



د افغانستان اسلامي جمهوریت

د عدلیې وزارت

رسمي جریده

فوق العاده ګڼه

قانون شهر سازی و مسکن

تاریخ نشر: (۲۷) قوس سال ۱۳۹۶ هـ.ش نمبر مسلسل: (۱۲۷۸)

## فرمان تقنینی

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان در مورد توشیح قانون شهرسازی و مسکن

شماره: (۱۵۶)

تاریخ: ۱۳۹۶/۶/۱۴

ماده اول:

به تاسی از احکام جزء ۱۶ ماده شصت و چهارم و ماده هفتاد و نهم قانون اساسی افغانستان، قانون شهرسازی و مسکن را که به اساس مصوبه شماره (۹) مؤرخ ۱۳۹۶/۶/۸ کابینه جمهوری اسلامی افغانستان به داخل (۶) فصل و (۳۰) ماده تصویب گردیده است، توشیح می دارم.

ماده دوم:

وزیر عدلیه و وزیر دولت در امور پارلمانی موظف اند، قانون شهرسازی و مسکن و این فرمان را در خلال مدت (۳۰) روز از تاریخ انعقاد نخستین جلسه شورای ملی به آن شورا تقدیم نمایند.

ماده سوم:

این فرمان از تاریخ توشیح نافذ و همراه با مصوبه کابینه جمهوری اسلامی افغانستان و متن قانون مذکور در جریده رسمی نشر گردد.

محمد اشرف غنی

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان

## مصوبه

کابینه جمهوری اسلامی افغانستان در مورد طرح قانون شهرسازی و مسکن

شماره: (۹)

تاریخ: ۱۳۹۶/۶/۸

به تاسی از حکم ماده هفتاد و نهم قانون اساسی افغانستان طرح قانون شهرسازی و مسکن به داخل (۶) فصل و (۳۰) ماده در جلسه مؤرخ ۱۳۹۶/۶/۸ کابینه جمهوری اسلامی افغانستان تصویب گردید.

محمد اشرف غنی

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان

## فهرست مندرجات

### قانون شهر سازی و مسکن

#### فصل اول

#### احکام عمومی

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>	<u>ماده</u>
۱.....	مبني.....	ماده اول:
۱.....	اهداف.....	ماده دوم:
۲.....	اصطلاحات.....	ماده سوم:
۳.....	مرجع تطبيق.....	ماده چهارم:

#### فصل دوم

#### انسجام امور شهر سازی و مسکن

۴.....	شورای عالی توسعه شهری.....	ماده پنجم:
۵.....	وظایف و صلاحیت های شورای عالی توسعه شهری.....	ماده ششم:
۶.....	وظایف و صلاحیت های وزارت شهر سازی و مسکن.....	ماده هفتم:
۷.....	مكلفیت وزارت شهر سازی و مسکن.....	ماده هشتم:
۸.....	کمیسیون ویژه.....	ماده نهم:

## فصل سوم

### اداره انجیری و مهندسی

- ماده دهم: ..... ایجاد اداره ۹
- ماده یازدهم: ..... وظائف و صلاحیت های اداره ۹
- ماده دوازدهم: ..... جواز فعالیت ۱۰
- ماده سیزدهم: ..... حق الامتیاز ۱۰
- ماده چهاردهم: ..... تجدید جواز فعالیت ۱۱
- ماده پانزدهم: ..... تعلیق، تنزیل و لغو جواز فعالیت ۱۲

## فصل چهارم

### اصول شهر سازی، تخلقات و مؤیدات

- ماده شانزدهم: ..... اصول شهر سازی ۱۳
- ماده هفدهم: ..... تخلقات ۱۳
- ماده هجدهم: ..... مؤیدات ۱۴
- ماده نوزدهم: ..... اداره رسیدگی به تخلقات شهری ۱۵
- ماده بیستم: ..... انجنیر ناظر ۱۵

## فصل پنجم

### امور تهیه مسکن

- ماده بیست و یکم: تهیه مسکن..... ۱۶
- ماده بیست و دوم: مدیریت پروژه های تهیه مسکن..... ۱۶
- ماده بیست و سوم: سهمیه معلولین و بازماندگان شهداء و مفقودین بی سر پناه..... ۱۷
- ماده بیست و چهارم: معیار های ملی ساختمانی..... ۱۷
- ماده بیست و پنجم: مواد ساختمانی..... ۱۷
- ماده بیست و ششم: نظارت از کیفیت مواد ساختمانی..... ۱۸

## فصل ششم

### احکام متفرقه

- ماده بیست و هفتم: تحویل عواید به بانک..... ۱۹
- ماده بیست و هشتم: زمین مورد ضرورت..... ۱۹
- ماده بیست و نهم: پیشنهاد مقررہ ها و وضع لوایح و طرز العمل ها و رهنمود ها..... ۱۹
- ماده سی ام: انفاذ..... ۱۹

# قانون شهرسازی و مسکن

## فصل اول

### احکام عمومی

#### مبنی

#### ماده اول:

این قانون در روشنی حکم فقرة (۲) ماده چهاردهم قانون اساسی افغانستان، وضع گردیده است.

