



حکم

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان

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

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۲/۲۴

شماره (۳۶۳۶)

مادۀ اول:

مقررۀ صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی که به اساس
مصوبۀ شماره (۳۴) مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۵ کابینۀ جمهوری اسلامی افغانستان به
داخل (۶) فصل و (۵۷) ماده تصویب گردیده است، منظور می دارم.

مادۀ دوم:

این حکم همراه با مصوبۀ کابینۀ جمهوری اسلامی افغانستان و متن مقررۀ
مذکور در جریدۀ رسمی نشر گردد.

محمد اشرف غنی

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان



مصوبه

کابینه جمهوری اسلامی افغانستان

در مورد طرح مقررۀ صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از
تخلفات ساختمانی

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۱/۱۵

شماره: (۳۴)

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

محمد اشرف غنی

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان

مقرره صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی

فصل اول

احکام عمومی

مبني

ماده اول:

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

اهداف

ماده دوم:

اهداف این مقرره عبارت است از:

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

اصطلاحات

ماده سوم:

اصطلاحات آتی دراین مقرره مفاهم ذیل را افاده می نماید:

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

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

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

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

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

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

مرجع و ساحه تطبیق

ماده چهارم:

- (۱) شاروالی ها در محدوده شهر مربوط، مرجع تطبیق احکام این مقرر می‌باشند.
- (۲) احکام این مقرر در شهر های قابل تطبیق می‌باشد که دارای پلان منظور شده شهری بوده و در آن نوع استفاده از زمین، سرک ها و ساحات عامه، مشخص شده باشد.

اداره صدور اجازه ساختمان

ماده پنجم:

- (۱) اداره صدور اجازه ساختمان به منظور صدور اجازه ساختمان در چوکات شاروالی، فعالیت می‌نماید.
- (۲) اداره صدور اجازه ساختمان منبهد در این مقرر به نام اداره یاد می‌شود.

مکلفیت مالک و مسؤول اعمار ساختمان

ماده ششم:

- (۱) مالک مکلف است، قبل از اعمار ساختمان، اجازه ساختمان را از شاروالی مربوط، اخذ نماید.
- (۲) مالک یا مسؤول اعمار ساختمان مکلف است، احکام مندرج این مقرر، اسناد تقنینی مرتبط به حفاظت محیط زیست و مقرر تنظیم امور اطفائیه، شرایط اجازه ساختمان و نقشه های ویژه شده را رعایت نماید.

فصل دوم

صدور اجازه ساختمان در ساحات پلانی

انواع ساحة رهايشی

ماده هفتم:

ساحة رهايشی دارای انواع ذیل می باشد:

۱- ساحة رهايشی کم منزل.

۲- ساحة رهايشی متوسط منزل.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة رهايشی کم منزل

ماده هشتم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة رهايشی کم منزل با در نظر داشت شرایط ذیل، صادر می گردد:

۱- حداکثر چهار منزل بر علاوه یک منزل تهکوی به شکل حویلی دار.

۲- حداقل مساحت زمین (۱۵۰) یکصد و پنجاه متر مربع.

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

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

(۳) اداره می تواند با در نظر داشت احتیاجات ساکنین محل، اجازه احداث تأسیسات خدمات عامه را مطابق طرزالعمل مربوط، صادر نماید.

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

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة رهايشی متوسط منزل

ماده نهم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة رهايشی متوسط منزل با در نظر داشت شرایط ذیل، صادر می گردد:

۱- حداکثر شش منزل بر علاوه یک منزل تهکوی به شکل حویلی دار.

۲- حداقل مساحت زمین (۳۰۰) سه صد متر مربع.

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

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

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

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

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

انواع ساحة مختلط

ماده دهم:

ساحة مختلط دارای انواع ذیل می‌باشد:

۱- ساحة مختلط متوسط منزل.

۲- ساحة مختلط بلند منزل.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة مختلط متوسط منزل

ماده یازدهم:

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

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

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

۳- حداکثر مساحت تحت ساختمان در شهر کابل (۷۵) هفتاد و پنج فیصد و در سایر شهرها (۶۰) شصت فیصد مساحت زمین.

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

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

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

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

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

۱- رهایشی خالص و حویلی دار.

۲- صنایع خفیفه و صنایع ثقیله.

