



د ښار جوړولو او ځمکو وزارت  
وزارت شهر سازی و اراضی



د افغانستان اسلامی جمهوریت  
د ښار جوړولو او ځمکو وزارت  
د کور جوړولو چارو معینیت  
د کور جوړولو ملی کډنلاره

جمهوری اسلامی افغانستان  
وزارت شهرسازی و اراضی  
معینیت امور مسکن

د کور جوړولو پالیسي

پالیسی مسکن

---

## محتویات

۳	..... سرریزه
۴	..... د پالیسی بنسټ
۴	..... د پالیسی لرلید
۴	..... د کور جوړولو پالیسی موخې
۴	..... د پالیسی اصول
۵	..... د کور جوړولو د سکتور حکومتولي
۶	..... د کور جوړولو مالي تامین (Housing Finance)
۹	..... د کورونو پلانونو
۱۲	..... د کورونو نورم، سټنډرډونه او ډیزاین
۱۴	..... په کورونو کې د خصوصي سکتور ونډه اخیستل
۱۵	..... انفاذ
۱۶	..... مقدمه
۱۷	..... مېنې پالیسی
۱۷	..... دورنمای پالیسی
۱۷	..... اهداف پالیسی مسکن
۱۷	..... اصول پالیسی
۱۸	..... حکومتداری سکتور مسکن
۱۹	..... تأمین مالی مسکن (Housing Finance)
۲۲	..... پلانگذاری مسکن
۲۵	..... نورم و سټنډرډها و ډیزاین مسکن
۲۷	..... سهمگیری سکتور خصوصی در مسکن
۲۸	..... انفاذ

### سریزه

د هیواد ټولو مستحقو وگړو ته د توان وړ کورونو د چمتو کولو په موخه د هیواد د اساسي قانون له حکمونو سره سم، د اغیزناک، دوامداره او انعطاف منونکي سیستم رامنځته کول اړین دي. د کورونو تولید د بې کورۍ د ستونزې د لمنځه وړلو ترڅنګ، د ملي اقتصاد د ودې او په مستقیمه او غیر مستقیمه توګه د کاري فرصتونو د رامنځته کولو لامل ګرځي. د کورونو په چمتو کولو کې په عمومي توګه دوه موضوعات د بحث وړ دي:

لومړی: د کور رانیول بڼایي تر ټولو ستره راکړه ورکړه وي چې زیاتره خلک یې د خپل ژوند په اوږدو کې تر سره کوي. په داسې توګه چې د منځني عاید لرونکي کورنۍ، د خپل عاید څلورمه برخه او بیوزلې او یا هغه کورنۍ چې د فقر په درشل کې دي، د خپل عاید تر نیمايي زیاته برخه د کور رانیولو لپاره ځانګړې کوي. د کورونو په بیه کې هر کوچنی بدلون کیدای شي د وګړیو او کورنیو په ژوندانه ناوړه او نه جبرانیدونکې اغیزې ولري.

دویم: تجربو ښودلې چې، د کورونو د بيو غیر عادي لوړیدل او دې برخې ته نه پاملرنه، په ځانګړې توګه په لویو ښارونو کې په اقتصادي، ټولنیزو او آن سیاسي برخو کې یو لړ ستونزې رامنځته کوي او په پای کې په لویو ښارونو کې د څنډې ته کیدو لامل کیږي او د غیر رسمي اقتصاد د ودې پر بهیر اغیزه کوي.

له همدې امله د کورونو تولید او عرضه باید له نورو ټولنیزو او اقتصادي سکتورونو سره په پوره همغږۍ د منابعو د بیا ویش، د نابرابریو د راکمولو او د ټولنیز تعادل د رامنځته کیدو په موخه د اغیزمنې وسیلې په توګه وکارول شي .

کور یوازې یوه فزیکي ودانۍ نده، بلکې یوه بنسټیزه ټولنیزه شتمني ده چې د ټولني او خلکو د سوکالی او هوساینې لامل ګرځي. له همدې امله د دې پالیسی د جوړولو پر مهال، د ټولو خواوو د نظرونو د انعکاس او د کورجوړولو په سکتور کې د همغږۍ او د مالکیت د حس د پیاوړي کولو په موخه په مرکز او ولایتونو کې د مشورې او نظر غوښتنې ګڼې ناستې ترسره شوي دي.

د اټکلونو له مخې په ښارونو کې د نوې رامنځته شوې تقاضا د پوره کولو لپاره هر کال له ۴۱۰۰۰ څخه تر ۴۴۰۰۰ پورې نوي کورونو ته اړتیا ده. په داسې حال کې چې له ۹۰ څخه تر ۹۵ سلنه پورې خلک د عرضه شویو کورونو د رانیولو توان نه لري.

دا پالیسي د برابری، د ټولو ګډون، ټولنیز وفاق، توافق (سازګاري) او رونوالي په بنسټ جوړه شوې ده. د کور جوړولو د سکتور د ټولو شریکانو د پاره د مناسبو شرایطو برابرول او د اغیزمنو سیستمونو را منځته کول، د کور جوړولو د سکتور د ودې له پاره د مشارکتی شرایطو وده او ځواکمنتیا، د غیر پلاټي ساحو د پراخیدو مخنیوی، د ځمکې او دولتي املاکو څخه اغیزمنه ګټه اخیستنې د دې پالیسی د عمده موخو څخه ګڼل کیږي.

دا پالیسي پنځه بنسټیزې ستې لري چې عبارت دي له: حکومتولي، مالي تامین، پلان جوړونه، نورم، سټنډرډ او ډیزاین او د خصوصي سکتور نقش او ونډه اخیستنې. د هرې برخې ستونزې په ګوته شوي شوي او د پالیسیو د توضیحاتو په چوکاټ کې ورته ځانګړې حل لارې وړاندې شوي دي.

د کور جوړولو پالیسي په ټوله کې په افغانستان کې د کور جوړولو ټول موضوعات، چې ښاري، نیمه ښاري او کلیوالي سیمې هم په کې شاملې دي رانغاړي، که څه هم د هیواد په کچه د کور جوړولو اړوند ټول موضوعات په دې پالیسی کې بیان شوي دي، ددې تر څنګ د ځانګړو ښاري یا کلیوالو سیمو لپاره ځنې ځانګړې طرحې هم په کې په نظر کې نیول شوي .

ددې پالیسی د جوړولو ترڅنګ، د هیواد اړتیاوو او شرایطو سره سمه تطبیقي ستراتیژي هم ترتیب شوې ده چې پکې د هرې پالیسی او حل لارې ډول او څرنگوالي ته په کتو سره، د هغې مهال ویش، بودجه او د تطبیق مسوول په نښه شوی دی.

