8

UJENZI BILA YA KIBALI

Endapo mwananchi atajenga au kukarabati jengo bila kibali cha ujenzi kutoka DCU ujenzi wake utasimamishwa. Ikiwa ujenzi huo unaenda kinyume na Mipango ya Matumizi bora ya ardhi muhusika atatakiwa kuondosha ujenzi wake. Aidha ikiwa muhusika atakaidi amri ya kuondosha ujenzi wake, atachukuliwa hatua za kisheria ikiwemo kulipia gharama za ubomoaji na kazi hiyo ikifanywa na DCU.

9

FAIDA NA UMUHIMU WA KIBALI CHA UJENZI

Kuna faida nyingi iwapo ujenzi utafanywa kwa kufuata utaratibu wa kupata kibali.

i. Ujenzi na ardhi unayoitumia itakuwa inalindwa kisheria.
ii. Ujenzi utakuwa katika maeneo yanayokubaliwa na hakutakuwa na wasiwasi wa kuvunjiwa baadae.
iii. Ujenzi utaimarisha mipango bora ya matumizi endelevu ya ardhi kwa ajili yetu na vizazi vijavyo.
iv. Ujenzi utasaidia kupunguza ujenzi holela ambao unaathiri matumizi bora ya ardhi kwa maendeleo ya jamii pamoja na miundo mbinu salama.
v. Kinachofanywa kitakuwa na thamani kubwa kwani kitakuwa katika eneo lililopangwa na kuruhusiwa.
vi. Ujenzi utasaidia kuepusha maafa yanayotokana na ujenzi holela.

ANGALIZO

Kwa maombi ya ujenzi wa aina yoyote, mwombaji anashauriwa afike Baraza la Manispaa / Miji / Halmashauri za wilaya iliyokaribu nae kupata muongozo.

WITO KWA WANANCHI

Tuitumie kikamilifu na kwa vizuri huduma za dcu katika kuleta ufanisi na kuachana na ujenzi holela, kwa faida na manufaa ya taifa letu

S.L.P : 811 PEMBA

S.L.P : 235 UNGUJA

www.dcu.go.tz

MALIPO YA KIBALI CHA UJENZI YALIPWE MOJA KWA MOJA KUPITIA BENKI
JINA LA AKAUNTI: Development Control Unit
JINA LA BENKI: People's Bank of Zanzibar (PBZ)
NAMBARI YA AKAUNTI: 040416000

Taarifa zaidi kuhusu DCU zinapatikana kupitia Kamisheni ya Ardhi, Mabaraza ya Manispaa/Miji na Halmashauri za Wilaya.

NDUGU MWANANCHI

Kibali cha ujenzi ni haki yako. Ujenzi mzuri ni mchango wako katika kutunza rasilimali ardhi na mazingira bora ya nchi yako

SMZ
SERIKALI YA MAPINDUZI ZANZIBAR

D C U
DEVELOPMENT CONTROL UNIT

IJUE DCU
NA
UTARATIBU WA
UTOAJI VIBALI VYA UJENZI
ZANZIBAR

1

UTANGULIZI

Lengo la Serekali ya Mapinduzi ya Zanzibar (SMZ) ni kuhakikisha inaondosha changamoto zote za usimamizi na utawala wa ardhi zilizopo.

Katika kufanikisha lengo hilo yafuatayo yameshafanyika;-

i. Sera ya ardhi ishatayarishwa.
ii. Mpango wa matumizi bora ya ardhi katika ngazi ya Taifa na Mikoa yashatayarishwa.
iii. Mpango wa matumizi bora ya ardhi wa mji wa Zanzi bar (Master Plan) ushatayarishwa.
iv. Mipango ya matumizi ya ardhi ya miji midogo (Local Area Plan) minne (4) ishatayarishwa.
v. SMZ inaendelea na kazi ya utayarishaji wa sera ya Mipango Miji na Vijiji (Zanzibar Urban Policy)

Aidha mnamo mwaka 2015 Serikali ilianzisha kitengo maalum cha kusimamia shughuli zote za ujenzi Zanzibar ambacho ni Kamati ya Usimamizi na Udhibiti Ujenzi (Development Control Unit DCU).

Chombo hichi kiliundwa chini ya sheria ya Mipango Miji na Vijiji sura ya 85 ya mwaka 1955 na kanuni no 38/2015 DCU imechukua nafasi ya UDCA ambayo ilikua ikifanya kazi katika eneo la Manispaa ya Zanzibar (ZMC) pekee.

