



امارت اسلامی افغانستان
شاروالی کابل
معینیت پلانگذاری و توسعه شهری
ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان



طرز العمل صدور اجازه ساختمان ساحات پلانی و غیر پلانی

فصل اول

احکام عمومی

مبنی

ماده اول:

این طرزالعمل بر مبنی فصل دوم و ماده ۴۵ مقررہ صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی وضع گردیده است.

اهداف:

ماده دوم: این طرزالعمل به منظور اهداف ذیل وضع گردیده است.

۱. صدور مجوز ساختمان، ثبت، رسمی سازی به ساختمان های رهائشی، تجارتي، مختلط، گدام، صنعتی، زراعتی، کلتوری، فرهنگی، مذهبی و غیره ساختمان های خصوصی و دولتی بمنظور رشد فعالیت های ساخت و ساز و ارایه تسهیلات برای سرمایه گذاران سکتور ساختمان مطابق قوانین و مقررات نافذہ کشور در محدوده ماستر پلان شهر کابل.
۲. ساده سازی، کوتاه سازی، تامین شفافیت در امور پروسه صدور اجازه ساختمان بمنظور سرمایه گذاری در سکتور ساختمانی.
۳. تحقق تعهدات افغانستان با تمویل کنندگان بین المللی مرتبط به پروسه صدور اجازه ساختمان (تطبيق مواد ريفورم میمو های سالانه).
۴. بررسی و کنترل مقاومت ساختمانها در مقابل زلزله با در نظر داشت مقاومت خاک و آتش سوزی.
۵. امکان دسترسی به معلومات (دیتابیس) و آرشیف اسناد دایمی در اداره حمایت از حقوق و مصئونیت املاک همجوار.
۶. کمک در حفظ ارزش املاک با کنترل توقعات جامعه با پیش بینی از توسعه آینده شهر.
۷. جلوگیری یا به حد اقل رسانیدن عدم سازگاری فعالیت های شهری.
۸. جلوگیری از ازدحام بیش از حد ساختمان ها، توسعه ناموزون یکعده ساحات و تمرکز ازدیاد جمعیت و فعالیت های تجارتي.
۹. تشویق به فعال سازی ساحات تجارتي و واحد های همسایگی.
۱۰. حفاظت و ارتقای محیط طبیعی شهر و جلوگیری از خطرات طبیعی در توسعه شهر.
۱۱. متعادل سازی و حفاظت از منابع واحد های همسایگی و نواحی با در نظر داشت نیاز به ارتقای توسعه اقتصادی.
۱۲. ایجاد پروسه موثر و مناسب جهت تطبيق قواعد و استندرد ها با احترام به حقوق صاحبان املاک و منافع شهروندان و شهر.

ماده سوم: اصطلاحات زیر در این طرزالعمل دارای مفاهیم ذیل میباشند :

۱. **اتاق تخنیککی:** اتاق تخنیککی عبارت از اتاق است که اختصاص به وسایل میخانیککی و تجهیزات الکترونیککی و آبرسانی مربوط به ساختمان اختصاص داده شده باشد.
۲. **بافت ارگانیک:** بافت ارگانیک در اصطلاح شهری می توان به بافت های اطلاق نمود که بیشتر نظر به ضرورت های حیاتی، زمانی و ساحوی ساختمان در مطابقت به خواست های زمان عیار بوده و هیچ عاملی به جز نیروهای طبیعی مانع رشد آن نشده باشد.
۳. **بافت شطرنجی:** بخشی از شهر که دارای پلان بوده دسترسی به معابر سهل و شبکه سرک های آن با زاویه تعریف شده همدیگر را قطع نموده باشند.
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 شده و عابرین و استفاده کننده از فضای شهری به آن ارتباط مستقیم 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 نسبت ارتفاع ساختمان را برای درک عابرین پیاده مطلوب تر میسازد.
۷. **برج:** عبارت از قسمت مرتفع و سومی ساختمان بلند منزل است که پوشش نهائی ساختمان بلند منزل را دریافت میکند.
۸. **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.
۹. **بلاک های عمود بر دهلیزهای شهری:** به آن بلاک های گفته می شود که ساختار آن عمود به دهلیز شهری قرار داشته و ارتفاع نمرات شامل این بلاک نسبت به بلاک های که در کنار دهلیز قرار می گیرد، دارای طبقات کمتر است.
۱۰. **واحد مسکونی:** فضایی سر بسته که برای سکونت یک خانواده مد نظر گرفته شده است.
۱۱. **بلاک های موازی به دهلیزهای شهری:** موقعیت این بلاک ها طوریبست که طول بلاک در موازات با دهلیز شهری واقع میشود.
۱۲. **تنظیم و انکشاف مجدد شهری:** عملیه است که جهت اصلاح شکل و منظم ساختن قطعات زمین صورت گرفته، زیربنا های اصلی و تاسیسات عامه ساحه را با در نظر داشت مشارکت مالکین زمین تحت پروژه تنظیم مجدد زمین شهری جدیدا ایجاد و یا تسهیلات موجود را بهتر ساخته و موثریت استفاده هر قطعه زمین را بلند میبرد.
۱۳. **مدغم:** یکجا نمودن فزیککی دو یا چند نمره یا قطعه زمین مجاور به قطعه زمین واحد، تحت شرایط خاص می باشد.
۱۴. **تراکم ساختمانی پایه:** عبارت از مقدار تراکمی است که مالک ساختمان میتواند آنرا رایگان بدست بیاورد. تراکم پایه در محدوده شهرکابل در تمام ساختمان ها (۴) میباشند

۱۵. **تراکم ساختمانی مجاز:** عبارت از مقدار تراکم حداکثر مورد استفاده از زمین غرض اعمار ساختمان بوده که قیمت مساحت تراکم مجاز در مطابقت به مقرره اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی مطابق به لایحه تصویب شده قابل تحصیل می باشد.

۱۶. **چارچوب طراحی شهر کابل:** سند منظور شده است که در آن دورنمای برای چگونگی رشد و دگرگونی کابل در سال های آینده بوده و استراتژی های کلیدی را جهت انکشاف شهر و مسیری را برای حرکت کابل بسوی همه شمول بودن، تسهیلات محیط زیست و موفقیت اقتصادی هموار میکند.

۱۷. **دستور نقشه:** سند رهنمای است که از طرف اداره جهت ترتیب نقشه های ساختمانی به متقاضی ارائه می شود که شامل مجموعه قواعد ساختمانی و شهری و تعداد طبقات ساحه مورد استفاده در مطابقت به طرز العمل صدور مجوز ساختمان واضحاً نشان داده شده است.

۱۸. **دهلیز شهری:** بخش مهمی از پارچه شهری که درکنار کوه ها، دریاها و دیگر عناصر طبیعی شهر، ساختار و تصویر شهر را تعریف نموده و میتوانند به مکان های تبدیل شوند که عملکردهای عمده شهری آنجا گرد هم آیند که در پهلوی هویت شان بحیث راه های اصلی شهر به مراکز بزرگ تجمع تجارت مبدل شوند و اولین نقاط برای تمرکز جمعیت و سرمایه گذاری بالای زیر ساخت ها میباشند.

۱۹. **زون شهری:** عبارت از ساحه میباشد که به اساس نوع استفاده از زمین مشخص گردیده و هریک دارای قواعد معین میباشد.

۲۰. **سطح اشغال:** به آن مساحتی گفته می شود که بالای آن عملاً تعمیر اعمار میگردد و نسبت مساحت زیر بنای تعمیر بر کل مساحت نمره زمین میباشد و معمولاً به فیصدی نشان داده میشود.

۲۱. **ساحات رهاپیشی:** به آن ساحاتی گفته می شود که شامل محلات مسکونی میباشد.

۲۲. **ساحات مختلط:** به آن ساحاتی گفته می شود که شامل محلات با اقسام نوع فعالیت مجاز باشد.

۲۳. **ساحات مختلط اداری:** به ساحاتی گفته می شود که دارای تاسیسات اداری، خدماتی و عام المنفعه و یا چندین هدف باشد.

۲۴. **ساحات مختلط تجارتي:** به ساحاتی گفته می شود که علاوه بر انواع فعالیت تجارتي، دارای یک نوع فعالیت دیگر نیز باشد.

۲۵. **ساحات تجارتي:** به ساحاتی گفته می شود که دارای اقسام و انواع فعالیت تجارتي، داد و ستد به شکل عمده و پرچون باشد.

۲۶. **ساحات اداری:** به ساحاتی گفته می شود که دارای تاسیسات اداری، خدماتی و عام المنفعه باشند.

۲۷. **سرک خدماتی (Service Road):** عبارت از سرک های است که درکنار ساختمان ها جهت سهولت خدمات رسانی و عبور و مرور عامه از دو ساختمان همجوار در نظر گرفته میشود.

۲۸. **سیستم غیر متمرکز تصفیه فاضلاب:** به آن سیستمی گفته می شود که در آن تمام تجهیزات تصفیه فاضلاب را دارا بوده و مختص به نمره زمین مذکور و به کدام کانال شهری فاضلاب اتصال نداشته و باعث آلودگی محیط زیست نگردد.

۲۹. **عقب نشینی ها:** فاصله ها از مرز زمین الی آخرین برآمدگی منزل اول ساختمان.

۳۰. **فضای سبز جذبی:** آن قسمت از نمره زمین است که جهت جذب آب های سطح الارضی موسمی گذاشته می شود که قابلیت جذب آب را دارا باشد.
۳۱. **قواعد ساختمانی:** عبارت از مقرراتی قبلاً طرح و تصویب شده است که در جریان ساختمان مالک به رعایت آن مکلف می باشد.
۳۲. **نوع استفاده:** طرز استفاده از زمین مطابق قوانین، قواعد و طرز العمل های مربوطه زونینگ زمین میباشد.
۳۳. **کمیته موارد خاص:** به کمیته اطلاق می شود که اعضای آن از طرف مقام شاروالی غرض رسیدگی و اتخاذ تصمیم در رابطه به مواردی که درین طرز العمل قواعد آن تعریف نشده باشد و یا بصورت عادی راه حل نداشته تعیین میگردد.
۳۴. **کمیته ویژه نقشه ها:** به کمیته گفته می شود که مسئولیت بررسی اسناد تخنیکی و نقشه ها را بدوش داشته، رئیس و اعضای آن در این طرز العمل مشخص میگردد.
۳۵. **گره ها:** به مکان های اطلاق میشود که چندین سرک با هم تقاطع کرده و ساختمانهای بلند منزل با تسهیلات لازمه شهری بیشتر نظر به دیگر نقاط شهری را دارا باشد.
۳۶. **اجازه ساختمان:** طبق احکام این طرز العمل سند رسمی است که بعد از تکمیل پروسه اداری و تخنیکی برای اشخاص حقیقی و حکمی در مطابقت به قوانین نافذ از طریق ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان بمنظور آغاز و تکمیل فعالیت ساختمانی بطور رسمی صادر میگردد.
۳۷. **نوسازی (احیای مجدد):** پروسه که در آن ساختمان قبلاً موجود بوده و در اثر گذشت زمان و حوادث فرسوده شده و مجدداً ضرورت به ترمیم و تکمیل داشته باشد.
۳۸. **واحد همسایگی:** به ساحاتی گفته میشود که تمامی ضروریات اولیه زندگی مانند مغازه ها ، مکتب ، ساحات بازی و تفریحی، مسجد، کتابخانه و غیره را دارا بوده و توسط سرک های اصلی از هم جدا میشوند.
۳۹. **تثبیت ملکیت:** پروسه که در آن حق مالکیت بر قطعه زمین یا نمره به اساس اسناد مدار اعتبار، ثابت می گردد. و از طریق مراجع ذیربط در روشنایی قانون تنظیم امور زمینداری صورت میگردد.
۴۰. **ویزه:** عبارت از منظوری اسناد تخنیکی پروژه در پرتو نورمها واستندرد ها میباشد.
۴۱. **ابراز نظر ساحوی:** عملیه که توسط اداره بعد از سپری شدن معیاد تعیین شده از تقاضای اخذ اجازه برویت اصل ساحه ابراز میگردد.
۴۲. **تکس نقشه:** وجه مالی است که به اساس حجم پر و خالی ساختمان مطابق لایحه منظور شده محاسبه، و از شخص متقاضی حصول و به حساب عوایدی شاروالی انتقال میگردد.
۴۳. **گدام:** به نوع از ساختمان های اطلاق میگردد که برای مقاصد انبار و ذخیره نمودن مواد مختلف (مواد ساختمانی، زراعتی، تجارتنی، صنعتی و غیره) مورد استفاده قرار میگردد.
۴۴. **سرد خانه:** به نوع از ساختمان های گدام اطلاق میگردد که برای مقاصد انبار نمودن محصولات که تغییرات اقلیمی و یا تغییر درجه حرارت باعث فاسد شدن آن میگردد، مورد استفاده قرار میگردد.
۴۵. **زونینگ:** نوعی تقسیم شهر به بخش های مختلف با ضوابط و مقررات متفاوت که شکل و کیفیت محیط شهری را تعیین میکند که در واقعیت استفاده منطقی و قانونی استفاده از زمین شهری را مشخص میسازد.

۴۶. **پلان انکشافی:** نقشه های است که نوع استفاده از زمین و قواعد ساختمانی را مشخص میسازد.
۴۷. **زون:** عبارت از محدوده های شهری است که پیرو قواعد ساختمانی مشخص میباشند.
۴۸. **رهایشی کم منزل نوع اول (IR1):** به صورت خانه های حویلی دار سنتی با یک منزل تعریف می شوند.
۴۹. **رهایشی کم منزل نوع دوم (IR3):** به صورت خانه های حویلی دار معاصر با حداکثر سه منزل تعریف می شوند.
۵۰. **مختلط کم منزل (IM4):** عبارت است از ساختمان های رهایشی که حداکثر طبقات آن 4 منزل می باشد و مالک باید منزل اول را به شکل تجارتي مورد استفاده قرار دهد.
۵۱. **مختلط متوسط منزل با امتیاز تجارتي اختیاری (IM6):** عبارت است از ساختمان های رهایشی که حداکثر طبقات آن 6 منزل می باشد و مالک باید منزل اول را به شکل تجارتي مورد استفاده قرار دهد.
۵۲. **مختلط متوسط منزل با امتیاز تجارتي الزامی (IM8):** عبارت است از ساختمان های مختلط که حداکثر طبقات آن 8 منزل می باشد و مالک باید منزل اول یا تمام تعمیر را به شکل تجارتي مورد استفاده قرار دهد.
۵۳. **مختلط بلند منزل (IM12):** عبارت است از ساختمان های مختلط که حداکثر طبقات آن 12 منزل می باشد و مالک باید منزل اول یا تمام تعمیر را به شکل تجارتي مورد استفاده قرار دهد.
۵۴. **قطعه زمین:** عبارت از محدوده یی با طول و عرض مشخص، دارای اسناد ملکیت قانونی میباشد و یا صدور اسناد ملکیت قانونی برای آن مجاز باشد.
۵۵. **سرک جمع کننده اصلی (شریان اصلی) "Corridor":** به آن سرک هایی گفته می شود که دارای عرض 45 تا 60 متر طبق چهارچوب طراحی شهری تعریف شده است و خطوط مجرای اصلی برای فاضلاب، آب آشامیدنی، آب باران و تکنالوژی معلوماتی باید زیر پیاده رو در نظر گرفته شود و همچنان دارای تسهیلات ترانسپورت پایدار شهری (مسیر بایسکل رانی و BRT) می باشد.
۵۶. **سرک اتصالی "Spines":** به آن سرک هایی گفته می شود که دارای عرض 12 تا 20 متر طبق چهارچوب طراحی شهری تعریف شده است و خطوط مجرای اصلی برای فاضلاب، آب آشامیدنی، آب باران و تکنالوژی معلوماتی باید زیر پیاده رو در نظر گرفته شود و همچنان دارای تسهیلات ترانسپورت پایدار شهری (مسیر بایسکل رانی و مینی بس) می باشد.
۵۷. **سرک های محلی "local streets":** به آن سرک هایی گفته می شود که دارای عرض 6 تا 12 متر طبق چهارچوب طراحی شهری تعریف شده است و ترافیک را از محلات رهایشی جذب و به سرک های اتصالی هدایت می کند.
۵۸. **سرک های باز:** سرک های که از دو طرف باز میباشند.
۵۹. **سرک های بن بست:** سرک هایی که فقط از یک طرف باز بوده و از سمت دیگر بسته باشند.
۶۰. **عرض زمین:** عبارت است از ضلع موازی به سرک اصلی
۶۱. **عمق زمین:** عبارت است از ضلع عمود به سرک اصلی

فصل دوم

دسته بندی صدور اجازه ساختمانی

گروپ اول

فعالیت های که ضرورت به اخذ مجوز ندارند :

ماده چهارم:

۱. ایجاد و ترمیم تسهیلات رمپ، ساختمان لندسکیپ، گلدان، چمن، سنگ شانی پیاده رو، غرس بته های زینتی در صورتیکه ساحه جذبی را متضرر نسازد و یا اموراتی که در آن مساحت و حجم تعمیر کدام تغییر وارد نشود.
۲. ترمیم و ساخت مجدد کلکین ها، دروزه ها بدون تغییر در ابعاد آنها.
۳. ترمیم دیوار ها، فرش، سقف و عناصر فرعی داخلی تعمیر بدون تغییر در ابعاد آنها.
۴. ترمیم نمای خارجی، رنگ بیرونی ساختمان و تزئین نمای بیرونی به استثنای ساختمانهای تاریخی.

گروپ دوم

فعالیت های که صدور اجازه ساختمان آنها از طریق نواحی مربوطه صادر میشود:

ماده پنجم :

۱. آنعده امور ساختمانی که در نتیجه انجام و تطبیق آن حجم و مساحت آن تغییر نمی نماید.
۲. برداشتن و یا منتاژ لین تیلیفون، برق، انترنت، شبکات آبرسانی و کندن کاری مربوط به آنها با حفظ فقره (۱) این ماده.
۳. نصب و برداشت هر نوع بلبورد ها و لوحه ها.
۴. تخریب، ترمیم و ایجاد پیک، بالکن و تغییرات در نمای خارجی ساختمان با حفظ تراکم مجاز.
۵. خاک برداری مواد اضافه ساختمانی ساحات رهائشی.
۶. ترمیم و اعمار مجدد سقف بدون تغییرات در ابعاد، مساحت، شکل و مواد ساختمانی.
۷. ترمیم ساختمان و دیوار احاطه موجوده بدون ایجاد تغییرات در موقعیت ابعاد، ارتفاع، شکل، مواد ساختمانی و عناصر اساسی ساختمان در واحد مسکونی ساحات رهائشی.

اموراتی که اجازه ساختمان آنها از طرف ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان صادر میشود :

ماده ششم:

۱. تمامی ساختمانهای ساحات رهائشی کم منزل و متوسط منزل مطابق به مقررہ صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی.
۲. تمامی نمرات رهائشی شامل پلانهای شهری که مساحت آنها کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد.
۳. ساختمانهای متوسط منزل ساحات تجارتي، اداري و مختلط ساحات پلانی و غير پلانی.
۴. ساختمانهای کم منزل و متوسط منزل ساحات غير پلانی الی (۱۰۰۰) مترمربع مشروط بر تشبیت ملکیت در محدوده پلانهای انکشافی مربوط.
۵. قطعات زمینی که در ساحات غير پلانی مساحت شان بیشتر از (۱۰۰۰) مترمربع باشد بعد از اتخاذ تصمیم کمیته موارد خاص از طریق ریاست تنظیم و انکشاف مجدد شهری، پلان سازی و از طریق اداره صدور مجوز ساختمان طبق آن اجازه ساختمان صادر میشود.
۶. ساختمانهای مذهبی، کلتوری تعلیمی، فرهنگی، سپورتي تفریحی الی ارتفاع ۱۵ متر.
۷. نمرات رهائشی که عرض آن بیشتر از ۷ متر و نمرات مختلط که عرض آن بیشتر از ۱۰ متر باشد.
۸. محاسبه، صدور تعرفه تکس اخذ ارزش افزوده و ارزش تراکم طبقات مطابق مواد ماده چهل و هفتم مقررہ صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی.
۹. بازسازی عناصر اساسی ساختمانهای فلزی، ترمیم و نصب لفت.
۱۰. در صورت نیاز به معلومات پلانهای انکشافی ساحات پلانی و غير پلانی، اسناد تخنیکي، پلانهای املاکی، پلانهای انکشاف زیربناهای شهری، تشبیت حق ملکیت اداره میتواند رسماً از ادارت مربوط معلومات اخذ و یا از نماینده شان رسماً دعوت به عمل آورد.
۱۱. توزیع سند بهره برداری بعد از منظوری لایحه مربوط طبق مواد ماده پنجاهم مقررہ صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی .

گروپ چهارم

فعالیت های ساختمانی که در مورد صدور اجازه ساختمان شان از طریق کمیته موارد خاص تصمیم اتخاذ میشود:

ماده هفتم:

۱. مواردیکه در این طرزالعمل تعریف نگردیده و یا حالات خاصیکه حین طی مراحل صدور اجازه ساختمان به مشکل مواجه گردد جهت تصمیم گیری به کمیته موارد خاص راجع میگردد.

۲. دستور نقشه ساختمان های شامل این گروپ از طرف سکرتریت کمیته موارد خاص ترتیب بعد از تأیید کمیته، نقشه های آن از طریق اداره صدور اجازه ساختمان ویزه و صادر میگردد.

فصل سوم

کمیته ها ، ترکیب و وظایف

کمیته موارد خاص

ماده هشتم :

عبارت از کمیته میباشد که غرض رسیدگی و اتخاذ تصمیم در رابطه به مواردی که درین طرزالعمل قواعد آن تعریف نشده باشد و یا بصورت عادی راه حل نداشته باشد تصمیم اتخاذ مینماید. که متشکل از ترکیب ذیل میباشد:

۱. شاروال کابل و یا معین پلانگذاری و توسعه شهری رئیس.
۲. رئیس تحلیل و صدور مجوز ساختمانی بحیث سکرتر و عضو.
۳. رئیس طرح و تطبیق پلانهای شهری عضو.
۴. رئیس تنظیم و انکشاف مجدد شهری عضو.
۵. رئیس زیربناهای تخنیکی عضو.
۶. رئیس استملاک عضو.
۷. رئیس ملکیت ها عضو.
۸. رئیس امور حقوقی عضو.
۹. حین ضرورت از مشاورین و متخصصین شاروالی کابل دعوت به عمل میاید.

مکلفیت ها و وظایف:

۱. بررسی اسناد ارائه شده کمیته بازنگری اسناد و ابراز نظر تخنیکی در مورد رد و یا چگونگی صدور اجازه ساختمان.
۲. ارزیابی، تأیید و یا رد فورم تقاضای مجوز ساختمان خاص و فیصله مشخصات تخنیکی تهیه نقشه ها.
۳. اتخاذ تصمیم صدور اجازه ساختمان جهت افزایش ارتفاع ساختمان های قبلاً اعمار شده.

سکرتریت کمیته موارد خاص دارای وظایف و مکلفیت های ذیل میباشد:

۱. ریاست کمیته بازنگری اسناد.
۲. ارجاع عرایض و اسناد متقاضی ساختمان موارد خاص.
۳. تعیین زمان تدویر کمیته بازنگری اسناد.
۴. ترتیب آجندا و تنظیم اسناد فورم تقاضای مجوز ساختمان خاص جهت ارائه و توضیح به کمیته موارد خاص.
۵. منظوری ابراز نظر تخنیکی کمیته بازنگری اسناد.

۶. ثبت فیصله های جلسات کمیته موارد خاص.
۷. ابلاغ فیصله کمیته موارد خاص غرض تطبیق به شعبات ذیربط.

کمیته بازنگری اسناد :

ماده نهم :

کمیته بازنگری اسناد مکلفیت دارد تا اسناد متقاضی مجوز ساختمان را بررسی نموده و بعد از اظهار نظر مشخص جهت اتخاذ تصمیم نهائی به کمیته موارد خاص ارایه نماید. که متشکل از ترکیب ذیل میباشد:

۱. رئیس تحلیل و صدور مجوز ساختمان رئیس کمیته.
۲. آمر صدور مجوز ساختمان سکرتر.
۳. نماینده ریاست تنظیم و انکشاف مجدد شهری عضو.
۴. نماینده ریاست طرح و تطبیق پلانهای شهری عضو.
۵. نماینده ریاست زیربناهای تخیکی عضو.
۶. نماینده ریاست استملاک عضو.
۷. نماینده ریاست ملکیت ها عضو.
۸. نماینده ریاست امور حقوقی عضو.
۹. در صورت ضرورت از مشاورین و متخصصین مربوط دعوت به عمل میاید.

(۱) وظایف و صلاحیت های کمیته بازنگری اسناد:

۱. ارزیابی اسناد و سوابق که به کمیته راجع میگردد.
۲. تثبیت موقعیت جایداد برویت اسناد تخیکی و تصاویر فضائی.
۳. مطالبه معلومات از مراجع مربوط جهت تکمیل اسناد، تثبیت ملکیت و اخذ موافقه ساحات فرهنگی از ادارات ذیدخل.
۴. اخذ معلومات ساحه مورد نظر برویت کروکی ساحوی، اسکیچ های نهائی، پلانهای تفصیلی، مطابق به چارچوب طراحی شهری، پلانهای انکشافی، از ادارات ذیربط.
۵. ابراز نظر نهائی در فورم دورانی مربوطه و ارایه آن به کمیته موارد خاص جهت اتخاذ تصمیم.

(۲) وظایف سکرتریت کمیته بازنگری اسناد :

۱. تسلیم گیری اسناد متقاضی اجازه ساختمان.
۲. تنظیم اسناد و ترتیب اجندای کمیته.
۳. پیگیری نظریات کمیته جهت تکمیل اسناد.
۴. ارایه فورم دورانی تأیید شده از طریق کمیته بازنگری به سکرتریت کمیته موارد خاص.

متشکل از رئیس، اعضاء و سکرتر میباشد که به منظور چک ابراز نظر جهت اصلاح و تأییدی نقشه های ساختمانی
توظیف میگردد. که شامل ترکیب ذیل میباشد:

۱. رئیس تحلیل و صدور مجوز ساختمان رئیس کمیته.
۲. آمر صدور مجوز ساختمان سکرتر.
۳. آمر تحلیل ساختمان عضو.
۴. کارشناس مهندسی عضو.
۵. کارشناس انجیرری عضو.
۶. کارشناس برق قوی عضو.
۷. کارشناس آبرسانی عضو.
۸. کارشناس تهویه و تسخین عضو.
۹. در صورت ضرورت اداره میتواند از متخصصین ریاست های طرح و تطبیق پلانهای شهری، تنظیم و انکشاف مجدد شهری، زیربنا و استملاک در کمیته مربوط جهت ابراز نظر تخنیکی دعوت بعمل بیاورد.

مکلفیت ها و صلاحیت ها :

۱. ارزیابی اسناد مبنی بر ملکیت و فورم اخذ اجازه ساختمان، تصاویر تأیید شده ساحوی، دستور نقشه، سکیچ نهائی، کروکی ساحوی مطابق مقررره صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی و طرزالعمل اجازه ساختمان.
۲. بررسی نقشه ها، ترتیب و تأیید چک لست توسط اعضای تخنیکی کمیته مطابق به پلانهای انکشافی، مقررره صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی و طرزالعمل اجازه ساختمان.
۳. بررسی تست خاک، محاسبات استرکچر، پارامتر های زلزله، محاسبات شبکات انجیرری مطابق معیارات فنی مقررره صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی و طرزالعمل اجازه ساختمان.
۴. تأیید و یا رد نقشه ها با ذکر دلایل موجه مطابق به قوانین، مقررات، طرزالعمل، کودها، پلانهای انکشافی، مقررره صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی و طرزالعمل اجازه ساختمان.
۵. بررسی هویت مکمل مسئول تهیه نقشه ها، مهر و تأیید شرکت دیزاین کننده و امضا طرح و دیزاین کننده در نقشه مربوطه.
۶. راجع نمودن اسنادیکه از آغاز طی مراحل آن مدت زمان بیشتر از دو ماه سپری شده باشد. جهت اطمینان از عدم تحرکات ساختمانی اصل ساحه به بخش مربوط.
۷. صدور هدایت جهت اخذ موافقه ادارات ذیربط، در رابطه به ساختمانهای تجارتي، رهایشی، مختلط متوسط منزل و بلند منزل.
۸. صدور هدایت جهت اخذ ارزش افزوده تفاوت قیمت زمین، ارزش تراکم طبقات ساختمانی و تکس نقشه ها.

وظایف و مکلفیت های سکرتر:

۱. ثبت و راجستر شرکت های دیزاین کننده.
۲. هدایت ترتیب دستور نقشه، مطابق پلانهای انکشافی، مقرر صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی و طرزالعمل اجازه ساختمان
۳. تسلیم گیری نقشه ها از شرکت های دیزاین کننده، ارسال نقشه ها به بخش های تخنیک، اخذ نقشه های تأیید شده از بخش های تخنیک، ترتیب آجندا کمیته و محول نمودن آن به کمیته مربوطه.
۴. ثبت فیصله های کمیته و حفظ آن در دوسیه مربوط.
۵. آرشیف نقشه های ویژه شده و ارسال اسناد و کاپی نقشه ها بعد از منظوری رئیس اداره به مراجع مربوط.

فصل چهارم

قواعد ساختمانی

ساحات رهایشی کم منزل (R4)

ماده یازدهم :

۱. ساحاتی که در آن اجازه ساختمان مطابق پلانهای انکشافی (۴) منزل و یک تهکوی بوده میتواند.
۲. درداخل بافت های ساحات رهایشی رعایت حد اکثر طبقات طبق پلانهای انکشافی الزامی بوده و اجازه دادن طبقات بیشتر به دلیل بالا بودن مساحت نمره و یا قطعه زمین مجاز نمی باشد.

استفاده های مجاز و غیر مجاز

ماده دوازدهم :

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

۱. ساحات رهایشی حویلی دار.
۲. ساحات رهایشی کم منزل حویلی دار نبش با یکباب دوکان به مساحت حد اکثر ۵۰ متر مربع به داخل تعمیر اصلی برای رفع احتیاجات واحد همسایگی.
۳. ادغام نمرات در محدوده قواعد این زون مجاز میباشد.
۴. خدمات عامه طبق ضرورت واحد همسایگی چون، کلینیک ها، ورزشگاه های کوچک، پارک ها، خدمات پستی و دیگر خدمات شهری.
۵. ساختمان تعمیر در این زون میتواند در هر طبقه شامل یک یا چند واحد مسکونی باشد.

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

۱. در یک نمره زمین بیشتر از یک ساختمان.
۲. ساختمان در نمرات ادغام شده طوری طرح گردد که تمامی نمرات ادغام شده را قسماً در بر نگیرد.
۳. اعمار بلاک های رهایشی بلند منزل.
۴. ساختمان تجارتي خالص و بزرگ، ساختمان صنایع ثقیله و خفیفه، ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی.

قواعد مربوط به نمره زمین

ماده سیزدهم :

۱. حد اقل مساحت زمین ۱۵۰ متر مربع میباشد.
۲. حد اکثر سطح اشغال درین زون (۷۰) فیصد میباشد.
۳. حد اکثر تراکم مجاز طبقات درین زون (۲۸۰) فیصد میباشد.
۴. (۵۰) فیصد مساحت بالکن ها شامل تراکم طبقات ساختمانی میباشد.
۵. احداث هر نوع سترکچر به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز ممنوع است. باکس زینه شامل تراکم ساختمانی نمی باشد.
۶. تمام نمرات رهایشی کم منزل باید به اندازه حداقل ۸ فیصد مساحت مجموعی زمین فضای سبز (برای جذب آب) در نظر گرفته شود.
۷. در این زون خارج از چوکات (BCR) هرگونه ساخت و ساز و تصرفات حتی زینه های دسترسی به دوکاکین در منزل اول مجاز نمیشود.
۸. نمرات زمین که در ساحات زون سبز (Green Zone) موقعیت دارند موافقه سکتور های امنیتی مربوط را اخذ نمایند.

عقب نشینی ها

ماده چهاردهم :

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 پیشرو یا جناح سرک حد اقل یک بر هفتم 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 هفتم حصه طول نمره، عقب نشینی داشته باشند.
۳. ایجاد بالکن در مجاورت همسایه ها مجاز نمیشود.
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 ۱۷۰ سانتی متر باشد.
۶. در صورتیکه مالک جایداد خواهان کلکین های بزرگتر در یکی یا هر دو سمت مجاورت همسایه ساختمان باشد، باید حد اقل به اندازه ۴ متر در همان سمت عقب نشینی داشته باشد.
۷. نمرات رهايشی که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه همانند (سرک، پارک، ساحات سبز، وغيره) باشد قاعده عقب نشینی و ارتفاع کلکین در همان سمت بالای آن قابل تطبیق نیست.
۸. در صورت تامین نشدن ساحه سبز مالک ساختمان میتواند از عقب نشینی ها جانبی به منظور ایجاد فضای سبز نیز استفاده نماید مشروط به تدابیر لازم تخنیکي.

ارتفاع طبقات

ماده پانزدهم :

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 طبقه از وسط ضلع میلان زمین قابل محاسبه میباشد.
۳. ارتفاع طبقات ساختمان از فرش تا فرش دیگر باید حد اقل ۳ متر و حد اکثر ۳.۵ متر باشد.

تهکوی

ماده شانزدهم :

۱. تهکو ساختمان در این زون میتواند بمنظور پارکینگ وسایط استفاده شود.
۲. حد اکثر تعداد طبقات تهکو در ساحات رهايشی کم منزل یک طبقه است.
۳. روی 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 نمیشود،

پارکینگ

ماده هفدهم :

۱. تمامی نمرات رهايشی شامل این زون ها باید بر حسب یک و نیم واحد مسکونی، جای پارکینگ یکعراده موتر را در نظر بگیرد.
۲. نمرات نبش که دارای یکباب دوکان باشند مکلف اند جای پارکینگ یک عراده موتر اضافه را تامین نمایند.
۳. مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکو در مکان دیگری نیز تامین نماید، مشروط برین که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.

فصل پنجم

ساحات رهایشی متوسط منزل

ساحات رهایشی متوسط منزل به ساحاتی گفته میشود که ساحه رهایشی منظم محسوب شده و با در نظر داشت موقعیت، ساحات اطراف، زیربناهای موجود، عرض معابر و نورم های شهری قابلیت اعمار بین ۴ الی ۶ طبقه را دارا بوده در پلانهای انکشافی مشخص گردیده باشد.

استفاده های مجاز و غیر مجاز

ماده هجدهم :

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

۱. ساحات رهایشی حویلی دار.
۲. بلاک های رهایشی اپارتمانی.
۳. ساحات رهایشی متوسط منزل حویلی دار و اپارتمانی نبش با یکباب دوکان به مساحت حد اکثر ۵۰ متر مربع به داخل تعمیر اصلی برای رفع احتیاجات واحد همسایگی.
۴. ادغام نمرات در محدوده قواعد این زون مجاز میباشد.
۵. ساختمان تعمیر در این زون میتواند در هر طبقه شامل یک یا چند واحد مسکونی باشد.
۶. خدمات عامه طبق ضرورت واحد همسایگی چون، کلینیک ها، ورزشگاه ها، پارک ها، خدمات پستی و سایر خدمات شهری.

فعالیت های ساختمانی ذیل مجاز نمی باشد:

۱. در یک نمره زمین بیشتر از یک ساختمان.
۲. ساختمان در نمرات ادغام شده طوری طرح گردد که تمامی نمرات ادغام شده را قسماً در بر نگیرد.
۳. ساحات تجارتي خالص و بزرگ.
۴. ساحات صنعتی ثقیله و خفیفه
۵. ساحات زراعتی

قواعد مربوط به نمره زمین

ماده نوزدهم :

۱. حد اقل مساحت زمین درین زون ۳۰۰ متر مربع میباشد.
۲. حد اکثر سطح اشغال درین زون (۷۰) فیصد میباشد.
۳. حد اکثر تراکم مجاز طبقات درین زون (۴۲۰) فیصد میباشد.

۴. تراکم پایه در تمام زون ها (۴) منزل میباشد.
۵. (۵۰) فیصد مساحت بالکن ها شامل تراکم ساختمانی میباشد.
۶. جزئیات تخصیص و واگذاری تراکم مطابق ماده (۴۷) مقرر صدر اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی صورت میگیرد.
۷. نمرات که مساحت شان کمتر از (۳۰۰) تا (۱۵۰) متر مربع باشد، میتوانند به پیروی قواعد این زون، از تراکم ساختمانی زون (R4) مستفید شوند.
۸. احداث هر نوع سترکچر به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز ممنوع است. باکس زینه شامل تراکم ساختمانی نمی باشد.
۹. تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه حداقل ۸ فیصد مساحت مجموعی نمره فضای سبز (برای جذب آب) در نظر گرفته شود.
۱۰. در این زون خارج از چوکات (BCR) هرگونه ساخت و ساز و تصرفات حتی زینه های دسترسی به دوکاکین در منزل اول مجاز نمیشود.

استفاده از انرژی بدیل

ماده بیستم :

۱. تمامی ساختمانهای شامل زون رهائشی متوسط منزل مکلف اند تا حد اقل ۳۰ فیصد انرژی مورد نیاز تعمیر را از طریق انرژی بدیل (سیستم سولر انرژی) تامین نمایند.
۲. انرژی مورد ضرورت سیستم تهویه، دهلیز های عمومی، لفت، زینه، اطاق تخنیک، دهلیز اپارتمانها باید از انرژی بدیل تامین گردد.

عقب نشینی ها

ماده بیست و یکم :

قاعده عقب نشینی ها درین زون تابع عقب نشینی های زون (R4) که در ماده چهاردهم تذکر بعمل آمده میباشد.

ارتفاع طبقات

ماده بیست و دوم :

۱. روی 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 طبقه از وسط ضلع میلان زمین قابل محاسبه میباشد.
۳. ارتفاع طبقات ساختمان از فرش تا فرش باید حد اقل ۳ متر و حد اکثر ۳.۵ متر باشد.

دفع فاضلاب

ماده بیست و سوم:

تمامی ساختمان های متوسط منزل که تعداد منازل شان از چهار طبقه بیشتر باشند. مکلف اند تا قبل از اخذ مجوز ساختمان بسته دیزاین تصفیه خانه فاضلاب غیر متمرکز را از ریاست عمومی آبرسانی و کانالیزسیون اخذ نمایند.

اخذ موافقه ادارات ذیدخل

ماده بیست و چهارم :

۱. تمامی ساختمانهای رهائشی متوسط منزل که تعداد منازل شان از چهار طبقه بیشتر باشند مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان موافقه ادارات ذیدخل اطفائیه، برشنا، مخابرات را اخذ نمایند.
۲. تمامی ساختمانهای شامل این زون که تعداد طبقات آنها به شمول تهکو بالاتر از پنج منزل باشد. مکلف اند تا مطالعات جیولوجیکی و آزمایش خاک را از طریق لابراتوار های ملی و بین المللی دارنده جواز رسمی قبل از اخذ اجازه ساختمان اخذ نمایند.
۳. نمرات زمین که در ساحات زون سبز (Green Zone)، فرهنگی، زیست محیطی، تاریخی و حفظ شده موقعیت دارند موافقه سکتور های امنیتی و مربوط را اخذ نمایند.

استفاده از تهکو

ماده بیست و پنجم:

۱. تهکو ساختمان در این زون میتواند بمنظور پارکینگ وسایط استفاده شود.
۲. حد اکثر تعداد طبقات تهکو در 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 ساختمان و یا هم پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیباشد،

پارکینگ

ماده بیست و ششم:

۱. تمامی نمرات رهائشی شامل این زون ها باید بر حسب یک و نیم واحد مسکونی، جای پارکینگ یکعراده موتر را در نظر بگیرد.
۲. مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکو در مکان دیگری نیز تامین نماید، مشروط برین که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.
۳. نمرات نبش که دارای یکباب دوکان باشند مکلف اند جای پارکینگ یک عراده موتر اضافه را تامین نماید.

۴. در صورت تامین نشدن ساحه سبز مالک ساختمان میتواند از عقب نشینی ها جانبی به منظور ایجاد فضای سبز نیز استفاده نماید مشروط به تدابیر لازم تخنیکي.