## د پالیسي بنسټ

دا پالیسي د افغانستان د اساسي قانون د ۱۴ مې مادې په رڼا کې ترتیب شوې ده.

(دولت مستحقو اتباعو ته د هستوګنځای د برابرولو په منظور او د عامه ملکیتونو د وېش لپاره، د قانون له حکمونو سره سم او د مالي امکاناتو په حدودو کې لازم تدبیرونه نیسي).

## د پالیسي لرلید

ټولو افغانانو ته مناسب، خوندي او د توان وړ کور

## د کور جوړولو پالیسي موخې

- مناسب کور ته لاسرسی د هر افغان حق دی؛ د دې حق د تحقق لپاره د شرایطو برابروول؛
- د کور جوړولو سکتور د ملي اقتصاد د ودې په ماشین بدلول
- د کور جوړولو د پایښت لرونکي او ټول-شموله سکتور د رامنځته کیدو لپاره د مشارکت (ګډون) د شرایطو برابرولو او پیاوړي کول؛
- ټولو ښاروندانو (شهروندانو) ته د مناسب او توان وړ کور د چمتو کولو لپاره د تمویل د اغیزناک سیستم را منځته کول.
- د کور د تولید او عرضې په برخه کې د اغیزمنتیا زیاتول.
- د پایښت لرونکي پرمختیا sustainable development، او د هیواد د ښارونو د مقاومت resilience د پیاوړتیا په موخه د غیر پلاټي او غیر رسمي سیمو د پراختیا مخنیوی.
- د کور جوړولو د پروژو د تطبیق او تمویل په موخه له دولتي ځمکو او املاکو څخه ګټه اخیستل .

## د پالیسي اصول

د کور جوړولو پالیسي د لاندې اصولو پر بنسټ ترتیب شوې ده:

**برابري:** کورونو ته د ټولو خلکو او په ځانګړې توګه د زیانمن شویو او لږ عاید لرونکو قشرونو د لاسرسي په اړه ډاډ تر لاسه کول او په دې برخه کې د اغیزناکو او کارنده اقداماتو کول.

**ټولیز ګډون:** د کور جوړولو د پایښت لرونکي سیستم پراختیا چې د ټولو لپاره د لاسرسي وړ وي، د کور جوړولو د سکتور د ټولو دخپلو خواوو ګډ مسؤلیت دی. اړتیا لیدل کېږي چې دولت د ټولو خواوو د همکارۍ او همغږۍ لپاره مناسب شرایط برابر کړي څو د ټولو ظرفیتونو او امکاناتو څخه په اغیزمنه توګه ګټه پورته کړل شي.

**پایښت:** پایښت په دې پالیسي کې ځکه د یو اصل په توګه په نظر کې نیول شوی دی چې اوسنیو اړتیاوو ته په داسې ډول ځواب وویل شي چې د ژوندانه چاپیریال او د راتلونکيو نسلونو وړتیاوو ته زیان ونه رسول شي. دا پالیسي له منابعو څخه د امکان تر بریده اغیزناکې کار اخیستنې، د پانګونې په مدیریت، د ټکنالوژۍ په پراختیا او د بنسټونو په بدلون تمرکز کوي تر څو اوسني او راتلونکي ظرفیتونه د انساني اړتیاوو د پوره کولو په موخه پیاوړي شي.

**سمون منل:** وړاندیز شوی اقدامات په داسې ډول بیان شوي دي چې د جغرافیوي شرایطو او د ټولنیزو ډلو او یا ټولنو د اړتیاوو سره برابر وي. د پالیسي موخې او د هغې د عملي کولو میکانیزم په پوره اندازه دانعطاف وړ دی تر څو بدلونونه په کې ومنل شي او په پایله کې د ارزونې او څارنې میکانیزمونه په ښه ډول پلي شي.

**ټولیز پیاوړتیا:** دا پالیسي د کور جوړولو د سکتور د ټولو برخو او اړونده ادارو تر منځ همغږي او همکاري را منځته کوي او موخو ته د رسیدو لپاره جامع او ملاتړ کوونکې کړنلار برابروي.

رونټيا او ځواب ورکول: دا پالیسي به د کور جوړولو اړوند په ټولو دولتي او خصوصي چارو کې د رونټيا د تضمین لپاره ځینې اقدامات وړاندې کړي. چې دا کار به د ځواب ویلو او په دولتي بنسټونو باندې د خلکو د باور او ډاډ په زیاتیدو کې اغیزمن وي.

#### ۱. د کور جوړولو د سکتور حکومتولي

د کور جوړولو د سکتور پراختیا د دولتي او خصوصي سکتورونو لکه صنعت، کرنې، اقتصاد او بانکوالی، زیربنا او ځمکې پورې تړلې ده. د ښار جوړولو او ځمکو وزارت، د مالې وزارت، د کپوالو او بېرته راستنېدونکو وزارت، د ټولگټو وزارت، د ښاروالی، ولایتي شوراګانې، محلي شوراګانې، د سیمه ایزو ارګانونو خپلواکه اداره، بانکونه، د پلازمینې زون د پراختیا خپلواکه اداره، اړوندې تصدیه، د افغانستان د بریښنا شرکت، د ښاري اوبو رسولو او فاضل اب شرکت او د افغانستان د نورم او سټنډرډ ملي اداره د اړونده ادارو په توګه؛ څیړنیز بنسټونه او پوهنتونونه، یو شمیر نړیوالې ادارې او اصلي ګټه اخیستونکي د کور جوړولو د سکتور مهم اړخونه ګڼل کېږي.

د کور جوړولو په سکتور کې ښه حکومتولي ددې ایجاب کوي چې د ټولو اړونده خواوو تر منځ همغږي او ښې اړیکې رامنځته شي. د ټولو اړونده خواوو تر منځ د دندو او مسؤلیتونو تفکیک موجود وي او دوی ټول یو ځای د ګډو موخو د تر لاسه کولو لپاره په ګډه حرکت وکړي. ښه حکومتولي همدا ډول ددې ایجاب کوي چې د کور جوړولو د سکتور ټولې خواوې او بنسټونه خپلې کرنې د رونټیا او حساب ورکونې له ارزښتونو سره برابرې کړي تر څو د خلکو او خصوصي سکتور باور تر لاسه شي او د کور جوړولو په سکتور کې د دوی د ګډون لامل شي.

د کور جوړولو د تصدیه بدلول په یوې داسې تصدیه چې د مسکن د پروژو د پلي کولو او څار مسؤلیت ولري؛ د استوګنیزو ځایونو د ساتنې او څارنې (حفظ او مراقبت) په پار د اپارتمانونو د څښتنانو د اتحادیو (ټولنو) رامنځ ته کول او په اړونده ادارو کې د رونټیا دودول کولی شي پورتنۍ ستونزې تر ډیرې کچې له منځه یوسي او د کور جوړولو په سکتور کې ښې حکومتولۍ ته لاره هواره کړي.