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

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة مختلط بلند منزل

ماده دوازدهم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة مختلط بلند منزل با در نظر داشت شرایط ذیل، صادر می گردد:

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

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

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

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

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

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

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

(۴) اداره می تواند با در نظر داشت احتیاجات ساکنین محل، اجازه ساختمان تأسیسات خدمات صحتی و عامه (شفاخانه، کلینیک، فروشگاه، ورزشگاه، پارک، پسته خانه و امثال آن) را مطابق طرز العمل مربوط، صادر نماید.

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

۱- رهایشی خالص و حویلی دار.

۲- صنایع خفیفه و صنایع ثقیله.

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

انواع ساحة صنعتی

ماده سیزدهم:

ساحة صنعتی دارای انواع ذیل می باشد:

۱- ساحة صنایع خفیفه.

۲- ساحة صنایع ثقیله.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة صنایع خفیفه

ماده چهاردهم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة صنایع خفیفه با در نظر داشت شرایط ذیل، صادر می گردد:

۱- حداکثر سه منزل.

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

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

(۲) اداره می تواند، اجازه ساختمان ذخیره گاه اموال، مرکز تولیدی کوچک، انستیتوت مسلکی، مرکز عرضه خدمات، کودکستان، مرکز اطفائیه، محل بود و باش کارگران، ساحة اداری، کلینیک صحتی، پمپ استیشن و ترمیمگاه را در ساحة صنایع خفیفه، صادر نماید.

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

۱- رهایشی حویلی دار.

۲- بلاک آپارتمانی.

۳- تجارتي.

۴- کتابخانه، شفاخانه، هتل و رستوران.

۵- زراعت و مالداري.

۶- تفریحی و ورزشی.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة صنایع ثقیله

ماده پانزدهم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة صنایع ثقیله با در نظر داشت شرایط ذیل، صادر می گردد:

۱- حداکثر دو منزل.

۲- حداقل مساحت زمین (۱۵۰۰) یک هزار و پنجاه متر مربع که عرض آن حداقل (۳۰) سی متر باشد.

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

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

(۲) اداره می تواند، اجازه اعمار ساختمان ذخیره گاه اموال، مرکز تولیدی کوچک، مرکز عرضه خدمات، مرکز اطفائیه، محل بود و باش کارگران، ساحة اداری، کلینیک صحتی، پمپ استیشن و ترمیمگاه را در ساحة صنایع ثقیله، صادر نماید.

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

۱- رهایشی حویلی دار.

۲- بلاک آپارتمانی.

۳- تجارتي.

۴- پوهنتون و انستیتوت.

۵- کتابخانه، شفاخانه، هتل و رستوران.

۶- زراعت و مالداري.

۷- تفریحی و ورزشی.

شرایط صدور اجازهٔ ساختمان ذخیره گاه اموال

مادهٔ شانزدهم:

(۱) اجازهٔ ساختمان ذخیره گاه اموال با در نظر داشت شرایط ذیل، صادر می‌گردد:

۱- ساختمان اصلی یک طبقه.

۲- حداقل مساحت زمین (۱۵۰۰) یک هزار و پنجمصد متر مربع.

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

۱- رهایشی حویلی دار.

۲- بلاک آپارتمانی.

۳- تجارتي.

۴- پوهنتون و انستیتوت.

۵- کتابخانه، شفاخانه، هتل و رستوران.

۶- زراعت و مالداري.

۷- تفریحی و ورزشی.

فصل سوم

صدور اجازهٔ ساختمان در ساحات غیر پلانی

شرایط عمومی

مادهٔ هفدهم:

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

۱- در محدودهٔ پلان های منظور شده شهری قرار داشته باشد.

۲- در بستر و حریم منابع آبی و تأسیسات آبی قرار نداشته باشد.

۳- در ساحات مربوط به تأسیسات خدمات عامه، ساحه سبز و ساحه حفاظت شده با در نظر داشت پلان منظور شده شهری قرار نداشته باشد.

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

۵- در مسیر سرک ها و ساحات انکشافی آن با در نظر داشت پلان های منظور شده شهری قرار نداشته باشد.

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

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

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

انواع ساحه رهایشی کم منزل

ماده هجدهم:

ساحه رهایشی کم منزل دارای انواع ذیل می باشد:

۱- ساحه رهایشی کم منزل نوع اول.