فصل ششم

مختلط متوسط منزل (M)

شامل ساحاتی میشود که مطابق پلانهای انکشافی مشخص گردیده و حد اکثر طبقات آن به نسبت سطح اشغال (۹) الی (۱۲) منزل بوده موقعیت های خوب انکشافی شهر را تشکیل داده و در چرخش اقتصادی آن نقش بارز را ایفا میکنند و فعالیت آن ترکیبی از رهائشی و سایر موارد مجاز میباشد.

استفاده های مجاز و غیر مجاز

ماده بیست و هفتم :

در ساحات مختلط متوسط منزل استفاده های ذیل مجاز میباشد:

۱. تجارتي: ساختمان های تجارتي، دکاکين، مارکيت تجارتي، خبازی و ديگر انواع فعالیت های تجارتي.
۲. ساحات رهائشی مختلط: ساحات رهائشی اپارتمانی که حد اقل با یک فعالیت ديگر مختلط باشد.
۳. خدمات عامه: چون شفاخانه ها، کلينیک ها، ورزشگاه ها، پارک ها، خدمات پست و ديگر خدمات شهري.
۴. ذخيره گاه مواد، لباس، تکه، وسایل برقی و موارد ديگر که دارای خطرات بلند نباشند.

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

۱. ساحات رهائشی حويلی دار: اعمار خانه های رهائشی حويلی دار.
۲. در یک نمره زمين بيشتري از یک ساختمان.
۳. ساختمان در نمرات ادغام شده طوری طرح گردد که تمامی نمرات ادغام شده را قسماً در بر نگیرد.
۴. مالگدام: وسایل و موادی که انبار آن دارای خطرات بلند باشد.
۵. ساحات صنعتی ثقيله و خفيفه: ساختمان های صنایع ثقيله، فابريکه های بزرگ توليدي و امثال آن.
۶. ساحات زراعتی: ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی، فابريکه های پروسس مواد زراعتی، حیوانی.

قواعد مربوط به زمين ساحات مختلط متوسط منزل

ماده بیست و هشتم:

۱. حد اقل مساحت زمين برای اخذ حد اکثر تعداد طبقات ۶۵۰ متر مربع میباشد.
۲. حد اکثر سطح اشغال درين زون (۷۵) فیصد میباشد.

۳. نمرات عقبی که متصل به سرک درجه دوم باشند با پیروی از قواعد زون تعیین شده تراکم زون پائین تر را اخذ مینمایند. در صورتیکه نمره عقبی متصل به سرک درجه دوم نبوده بلکه به زون دیگر متصل باشد تراکم ساختمانی و قواعد همان زون اتصالی را اخذ مینماید.
۴. هرگونه افزایش تراکم بالاتر از تراکم مجاز تنها در نمرات و قطعات زمین مجاور در سرک ها (Spines) و (Corridor) با رعایت تمامی عقب نشینی ها مجاز میباشد.
۵. احداث هر نوع سترکچر به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز ممنوع است. باکس زینه شامل تراکم ساختمانی نمی باشد.
۶. در تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه ۸ 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.
۷. در تمام نمرات شامل این زون باید به منظور جذب آب های سطحی در محل مناسب که مسیر عبور و مرور را مسدود نسازد، چاه جذبی در نظر گرفته شود.
۸. طبق صراحت مواد فقرات ماده (۴۷) مقرر شده صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی از ساختمان های مختلط ارزش افزوده و ارزش تراکم طبقات اخذ میگردد.

قواعد عمومی زون مختلط متوسط منزل

استفاده از تهکو

ماده بیست و نهم:

۱. در تمام نمرات این زون اعمار تهکو به منظور پارکینگ و سایط 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 تهکو به حیث پارکینگ آن مرفوع میگردد.
۲. در زون M4 تعداد طبقات تهکوی یک طبقه بوده اداره میتواند اجازه ساختمان دو منزل تهکوی را برای زون M6 و M9 صادر نماید مشروط بر اینکه از عدم صدمه رسانیدن به ساختمان های همجوار و تاسیسات خدمات عامه اطمینان حاصل نموده، شرایط دیزاین و مقاومت خاک رعایت گردیده باشد.
۳. در این زون سقف تهکو باید حد اکثر به اندازه ۶۰ سانتی متر از سطح پیاده رو بلندتر باشد.
۴. مساحت تهکو، در صورتیکه حد اقل ۳۰ فیصد مساحت آن به حیث گدام، اتاق تکنیکی، محل عبور سیستم های تکنیکی ساختمان یا هم پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیشود، در غیر آن شامل تراکم ساختمانی محاسبه میشود.
۵. مالک جایداد میتواند تهکو را به شکل تجارتي استفاده کند، مساحت آن شامل تراکم ساختمانی میباشد. مشروط بر اینکه مساحت پارکینگ تامین شده باشد.
۶. ادغام نمرات در محدوده قواعد این زون مجاز میباشد.
۷. تراکم پایه در تمام زون ها (۴) منزل میباشد.

پارکینگ

ماده سی ام:

۱. تمامی نمرات این زون باید بر حسب تعداد واحد های اپارتمانی، برای هر اپارتمان محل پارکینگ یک عراده موتور را در تهکو همان ساختمان در نظر بگیرد.
۲. تمامی نمرات این زون باید بر حسب تعداد واحد های اداری، برای هر واحد اداری محل پارکینگ یک عراده موتور را در تهکو ساختمان در نظر بگیرد.
۳. تمامی نمرات این زون باید برای هر ۸۰ متر مربع ساحه تجارتي محل پارکینگ یک عراده موتور را در تهکو ساختمان در نظر 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.

استفاده از انرژی بدیل

ماده سی و یکم:

۱. تمامی ساختمان های شامل زون های M4 و M6 مکلف اند تا حد اقل ۳۰ فیصد انرژی مورد نیاز تعمیر را از طریق انرژی بدیل (سیستم سولر انرژی) تامین نمایند.
۲. ساختمانهای شامل زون M9 مکلف اند تا حد اقل ۲۵ فیصد انرژی مورد نیاز تعمیر را از طریق انرژی بدیل (سیستم سولر انرژی) تامین نمایند.
۳. انرژی مورد ضرورت سیستم تهویه، دهلیز های عمومی، لفت، زینه، اطاق تخنیکي، دهلیز اپارتمانها باید از انرژی بدیل تامین گردد.

دفع فاضلاب

ماده سی و دوم:

تمامی ساختمان های مختلط متوسط منزل که تعداد منازل شان از چهار طبقه بیشتر باشند مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان بسته دیزاین تصفیه خانه فاضلاب غیر متمرکز را از ریاست عمومی شرکت آبرسانی و کانالیزسیون اخذ نمایند.

اخذ موافقه ادارات ذیدخل

ماده سی و سوم:

۱. تمامی ساختمانهای مختلط متوسط منزل که تعداد منازل شان از چهار طبقه بیشتر باشند مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان موافقه ادارات ذیدخل اطفائیه، برشنا، مخابرات را اخذ نمایند.

۲. تمامی ساختمانهای شامل این زون که تعداد طبقات آنها به شمول تهکو بالاتر از پنج منزل باشد. مکلف اند تا مطالعات جیولوجیکی و آزمایش خاک از طریق لابراتوار های ملی و بین المللی دارنده جواز رسمی را قبل از اخذ اجازه ساختمان اخذ نمایند.
۳. تمامی ساختمانهای شامل این زون که تعداد طبقات آنها به شمول تهکو بالاتر از (۹) منزل باشد. مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان تأیید نتایج آزمایشات، استحکامیت و مصونیت در مقابل زلزله را از دیپارتمنت تخنیک پوهنتون پولی تخنیک و یا پوهنتون کابل اخذ نمایند.
۴. نمرات زمین که در ساحات زون سبز (Green Zone)، فرهنگی، زیست محیطی، تاریخی و حفظ شده موقعیت دارند موافقه سکتور های امنیتی و مربوط را اخذ نمایند.
۵. حد اکثر طبقات مجاز درنمرات شامل ساحه کمر بند سبز امنیتی (Green Zone) بعد از اخذ موافقه ارگان های امنیتی سه منزل ویا (۱۱) متر میباشد.

دسته بندی زون مختلط متوسط منزل

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 دسته از زون مختلط متوسط منزل تعریف شده است.

(۱) زون M4

این زون مطابق پلان های انکشافی ساحات تجارتي محلی را تشکیل میدهد.

عقب نشینی ها

ماده سی و چهارم:

۱. درین زون تمام ساختمانها باید حد اقل از جانبین به اندازه یک متر از مرز نمره عقب نشینی داشته باشد.
۲. تمام نمرات این زون حد اقل از جانب جاده به اندازه (۲) متر عقب نشینی داشته باشد. در پوشش منزل دوم میتواند حد اکثر (۱,۵) متر پیش بر آمدگی داشته باشد.
۳. نمرات شامل این زون باید حد اقل به اندازه (۲,۵) متر از سمت عقب نمره جهت ایجاد سرک خدماتی عقب نشینی داشته باشد.
۴. در صورتیکه در عقب نمره سرک قرار داشته باشد عقب نشینی در همان سمت میتواند (۱,۵) متر در نظر گرفته شود. در پوشش منزل دوم میتواند تا (۱,۵) متر پیش برآمدگی داشته باشد.
۵. در نمرات این زون باید حد اقل طاق کلکین های جانبین از فرش (۱,۷) متر ارتفاع داشته باشد.
۶. نمرات شامل این زون که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه همانند (پارک، ساحات سبز، وغیره) باشد قاعده عقب نشینی در همان سمت بالای آن قابل تطبیق نیست. ولی اگر در همین سمت سرک قرار

داشته باشد عقب نشینی یک متر الزامی میباشد و میتواند در پوشش منزل دوم تا (۱) متر پیش برآمدگی داشته باشد.

۷. بالای عقب نشینی های جانبین هیچ نوع پیش برآمدگی به جز از پیک منزل نهائی مجاز نمیشود.
۸. 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.
۹. تطبیق عقب نشینی ها در این زون اجباری بوده و مشروط به تامین BCR مجاز نمی باشد.

ارتفاعات

ماده سی و پنجم:

۱. حد اقل ارتفاع طبقات (۳) متر و حد اکثر (۳,۵) در نظر گرفته شود.
۲. روی سقف طبقه اول ساختمان باید حد اقل ۴,۵ متر از سطح پیاده رو ارتفاع داشته باشد.
۳. در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، ارتفاع طبقه اول از وسط ضلع میلان زمین قابل محاسبه میباشد.
۴. ارتفاع کف منزل اول از سطح سرک (۶۰) سانتی متر مراعات گردد.

(۲) زون M6

ساحات این زون در جوار سرک های اتصالی یا (Spine) قرار دارند.

عقب نشینی ها

ماده سی و ششم:

۱. درین زون عقب نشینی تمام ساختمان ها باید حد اقل از جانبین به اندازه یک متر از مرز نمره در نظر گرفته شود. و با ازدیاد هر طبقه بالاتر از منزل ششم به اندازه (۲۵) سانتی متر به عقب نشینی جانبین افزوده میشود.
۲. تمام نمرات این زون حد اقل از جانب جاده به اندازه (۲) متر عقب نشینی برای تردد عامه داشته باشد. و در پوشش منزل دوم میتواند تا (۱,۵) پیش برآمدگی داشته باشد.
۳. نمرات شامل این زون باید حد اقل به اندازه (۲,۵) متر از سمت عقب نمره جهت تردد عامه یا سرک خدماتی عقب نشینی داشته باشد
۴. در صورتیکه در عقب نمره سرک یا کوچه قرار داشت باشد میزان عقب نشینی میتواند (۱,۵) متر را در نظر بگیرد و در پوشش منزل دوم میتواند حد اکثر (۱,۵) متر پیش برآمدگی داشته باشد.
۵. در نمرات این زون باید حد اقل طاق کلکین های جانبین از فرش (۱,۷) متر ارتفاع داشته باشد.

۶. نمرات شامل این زون که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه همانند (پارک، ساحات سبز، وغیره) باشد قاعده عقب نشینی در همان سمت بالای آن قابل تطبیق نیست. ولی اگر در همین سمت سرک قرار داشته باشد عقب نشینی یک متر الزامی میباشد و میتواند در پوشش منزل دوم (۱) متر پیش برآمدگی داشته باشد.
۷. بالای عقب نشینی های جانبین هیچ نوع پیش برآمدگی به جز از پیک منزل نهائی مجاز نمیشود.
۸. تمامی عقب نشینی های زون 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.
۹. تطبیق عقب نشینی ها در این زون اجباری بوده و مشروط به تامین BCR مجاز نمی باشد.

قواعد مربوط به شکل ساختمان

ماده سی و هفتم:

در طبقات بالاتر از منزل ششم در صورت اخذ حد اکثر تراکم به اندازه حد اقل ۳ متر از سمت جاده و (۲) متر از سمت جانبین لبه بیرونی ساختمان عقب نشینی در نظر گرفته شود.

ارتفاعات

ماده سی و هشتم:

۱. حد اقل ارتفاع طبقات (۳) متر و حد اکثر (۳,۵) در نظر گرفته شود.
۲. روی سقف طبقه اول ساختمان باید حد اقل ۴,۵ متر از سطح پیاده رو ارتفاع داشته باشد.
۳. در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، ارتفاع طبقه اول از وسط ضلع میلان زمین قابل محاسبه میباشد.
۴. ارتفاع کف منزل اول از سطح سرک (۶۰) سانتی متر مراعات گردد.

(۳) زون M9

این زون مطابق پلانهای انکشافی ساحات تجارتي مختلط را تشکیل میدهد که در جوار سرک های جمع کننده نیمه اصلی یعنی (spine) قرار دارند.

عقب نشینی ها

ماده سی و نهم:

۱. درین زون عقب نشینی تمام ساختمان ها باید حد اقل از جانبین به اندازه (۱,۵) متر از مرز نمره در نظر گرفته شود. وبا ازدیاد هر طبقه بالاتر از منزل نهم به اندازه (۲۵) سانتی متر به عقب نشینی جانبین افزوده میشود.

۲. تمام نمرات این زون حد اقل از جانب جاده به اندازه (۲,۵) متر عقب نشینی برای تردد عامه داشته و در پوشش منزل دوم میتواند حد اکثر (۱,۵) متر پیش برآمدگی داشته باشد.
۳. نمرات شامل این زون باید حد اقل به اندازه (۳) متر از سمت عقب نمره جهت تردد عامه یا سرک خدماتی عقب نشینی داشته باشد
۴. در صورتیکه در عقب نمره سرک قرار داشت باشد میتواند (۲) متر عقب نشینی را در نظر بگیرد و در پوشش منزل دوم میتواند (۱,۵) متر پیش برآمدگی داشته باشد.
۵. در نمرات این زون باید حد اقل طاق کلکین های جانبین از فرش (۱,۷) متر ارتفاع داشته باشد.
۶. نمرات شامل این زون که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه همانند (پارک، ساحات سبز، وغیره) باشد قاعده عقب نشینی در همان سمت بالای آن قابل تطبیق نیست ولی اگر در همین سمت سرک قرار داشته باشد عقب نشینی ۱,۵ متر الزامی میباشد و میتواند در پوشش منزل دوم تا (۱,۵) متر پیش برآمدگی داشته باشد.
۷. بالای عقب نشینی های جانبین هیچ نوع پیش برآمدگی به جز از پیک منزل نهائی مجاز نمیشود.
۸. 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 از نمره دیگر تفکیک شود.
۹. تطبیق عقب نشینی ها در این زون اجباری بوده و مشروط به تامین BCR مجاز نمی باشد.

قواعد مربوط به شکل ساختمان زون های مختلط بلند منزل

ماده چهارم :

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.

(۱) قواعد مربوط به بدنه جاده:

۱. تعداد طبقات این قسمت ساختمان ۶ منزل بوده و حد اکثر ارتفاع مجاز آن ۲۱ متر از سطح پیاده رو میباشد.

(۲) قواعد مربوط به بدنه میانه:

۱. در صورتیکه مالک جایداد خواسته باشد از بدنه میانه استفاده کند باید از سمت سرک و جانبین از حریم بدنه جاده به اندازه حد اقل ۳ متر عقب نشینی داشته باشد.
۲. بدنه میانه از طرف عقب میتواند موازی به بدنه جاده اعمار شود.
۳. حد اکثر ارتفاع بدنه میانه ۴ منزل یا ۱۳ متر میباشد.

(۳) قواعد مربوط به برج :

۱. برج ساختمان باید از سمت سرک، عقب و جانبین از حریم بدنه میانه به اندازه حد اقل ۳ متر عقب نشینی داشته باشد.
۲. برج ساختمان میتواند بدون بدنه میانه با رعایت عقب نشینی (۶) متر از سمت سرک و جانبین به بدنه جاده متصل شود.
۳. تعداد طبقات برج ساختمان نظر به طرح و استفاده تراکم مجاز طبقات ساختمانی تعیین میگردد. به عباره دیگر مالکین جایداد میتوانند طبقات باقی از بدنه جاده و بدنه میانه شانرا در برج بدست بیاورند.
۴. تمامی فواصل برای برج از محیط ساختمان محاسبه میشود نه مرکز آن.
۵. فاصله میان دو برج (خواه مربوط یک ساختمان یا هم از دو ساختمان متفاوت) باید حد اقل (۱۶) متر باشد.
۶. در صورتیکه در پهلوی ساختمان، برج دیگر نباشد برای حفظ فاصله از ساخت و ساز آینده باید برج از حریم نمره به اندازه ۸ متر فاصله داشته باشد تا نمره بعدی نیز همین فاصله را مراعات کرده و به اندازه (۱۶) متر برسند.

جدول تراکم مجاز طبقات ساختمان زون متوسط منزل

ماده چهل و یکم :

تراکم ها و تعداد طبقات زون مختلط بلند منزل نظر به مساحت آن متفاوت بوده در جدول زیر تعریف شده است:

جدول تراکم ساختمانی زون مختلط متوسط منزل													
مساحت											تعداد طبقات	زون	
$150 \leq A < 200$			$200 \leq A < 300$			$300 \leq A < 650$			$650 \leq A$				
حد اکثر تعداد طبقات	سطح اشغال مجاز	تراکم مجاز	حد اکثر تعداد طبقات	سطح اشغال مجاز	تراکم مجاز	حد اکثر تعداد طبقات	سطح اشغال مجاز	تراکم مجاز	حد اکثر تعداد طبقات	سطح اشغال مجاز			تراکم مجاز
۲	۶۰	۱,۲	۳	۶۵	۱,۹۵	۳	۷۵	۲,۲۵	۴	۷۵	۳	۴	M4
۳	۶۰	۱,۸	۷	۶۵	۲,۸	۸	۷۵	۳,۵	۹	۷۵	۴,۵	۶	M6
۴	۶۰	۲,۴	۸	۶۵	۴,۵	۱۰	۷۵	۵,۶	۱۲	۷۵	۶,۶	۹	M9

حد اکثر تراکم مجاز درین زون میتواند بعد از تطبیق عقب نشینی ها با در نظر داشت حد اکثر ارتفاع تعداد طبقات مشروط بر کاهش مساحت تحت ساختمان به نسبت تراکم مجاز ساختمان مورد استفاده قرار گیرد.

۱. حد اقل ارتفاع هر یک از طبقات (۳) متر و حد اکثر (۳,۵) در نظر گرفته شود.
۲. روی سقف طبقه اول ساختمان باید حد اقل ۴.۵ متر از سطح پیاده رو ارتفاع داشته باشد.
۳. در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، ارتفاع طبقه اول از وسط ضلع میلان زمین قابل محاسبه میباشد.
۴. ارتفاع کف منزل اول از سطح سرک (۶۰) سانتی متر مراعات گردد.

فصل هفتم

مختلط بلند منزل

این زون مطابق پلانهای انکشافی ساحات تجارتي مختلط بلند منزل را تشکیل میدهد که در جوار سرک جمع کننده اصلی (Corridor) قرار دارند. حد اکثر طبقات آن به نسبت سطح اشغال (۱۰) الی (۲۷) منزل بوده میتواند.