#### محدودیتونه

1. په وروستی یوه نیمه لسيزه کې، د کور جوړولو تصدیه د کور جوړولو په برخه کې بریالی نه وه؛ د کور جوړولو په سکتور کې اوسنۍ دولتي تصدیه، قانوني محدودیتونو او د سرچینو د کموالی له امله د کور جوړولو د پروګرامونو له عملي کولو عاجز دي؛
2. د کور جوړولو سکتوري ادارې د ساختاري او ظرفیتي ستونزو له امله د کورونو لپاره د زیاتیدونکې تقاضا د پوره کولو توان نلري؛
3. د مسکن د پروژو د مدیریت په برخه کې اوسني میکانیزمونه ځواب ویونکي نه دي؛
4. د کور جوړولو په سکتور کې د حساب ورکولو او رونټیا د میکانیزمونو کمزورتیا؛
5. د هستوګنو، ودانیو او ښارګوتو د ساتنې او څارنې د پاره د اغیزمن میکانیزم نشتوالی؛
6. په ځینو ښارونو کې په اپارتمانونو کې د اوسیدو له کلتور سره کمه لیوالتیا.

#### د پالیسي توضیحات

حل لارې د پالیسي د توضیحاتو په چوکاټ کې په تفصیل سره لاندې وړاندې شوي دي:

#### ۱. د کور جوړونې اوسنۍ تصدیه په افغان کور جوړونې ادارې يا **Afghan Housing Authority** بدلول

د کور جوړولو د تصدیه د هويت ددې لپاره په افغان کور جوړولو ادارې بدلېږي تر څو کورونو ته د زیاتېدونکې تقاضا په وړاندې ځواب وویل شي، د کور جوړونې په سکتور کې د پلان جوړونې، څار او همغږۍ ظرفیتونه پیاوړې شي.

دا اداره به د خصوصي سکتور سره په مشارکت د کور جوړولو د پروژو د پلانولو، مدیریت او تطبیق مسؤلیت په غاړه لري او د اداري جوړښت له پلوه به د ښار جوړولو او ځمکو وزارت تر اثر لاندې او ددغه وزارت پالیسیو ته پام سره خپل فعالیتونو پر مخ وړي. د یادې ادارې د فعالیت ډول او اجراءات به په یوه جلا مقررې کې تنظیمیږي.

## ۲. د خصوصي کولو د معینیت رامنځته کول

د خصوصي کولو معینیت د ښار جوړولو او ځمکو وزارت په چوکاټ کې په دې موخه رامنځ ته کېږي تر څو پایښت لرونکي او توان وړ مسکن ته د ښاروندانو د لاسرسۍ او له دولتي ځمکو او املاکو څخه د مؤثرې گټې اخیستنې له لارې او د مسکن، سوداګرۍ، صنعت، کرنې او عامه خدمتونو په سکتورونو کې د مشارکت، خرڅلاو، کرایې او اجارې د رڼو او آسانو پروگرامونو په پلي کولو سره د ژوندانه د کیفیت د لوړوالي او د ملي اقتصاد د پراختیا بهیر رهبري کړي .

د خصوصي کولو د معینیت د رامنځته کیدلو او فعالیت ډول به په یو جلا طرز العمل کې تنظیمیږي .

## ۳. د کور جوړولو په سکتور کې د الکترونيکي حکومتولۍ (E-Governance) دودول

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د کور جوړولو د پروژو د مدیریت، همغږۍ او اړیکو او ښاروندانو ته د ښو خدمتونو د وړاندې کولو په برخو کې د مؤثریت او روڼتیا رامنځ ته کولو په موخه بریښنايي حکومتولي دودوي.

## ۴. د کور جوړولو په سکتور کې د روڼتیا دودول او پیاوړې کول

ددې لپاره چې خلک او اړونده بنسټونه پر وخت اطلاعاتو ته لاسرسی ولري او شکایتونو ته رسیدنه وشي، د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د اطلاع رسونې او شکایتونو ته د رسیدنې سیستم رامنځته کوي. د اطلاع رسونې په دغه سیستم کې به سوداګریز فرصتونه، تدارکاتي پروسې، د هستوګنې د نمره او اپارتمانونو وېش، د کور جوړولو د سکتورلاسته راوړنې او پرمختیایي پلانونه شامل وي .

## ۵. د ساتنې او څارنې لپاره د اپارتمانونو د مالکانو د اتحادیو (Home Owners Association) جوړول

په ښارګوټو او مجتمع گانو کې د استوګنیزو بلاکونو د ښې ساتنې او څارنې په موخه په هره استوګنیزه مجتمع کې د کورونو د مالکانو د اتحادیو جوړول اجباري گڼل کېږي. دغه اتحادیې باید د رسمي اساسنامو لرونکې وي او د کورونو ټول مالکان پکې غړیتوب ولري. یادې اتحادیې د استوګنیزې مجتمع د ساتنې او څارنې اړوند ټولو چارو مسؤلیت په غاړه لري او د اتحادیې له غړو څخه د فیسونو د راټولولو له لارې تمویلېږي. د کورونو د مالکانو د اتحادیو د د تأسیس ډول، کاری لایحې او مسؤلیتونو په اړه جلا طرز العمل ترتیبیږي.

## ۶. په اپارتمانونو کې د اوسیدلو د فرهنگ دودول

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د عامه اړیکو او عامه پوهاوي په ستراتیژۍ کې په اپارتمان کې د اوسیدلو د فرهنگ د دودولو پروگرام ته ځانگړې پاملرنه کوي. همدارنگه د کور جوړولو او ځمکو وزارت د قباليو چې د اپارتمانونو قبالي هم پکې شاملې دي مقررې ترتیبوي چې خلک به په اپارتمانونو کې ژوند ته وهڅوي.

## ۱۱. د کور جوړولو مالي تامین (Housing Finance)

د افغانستان د اوسیدونکو (ښاروندانو) غوڅ اکثریت د کورونو د جوړولو لپاره بانکونو او مالي بنسټونو ته مراجعه نه کوي بلکې اړ دي کله کله انتظار وباسي څو د کور جوړولو یا اخیستلو لپاره پوره پیسې سپما کړي. د افغانستان دولت د دغو ستونزو د هوارولو او د کور جوړولو د اوږدمهال اپورونو پر وړاندې د قانوني خنډونو د لیرې کولو په موخه په ۲۰۰۹ کال کې په بانکي راکړو ورکړو کې د غیر منقولو اموالو لپاره د مسکن د رهن قانون تصویب کړ .