#### اهداف

#### ماده دوم:

اهداف این قانون عبارت اند از:

- ۱- تطبیق دورنمای انکشاف شهری کشور با در نظر داشت ظرفیت های اجتماعی، اقتصادی، محیط زیستی و جغرافیای براساس اطلاعات احصائیوی.
- ۲- رشد شهرها بر مبنای انکشاف پایدار، متوازن با در نظر داشت معیارهای ملی و بین المللی.
- ۳- فراهم نمودن زمینه ایجاد نظام شهری مطلوب جهت دستیابی به رفاه عامه.
- ۴- فراهم نمودن زمینه احداث شهرها، شهرک ها و مجتمع های رهائشی در محلات مناسب با رعایت معیارهای فرهنگی و محیط زیستی، حفظ ساحات سبز و زراعتی، معادن و منابع طبیعی، علفچرها، منابع آبی و ساحات باستانی و تاریخی.
- ۵- جلوگیری از رشد غیر پلانی و ناپدیدار شهری.
- ۶- دسترسی اتباع به خدمات اساسی زیربناهای شهری و مسکن معیاری و قابل استطاعت.
- ۷- حفظ و احیای آبدات و ساحات تاریخی و ارزش های فرهنگی در هماهنگی با ادارات و مؤسسات ذیربط.
- ۸- تشویق متشبین خصوصی جهت سرمایه گذاری در عرصه شهرسازی و مسکن و حمایت از آنها.

## اصطلاحات

### ماده سوم:

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

۱- پلان جامع کشور: سند اساسی است که به منظور استفاده از زمین مبتنی به اهداف و خط مشی های ملی با در نظر داشت امکانات، منابع و مراکز جمعیت شهری و دهات، حدود توسعه و گسترش شهرها و شهرک های موجود و آینده، ساحات صنعتی، زراعتی، مرکز سیاحتی و خدماتی طرح و ترتیب شده تا در اجرای برنامه های انکشافی عمومی و خصوصی، نظم و هماهنگی ایجاد گردد.

۲- پلان منطقه یی: سند تخنیکی است که به منظور تنظیم، انسجام و جهت دهی پایدار و مؤثر استفاده از زمین، منابع، انکشاف برنامه های اجتماعی- اقتصادی و فزیک، جابجایی زیربنا های شهری در سطح منطقه معین، طرح و ترتیب می شود.

۳- پلان جامع شهری (مستر پلان): سند اساسی- تخنیکی طویل المدتی است که در آن نحوه استفاده از زمین و منطقه بندی حوزه های مسکونی، فرهنگی، صنعتی، اقتصادی، تجاری، اداری، زراعتی، تفریحی، تأسیسات و تسهیلات شهری، شبکه های ارتباطی و حمل و نقل، میدان های هوایی، بنادر و ساحات لازم جهت توسعه آنها، طرح و ترتیب می گردد.

۴- پلان ستراتیژیک: سند عملیاتی- تخنیکی است که دورنماها، اهداف و مقاصد انکشاف شهری را با در نظر داشت فرصت ها و اولویت های ملی انسجام بخشیده و آن را به برنامه های عملی و تطبیقی تبدیل می نماید.

۵- پلان هادی: سند رهنمودی است که جهت رشد آینده شهر و طرز استفاده از زمین های شهری به منظور حل مشکلات حاد و عاجل شهر و ارایه راه حل های کوتاه مدت و مناسب برای شهری که دارای پلان جامع شهری نمی باشد، طرح و ترتیب می شود.

۶- پلان تفصیلی: سند تخنیکی است که براساس معیارهای پلان جامع شهری، پلان های ستراتیژیک و هادی طرز استفاده از زمین های شهری به مقیاس محلات مربوط طرح و ترتیب گردیده و موقعیت و مساحت دقیق قطعات زمین، عناصر و تأسیسات شهری، شبکه های زیربنایی و روبنایی در آن به صورت دقیق تثبیت و ترتیب می گردد.

۷- پلان اصلاحی: سند تخنیکی است که با در نظر داشت معیارهای شهر سازی، جهت اصلاح پلان های ترتیب شده قبلی که بنا بر موجودیت عوامل و اسباب تطبیق نشده است، ترتیب می گردد.

۸- پلان تعدیلی: سند تخنیکی است که غرض از بین بردن ضرر و تغییر نوعیت استفاده از زمین در پلان های ترتیب شده از یک نوع به نوع دیگر از نظر ساختاری یا وظیفوی و یا هر دو ترتیب می گردد.



