



د افغانستان اسلامي جمهوریت

د عدلیې وزارت

رسمی جریده

مقرره تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری

تاریخ نشر: (۱۰) جوزا سال ۱۳۹۹ هـ. ش

نمبر مسلسل: (۱۳۷۹)

حکم

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان در مورد انفاذ مقررۀ تنظیم مجدد

زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری

شماره: (۱۳۹)

تاریخ: ۲۶/۱/۱۳۹۹

ماده اول:

مقررۀ تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری را که به اساس مصوبۀ شماره (۱۲) مؤرخ ۲۱/۱۱/۱۳۹۸ کابینه جمهوری اسلامی افغانستان به داخل (۴) فصل و (۳۲) ماده، تصویب گردیده است، منظور می دارم.

ماده دوم:

این حکم همراه با مصوبۀ کابینه جمهوری اسلامی افغانستان و متن مقررۀ مذکور در جریده رسمی، نشر گردد.

محمد اشرف غنی

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان

مصوبه

کابینه جمهوری اسلامی افغانستان در مورد طرح مقررۀ تنظیم

مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری

شماره: (۱۲)

تاریخ: ۲۱/۱۱/۱۳۹۸

کابینه جمهوری اسلامی افغانستان، در جلسۀ مؤرخ ۲۱/۱۱/۱۳۹۸ خویش طرح مقررۀ تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری را به داخل (۴) فصل و (۳۲) ماده مورد تصویب قرار داد.

محمد اشرف غنی

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان

فهرست مندرجات

مقررہ تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین

فصل اول

احکام عمومی

صفحه	عنوان	مادہ
۱.....	مبنی	مادہ اول :
۱.....	اهداف	مادہ دوم :
۲.....	اصطلاحات	مادہ سوم :
۳.....	مرجع تطبیق کننده	مادہ چهارم :
۳.....	نام اختصاری	مادہ پنجم :

فصل دوم

تعیین ساحه و ترتیب پلان ها

۴.....	استفاده از پروژہ تنظیم مجدد زمین شهری	مادہ ششم :
۴.....	استفاده از پروژہ انکشاف مجدد زمین شهری	مادہ ہفتم :
۴.....	تعیین ساحه	مادہ ہشتم :
۵.....	اطلاع بہ مالکین زمین	مادہ نہم :
۵.....	ترتیب پلان ها	مادہ دہم :
۶.....	تصویب پلان	مادہ یازدہم :
۶.....	نظر خواهی	مادہ دوازدہم :
۷.....	ارائہ اعتراض	مادہ سیزدہم :
۷.....	ثبت نام و ارائہ اسناد مدار اعتبار	مادہ چہار دہم :
۸.....	تعیین قطععات زمین اولی	مادہ پانزدہم :
۹.....	تعیین قطععات زمین پلانی	مادہ شانزدہم :

مشارکت مالکین زمین	ماده هفدهم :
منابع مالی پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد	ماده هجدهم :
زمین شهری	

فصل سوم

کمیته هماهنگی پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری وانکشاف مجدد زمین شهری

ایجاد کمیته هماهنگی	ماده نوزدهم :
شرایط اعضای کمیته هماهنگی	ماده بیستم :
تعیین اعضای کمیته هماهنگی	ماده بیست و یکم:
رئیس و معاون کمیته هماهنگی	ماده بیست و دوم:
جلسات کمیته هماهنگی	ماده بیست و سوم:
وظایف و صلاحیت های کمیته هماهنگی	ماده بیست و چهارم:

فصل چهارم

احکام متفرقه

بی اعتبار بودن تغییرات بعد از اطلاع	ماده بیست و پنجم:
تقسیم و ادغام نمره زمین	ماده بیست و ششم:
توزیع تأسیسات عامه به ادارات ذیربط	ماده بیست و هفتم:
ثبت و اعطای سند ملکیت	ماده بیست و هشتم:
اسکان موقت	ماده بیست و نهم:
ایجاد کمیته تخنیکی	ماده سی ام :
وضع لوایح و طرز العمل ها	ماده سی و یکم:
انفاذ	ماده سی و دوم:

مقررۀ تنظيم مجدد زمین شهری و انكشاف مجدد زمین شهری

فصل اول

احكام عمومی

مبني

مادۀ اول:

این مقررۀ به تاسی از احكام فقرۀ (۱) تعديل مادۀ چهل و ششم قانون استملاك، وضع گردیده است.