ددغه قانون د تصویب موخه په افغانستان کې د مسکن د رهن لپاره د قانوني چوکاټ رامنځته کول وه. یاد قانون د مسکن (کورونو) د رهن لپاره د مناسبو شرایطو رامنځته کول، د کور جوړولو د پور د توافقنامې شرایط، د رهن (پور) اخیستونکي او رهن (پور) ورکونکي مکلفیتونه او مسؤلیتونه د تر بحث لاندې نیولي .

مگر له بده مرغه دغه قانون د تمویل په برخه کې په رسمي بازار کې بریالی نه وو او نه توانیدو چې په هیواد کې د رهن (پور) بازار رامنځته کړي .

له بله اړخه د افغانستان په بانکي سیستم کې موجودې پیسې تر ډیره په جاري او لنډ مهاله حسابونو کې دي، دا په دې مانا چې د اوږدمهاله پورونو د ورکړې لپاره کافي سیالیت (liquidity) وجود نلري نو له همدې امله اوسمهال ډیرې افغانې کورنۍ د کورونو د پیریدو لپاره مالي سرچینو ته لاسرسی نه لري. له بله اړخه، د افغانانو ټیټ او غیر ثابت عاید او د اسلامي بانکي محصولاتو نه موجودیت د کورجوړونې د تمویل له عمده ننګونو څخه دي .

د کور جوړولو د رهن د قانون بیا کتنه، د کور جوړولو د پراختیا د صندوق جوړول، د اسلامي شریعت سره سم د اسلامي بانکي محصولاتو را منځته کول او پیاوړتیا او د جایدادونو د ارزښت د ټاکنې د مرکز جوړول کیدای شي د کور جوړولو د سکتور د مالي تامین په برخه کې ستونزې لمنځه یوسي او د کور جوړولو د مالي تامین لپاره د مناسبو شرایطو په رامنځته کولو کې مرسته وکړي .

#### محدودیتونه

1. د رهن د بازار لپاره د مناسب قانوني چاپیریال نشتوالی؛
2. د افغانستان په بانکي سیستم کې د موجود سیالیت (liquidity) ماهیت داسې دی چې تر ډیره له جاري او لنډ مهاله میعادې حسابونو څخه تشکیل شوی دی چې د کور جوړولو د اوږدې مودې پورونو لپاره مناسب نه دی او له خطرونو سره مل دی؛
3. د هیواد زیاتره وګړي د ټیټ او غیر ثابت عاید درلودونکي دي چې له امله یې د کور جوړولو په موخه د اوږدې مودې پورونو لپاره د هغوي لاسرسی محدود کړی؛
4. د هیواد په بانکي سیستم کې د مسکن لپاره د اوږدمهاله تمویل سیستم نه دی رامنځته شوی، همدا دلیل دی چې ګڼ شمیر کورنۍ غیر رسمي مالي سیستمونو ته مخه کوي؛
5. په افغانستان کې د جایدادونو د ارزښت د ټاکلو لپاره د تخصصي بنسټونو نشتوالی؛
6. کوچنیو پورونو هغه بنسټونه چې د مسکن په مالي سکتور کې فعالیت کوي، د پور اندازه یې د تقاضا په پرتله ډیره کمه او ټکټانه یې لوړه ده؛
7. د تضمین په توګه په ایښودل شوو شتمنیو د باور د نشتوالي له امله د کورونو د جوړولو لپاره ودانیزو شرکتونو ته د لنډ مهاله پورونو نه ورکول؛
8. د بیمې د پیاوړې سیستم نشتوالي او د حق البیمې (Premium) لوړوالي، پور ورکونکي د پورونو د خطر د شریکولو په موخه د بیمه ورکونکو په پیدا کولو کې له ستونزو سره مخ کړي .

#### د پالیسۍ توضیحات

حل لارې د پالیسۍ د توضیحاتو په چوکاټ کې په تفصیل سره لاندې وړاندې شوي دي:

1. د کورونو (مسکن) د پور (رهن) د قانون عیارول او پلي کول  
د کور جوړولو لپاره د پور (رهن) د بازار را منځته کولو لپاره اړینه ده چې د کورونو د پور (رهن مسکن) په برخه کې څرګند او د تطبیق وړ قانون موجود وي تر څو د پور (رهن) د بازار لپاره مناسب چاپیریال را منځته شي. له همدې امله اړینه ده چې د پور (رهن) موجوده قانون ته بیا کتنه وشي او تعدیلات په کې رامنځته شي. د رهن اوسني قانون په عیارولو کې، باید د اوسیدو (اقامې) د حق سلېول (اخیستل)، د کور تخلیه، د اسلامي او دودیز رهن (conventional) تر منځ توپیر، د زیدخلو بنسټونو صلاحیتونه او مسؤلیتونه او نور ابهامونه او هغه موضوعات په پام کې ونیول شي چې د تطبیق وړ نه دي .

#### 2. د کور جوړولو د پراختیا د صندوق را منځته کول

د کور جوړولو د پراختیا صندوق د کور جوړولو د تمویل او مالي مدیریت په موخه را منځته کيږي چې د درې اساسي دندو درلودونکي به وي:

- د مالي بنسټونو (financial institutions) لپاره د اوږد مهاله سياليت liquidity د اسانتياوو برابرول؛
- د کور جوړولو په سکتور کې مالي بنسټونو ته د لنډې او اوږدې مودې پورونو لپاره د ضمانتونو ورکول؛
- د کور جوړولو د دولتي پروژو تمويل.
- د کور جوړولو د پراختيا صندوق له لاندې سرچينو څخه تمويليري:
- د دولتي ځمکو او املاکو د کرايي، مشارکت (عامه او خصوصي) او پلور له درکه عوايد؛
- له ملي بودجې څخه د کور جوړولو د پراختيا صندوق ته کلني تخصيص؛
- د خپلسرو ښارگوتو د قانوني کولو له درکه عوايد؛
- د اوږدې مودې د پورونو او مالي بنسټونو د تضمين له درکه عوايد؛
- د نړيوالو بانکونو او مالي بنسټونو اوږدمهاله پورونه؛
- له دولتي املاکو څخه د تضمين په توگه د کار اخيستلو له لارې له کورنيو او بهرنيو بانکونو څخه د پورونو تر لاسه کول؛
- هغه عوايد چې د مرستندويه هيوادونو د بلا عوضه مرستو پر مټ د رغول شوو اپارتمانونو له خرڅلاو څخه تر لاسه کيري؛
- د صکوکو د بازار تر رامنځته کيدو وروسته د پور د اسنادو او صکوکو خپرول؛
- د تقاعد له صندوق څخه تمويل.