- ۹- پلان بهسازی: سند تخنیک است که جهت بهبود وضعیت ساحات غیر پلانی از بعد زیربنایی و ساختاری، حل مشکلات شهری و محیطی، بلند بردن کیفیت زندگی و دسترسی به زیر بناها با حفظ ارزش های ساحات موجوده، ترتیب می گردد.
- ۱۰- انکشاف پایدار: رشد و توسعه سازگار با محیط زیست است، که نیازمندی های فعلی شهری را برآورده ساخته و منابع طبیعی مورد ضرورت حال و نسل آینده را آسیب نرسانیده و باعث کاهش تولید گازات مضره، زباله ها و سایر محصولات مضر شهر نشینی گردد.
- ۱۱- شهر: محدوده معین جغرافیایی مدنی است که از نظر اجتماعی غیر متجانس بوده و دارای نفوس با تراکم نسبی بالا و محل تمرکز فعالیت های اجتماعی، اقتصادی، اداری، سیاسی و خدماتی باشد.
- ۱۲- شهر بزرگ: شهری است که نفوس آن بیشتر از پنج صد هزار نفر باشد.
- ۱۳- شهرک: شهر کوچکی است که در محدوده یا اطراف شهر ایجاد و با آن ارتباطات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی مستحکم داشته و به منظور تمرکز زدایی، کاهش حجم ترافیک و تقلیل آلودگی های محیط زیستی، احداث می گردد.
- ۱۴- مجتمع مسکونی: مجموعه معین از واحد های مسکونی است که در محدوده معین شهری به شکل یکپارچه طراحی و ترتیب شده و دارای فضای عمومی مشترک بوده و برای تمامی ساکنین قابل استفاده باشد.
- ۱۵- مسکن: سرپناه مناسب است که نیازمندی های زیستی، اجتماعی، روانی و امنیتی یک خانواده در آن تأمین گردیده و دسترسی به تسهیلات، تجهیزات و خدمات اولیه در آن فراهم باشد.
- ۱۶- مسکن قابل استطاعت: مسکنی است که متناسب به سطح عواید اقشار کم درآمد جامعه باشد.
- ۱۷- جواز فعالیت: سندی است که با رعایت احکام مندرج این قانون از طرف وزارت شهرسازی و مسکن در بدل پرداخت حق الامتیاز معینه برای متقاضی صادر می گردد.
- ۱۸- فعالیت های امور شهر سازی: شامل فعالیت های مهندسی، انجیری، ساختمانی، شبکهات انجیری، شهرسازی، برنامه ریزی خطوط مواصلاتی، نقشه برداری، طرح و دیزاین و نظارت از تطبیق آنها می باشد.

### مرجع تطبیق

#### **ماده چهاردهم:**

وزارت شهر سازی و مسکن مسوول تطبیق احکام این قانون بوده، وزارت ها، ادارات دولتی، کمیسیون های مستقل، تصدی ها، شرکت های دولتی و مختلط، شاروالی ها و سکتور خصوصی مکلف اند تا در تطبیق احکام این قانون، همکاری نمایند.

## فصل دوم

### انسجام امور شهرسازی و مسکن

#### شورای عالی توسعه شهری

##### ماده پنجم:

(۱) شورای عالی توسعه شهری به حیث عالی ترین مرجع تصمیم گیری به منظور انسجام امور شهرسازی و مسکن تحت ریاست رئیس جمهور به ترکیب ذیل ایجاد می گردد:

- ۱- وزیر شهرسازی و مسکن به حیث عضو.
- ۲- وزیر مالیه به حیث عضو.
- ۳- وزیر امور داخله به حیث عضو.
- ۴- وزیر اطلاعات و فرهنگ به حیث عضو.
- ۵- وزیر انرژی و آب به حیث عضو.
- ۶- وزیر فواید عامه به حیث عضو.
- ۷- وزیر اقتصاد به حیث عضو.
- ۸- وزیر ترانسپورت به حیث عضو.
- ۹- وزیر معادن و پترولیوم به حیث عضو.
- ۱۰- وزیر زراعت آبیاری، و مالداري به حیث عضو.
- ۱۱- وزیر مخابرات و تکنالوژی معلوماتی به حیث عضو.
- ۱۲- وزیر کار و امور اجتماعی، شهداء و معلولین به حیث عضو.
- ۱۳- شاروال کابل به حیث عضو.
- ۱۴- رئیس اداره اراضی به حیث عضو.
- ۱۵- رئیس اداره ملی ستندرد به حیث عضو.

- ۱۶- رئیس اداره ارگان های محلی به حیث عضو.
- ۱۷- رئیس اداره ملی حفاظت محیط زیست به حیث عضو.
- ۱۸- رئیس اداره مرکزی احصائیه به حیث عضو.
- ۱۹- رئیس اداره انکشاف زون پایتخت به حیث عضو.
- ۲۰- رئیس عمومی شرکت برشنا به حیث عضو.
- ۲۱- رئیس شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون شهری افغان به حیث عضو.
- ۲۲- رئیس اتاق تجارت افغانستان به حیث عضو.
- ۲۳- رئیس اتاق صنایع و معادن افغانستان به حیث عضو.
- ۲۴- رئیس اتاق تجارت زنان افغانستان به حیث عضو.
- ۲۵- رئیس عمومی قضایای دولت وزارت عدلیه به حیث عضو.
- ۲۶- نماینده منتخب انجمن انجیران و مهندسين به حیث عضو.
- ۲۷- شاروال شهری که موضوع مربوط آن شامل اجندای شورای عالی توسعه شهری باشد به حیث عضو.
- (۲) سکرتریت شورای عالی مندرج فقره (۱) این ماده به عهده وزارت شهر سازی و مسکن می باشد.
- (۳) امور مربوط به تدویر جلسات شورای عالی توسعه شهری، طبق طرز العملی که توسط آن شورا تصویب می شود، تنظیم می گردد.

### وظایف و صلاحیت های شورای عالی توسعه شهری

#### ماده ششم:

(۱) شورای عالی توسعه شهری دارای وظایف و صلاحیت های ذیل می باشد:

- ۱- تصویب ستراتیژی ها و پالیسی ها جهت انکشاف متوازن شهرها.
- ۲- تصویب پلان جامع کشور، پلان های منطقی و پلان های جامع شهری.
- ۳- تصویب کودها و معیارهای شهر سازی و مسکن.

۴- تصویب طرح اصلاحی پلان جامع کشور، پلان های منطقی و پلان های جامع شهری.