۲- ساحه رهایشی کم منزل نوع دوم.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحه رهایشی کم منزل نوع اول

ماده نهم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحه رهایشی کم منزل نوع اول با در نظر داشت شرایط ذیل، صادر می گردد:

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

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

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

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

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

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

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

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

۱- بلاک آپارتمانی.

۲- تجارتي خالص و بزرگ.

۳- صنايع خفيفه و صنايع ثقيله.

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

شرایط صدور اجازه ساختمانی در ساحة رهايشی کم منزل نوع دوم

ماده بیستم:

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

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

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

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

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

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

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

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

۱- بلاک آپارتمانی.

۲- تجارتي خالص و بزرگ.

۳- صنايع خفيفه و صنايع ثقيله.

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

انواع ساحة مختلط

ماده بیست و یکم:

ساحة مختلط دارای انواع ذیل می باشد:

۱- ساحة مختلط کم منزل.

۲- ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجارتي اختیاری.

۳- ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجارتي الزامی.

۴- ساحة مختلط بلند منزل.

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة مختلط کم منزل

ماده بیست و دوم:

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

- ۱- حداکثر چهار منزل با یک منزل تهکوی.
 - ۲- ساختمان به شکل بلاک آپارتمانی یا حویلی دار.
 - ۳- حداقل مساحت زمین برای حداکثر طبقات (۲۰۰) دو صد متر مربع.
 - ۴- حداکثر مساحت تحت ساختمان (۶۰) شصت فیصد.
 - ۵- داشتن حداقل کوچه با عرض (۶) شش متر متصل به سرک اصلی یا فرعی که عرض آن حداقل (۱۲) دوازده متر باشد.
- (۲) اداره می تواند به منظور رفع احتیاجات ساکنین محل، برای نمره نبش، اجازه احداث یک باب دوکان یک منزله با حداکثر مساحت (۳۰) سی متر مربع را مطابق طرزالعمل مربوط، صادر نماید.
- (۳) اداره می تواند، با درنظرداشت احتیاجات ساکنین محل، اجازه احداث تأسیسات خدمات عامه را مطابق طرزالعمل مربوط، صادر نماید.
- (۴) اداره نمی تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذیل را در ساحة مختلط کم منزل، صادر نماید.
- ۱- تجارتي خالص.
 - ۲- صنایع خفیفه و صنایع ثقیله.
 - ۳- فابریکه های تولیدی.
 - ۴- فارم های زراعتی و مالداري و محل بسته بندی محصولات آن ها.
 - ۵- ذخیره گاه اموال.

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

ماده بیست و سوم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجارتي اختیاری، با درنظرداشت شرایط ذیل

صادر می گردد:

- ۱- حداکثر شش منزل با یک منزل تهکوی.
- ۲- ساختمان به شکل مختلط، بلاک آپارتمانی یا حویلی دار.
- ۳- حداقل مساحت زمین برای حداکثر طبقات (۳۰۰) سه صد متر مربع.
- ۴- حداکثر مساحت تحت ساختمان (۶۰) شصت فیصد.

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

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

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

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

۱- تجارتي خالص.

۲- تأسیسات خدمات عامه.

۳- صنایع خفیفه و صنایع ثقیله.

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

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

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

ماده بیست و چهارم:

(۱) اجازه ساختمان در ساحة مختلط متوسط منزل با امتیاز تجارتي الزامی با در نظر داشت شرایط ذیل، صادر می‌گردد:

۱- حداکثر هشت منزل با یک منزل تهکوی.

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

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

۴- به شکل تجارتي خالص یا تجارتي رهائشی (بلاک آپارتمانی).

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

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

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

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

۱- رهایشی حویلی دار.

۲- فابریکه های صنایع خفیفه ملوث کننده و صنایع ثقیله.

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

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

شرایط صدور اجازه ساختمان در ساحة مختلط بلند منزل

ماده بیست و پنجم:

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

۱- حداکثر دوازده منزل با یک منزل تهکوی.

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

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

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

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

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

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

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

۱- رهایشی حویلی دار.

۲- فابریکه های صنایع خفیفه ملوث کننده و صنایع ثقیله.