اهداف

مادۀ دوم:

اهداف این مقررۀ، عبارت اند از:

- ۱- فراهم نمودن زمینۀ تطبيق ماستر پلان از طریق مشاركت مالکین زمین تحت پروژۀ های تنظيم مجدد زمین شهری و انكشاف مجدد زمین شهری.
- ۲- انكشاف ساحات پلانی و ایجاد زیر بناهای اساسی و تاسیسات عامه.
- ۳- پلانی ساختن ساحات غیر پلانی.
- ۴- فراهم نمودن زمینۀ عرضه بهتر خدمات شهری.
- ۵- فراهم نمودن زمینۀ تمويل منابع مالی پروژۀ های تنظيم مجدد زمین شهری و انكشاف مجدد زمین شهری توسط مالکین زمین تحت پروژۀ های تنظيم مجدد زمین شهری و انكشاف مجدد زمین شهری.

اصطلاحات

ماده سوم:

(۱) اصطلاحات آتی در این مقررہ مفاهیم ذیل را افاده می نماید:

۱- تنظیم مجدد زمین شهری: عملیه است که جهت اصلاح شکل و منظم ساختن قطعات زمین صورت گرفته، زیر بناهای اساسی و تأسیسات عامه ساحه را با در نظر داشت مشارکت مالکین زمین تحت پروژه تنظیم مجدد زمین شهری جدیداً ایجاد و یا تسهیلات موجود را بهتر ساخته و مؤثریت استفاده هر نمره زمین را بلند می برد.

۲- انکشاف مجدد زمین شهری: عملیه است که جهت استفاده اعظمی از زمین در مطابقت با ماستر پلان به شکل عمودی یکپارچه ای با در نظر داشت مشارکت مالکین زمین تحت پروژه انکشاف مجدد زمین شهری، صورت می گیرد.

۳- تأسیسات عامه: ساختمان های است که مصارف اعمار یا احداث آن ها از جانب ادارات ذیربط پرداخته شده و شامل تأسیسات تعلیمی، تفریحی، ترانسپورتی و سایر تأسیسات می باشد.

۴- تبدیل زمین به مساحت ساختمان: عملیه است که زمین به اندازه تعیین شده در پروژه انکشاف مجدد زمین شهری با در نظر داشت زیربنای اساسی و تأسیسات عامه مشخص شده در پلان آن پروژه به مساحت ساختمان تبدیل می گردد.

۵- زیربنای اساسی: تأسیسات زیربنایی اولیه و ضروری است که با تمویل مالی پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری، احداث یا اعمار می گردد و شامل سرک ها، جوی ها، کانال ها، پارک ها و سایر ساحت عامه مربوط به پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری می باشد.

۶- مشارکت مالکین زمین: عملیه است که مالکین زمین تحت پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری، فیصدی تعیین شده ملکیت خویش را جهت فراهم نمودن زمین برای زیربنای اساسی و تأمین منابع مالی پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری، بدون استملاک در اختیار شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط، قرار می دهند.

۷- مساحت ساختمان نهایی: محدوده مشخص در ساختمان است که مالک زمین تحت پروژه انکشاف مجدد زمین شهری در بدل زمین قبلی مربوط، بعد از تطبیق پروژه انکشاف مجدد زمین شهری به اساس پلان تبدیل زمین به مساحت ساختمان، بدست می آورد.

۸- نمره بندی مجدد: عملیه است که به اساس آن در پروژه تنظیم مجدد زمین شهری، موقعیت، مساحت و شکل زمین با در نظر داشت وضعیت قبلی آن، زیربنای اساسی و تأسیسات عامه مشخص شده در پلان پروژه تنظیم مجدد زمین شهری، بعد از مشارکت مالکین زمین تعیین می گردد.

۹- نمره زمین مربوط ساختمان: قطعه زمین با محدوده مشخص است که جهت اعمار ساختمان و تسهیلات مورد ضرورت آن، تخصیص می یابد.

۱۰- قطعه زمین اولی: قطعه زمین با محدوده مشخص است که شخص قبل از تطبیق پروژه تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری، مالک آن می باشد.

۱۱- قطعه زمین پلانی: قطعه زمین با محدوده مشخص است که مالک زمین تحت پروژه تنظیم مجدد زمین شهری در عوض قطعه زمین اولی خویش بعد از تطبیق پروژه تنظیم مجدد زمین شهری به اساس پلان نمره بندی مجدد، بدست می آورد.

۱۲- زمین مالی: زمین یا بدیل آن است که به منظور تمویل مالی، بهبود، احیاء و اعمار زیربناهای اساسی در پروژه تنظیم مجدد زمین شهری از طریق مشارکت مالکین زمین با وضع فیصدی مساوی تعیین شده از مساحت قطعه زمین اولی آن ها در اختیار شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط قرار می گیرد.