استفاده مجاز و غیر مجاز

ماده چهل و سوم:

در ساحات مختلط بلند منزل استفاده های ذیل مجاز میباشد:

۱. تجارتي: ساختمان های تجارتي، دکاکین، مارکیت تجارتي، خبازی و دیگر انواع فعالیت های تجارتي.
۲. ساحات رهائشی مختلط: ساحات رهائشی اپارتمانی که حد اقل با یک فعالیت دیگر مختلط باشد.
۳. خدمات عامه: چون شفاخانه ها، کلینیک ها، ورزشگاه ها، پارک ها، خدمات پست و دیگر خدمات شهری.
۴. ذخیره گاه مواد، لباس، تکه، وسایل برقی و موارد دیگری که دارای خطرات بلند نباشد.

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

۱. ساحات رهائشی حویلی دار: اعمار خانه های رهائشی حویلی دار.
۲. در یک نمره زمین بیشتر از یک ساختمان.
۳. ساختمان در نمرات ادغام شده طوری طرح گردد که تمامی نمرات ادغام شده را قسماً در بر نگیرد.
۴. مالگدام بزرگ: وسایل و مواد که انبار آن دارای خطرات بلند باشد.
۵. ساحات صنعتی ثقیله و خفیفه: ساختمان های صنایع ثقیله، فابریکه های بزرگ تولیدی و امثال آن.
۶. ساحات زراعتی: ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی، فابریکه های پروسس مواد زراعتی و حیوانی.

قواعد مربوط به زمین ساحات مختلط بلند منزل

ماده چهل و چهارم:

۱. حد اقل مساحت زمین برای اخذ حد اکثر تعداد طبقات ۲۰۰۰ متر مربع می باشد.
۲. حد اقل عرض نمره زمین برای ساختمانهای این زون (۱۵) متر است .
۳. حد اکثر سطح اشغال درین زون (۷۰) فیصد می باشد.
۴. تراکم پایه در تمام زون ها (۴) منزل می باشد.
۵. نمرات با عرض کمتر از محدوده تعیین شده مربوط این زون که مساحت شان کمتر از ۶۵۰ متر مربع باشد، نمیتوانند درین زون ساخت و ساز کنند. بناءً باید با نمرات همجوار مدغم شوند.
۶. نمرات این زون که متصل به سرک اصلی اند مطابق پلانهای انکشافی تراکم زون تعیین شده را اخذ مینمایند.
۷. نمرات عقبی که متصل به سرک درجه دوم باشند با پیروی از قواعد زون تعیین شده تراکم زون پائین تر را اخذ مینمایند. در صورتیکه نمره عقبی متصل به سرک درجه دوم نبوده بلکه به زون دیگر متصل باشد تراکم ساختمانی و قواعد زون اتصالی را اخذ مینمایند.
۸. (۵۰) فیصد مساحت بالکن ها شامل تراکم ساختمانی می باشد.
۹. احداث هر نوع سترکچر به جز باکس زینه بالاتر از ارتفاع مجاز ممنوع است. باکس زینه شامل تراکم ساختمانی نمی باشد.
۱۰. تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه ۸ 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.
۱۱. تمام نمرات شامل این زون باید به منظور جذب آب های سطحی در محل مناسب که مسیر عبور و مرور را مسدود نسازد، چاه جذبی در نظر گرفته شود.
۱۲. طبق صراحت مواد فقرات ماده (۴۷) مقرر صدر اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی از ساختمان های مختلط ارزش افزوده و ارزش تراکم طبقات اخذ میگردد.

قواعد مربوط به شکل ساختمان زون های مختلط بلند منزل

ماده چهل و پنجم :

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 جابداد میتوانند از بدنه جاده مستقیم به برج نیز بروند.

(۱) قواعد مربوط به بدنه جاده:

۱. تعداد طبقات این قسمت ساختمان ۶ منزل بوده و حد اکثر ارتفاع مجاز آن ۲۱ متر از سطح پیاده رو میباشد.

(۲) قواعد مربوط به بدنه میانه:

۱. در صورتیکه مالک جابداد خواسته باشد از بدنه میانه استفاده کند باید از سمت سرک، عقب نمره و جانبین از حریم بدنه جاده به اندازه حد اقل ۴ متر عقب نشینی داشته باشد.
۲. حد اکثر ارتفاع بدنه میانه ۴ منزل یا ۱۳ متر میباشد.

(۳) قواعد مربوط به برج :

۱. برج ساختمان باید از سمت سرک، عقب و جانبین از حریم بدنه میانه به اندازه حد اقل ۳ متر عقب نشینی داشته باشد.
۲. برج ساختمان میتواند بدون بدنه میانه با رعایت عقب نشینی (۶) متر از سمت سرک، عقب نمره و جانبین به بدنه جاده متصل شود.
۳. تعداد طبقات برج ساختمان نظر به طرح و استفاده تراکم مجاز ساختمانی تعیین میگردد. به عباره دیگر مالکین جابداد میتوانند طبقات باقی از بدنه جاده و بدنه میانه شانرا در برج بدست بیاورند.
۴. تمامی فواصل برای برج از محیط آن محاسبه میشود نه مرکز آن.
۵. فاصله میان دو برج (خواه مربوط یک ساختمان یا هم از دو ساختمان متفاوت) باید حد اقل (۲۰) متر باشد.
۶. در صورتیکه در پهلوی ساختمان، برج دیگر نباشد برای حفظ فاصله از ساخت و ساز آینده باید برج از حریم نمره به اندازه ۸ متر فاصله داشته باشد تا نمره بعدی نیز همین فاصله را مراعات کرده و به اندازه (۲۰) متر برسند.
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 ۱۰ متر فاصله داشته باشد.
۸. حد اکثر قطر برج باید بیشتر از ۴۰ متر نباشد.

قواعد عمومی زون های مختلط بلند منزل

استفاده از تهکو

ماده چهل و ششم :

۱. در تمام نمرات این زون اعمار تهکو به منظور پارکینگ وسایط مجاز است. اما در صورتیکه مالک جابداد 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 تهکو به حیث پارکینگ آن مرفوع میگردد.

۲. مالک ساختمان جهت تامین پارکینگ مورد نیاز میتواند بیشتر از دو منزل تهکو اعمار نماید مشروط براینکه اداره صدور اجازه ساختمان از عدم صدمه رسانیدن به ساختمان های همجوار و تاسیسات خدمات عامه اطمینان حاصل نموده، شرایط دیزاین و مقاومت خاک رعایت گردیده باشد.
۳. در زون های مختلط بلند منزل سقف تهکو باید حد اکثر به اندازه ۶۰ سانتی متر از سطح پیاده رو بلندتر باشد.
۴. 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 نمیشود، در غیر آن شامل تراکم ساختمانی محاسبه میشود.
۵. مالک جایداد میتواند تهکو را به شکل تجارتي استفاده کند، مساحت آن شامل تراکم ساختمانی میباشد.

پارکینگ

ماده چهل و هفتم:

۱. تمامی نمرات این زون باید بر حسب تعداد واحد های اپارتمانی، برای هر اپارتمان محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو همان ساختمان در نظر بگیرد.
۲. تمامی نمرات این زون باید بر حسب تعداد واحد های اداری، برای هر واحد اداری محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو ساختمان در نظر بگیرد.
۳. تمامی نمرات این زون باید برای هر ۵۰ متر مربع ساحه تجارتي 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 تامین کند، مشروط بر این که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.

استفاده از انرژی بدیل :

ماده چهل و هشتم:

۱. تمامی ساختمان های شامل زون های M12 و M15 مکلف اند تا حد اقل 5 فیصد انرژی مورد نیاز تعمیر را از طریق انرژی بدیل (سیستم سولر انرژی) تامین نمایند.
۲. ساختمانهای شامل زون M20 مکلف اند تا حد اقل ۱۰ فیصد انرژی مورد نیاز تعمیر را از طریق انرژی بدیل (سیستم سولر انرژی) تامین نمایند.
۳. انرژی مورد ضرورت سیستم تهویه، دهلیز های عمومی، لفت، زینه، اطاق تخنیک باید از انرژی بدیل تامین گردد.

دفع فاضلاب

ماده چهل و نهم:

تمامی ساختمانهای شامل این زون مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان بسته دیزاین تصفیه خانه فاضلاب غیر متمرکز را از ریاست عمومی شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون اخذ نمایند.

اخذ موافقه ادارات ذیدخل:

ماده پنجاهم:

۱. تمامی ساختمانهای شامل این زون مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان موافقه ادارات ذیدخل اطفائیه، برشنا، مخابرات را اخذ نمایند.
۲. تمامی ساختمانهای شامل این زون که تعداد طبقات آنها به شمول تهکو بالاتر از پنج منزل باشد. مکلف اند تا مطالعات جیولوجیکی و آزمایش خاک از طریق لابراتوار های ملی و بین المللی دارنده جواز رسمی را قبل از اخذ اجازه ساختمان اخذ نمایند.
۳. تمامی ساختمانهای شامل این زون که تعداد طبقات آنها به شمول تهکو بالاتر از نه منزل باشد. مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان تائید نتایج آزمایشات، استحکامیت و مصونیت در مقابل زلزله را از دیپارتمنت تخنیکی پوهنتون پولی تخنیک و یا پوهنتون کابل اخذ نمایند.
۴. نمرات زمین که در ساحات زون سبز (Green Zone)، فرهنگی، زیست محیطی، تاریخی و حفظ شده موقعیت دارند موافقه سکتور های امنیتی و مربوط را اخذ نمایند.

دسته بندی زون مختلط بلند منزل

ساحات مختلط بلند منزل مطابق پلانهای انکشافی 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 دسته از زون مختلط بلند منزل تعریف شده است.

(۱) زون M15 و M12

عقب نشینی ها

ماده پنجاه و یکم:

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 ۳ متر عقب نشینی داشته باشند.

۳. ساختمانهای تمامی نمرات میتوانند در منزل دوم و بالاتر از 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 ۴ متر از سمت عقب نمره عقب نشینی جهت ایجاد "service road" داشته باشند.
۵. در صورتیکه در عقب نمره سرک قرار داشت باشد میتواند (۲) متر عقب نشینی را در نظر بگیرد و در پوشش منزل دوم حد اکثر (۱,۵) متر پیش برآمدگی داشته باشد.
۶. تمام ساختمانها درین زون باید حد اقل از جانبین به اندازه (۳) متر عقب نشینی داشته باشد.
۷. در صورتیکه پهلوی 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 (۱,۸) متر در نظر گرفته شود.

ارتفاعات

ماده پنجاه و دوم :

۱. روی 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 طبقه اول از وسط ضلع میلان زمین قابل محاسبه میباشد.
۳. در تمامی نمرات این زون طبقات دیگر باید حد اقل ۳.۱۵ متر و حد اکثر (۳,۵) متر از فرش تا فرش ارتفاع داشته باشند.
۴. ارتفاع کف منزل اول باید از سطح پیاده رو به اندازه (۶۰) سانتی متر بلندتر ساخته شود.
۵. حد اکثر ارتفاع مجاز در زون M 12 به اندازه (۵۵) متر است.
۶. حد اکثر ارتفاع مجاز در زون M15 به اندازه (۶۵) متر است.

(۲) زون M20

عقب نشینی ها

ماده پنجاه و سوم:

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 ۳ 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" داشته باشند.
۵. در صورتیکه سرک در عقب نمرات شامل این زون ها قرار داشته باشد، ساختمان صرفاً به اندازه (۳) متر از سمت عقب نمره عقب نشینی داشته باشد.
۶. تمام ساختمانها درین زون باید حد اقل از جانبین به اندازه (۴) متر عقب نشینی داشته باشد.
۷. در صورتیکه پهلوئی نمره، به فاصله کمتر از ۵ متر ساختمان از قبل اعمار شده باشد و به سمت نمره کلکین داشته باشد، نمره مورد نظر در همان جهت، با حفظ اندازه عقب نشینی حداقل طاق کلکین از فرش باید (۱,۸) متر ارتفاع در نظر گرفته شود.

ارتفاع طبقات

ماده پنجاه و چهارم:

۱. روی 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 طبقه اول از وسط ضلع میلان زمین قابل محاسبه میباشد.
۳. در تمامی نمرات این زون طبقات دیگر باید حد اقل ۳.۱۵ متر از فرش تا فرش ارتفاع داشته باشند.
۴. ارتفاع کف منزل اول باید از سطح پیاده رو به اندازه ۶۰ سانتی متر بلندتر ساخته شود.
۵. حد اکثر ارتفاع مجاز درین زون (۸۱) متر است.

جدول تراکم مجاز طبقات ساختمان زون بلند منزل

ماده پنجاه و پنجم:

تراکم ها و تعداد طبقات زون مختلط بلند منزل نظر به مساحت آن متفاوت بوده در جدول زیر تعریف شده است:

جدول تراکم ساختمانی زون مختلط بلند منزل													
مساحت												تعداد طبقات	زون
$650 < A < 1000$			$1000 \leq A < 1500$			$1500 \leq A < 2000$			$2000 \leq A$				
حد اکثر تعداد طبقات	سطح اشغال مجاز	تراکم مجاز	حد اکثر تعداد طبقات	سطح اشغال مجاز	تراکم مجاز	حد اکثر تعداد طبقات	سطح اشغال مجاز	تراکم مجاز	حد اکثر تعداد طبقات	سطح اشغال مجاز	تراکم مجاز		
۹	۶۰	۴,۶	۱۱	۶۵	۵,۵	۱۳	۷۰	۶,۶	۱۵	۷۰	۷,۴	۱۲	M12
۱۲	۶۰	۵,۲	۱۴	۶۵	۶	۱۶	۷۰	۷,۸	۱۸	۷۰	۸,۶	۱۵	M15
۱۶	۶۰	۵,۸	۱۹	۶۵	۶,۷	۲۲	۷۰	۹,۸	۲۵	۷۰	۱۱	۲۰	M20

حد اکثر تراکم مجاز درین زون میتواند بعد از تطبیق عقب نشینی ها با در نظر داشت حد اکثر ارتفاع تعداد طبقات مشروط بر کاهش مساحت تحت ساختمان به نسبت تراکم مجاز ساختمان مورد استفاده قرار گیرد.

فصل هشتم

ساحات صنعتی و مالگدام ها

ساحات صنعتی و مالگدام ها عبارت از ساحات اند که در چارچوب طراحی شهر کابل به حیث شریان های اقتصادی شهر شناخته شده اند و با در نظر داشت موقعیت ساحه، ساحات اطراف، وضعیت اجتماعی و محیطی میتوانند منحیث ساحات تولیدی، حفظ و نگهداری اجناس مورد استفاده قرار بگیرند. کتگوری ساحات در کل شامل دو زون صنعتی و یک زون گدامها و سرد خانه میشود. که با وجود مشارکت در بعضی قواعد، در بعضی دیگر از هم متفاوت هستند که از جمله میتوان از شکل، ارتفاع و عقب نشینی ساختمان نامبرد. با در نظر داشت این مسئله در ذیل هر زون به صورت جداگانه تعریف شده است.

(۱) صنایع خفیفه (L.I)

بزرگترین بخش از رشد صنایع کل یک کشور و یک ملت بوده ، تمامی بخش تولید ابزار و اشیای سبک وزن. که انتقال آن آسان و از همه مهم تر محیط را آلوده نمی سازد تولیدات صنایع خفیفه عبارتند از لوازم منزل، لوازم دفتر، پوشاک، لوازم ورزشی، لوازم الکتریکی، تولیدات صنایع کوچک و غیره می باشد

استفاده مجاز و غیر مجاز

ماده پنجاه و ششم:

(۱) در ساحات صنعتی خفیفه استفاده های ذیل مجاز میباشد:

۱. فابریکات تولیدی: تولید کاغذ، رخت، قالین، پنبه، بوت، جعبه ها، کارت ن ها، لبنیات، انواع نوشابه ها، بسته بندی مواد غذایی، نجاری، فابریکه های پروسس مواد زراعتی، حیوانی و دیگر صنایع با خطرات کم محیط زیستی و ایمنی.
۲. اداری و تجاری: دکاکین مواد اولیه، دفاتر اداری، خبازی و محل بود و باش کارگران.
۳. خدمات عامه: کلینیک صحتی، انستیتوت های مسلکی، کودکانستان، خدمات پست، مرکز اطفائیه، پمپ استیشن و دیگر خدمات شهری.
۴. ذخیره گاه مواد اولیه، لباس، تکه، وسایل برقی و موارد دیگر که دارای خطرات بلند نباشد.

(۲) در ساحات صنعتی خفیفه استفاده های ذیل غیر مجاز میباشد:

۱. ساحات رهایشی: اعمار خانه های رهایشی حویلی دار و بلاک های رهایشی.
۲. ساحات مختلط تجاری: اعمار بلند منزل های تجاری، اداری و رهایشی.
۳. ساحات صنعتی ثقیله: ساختمان های صنایع ثقیله، فابریکه های بزرگ تولیدی و امثال آن.
۴. ساحات زراعتی: ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی.
۵. خدماتی: هتل، شفاخانه، رستوران، کتابخانه، موسسات تحصیلات عالی و نیمه عالی.

قواعد مربوط به زمین

ماده پنجاه و هفتم:

۱. حد اقل مساحت زمین در این زون (۳۰۰) متر مربع میباشد.
۲. حد اقل عرض نمره زمین برای ساختمانهای این زون (۱۰) متر است .
۳. نمرات با عرض 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 ء باید با نمرات همجوار مدغم شوند.

عقب نشینی ها

ماده پنجا و هشتم:

۱. در تمامی نمرات این زون ساختمان ها باید از جانبین به اندازه حد اقل ۱,۵ متر عقب نشینی داشته باشند.
۲. نمراتیکه یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه همانند (سرک، پارک، ساحات سبز) باشد قاعده عقب نشینی در همان سمت بالای آن ساقط میشود.
۳. در تمامی نمرات این زون ساختمانها از سمت متصل به جناح سرک حد اقل یک بر هفتم حصه طول نمره و از سمت عقب به اندازه ۱,۵ متر مدنظر گرفته شود.

ارتفاعات

ماده پنجاه و نهم:

۱. ارتفاع طبقات اداری ساختمان از فرش تا فرش دیگر باید حد اقل ۳.۵ متر و حد اکثر ۴ متر باشد.
۲. در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، ارتفاع طبقه اول از وسط ضلع میلان زمین قابل محاسبه میباشد.
۳. حد اکثر تعداد طبقات ساختمانهای الحاقیه تعمیر تولیدی این زون ۳ منزل میباشد.
۴. حد اکثر ارتفاع مجاز تعمیر تولیدی ۱۲ متر و در یک منزل میباشد.

ضریب سطح اشغال (BCR):

ماده شصت ام:

۱. حد اکثر سطح اشغال برای تمامی نمرات شامل این زون ۷۰ فیصد است.
۲. تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه (۸) فیصد مساحت زمین شان فضای سبز جذبی داشته باشند. مالک ساختمان میتواند ساحه سبز مورد نیاز را با حفظ قواعد مربوطه در عقب نشینی های جانبین نیز مهیا نماید.

استفاده از تهکو

ماده شصت و یکم:

۱. در تمام نمرات این زون اعمار یک منزل تهکو به منظور پارکینگ وسایط مجاز است.
۲. سقف تهکو باید حد اکثر به اندازه ۶۰ سانتی متر از سطح پیاده رو بلندتر باشد.
۳. مساحت تهکو، در صورتیکه حد اقل ۳۰ فیصد مساحت آن به حیث گدام، اتاق تخنیککی، محل عبور سیستم های تخنیککی ساختمان یا هم پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیشود، در غیر آن شامل تراکم ساختمانی محاسبه میشود.

ماده شصت و دوم :

۱. تمامی نمرات این زون باید بر حسب تعداد واحد های اداری، برای هر واحد اداری محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو ساختمان در نظر بگیرد.
۲. مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکو در مکان دیگری نیز تامین کند، مشروط بر این که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.

استفاده از انرژی بدیل

ماده شصت و سوم:

۱. تمامی ساختمانهای شامل این زون مکلف اند تا حد اقل ۱۵ فیصد انرژی مورد نیاز بخش های اداری تعمیر را از طریق انرژی بدیل (سیستم سولر انرژی) تامین نمایند.
۲. انرژی مورد ضرورت سیستم تهویه، دهلیز ها عمومی، چراغ های اضطراری، زینه، اطاق تخنیکی باید از انرژی بدیل تامین گردد.

