

طرح پروژه شهر جدید کابل و مقررات فروش زمین

شرکت ساختمانی الدعاء

۱. خلاصه اجرایی

شرکت ساختمانی الدعاء توسعه و فروش زمین‌های مسکونی، تجاری و مختلط در پارسل ۲ بخش جنوبی دهسبز مطابق طرح جامع شهر جدید کابل را آغاز کرده است.

این پروژه شامل ۱۰۹۵ جریب (۲,۱۹۰,۰۰۰ متر مربع) زمین است که در کنار جاده کابل-بگرام قرار دارد و با خانه‌های مدرن، مراکز تجاری، خدمات عمومی، فضاهای سبز و مناطق صنعتی سبک یکپارچه می‌شود.

این طرح بخشی از برنامه توسعه گسترده شهر جدید کابل است که برای بیش از ۳ میلیون نفر در مساحت ۷۴۰ کیلومتر مربع طراحی شده و با توسعه زیرساخت‌ها، احیای روستاها و طراحی شهری دوستدار محیط زیست، کیفیت زندگی را بهبود می‌بخشد.

۲. سابقه پروژه

- مالک زمین: فرزندان و دختران مرحوم حاجی پاینده محمد مطابق تفاهم‌نامه ارثیه مورخ ۲۰۲۴/۰۷/۱۴ (ضمیمه A)

- هدف: فروش و توسعه زمین برای ویلاها، ساختمان‌های آپارتمانی و فعالیت‌های تجاری
- مرحله پروژه: بخش ۲، فاز ۱، انتهای جنوبی دهسبز
- مساحت کل: ۱۰۹۵ جریب (۲,۱۹۰,۰۰۰ متر مربع)
- مجاورت: کنار جاده کابل-بگرام

۳. ساختار طرح جامع

توسعه مطابق طرح جامع شهر جدید کابل است و شامل موارد زیر می‌باشد:

1. مناطق مسکونی
 - ویلاهای جداگانه
 - ساختمان‌های آپارتمانی
2. مناطق تجاری
 - مرکز تجاری مرکزی
 - مناطق تجاری پیرامونی
3. منطقه صنعتی سبک
4. امکانات عمومی
 - مدارس

- بیمارستان‌ها
- مساجد
- 5. امکانات تفریحی
- پارک‌ها و فضاهای سبز
- پارک‌های سرگرمی
- 6. زیرساخت اجتماعی
- مناطق مسکونی دوستدار محیط زیست
- ادغام با زمین‌های کشاورزی

۴. دسته‌بندی پیشنهادی فروش زمین

نوع	مساحت (م ²)	قیمت (USD)	یادداشت‌ها
A	۳۰۰ (۳ بسوه)	۱۵,۰۰۰	شامل هزینه دولت
B	۴۰۰ (۴ بسوه)	۲۰,۰۰۰	شامل هزینه دولت
C	۸۰۰ (۸ بسوه)	۴۰,۰۰۰	شامل هزینه دولت
D	۱۰۰۰ (۱۰ بسوه)	۵۰,۰۰۰	شامل هزینه دولت

یادداشت: تمام قطعات زمین آماده ساخت و ساز می‌باشند.

۵. شرایط و پرداخت

- پرداخت به: شرکت ساختمانی الدعاء (مطابق لیست سهامداران ضمیمه A)
- ارز USD: یا معادل به افغانی (با نرخ توافقی)
- هزینه‌های خدمات دولتی: مطابق مقررات رسمی برای زمین‌های مسکونی
- هزینه زیرساخت: برای کانالیزاسیون، جاده‌ها، آب و برق
- نرخ ساخت: به‌طور جداگانه برای ویلاها تعیین می‌شود

۶. آپارتمان‌های مسکونی

- آپارتمان‌ها پس از تکمیل با نرخ‌های جاری بازار ساخته و فروخته خواهند شد.

۷. برنامه زیرساخت و توسعه

- احیای ۵۴ روستا با بهره‌مندی حدود ۱۴۰,۰۰۰ نفر
- توسعه در ۲۶ روستا در حال اجرا است (مثلاً بختیاران، خواجه چاشت، شوراب، شاه محمد، یکه د ریک، سنگ‌آب، بابا قشقر، آب دره، ده‌سبز خاص، کته‌خیل، علی خیل، ناوه و غیره)
- ادغام زمین‌های کشاورزی برای ایجاد کمربند سبز در اطراف شهر
- مطالعات امکان‌سنجی تامین آب با همکاری JICA
- برنامه‌ریزی شبکه برق شهر با مشارکت ADB

۸. طرح‌های ویلاهای الدعاء

(طراحی شده توسط تکنولوژی بین‌المللی قاب فولادی سبک)