(۲) تصاویر مندرج فقره (۱) این ماده از طرف شورای عالی توسعه شهری منظور می گردد.

### وظایف و صلاحیت های وزارت شهرسازی و مسکن

#### ماده هفتم:

(۱) وزارت شهرسازی و مسکن در عرصه شهرسازی و مسکن دارای وظایف و صلاحیت های ذیل می باشد:

- ۱- طرح و ترتیب پالیسی ها، ستراتیژی ها و برنامه ها در امور شهر سازی و مسکن و نظارت از تطبیق آنها.
- ۲- طرح، ترتیب و مدیریت پلان جامع کشور، پلان های منطقی، پلان های جامع شهری، پلان های هادی، پلان های ستراتیژیک و پلان های تفصیلی، اصلاحی، تعدیلی و زیربناها با در نظر داشت معیارهای مربوطه در همکاری با ادارات ذیربط.
- ۳- مشخص ساختن مکان ایجاد شهرها و مراکز نفوس آینده و تعیین حدود توسعه و ظرفیت ساحات شهری با رعایت اولویت حفظ ساحات حساس طبیعی، زراعتی، محیط زیستی و تاریخی در قالب پلان جامع کشور و پلان های منطقی.
- ۴- طرح و ترتیب پلان های بازسازی، بهسازی، نوسازی، تنظیم مجدد زمین و ساحات تاریخی و فرهنگی، جهت حفظ هویت شهر های کشور با در نظر داشت رشد اقتصادی، اجتماعی و توریسم شهری.
- ۵- ویژه پلان های هادی، ستراتیژیک، تفصیلی، تعدیلی، اصلاحی، بهسازی، تنظیم مجدد زمین، شهرک ها و مجتمع های مسکونی و نظارت از تطبیق آنها.
- ۶- طرح و ترتیب پلان های شبکات زیر بنایی و حمل و نقل داخلی شهرهای کشور.
- ۷- طرح و ترتیب پلان های تأسیسات عامه المنفعه و زیر بناهای اساسی شهری.
- ۸- طرح و ترتیب پالیسی و برنامه های ملی مسکن و نظارت از تطبیق آنها.
- ۹- تهیه مسکن معیاری و قابل استطاعت با در نظر داشت نیازمندی اتباع کشور.
- ۱۰- طرح و تطبیق پلان های تهیه مسکن و مدیریت پروژه های خانه سازی که به سرمایه گذاری دولت انجام می شود و نظارت از تطبیق آنها.
- ۱۱- طرح و ایجاد شهرها، شهرک ها و مجتمع های مسکونی جدیدی که بیشتر از صد آپارتمان داشته باشد در هماهنگی با شاروالی مربوطه.

۱۲- ایجاد و توسعه تصدی های ساختمانی و تهیه مسکن.

۱۳- نظارت بر فعالیت های سکتور خصوصی در عرصه ساختمان شهرها، شهرک ها و مجتمع های مسکونی.

۱۴- ایجاد صندوق وجهی مسکن به موافقه وزارت مالیه و هماهنگی سایر ادارات ذیربط، مطابق سند تقنینی مربوط.

۱۵- مشارکت با سکتور خصوصی (داخلی و خارجی) در عرصه انکشاف شهرها و تهیه مسکن.

۱۶- تهیه و ترتیب معیارها، کودها، نورم ها، ستندرد ها و مشخصات فنی شهرسازی، مسکن و ساختمان و تحقیق و بررسی مسایل مربوط به ساختمان و مصالح ساختمانی با همکاری اداره ملی ستندرد.

۱۷- رسیدگی به تخلفات در عرضه اعمار شهرها، شهرک ها و مجتمع های مسکونی و جلوگیری از رشد غیر معیاری شهرها.

۱۸- سروری و مطالعات تخنیکي، توپوگرافي، اجتماعي- اقتصادي و محیط زیستی جهت طرح پلان های مؤثر انکشاف شهرها و تهیه مسکن.

۱۹- برگزاری کنفرانس ها، همایش ها، نمایشگاه، کانکور ها و مسابقات در عرصه شهرسازی و مهندسی با همکاری ادارات ذیربط.

۲۰- همکاری علمی و تخنیکي در عرصه شهرسازی با ادارات و مؤسسات علمی و اکادمیک ملی و بین المللی.

۲۱- تنظیم امور مربوط به عرضه خدمات آبرسانی و فاضلاب شهری.

۲۲- صدور جواز فعالیت به شرکت های خصوصی آبرسانی و فاضلاب شهری و نظارت از فعالیت های آن ها مطابق سند تقنینی مربوط.

۲۳- انجام سایر وظایف در عرصه شهرسازی طبق سند تقنینی مربوطه.

(۲) وزارت شهرسازی و مسکن مراکز علمی و تحقیقاتی را در عرصه شهرسازی، تهیه مسکن و ساختمانی ایجاد و از آنها حمایت می کند.

### مکلفیت وزارت شهرسازی و مسکن

#### ماده هشتم:

(۱) وزارت شهرسازی و مسکن مکلف است، پروژه های ساختمانی ادارات دولتی غیر نظامی را طرح، تطبیق و نظارت نماید.

(۲) وزارت مالیه مکلف است، بودجهٔ مربوط پروژه های مندرج فقره (۱) این ماده را به وزارت شهرسازی و مسکن، انتقال دهد.