۱۳- مساحت ساختمان مالی: محدوده مشخص در ساختمان است که به منظور تمویل مالی پروژه انکشاف مجدد زمین شهری در اختیار شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط، قرار می گیرد.

(۲) اصطلاحات مندرج قانون استملاک و قانون تنظیم امور زمینداری در این مقرره، همان مفاهیم را افاده می نماید.

مرجع تطبیق کننده

ماده چهارم:

شاروالی یا اداره دولتی ذیربط در محدوده ماسترپلان و پلان های شهری، مرجع تطبیق احکام این مقرره می باشد.

نام اختصاری

ماده پنجم:

مالکین زمین تحت پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری منبند در این مقرره به نام مالکین زمین یاد می شود.

فصل دوم

تعیین ساحه و ترتیب پلان ها

استفاده از پروژه تنظیم مجدد زمین شهری

ماده ششم:

شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند به منظور پلانی ساختن ساحات غیر پلانی شهری و انکشاف ساحات پلانی، اصلاح شکل و منظم ساختن قطعات زمین و ایجاد زیربناهای اساسی و تأسیسات عامه با در نظر داشت مشارکت مالکین زمین و موافقت آن ها از پروژه تنظیم مجدد زمین استفاده نماید.

استفاده از پروژه انکشاف مجدد زمین شهری

ماده هفتم:

شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند به منظور پلانی ساختن ساحات غیر پلانی شهری و انکشاف ساحات پلانی با در نظر داشت مشارکت مالکین زمین و موافقت آن ها از پروژه انکشاف مجدد زمین شهری، استفاده نماید.

تعیین ساحه

ماده هشتم:

(۱) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند با در نظر داشت ماسترپلان، ساحه تحت پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری را، تعیین نماید.

(۲) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند، قطعه زمینی را به منظور اعمار تأسیسات عامه در ساحه تحت پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری، تعیین نماید.

(۳) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند، جهت تطبیق حکم مندرج فقره (۲) این ماده در حدود احکام قانون طرح تعدیل ماسترپلان، پلان استراتژی یک و پلان هادی را ترتیب و به مراجع ذیصلاح ارائه نماید.

(۴) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند، پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری را در هماهنگی با مالکین زمین، مطابق احکام اسناد تقنینی از طریق سکتور خصوصی، تطبیق نماید.

اطلاع به مالکین زمین

ماده نهم:

(۱) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط مکلف است، شصت روز قبل از آغاز پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری، اهداف تطبیق نحوه اجراء و تعیین حدود ساحة تحت پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری را به مالکین زمین از طریق رسانه های همگانی یا سایر وسایل ممکنه اطلاع دهد.

(۲) مالکین زمین می توانند، درخواست تطبیق پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری را به شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط، ارائه نمایند.

(۳) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند، بعد از تأیید درخواست مندرج فقره (۲) این ماده، پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری را با در نظر داشت احکام این مقرر، اسناد تقنینی مربوط و ماسترپلان به موافقه مالکین زمین، تطبیق نماید.

ترتیب پلان ها

ماده دهم:

(۱) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط، پلان پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری مربوط را طرح و ترتیب می نماید.

(۲) پلان پروژه های مندرج فقره (۱) این ماده شامل موارد ذیل می باشد:

۱- عنوان پروژه.

۲- نام ساحة یا ساحات تحت پروژه.

۳- تعیین حدود پروژه با علایم ثابت و مشخص نمودن کوردینات آن در روی نقشه.

۴- طرح کلی پروژه که شامل پلان زیربناهای اساسی و پلان استفاده از زمین پیشنهاد شده، می باشد.

۵- سایر موارد به تشخیص مجلس شاروالی.

(۳) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط، پلان مالی و اجرایی پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری مربوط را که شامل ارزیابی مصارف و عواید پروژه می باشد، طرح و ترتیب می نماید.

(۴) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط مکلف است در مشوره با کمیته هماهنگی مندرج ماده نهم این مقرر، پلان نمره بندی مجدد در پروژه تنظیم مجدد زمین شهری و پلان تبدیل زمین به مساحت ساختمان در پروژه انکشاف مجدد زمین شهری مربوط را طرح و ترتیب نماید.

(۵) پلان نمره بندی مجدد در پروژه تنظیم مجدد زمین شهری، شامل موارد ذیل می باشد:

۱- طرح و نقشه نمره بندی مجدد.

۲- مشخصات نمرات زمین قبل و بعد از تطبیق پروژه.

۳- مشخصات نوع استفاده از زمین.

۴- سایر موارد که توسط کمیته هماهنگی پروژه تنظیم مجدد زمین شهری تعیین می گردد.