دفع فاضلاب

ماده شصت و چهارم:

تمامی ساختمانهای شامل این زون مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان بسته دیزاین تصفیه خانه فاضلاب غیر متمرکز را از ریاست عمومی شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون اخذ نمایند.

اخذ موافقه ادارات ذیدخل

ماده شصت و پنجم:

۱. تمامی ساختمانهای شامل این زون مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان موافقه ادارات ذیدخل اطفائیه، برشنا، مخابرات را اخذ نمایند.
۲. تمامی ساختمانهای شامل این زون مکلف اند تا مطالعات جیولوجیکی و آزمایش خاک از طریق لابراتوار های ملی و بین المللی دارنده جواز رسمی را قبل از اخذ اجازه ساختمان اخذ نمایند.

(۲) صنایع ثقیله (H.I.)

تولیدات صنعتی که دارای وزن سنگین بوده یا مراحل تولید آنان سنگین باشد، صنایع ثقیله گفته میشود از طرف دیگر آلودگی بیشتر محیطی را دارا میباشد این یک اصطلاح عام برای بسیاری از شرکت‌های تولید کننده وسایط و وسایل بزرگ است.

استفاده مجاز و غیر مجاز

ماده شصت و ششم :

(۱) در ساحات صنعتی ثقیله استفاده های ذیل مجاز میباشد:

۱. فابریکات تولیدی: دوا، مواد اولیه بهداشتی، کود، نفت، گاز، ذغال، روغنیات، مواد ضد عفونی، اکسیجن، فولاد سازی، ذوب آهن، بازیافت ضایعات پلاستیک، وسایل الکترونیکی، ماشین آلات، مواد غذایی، فابریکه های پرورس مواد زراعتی، حیوانی و دیگر صنایع ثقیله.
۲. اداری و تجاری: دکاکین مواد اولیه، دفاتر اداری.
۳. خدمات عامه: کلینیک صحی، لابراتوار ها، ترمیمگاه ها، خدمات پست، مرکز اطفائیه، پمپ استیشن و دیگر خدمات شهری.
۴. ذخیره گاه مواد اولیه، لباس، تکه، وسایل برقی و موارد دیگر که دارای خطرات بلند نباشد.

(۲) در ساحات صنایع ثقیله استفاده های ذیل غیر مجاز میباشد:

۱. ساحات رهایشی: اعمار خانه های رهایشی حویلی دار و بلاک های رهایشی.
۲. ساحات مختلط تجاری: اعمار بلند منزل های تجاری، اداری و رهایشی.
۳. ساحات زراعتی: ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی.
۴. خدماتی: پوهنتون ها، انسیتوت ها، موسسات تحصیلات عالی و نیمه عالی، هتل، شفاخانه، رستوران، کتابخانه.

قواعد مربوط به زمین

ماده شصت و هفتم:

۱. حد اقل مساحت زمین در این زون ۱۵۰۰ متر مربع میباشد.
۲. حد اقل عرض نمره زمین برای ساختمانهای این زون (۳۰) متر است .
۳. نمرات با عرض کمتر از محدوده تعیین شده مربوط این زون که مساحت شان کمتر از ۱۵۰۰ متر مربع باشد، نمیتوانند درین زون ساخت و ساز کنند. بنا باید با نمرات همجوار مدغم شوند.

عقب نشینی ها

ماده شصت و هشتم:

۱. در تمامی نمرات این زون ساختمان ها باید از جانبین به اندازه حد اقل ۳,۵ متر عقب نشینی داشته باشند.
۲. در تمامی نمرات این زون ساختمانها از سمت متصل به جناح سرک حد اقل یک بر سه حصه طول نمره و از سمت عقب به اندازه ۳,۵ متر مدنظر گرفته شود.

ارتفاعات

ماده شصت و نهم:

۱. ارتفاع طبقات اداری ساختمان از فرش تا فرش دیگر باید حد اقل ۳.۵ متر و حد اکثر ۴ متر باشد.
۲. در صورتیکه زمین میلان داشته باشد، ارتفاع طبقه اول از وسط ضلع میلان زمین قابل محاسبه میباشد.
۳. حد اکثر تعداد طبقات ساختمانهای الحاقیه تعمیر تولیدی در این زون ۲ منزل میباشد.
۴. حد اکثر ارتفاع مجاز تعمیر تولیدی ۳۰ متر بوده و یک منزل میباشد.

ضریب سطح اشغال (BCR) :

ماده هفتادم:

۱. حد اکثر سطح اشغال برای تمامی نمرات شامل این زون ۵۰ فیصد است.
۲. تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه (۸) فیصد مساحت زمین شان فضای سبز جذبی داشته باشند.

استفاده از تهکو

ماده هفتاد و یکم:

۱. در تمام نمرات این زون اعمار یک منزل تهکو به منظور پارکینگ وسایط حسب ضرورت مجاز است.
۲. سقف تهکو باید حد اکثر به اندازه ۶۰ سانتی متر از سطح پیاده رو بلندتر باشد.
۳. در صورتیکه حد اقل ۳۰ فیصد مساحت تهکو به حیث گدام، اتاق تخنیک، محل عبور سیستم های تخنیک، ساختمان یا پارکینگ استفاده شده باشد شامل تراکم ساختمانی نمیشود، در غیر آن شامل تراکم ساختمانی محاسبه میشود.

پارکینگ

ماده هفتاد و دوم:

۱. تمامی نمرات این زون باید بر حسب تعداد واحد های اداری، برای هر واحد اداری محل پارکینگ یک عراده موتر را در تهکو ساختمان در نظر بگیرد.

۲. تمامی نمرات این زون باید بر حسب هر (۲۵۰) متر مربع مساحت تحت ساختمان پارکینگ یک عراده موتر را جهت بارگیری در نظر بگیرد.
۳. مالک جایداد میتواند پارکینگ مورد نیاز خویش را به عوض تهکو در مکان دیگری نیز تامین کند، مشروط بر این که فضای سبز جذبی و مسیر عبور و مرور ساکنین ساختمان را مختل نکند.

استفاده از انرژی بدیل

ماده هفتاد و سوم :

۱. تمامی ساختمانهای های شامل این زون مکلف اند تا حد اقل ۱۰ فیصد انرژی مورد نیاز بخش های اداری تعمیر را از طریق انرژی بدیل (سیستم سولر انرژی) تامین نمایند.
۲. انرژی مورد ضرورت سیستم تهویه، دهلیز های عمومی، چراغ های اضطراری، زینه، اطاق تخنیکی باید از انرژی بدیل تامین گردد.

دفع فاضلاب و جذب آبهای سطحی

ماده هفتاد و چهارم:

۱. تمامی ساختمان های شامل این زون مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان بسته دیزاین تصفیه خانه فاضلاب غیر متمرکز را از ریاست عمومی شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون اخذ نمایند.
۲. تمام نمرات شامل این زون باید به منظور جذب آب های سطحی در محل مناسب که مسیر عبور و مرور را مسدود نسازد، چاه جذبی در نظر گرفته شود

اخذ موافقه ادارات ذیدخل

ماده هفتاد و پنجم:

۱. تمامی ساختمانهای شامل این زون مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان موافقه ادارات ذیدخل اطفائیه، برشنا، مخابرات را اخذ نمایند.
۲. تمامی ساختمانهای شامل این زون مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان موافقه اداره محیط زیست را اخذ نمایند.
۳. تمامی ساختمانهای شامل این زون مکلف اند تا مطالعات جیولوجیکی و آزمایش خاک را از طریق لابراتوار های ملی و بین المللی که دارای جواز رسمی باشند قبل از اخذ اجازه ساختمان اخذ نمایند.
۴. ساحاتی که مساحت آن ۲۰۰۰ متر مربع و یا بیشتر از آن باشد موافقه اداره های تنظیم امور آب و محیط زیست اخذ گردد.

گدام ها و سرد خانه ها

استفاده مجاز و غیر مجاز

ماده هفتاد و ششم:

(۱) در ساحات گدام ها و سرد خانه ها استفاده های ذیل مجاز میباشد:

۱. ذخیره گاه: اموال، مواد غذایی، دوا، نوشابه ها، لباس، رخت، قالین، کاغذ، پنبه، بوت و وسایل برقی.
۲. اداری و تجارتي: دکاکین مواد اولیه، دفاتر اداری.
۳. خدمات عامه: کلینیک صحتی، خدمات پست، مرکز اطفائی، و دیگر خدمات شهری.

(۲) در ساحات مختلط گدام ها و سرد خانه ها استفاده های ذیل غیر مجاز میباشد:

۱. ساحات رهائشی: اعمار خانه های رهائشی حویلی دارد و بلاک های رهائشی.
۲. ساحات مختلط تجارتي: اعمار بلند منزل های تجارتي، اداری و رهائشی.
۳. ساحات صنعتی ثقیله و خفیفه: ساختمان های صنایع ثقیله و خفیفه، فابریکه های بزرگ تولیدی و امثال آن.
۴. ساحات زراعتی: ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی.
۵. خدماتی: پوهنتون ها، انسستیتوت ها، موسسات تحصیلات عالی و نیمه عالی، هوتل، شفاخانه، رستوران، کتابخانه.

قواعد مربوط به زمین گدام ها و سرد خانه ها

ماده هفتاد و هفتم:

۱. حد اقل مساحت زمین در این زون ۱۵۰۰ متر مربع میباشد.
۲. حد اقل عرض نمره زمین برای ساختمانهای این زون (۲۰) متر است.
۳. نمرات با عرض کمتر از محدوده تعیین شده مربوط این زون که مساحت شان کمتر از ۱۵۰۰ متر مربع باشد، نمیتوانند درین زون ساخت و ساز کنند. بنا باید با نمرات همجوار مدغم شوند.

عقب نشینی ها

ماده هفتاد و هشتم:

۱. در تمامی نمرات این زون ساختمان ها باید از جانبین به اندازه حد اقل ۳,۵ متر عقب نشینی داشته باشند.
۲. عقب نشینی در نمرات راسته از سمت پیشرو یا جناح سرک حد اقل یک بر چهارم حصه طول نمره و از سمت عقب به اندازه ۳,۵ متر مدنظر گرفته شود.

ارتفاعات

ماده هفتاد و نهم:

۱. حد اکثر ارتفاع مجاز درین زون ۱۸ متر است.
۲. حد اکثر تعداد منازل در این زون ۱ منزل میباشد.

ضریب سطح اشغال (BCR)

ماده هشتادم :

۱. حد اکثر سطح اشغال برای تمامی نمرات شامل این زون ۶۰ فیصد است.
۲. تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه (۸) فیصد مساحت زمین شان فضای سبز جذبی داشته باشند.

پارکینگ

ماده هشتاد و یکم:

تمامی نمرات این زون باید بر حسب هر ۲۵۰ متر مربع مساحت تحت ساختمان پارکینگ یک عراده موتر بارگیری را در نظر بگیرد.

استفاده از انرژی بدیل

ماده هشتاد و دوم:

تمامی ساختمان های شامل این زون مکلف اند تا حد اقل ۱۰ فیصد انرژی مورد نیاز تعمیر را از طریق انرژی بدیل (سیستم سولر انرژی) تامین نمایند.

دفع فاضلاب و جذب آبهای سطحی

ماده هشتاد و سوم:

۱. تمامی ساختمان های شامل این زون مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان بسته دیزاین تصفیه خانه فاضلاب غیر متمرکز را از ریاست عمومی شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون اخذ نمایند.
۲. تمام نمرات شامل این زون باید به منظور جذب آب های سطحی در محل مناسب که مسیر عبور و مرور را مسدود نسازد، چاه جذبی در نظر گرفته شود.

ماده هشتاد و چهارم:

۱. تمامی ساختمانهای شامل این زون مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان موافقه ادارات ذیدخل اطفائیه، برشنا، مخابرات را اخذ نمایند.
۲. تمامی ساختمانهای شامل این زون مکلف اند تا مطالعات جیولوجیکی و آزمایش خاک از طریق لابراتوار های ملی و بین المللی دارنده جواز رسمی را قبل از اخذ اجازه ساختمان اخذ نمایند.
۳. ساحاتی که مساحت آن (۲۰۰۰) متر مربع و یا بیشتر از آن باشد موافقه اداره های تنظیم امور آب و محیط زیست اخذ گردد.

فصل نهم

صدور مجوز برای ساحات غیر پلانی

شرایط و معیارات تفکیک زون ها در پلان انکشافی

ماده هشتاد و پنجم:

- تعیین مرزهای هر زون در بعضی موارد نیاز به تفسیر دارد و با در نظر داشت این اصل، حالات مختلفی که ممکن است در هنگام صدور اجازه ساختمان در ساحات غیرپلانی با آن مواجه شد، مطابق فقره های ذیل تعریف می شوند.
۱. در بلاک های موازی به سرک ها صرفاً قطعات زمین کنار سرک اصلی قواعد زون مختلط مربوط و قطعات زمین عقبی قواعد زون همجوار را اخذ میکنند. در صورت ادغام قطعات، تا رسیدن به سرک موازی دیگر، می تواند شامل زون مختلط مربوطه شوند. و باید شکل ادغام به گونه ای باشد که تناسب عرض بر طول حداقل ۱ بر ۳ رعایت شود.
 ۲. در بلاک های عمود به سرک ها صرفاً قطعات زمین کنار سرک اصلی قواعد زون مختلط و قطعات زمین عقبی قواعد زون همجوار را اخذ میکنند. در صورت ادغام قطعات تا فاصله ی ۳۵ متری از سرک اتصالی، می تواند شامل زون مختلط مربوطه شوند. و باید شکل ادغام به گونه ای باشد که تناسب عرض بر طول حداقل ۳ بر ۱ رعایت شود.
 ۳. مرجع هر نوع استفاده از زمین برای ساحات عامه عبارت از پلان های انکشافی منظور شده میباشد.
 ۴. در مواردی از تقاطع های، که یک قطعه زمین شامل دو زون شود مالک میتواند بدون پرداخت هزینه زون بالاتر را مستفید شود.
 ۵. در صورت ادغام دو قطعه زمین که شامل یک زون نمی باشند، اگر موانع قانونی نداشته باشد، قطعه زمین ادغام شده از امتیازات زون بالاتر بهره مند می شود.

شرایط صدور اجازه ساختمان

ماده هشتاد و ششم:

پلان های انکشافی که از طرف ریاست تنظیم و انکشاف مجدد شهری در ساحات غیرپلانی تهیه و تدوین شده است، بنا بر استعجالیت موضوع، مبتنی بر عکس های فضایی ساحه می باشد. با توجه به آن تمام متقاضیان که برای صدور مجوز در ساحات غیر پلانی مراجعه می نمایند، تابع فقره های مندرج به شرح ذیل می باشند:

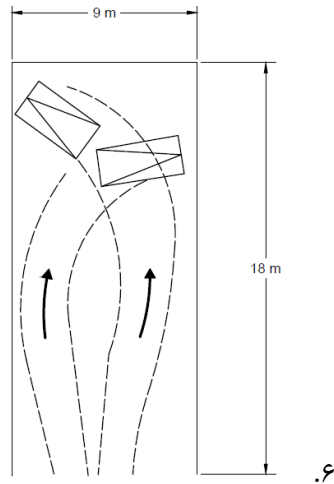
۱. صدور مجوز ساختمان در ساحات غیرپلانی براساس پلان انکشافی منظور شده که در آن شبکه ترانسپورت شهری به طور دقیق توسط ریاست زیربنا ترتیب شده و یا مورد تایید باشد، صورت می گیرد.
۲. تمام عقب نشینی ها و قواعد مربوط به آن مطابق به عرض سرک های مطرح شده در پلان های انکشافی منظور شده قابل تطبیق میباشد.
۳. در لبه قطعه زمین ساختمان های مختلط، به شرطی که شامل عقب نشینی باشد، اعمار هر نوع ساخت و ساز های اضافی (کتاره، دیوار، ...) مجاز نمی باشد.
۴. ساحاتی که به عنوان پروژه های تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری در پلان های انکشافی تعیین شده است و یا ممکن با توجه به موقعیت ساحه در آینده پیش بینی شود، شامل قوانین مربوط به طرزالعمل های تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری می شود.
۵. در ساحات تاریخی، محیط زیستی و سایر ساحات دارای حریم، تعداد منازل مطابق محدودیت های ساختمانی تعریف شده برای هر ساحه می باشد.
۶. قطعات زمینی که در مسیر سرک های جمع کننده اصلی (شریان اصلی) "Corridor" قرار داشته باشند، صدور اجازه ساختمان آن ها مشروط به تکمیل طرح تفصیلی می باشد.
۷. در طی مراحل پروسه صدور اجازه ساختمان در ساحات غیرپلانی، موارد ذکر نشده در این سند، شامل قواعد کلی ارائه شده در ساحات پلانی می باشد.

شرایط برای سرک های زون رهائشی

ماده هشتاد و هفتم:

۱. حداقل عرض اتصالی قطعه زمین با سرک سه متر باشد.
۲. سرک های موجوده که از حداقل عرض های معینه پلان های انکشافی منظور شده بیشتر باشد قابل حفظ است.
۳. حداقل عرض سرک های باز در ساحات رهائشی، باید 6 متر باشد. (نظر به چهارچوب طراحی شهری).
۴. سرک های بن بست در ساحات رهائشی دارای شرایط ذیل می باشد:
 ۱. حداقل عرض سرک های بن بست تا طول 50 متر، نباید کمتر از 6 متر باشد.
 ۲. در صورتیکه حداکثر سه قطعه زمین، با طول بن بست حداکثر 50 متر باشد، می توان حداقل عرض بن بست را 4 متر در نظر گرفت.
 ۳. در کوچه های بن بست با عرض 6 متر و طول کمتر از 50 متر، تعیین ساحه چرخش موتر الزامی نیست.
 ۴. حداکثر طول سرک های بن بست یک صد و پنجاه متر می باشد و بالاتر از آن به تشخیص تیم ساحوی و تخنیکی ریاست تنظیم و انکشاف مجدد شهری به رویت اصل ساحه و پلان، در مطابقت با مقررات و طرزالعمل های مربوطه باز شود.

۵. ساحاتی که در اتصال با سرک بن بست بین ۵۱ تا ۱۰۰ متر هستند، با ساحه چرخش مطابق شکل زیر با حداقل عرض ۹ متر در ۱۸ متر در آخر سرک، از اجازه ساخت و ساز مستفید شده می توانند.



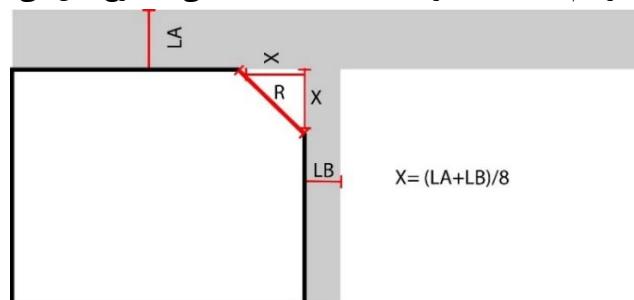
۶. ساحاتی که در اتصال با سرک بن بست بین ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر هستند، حداقل عرض سرک باید ۸ متر باشد و باید ساحه چرخش مطابق شکل بالا با حداقل عرض ۹ متر در ۱۸ متر در اخیر سرک، تامین شود و در مواردیکه طول آنها بیشتر باشند، الی باز شدن مسیر سرک برایشان اجازه ساخت و ساز داده نمی شود.
۸. عرض حداقل بن بست باز شده باید کمتر از شش متر نباشد و در بدل باز نمودن بن بست به قطعه زمین متضرر به تناسب، به اندازه ۲۰٪ تراکم طبقات ساختمانی تشویقی رهایشی و یا امتیاز تجاری داده می شود.

مکلفیت های عقب نشینی در تقاطع های زون رهایشی

ماده هشتاد و هشتم:

برای تمام فعالیت ها، عقب نشینی در تقاطع سرک ها با توجه به عرض دو سرک و زاویه بین آن ها طبق سه کتگوری زیر تعیین می گردد:

- (۱) در محل دو سرک عمود بر هم (۸۵ تا ۹۰ درجه)، محاسبه عقب نشینی به شرح ذیل می باشد:



- ۱ در تقاطع هایی با زاویه بین ۵۰ تا ۸۵ درجه، محاسبه عقب نشینی به شرح ذیل می باشد:

$$X = (LA + LB) / 5$$

- ۲ در تقاطع هایی با زاویه کمتر ۵۰ درجه، محاسبه عقب نشینی به شرح ذیل می باشد:

$$X = (LA + LB) / 4$$

- ۳ در طبقات بالاتر از منزل دوم، پیش برآمدگی بر روی عقب نشینی روی شعاع چرخش تا یک متر مجاز می باشد.