### کمیسیون ویژه

#### مادهٔ نهم:

(۱) کمیسیون ویژه به منظور ویژه پلان های تفصیلی شهرهای بزرگ به ترکیب ذیل ایجاد می گردد:

۱- وزیر شهرسازی و مسکن به حیث رئیس.

۲- شاروال شهر مربوط به حیث عضو.

۳- رئیس ادارهٔ اراضی به حیث عضو.

۴- رئیس عمومی شرکت برشنا به حیث عضو.

۵- رئیس شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون شهری افغان به حیث عضو.

۶- رئیس ادارهٔ انکشاف زون پایتخت به حیث عضو.

۷- رئیس شهرسازی و مسکن به حیث منشی کمیسیون بدون حق رأی.

(۲) پلان های تفصیلی شهرهای بزرگ، توسط کمیتهٔ تخنیکی بررسی و جهت منظوری به کمیسیون ویژه ارایه می گردد.

(۳) کمیسیون ویژه، پلان های تفصیلی را که توسط شاروالی ها طرح و ترتیب می گردد، ویژه می نماید.

(۴) امور مربوط به فعالیت کمیسیون ویژه و کمیتهٔ تخنیکی در طرز العمل جداگانه تنظیم می گردد.

## فصل سوم

### اداره انجیری و مهندسی

#### ایجاد اداره

##### ماده دهم:

- (۱) اداره انجیری و مهندسی به منظور تحقق اهداف مندرج این قانون و رعایت اصول شهر سازی، مهندسی و انجیری در چوکات وزارت شهر سازی و مسکن، ایجاد و فعالیت می نماید.
- (۲) اداره انجیری و مهندسی در این قانون بنام اداره یاد می شود.

#### وظایف و صلاحیت های اداره

##### ماده یازدهم:

اداره دارای وظایف و صلاحیت های ذیل می باشد:

- ۱- صدور جواز فعالیت مندرج این قانون.
- ۲- طرح و ترتیب پلان ها جهت رشد و توسعه فرهنگ و ارزش های ملی در عرصه شهر سازی و مسکن و معیاری سازی آنها.
- ۳- طرح و ترتیب پلان ها جهت رشد و ارتقای سطح دانش فنی و مسلکی و کیفیت کاری دارندگان جواز فعالیت.
- ۴- تنظیم مناسبات بین عرضه کنندگان فعالیت های امور شهر سازی و ساختمانی و تقاضا کنندگان خدمات مذکور.
- ۵- ترویج اصول و معیار های شهر سازی و مهندسی از طریق طرح، ترتیب، تدوین، تطبیق و کنترل مقررات ملی ساختمانی، کودها، نورم ها و ستندرد های مربوطه.
- ۶- تهیه و ترتیب معیار های قیمت گذاری جواز فعالیت مندرج این قانون و ارایه آن جهت تصویب به هیئت رهبری وزارت.
- ۷- انجام سایر وظایف طبق طرز العمل مربوط.

## جواز فعالیت

### ماده دوازدهم:

(۱) وزارت شهر سازی و مسکن مکلف است، برای بخش صدور جواز فعالیت اداره از نهاد علمی و اکادمیک تصدیق نامه اخذ نماید.

(۲) اشخاص حقیقی و حکمی که به انجام فعالیت های امور شهر سازی مبادرت می ورزند، مکلف اند، جواز فعالیت را از وزارت شهر سازی و مسکن بدست آورند.

(۳) جواز فعالیت به شخص حقیقی دارنده سند تحصیلات عالی در رشته مربوط برای مدت سه سال، صادر می گردد.

(۴) جواز فعالیت به شخص حکمی اعم از داخلی و خارجی که واجد شرایط ذیل باشد، صادر می گردد:

۱- داشتن جواز نامه سرمایه گذاری مطابق احکام قانون.

۲- داشتن حد اقل یک نفر شهرساز، دو نفر مهندس و یک نفر انجنیر برای هر بخش تخنیکی که دارای جواز فعالیت در رشته مربوط باشند.

۳- داشتن وسایل و تجهیزات مورد ضرورت حین تطبیق پروژه.

۴- ارایه تصدیق معتبر از یکی از بانک های با اعتبار مبنی برداشتن سرمایه کافی جهت تطبیق پروژه.

۵- سایر شرایط طبق طرز العمل مربوط.

## حق الامتیاز

### ماده سیزدهم:

(۱) جواز فعالیت اشخاص واجد شرایط مندرج ماده دوازدهم این قانون، حسب ذیل صادر می گردد:

۱- جواز فعالیت درجه اول:

- شخص حکمی در بدل پرداخت مبلغ بیست هزار افغانی.

- شخص حقیقی در بدل پرداخت مبلغ پنج هزار افغانی.

۲- جواز فعالیت درجه دوم:

- شخص حکمی در بدل پرداخت مبلغ پانزده هزار افغانی.



- شخص حقیقی در بدل پرداخت مبلغ چهار هزار افغانی.

۳- جواز فعالیت درجه سوم:

- شخص حکمی در بدل پرداخت مبلغ دوازده هزار افغانی.

- شخص حقیقی در بدل پرداخت مبلغ سه هزار افغانی.

(۲) معیار های تثبیت هر یک از درجه های جواز های فعالیت مندرج این قانون، حدود صلاحیت و مسؤولیت دارندگان و طرز صدور آنها در طرز العمل جداگانه تنظیم می گردد.