3. کور جوړولو په سکتور کې د اسلامي بانکوالي محصولاتو را منځته کول او پياوړي کول .  
 د ديني او فرهنگي حساسيتونو له امله زياتې کورنۍ له دوديزي بانکوالي (conventional) څخه کار نه اخلي. له همدې امله د افغانستان بانک په همکارۍ د کور جوړولو په سکتور کې اوږد مهاله اسلامي بانکي محصولات رامنځته کيري او پياوړي کيري. همدا رنگه د ودانيزو شرکتونو او د کور جوړولو په سکتور کې د پراختيا ورکونکو لپاره لنډ مهاله محصولات پياوړي کيري .

#### 4. د جايدادونو او ملکيتونو د ارزښت ټاکلو د مرکز را منځته کول (Real Estate Appraisal and Clearance Center)

د جايدادونو د بيو د ټاکلو او د مالکيت د تثبيت په برخو کې د ستونزو د هوارولو په موخه، د افغانستان بانک په همکارۍ سره د ښار جوړولو او ځمکو د وزارت د خصوصي کولو د معينيت په چوکاټ کې د جايدادونو د ارزښت د ټاکلو او اسنادو د تثبيت مرکز جوړيږي. دا مرکز به لاندې دندې په غاړه لري :

- د نړيوالو تجربو په نظر کې نيولو سره د جايدادونو د ارزښت د ټاکلو لپاره د لارښود جوړول؛
- دلاندې خدمتونو وړاندې کول:
- د ځمکو او جايدادونو د ارزښت ټاکل؛
- د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د اړوندو رياستونو په همکارۍ سره د ځمکو او جايدادونو د ملکيت د اسنادو تثبيت؛
- د ځمکو او جايدادونو اړونده شخړو هوارول .
- د جايدادونو د ارزښت د ټاکلو په برخه کې د متخصصينو تصديق (Certification) او روزل؛
- د جايدادونو د ارزښت ټاکلو دخپلواکو متخصصينو لخوا د ارزښت ټاکنې د راپورونو تصديق
- ددې مرکز د فعاليت او کړنو د څرنگوالي لپاره جلا کړنلاره ترتيبيري .

5. د کور جوړولو په سکتور کې د فعاليت لپاره د کوچنيو پورونو د بنسټونو هڅول



د اوږدې مودې لپاره د نغدي اسانتياوو په ورکولو سره کوچني پور ورکونکي بنسټونه هڅول کيږي خو د دوی د وړتياوو له لارې د تدريجي کور جوړولو د لومړي پړاو پيسې چې ورته اړتيا لري په تمويل کې استفاده کړي خو کوچني پور ورکونکي بنسټونه خپل خدمتونه دکور جوړولو په سکتور کې وړاندې کړي.

6. د کور جوړولو په برخه کې د بيمې د خدمتونو پياوړي کول

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت، د مالي وزارت، د بانکونو اتحاديې او موجوده شرکتونو سره په همغږۍ د کور جوړولو په برخه کې د بيمې خدمتونه رامنځته او پياوړي کوي خو د کور جوړولو د رهن په برخه کې خطرونه کم شي او مالي بنسټونه داوږدې مودې لپاره د پور د ورکړې لپاره وهڅول شي.

### III. د کورونو پلانونه

د کور جوړولو د سکتور پلانونه د ښار جوړولو او ځمکو د وزارت له بنسټيزو دندو څخه ده. دوامداره پرمختيا ته د رسيدو لپاره دقيقه پلان جوړونه مهمه وسيله او جدي اړتيا ده. اوسمهال ښارونه د نفوسو د چټکې ودې او د سرچينو له کموالي سره مخامخ دي چې د ځمکو څخه د اغيزمنې گټې اخيستې، د ژوند د چاپيريال ساتې، د بنسټيزو جوړښتونو او عامه خدمتونو د وړاندې کوونکيو شبکو را منځته کولو او پياوړتيا ته کلکه اړتيا ليدل کيږي.

په دې برخه کې ډير شمير محدوديتونه شته چې د حکومت پاملرنې ته اړتيا لري. په وروستۍ يوه نيمه لسيزه کې د ښاري پراختيا لپاره د اغيزمنو پلانونو نشتوالی ددې سبب شوی چې ښاري پراختيا په سمه توگه مديريت نه شي او په نتيجه کې ښاري سيمې په غير رسمي توگه وده وکړي. همدارنگه د کور سکتور په برخه کې د دقيقو احصايو او شميرو نشتوالی په دې سکتور کې د پلان جوړونې په لاره کې جدي محدوديتونه را منځته کړي دي. د افغانستان اسلامي جمهوريت په ټول افغانستان کې زياتې ځمکې په واک کې لري مگر تر اوسه د کور جوړولو لپاره د ځمکو عرضه د محدوديتونو سره مخ ده.

د ځمکو د بانک را منځته کول يو ستر او په خپل ځای اقدام و چې کيدای شي د کور جوړولو په سکتور کې يو فرصت وبلل شي. د کور جوړولو د هر اړخيزې او دقيقې پلان جوړونې په منظور د مناسبو ځمکو په اړه د مالوماتو د برابرولو لپاره ددې بانک غني کول ځانگړی اهميت لري. همدارنگه د هيواد په کچه د کورونو د سروی، په غير رسمي سيمو کې د خدمتونو وړاندې کول، د دولتي املاکو څخه اغيزمنه گټه اخيستنه او نوې ښاري رغونه، د پاليسيو، لارښوونو او طرزالعملونو جوړول ايجابوي.

### محدوديتونه

- 1) په ښارونو کې د غير رسمي او غير پلاني سيمو چټکه وده؛
- 2) په هيواد کې د خپلسرو ښارگوټو شتون؛
- 3) قسمي پراختيا او د سپينو ښاري ځمکو موجوديت؛
- 4) د کور (مسکن) په سکتور کې د ښاري او کليوالو سيمو په اړه د کره، تازه او تصنيف شوو مالوماتو کموالی؛
- 5) د موقعيت، عوايدو، ټولنيز حالت او کورونو ته د خلکو د اړتيا پر بنسټ د هستوگنيزو مجتمع گانو د هر اړخيزه ویش نه موجوديت؛
- 6) د هيواد په کچه د ځمکو او اپارتمانونو د وېش مديريت څرگند نه دی؛
- 7) د ښاري پلانونو نشتوالی او يا نه تطبيق؛
- 8) له دولتي ځمکو او املاکو څخه د گټې اخيستې په برخه کې د حکومت کړنې او اجرات اغيزمن نه وه چې پايله يې له ځمکې او املاکو څخه نا سمه استفاده او له هيواد څخه د پانگې د تيبښتې لامل شوی؛
- 9) نا مناسبه ښاري زيربنا .