۴ در قطعات زمین متصل به سرک اتصالی و سرک جمع کننده اصلی، معیارات عقب نشینی در تقاطع ها، بوسیله ریاست زیربنا تعیین می گردد.

فصل دهم

قواعد ساختمانی

زون رهايشی کم منزل نوع اول و دوم (IR1) و (IR3)

ماده هشتاد و نهم:

(1) اندازه و شکل قطعه زمین

۱. حد اقل مساحت قطعه زمین باید صد مترمربع باشد. قطعات زمین کمتر از صد مترمربع تابع جز ۲ فقره ۳ همین ماده می باشد.
۲. شکل قطعه زمین به گونه ای منظم بوده تا قابلیت اعمار ساختمان با تناسب حداقل عرض بر عمق (طول) ۱ بر ۳ در آن ممکن باشد.
۳. حداقل اندازه بر ساختمان بعد از رعایت عقب نشینی ها نباید کمتر از 5 متر باشد.

(2) استفاده مجاز و غیرمجاز

در زون های رهايشی کم منزل ، استفاده های مجاز و غیر مجاز به صورت جدول زیر تعریف می شوند.

استفاده مجاز:	استفاده غیرمجاز:
<ul style="list-style-type: none">• رهايشی : اسکان یک فامیلی• تجارتي: مغازه در مقیاس ضرورت ساحه(طبق شرایط مقرره)• عامه: تاسیسات عامه در مقیاس ضرورت ساحهمانند پارک ها، کلینیک، مکتب، مسجد و غیره	<ul style="list-style-type: none">• رهايشی: اسکان چندین فامیلی• تجارتي: تجارتي خالص• زراعتي: پروسه های تولید زراعتي، فارم های زراعتي• صنایع: انبار های بزرگ ، صنایع خفیفه و ثقیله

(۳) سطح اشغال (BCR)

۱. حد اکثر سطح اشغال قطعات زمین رهايشی کم منزل، شصت فیصد مساحت میباشد.
۲. در زون رهايشی کم منزل نوع دوم قطعات زمین و یا ملکیت های که بعد از عریض ساختن یا اصلاح سرک الی ۷۵ متر مربع کمتر شده باشند، در صورت حداقل عقب نشینی های یک متر از مجاورت همسایگی ها و مساحت ۳ در ۶ متر جهت پارکینگ، با رعایت حداکثر سطح اشغال، مجوز دریافت نمایند.
۳. در مساحت های بالاتر از ۱۰۰ مترمربع، حد اقل ده فیصد مساحت قطعه زمین رهايشی مختص ساحه سبز و چاه های جذبی در نظر گرفته شود.

(4) تراکم طبقات ساختمانی (FAR)

1- حداکثر تراکم پایه در ساحات کم منزل غیر پلانی در زون رهايشی کم منزل نوع اول شصت فیصد و در زون رهايشی کم منزل نوع دوم یکصد و هشتاد فیصد مجموع مساحت قطعه زمین میباید که در جدول ذیل وضاحت داده شده است. (مطابق ماده نود و پنجم)

زون	تعداد طبقات مجاز	تراکم پایه	تراکم مجاز	تعداد طبقات تهکوی
IR1	۱	۶۰	۶۰	۱
IR3	۳	۱۸۰	۱۸۰	۱

- 1- مجموع مساحت فرش طبقات ساختمان و پنجاه فیصد بالکن ها شامل محاسبه تراکم ساختمانی می شود.
- 2- در صورتیکه سی فیصد و یا بیشتر مساحت آن به پارکینگ و یا اتاق تکنیکی اختصاص داده شود، طبقه تهکوی شامل تراکم ساختمان نمیگردد.
- 3- صرف یک طبقه برای تهکوی مجاز میباید.

(5) عقب نشینی ها

۱. حد اقل عقب نشینی در مجاورت همسایه از مرز زمین، یک متر می باشد.
۲. حد اقل عقب نشینی در نمرات چپه و راسته مطابق قواعد مربوط، یک پنجم عمق زمین و در قطعات زمینی که یک پنجم آن کمتر از ۵ متر باشد، حداقل ۵ متر باید در نظر گرفته شود.
۳. ایجاد بالکن در منزل دوم و بالاتر آن، از کناره های تعمیر الی یک متر مجاز می باشد و این بیرون برآمده گی در مجاورت همسایه مجاز نمی باشد.
۴. حد اقل ارتفاع کلکین در مجاورت همسایه در طبقه دوم و بالاتر، صد و هفتاد سانتی متر (قدرس) در نظر گرفته شود.
۵. نمراتی که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه (پارک، ساحات سبز و ...) باشد، قاعده عقب نشینی و ارتفاع مجاز کلکین در همان سمت بالای آن الزامی نیست.
۶. در صورت عقب نشینی حداقل ۴ متر در مجاورت همسایه، رعایت قاعده قدرس و ایجاد بالکن، الزامی نمی باشد.

(6) شرایط تهکوی

۱. حداکثر یک طبقه تهکوی مجاز می باشد.
۲. حداقل ارتفاع تهکوی از سطح زمین صد و بیست سانتی متر و حداکثر صد و پنجاه سانتی متر باشد.

(7) ارتفاع ساختمان

۱. حد اقل ارتفاع فرش طبقه اول تعمیر فاقد تهکوی از سطح زمین ۴۵ سانتی متر باشد.
۲. حداقل ارتفاع هر یک از طبقات ۳ متر و حداکثر آن ۳٫۵ متر باشد.
۳. حداقل ارتفاع روی کف طبقه دوم از سطح زمین چهار ونیم متر باشد.
۴. تعداد طبقات مجاز در رهايشی کم منزل نوع اول (IR1) یک طبقه و در رهايشی کم منزل نوع دوم (IR3) سه طبقه می باشد.

زون مختلط کم منزل (IM4)

ماده نود ام:

(1) موقعیت

این زون در مسیر تقاطع سرک های محلی ۱۲ متره واقع بوده دارای عملکرد مختلط با حداکثر یک طبقه تجاری در طبقه اول و یا فعالیت مجاز مطابق فقره ۳ همین ماده می باشد.

(2) اندازه و شکل قطعات زمین

- 1- حد اقل مساحت قطعه زمین یکصد و پنجاه متر مربع باشد.
- 2- شکل قطعه زمین به گونه ای منظم بوده تا قابلیت اعمار ساختمان با تناسب حداقل عرض بر عمق (طول) ۱ بر ۳ در آن ممکن باشد.
- 3- حداقل اندازه عرض ساختمان بعد از رعایت عقب نشینی ها نباید کمتر از ۶ متر باشد.

(3) استفاده مجاز و غیرمجاز

در زون مختلط کم منزل، استفاده های مجاز و غیر مجاز به صورت جدول زیر تعریف می شوند.

استفاده مجاز:	استفاده غیرمجاز:
<ul style="list-style-type: none">• رهايشی : خانه های یک فامیلی و خانه های چندین فامیلی• مختلط: (تجارتي - رهايشی)• عامه: تاسیسات عامه در مقیاس ضرورت ساحهمانند پارک، کلینیک، مکتب، مسجد و غیره	<ul style="list-style-type: none">• تجارتي: تجارتي خالص• ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی، فابریکه های پرورس مواد زراعتی• صنعتی انبارهای بزرگ، صنایع ثقیله

(4) سطح اشغال (BCR)

- 1- حد اکثر سطح اشغال قطعات زمین مختلط متوسط منزل ، شصت فیصد میباشد.
- 2- قطعات زمین و یا ملکیت های که بعد از عریض ساختن یا اصلاح سرک از حد اقل قطعه مجاز الی ۱۰۰ متر کمتر شده اند، میتوانند در صورت رعایت حداقل عقب نشینی های یک متر از مجاورت همسایگی ها، صرفا با رعایت محل پارکینگ یک عراده موتر برای هر واحد اپارتمان و حداکثر سطح اشغال تا دو منزل، مجوز دریافت نمایند.
- 3- در مساحت های بالاتر از ۱۵۰ مترمربع، حد اقل ده فیصد مساحت قطعه زمین رهايشی مختص ساحه سبز و چاه های جذبی در نظر گرفته شود.

(5) تراکم طبقات ساختمانی (FAR)

- 1- حد اکثر تراکم پایه و مجاز ساختمانی دو صد و چهل فیصد میباشد و حداکثر طبقات ۴ طبقه می باشد که در جدول ذیل وضاحت داده شده است. (مطابق ماده نود و پنجم)

زون	تعداد طبقات مجاز	تراکم پایه	تراکم مجاز	تعداد طبقات تهکوی
IM4	۴	۲۴۰	۲۴۰	۱

- 2- مساحت فرش طبقات ساختمان و پنجاه فیصد بالکن ها شامل محاسبه تراکم ساختمانی می شود.
3- در صورتیکه سی فیصد و یا بیشتر مساحت آن به پارکینگ و یا اتاق تکنیکی اختصاص داده شود، طبقه تهکوی شامل تراکم ساختمان نمیگردد.

(6) عقب نشینی ها

- 1- حد اقل عقب نشینی در مجاورت همسایه از مرز زمین یک متر در نظر گرفته شود و در محلات عقب نشینی شده اجازه هیچ نوع ساخت و ساز و فعالیت داده نمی شود.
2- حد اقل عقب نشینی دو متر از طول زمین از ضلع سمت سرک جهت فضای سبز و جذبی ضروری می باشد.
3- ایجاد بالکن در منزل دوم و بالاتر آن، از کناره های تعمیر الی یک متر مجاز می باشد و این بیرون برآمده گی در مجاورت همسایه مجاز نمی باشد.
4- هر گونه ساخت و ساز و تصرفات خارج از سطح اشغال مجاز در طبقه اول ساختمان (حتی زینه دسترسی) در دو متر سمت کنار سرک غیر مجاز می باشد.
5- حد اقل ارتفاع کلکین در مجاورت همسایه در طبقه دوم و بالاتر، صد و هشتاد سانتی متر (قدرس) در نظر گرفته شود.
6- نمراتی که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه (پارک، ساحات سبز و ...) باشد، قاعده عقب نشینی و ارتفاع مجاز کلکین در همان سمت بالای آن الزامی نیست.
7- در صورت عقب نشینی حداقل ۴ متر در مجاورت همسایه، رعایت قاعده قدرس و ایجاد بالکن، الزامی نمی باشد.

(7) ارتفاع ساختمان

- 1- حداقل ارتفاع هر یک از طبقات ۳ متر و حداکثر آن ۳,۵ متر باشد.
2- حداقل ارتفاع روی کف طبقه دوم از سطح زمین چهار و نیم متر باشد.

(8) شرایط برای سرک مجاور زون

- حداقل عرض سرک متصل به ساختمان در این زون ۱۲ متر باشد.

(9) تهکوی

- 1- حد اکثر ارتفاع فرش طبقه اول از سطح سرک شصت سانتی متر می باشد.
2- صرف یک طبقه تهکو مجاز میباشد.

(10) پارکینگ

- 1- یک پارکینگ موتر برای هر یک و نیم واحد مسکونی در نظر گرفته شود.
- 2- یک پارکینگ موتر برای فعالیت هر پنجاه متر مربع ساحه تجارتي یا اداری در نظر گرفته شود.

زون مختلط متوسط منزل با امتیاز تجارتي اختیاری (IM6)

ماده نود و یکم:

(1) موقعیت

زون مختلط متوسط منزل (IM6) در مسیر سرک های اتصالی (سپاین ها) موقعیت داشته و دارای عملکرد مختلط با حداکثر یک طبقه تجاری در طبقه اول و یا فعالیت مجاز مطابق فقره ۳ همین ماده می باشد.

(2) اندازه و شکل قطعات زمین

- 1- حد اقل مساحت قطعه زمین دو صد متر مربع باشد.
- 2- شکل قطعه زمین به گونه ای منظم بوده تا قابلیت اعمار ساختمان با تناسب حداقل عرض بر عمق (طول) ۱ بر ۳ در آن ممکن باشد.
- 3- حداقل اندازه عرض ساختمان بعد از رعایت عقب نشینی ها نباید کمتر از ۷ متر باشد.

(3) استفاده مجاز و غیرمجاز

در زون مختلط متوسط منزل با امتیاز تجارتي اختیاری، استفاده های مجاز و غیر مجاز به صورت جدول زیر تعریف می شوند.

استفاده مجاز:	استفاده غیر مجاز:
<ul style="list-style-type: none">• رهايشی : خانه های یک فامیلی و خانه های چندین فامیلی• مختلط: (تجارتي - رهايشی)• تاسیسات عامه در مقیاس ضرورت ساحه و اجتماع مانند پارک، کلینیک، مکتب، مسجد و غیره• صنایع خفیفه غیر ملوث کننده	<ul style="list-style-type: none">• تجارتي خالص• ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی، فابریکه های پروسس مواد زراعتی• صنعتی انبارهای بزرگ، صنایع ثقیله

(4) سطح اشغال (BCR)

- 1- حد اکثر سطح اشغال قطعات زمین مختلط متوسط منزل، شصت فیصد مساحت میباشد.
- 2- قطعات زمینی که بعد از عریض ساختن یا اصلاح سرک مساحت آن ها بین ۱۲۰ تا ۱۵۰ متر مربع می گردد، میتوانند در صورت رعایت یک متر عقب نشینی از مجاورت همسایه ها ، صرفا با تخصیص مساحت محل یک عراده موتر برای هر واحد مسکونی و حداکثر سطح اشغال مجاز تا دو طبقه ، مجوز دریافت نمایند. (به استثناء جز 5 فقره 5 همین ماده)
- 3- در مساحت های بالاتر از ۲۰۰ مترمربع، حد اقل ده فیصد مساحت قطعه زمین رهايشی مختص ساحه سبز و چاه های جذبی در نظر گرفته شود.

(5) تراکم طبقات ساختمانی (FAR)

- 1- تراکم پایه دو صد و چهل فیصد میباشد.
- 2- حد اکثر تراکم مجاز ساختمانی ۳۲۰ فیصد میباشد و حداکثر طبقات ۶ طبقه می باشد که در جدول ذیل وضاحت داده شده است. (مطابق ماده نود و پنجم)

تراکم مجاز	تراکم پایه	تعداد طبقات مجاز	تعداد طبقات تهکوی	زون
۳۲۰	۲۴۰	۶	بیشتر از ۱	IM6

- 3- مساحت فرش طبقات ساختمان و پنجاه فیصد بالکن ها شامل محاسبه تراکم ساختمانی می شود.
- 4- در صورتیکه سی فیصد و یا بیشتر مساحت آن به پارکینگ و یا اتاق تکنیکی اختصاص داده شود، طبقه تهکوی شامل تراکم ساختمان نمیگردد.
- 5- قطعات زمین واقع در زون IM6، اگر حداقل مساحت قطعه زمین زون IM4 را رعایت کند، با رعایت تمام قواعد زون IM6، تراکم طبقات ساختمانی IM4 را می تواند بگیرد.

(6) شرایط برای سرک مجاور زون

حداقل عرض سرک متصل به ساختمان در این زون ۲۰ متر باشد.

(7) عقب نشینی ها

- 1- حد اقل عقب نشینی در مجاورت همسایه از مرز زمین یک متر در نظر گرفته شود و در محلات عقب نشینی شده اجازه هیچ نوع ساخت و ساز و فعالیت داده نمی شود.
- 2- حد اقل عقب نشینی دو متر از طول زمین در ضلع سمت سرک جهت فضای سبز و جذبی ضروری می باشد.
- 3- ایجاد بالکن در منزل دوم و بالاتر آن، از کناره های تعمیر الی یک متر مجاز می باشد و این بیرون برآمده گی در مجاورت همسایه مجاز نمی باشد.
- 4- هر گونه ساخت و ساز و تصرفات خارج از سطح اشغال مجاز در طبقه اول ساختمان (حتی زینه دسترسی) در دو متر سمت کنار سرک غیرمجاز می باشد.
- 5- حد اقل ارتفاع کلکین در مجاورت همسایه در طبقه دوم و بالاتر، صد و هشتاد سانتی متر (قدرس) در نظر گرفته شود.
- 6- نمراتی که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه (پارک، ساحات سبز و ...) باشد، قاعده عقب نشینی و ارتفاع مجاز کلکین در همان سمت بالای آن الزامی نیست.
- 7- در صورت عقب نشینی حداقل ۴ متر در مجاورت همسایه، رعایت قاعده قدرس و ایجاد بالکن، الزامی نمی باشد.

(8) ارتفاع ساختمان

- 1- حداقل ارتفاع هر یک از طبقات ۳ متر و حداکثر آن ۳,۵ متر باشد.
- 2- حداقل ارتفاع روی کف طبقه دوم از سطح زمین چهار و نیم متر در نظر گرفته شود.

(9) تهکوی

- 1- حد اکثر ارتفاع فرش طبقه اول از سطح سرک شصت سانتی متر می باشد.
- 2- مالک ساختمان جهت تامین پارکینگ مورد نیاز می تواند دو منزل تهکوی اعمار نماید، مشروط بر اینکه اداره صدور اجازه ساختمان از عدم صدمه رسانیدن به ساختمان های همجوار و تاسیسات خدمات عامه اطمینان حاصل نموده شرایط دیزاین و مقاومت خاک رعایت گردیده باشد.

(10) پارکینگ

- 1- پارکینگ یکعمره موتر برای هر یک و نیم واحد مسکونی در نظر گرفته شود.
- 2- پارکینگ یکعمره موتر برای فعالیت هر پنجاه متر مربع ساحه تجارتي یا اداري در نظر گرفته شود.

(11) استفاده از انرژی بدیل

- 1- تمامی ساختمان های شامل این زون مکلف اند تا حد اقل ۳۰ فیصد انرژی مورد نیاز تعمیر را از طریق انرژی بدیل (سیستم سولر انرژی) تامین نمایند.
- 2- انرژی مورد ضرورت سیستم تهویه، دهلیزها عمومی، لفت، زینه، اطاق تخنیکي باید از انرژی بدیل تامین گردد.

زون مختلط متوسط منزل با امتیاز تجارتي الزامی (IM8)

ماده نود و دوم:

(1) موقعیت

زون مختلط متوسط منزل (IM8) در مسیر تقاطع سرک های اتصالی (اسپاین ها) و در مسیر موازی با سرک های جمع کننده اصلی (کوریدورها) در نظر گرفته می شود. این زون دارای کارکرد تجارتي خالص یا تجارتي-رهایشی می باشد و در این زون حداقل منزل اول باید تجارتي و یا فعالیت مجاز مطابق فقره ۳ همین ماده در نظر گرفته شود.

(2) اندازه و شکل قطعات زمین

- 1- حد اقل مساحت قطعه زمین دو صد و پنجاه متر مربع باشد.
- 2- شکل قطعه زمین به گونه ای منظم بوده تا قابلیت اعمار ساختمان با تناسب حداقل عرض بر عمق (طول) ۱ بر ۲ در آن ممکن باشد.
- 3- حداقل اندازه عرض ساختمان بعد از رعایت عقب نشینی ها نباید کمتر از ۸ متر باشد.

(3) استفاده مجاز و غیر مجاز

در زون مختلط متوسط منزل با امتیاز تجارتي الزامي، استفاده های مجاز و غیر مجاز به صورت جدول زیر تعريف می شوند.