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

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

صدور اجازه احداث ساحة زراعتی

ماده بیست و ششم:

- (۱) اجازه احداث ساحة زراعتی در مساحت حداقل (۵۰۰۰) پنج هزار متر مربع، صادر می‌گردد:
- (۲) اداره می‌تواند، اجازه اعمار ساختمان های ذیل را در ساحة زراعتی، مطابق طرزالعمل مربوط، صادر نماید:
 - ۱- محل بود و باش کارگران.
 - ۲- دفاتر اداری.
 - ۳- گلخانه.
 - ۴- انبار خانه.
 - ۵- نمایشگاه زراعتی.
- (۳) مساحتی که به منظور اعمار ساختمان های مندرج فقره (۲) این ماده، اختصاص می‌یابد، حداکثر از ده فیصد مجموع مساحت ساحة زراعتی بیشتر بوده نمی‌تواند.
- (۴) احداث فارم های زراعتی (گل‌خانه‌یی) و مالداري از حکم مندرج فقره (۳) این ماده مستثنی می باشد.
- (۵) اداره نمی‌تواند، اجازه اعمار ساختمان و احداث تأسیسات ذیل را در ساحة زراعتی، صادر نماید:
 - ۱- رهائشی مختلط.
 - ۲- بلاک آپارتمانی.
 - ۳- تجارتي خالص بزرگ.
 - ۴- صنایع خفیفه و صنایع ثقیله.

فصل چهارم

کمیته رسیدگی به تخلفات ساختمانی

ایجاد کمیته رسیدگی به تخلفات ساختمانی

ماده بیست و هفتم:

- (۱) کمیته رسیدگی به تخلفات ساختمانی که منبهد بنام کمیته یاد می‌شود تحت اثر شورای عالی آب، اراضی، توسعه شهری و محیط زیست به ریاست معاون اول ریاست جمهوری اسلامی افغانستان به ترکیب ذیل، ایجاد می‌گردد.
 - ۱- وزیر شهر سازی و اراضی به حیث عضو.
 - ۲- وزیر امور داخله به حیث عضو.
 - ۳- شاروال کابل به حیث عضو.
 - ۴- رئیس اداره ارگان های محلی به حیث عضو.
 - ۵- رئیس اداره ملی حفاظت محیط زیست به حیث عضو.

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

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

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

وظایف و صلاحیت های کمیته

ماده بیست و هشتم:

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

- ۱- ایجاد کمیته های ولایتی رسیدگی به تخلفات ساختمانی و تفویض صلاحیت به آن ها.
- ۲- رسیدگی به گزارشات ناشی از تخلفات ساختمانی و اتخاذ تصمیم در زمینه.
- ۳- رسیدگی به عرایض و شکایات اشخاص متضرر در رابطه به تخلفات ساختمانی و اتخاذ تصمیم در زمینه.
- ۴- اتخاذ تصمیم در مورد تطبیق جریمه های نقدی ناشی از تخلفات ساختمانی مندرج این مقرره.
- ۵- اتخاذ تصمیم در مورد تخریب ساختمان های که بر خلاف معیار های مندرج این مقرره و سایر اسناد تقنینی اعمار گردیده است.

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

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

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

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

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

جلسات کمیته

ماده بیست و نهم:

- (۱) جلسات عادی کمیته در هر پانزده (۱۵) روز یک بار دایر می‌گردد. جلسات فوق العاده آن با در نظر داشت تراکم موضوعات به تصمیم رئیس یا پیشنهاد اکثریت اعضاء، دایر شده می‌تواند.
- (۲) نصاب تدویر جلسات کمیته با حضور اکثریت اعضاء آن، تکمیل می‌گردد.
- (۳) تصامیم کمیته به اساس اکثریت آرای اعضاء حاضر جلسه، اتخاذ می‌گردد.

تضاد منافع

ماده سی ام:

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

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

چگونگی تطبیق تصامیم کمیته

ماده سی و یکم:

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

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

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

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

استخدام کارکنان جهت تثبیت و جلوگیری از تخلفات ساختمانی

ماده سی و دوم:

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

(۲) کارکنان یا اداره مندرج فقره (۱) این ماده، دارای وظایف و صلاحیت‌های ذیل می‌باشد:

۱- نظارت از ساختمان‌های در حال اعمار در ساحة مربوط.