(۳) مبالغ مندرج فقره (۱) این ماده با در نظر داشت نوسانات اقتصادی و مالی به پیشنهاد اداره و منظوری شورای عالی توسعه شهری، تعدیل می گردد.

### تجدید جواز فعالیت

#### ماده چهاردهم:

(۱) جواز های فعالیت مندرج ماده سیزدهم این قانون در بدل پرداخت حق الامتیاز تعیین شده تجدید می گردد.

(۲) دارنده جواز فعالیت می تواند در صورت رعایت شرایط مندرج این قانون، درخواست تجدید جواز فعالیت مربوط را در خلال مدت (۹۰) روز قبل از ختم مدت اعتبار آن، توأم با گزارش فعالیت های خویش طور کتبی به اداره ارایه نماید.

(۳) در صورت تائید درخواست مندرج فقره (۲) این ماده، اداره مکلف است، قبل از ختم میعاد، جواز فعالیت را با عین شرایط تجدید نماید.

(۴) هر گاه اداره درخواست تجدید جواز فعالیت را رد نماید، مکلف است، دلایل آن را قبل از ختم میعاد، طور کتبی به درخواست دهنده ابلاغ نماید.

(۵) هر گاه درخواست دهنده تجدید جواز فعالیت به تصمیم اداره قناعت نداشته باشد، می تواند، اعتراض خود را طور کتبی به وزیر شهر سازی و مسکن ارایه نماید.

(۶) هر گاه اعتراض مندرج فقره (۵) این ماده از طرف وزیر شهر سازی و مسکن مؤجه تلقی گردد، هدایت کتبی مبنی بر تجدید جواز فعالیت را به اداره صادر می نماید. در غیر آن اعتراض رد می گردد.

## تعليق، تنزيل و لغو جواز فعالیت

### ماده پانزدهم:

(۱) هر گاه دارنده جواز فعالیت از شرایط مندرج آن، احکام این قانون، طرز العمل ها و لوايح مربوط، تخلف نماید یا در خلال مدت اعتبار آن، فعالیت مطلوب را انجام ندهد، اداره می تواند، حسب احوال در مورد، یکی از تصمیم ذیل را اتخاذ نماید:

۱- اخطار مبنی بر اصلاح و رفع نواقص مربوط.

۲- تعليق جواز فعالیت الی مدت سه ماه.

۳- تنزيل درجه جواز فعالیت مربوط.

۴- لغو جواز فعالیت.

(۲) جواز فعالیت در احوال ذیل تعليق یا لغو شده می تواند:

۱- در صورت تجاوز و تخلف از حدود شرایط مندرج جواز فعالیت و عدم توجه به اخطاریه صادره اداره.

۲- در صورت ارایه معلومات غلط و فریبنده از طرف درخواست دهنده.

## فصل چهارم

### اصول شهر سازی، تخلفات و مؤیدات

#### اصول شهر سازی

##### ماده شانزدهم:

شخصی که به فعالیت های امور شهر سازی مبادرت می ورزد، مکلف به رعایت اصول ذیل می باشد:

- ۱- اعمار ساختمان با در نظر داشت ستندرد ها و معیار های شهر سازی، تخنیک، ایمنی و سایر حوادث طبیعی.
- ۲- اعمار ساختمان ها و زیربنا های شهری در مطابقت به پلان شهری ویژه شده.
- ۳- داشتن اجازه نامه احداث شهرک یا مجتمع مسکونی.
- ۴- احداث و اعمار تسهیلات عامه شهری و سایر موارد استفاده از زمین طبق نقشه ویژه شده.
- ۵- امتناع از آسیب رسانی به محیط زیست، آب های زیر زمینی و سطحی، سرک ها، معابر، ساحات سبز، شبکات تخنیکی و سایر تجهیزات عامه حین اعمار ساختمان ها.
- ۶- رعایت حریم راه ها، دریا ها، جنگلات، نهر ها، چاه ها، سیلبر ها، تأسیسات انتقال برق، شبکات مخابراتی و سایر تأسیسات ملی عام المنفعه.
- ۷- رعایت نورم ها و معیار های دسترسی اشخاص دارای معلولیت، حین طرح و ترتیب پلان های شهری، شهرک ها، مجتمع های مسکونی و ساختمان های ملی عام المنفعه.

#### تخلفات

##### ماده هفدهم:

موارد ذیل تخلف از فعالیت های امور شهر سازی محسوب می گردد:

- ۱- عدم رعایت اصول مندرج ماده شانزدهم این قانون.
- ۲- احداث شهر ها، شهرک ها و مجتمع های مسکونی خلاف پلان های شهری.
- ۳- طرح، اعمار و ایجاد تغییرات خود سر در ساحاتی که تحت پروسه پلان سازی شهری قرار دارد، بعد از اعلام رسمی پلان یا پلان سازی شهری الی تطبیق آن.