استفاده مجاز:	استفاده غیر مجاز:
<ul style="list-style-type: none">• رهايشی چندین فامیلی• تجارتي خالص• مختلط: (تجارتي - رهايشی)• صنعتی خفیفه غیر ملوث کننده	<ul style="list-style-type: none">• رهايشی اسکان یک فامیلی• ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی، فابریکه های پروسس مواد زراعتی• صنعتی انبارهای بزرگ، صنایع ثقیله

(4) سطح اشغال (BCR)

- 1- حد اکثر سطح اشغال قطعات زمین تجارتي مختلط متوسط منزل ، شصت فیصد مساحت میباشد.
- 2- قطعات زمین و یا ملکیت های که بعد از عریض ساختن یا اصلاح سرک از حد اقل قطعه مجاز کمتر شده اند، با توجه به اهمیت این زون باید با قطعات زمین همجوار یکجا شوند.
- 3- حد اقل مساحت مجموعی قطعات زمین یکجا شده نباید از حد اقل مساحت مجاز زون مربوطه کمتر باشد.
- 4- تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه ۸ فیصد مساحت زمین شان فضای سبز داشته باشند.
- 5- برای ایجاد شکل برج مانند (Tower shape) ، که شامل طبقه هفتم به بالا می شود، در جناح سرک ها حداقل سه متر عقب نشینی از لبه بیرونی ساختمان در نظر گرفته شود.

(5) تراکم طبقات ساختمانی (FAR)

- 1- تراکم پایه دو صد و چهل فیصد میباشد.
- 2- حد اکثر تراکم مجاز ساختمانی چهارصد میباشد و حداکثر طبقات 8 طبقه می باشد که در جدول ذیل وضاحت داده شده است. (مطابق ماده نود و پنجم)

زون	طبقات مجاز	تراکم پایه	تراکم مجاز	طبقات تهکوی
IM8	۸	۲۴۰	۴۰۰	بیشتر از ۱

- 3- مساحت فرش طبقات ساختمان و پنجاه فیصد بالکن ها شامل محاسبه تراکم ساختمانی می شود.
- 4- در صورتیکه سی فیصد و یا بیشتر مساحت تهکو به پارکینگ و یا اتاق تخنیکي اختصاص داده شود، طبقه تهکوی شامل تراکم ساختمان نمیگردد.

(6) شرایط برای سرک مجاور زون

حداقل عرض سرک متصل به ساختمان در این زون ۲۰ متر باشد.

(7) عقب نشینی ها

- 1- حد اقل عقب نشینی در مجاورت همسایه از مرز زمین یک و نیم متر در نظر گرفته شود و در محلات عقب نشینی شده اجازه هیچ نوع ساخت و ساز و فعالیت داده نمی شود.
- 2- حد اقل عقب نشینی دو نیم متر از طول زمین در ضلع سمت سرک جهت فضای سبز و جذبی ضروری می باشد.
- 3- ایجاد بالکن در منزل دوم و بالاتر آن، از کناره های تعمیر الی یک متر مجاز می باشد و این بیرون برآمده گی در مجاورت همسایه مجاز نمی باشد و به سمت جاده می تواند حداکثر تا ۱,۵ متر پیشروی کند.
- 4- هر گونه ساخت و ساز و تصرفات خارج از سطح اشغال مجاز در طبقه اول ساختمان (حتی زینه دسترسی) در دو نیم متر سمت کنار سرک غیر مجاز می باشد.
- 5- حد اقل ارتفاع کلکین در مجاورت همسایه در طبقه دوم و بالاتر، صد و هفتاد سانتی متر (قدرس) در نظر گرفته شود.
- 6- نمراتی که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه (پارک، ساحات سبز و ...) باشد، قاعده عقب نشینی و ارتفاع مجاز کلکین در همان سمت الزامی نیست.
- 7- در صورت عقب نشینی حداقل ۴ متر در مجاورت همسایه، رعایت قاعده قدرس و ایجاد بالکن، الزامی نمی باشد.

(8) ارتفاع ساختمان

- 1- حداقل ارتفاع هر یک از طبقات ۳ متر و حداکثر آن ۳,۵ متر باشد.
- 2- حداقل ارتفاع روی کف طبقه دوم از سطح زمین چهار و نیم متر باشد.

(9) تهکوی

- 3- حد اکثر ارتفاع فرش طبقه اول از سطح سرک شصت سانتی متر می باشد.
- 4- مالک ساختمان جهت تامین پارکینگ موردنیاز می تواند دو منزل تهکوی اعمار نماید، مشروط بر اینکه اداره صدور اجازه ساختمان از عدم صدمه رسانیدن به ساختمان های همجوار و تاسیسات خدمات عامه اطمینان حاصل نموده شرایط دیزاین و مقاومت خاک رعایت گردیده باشد.

(10) پارکینگ

- 1- پارکینگ یکعمراده موتر برای هر یک و نیم واحد مسکونی در نظر گرفته شود.
- 2- پارکینگ یکعمراده موتر برای فعالیت هر پنجاه متر مربع ساحه تجارتي یا اداری در نظر گرفته شود.

(11) دفع فاضلاب

تمامی ساختمان های مختلط متوسط منزل با امتیاز تجارتي مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان بسته دیزاین تصفیه خانه فاضلاب غیرمتمرکز را از ریاست عمومی شرکت آبرسانی و کانالیزلسیون اخذ نمایند.

(12) استفاده از انرژی بدیل

- 3- تمامی ساختمان های شامل این زون مکلف اند تا حد اقل ۲۵ فیصد انرژی مورد نیاز تعمیر را از طریق انرژی بدیل (سیستم سولر انرژی) تامین نمایند.
- 4- انرژی مورد ضرورت سیستم تهویه، دهلیزهای عمومی، لفت، زینه، اطاق تخنیکي باید از انرژی بدیل تامین گردد.

زون مختلط بلند منزل (IM 12)

ماده نود و سوم:

(1) موقعیت

زون مختلط بلند منزل IM12 در مسیر تقاطع سرک های جمع کننده اصلی قرار دارد. زون مختلط بلند منزل IM 12 باید دارای فعالیت تجارتي خالص یا تجارتي-رهایشی باشد و در این زون حداقل منزل اول باید تجارتي و یا فعالیت مجاز مطابق فقره ۳ همین ماده در نظر گرفته شود.

(2) اندازه و شکل قطعات زمین

- 1- حد اقل مساحت قطعه زمین ۳۰۰ متر مربع باشد.
- 2- شکل قطعه زمین به گونه ای منظم بوده تا قابلیت اعمار ساختمان با تناسب حداقل عرض بر عمق (طول) ۱ بر ۳ در آن ممکن باشد.
- 3- حداقل اندازه عرض ساختمان بعد از رعایت عقب نشینی ها نباید کمتر از ۱۰ متر باشد.

(3) استفاده مجاز و غیر مجاز

در زون مختلط بلند منزل، استفاده مجاز و غیر مجاز به صورت جدول زیر تعریف می شوند.

استفاده مجاز:	استفاده غیرمجاز:
<ul style="list-style-type: none">• رهایشی چند فامیلی• تجارتي خالص• مختلط: (تجارتي - رهایشی)• صنعتی خفیفه غیر ملوث کننده	<ul style="list-style-type: none">• رهایشی اسکان یک فامیلی• ایجاد فارم های زراعتی، اراضی زراعتی، فابریکه های پروسس مواد زراعتی• صنعتی انبارهای بزرگ، صنایع ثقیله

(4) سطح اشغال (BCR)

- 1- حد اکثر سطح اشغال قطعات زمین تجارتي مختلط بلند منزل، شصت فیصد مساحت میباشد.
- 2- قطعات زمین و یا ملکیت های که بعد از عریض ساختن یا اصلاح سرک از حد اقل قطعه مجاز کمتر شده اند، با توجه به اهمیت این زون باید با قطعات زمین همجوار مدغم شوند.
- 3- مساحت مجموعی قطعات زمین یکجا شده نباید از حد اقل مساحت مجاز زون مربوطه کمتر باشد.

- 4- تمام نمرات شامل این زون باید به اندازه ۸ فیصد مساحت زمین شان فضای سبز داشته باشند.
- 5- برای ایجاد شکل برج مانند (Tower shape) ، که شامل طبقه هفتم به بالا می شود، در جناح سرک ها حداقل سه متر عقب نشینی از لبه بیرونی ساختمان در نظر گرفته شود.

(5) تراکم طبقات ساختمانی (FAR)

- 1- تراکم پایه دو صد و چهل در صد میباشد.
- 2- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ششصد میباشد و حداکثر طبقات ۱۲ طبقه می باشد. که در جدول ذیل وضاحت داده شده است. (مطابق ماده نود و پنجم)

زون	طبقات مجاز	تراکم پایه	تراکم مجاز	طبقات زیر زمین
IM12	۱۲	۲۴۰	۶۰۰	بیشتر از ۱

- 3- مساحت فرش طبقات ساختمان و پنجاه فیصد بالکن ها شامل محاسبه تراکم ساختمانی می شود.
- 4- در صورتیکه سی فیصد و یا بیشتر مساحت تهکو به پارکینگ و یا اتاق تکنیکی اختصاص داده شود، طبقه تهکوی شامل تراکم ساختمان نمیگردد.

(6) شرایط برای سرک مجاور زون

حداقل عرض سرک متصل به ساختمان در این زون ۴۰ متر باشد.

(7) عقب نشینی ها

- 1- حد اقل عقب نشینی در مجاورت همسایه برای ۶ طبقه دو متر می باشد و با ازدیاد هر یک طبقه، ۲۵ سانتی متر به مقدار عقب نشینی از مرز زمین در طبقه اول اضافه می شود و در محلات عقب نشینی شده اجازه هیچ نوع ساخت و ساز و فعالیت داده نمی شود. (مطابق جدول زیر)

زون	تعداد طبقه	میزان عقب نشینی از طبقه اول (سانتی متر)
IM12	۱ تا ۶	۲۰۰
	۷	۲۲۵
	۸	۲۵۰
	۹	۲۷۵
	۱۰	۳۰۰
	۱۱	۳۲۵
	۱۲	۳۵۰

- 2- حد اقل عقب نشینی دو نیم متر از طول زمین در ضلع سمت سرک جهت فضای سبز و جذبی ضروری می باشد.
- 3- ایجاد بالکن در منزل دوم و بالاتر آن، از کناره های تعمیر الی یک متر مجاز می باشد و این بیرون برآمده گی در مجاورت همسایه مجاز نمی باشد و به سمت جاده می تواند حداکثر تا ۱,۵ متر پیشروی کند.
- 4- هر گونه ساخت و ساز و تصرفات خارج از سطح اشغال مجاز در طبقه اول ساختمان (حتی زینه دسترسی) در دو نیم متر سمت کنار سرک غیر مجاز می باشد.

- 5- حد اقل ارتفاع کلکین در مجاورت همسایه در طبقه دوم و بالاتر، صد و هفتاد سانتی متر (قدرس) در نظر گرفته شود.
- 6- نمراتی که یکی از اضلاع جانبی آن متصل به اماکن عامه (پارک، ساحات سبز و ...) باشد، قاعده عقب نشینی و ارتفاع مجاز کلکین در همان سمت بالای آن الزامی نیست.
- 7- در صورت عقب نشینی حداقل ۴ متر در مجاورت همسایه، رعایت قاعده قدس و ایجاد بالکن، الزامی نمی باشد.

(8) ارتفاع ساختمان

- 1- حداقل ارتفاع هر یک از طبقات ۳ متر و حداکثر آن ۳,۵ متر باشد.
- 2- حداقل ارتفاع روی کف طبقه دوم از سطح زمین چهار و نیم متر باشد.

(9) تهکوی

- 1- حد اکثر ارتفاع فرش طبقه اول از سطح سرک شصت سانتی متر باشد.
- 2- مالک ساختمان جهت تامین پارکینگ مورد نیاز می تواند دو منزل تهکوی اعمار نماید، مشروط بر اینکه اداره صدور اجازه ساختمان از عدم صدمه رسانیدن به ساختمان های همجوار و تاسیسات خدمات عامه اطمینان حاصل نموده شرایط دیزاین و مقاومت خاک رعایت گردیده باشد.

(10) پارکینگ

- 1- پارکینگ یکعراده موتر برای هر یک و نیم واحد مسکونی در نظر گرفته شود.
- 2- پارکینگ یکعراده موتر برای فعالیت هر پنجاه متر مربع ساحه تجارتي یا اداری در نظر گرفته شود.

(11) دفع فاضلاب

تمام ساختمان های بلند منزل مکلف اند تا قبل از اخذ اجازه ساختمان بسته دیزاین تصفیه خانه فاضلاب غیرمتمرکز را از ریاست عمومی شرکت آبرسانی و کانالیزسیون اخذ نمایند.

(12) استفاده از انرژی بدیل

- 5- تمامی ساختمان های شامل این زون مکلف اند تا حد اقل ۱۵ فیصد انرژی مورد نیاز تعمیر را از طریق انرژی بدیل (سیستم سولر انرژی) تامین نمایند.
- 6- انرژی مورد ضرورت سیستم تهویه، دهلیز های عمومی، لفت، زینه، اطاق تخنیکي باید از انرژی بدیل تامین گردد.

مجوز ساختمان در ساحات زراعتی (IA)

ماده نود و چهارم:

(1) اندازه و شکل قطعه زمین

حداقل اندازه قطعه زمین برای این زون پنج هزار متر مربع می باشد.

(2) استفاده مجاز و غیرمجاز

در زون زراعتی، استفاده مجاز و غیر مجاز به صورت جدول زیر تعریف می شوند.

استفاده مجاز:	استفاده غیر مجاز:
<ul style="list-style-type: none">• زراعتی عمومی ، گلخانه، انبار های زراعتی، فارم ها• رهایشی : خانه های یک فامیلی• تجارتي: کشاورزی و صنایع وابسته به آن، فارم های زراعتی، مارکیت های دهقانان• عامه: پارک و زمین های تفریحی• صنعتی: پروسس مراحل زراعتی	<ul style="list-style-type: none">• رهایشی: مسکن های چندین فامیل• مختلط: (تجارتي - رهایشی)• تجارتي: تجارتي خالص• صنایع: انبار های بزرگ ، صنایع خفیفه و ثقیله

(3) سطح اشغال (BCR)

1- حد اکثر سطح اشغال مجاز بیست و پنج فیصد بوده، اما تنها ده فیصد آن به منظور رهایش قابل اعمار بوده و متباقی ساختمان های آن با استفاده زراعتی، باغبانی یا دامداری که به روی عام باز نباشد، مجاز میباشد.

(4) تراکم طبقات ساختمانی (FAR)

1- حد اکثر تراکم مجاز ساختمانی در سطح اشغال رهایشی بیست فیصد میباشد.
2- مجموع مساحت فرش طبقات ساختمان و پنجاه فیصد بالکن ها شامل محاسبه تراکم ساختمانی می شود.

(5) ارتفاع ساختمان

1- حد اکثر ارتفاع مجاز از سطح زمین در قسمت رهایشی هشت متر و در باقیمانده مطابق استانداردهای مربوطه در یک منزل در نظر گرفته شود.
2- حد اقل ارتفاع منزل اول از سطح زمین در قسمت رهایشی در صورت موجودیت تهکوی ۱,۵ متری و در غیر آن صورت ۴۵ سانتی متر در نظر گرفته شود.

(6) عقب نشینی ها

1- حد اقل عقب نشینی در مجاورت همسایه از مرز زمین یک متر می باشد.
2- حد اقل عقب نشینی مجاور سرک قطعه زمین پنج متری باشد.

(7) شرایط تهکوی

- 1- حداکثر یک طبقه تهکوی مجاز می باشد.
- 2- حداقل روی سقف تهکوی از سطح زمین صد و بیست سانتی متر و حداکثر یکصد و پنجاه سانتی متر باشد.

(8) شرایط برای سرک مجاور زون

شرایط دسترسی به سرک در ساحات زراعتی در شرایط عام مطابق زون رهایشی کم منزل الزامی می باشد.

تغییر تراکم ساختمانی نسبت به مساحت قطعه زمین

ماده نود و پنجم:

(1) حداقل مساحت ها برای حداکثر تراکم ساختمانی به شرح جدول زیر باید رعایت شود:

مساحت قطعه زمین									زون
≥ 600	$500 \leq A < 600$	$400 \leq A < 500$	$300 \leq A < 400$	$250 \leq A < 300$	$200 \leq A < 250$	$150 \leq A < 200$	$100 \leq A < 150$	$75 \leq A < 100$	
60	60	60	60	60	60	60	60	-	IR1
180	180	180	180	180	180	150	120	75	IR3
240	240	240	240	240	240	180	-	-	IM4
320	320	320	320	250	200	-	-	-	IM6
400	400	360	320	250	-	-	-	-	IM8
600	480	400	350	-	-	-	-	-	IM12

فصل یازدهم

قواعد متفرقه

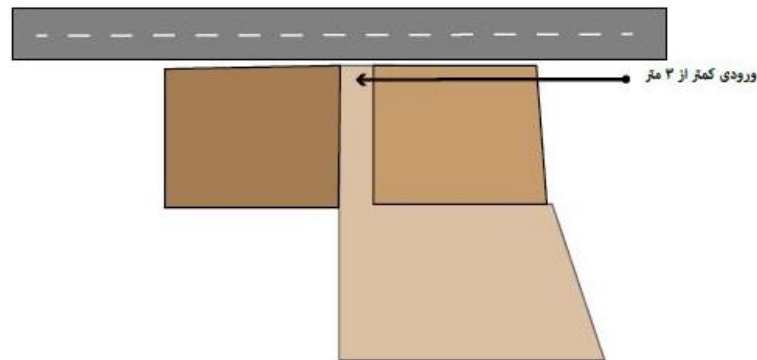
حالات خاص در زون رهایشی

ماده نود و ششم:

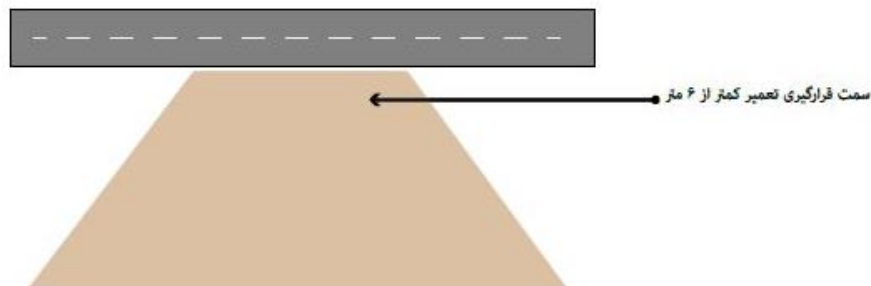
در سروی انجام شده ساحات غیرپلانی، دو مورد رایج به صورت عمده دیده می شود، برای صدور اجازه ساختمان در این ساحات، آن ها را به صورت حالات خاص تعریف کرده و از قوانین زیر باید پیروی کنند:

(1) در زون رهایشی قطعات زمینی که حداقل ورود به سرک (سه متر) را نمی توانند کامل کنند و به شرایط ادغام مساعد نمی باشند. تا زمان رعایت کردن سه متر ورودی می توانند با رعایت تمام قواعد زون مربوطه به استثنای مساحت پارکینگ، تا یک طبقه مجوز ساختمان اخذ نمایند.

1- قطعات زمینی که در مجاورت ورودی زمین های عقبی قرار دارند، اصدار مجوز شان مشروط به مساعد کردن حداقل ورودی زمین های عقبی بعد از حل موضوعات حقوقی می باشد. (مانند شکل ذیل)



(2) در نمرات چپه که عرض کوچک زمین متصل به سرک، از حداقل مجاز کمتر باشد، استقرار ساختمان در فاصله ای از سرک مجاز است که حداقل عرض مجاز زون تامین گردد و محاسبه قاعده عقب نشینی یک پنجم و یا پنج متر در این زون، بعد از کسر مساحت ایجاد شده کنار سرک محاسبه می گردد. (مانند شکل ذیل)



فصل دوازدهم

ضمایم

قوانین مربوط به سیل

ماده نود و هفتم:

به منظور جلوگیری از خطر بروز سیل برای مناطقی که در نزدیکی محلات عبور سیل برها و مناطق سیل خیز واقع شده رعایت ضوابط و حفظ حریم ها مطابق مقررہ بستر و حریم منابع آب و تاسیسات آبی منتشر جریده ی رسمی شماره (۱۱۸۷) الزامی می باشد.

مکلفیت های متقاضی ساختمان پیرامون تهیه بسته نقشه ها

ماده نود و هشتم :

تمامی مالکین ساختمان های رهایشی کم منزل، رهایشی متوسط منزل، مختلط متوسط منزل و مختلط بلند منزل، مالگدام ها و ساحات صنعتی خفیفه و ثقیله مکلف اند بسته مکمل نقشه های ساختمان مورد نظر خویش را حسب چک لست ترتیب و ارائه نمایند.