(۶) پلان تبدیل زمین به مساحت ساختمان در پروژه انکشاف مجدد زمین شهری، شامل موارد ذیل می باشد:

۱- طرح و نقشه تبدیل زمین به مساحت ساختمان.

۲- مشخصات نمرات زمین، نمره زمین تحت ساختمان و مساحت مجموعی ساختمان بعد از تطبیق پروژه.

۳- نوعیت استفاده از ساختمان در هر منزل و مساحت آن.

۴- سایر موارد که توسط کمیته هماهنگی پروژه انکشاف مجدد زمین شهری تعیین می گردد.

تصویب پلان

ماده یازدهم:

(۱) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط، پلان پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری را غرض تصویب به کمیسیون ویژه، مندرج ماده نهم قانون شهرسازی و مسکن، ارائه می نماید.

(۲) پلان مالی و اجرایی، نمره بندی مجدد و تبدیل زمین به مساحت ساختمان در پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری از طرف شاروال، وزیر یا رئیس اداره دولتی ذیربط، منظور می گردد.

نظرخواهی

ماده دوازدهم:

(۱) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط مکلف است، طرح پلان پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری را طور جداگانه ترتیب و جهت نظرخواهی برای مدت بیست روز به صورت متواتر از طریق رسانه های همگانی و سایر طرق ممکن نشر نماید.

(۲) طرز نظر خواهی در مورد طرح پلان پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری در طرز العمل مربوط، تنظیم می گردد.

ارائه اعتراض

ماده سیزدهم:

(۱) مالکین زمین می توانند در خلال پانزده روز، بعد از سپری شدن مدت مندرج فقره (۱) ماده دوازدهم این مقرر، اعتراض خود را طور کتبی به شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط ارائه نمایند.

(۲) مالکین زمین مندرج فقره (۱) این ماده نمی توانند در مورد موضوعات شامل ماسترپلان، پلان استراتژیک و پلان هادی، اعتراض نمایند.

(۳) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط مکلف است، جهت بررسی پلان پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری و رسیدگی به اعتراض مندرج فقره (۱) این ماده، کمیته تخنیک را توظیف نماید.

(۴) کمیته تخنیک مکلف است در صورت تأیید اعتراض مندرج فقره (۱) این ماده، آن را با ذکر دلایل به اداره مربوط شاروالی یا اداره دولتی ذیربط جهت اصلاح پلان پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری، ارائه نماید.

(۵) کمیته تخنیک مکلف است در صورت رد اعتراض مندرج فقره (۱) این ماده، آن را با ذکر دلایل به اعتراض کننده مسترد نماید.

ثبت نام و ارائه اسناد مدار اعتبار

ماده چهاردهم:

(۱) مالکین زمین از تاریخ تصویب پلان پروژه های تنظیم مجدد شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری، الی مدت سی روز، جهت ثبت نام به شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط مراجعه می نمایند.

(۲) مالکین زمین از تاریخ تصویب پلان پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری، اسناد مدار اعتبار ملکیت خویش را در خلال شصت روز به شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط ارائه نمایند.

(۳) پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری با کسب رضایت اکثریت مالکین زمین، تطبیق می شود.

(۴) هرگاه مالکین زمین که با در نظر داشت فقره (۳) این ماده اقلیت را تشکیل می دهند به تطبیق پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری رضایت نداشته باشند در این صورت شاروالی یا اداره دولتی ذیربط مطابق

احکام قانون می تواند، به منظور تطبیق پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری از پروسه استملاک استفاده نماید.

(۵) هرگاه در رابطه به زمین تحت پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری، دعوی یا منازعه وجود داشته باشد در این صورت شاروالی یا اداره دولتی ذیربط در حدود احکام قانون و این مقرر می تواند، حسب احوال، زمین را جهت تنظیم مجدد زمین شهری، نمره بندی مجدد یا جهت انکشاف مجدد زمین شهری به مساحت ساختمان تبدیل نماید.

(۶) هرگاه شخص بعد از حل و فصل دعوی یا منازعه، مالک زمین مندرج فقره (۵) این ماده شناخته شود در این صورت حسب احوال مستحق زمین نمره بندی شده در پروژه تنظیم مجدد زمین شهری یا مساحت تبدیل شده به ساختمان در پروژه انکشاف مجدد زمین شهری می گردد.

(۷) هرگاه مالکین زمین یا نماینده آن ها در خلال مدت مندرج فقره (۲) این ماده حاضر نگردند و یا هم غایب باشند، در این صورت شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند، بعد از کسب معلومات لازم موضوع را از طریق رسانه های همگانی نشر نماید.