## مؤیدات

### ماده هجدهم:

(۱) شخصی که اصول مندرج ماده شانزدهم این قانون را رعایت ننماید، متخلف شمرده شده، اداره رسیدگی به تخلفات شهری، حسب احوال یکی از تصامیم ذیل را در مورد اتخاذ می نماید:

- ۱- در صورت تخلف از جزء ۱، توقف ادامه کار، بررسی تخلف و صدور دستور اصلاح آن مطابق معیار های مربوط.
- ۲- در صورت تخلف از جزء ۲، توقف ادامه کار، صدور دستور اصلاح مطابق پلان ویژه شده و در صورت عدم امکان اصلاح، تخریب.
- ۳- در صورت تخلف از جزء ۳، توقف ادامه کار الی اخذ اجازه نامه و وضع جریمه نقدی معادل دو فیصد قیمت ساحة تحت ساختمان.
- ۴- در صورت تخلف از جزء ۴، توقف ادامه کار، صدور دستور اصلاح مطابق پلان ویژه شده و در صورت عدم امکان اصلاح، تخریب.
- ۳- در صورت تخلف از جزء ۳، توق ادامه کار الی اخذ اجازه نامه و وضع جریمه نقدی معادل دو فیصد قیمت ساحة تحت ساختمان.
- ۴- در صورت تخلف از جزء ۴، توقف ادامه کار، صدور دستور اصلاح مطابق پلان ویژه شده و وضع جریمه نقدی معادل دو برابر ارزش معاملاتی ساحة از بین رفته.
- ۵- در صورت تخلف از جزء ۵، توقف ادامه کار، اعاده ساحة تخریب شده به حالت اولی و وضع جریمه نقدی سه برابر خساره وارده.
- ۶- در صورت تخلف از جزء ۶، توقف ادامه کار و تخریب ساختمان.
- ۷- در صورت تخلف از جزء ۷، توقف ادامه کار، ایجاد تسهیلات لازم مطابق معیار ها.

(۲) شخصی که مرتکب تخلفات مندرج ماده هفدهم این قانون گردد، اداره رسیدگی به تخلفات شهری، به توقف ادامه کار و تخریب کار انجام شده تصمیم اتخاذ می نماید.

(۳) احکام مندرج فقره های (۲ و ۱) این ماده، به مصرف متخلف، توسط شاروالی مربوط و وزارت امور داخله تطبیق می گردد.

## اداره رسیدگی به تخلفات شهری

### ماده نهم:

- (۱) وزارت شهرسازی و مسکن به منظور رسیدگی به تخلفات شهری، اداره رسیدگی به تخلفات شهری را ایجاد می نماید
- (۲) طرز رسیدگی به تخلفات شهری در مقررۀ جداگانه تنظیم می گردد.

### انجنیر ناظر

### ماده بیستم:

- (۱) شخص حقیقی یا حکمی دارنده جواز فعالیت مکلف است به عنوان انجنیر ناظر از تطبیق نقشه های طرح شده، کنترل و نظارت نموده و از هر نوع تغییر و تعدیل مخالف نقشه های ویژه شده به اداره رسیدگی به تخلفات شهری، گزارش دهد.
- (۲) اداره رسیدگی به تخلفات شهری، از فعالیت های مربوط انجنیر ناظر، نظارت می نماید.
- (۳) هر گاه انجنیر ناظر از حکم مندرج فقره (۱) این ماده تخلف ورزد، اداره رسیدگی به تخلفات شهری، حسب احوال، طبق احکام این قانون در مورد تصمیم اتخاذ می نماید.

## فصل پنجم

### امور تهیه مسکن

#### تهیه مسکن

##### ماده بیست و یکم:

- (۱) وزارت شهرسازی و مسکن مکلف است، پالیسی ها، ستراتیژی ها و برنامه های تهیه مسکن را در تفاهم با مراجع ذیربط، تهیه و زمینه مشارکت سکنتور خصوصی را در عرصه تحقق آنها فراهم و از فعالیت آنها نظارت نماید.
- (۲) وزار شهرسازی و مسکن مکلف است، مدل های مختلف مسکن سازی را با در نظر داشت شرایط اقلیمی و امکانات مالی و اقتصادی اتباع کشور طرح و در مشارکت با سکنتور خصوصی تطبیق و از آن نظارت نماید.
- (۳) وزارت شهرسازی و مسکن مکلف است، آپارتمان های رهاپشی دولتی، مشارکتی و مساعدتی را توأم با عرضه و فروش ساحات خدماتی مربوطه به اتباع کشور، ادارات دولتی و اجتماعی و متشبتین سکنتور خصوصی با در نظر داشت استطاعت مالی متقاضیان مطابق سند تقنینی مربوط، توزیع نماید.

#### مدیریت پروژه های تهیه مسکن

##### ماده بیست و دوم:

- (۱) هر گاه زمین پروژه تهیه مسکن، دولتی بوده و وجوه مالی آن توسط متقاضیان، بطور پیش پرداخت تمویل گردد، مراحل پروژه سازی و تطبیق آن توسط وزارت شهرسازی و مسکن، صورت می گیرد.
- (۲) هر گاه زمین پروژه تهیه مسکن، دولتی و وجوه مالی آن از طرف سکنتور خصوصی طور مشارکتی سرمایه گذاری گردد، مراحل پروژه سازی و تطبیق آن مطابق قرارداد منعقد، صورت می گیرد.
- (۳) هر گاه زمین پروژه ملکیت شخصی باشد و وجوه مالی آن از طرف سکنتور خصوصی در توافق با مالک تمویل گردد، مراحل پروژه سازی، ویژه و نظارت از تطبیق پروژه توسط وزارت شهر سازی و مسکن در بدل سهم معین، صورت می گیرد.
- (۴) هر گاه وجوه مالی پروژه تهیه مسکن از طریق دولت تمویل گردد، مطابق تفاهنامه که فی مابین وزارت مالیه و وزارت شهرسازی و مسکن صورت می گیرد، مراحل پروژه سازی، ویژه، مراقبت و نظارت از تطبیق پروژه عملی می شود.
- (۵) هر گاه وجوه مالی پروژه تهیه مسکن از کمک های بلاعوض یا قرضه کشور های خارجی تمویل گردد، مراحل پروژه سازی، ویژه و نظارت از تطبیق پروژه توسط وزارت شهرسازی و مسکن، صورت می گیرد.