### د پاليسۍ توضيحات

حل لارې د پاليسۍ د توضيحاتو په چوکاټ کې په تفصيل سره لاندې وړاندې شوي دي:

#### 1. د سمون او نوي کولو د پالیسي ترتيب

د غیر رسمي سیمو د رسمي کولو پروسه - چې په دې وروستیو کې د ښار جوړولو او ځمکو وزارت لخوا پیل شوې- د دغو سیمو د سمون او نوي کولو لپاره غوره فرصتونه برابروي. د ښار جوړولو او ځمکو وزارت له همدې امله د غیر پلاڼي او غیر رسمي سیمو د سمون او نوي کولو پالیسي ترتیبوي څو لومړنیو خدمتونو ته د وګړو لاسرسی تضمین او له ځمکو څخه اغیزمنه ګټه پورته شي.

#### 2. د خپلسرو ښارګوتو رسمي کول

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د خپلسرو ښارګوتو د رسمي کولو لپاره مقررې ترتیبوي چې د هغې په تطبیق سره به د خلکو د ملکیت حق تثبیت او د پام وړ عواید د دولت خزانه ته راشي.

#### 3. د ښاري سیمو مجددې احیاء

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د ښه موقعیت لرونکو ښاري ځمکو څخه د مؤثرې استفادې، د لږ-پرمختللو ښاري سیمو عصري کول، د پرمختیایي او بنسټیزو پروژو تمویل او د خصوصي سکتور د پانګې اچونې د جلب لپاره د ښاري سیمو د مجددې احیاء (regeneration) طرز العمل ترتیبوي. د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د خصوصي کولو د معینیت لاندې د ښاري سیمو د مجددې احیاء ریاست رامنځته کوي.

#### 4. د مسکن د سروی ترسره کول

د مسکن په سکتور کې د ولایتونو په کچه د معلوماتو کموالی د مسکن د سکتور یو له عمده محدودیتونو څخه دی چې د هستوګنیزو مجتمع ګانو د پلان جوړونې په برخه کې یې خنډونه رامنځته کړي. د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د احصایې او معلوماتو له ملي ادارې سره په همغږۍ، د مسکن په سکتور کې د مالوماتو د بشپړولو په موخه، د هیواد په کچه مالومات را ټولوي.

#### 5. د مسکن د دقیقې پلان جوړونې په موخه د هستوګنیزو مجتمع ګانو ډلبندي

د ټولني د مختلفو ډلو اړتیاوې او مسکن ته د هغوي د لاسرسي وړتیا یو له بل سره توپیر لري. د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د کور جوړولو د پروژو د پلانونو پر مهال د پروژو لاندې ډلبندي په پام کې نیسي؛ د ټایپولوژیانو په ګډون د دغو مجتمع ګانو جزئیات په جلا تقنیني اسنادو کې روښانه کيږي:

#### 1) ارزان بیه هستوګنیزې مجتمع ګانې د ټیټ عاید لرونکو او زیانمنیدونکو وګړو لپاره

زیانمنیدونکي قشرونه عبارت دي له:

- د امنیتي او دفاعي ځواکونو د شهیدانو او معلولینو کورنۍ؛
- بیرته راستانه شوي او داخلي بیخایه شوي خلک؛
- هغه میرمنې چې د کورنۍ سرپرستي په غاړه لري؛
- هغه کوچیان چې غواړي په ښارونو کې میشت شي.

ټیټ عاید لرونکي قشرونه عبارت دي له:

- دفاعي او امنیتي ځواکونه، ښوونکي، روغتیایي پرسونل او د دولت ټیټ رتبه کارکوونکي؛
- د ټولني نور کم عاید لرونکي وګړي؛
- او متقاعدین د دوی د تقاعد د پیسو په بدل کې؛

#### 2) د منځنیو عوایدو لرونکو وګړو او کسبګرو لپاره هستوګنیزې مجتمع ګانې

#### 3) هستوګنیزې - سوداګریزې مجتمع ګانې

په دې ډله کې شامل قشرونه عبارت دي له:

- لوړ معاش درلودونکي کارکوونکي؛
- لوړ رتبه او عالي رتبه دولتي چارواکي؛
- سوداګر او پانګوال؛

- او نور هغه وگړي چې د لوړعواید درلودونکي دي .
- 4) د بزگرانو او مالدارانو لپاره د هستوگنې - کرنې مجتمع گانې په دې کټگورۍ شامل قشرونه عبارت دي له:
  - هیواد ته راستانه شوي او داخلي بیخایه شوي؛
  - هغه کوچیان چې د کرنې سره علاقه لري؛
  - نور خلک چې د کرنې په برخه کې له کار کولو سره لیوالتیا لري.
- 5) د صنعتکارانو لپاره مسکونی - صنعتي مجتمع گانې . په دې کټگورۍ کې شامل قشرونه عبارت دي له:
  - راستانه شوي او داخلي بیخایه شوي؛
  - کسبگر؛
  - پیشه وران.
- 6) په سرحدي ولایتونو کې هستوگنیزې- سوداگریزې مجتمع گانې
- 7) د هیواد په بهر کې د افغان ډیپلوماتانو او پانکوالو لپاره هستوگنیزې مجتمع گانې

#### 6. د ځمکو او اپارتمانونو د وېش مدیریت

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت په هیواد کې د ځمکو او اپارتمانونو د وېش د څرنګوالي لپاره ځانګړې طرزالعمل ترتیبوي تر څو ښاروالی او اړونده ادارې په دې برخه کې خپل فعالیتونه ورسره برابر کړي. دا عمل به د ټولنیز عدالت په تامین او د رویتیا په پیاوړتیا کې مرسته وکړي.

#### 7. د مسکن د پروژو د پلانونو او تطبیق لپاره د ځانګړو ښاري زونونو په نښه کول

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د ولایتونو او ښارونو له چارواکو سره یو ځای د مسکن اړونده پروژو د ډیزاین او پلي کولو لپاره د ځانګړو ښاري زونونو د رامنځته کولو په څیر د پلان جوړونې له ځانګړو ایزارو څخه کار اخلي. اړونده ادارې به وکولی شي څو د ښاري مدیریت د ځانګړو وسایلو لکه د ځمکو وېش، د ځمکو مزایدې او د پلور له قانوني حق څخه په استفادې د پایښت لرونکي او جامع مسکن د دودولو لپاره کار واخلي .