(۸) هرگاه مالکین زمین یا نماینده آن ها بعد از اعلان مندرج فقره (۷) این ماده در خلال بیست روز به شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط مراجعه نه نمایند در این صورت شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند، مطابق حکم مندرج ماده سی و ششم قانون استملاک در زمینه اجراءات نماید.

(۹) هرگاه اشخاص مندرج فقره (۸) این ماده از تطبیق پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری، متضرر گردند در این صورت شاروالی یا اداره دولتی ذیربط مکلف است، خساره وارده را جبران نموده و الی حاضر شدن مالک زمین یا نماینده وی، آن را در یکی از بانک های دولتی، طور امانت تحویل نماید.

تعیین قطعات زمین اولی

ماده پانزدهم:

(۱) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط مکلف است، قبل از تطبیق پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری، موقعیت، مساحت، شکل و سایر اوصاف موجوده نمرات زمین را با استفاده از مدل های مختلف تکنالوژی الکترونیکی به اساس اسناد مدار اعتبار به حیث قطعات زمین اولی در دفتر مربوط ثبت نماید.

(۲) هرگاه مالکین زمین در خلال مدت مندرج فقره (۲) ماده چهاردهم این مقرر، اسناد مدار اعتبار خویش را ادائه نکنند در این صورت شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط می تواند، موقعیت، مساحت، شکل و سایر اوصاف موجوده نمرات

زمین را با استفاده از مدل های مختلف تکنالوژی الکترونیکی قبل از تطبیق پروژه به اساس سروی ساحه، طور جداگانه ثبت نماید.

تعیین قطعات زمین پلانی

ماده شانزدهم:

(۱) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط مکلف است، بعد از تطبیق پروژه تنظیم مجدد زمین شهری، موقعیت، مساحت، شکل و سایر اوصاف موجوده نمرات زمین را به اساس پلان نمره بندی مجدد به حیث قطعات زمین پلانی در دفتر مربوط طور جداگانه ثبت نماید.

(۲) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط مکلف است، بعد از تطبیق پروژه انکشاف مجدد زمین شهری، موقعیت، مساحت، شکل و سایر اوصاف موجوده نمره زمین مربوط ساختمان را به اساس پلان تبدیل زمین به مساحت ساختمان در دفتر مربوط طور جداگانه ثبت نماید.

(۳) ثبت زمین و اعطای سند ملکیت به مالکین زمین بعد از تطبیق پروژه تنظیم مجدد زمین به اساس پلان نمره بندی مجدد، مطابق اسناد تقنینی مربوط، توسط اداره ذیصلاح صورت می گیرد.

(۴) سند ملکیت به مالکین زمین، بعد از تطبیق پروژه انکشاف مجدد زمین شهری به اساس پلان تبدیل زمین به مساحت ساختمان، مطابق اسناد تقنینی مربوط، توسط اداره ذیصلاح اعطاء می گردد.

(۵) نمره زمین مربوط ساختمان در پروژه انکشاف مجدد زمین شهری به حیث ملکیت مشاع مالکین ساختمان مربوط با در نظر داشت فیصدی مساحت ساختمان مربوط آن ها، شمرده می شود.

مشارکت مالکین زمین

ماده هفدهم:

(۱) مالکین زمین می توانند، قسمتی از ملکیت خویش یا بدیل آن را به منظور اصلاح و پلانی سازی ساحه غیر پلانی شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری در ساحات پلانی، بدون استملاک در اختیار شاروالی یا اداره دولتی ذیربط که پلان پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری را تطبیق می نماید، قرار دهند.

(۲) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند در پروژه تنظیم مجدد زمین شهری، زمین را در بدل زمین و در پروژه انکشاف مجدد زمین شهری، زمین را در بدل مساحت ساختمان، مبادله نماید.

(۳) زمین به منظور بهبود، احیاء و اعمار زیربنا های اساسی و تأسیسات عامه مورد نیاز در پروژه تنظیم مجدد زمین شهری از طریق مشارکت مالکین زمین با وضع فیصدی مساوی تعیین شده از مساحت قطعه زمین اولی آن ها در اختیار شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط قرار می گیرد.

(۴) به منظور ایجاد زمینه دسترسی ساکنین هر نمره زمین متصل به جاده، سرک یا کوچه، زمین از طریق مشارکت مالکین زمین در پروژه تنظیم مجدد زمین شهری، بدون استملاک با در نظر داشت عرض جاده، سرک یا کوچه موجود جهت احیاء، توسعه، انکشاف یا احداث آن ها در اختیار شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط قرار می گیرد.