DCU inajumuisha wakurugenzi wote wa Serikali za Mitaa Unguja na Pemba, Mamlaka ya Usimamizi Mazingira (ZEMA) Mamlaka ya Mji Mkongwe (STCDA), Idara ya Mipango Miji na Jumuiya ya wafanyabiashara (ZNCCIA). Kazi za DCU ni utoaji vibali vya ujenzi kwa maeneo yote ambayo yamekubalika kuendelezwa kwa shughuli mbalimbali za kijamii na kiuchumi Zanzibar.

2

UTARATIBU WA UTOAJI WA VIBALI VYA UJENZI

Kibali cha Ujenzi ni ruhusa ya kuanza au kuendeleza ujenzi inayotolewa na DCU baada ya muhusika kukamilisha taratibu zote za kisheria pamoja na masharti ya uendelezaji wa ardhi ambayo hutolewa na Kamisheni ya Ardhi. Kibali hicho hutolewa baada ya wataalamu wa DCU kuhakikisha kwamba taratibu zote zinazotakiwa za kiufundi na kisheria zimekamilika.

3

MASHARTI YA UJENZI

Kwa waombaji wote wa ujenzi yafuatayo ni lazima yapatikane kabla ya kuomba kibali cha ujenzi:

i. Umiliki wa ardhi inayotakiwa kujengwa.
ii. Miongozo ya matumizi ya ardhi inayoelekeza namna ya kulitumia eneo hilo.
iii. Fomu za maombi ya ujenzi
iv. Nakala tatu 3 za michoro ya ujenzi na nakala moja ya "Softcopy"

4

HATUA TATU (3) ZA KUPATA KIBALI CHA UJENZI AU MATUMIZI YA ARDHI

Ili mwananchi apate kibali anatakiwa afanye mambo matatu 3 yafuatayo:-

1. Atakwenda Baraza la Manispaa /Mji / Halamashauri kuonana na maafisa wa Mipango miji ili:-
    i. Ikiwa eneo lake litahitaji ramani/michoro:-
        a. Atauziwa fomu ya maombi yenye miongozo ya namna ya kufanya michoro au
        b. Atapewa ramani za ujenzi ili achague anayoipenda.
    ii. Ikiwa eneo lake halihitaji michoro
        a. Timu ya wataalamu itamuelekeza namna ya kujenga nyumba yake ili iwe imepangika.
2. Atarudisha fomu ya maombi pamoja na michoro iliyotimia.
3. Atakwenda Baraza la Manispa /Mji /Halmashauri kuchukua kibali chake.

5

UMUHIMU WA KUPATA KIBALI CHA UJENZI

i. Kutimiza masharti ya Sheria ya Mipango Miji na Vijiji, Sheria za ardhi pamoja na Kanuni za Udhibiti Ujenzi Nambari 38/2015.
ii. Kutekeleza sheria za mazingira iliyowekwa na Serikali.
iii. Kudhibiti ujenzi holela ambao unapelekea migogoro ya kijamii,

6

MUDA WA UPATIKANAJI WA VIBALI VYA UJENZI

DCU imejiwekea lengo kwamba Kibali cha ujenzi kipatikane si zaidi ya wiki mbili tokea muhusika anapowasilisha ombi lake lililoambatana na vielelezo vyote muhimu.

Hata hivyo mara kadha vibali huchelewa kutolewa kutokana na changamoto zifuatazo:-

i. Ombi la kibali cha ujenzi hukosa nyaraka muhimu husussan hati/ruhusa ya matumiza ya ardhi ya eneo linaloombwa, kibali au kufanya udanganyifu wa nyaraka
ii. Michoro duni na isiyokidhi vigezo vya kitaalamu vilivyoekwa na ambayo huchorwa na watu wasio na sifa za kufanya kazi hiyo.
iii. Michoro ambayo haiendani na matumizi ya eneo husika kwa mujibu wa mipango ya matumizi bora ya ardhi.
iv. Maombi ya ujenzi katika maeneo yasioyoruhusika ikiwemo maeneo ya wazi, maeneo ya mabondeni na vianzio vya maji.

7

WAJIBU WA DCU KWA WANANCHI

DCU inawajibu wa kuhakikisha kwamba utaratibu wa utoaji wa vibali vya ujenzi unakuwa wa wazi na usio na usumbufu kwa wananchi, kwani hiyo ni haki yao kisheria. Wananchi kwa upande wao wanawajibu wa kufuata na kutekeleza sheria zilizowekwa wanapotaka kujenga au kukarabati nyumba zao.