

طرز العمل صنف بندی صدور مجوز ساختمان

تمام ساختمانهای دولتی و شخصی از قبیل (رهائشی، تجارتي، عام المنفعه، صنعتی، صحتی، تعلیمی، مذهبی، کلتوری، سپورتی، تفریحی و غیره) در محدوده ماستر پلان شهر کابل از طریق شاروالی کابل طی مراحل شده و بعد از آنکه نقشه های ساختمانی آن از طریق کمیسیون مربوطه بررسی و ویزه گردید مجوز ساختمان صادر میگردد که همین موضوع در جوار سایر موضوعات به منظور ساده سازی و تفکیک ساختمانها از لحاظ مغلفیت و عوامل خطرات تخریبی و تعیین معیاد زمان مشخص برای آن و ایجاد سهولت برای اجرای صدور مجوز مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته و اجرای مجوز تمام ساختمانها را در چهار صنف تقسیم بندی و پیشنهاد نموده اند. که بعد از بررسی موضوع از طریق تیم تخنیکي شاروالی کابل و با در نظر داشت شرایط تطبیق آن صنف بندی فوق الذکر را در پنج گروه ذیل قابل تطبیق میدانند:

۱. ساختمانهای شامل گروه اول:

امورات ساده ساختمانی که در محدوده ملکیت ثابت شخصی و یا دولتی واقع و پلانی هم بوده باشد و ایجاد کدام خطر از آن متصور نباشد و برای اطرافیان خود و نمای شهر کدام مشکل ایجاد نکند به مجوز ضرورت ندارد مانند:

- نصب تانک یا ذخیره آب
- حوض باز ابیازی الی (۲۵) مترمکعب در ملکیت خود شخص
- ساختمان لند سکپ (گلدان، چمن، سنگ شانی پیاده رو و غرض بته های زینتی) و امثال آن
- تخریب و ساختمان کلکین ها، دروازه ها و سایر مجرا ها در توافق با همسایه (در صورتیکه کار مربوط استحکامیت تعمیر باشد مجوز اخذ گردد)
- باز سازی سقف بدون تغییرات در بلندی یا ارتفاع ساختمان (اضافه منزل)
- ترمیم نمای خارجی و کار نوسازی که طی آن رنگ یا مواد تغییر میکند (به استثنای ساختمانهای تاریخی)
- ایجاد ساحه کوچک سپورتی و بازی اطفال (الی ۵۰ مترمربع) در ملکیت شخصی
- گاراژ باز برای پارکینگ خصوصی (به گنجایش الی چهار موتر) در ملکیت شخصی
- ساختمان کانال فاضلاب و سیستم آب کشی در صحن نمرات رهائشی
- تسهیلات رمپ یا راه نشیب دار برای افراد دارای معیوبیت
- در صورت نیاز ساختمان به یک استحکام موقتی

۲. ساختمانهای شامل گروه دوم:

امورات ساده ساختمانی که در محدوده ملکیت و یا خارج ساحه ملکیت بوده و ضرورت است تا نهاد مسول در جریان قرار داده شده و مجوز اخذ گردد. (صدور مجوز مرتبط به این گروپاز طریق ادارات محلی " نواحی " صادر میگردد.) مانند امورات ذیل :

- آنعه امور ساختمانی که شامل گروه اول بوده ولی حجم و اندازه آن بیشتر است
- ساختمانهای ضمیمه مانند (گاراژ ، گدام الی ۲۰ مترمربع و ۵ متر بلندی و یا بطور زیر زمینی). همچو تعمیر نمیتواند برای مقاصد تجارتي و اهداف مسکونی مورد کار برد استفاده گردد.
- برداشتن یا نصب کردن لین تلفون یا انترنیت و کندنکاری مربوط به آن (در متن ماده (۱۳) قانون خدمات شهری تذکر یافته است که: در صورت که مربوط ساحه پیاده رو و یا سرک های عمومی و فرعی باشد)
- نصب هر نوع بلبورد و اعلانات تجارتي
- ساختمانهای موقتی (شامل احاطه بمنظور مصونیت کار ساختمان، ایجاد دفتر موقت ساحوی و غیره)
- نصب پایه های برق
- تخریب ، ترمیم و ساختمان بالکن ها ، طبقه ها و تغییرات در نمای خارجی تعمیر .

یک اعمار کننده شامل این گروپقبل از ساختمان باید به نهاد مسول در مورد آن اطلاع داده و موافقت آنرا حاصل نماید بعضی از امورات کاری مرتبط به این گروپ خارج ملکیت نیز امکان پذیر بوده که توسط نهاد های مسول بررسی و بعداً اجازه داده میشود بطور مثال (اتخاذ تدابیر موقتی در خارج ملکیت بمنظور استحکامیت ساختمان و جلوگیری از چپه شدن) . حین بررسی و صدور مجوز ارزش های فرهنگی ، مذهبی ، تاریخی بودن ساختمان ، استحکامیت ، توسعه آینده شهری و مسایل مرتبط به آن و مسایل حسن همجواری در نظر گرفته شود.