د ښاري پراختیا ځانګړي زونونه په لویو پانګو اچونو کې د عامه - خصوصي شراکت د پیل او بریالي کیدو لپاره زیات اهمیت لري. همدارنګه له دغو زونونو څخه به د ښارونو په بیلابیلو سیمو کې د توان وړ کور جوړونې پروژو د امکان پذیرۍ د تضمین د یوې وسیلې په توګه کار واخیستل شي .

#### 8. د دولتي ځمکو او املاکو څخه د مؤثرې کار اخیستنې لپاره د طرزالعمل ترتیبول

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د لاندې موخو لپاره له دولتي ځمکو او املاکو څخه د اغیزمنې استفادې لپاره طرزالعمل جوړوي.

- په دولتي ځمکو او جايدادونو باندې د سوداګریزو، هستوګنیزو، صنعتي، عامه خدمتونو، کرنیزو او کرنیزو صنایعو د مرکزونو د جوړولو لپاره د خصوصي پانګې اچونې جلب او هڅول؛
- د قانون له حکمونو سره سم د دولتي ځمکو او املاکو څخه د کرایې، پلور، اجارې او عامه - خصوصي شراکت له لارې مؤثره استفاده؛
- له عصري ټکنالوژۍ څخه په کار اخیستنې، دولتي املاکو ته د لاسرسۍ لپاره د ساده او روڼ میکانیزم را منځته کول؛
- او له دولتي ځمکو او املاکو څخه د مؤثرې ګټې اخیستنې له لارې د عامه تاسیساتو د رغولو تمویلول .

## 9. د ځمکو د شته بانک بډايه کول

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د ځمکو بانک پياوړی کوي او د ښارونو او کلیو په مناسبو ځایونو کې د ځمکو د بیلابیلو ټوټو په اړه معلومات (پروفایلو) په دې هدف وړ زیاتوي تر څو د ښاري او کلیوالي پراختیا په پروگرامونو کې ورگډې او په پای کې د کور جوړونې د پروژو لپاره ورڅخه کار واخیستل شي .

## 10. د ښاري زیربنا سمون او پراختیا

د افغانستان اسلامي جمهوري دولت د ښاري زیربناوو د پراختیا د پروژو د تمویل لپاره له دودیزو روشونو تر څنګ د استملاک د قانون په نظر کې نیولو سره د ځمکې د ارزښت د زیاتوالي (Land Value Capture) له میتود څخه هم کار اخلي تر څو د ښاري زیربناوو د سمون او پراختیا بهیر چټکتیا او ښه والی ومومي .

## 11. د کورونو نورم، سټنډرډونه او ډیزاین

ډیزاین، د کورونو د تولید د زنجیر د بنسټیز رکن په توګه د ځانګړې اهمیت درلودونکی دی چې باید د انجینرۍ او چاپیریال ساتنې له معیارونو سره سم او ټولنیزو، کلتوري، اقتصادي او جغرافیوي شرایطو ته په پام سره ترسره شي. د ډیزاین ترڅنګ، د کورونو د تولید د ټول ځنځیر پړاونو لپاره اړینه ده چې له یوې خوا د تطبیق وړ نورم او سټنډرډ موجود وي او له بلې خوا دا معیارونه په ښه ډول تطبیق شي.

مګر له بده مرغه د یو شمیر دلایلو لکه د تازه ( اپډیټ )، ټول شموله او تطبیق وړ کودونو او سټنډرډونو د نشتوالي، د کادري ظرفیتونو د کموالي او ډیزاین ته د یو مهم اصل په توګه د کمې پاملرنې له امله په زیاترو ودانیو کې د مصنوعي، هويت (پېژندګلوی)، مهندسي او د ژوند د چاپیریال له اړخه ستونزې لیدل کېږي. د سټنډرډ ملي اداره د افغانستان د ملي سټنډرډ د قانون پر بنسټ له نورو اړونده ادارو سره په همغږۍ د کودونو د ترتیب دنده په غاړه لري. یادې ادارې په ودانیزه برخه کې د سټرکچر او مهندسي کودونه له امریکایي کودونو څخه اقتباس کړي وو چې له استفادې څخه وړاندې منسوخ شوه. کودونه معمولاً هر کال شرایطو او د تحقیقاتو پایلو ته په پام سره له سره کتل کېږي چې اوسمهال دا وړتیا په هیواد کې نه لیدل کېږي. له همدې امله مناسب روش دا دی چې د ( International Building Code ) په څیر د ودانیزو او انجینرۍ د معتبرو کودونو له تر ټولو وروستی نسخې څخه د افغانستان له شرایطو سره سم کار واخیستل شي .

په هیواد کې د ځایي ودانیزو توکو د پریمانه سرچینو له موجودیت سره سره، هیواد ته ودانیز توکي راواردیږي چې د بېو د لوړوالي او د ژوندانه په چاپیریال د منفي اغیزو لامل ګرځېدلی. له دې اړخه، د ودانیزو توکو د وارداتو تعویض او په هیواد کې دننه د ودانیزو توکو د صنعت د پیاوړي کیدو لپاره ګڼ شمیر فرصتونه موجود دي. دغه واقعیت ته په کتو سره، د ودانیزو توکو د وارداتو د تعویض لپاره د تطبیق وړ ستراتیژۍ ترتیب او پلي کول او همدا راز د اسلامي او افغاني مهندسي په پام کې ساتلو سره په ډیزاین کې د ځایي توکو د کارونې لارښودونو او تاییدولو ژيانو د تهیه کولو جدي اړتیا لیدل کېږي. همدارنګه اړینه ده چې دافغاني اواسلامي مهندسي کلتور د دودولو لپاره د پوهنتونونو په کریکولم کې ځانګړي کورسونه په پام کې ونیول شي.

د ډیزاین او کارول شویو ساختماني موادو د ډول سربیره، ټکنالوژي، تجهیزات او ماهره بشري قوه د کور جوړولو او ودانیز صنعت کې اغیزمن فکتورونه دي چې د تمام شوو بېو په راتیتولو او د کیفیت په لوړولو کې بنسټیز نقش لري. له عصري تجهیزاتو، روشونو او ټکنالوژۍ څخه کار اخیستل او د سکتور په مسکن کې د ماهر کاري ځواک جذب او روزل په دې سکتور کې د بنسټیز ښه والي او بدلون لامل کېږي.