۲- جمع‌آوری اسناد، مدارک و شواهد لازم جهت ترتیب دوسیه‌های تخلفات ساختمانی و ارسال آن به کمیته.

۳- تطبیق احکام این مقرر و تصامیم کمیته.

۴- ارائه گزارش از اجراءات مربوط به کمیته.

فصل پنجم

تخلفات و مؤیدات

تهدید کارکن موظف شاروالی

ماده سی و سوم:

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

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

مهر و لاک ساحه تحت تخلف

ماده سی و چهارم:

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

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

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

تخلفات ساختمانی و مؤیدات آن

ماده سی و پنجم:

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

۱- انبار نمودن مواد ساختمانی و مواد اضافی ساختمانی در راه عامه، طوری که باعث انسداد آن گردد.

۲- انبار نمودن مواد ساختمانی و مواد اضافی ساختمانی در ساحه عامه.

۳- عدم رعایت اصول ایمنی طبق رهنمود ارائه شده در جریان ساخت و ساز.

۴- مهیا نکردن وسایل ابتدایی آتش نشانی و جعبه کمک‌های اولیه صحی مطابق رهنمود ارائه شده.

۵- عدم استخدام انجینیر ناظر.

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

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

عدم رعایت نقشه ویزه شده

ماده سی و ششم:

- (۱) انجام اعمال ذیل حین اعمار ساختمان، شبکات انجیری و تأسیسات زیربنایی مربوط که در نقشه مشخص گردیده، تخلف از نقشه ویزه شده، محسوب می گردد:
 - ۱- اعمار ساختمان مخالف نوع استفاده از زمین.
 - ۲- عدم رعایت فیصدی تعیین شده ساحه سبز جذبی.
 - ۳- تغییر نوعیت استفاده از ساختمان.
 - ۴- عدم رعایت میزان مجاز تراکم طبقات ساختمان.
 - ۵- تجاوز از فیصدی تعیین شده ساحه تحت ساختمان.
 - ۶- عدم رعایت عقب نشینی از سه جناح ساختمان و سمت سرک.
 - ۷- عدم رعایت حداکثر و حداقل ارتفاع طبقات و تهکوی.
 - ۸- عدم رعایت اندازه پیش برآمدگی اطراف ساختمان.

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

احداث تأسیسات عامه شهری خلاف پلان منظور شده

ماده سی و هفتم:

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

۱- عدم رعایت حداکثر ارتفاع تأسیسات عامه شهری.

۲- احداث تأسیسات شهری در ساحات ممنوعه.

(۲) شاروالی در صورت مشاهده اعمال مندرج فقره (۱) این ماده، کار احداث تأسیسات عامه شهری و سایر

موارد استفاده از زمین را متوقف و دستور اصلاح کار را مطابق پلان و نقشه منظور شده، صادر می‌نماید.

(۳) هرگاه مالک یا مسؤول اعمار ساختمان دستور مندرج فقره (۲) این ماده را رعایت ننماید، کمیته طور

ذیل تصمیم، اتخاذ می‌نماید:

۱- در صورت متضرر نه شدن تأسیسات خدمات عامه، مکلف نمودن متخلف به پرداخت جریمه نقدی معادل

خساره وارده بر ساحة تحت تخلف.

۲- در صورت متضرر شدن تأسیسات عامه، مکلف نمودن متخلف به تخریب تأسیسات مربوط.

(۴) کمیته در حالت مندرج جزء ۲ فقره (۳) این ماده، متخلف را به اعاده ساحة به حالت اولی نیز مکلف

می‌نماید.

(۵) هرگاه متخلف از پرداخت جریمه نقدی مندرج جزء ۱ فقره (۳) این ماده، امتناع و به تخلف ساختمانی

ادامه دهد، شاروالی، کار ساختمان را الی تحصیل جریمه متوقف و ساحة را مهر و لاک می‌نماید.

اعمار ساختمان بدون اخذ اجازه ساختمان

ماده سی و هشتم:

(۱) هرگاه شخص بدون اخذ اجازه ساختمان به اعمار ساختمان، شبکات انجیری و تأسیسات زیربنایی و

احداث تأسیسات عامه شهری و سایر موارد استفاده از زمین، مبادرت ورزد، متخلف شمرده می‌شود.

