



د افغانستان دموکراتیک جمهوریت

د عدلیې وزارت

رسمی جریده

۱

مقررات اسکان پروژه های شهری پلان ((۲۵)) ساله شهر کابل

## محترم وزیر عدلیه و لوی څارنوال !

مجلس وزراء تحت فیصله شماره (۱۴۴۶) در جلسه (۴۲) تاریخی ۵۷/۱۲/۲۰ با ملاحظه ورقه عرض شماره (۱۰۷۴۴) مورخ ۵۷/۱۱/۲۸ وزارت داخله مراتب آتی را تصویب نمود:

(( مقررات اسکان پروژه های شهری پلان بیست و پنج ساله شهر کابل بدخل چهار فصل و بیست و پنج ماده که بمهر دار الانشاء رسیده منظور است . در جریده رسمی نشر شود .))

مراتب تصویب مجلس وزراء که به منظوری رئیس شورای انقلابی جمهوری دموکراتیک افغانستان رسیده بشما خبر داده شد تا در نشر آن به جریده رسمی اقدام گردد .

حفیظ الله امین لومری وزیر

ACKKU

## مقررات اسکان پروژه های شهری پلان ۲۵ ساله شهر کابل

### فصل اول

#### احکام عمومی

##### ماده اول:

این مقررات بااساس حکم ماده یازدهم خطوط اساسی وظایف انقلابی جمهوری دموکراتیک افغانستان و بمنظور تنظیم امور مربوط به اسکان باشندگان تطبیق پلانهای تفصیلی توسعهی پروژه های شهری و پلان (۲۵) ساله شهر کابل وضع گردیده است.

##### ماده دوم:

زمین برای اعمار منازل رهائشی به اساس مقررات شاروالی کابل به مستحقین توزیع میگردد و برای ساختمان های ساحه تجارتي تحت نظر هیات منتخب بناروالی کابل بطور مزایده بفروش میرسد .

### فصل دوم

#### استملاک و قیمت گذاری زمین و عمارات

##### ماده سوم:

قیمت اوسط فروش زمین های که تحت احداث پروژه قرار میگردد با در نظر داشت درجه وکتنگوری زمین بعد از اخذ معلومات از منابع معتبر تثبیت وبعد از منظوری حکومت نافذ میگردد .

##### ماده چهارم:

ساختمان های که مطابق پلان تفصیلی بداخل نمره اعمار گردیده وتحت احداث پروژه ها قرار میگردد مطابق به احکام مندرج لایحه شماره (۴۸) تاریخی ۵۳/۱/۸ قیمت گذاری میشود .

درینصورت قیمت زمین ومصارف ساختمان بدون مصالحه بمالک پرداخته میشود. هر گاه مالک جایداد خواهش گرفتن مواد ومصاله عمارت استملاکی خویش را داشته باشد در آن صورت مناصفه قیمت جایداد استملاکی با قیمت مکمل زمین ومواد ومصاله بمالک پرداخته میشود.

#### **ماده پنجم:**

هر گاه منزل یا زمین شخصی که تحت احداث پروژه باشد استملاک گردد در صورت که شخص منزل یا زمین دیگر در ساحه شهر نداشته باشد ، مستحق یک نمره زمین بقیمت تمام شد در همان پروژه می باشد اگر در پروژه مذکور زمین موجود نباشد در سایر پروژه های شهری یک نمره زمین بقیمت تمام شد پروژه برایش داده می شود .

#### **ماده ششم:**

قیمت زمین های دارای اشجار مثمر و غیر مثمر از طرف هیات بناروالی به اشتراک نماینده وزارت زراعت و اصلاحات ارضی تثبیت میگردد.

#### **ماده هفتم:**

مناطقیکه شامل حکم ماده اول این مقرر نباشد و به بناروالی کابل ملحق گردد صرف از لحاظ تثبیت محصول صفائی و تکس اماکن توسط هیات موظف بناروالی قیمت گذاری میشود.

#### **ماده هشتم:**

برای تثبیت قیمت تمام شد زمین های پروژه قیمت اصل زمین و مصارف احداث جاده ها ، سرکها، محلات ، پارکها ، ایستگاه ها و پارکینگ ها بشمول مصارف تسطیح و پخته کاری در نظر گرفته میشود .

#### **ماده نهم:**

زمین های دولتی و تصدی های دولتی در کابل که تحت ساحه پروژه قرار میگیرد بدون اخذ قیمت به بناروالی کابل سپرده میشود.