اسناد که باید یک متقاضی شامل گروپ دوم ارایه نماید:

- درخواست یا فورم که در آن نوع ساختمان و تقاضا درج گردد.
- تصاویر که نشان دهنده وضعیت فعلی آن باشد.
- نمای ظاهری ساختمان مورد نظر (کروکی یا فوتو)
- قبالة ملکیت و یا هر نوع سند ملکیت مدار حکم
- موجودیت مالک و یا رضایت مالک در صورت ضرورت

چارچوب زمانی برای تصمیم گیری:

نهاد مسوول صدور مجوز ساختمان های شامل این گروپ را در مدت (۱۰) روز کاری بعد از دریافت اطلاعیه و اخذ حق الزحمه معینه (طبق لایحه) در مورد رد و یا صدور مجوز تصمیم خویش را به درخواست کننده بصورت کتبی ابلاغ مینماید : (در صورتیکه تمام مراحل از دفتر مرجع واحد صدور مجوز ساختمان صورت گیرد)

۳ – ساختمانهای شامل گروپ سوم:

انعده ساختمانهای دارای عوامل خطر پائین که شامل گروپ های اول و دوم نشده ، تخریب ، بازسازی و یا جدیدالاعمار باشد شاما گروپ سوم شده و به اخذ مجوز ضرورت دارد.مانند :

- تمام ساختمانهای دولتی و یا مربوط افراد و اشخاص از قبیل (رهائشی ، تجارتي ، عام المنفعه ، صعنتی سبک که اثرات محیطی ندارد ، صحتی ، تعلیمی ، مذهبی ، کلتوری ، سپورتي ، تفریحی و غیره) که بر علاوه زیرزمینی در روی زمین الی چهار منزل و حدود ۱۵ متر ارتفاع داشته باشد
- بازسازی ، ترمیم و یا افزایش (منزل اضافی و یا افزایش مساحت) در یک ساختمان – این مجوز زمانی نیاز است که باز سازی ، ترمیم و افزایش منجر به یک تغییر در شرایط استفاده زمین برای ساختمان شود
- بازسازی شبکه بندی فیزی و عناصر تقویت کننده ساختمان از قبیل لفت و غیره و یا سایر عناصر تقویت کننده
- تخریب ساختمان قبلی و اعمار مجدد آن را ایجاب نماید
- تبدیل نمودن منزل اول یا زیر زمینی به ساحه تجارتي و یا برعکس آن

اسناد که باید یک متقاضی شامل گروپ سوم ارایه نماید:

- درخواست یا فورم که در آن نوع ساختمان و تقاضا درج گردد.
- تصاویر که نشان دهنده وضعیت فعلی آن باشد.
- نمای ظاهری ساختمان مورد نظر (کروکی یا فوتو)
- اسناد لازمه تثبیت کننده ملکیت
- موجودیت مالک و یا رضایت مالک در صورت ضرورت
- سکیچ نهایی و سایت پلان
- تست های ضروری خاک (در صورت ضرورت)
- نقشه های لازمه ساختمان (مهندسی ، استرکچر ، شبکات)
- معرفی انجنیر مراقبت که جواز لازم داشته باشد

چارچوب زمانی برای تصمیم گیری در گروپ سوم:

نهاد مسوول صدور مجوز ساختمان های شامل این گروپ را در مدت (۲۰) روز کاری بعد از دریافت اطلاعیه و اخذ حق الزحمه معینه (طبق لایحه) در مورد رد و یا صدور مجوز تصمیم خویش را به درخواست کننده بصورت کتبی ابلاغ مینماید : (در صورتیکه تمام مراحل از دفتر مرجع واحد صدور مجوز ساختمان صورت گیرد)

۴ – ساختمانهای شامل گروپ چهارم:

آنچه ساختمانهای دارای عوامل خطر متوسط که شامل گروه های اول ، دوم و سوم نشده ، تخریب ، بازسازی و یا جدیدالاعمار باشد شامل گروه چهارم شده و به اخذ مجوز ضرورت دارد.مانند :

- تمام ساختمانهای دولتی و یا افراد و یا مربوط اشخاص از قبیل (رهائشی ، تجارتي ، عام المنفعه ، صنعتی سبک که اثرات محیطی ندارد ، صحتی ، تعلیمی ، مذهبی ، کلتوری ، سپورتی ، تفریحی و غیره) که بر علاوه زیرزمینی در روی زمین اضافه از چهار منزل اضافه از ۱۵ متر ارتفاع داشته باشد
- بازسازی ، ترمیم و یا افزایش (منزل اضافی و یا افزایش حدود) در یک ساختمان

اسناد که باید یک متقاضی شامل گروه چهارم ارائه نماید:

- درخواست یا فورم که در آن نوع ساختمان و تقاضا درج گردد.
- تصاویر که نشان دهنده وضعیت فعلی آن باشد.
- نمای ظاهری ساختمان مورد نظر (کروکی یا فوتو)
- اسناد لازمه تثبیت کننده ملکیت
- موجودیت مالک و یا رضایت مالک در صورت ضرورت
- سکیچ نهایی وسایت پلان
- تست های ضروری خاک
- نقشه های لازمه ساختمان (مهندسی ، استرکچر ، شبکات "برق ، آبرسانی ، کانالیزاسیون ، تهویه و تسخین ")
- معرفی انجنیر مراقبت کننده که جواز لازم برای ساختمانهای بلند منزل (اضافه از چهار منزل) را داشته باشد
- رایحه ارقام مالی جهت اعمار ساختمان

چارچوب زمانی برای تصمیم گیری در گروه چهارم:

نهاد مسوول صدور مجوز ساختمان های شامل این گروه را در مدت (۲۵) روز کاری بعد از دریافت اطلاعیه و اخذ حق الزحمه لازم (طبق لایحه) در مورد رد و یا صدور مجوز تصمیم خویش را به درخواست کننده بصورت کتبی ابلاغ مینماید (در صورتیکه تمام مراحل از یک مرجع واحد صورت گیرد) :

۵ - ساختمانهای شامل گروه پنجم:

ساختمانهای دارای عوامل خطر بلند شامل این گروه میگردند و به بررسی و اخذ مجوز ساختمان ضرورت دارد مانند :

- تمامی ساختمانهای صنعتی ثقیل که اثرات محیطی همراه داشته باشد
- ساختمانهای با حجم ۱۰۰۰ متر مکعب و بالاتر از آن که دارای ارتفاع بیشتر از ۳۰ متر و متر بالاتر از سطح زمین باشد.
- ساختمان ها ، گادرها و سایر مواد ساختمانی به طول بیشتر از ۲۴ متر
- سب استیشن های برق
- ذخایر بزرگ آب
- ذخایر گاز مایع ، تیل ، پایپ لاین
- پایه های سیستم ریلی یا باز پخش

اسناد که باید یک متقاضی شامل گروه پنجم ارائه نماید:

- درخواست یا فورم که در آن نوع ساختمان و تقاضا درج گردد.
- تصاویر که نشان دهنده وضعیت فعلی آن باشد.
- نمای ظاهری ساختمان مورد نظر (کروکی یا فوتو)
- اسناد لازمه تثبیت کننده ملکیت
- سکیچ نهایی وسایت پلان
- موجودیت مالک و یا رضایت مالک در صورت ضرورت
- تست های ضروری خاک
- نقشه های لازمه ساختمان (مهندسی ، استرکچر ، شبکات "برق ، آبرسانی ، کانالیزاسیون ، تهویه و تسخین " و محل دفن کثافات و غیره نقشه های لازمه)
- معرفی انجنیران مراقبت کننده که جواز لازم برای همچو ساختمانهای را داشته باشد

چارچوب زمانی برای تصمیم گیری در گروپ پنجم:

نهاد مسوول صدور مجوز ساختمان های شامل این گروپ را در مدت (۳۰) روز کاری بعد از دریافت اطلاعیه و اخذ حق الزحمه لازم (طبق لایحه) در مورد رد و یا صدور مجوز تصمیم خویش را به درخواست کننده بصورت کتبی ابلاغ مینماید : (در صورتیکه تمام مراحل از دفتر مرجع واحد صدور مجوز ساختمان صورت گیرد)

مدت اعتبار مجوز ساختمان:

- ۱- مجوز ساختمان برای یک مدت زمان مناسب به اساس چارچوب زمانی کار ساختمان برای متقاضی تعیین و اجرا میگردد در صورتیکه در مجوز زمان اعتبار تذکر نیافته باشد در همه حالت یک مجوز برای مدت ۳ سال از تاریخ صدور قابل اعتبار میباشد و هر گاه متقاضی به کار ساختمان خویش در آغاز اخذ مجوز ساختمان اقدام نکند مکلف است تا قبل از شروع کار از مرجع مربوطه تائیدی مجوز خویش را بدون تادیه حق الزحمه بطور رسمی اخذ نماید زیرا ممکن در مدت غیابت وی تغییرات در زون و سترکچر ساحه رونما گردیده باشد . در صورت تغییر در پلان تفصیلی ساحه مراحل مجدداً قابل طی مراحل میباشد.
- ۲- در صورتیکه متقاضی در معیاد تعیین شده در مجوز ، ساختمان خویش را اعمار و یا تکمیل نکند مجوز آن بعد از بررسی از جانب نهاد مسوول در مقابل حق الزحمه (طبق لایحه) قابل تمدید و یا رد خواهد بود

اضافه منزل (از دیاد طبقه ساختمان):

آنچه ساختمانهایی که قبلاً مطابق پلان های منظور شده و سکیچ نهایی، تعداد منزل آن قید گردیده در صورتیکه مالک آن تقاضای از دیاد منازل آنرا قبل و یا بعد از ساختمان داشته باشد بعد از بررسی موضوع توسط نهاد مسوول (تائید و یا رد کننده) در مقابل هر منزل اضافی با پرداخت پول نصف اصل قیمت زمین (ساحه تحت ساختمان) مطابق لایحه قیمت گذاری قابل اجرا خواهد بود.