(۵) حد اعظمی میزان مبادله زمین به مساحت ساختمان نهایی در پروژه انکشاف مجدد زمین شهری شصت و پنج فیصد می باشد، مشروط بر اینکه قطعه زمین اولی رهایشی بوده و مساحت ساختمان نهایی به منظور سکونت مورد استفاده قرار گیرد.

(۶) طرز پلانگذاری و محاسبه نمره بندی مجدد و مبادله زمین به مساحت ساختمان نهایی در طرز العمل مربوط تنظیم می شود.

منابع مالی پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری

ماده هجدهم:

(۱) پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری به ترتیب از زمین مالی و مساحت ساختمان مالی، تمویل می گردد.

(۲) زمین مالی در پروژه تنظیم مجدد زمین شهری و مساحت ساختمان مالی در پروژه انکشاف مجدد زمین شهری در حدود احکام قانون به شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط، تعلق می گیرد.

(۳) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند از زمین مالی و مساحت ساختمان مالی در حدود احکام قانون استفاده نماید.

(۴) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند، زمین مالی و مساحت ساختمان مالی را از طریق مزایده علنی مطابق سند تقنینی مربوط به فروش برساند.

(۵) سایر امور مربوط به تمویل منابع مالی پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری در طرز العمل مربوط، تنظیم می گردد.

فصل سوم

کمیته هماهنگی پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری

ایجاد کمیته هماهنگی

ماده نهم:

(۱) کمیته هماهنگی پروژه تنظیم مجدد زمین شهری و پروژه انکشاف مجدد زمین شهری بعد از منظوری پلان پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری به منظور تأمین همکاری میان مالکین زمین و ادارات ذیربط، ایجاد می گردد.

(۲) کمیته هماهنگی پروژه تنظیم مجدد زمین شهری و پروژه انکشاف مجدد زمین شهری در این مقرر به نام کمیته هماهنگی یاد می گردد.

(۳) کمیته هماهنگی بعد از انجام وظایف مندرج ماده بیست و چهارم این مقرر، منحل می گردد.

شرایط اعضای کمیته هماهنگی

ماده بیستم:

(۱) شخصی به حیث عضو کمیته هماهنگی تعیین می گردد که واجد شرایط ذیل باشد:

۱- دارا بودن اهلیت کامل حقوقی.

۲- قرار نداشتن تحت تعقیب عدلی به اتهام جرم.

۳- محروم نبودن از حقوق مدنی.

۴- ثبت نام مطابق حکم مندرج فقره (۱) ماده چهاردهم این مقرر.

(۲) عضو کمیته هماهنگی نمی تواند در صورت داشتن تضاد منافع در موضوع مورد بحث در جلسه کمیته مذکور اشتراک نماید.

(۳) هرگاه عضو کمیته هماهنگی تضاد منافع را در موضوع مورد بحث کتمان نماید، تصامیم اتخاذ شده در مورد، فاقد اعتبار بوده و قابل تطبیق نمی باشد.

تعیین اعضای کمیته هماهنگی

ماده بیست و یکم:

- (۱) اعضای کمیته هماهنگی از طرف مالکین زمین، تعیین می شوند.
- (۲) مالک زمین که مطابق حکم مندرج فقره (۱) ماده چهاردهم این مقررہ ثبت نام نکرده باشد نمی تواند در پروسه تعیین اعضای کمیته هماهنگی اشتراک نماید.
- (۳) مدت فعالیت اعضای کمیته هماهنگی سه سال می باشد. پروژه های که در میعاد کمتر از سه سال تکمیل می گردند، از این حکم مستثنی است.
- (۴) هرگاه پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری به مدت بیشتر از سه سال نیاز داشته باشند در این صورت بعد از سپری شدن مدت فعالیت مندرج فقره (۳) این ماده، کمیته هماهنگی مجدداً مطابق احکام این مقررہ ایجاد می گردد.
- (۵) حد اقل دو زن به حیث عضو کمیته هماهنگی تعیین می شود، مگر اینکه زنان واجد شرایط در ساحه مربوط موجود نباشند.
- (۶) هرگاه عضو کمیته هماهنگی وفات نموده یا تحت حجر قرار گیرد یا طوری معلول گردد که به طور دایم مانع اجرای وظیف شود یا توانایی اجرای وظیفه را نداشته باشد در این صورت شخص دیگری که دارای شرایط مندرج ماده بیستم این مقررہ باشد به توافق اکثریت اعضای کمیته هماهنگی، تعیین می گردد.
- (۷) هرگاه اعضای کمیته هماهنگی وظایف محوله را طور درست اجراء نه نمایند، مالکین زمین می توانند، جهت تعیین اعضای جدید کمیته هماهنگی، درخواست کتبی را که حاوی دلایل و امضای اکثریت آن ها باشد، به شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط ارائه نمایند.
- (۸) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط مکلف است، درخواست مندرج فقره (۷) این ماده را در خلال هفت روز کاری، بررسی نموده در صورت تأیید در خواست، اعضای جدید کمیته هماهنگی در خلال سی روز، مطابق احکام این مقررہ تعیین می گردند.
- (۹) هرگاه شاروالی یا اداره دولتی ذیربط درخواست مندرج فقره (۷) این ماده را رد نماید در این صورت مکلف است، آن را با ذکر دلایل موجه به مالکین زمین ابلاغ نماید در صورت که مکرراً درخواست جهت تعیین اعضای جدید کمیته هماهنگی ارائه شود، اعضای جدید برای کمیته هماهنگی در خلال سی روز، مطابق احکام این مقررہ، تعیین می گردند.