(۶) مصارف اداری پروژه های تهیه مسکن که از پول فروشات واحد های ساختمانی اعمار می گردد، مطابق شرطنامه فروش از پول مشترکین تمویل می گردد.

(۷) هر گاه زمین پروژه تهیه مسکن، ملکیت تصدی های وزارت شهرسازی و مسکن باشد، مراحل پروژه سازی، ویژه، مراقبت و نظارت از تطبیق پروژه، توسط وزارت شهرسازی و مسکن صورت گرفته، وجوه مالی پروژه از جانب تصدی مربوط و یا با مشارکت سکتور خصوصی تمویل و عواید پروژه به حساب تصدی انتقال می یابد.

(۸) سهم وزارت شهرسازی و مسکن در پروژه های مندرج این ماده در مطابقت به عرضه خدمات در پروژه، براساس تفاهم نامه میان طرفین، تثبیت می گردد.

(۹) وجوه مالی مندرج فقره های (۱، ۴ و ۵) این ماده به حساب خاص تحویل بانک گردیده مطابق پیشرفت کار پروژه بعد از تصویب شورای عالی توسعه شهری از طرف وزارت شهرسازی و مسکن به مصرف می رسد.

(۱۰) وزارت شهرسازی و مسکن مکلف است، مصارف حقیقی پروژه را بعد از ختم کار آن، برآورد ثانی نموده و نتیجه را جهت اتخاذ تصمیم به شورای عالی توسعه شهری ارایه نماید.

#### سهمیه معلولین و بازماندگان شهداء و مفقودین بی سرپناه

##### ماده بیست و سوم:

وزارت شهرسازی و مسکن مکلف است، حین توزیع مسکن پروژه های مندرج فقره های (۱، ۲، ۴ و ۵) ماده بیست و دوم این قانون، سهمیه جداگانه را تا (۷) فیصد برای معلولین و بازماندگان شهداء و مفقودین بی سرپناه، مطابق اسناد تقنینی مربوط، اختصاص دهد.

#### معیارهای ملی ساختمانی

##### ماده بیست و چهارم:

وزارت شهرسازی و مسکن می تواند، معیارهای شهرسازی و ساختمانی را متناسب به تغییر شرایط در هر پنج سال بازنگری نموده و غرض تصویب به شورای عالی توسعه شهری ارایه نماید.

#### مواد ساختمانی

##### ماده بیست و پنجم:

(۱) وزارت های شهرسازی و مسکن، مالیه، معادن و پترولیم و تجارت و صنایع مکلف اند، با در نظر داشت خصوصیات مواد ساختمانیف انکشاف پایدار و امکانات مناطق کشور، فهرست مواد ساختمانی معیاری را ترتیب و بعد از تائید اداره ملی ستندرد، اعلام نمایند.

(۲) تولید کنندگان، تورید کنندگان و عرضه کنندگان مواد ساختمانی مکلف اند، مواد ساختمانی را مطابق معیارهای مندرج فقره (۱) این ماده تولید، تورید و عرضه نمایند.

(۳) وزارت شهرسازی و مسکن مکلف است، جهت استفاده مؤثر از مواد ساختمانی، رهنمود ها و برنامه های تعلیمی و تحقیقاتی را طرح و تطبیق نماید.

(۴) وزارت شهرسازی و مسکن مکلف است، در پروژه های ساختمانی مربوط به استفاده از مواد ساختمانی ملی و ساخت وطن حق اولویت دهد.

### نظارت از کیفیت مواد ساختمانی

#### ماده بیست و ششم:

وزارت شهرسازی و مسکن مکلف است از کیفیت مواد ساختمانی اعم از تولیدی و توریدی به همکاری اداره ملی ستندرد و سایر ادارات ذیربط به اساس معیارهای وضع شده، نظارت نماید.



## فصل ششم

### احکام متفرقه

#### تحويل عوايد به بانک

ماده بیست و هفتم:

مبالغ حاصله ناشی از تطبیق احکام این قانون به حساب عوايد دولت، تحويل بانک می گردد.

#### زمین مورد ضرورت

ماده بیست و هشتم:

اداره اراضی مکلف است، به منظور ایجاد شهرها، شهرک های دولتی و پروژه های شهری، زمین مورد ضرورت پروژه را با در نظر داشت نوعیت و مشخصات پروژه، مطابق احکام قانون، به دسترس وزارت شهرسازی و مسکن قرار دهد.

#### پیشنهاد مقررها، وضع لوایح، طرز العمل ها و رهنمودها

ماده بیست و نهم:

وزارت شهرسازی و مسکن می تواند به منظور تطبیق احکام بهتر این قانون مقررہ ها را پیشنهاد و لوایح، طرز العمل ها و رهنمود ها را وضع نماید.

#### انفاذ

ماده سی ام:

این قانون از تاریخ توشیح نافذ در جریده رسمی نشر گردد. با انفاذ آن احکام مغایر ملغی شمرده می شود.