#### **ماده دهم:**

تثبیت ملکیت اشخاصیکه زمین های دولتی را قبل از احداث پروژه به زمین زراعتی مبدل و یا بالای آن منزل رهائشی ساخته اند از طرف هیات منتخب بناروالی بشمول نماینده های وزارت مالیه و اداره اصلاحات ارضی صورت میگیرد.

## فصل سوم

### خریداری زمین در پروژه ها و خارج آن

#### ماده یازدهم:

اشخاصیکه در پروژه ها به اساس سند عرفی زمین خریداری نموده و مطابق بمقررات ریاست شهر سازی مصارف معینه پروژه را پرداخته باشند مکلف به طی مراحل ذیل باشند:

۱- هر گاه عمارت مکمل یا نیمکاره بالای یک نمره زمین یا بیش از آن اعمار شده باشد خریدار مکلف است از مالک اولی قباله شرعی اخذ نماید. اجازه تکمیل کار بعد از درج قباله در دفتر پروژه داده میشود.

۲- هرگاه یک نمره زمین خریداری و بالای آن ساختمان صورت نگرفته باشد خریدار مکلف است از مالک قباله شرعی اخذ نماید. بعد از درج قباله در دفتر پروژه اجازه ساختمان داده می شود.

هر گاه بیش از یک نمره زمین خریداری و بالای آن ساختمان صورت نگرفته باشد خریدار صرف مستحق یک نمره زمین بوده نمرات اضافی استملاک و اجازه ساختمان وقتی داده میشود که خریدار مراحل قباله شرعی را طی نماید.

#### ماده دوازدهم:

اشخاصیکه در پروژه ها به اساس سند اصولی قباله شرعی یک نمره زمین یا بیش از آن خریداری نموده ولی مطابق به مقررات شهر سازی مصارف معینه پروژه را نپرداخته باشند بعد از پرداخت مصارف معینه پروژه با افزودی ده فیصد جریمه با در نظر داشت حکم ماده یازدهم این مقررات اجازه ساختمان داده میشود .

#### ماده سیزدهم:

اشخاصیکه در پروژه ها یک نمره زمین یا بیش از آن به اساس قباله شرعی خریداری و تعمیر مکمل یا نیم کاره و یا احاطه بالای آن بنا کرده باشند و مصارف معینه پروژه را نیز پرداخته باشند زمین و یا چهار دیواری بیش از یک نمره استملاک میگردد هرگاه تعمیر نیم کاره بیش از یک نمره باشد راجع به استملاک آن هیئت منتخبه بناروالی کابل مطابق شرایط وقت و زمان تصمیم اتخاذ مینماید .

#### ماده چهاردهم:

اشخاصیکه در پروژه ها سی و سه فیصد زمین ملکیت قانونی خویش را به اختیار پروژه گذاشته و مصارف پروژه را نیز پرداخته باشند با اوشان قرار ذیل معامله میشود:

۱- در صورتیکه بالای زمین عمارت مکمل یا نیم کاره و یا احاطه بنا شده باشد چگونگی درج دفتر پروژه گردیده اجازه اكمال ساختمان داده میشود .

۲- در صورتیکه زمین بیش از یک نمره باشد اجازه ساختمان صرف برای یک نمره داده شده و باقی نمرات استملاک میگردد .

#### **ماده پانزدهم:**

اشخاصیکه سی و سه فیصد زمین ملکیت قانونی خویش را به اختیار پروژه گذاشته ولی مصارف معینه پروژه را نپرداخته باشند بعد از اخذ مصارف معینه پروژه با ایزاد ده فیصد جریمه چگونگی درج دفتر پروژه گردیده اجازه ساختمان داده میشود. هرگاه زمین بیش از یک نمره باشد اجازه ساختمان صرف برای یک نمره داده میشود مشروط بر اینکه در پروژه های شهری خانه یا زمین نداشته باشد و باقی نمرات استملاک میگردد درینصورت مصارف معینه پروژه با ایزاد ده فیصد جریمه صرف از یک نمره زمین اخذ میگردد .

#### **ماده شانزدهم:**

اشخاصیکه در پروژه ها زمین اخذ یا صاحبان اصلی در ملکیت های قانونی خویش تعمیر تکمیل شده یا نیم کاره دارند در صورتیکه در پلان های تفصیلی جدید تعمیرات شان حفظ گردد اگر مصارف معینه پروژه را کلاً یا قسماً نپرداخته باشند مصارف بناروالی از روی تفاوت بین قیمت استملاک و قیمت فروش پروژه اخذ میگردد. هرگاه در بین ساختمان های حفظ شده یک یا چند نمره زمین واقع گردد یک نمره زمین در صورت تثبیت لاجایدادی به شرایط متذکره تعیین و مابقی استملاک میگردد .