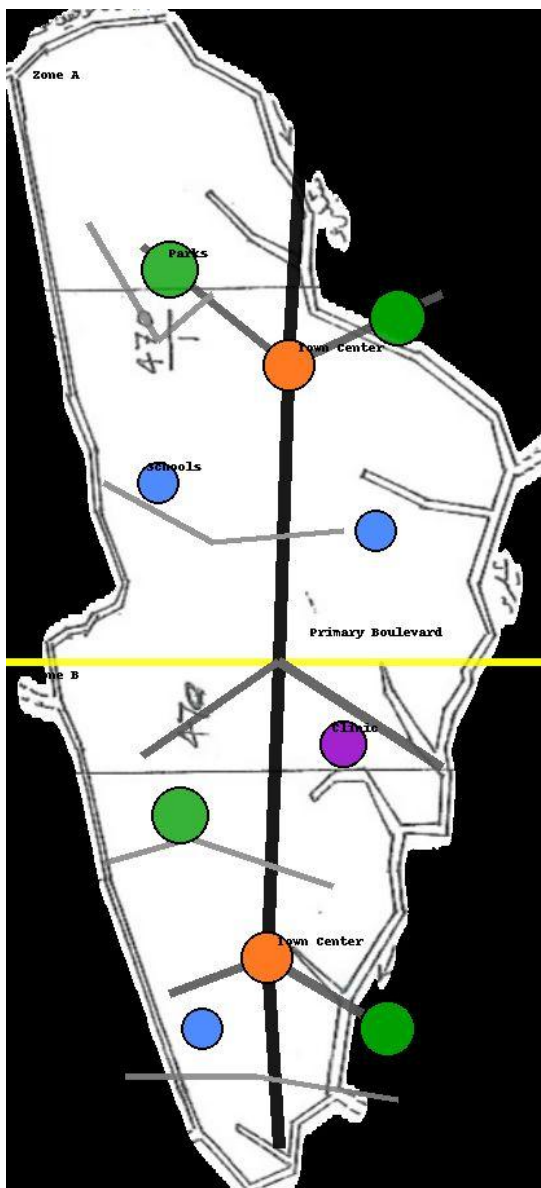
ویژگی‌ها	گاراژ	سرویس‌ها	اتاق‌ها	مساحت (م ²)	نام ویلا
فضای نشیمن ۳	۲	۳	۴	۲۹۵,۵۹	Taqwa House
طراحی مدرن خانواده	۲	۳	۵	۲۸۰,۵۳	Al Dua'a House
تراس بزرگ	۰	۲	۴	۲۴۸,۴۸	Dinars House
پلان باز نشیمن و غذاخوری	۰	۴	۴	۲۳۷	Modern House
طراحی اروپایی	۰	۲	۵	۲۱۰	Kabul House
دو طبقه بزرگ	۱	۳	۶	۲۸۰	Deh House
گزینه دو مستر	۲	۳	۴	۲۸۷,۲۵	Lilly Villa
دو طبقه لوکس	۲	۳	۴-۵	۲۹۴,۵۵	City House
طراحی اکولوژیک	۰	۳	۴	۲۲۸	Green House
مینیمالیستی با ۳ فضای نشیمن	۲	۴	۳	۲۶۳	Rose House
طبقه همکف + اول	۲	۴	۴	۲۴۸	Sky House
طراحی انعطاف‌پذیر	۰	۳	۴	۲۲۰,۱۸	Great House
دو طبقه جادار	۰	۴	۴	۳۱۸,۷۶	Vatan House
لوکس بزرگ	۵	۴	۴	۳۲۶,۷۳	Golden House

۹. نکات قانونی و مقرراتی

- تمام معاملات مطابق قوانین زمین و توسعه شهری افغانستان انجام می‌شوند
- خریداران باید به کدهای ساختمانی دولت پایبند باشند
- پلاک‌ها و آپارتمان‌ها پس از پرداخت کامل به نام خریدار ثبت خواهند شد [۲]

۱۰. اهمیت پروژه

- تأمین مسکن مدرن برای هزاران نفر از ساکنان کابل
- تقویت اقتصاد محلی از طریق مناطق تجاری و صنعتی سبک
- بهبود زیرساخت و کیفیت زندگی در ۵۴ روستای اطراف
- حمایت از استراتژی کمربند سبز و برنامه‌ریزی شهری دوستدار محیط زیست



۱۱. تقسیم‌بندی زمین

مساحت کل: ۲,۱۹۰,۰۰۰ م^۲

تقسیم‌بندی مناطق:

- منطقه A = ۱,۰۰۹۵,۰۰۰ م^۲
- منطقه B = ۱,۰۰۹۵,۰۰۰ م^۲

درصد مساحت (هکتار) مساحت (م^۲) دسته‌بندی

۶۵٪	۱۴۲,۳۵	۱,۴۲۳,۵۰۰	مسکونی
۱۲٪	۲۶۲,۸۰۰	۲۶۲,۸۰۰	جاده‌ها و زیرساخت
۶٪	۱۳,۱۴	۱۳۱,۴۰۰	پارک‌ها
۳٪	۶,۵۷	۶۵,۷۰۰	خدمات عمومی
۴٪	۸,۷۶	۸۷,۶۰۰	تجاری
۲٪	۴,۳۸	۴۳,۸۰۰	مراکز شهری
۴٪	۸,۷۶	۸۷,۶۰۰	مختلط
۴٪	۸,۷۶	۸۷,۶۰۰	ذخیره/توسعه
۱۰۰٪	۲۱۹,۰۰	۲,۱۹۰,۰۰۰	کل