(۲) شاروالی در صورت مشاهده تخلف مندرج فقره (۱) این ماده، کار ساختمان را الی اخذ اجازه ساختمان،

متوقف می‌سازد.

(۳) کمیته، متخلف مندرج فقره (۱) این ماده را به پرداخت جریمه نقدی معادل دو فیصد قیمت زمین تحت

ساختمان، مطابق لایحه قیمت گذاری، مکلف می‌نماید.

(۴) هرگاه متخلف از پرداخت جریمه نقدی مندرج فقره (۳) این ماده، امتناع و به تخلف ساختمانی ادامه

دهد، شاروالی کار ساختمان را الی تحصیل جریمه نقدی متوقف و ساحة را مهر و لاک می‌نماید.

زمین اضافه تصرف

ماده سی و نهم:

(۱) هرگاه شخص بیشتر از مساحت مندرج سند مدار اعتبار ملکیت مربوط، زمین را تصرف نماید، طوریکه

نقشه شهری را متضرر ساخته و به ضرر عامه تمام شود، ساختمان به مصرف متصرف تخریب و زمین اضافی

از تصرف وی خارج می‌گردد.

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

۱- در صورتی که قیمت زمین اضافه تصرف از قیمت ساختمان کمتر باشد، قیمت زمین، مطابق نرخ روز سنجش شده و متصرف مکلف به پرداخت آن به شاروالی مربوط می‌گردد.

۲- در صورتی که قیمت زمین اضافه تصرف از قیمت ساختمان با در نظر داشت نرخ روز بیشتر باشد، قیمت ساختمان از طرف شاروالی مربوط به متصرف تأدیه گردیده و ساختمان ملکیت شاروالی شناخته می‌شود.

تعقیب عدلی

ماده چهارم:

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

۱- اشجار یا ساحات سبز متعلق به اماکن عامه را قطع یا تخریب نماید.

۲- آب های زیر زمینی را به نحوی از انحا آلوده نماید.

۳- منابع آب را بدون اجازه مقامات ذیصلاح یا بدون دلیل مؤجه، مسدود، تخریب یا تغییر دهد.

۴- آلات، نل یا آلات مخصوص مرافق آب، برق، گاز و امثال آن را عمداً طوری بشکند یا تلف نماید که به اثر آن مرافق عمومی معطل گردد.

۵- ارتکاب سایر اعمال جرمی مطابق احکام قانون.

تخریب سرک یا املاک عامه

ماده چهل و یکم:

هرگاه مالک یا مسؤول اعمار حین اعمار ساختمان، شبکات انجیری و تأسیسات زیر بنایی آن، احداث تأسیسات عامه شهری و سایر موارد استفاده از زمین، سرک ها یا املاک عامه را عمداً بدون اخذ اجازه از شاروالی یا مراجع ذیصلاح، تخریب نماید، در این صورت شاروالی مکلف است، متخلف را علاوه بر جبران خساره وارده که شامل قیمت و مصارف احیای مجدد ساحه تخریب شده می‌باشد، غرض تعقیب عدلی به مراجع ذیصلاح معرفی نماید.

رسیدگی به شکایات

ماده چهل و دوم:

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

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

بدیل جریمه

ماده چهل و سوم:

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

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

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

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

فصل ششم

احکام متفرقه

مطالعات جیولوجیکی و استحکامیت در مقابل زلزله

ماده چهل و چهارم:

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

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

طرزالعمل ها در رابطه به صدور اجازه ساختمان

ماده چهل و پنجم:

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

(۲) اداره در رابطه به حد اوسط معیار های حداقل و حداکثر مندرج این مقرره با در نظر داشت معیار های فنی و انجینیری و تناسب طبقات با ساحة تحت ساختمان، مطابق طرزالعمل مربوط، تصمیم اتخاذ می‌نماید.

(۳) اداره مکلف است، اجازه ساختمان را با در نظر داشت احکام اسناد تقنینی و طرز العمل مربوط به سیستم تخلیه فاضلاب، معیار های محیط زیستی و ایمنی، صادر نماید.