#### **ماده هفدهم:**

اشخاصیکه ملکیت دولت را غصب و بالای آن خود سرانه عمارت ساخته باشند در حالیکه در پلان منظور شده منطقه حفظ باشد قیمت زمین با ده فیصد جریمه از روی قیمت تمام شد فروش همان پروژه تحصیل میگردد. در صورتیکه در پلان حفظ نباشد زمین ملکیت دولت و مالک صرف مستحق مواد و مصالحه خود میباشد .

#### **ماده هجدهم:**

اشخاصیکه قباله شرعی زمین زراعتی را که تحت احداث پروژه واقع بوده بدست داشته باشند و بالای آن خود سرانه عمارت ساخته باشند درین صورت عمارت شان بروی لایحه قیمت گذاری تعیین قیمت گردیده مناصفه قیمت ساختمان و قیمت مکمل زمین با مواد و مصالحه بمالک داده میشود. در غیر آن هرگاه مالک جایداد خواهش گرفتن مواد و مصالحه عمارت تحت استملاک خود را نداشته باشد، درین صورت اصل تمام قیمت تعمیر با قیمت مکمل زمین بدون مصالحه بمالک پرداخته میشود .

#### ماده نهم:

اشخاصیکه بالای زمین زراعتی ملکیت قانونی خویش خودسرانه عمارت ساخته و به بناوالی کابل تعهد داده باشند که در موقع احداث پروژه بالای زمین شان هیچ گونه ادعائی ندارد اینگونه عمارات نیز باسناد لایحه قیمت گذاری تعیین قیمت گردیده مطابق حکم ماده (۱۸) این مقررات با او شان رفتار میشود .

#### ماده بیستم:

ساختمانهای که بعد از منظوری این مقررات خودسرانه اعمار میگردد قیمت ساختمان پرداخته نمیشود. مالک صرف مستحق مواد و مصالحه میباشد .

#### ماده بیست و یکم:

اشخاصیکه قبل از عملی شدن پلان منطقه منازل یا دیگر ملکیت عمرانی خویش را بالای بناوالی کابل تقاضاء فروش مینماید در صورت که منزل مذکور شکست فاحش کرده خطر مالی و جانی از آن متصور باشد و هیات با صلاحیت بناوالی کابل در مورد استملاک آن ابراز نظر کرده باشد عمارت شان استملاک گردیده تنها قیمت زمین با مواد و مصالحه بمالک پرداخته میشود .

#### ماده بیست و دوم:

اشخاصیکه به قباله های عرفی زمین خریداری و بالای آن عمارت خودسرانه ساخته باشند ساختمان شان طبق لایحه قیمت گذاری تعیین قیمت گردیده مناصفه قیمت ساختمان با مواد و مصالحه بمالک پرداخته میشود و قیمت زمین به شخصی داده میشود که سند شرعی مبنی بر ملکیت این زمین را بدست داشته و مراحل تصفیوی آن طی گردیده باشد. مالک دومی که سند عرفی بدست دارد با مالک زمین قیمت آنرا حل و فصل می نماید .

هرگاه مالکین قباله عرفی در مربوطات شهر کابل خانه نداشته باشند یک نمره زمین به قیمت تمام شد همان پروژه بایشان توزیع میگردد .

همچنان اشخاصیکه بموجب قباله عرفی خانه خریداری نموده باشد نیز تابع حکم همین ماده میباشد .

## فصل چهارم

### احکام متفرقه

#### ماده بیست و سوم:

اخذ فیصدی ، جریمه و مصارف معینه پروژه بالای محصول صفائی و تکس اماکن بناروالی تاثیر نداشته مطابق مقررات مربوطه آن اخذ میگردد .

#### ماده بیست و چهارم:

اشخاصیکه قبل از منظوری و نافذ شدن این مقررات جایداد یا زمین خود را طبق فرامین سابق به اسم دولت قباله شرعی داده اند از احکام این مقررات مستثنی میباشند .

#### ماده بیست و پنجم:

این مقررات بعد از تصویب مجلس وزراء نافذ و در جریده رسمی نشر میگردد .