینکه آیا در ساحه مورد نظر عبور و مرور لاری ها و وسایط نقلیه سنگین صورت میگیرد یا خیر

۲: ترتیب کرور کی معلوماتی برویت اصل ساحه غرض وضاحت موقعیت ملکیت و ارسال آن بمراجع مربوط غرض تثبیت حق ملکیت

۳: تطبیق ساحه تثبت شده بالای پلان های زونینگ توسط بخش های مربوط ریاست صدور مجوز ساختمان.

۴: ترتیب دستور نقشه و ارجاع آن به کمیسیون موارد خاص.

۵: اتخاذ تصمیم کمیسیون موارد خاص.

۶: محاسبه تفاوت قیمت توسط ریاست ملکیت ها و تحویلی آن توسط متقاضی در صورت تغییر نوع فعالیت زمین .

۷: ترتیب نقشه های ساختمان و اخذ موافقه شبکات از ادارات ذیربط توسط متقاضی.

۸: ویژه نقشه ها واسناد تخنیکی توسط کمیسیون ویژه ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان .

۹: محاسبه تکس نقشه ها توسط آمریت تعمیرات ریاست صدور مجوز و تحویلی آن توسط متقاضی

۱۰: صدور مجوز ساختمان و ارسال کاپی به ریاست کنترل ساختمان و ناحیه و متقاضی

۱۱: خط اندازی در ساحه توسط تیم سروی ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان.

چارچوب زمانی صدور مجوز تاسیسات
ماده نود سوم:

مرحله	تفصیل مرحله	اجرا کننده	مدت زمان تخمینی
اول	ارایه درخواست به ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان و ترتیب کروکی معلوماتی	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۳ روز کاری
دوم	تثبیت ملکیت	اداره تثبیت کننده	اصولاً تثبیت مالکیت جزء پروسه صدور مجوز نبوده و جزء وظایف شاروالی نمی باشد
سوم	تطبيق ساحه تثبت شده بالای پلان های زونینگ	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۰,۵ روز کاری
چهارم	ترتیب دستور العمل نقشه	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۱ روز کاری
پنجم	اتخاذ تصمیم کمیسیون موارد خاص	کمیسیون موارد خاص	۳-۷ روز کاری
ششم	محاسبه تفاوت قیمت	ریاست ملکیت ها متقاضی	۲ روز کاری
هفتم	ترتیب نقشه های ساختمان و اخذ موافقه مراجع ذی ربط	متقاضی	مدت مورد نیاز جهت ترتیب نقشه ها وابسته به متقاضی می باشد
هشتم	منظوری کمیسیون ویژه نقشه ها	کمیسیون ویژه نقشه	۴-۷ روز کاری
نهم	محاسبه تکس نقشه ها	آمریت تعمیرات، ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان متقاضی	۱-۲ روز کاری
دهم	صدور مجوز ساختمان و ارسال کاپی به ریاست کنترل ساختمان و ناحیه و متقاضی	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۱ روز کاری
یازدهم	خط اندازی در ساحه	تیم سروی، ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۰,۵ روز کاری
مجموع روز های تخمینی کاری:			۲۰ الی ۳۰ روز کاری

حفظ اسناد مربوط صدور مجوز ساختمان

ماده نود چهارم:

1. اسناد (هارد کاپی) مربوط مجوز های ساختمان که دارای نمبر مسلسل و بارکود مشخص میباشد ثبت و حفظ آرشیف ریاست تحلیل و صدور مجوز میگردد؛
2. اسناد (سافت کاپی) مربوط مجوز های ساختمان که دارای نمبر مسلسل و بارکود مشخص میباشد ثبت و حفظ سرور های ریاست تحلیل و صدور مجوز میگردد؛
3. یک مکتوب مجوز ساختمان همراه با یک کاپی نقشه ساختمان در ریاست کنترل ساختمانی حفظ میگردد
4. مکتوب مجوز ساختمان همراه با یک کاپی نقشه ساختمان در ناحیه مربوطه حفظ میگردد
5. مکتوب مجوز ساختمان همراه با یک کاپی نقشه ساختمان به مالک سپرده میشود

فیس و تکس های قابل پرداخت

ماده نود پنجم:

فیس و تکس های مربوط به مجوز ساختمان مطابق احکام قانون و طرز العمل مربوط اخذ میگردد.

فصل هفتم

ضمایم

- از نظر این طرزالعمل تمام ساختمان های شهر به دو دسته اصلی زیر تقسیم میشوند:
- ساختمان های عام مسکونی: این نوع ساختمان شامل ساختمان های زون R۱ ، R۲ ، R۳ و R۴ میباشد.
- ساختمان های خاص: تمام ساختمان های که شامل دسته ساختمان های عام مسکونی نباشند، ساختمان خاص نامیده میشوند.
- نرخ فروش تراکم ساختمانی و فیس نقشه طی لایحه رسمی تعریف گردیده و بر اساس آن میتوان اجراء نمود.
- وضعیت زیرساخت ها باید با در نظر داشت اصول چارچوب طراحی شهری کابل و شرایط و امکانات موجود در تمام ساحات در نظر گرفته شود.
- تایید مطالب تکمیلی این طرزالعمل و رفع ابهام از هر گونه تفسیر این طرزالعمل از صلاحیت های کمیسیون موارد خاص شاروالی کابل میباشد.
- این طرزالعمل بعد از تأیید مجلس اداری شاروالی کابل مرعی الاجرامی باشد البته بعد از تطبیق این دستورالعمل در صورت ضرورت به تعدیل مواد آن کمیسیون موارد خاص اجراء مقتضی خواهند نمود.