تسهیلات لازم جهت استفاده اشخاص دارای معلولیت

ماده چهارم و ششم:

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

ارزش افزوده و تراکم طبقات

ماده چهارم و هفتم:

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

- ۱- در ساحات پلانی، (۱۵) پانزده فیصد قیمت زمین تحت ساختمان، مطابق لایحه قیمت گذاری.
- ۲- در ساحات غیر پلانی و ساحاتی که پلان به صورت مکمل در آن تطبیق نگردیده است، (۲۰) بیست فیصد قیمت زمین تحت ساختمان، مطابق لایحه قیمت گذاری.
- (۲) ارزش تراکم طبقات در ساحات پلانی و غیر پلانی به اساس طبقات تنظیم شده که الی منزل چهارم به شمول یک منزل تهکوی بدون اخذ ارزش افزوده و طبقات بالاتر از آن، حین صدور اجازه ساختمان، قرار ذیل محاسبه و از مالک اخذ می گردد:

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

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

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

قیمت عرضه خدمات انجینیری

ماده چهارم و هشتم:

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

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

ساختمان های قبل از انفاذ این مقررہ

ماده چهل و نهم:

(۱) ساختمان های که قبل از انفاذ این مقررہ اعمار گردیده اند، تخلفات آن ها با در نظر داشت شرایط ذیل، مطابق احکام این مقررہ، بررسی و سند بهره برداری به مالک ساختمان، صادر می‌گردد:

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

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

۳- تثبیت حق ملکیت مالک از طریق مراجع مربوط.

۴- عدم جریان دعاوی پیرامون حق مالکیت آن.

۵- تذکر تخلف انجام شده در اسناد تقنینی قبلی.

(۲) مالکین ساختمان های مندرج فقره (۱) این ماده مکلف اند، تدابیر لازم را جهت تأمین انرژی بدیل، توقفگاه و تصفیه فاضلاب، اتخاذ نمایند.

سند بهره برداری از ساختمان

ماده پنجاهم:

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

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

همکاری مراجع امنیتی

ماده پنجاه و یکم:

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

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

برنامه های آگاهی دهی

ماده پنجاه و دوم:

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

(۲) شاروالی مکلف است، تخلفات ساختمانی در محدودهٔ ساحهٔ مربوط را با ذکر اسم و شهرت متخلف، نوع تخلف، موقعیت ساختمان تحت تخلف، صورت جلسات و تصمیم اتخاذ شدهٔ کمیته و چگونگی تطبیق آن‌ها را بعد از ثبت در دفاتر مربوط، جهت آگاهی عامه نشر نماید.

محاسبهٔ قیمت عرضهٔ خدمات و جریمه

مادهٔ پنجاه و سوم:

شاروالی‌های که لایحهٔ قیمت گذاری نداشته باشند، می‌توانند قیمت عرضهٔ خدمات و جریمه‌های مندرج این مقرر را الی وضع لایحهٔ قیمت گذاری، مطابق نرخ روز محاسبه نمایند.

تحویلی عواید

مادهٔ پنجاه و چهارم:

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

(۲) جریمه‌های ناشی از تخلفات ساختمانی به حساب صندوق انکشاف شهر، تحویل می‌گردد.

(۳) طرز ایجاد صندوق انکشاف شهر، مدیریت، نحوهٔ دریافت، نگهداری و استفاده از وجوه صندوق مذکور در سند تقنینی جداگانه، تنظیم می‌گردد.

تعدیل معیارها

مادهٔ پنجاه و پنجم:

(۱) معیارهای مندرج این مقرر با در نظر داشت اصول شهرسازی که از طرف وزارت شهرسازی و اراضی، ترتیب و توسط مرجع ذیصلاح تصویب می‌گردد، قابل تعدیل می‌باشد.

(۲) شاروالی کابل و ادارهٔ ارگان‌های محلی در تفاهم با شاروالی‌های مربوط می‌توانند، طرح تعدیل معیارهای مندرج این مقرر را پیشنهاد نمایند.

وضع لوایح و طرزالعمل‌ها

مادهٔ پنجاه و ششم:

شاروالی کابل و ادارهٔ ارگان‌های محلی در تفاهم با شاروالی‌های مربوط می‌توانند به منظور تطبیق بهتر احکام این مقرر، لوایح و طرزالعمل‌ها را وضع نمایند.

تاریخ انفاد

مادهٔ پنجاه و هفتم:

این مقرر از تاریخ نشر در جریدهٔ نافذ می‌گردد و لوایح، طرزالعمل‌ها و احکام مغایر این مقرر، ملغی می‌گردد.