(۱۰) هرگاه در ترکیب کمیته هماهنگی اشخاص متخصص و با تجربه موجود نباشد در این صورت شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند، اشخاص متخصص و با تجربه را به عنوان اعضای کمیته هماهنگی انتصاب نماید، مشروط بر این که بیشتر از یک پنجم اعضای تعیین شده از طرف مالکین زمین، نباشد.

رئیس و معاون کمیته هماهنگی

ماده بیست و دوم:

- (۱) رئیس و معاون کمیته هماهنگی به اکثریت آرای اعضای آن انتخاب می گردند.
- (۲) رئیس کمیته هماهنگی جلسات کمیته هماهنگی را رهبری می نماید. در صورت غیاب رئیس، معاون کمیته هماهنگی وظایف وی را اجراء می نماید.

جلسات کمیته هماهنگی

ماده بیست و سوم:

- (۱) جلسه عادی کمیته هماهنگی حد اقل در هر ماه یک بار دایر می گردد.
- (۲) جلسه فوق العاده کمیته هماهنگی به تصمیم شاروال، وزیر یا رئیس اداره دولتی ذیربط یا به پیشنهاد رئیس یا ثلث اعضای کمیته هماهنگی، دایر شده می تواند.
- (۳) نصاب تدویر جلسات عادی و فوق العاده کمیته هماهنگی حضور دو ثلث اعضای آن می باشد.
- (۴) تصامیم کمیته هماهنگی به اکثریت آرای اعضای حاضر جلسه، اتخاذ و در صورت تساوی آراء، طرفی که رئیس به آن رأی داده است، معتبر شناخته می شود.
- (۵) هرگاه کمیته هماهنگی در رابطه به موضوع مشخص، دو یا بیشتر از دو بار جلسه دایر نکند، شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند، بدون کسب نظر کمیته هماهنگی در مورد تصمیم لازم اتخاذ نماید.

وظایف و صلاحیت های کمیته هماهنگی

ماده بیست و چهارم:

- (۱) کمیته هماهنگی داری وظایف و صلاحیت های ذیل می باشد:

۱- تأمین همکاری میان مالکین زمین و ادارات ذیربط.

۲- انعکاس نظریات مالکین زمین در مورد طرح و ترتیب پلان های نمره بندی مجدد و تبدیل زمین به مساحت ساختمان به ترتیب در پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری.

۳- انعکاس نظریات مالکین زمین در مورد محاسبه میزان سهم مالکین زمین و میزان تبدیل زمین به مساحت ساختمان.

۴- همکاری در تعیین نمره بندی مجدد در پروژه تنظیم مجدد زمین شهری و تبدیل زمین به مساحت ساختمان در پروژه انکشاف مجدد زمین شهری.

۵- اخذ تفاوت قیمت مساحت زمین از شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط و پرداخت آن به مالکین زمین در صورت کم شدن مساحت قطعه زمین پلانی و مساحت ساختمان نهایی به مقایسه پلان های نمره بندی مجدد و تبدیل زمین به مساحت ساختمان در هر یک از پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری.

۶- اخذ تفاوت قیمت مساحت زمین از مالکین زمین و پرداخت آن به شاروالی مربوط یا اداره دولتی ذیربط در صورت افزایش مساحت قطعه زمین پلانی و مساحت ساختمان نهایی به مقایسه پلان های نمره بندی مجدد و تبدیل زمین به مساحت ساختمان در هر یک از پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری.

(۲) طرز فعالیت کمیته هماهنگی در طرز العمل که توسط آن کمیته وضع می گردد، تنظیم می شود.

فصل چهارم

احکام متفرقه

بی اعتبار بودن تغییرات بعد از اطلاع

ماده بیست و پنجم:

(۱) تقسیم به حصص، تغییر و وضعیت فیزیکی زمین، ساخت و ساز یا توسعه و انکشاف ساختمان های تحت پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری، بعد از دریافت اطلاعیه مندرج ماده نهم این مقرر، اعتبار ندارد.