۱. بسته نقشه های مهندسی
۲. بسته نقشه های استرکچر
۳. بسته نقشه های سیستم برق رسانی
۴. بسته نقشه های سیستم میخانیک ساختمان (سیستم آبرسانی داخلی و خارجی)، سیستم فاضلاب برای ساختمان های رهایشی.
۵. بسته نقشه های سیستم میخانیک ساختمان (سیستم آبرسانی داخلی و خارجی)، سیستم فاضلاب، تهویه و تسخین و اطفائیه) برای ساختمان های مختلط متوسط منزل، مختلط بلند منزل و صنعتی.

صنعتی و مالگدام	مختلط		رهایشی		مشخصات
	بلند منزل	متوسط منزل	متوسط منزل	کم منزل	
✓	✓	✓	✓	✓	درج هویت مکمل زمین ونقشه ها (مساحت زمین، موقعیت، نופعالیت ساختمان، Cover Sheet، مشخصات شرکت طرح کننده، تأییدی شرکت و انجنیر طرح کننده)
✓	✓	✓	✓	✓	ترتیب سایت پلان مطابق طرزالعمل با در نظر داشت FAR و BCR، فیصد ساحه سبز،عقب نشینی ها، تعیین موقعیت و مشخصات چاه سپتیک.
✓	✓	✓	✓	✓	ترسیم معیاری نقشه ها و دیتایل های ساختمانی.
✓	✓	✓	✗	✗	بام سبز درنظر گرفته شود.
✓	✓	✓	✓	✓	در نظر گرفتن تعداد پارکینگ موثر مطابق به طرزالعمل درنظر گرفته شود.
✓	✓	✓	✓	✓	ترسیم پلان منزل تهکوی با مشخصات آن.
✓	✓	✓	✓	✓	ترسیم پلانهای منازل همکف، تیپیک، منزل تخنیکی و بام مطابق معیارات مهندسی.
✓	✓	✓	✓	✓	ترسیم پلانهای فرار یا سیفتی پلان.
✓	✓	✓	✓	✓	ترسیم حداقل دو قطع مهندسی بصورت معیاری
✓	✓	✓	✗	✗	اتاق تخنیکی برای مرکز گرمی درنظر گرفته شود.
✓	✓	✓	✓	✗	سیستم تصفیه خانه غیر متمرکز درنظر گرفته شود.
✓	✓	✓	✓	✗	مدنظر گرفتن سولر سیستم و ترسیم آن درپلان بام.
✓	✓	✓	✓	✓	ترسیم چهار نمای ساختمان به اساس پلانها.
✓	✓	✓	✓	✓	ترسیم نمای سه بعدی (3D) مطابق پلانها.
✓	✓	✓	✓	✗	دسترسی معلولین به ساختمان.
✓	✓	✓	✓	✓	ترسیم دیتایل های ساختمانی، دیتایل رمپ، و دیتایل تشناب.
✓	✓	✓	✓	✓	ترسیم دیتایل کلکین و دروازه ها با جدول مشخصات آن.
✓	✗	✗	✗	✗	در نظر گرفتن جعبه کمک های اولیه صحی.
باکس های که دارای علامه (✗) استند در داشتن و نداشتن مشخصات مخیر استند.					

صنعتی و مالگدام	مختلط		رهایشی		مشخصات
	بلند منزل	متوسط منزل	متوسط منزل	کم منزل	
✓	✓	✓	✓	✗	راپور مطالعات مکمل جیوتخنیکی پروژه (تست خاک) و در نظر داشت پارامتر های زلزله
✓	✓	✓	✓	✓	پلان و سکشن تهداب و دیتایل های مربوط به آن.
✓	✓	✓	✓	✓	پلان پوشش طبقات و دیتایل های مربوط به آن به شمول قالب بندی و سیخبندی.
✓	✓	✓	✓	✓	جزئیات سیخبندی گادر های اساسی، بیم ها و پایه ها.
✓	✓	✓	✓	✓	جزئیات سیخبندی زینه ها و رمپ.
✓	✓	✓	✓	✓	نقشه های مکمل بخش سترکچر چاه سپتیک و یا تصفیه خانه و موقعیت دهی آن مطابق به سایت پلان مرتبه بخش مهندسی.
✓	✓	✓	✓	✓	نوت ها و ستندرد های عمومی.
✓	✓	✓	✓	✓	شرح دیزاین ساختمان.
✓	✓	✓	✓	✗	جزئیات دیواره لفت های پرسونل و وسایط و سایر دیتایل های مربوط به آنها.
✓	✓	✓	✓	✗	تدابیر ایمنی برای کندنکاری تهدابها و جلوگیری از خطر لغزش ساختمان های همجوار به طور ترسیمی.
✓	✓	✓	✓	✗	جزئیات و دیتایل های مربوط به تهداب های میخی به شمول اسناد مربوط به دیزاین آن.
✓	✗	✗	✗	✗	مقاوم بودن دیوار های بیرونی ساختمان در مقابل آتش سوزی.

بسته نقشه های سیستم برق رسانی.

صنعتی 9 مالگدام	مختلط		رهایشی		مشخصات
	بلند منزل	متوسط منزل	متوسط منزل	کم منزل	
✓	✓	✓	✓	✓	پلان سیستم لایتنگ ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	پلان سیستم پاور ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	پلان جعبه تقسیم برق ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	پلان ارتباطات ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✗	پلان جلوگیری از آتش سوزی ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✗	پلان سیستم آرت ترسیم ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✗	پلان سیستم سولر ترسیم ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	جدول محاسبات برق ترتیب گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	دیاگرام سیستم برق ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	محاسبات ضایعات ولتاژ ترتیب گردد.
✓	✓	✓	✓	✗	سیستم صاعقه گیر ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	لیست مشخصات سیستم برق ترتیب گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	شرح دیزاین موجود است.
✓	✓	✗	✗	✗	در نظر گرفتن چراغ های اضطراری.

بسته نقشه های سیستم آبرسانی.

ماده یکصد و دوم :

صنعتی 9 مالگدام	مختلط		رهایشی		مشخصات
	بلند منزل	متوسط منزل	متوسط منزل	کم منزل	
✓	✓	✓	✓	✓	پلان پایپ های سیستم آبرسانی ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	پلان پایپ های سیستم فاضلاب ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	دیاگرام انتقال آب سرد و گرم ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	دیاگرام انتقال بخش آبرسانی و فاضلاب ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	مشخصات و استندرد های آبرسانی ترسیم گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	نوت ها و استندرد های عمومی.
✓	✓	✓	✓	✗	شرح دیزاین.
✓	✓	✓	✓	✓	محاسبات دیزاین.
✗	✗	✗	✓	✓	حجم ذخیره فاضلاب تعیین گردد.
✓	✓	✓	✓	✓	حجم ذخیره آب تعیین گردد.
✓	✓	✓	✓	✗	پکیج سیستم مرکز گرمی مطابق نورم ها دیزاین گردد.
✓	✓	✓	✓	✗	پکیج سیستم تهویه مطابق نورم ها دیزاین گردد.
✓	✓	✓	✓	✗	پکیج سیستم اطفایه و شبکات داخلی آتش نشانی مطابق نورم ها دیزاین گردد.
✓	✓	✓	✗	✗	دیزاین چاه جذب آب های سطحی.
✓	✓	✓	✓	✗	سیستم تصفیه خانه غیر متمرکز دیزاین گردد.

- (۱) صدور مجوز ساختمان مراحل ذیل را دارا میباشد.
۱. راییه درخواست یا فورم اخذ مجوز ساختمان به ریاست تحلیل و صدور اجازه ساختمان و ترتیب کروکی معلوماتی برویت اصل ساحه غرض وضاحت موقعیت ملکیت
۲. ارسال کروکی و اسناد معلوماتی بمراجع مربوط غرض تثبیت حق ملکیت.
۳. تطبیق ساحه تثبیت شده بالای پلانهای انکشافی توسط بخش های مربوط ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان.
۴. ترتیب و اصدار فرم دستور نقشه بعد از تائیدی رئیس ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان برای تمامی ساختمانهای مندرج ماده ششم این طرزالعمل.
۵. ترتیب دستور نقشه برای تمامی ساختمان های مندرج ماده هفتم این طرزالعمل و ارسال آن به کمیته موارد خاص جهت اخذ تائیدی.
۶. ترتیب فیصله نامه جهت ارائه به کمیته موارد خاص برای تمامی متقاضیان اجازه ساختمان که خواهان اخذ تراکم امتیازی، سطح اشغال امتیازی، تغییر نوع فعالیت، تغییر شکل و شیمای ساختمان میباشند.
۷. اتخاذ تصمیم کمیته موارد خاص.
۸. محاسبه ارزش افزوده و ارزش تراکم مجاز مطابق ماده چهل هفتم مقرر صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات شهری.
۹. ترتیب بسته نقشه های مهندسی، انجینیری، برق، آبرسانی و فاضلاب، مرکز گرمی ساختمان توسط مالک ساختمان.
۱۰. اخذ موافقه شبکات از ادارات ذیربط توسط متقاضی برای نمرات رهایشی متوسط منزل، مختلط، مجتمع ها، مال گدام ها و ساحات صنعتی.
۱۱. بررسی، ابراز نظر تخنیکی و تائید نقشه های توسط اعضای تخنیکی کمیته ویژه نقشه های ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان.
۱۲. ویژه تمامی نقشه های ساختمانی توسط کمیته ویژه ریاست تحلیل و صدور اجازه ساختمان.
۱۳. محاسبه تکس نقشه و صدور اجازه و تحویلی آن توسط متقاضی.
۱۴. صدور اجازه ساختمان و ارسال کاپی به ریاست کنترل ساختمانی، ناحیه و متقاضی.
۱۵. خط اندازی در ساحه توسط تیم سروی ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان.

جدول زمان بندی مراحل صدور اجازه ساختمانی تجارتي

مرحله	تفصیل مرحله	اجرا کننده	مدت زمان تخمینی
اول	ارایه درخواست به ریاست تحلیل و صدور اجازه ساختمان و ترتیب کروکی معلوماتی	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۳ روز کاری
دوم	تثبیت ملکیت	اداره اراضی وزارت شهری سازی و اراضی و ریاست استملاک شاروالی کابل	اصولاً تثبیت مالکیت جزء پروسه صدور اجازه ساختمان نبوده و در قبال آن کدام مسئولیت ندارد.
سوم	تطبیق ساحه تثبیت شده بالای پلان های انکشافی	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۰,۵ روز کاری
چهارم	ترتیب دستور نقشه	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۰,۵ روز کاری
پنجم	اتخاذ تصمیم کمیته موارد خاص	کمیته موارد خاص	۱۵ روز کاری
ششم	محاسبه ارزش افزوده و ارزش تراکم طبقات	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۴ روز کاری
هفتم	مطالعات جیولوژیکی و تست خاک	متقاضی	مدت مورد نیاز جهت تست خاک و ترتیب نقشه ها وابسته به متقاضی می باشد.
هشتم	ترتیب نقشه های ساختمان و اخذ موافقه شبکات (آبرسانی، برق، کانالیزاسیون، مخابرات، اطفائیه و محیط زیست).	متقاضی	
نهم	منظوری کمیته ویژه نقشه ها	کمیته ویژه نقشه	۴-۷ روز کاری
دهم	محاسبه تکس نقشه ها	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان و تحویلی توسط متقاضی	۱-۲ روز کاری
یازدهم	صدور اجازه ساختمان و ارسال کاپی به ریاست کنترل ساختمان، ناحیه و متقاضی	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۱ روز کاری
دوازدهم	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

- (۱) صدور مجوز این ساختمانها مراحل ذیل را دارا میباشد.
۱. راییه درخواست به مقام محترم شاروالی و ترتیب کروکی معلوماتی توسط بخش سروی ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان برویت اصل ساحه غرض وضاحت موقعیت ملکیت
۲. تطبیق ساحه تثبیت شده بالای پلانهای انکشافی توسط بخش های مربوط ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان.
۳. ترتیب دستور نقشه مطابق به پلانهای انکشافی و مقررہ صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی و ارسال آن به کمیته موارد خاص جهت اخذ تائیدی.
۴. در صورتیکه نقشه های ساختمان نظر به ملاحظات امنیتی به دسترس اداره صدور اجازه ساختمان قرار داده نشود. موضوع به کمیته موارد خاص پیشنهاد تا در قسمت اخذ تکس نقشه ها مبنی بر معلومات راییه شده اداره متقاضی تکس نقشه های آن محاسبه و اخذ گردد. در این صورت مسولیت مقاومت ساختمان و موارد تخنیکی به دوش اداره متقاضی میباشد.
۵. اتخاذ تصمیم کمیته موارد خاص.
۶. در صورت نیاز اخذ موافقه شبکات از ادارات ذیربط توسط متقاضی برای نمرات رهایشی متوسط منزل، مختلط، مجتمع ها و ساحات صنعتی.
۷. در صورتیکه نقشه ها به دسترس ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان قرار داده شود. بعد از بررسی، ابراز نظر تخنیکی نقشه ها توسط اعضای تخنیکی کمیته ویژه نقشه ها تائید گردد.
۸. ویژه نقشه های ساختمانی توسط کمیته ویژه ریاست تحلیل و صدور اجازه ساختمان.
۹. محاسبه تکس نقشه و تحویلی آن توسط متقاضی.
۱۰. صدور اجازه ساختمان و ارسال کاپی به ریاست کنترول ساختمانی، ناحیه و متقاضی.
۱۱. خط اندازی در ساحه توسط تیم سروی ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان.

(۱) مکلفیت های متقاضی مجوز ساختمان

۱. راییه درخواست و یا فورم به مقام محترم شاروالی کابل یا ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان توام با معلومات ذیل .
۲. راییه قباله ملکیت و مشخصات متقاضی
۳. راییه معلومات در رابطه به مساحت و موقعیت ساحه مورد نظر
۴. راییه دلایل تقاضا برای اعمار توسط متقاضی
۵. راییه معلومات در مورد تاثیرات محیط زیستی مانند تولید حرارت، اهتزاز، آواز، کثافات جامد و آب ناپاک و غیره
۶. راییه معلومات در مورد چگونگی ضرورت استفاده از برق، آب، دفاتر اداری، چاه سپتیک و غیره موارد و اینکله آیا در ساحه مورد نظر عبور و مرور لاری ها و وسایط نقلیه سنگین صورت میگیرد یا خیر

(۲) صدور مجوز این نوع ساختمانها مراحل ذیل را دارا میباشد.

۱. ترتیب کروکی معلوماتی برویت اصل ساحه غرض وضاحت موقعیت ملکیت و ارسال آن بمراجع مربوط غرض تثبیت حق ملکیت.
۲. تطبیق ساحه تثبیت شده بالای پلان های انکشافی توسط بخش های مربوط ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان.
۳. ترتیب دستور نقشه و ارجاع آن به کمیته موارد خاص.
۴. اتخاذ تصمیم کمیته موارد خاص.
۵. محاسبه ارزش افزوده توسط اداره ذیربط و تحویلی آن توسط متقاضی در صورت تغییر نوع فعالیت زمین.
۶. مطالعات جیولوژیکی و تست خاک توسط متقاضی.
۷. ترتیب نقشه های ساختمان و اخذ موافقه شبکات از ادارات ذیربط توسط متقاضی.
۸. ویژه نقشه ها و اسناد تخنیکی توسط کمیته ویژه ریاست تحلیل و صدور اجازه ساختمان .
۹. محاسبه تکس نقشه و تحویلی آن توسط متقاضی
۱۰. صدور اجازه ساختمان و ارسال کاپی به ریاست کنترول ساختمان، ناحیه و متقاضی
۱۱. خط اندازی در ساحه توسط تیم سروی ریاست تحلیل و صدور اجازه ساختمان.

(۳) جدول چارچوب زمانی صدور اجازه تاسیسات

مرحله	تفصیل مرحله	اجرا کننده	مدت زمان تخمینی
اول	ارایه درخواست و یا فورم به ریاست تحلیل و صدور اجازه ساختمان و ترتیب کروکی معلوماتی	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۳ روز کاری
دوم	تثبیت ملکیت	اداره اراضی و زارت شهری سازی و اراضی و ریاست استملاک شاروالی کابل	اصولاً تثبیت مالکیت جزء پروسه صدور اجازه نبوده و در قبال آن کدام مسئولیت ندارد.
سوم	تطبیق ساحه تثبیت 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 کمیته موارد خاص	کمیته موارد خاص	۱۵ روز کاری
ششم	محاسبه ارزش افزوده (تفاوت قیمت تغییر فعالیت زمین)	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۲ روز کاری
هفتم	مطالعات جیولوژیکی و تست خاک	متقاضی	مدت مورد نیاز جهت تست خاک و ترتیب نقشه ها وابسته به متقاضی می باشد
هشتم	ترتیب نقشه های ساختمان و اخذ موافقه مراجع ذربیط	متقاضی	
نهم	منظوری کمیته ویژه نقشه ها	کمیته ویژه نقشه	۴-۷ روز کاری
دهم	محاسبه تکس نقشه ها	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان و تحویلی توسط متقاضی	۱-۲ روز کاری
یازدهم	صدور اجازه ساختمان و ارسال کاپی به ریاست کنترل ساختمان، ناحیه و متقاضی	ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان	۱ روز کاری
دوازدهم	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 اجازه ساختمان

ماده یک صد و ششم :

۱. اسناد (هارد کاپی) مربوط اجازه ساختمان که ثبت و حفظ آرشیف ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان میگردد؛
۲. اسناد (سافت کاپی) مربوط اجازه ساختمان که ثبت و حفظ سرور های ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان میگردد؛
۳. یک یک مکتوب اجازه ساختمان همراه با یک کاپی نقشه ساختمان در ریاست کنترل ساختمانی و ناحیه مربوط حفظ میگردد
۴. مکتوب اجازه ساختمان همراه با یک کاپی نقشه ساختمان به مالک سپرده میشود

فیس و تکس های قابل پرداخت

ماده یک صد و هفتم :

فیس و تکس های مربوط اجازه ساختمان مطابق احکام قانون و طرزالعمل مربوط توسط شعبات ذیربط شاروالی کابل اخذ میگردد.

شرایط تطبیقی

ماده یک صد و هشتم :

۱. وضعیت زیرساخت ها در پلانهای انکشافی باید با در نظر داشت اصول چارچوب طراحی شهری کابل و شرایط و امکانات موجود در تمام ساحات در نظر گرفته شود.
۲. تایید مطالب تکمیلی این طرزالعمل و رفع ابهام از هر گونه تفسیر این طرزالعمل از صلاحیت های مجلس اداری شاروالی کابل میباشد.
۳. شرایط این طرزالعمل برای آن عده ساحاتی قابل تطبیق است که پلانهای انکشافی ساحات پلانی از طرف ریاست طرح و تطبیق پلانهای شهری و پلانهای انکشافی ساحات غیر پلانی از طرف ریاست تنظیم و انکشاف مجدد شهری ترتیب گردیده باشد.
۴. تثبیت حق مالکیت جایداد ها از طریق ریاست محترم استملاک صورت میگیرد، بنأ ریاست مذکور مکلف است تا در مورد تثبیت ملکیت جایداد صریحاً و مسئولانه از تثبیت ملکیت ، استملاک و عدم استملاک ابراز نظر نمایند. و اسنادی که در آن شک و شبه وجود داشته باشد، و ملکیت آن برویت اسناد ثابت نشده باشد بریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان ارجاع نشود.

تعدیل و انفاذ

ماده یکصد و نهم :

- (۱) این طرزالعمل بعد از منظوری مجلس اداری شاروالی کابل نافذ می‌باشد.
- (۲) این طرزالعمل بعد از انفاذ مرعی الاجرا می‌باشد البته حین تطبیق این طرزالعمل در صورت ضرورت به تعدیل تزئید و تنقیص مواد آن با طرح پیشنهادی مشخص از طرف ریاست تحلیل و صدور مجوز ساختمان به مجلس اداری پیشکش و بعد از تایید اجراء مقتضی صورت می‌گیرد.

نشر

ماده یک صد و دهم:

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

این طرزالعمل در قید ۱۲ فصل و ۱۱۰ ماده ترتیب و غرض شمولیت در اجندای مجلس محترم اداری شاروالی کابل غرض تائید و تصویب به ریاست محترم دفتر ارسال است.