زون	نمرات همجوار دهلیز			نمرات عقب دهلیز		
	تعداد طبقات مجاز	تراکم ساختمانی پایه	تراکم مجاز ساختمانی	تعداد طبقات مجاز	تراکم ساختمانی پایه	تراکم مجاز ساختمانی
۱۰M	۱۰	۲,۴	۴,۳	۶	۲,۴	۳,۶
۱۲M	۱۲	۲,۴	۴,۶	۷	۲,۴	۴,۰
۱۵M	۱۵	۲,۴	۵,۱	۹	۲,۴	۴,۲
۱۸M	۱۸	۳,۰	۵,۶	۱۱	۲,۴	۴,۴
۲۰M	۲۰	۳,۰	۶,۳	۱۲	۲,۴	۴,۶

۲۵M	۲۵	۳,۰	۶,۸	۱۵	۲,۴	۵,۱
۲۸M	۲۸	۳,۰	۷,۳	۱۷	۳,۰	۵,۴

قواعد مربوط به نمرات با عرض کمتر از ۴۰ متر

ماده نود ششم:

- قطعات که شامل زون مختلط بلند منزل هستند، اما حد اقل عرض یا حد اقل طول را ندارند، میتوانند از اصول مدغم قطعات استفاده کرده و با یکجا کردن دو یا سه نمره همجوار حد اقل عرض و طول را بدست بیاورند.
- در صورتیکه نمره در میان دو ساختمان قبلا اعمار شده قرار داشته باشد و نتواند از اصول مدغم قطعات استفاده کند، میتواند با پیروی از قواعد خاص "Infill" حد اکثر الی ۶ طبقه ساخت و ساز کند.

قواعد "Infill"

ماده: نود هفتم

- تمامی نمرات "Infill" باید از سمت مقابل به اندازه ۴ متر عقب نشینی داشته باشند تا اصول ساختاری اطراف دهلیز حفظ شود.
- تمامی نمرات "Infill" باید در امتداد ساختمان های بلند منزل دو طرف شان ۷,۵ متر عقب نشینی برای ایجاد سرک خدماتی "Service road" داشته باشند.
- در صورتیکه کوچه و یا هم سرک در عقب نمرات شامل این زون ها قرار داشته باشد، میتوانند عقب نشینی ۷ متر را از مرکز همان کوچه یا سرک حساب کرده و در صورتیکه سرک یا کوچه موجود عرض ۷ متر و بیشتر از آن را دارا باشد ساختمان صرفا به اندازه ۲ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی داشته باشد.
- تمامی نمرات "Infill" باید از یکی از جانبین نمره به اندازه حد اقل ۲,۵ متر عقب نشینی داشته و از جانب دیگر با ساختمان همجوار متصل باشد.
- در صورتیکه پهلوی نمره، ساختمان از قبل اعمار شده باشد و به سمت نمره کلکین داشته باشد، نمره مورد نظر درستی که ساختمان مجاور کلکین دارد، با حفظ اندازه عقب نشینی حداقل طاق کلکین به همان جهت از فرش باید ۱۸۰ سانتی متر ارتفاع در نظر گرفته شود.

- در صورتیکه نمره میان دو ساختمان اعمار شده قرار گیرد و عرض نمره کمتر از ۱۰ متر باشد، درین حالت نیاز به عقب نشینی اطراف نبوده و ساختمان مورد نظر میتواند متصل به حریم جانبین نمره اعمار گردد.
- تمام نمرات "Infill" باید ارتفاع بدنه های ساختمان اطرافش را مد نظر گرفته و ارتفاع آنان را تعقیب کند.
- تمام نمرات "Infill" میتوانند حد اکثر الی ۶ طبقه یا ارتفاع ۲۰ متر ساخت و ساز داشته باشند نه بیشتر. درین حالت سطح اشغال این نمرات ۶۰ فیصد بوده و تراکم ساختمانی آنان ۳,۶ برابر میباشد.
- در صورتیکه نمرات "Infill" قاعده مربوط به اندازه نمره متوسط منزل ۸ طبقه را پوره کرده باشند، میتوانند با پیروی از قواعد مربوط به ساحات مختلط متوسط منزل الی هشت طبقه ساخت و ساز کنند با این تفاوت که قواعد مربوط به عقب نشینی ها از قاعده "Infill" پیروی میکند.

انفاذ

مادود هشتم: این طرزالعمل بعد منظوری مجلس اداری شاروالی کابل نافذ میباشد.

تعدیل:

ماده نود نهم: ریاست صدور مجوز و دیگر ریاست های زیربط شاروالی کابل که مشکلات تخنیکی ویاعملی را در حثن اجرا این طرزالعمل مشاهده میکند، مکلف است ماده متذکره را همرا با طرح پیشنهادی غرض تعدیل به مجلس اداری پیشکش نماید.

نشر

ماده صدم: ریاست نشرات مکلف است این طرزالعمل را بعد از منظوری مجلس اداری، غرض آگاهی ومسبوقیت شهروندان در وبسایت رسمی شاروالی کابل نشر نماید.