(۲) هرگاه مالک زمین بعد از دریافت اطلاعیه مندرج ماده نهم این مقرر، زمین یا ساختمان مربوط را به حصص تقسیم یا وضعیت فیزیکی آن را تغییر داده یا در آن ساخت و ساز نماید و یا آن را توسعه و انکشاف دهد در این صورت مستحق دریافت جبران خساره در جریان اجرای پروژه تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری، نمی باشد.

تقسیم و ادغام نمره زمین

ماده بیست و ششم:

شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند در صورت ضرورت به منظور اجرای پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری، نمره زمین را تقسیم یا دو و یا بیشتر از دو نمره زمین را مدغم نماید.

توزیع تأسیسات عامه به ادارات ذیربط

ماده بیست و هفتم:

- (۱) شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند، تأسیسات عامه را که در پلان تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری در نظر گرفته می شود با در نظر داشت شرایط مربوط در بدل قیمت معینه به ادارات ذیربط، توزیع نماید.
- (۲) ادارات ذیربط مکلف اند، تأسیسات عامه را مطابق پلان پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری در خلال مدت که از طرف شاروالی یا اداره دولتی ذیربط تعیین می گردد، اعمار نمایند در غیر آن، شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند، بنابر ضرورت، تطبیق آن را به سکتور خصوصی در حدود احکام قانون، واگذار نماید.

ثبث و اعطای سند ملکیت

ماده بیست و هشتم:

- (۱) ثبث و اعطای سند ملکیت مطابق اسناد تقنینی مربوط صورت می گیرد.
- (۲) هرگاه قبل از تطبیق پروژه تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری، سند ملکیت برای مالکین زمین مطابق احکام اسناد تقنینی مربوط اعطاء گردیده باشد، بعد از تطبیق پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری، سند جدید ملکیت برویت مساحت اصلاح شده توسط مرجع مربوط ثبث و اعطاء می گردد.
- (۳) هرگاه برای ساحة تحت پروژه تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری سند ملکیت اعطاء نگردیده باشد، بعد از تطبیق پروژه تنظیم مجدد زمین شهری یا انکشاف مجدد زمین شهری، سند ملکیت مطابق سند تقنینی مربوط به رویت مساحت جدید، اعطاء می گردد.

اسکان مؤقت

ماده بیست و نهم:

شاروالی یا اداره دولتی ذیربط مکلف است در پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری، در صورت ضرورت زمینه اسکان مؤقت را برای مالکین زمین طی مدت معینه حسب احوال در یکی از پروژه های مربوط فراهم نموده یا کرایه مناسب (معادل کرایه مسکن فعلی آن ها) را پرداخت نماید.

ایجاد کمیته تخنیکي

ماده سی ام:

(۱) کمیته تخنیکي در شاروالی کابل به منظور بررسی پلان پروژه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری و رسیدگی به اعتراض مندرج فقره (۱) ماده سیزدهم این مقرر به ترکیب ذیل ایجاد می گردد:

۱- معین تخنیکي شاروالی کابل به حیث رئیس.

۲- رئیس طرح و تطبیق پلان های شهری به حیث عضو.

۳- رئیس استملاک به حیث عضو.

۴- رئیس ملکیت ها به حیث عضو.

۵- رئیس ناحیه مربوط به حیث عضو.

۶- مسؤول تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری به حیث عضو و منشی.

۷- مشاور یا مشاوران تخنیکي شاروال در صورت ضرورت به حیث اعضاء.

(۲) کمیته تخنیکي در شاروالی به منظور بررسی پلان های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری و رسیدگی به اعتراض مندرج فقره (۱) ماده سیزدهم این مقرر به پیشنهاد شاروال مربوط، موافقه رایاست شهرسازی و اراضی و منظوری والی ایجاد می گردد.

(۳) کمیته تخنیکي در اداره دولتی ذیربط به منظور بررسی پلان های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری و رسیدگی به اعتراض مندرج فقره (۱) ماده سیزدهم این مقرر مطابق طرز العمل مربوط ایجاد می شود.

وضع لوایح و طرز العمل ها

ماده سی و یکم:

شاروالی یا اداره دولتی ذیربط می تواند به منظور تطبیق بهتر احکام این مقرر در تفاهم با ادارات ذیربط، لوایح و طرز العمل ها را وضع نماید.

انفاد

ماده سی و دوم:

این مقرر از تاریخ نشر در جریده رسمی نافذ می گردد.