## محدودیتونه

1) د انجینرۍ، مهندسي او د ژوند د چاپیریال په برخه کې د الزامي او اپډیټ کودونو او سټنډرډونو (لکه د زلزلي، اور او د انرژۍ څخه د اغیزمنې ګټې اخیستنې) کموالی؛

2) د سیمه ایزو تخنیکونو او محلي معمارۍ له سبکونو څخه په استفادې کې کموالی. زیاتره ودانۍ په ځانګړې توګه کورونه او هستوګنیزې مجتمع ګانې د افغاني کلتور او افغاني مهندسي هويت معیارونه نلري؛ د ډیزاین بریالی ټاپولوژي چې د خلکو اقتصاد او د ژوندانه د کچې په پام کې نیولو سره د افغاني او اسلامي مهندسي د هويت او کلتور ښوونډوي وي، خورا کمې دي؛

3) په دیزاین او کور جوړولو کې د ژوند چاپیریال او اقتصاد له پلوه د لوړې بې لرونکیو وارداتي ودانیزو توکو لکه اوسپنیز کانکریت څخه بې روه کار اخیستل؛

4) د ودانیزو کارونو په بېلابېلو برخو کې د ماهر و کارگرو نه شتون؛

5) د کور جوړولو په برخه کې له عصري روشونو، تجهیزاتو او ټکنالوژۍ څخه محدوده کار اخیستنه؛

6) د پېښو او طبعي آفتونو په وړاندې د هستوګنیزو ودانیو د کیفیت او مصنویت ټیټوالی؛

7) د کور جوړولو لوړه بیه.

### د پالیسي توضیحات

حل لارې د پالیسي د توضیحاتو په چوکاټ کې په تفصیل سره لاندې وړاندې شوي دي:

#### 1. د کورونو نورم او سټنډرډ

د سټنډرډ ملي ادارې سره په همغږۍ، په لومړي پړاو کې د تطبیق وړ اېډیټ شوي کودونه لکه د مشابه هیوادونو کودونه او یا نړیوال کودونه (IBC) د مهندسي، انجینرۍ او ژوندانه د چاپیریال ( لږ تر لږه د زلزلې، اور او له انرژۍ څخه د اغیزمنې ګټې اخیستنې کودونه) اقلیمي او جغرافیایي شرایطو ته په کتو سره د استفادې وړ ګرځي. په منځمهال او یا اوږد مهال کې به ملي سټنډرډونه را منځته کېږي.

#### 2. د اسلامي او افغاني مهندسي د هويت دودول

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د مهندسي نظام د پراختیا د ادارې له لارې، د اسلامي او افغاني معمارۍ لارښود د کور جوړونې پروژو لپاره ترتیبوي څو اسلامي او افغاني هويت ژوندی او رواج کېږي. ددې پالیسي سره سم، د ګټه اخیستونکیو د ډلې سره سم د پالیسي ټیپولوژي ترتیب کېږي. د عامه پوهاوي لپاره د افغانستان اسلامي جمهوري دولت د هیواد د پوهنتونونو په درسي نصاب کې د عامه پوهاوي پروګرامونه ځای پر ځای کوي.

#### 3. ودانیز توکي

د سیمه ییزو ساختماني موادو کارولو د رواج او ودې لپاره د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د اړونده ادارو سره د همغږۍ لپاره، د وارداتو د تعویض او د ساختماني موادو د کیفیت تضمین ستراتیژي ترتیبوي. ددې ستراتیژۍ بنسټیزې موخې عبارت دي له:

- هیواد ته واردوونکو توکو ته د علاقې کمول
- د هیواد په دننه کې د ساختماني موادو د تولید لپاره د پانګونې هڅول
- د ساختماني موادو د کیفیت د تصدیق او تضمین لپاره د میکانیزم را منځته کول

#### 4. په ساختماني سکتور کې د ماهر کاري ځواک پراختیا

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د مسلکي او تخنیکي زده کړو له ادارې TVET Authority سره په همغږۍ د ساختمان په سکتور کې د ماهر و کارکوونکیو د پراختیا ستراتیژي ترتیبوي چې د ساختماني او ځمکو انستیتیوت بډایي کول هم په کې شامل دي څو ماهر او فني کارگران د ودانیزو چارو په بیلا بیلو برخو کې و روزل شي .

#### 5. د کورونو د تولید اقتصادیت او اغیزمنتیا

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د کور جوړولو په زنجیره کې د اغیزمنتیا او اقتصادیت د لوړوالي په موخه د کتلوي تولید او له وړاندې جوړو شوو قطعاتو څخه د کار اخیستنې په قالب کې د عصري ساختماني ټکنالوژۍ، تجهیزاتو او روشونو د کار اخیستنې د ترویج میکانیزم ته پراختیا ورکوي .

همدارنگه د کورونو د سترو پروژو د ډیزاین لپاره، لږ تر لږه په لومړیو پړاوونو کې باید معتبرې نړیوالې کمپنۍ استخدام شي خو له یوې خوا ډیزاین معیاري کرل شي او له بلې خوا د پوهې او تجربې لپاره تر سره شي.

#### 6. د ودانیو مقاومت زیاتول او معیاري کول

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د هستوګنیزو ودانیو زیان موندنې او معیاري کولو د تشخیص لپاره، معیارونه او شاخصونه ترتیب کړي دي او د ښاروالیو په واسطه تطبیقوي. ددې معیارونو تطبیق د ښاریانو د ژوند د مصونیت لامل ګرځي.

#### 7. د لګښت راټیټول

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د څیړنیزو مرکزونو او پوهنتونو سره په همکارۍ د ارزان بیو کورونو د نوښتګرو طرحو، چې د افغانستان له اقتصادي، فرهنګي، او ټولنیزو شرایطو سره برابرې وي، په هکله څیړنې او پراختیا دودوي.

همدارنگه د کور جوړولو د بیو د ټیټولو لپاره د ارزان بیو کورونو د طرحې او تطبیق لپاره لارښود ترتیبوي چې د تدریجي کور جوړونې (Incremental housing) او په خپله د کور جوړول Self-construction پکې شامل وي.

#### ۷. په کورونو کې د خصوصي سکتور ونډه اخیستل

د کورونو د مناسب او ګټور بازار پراختیا د خصوصي سکتور فعالې ونډې اخیستنې ته اړتیا لري. د مسکن په سکتور کې د خصوصي سکتور فعاله ونډه اخیستنه، د اقتصادي ودې، د مسکن د بېې د ټیټېدو او د ټولني بېلابېلو قشرونو ته انتخابونو د زیاتوالي لامل ګرځي له دې امله لازمه ده چې د مسکن په بازار کې د خصوصي سکتور د ونډې اخیستلو لپاره لازم شرایط چمتو شي.

د کور جوړولو پروژو د ودانولو په موخه د خصوصي سکتور د بنسټونو محدود لاسرسی، ساختماني پورونو ته د لاسرسي محدودیت او د عامه او خصوصي مشارکت د عملي میکانیزمونو کمزورتیا هغه عمده فکتورونه دي چې خصوصي سکتور د کور جوړونې په سکتور کې له ونډې اخیستنې راګرځوي.

بنسټیز تدبیرونه لکه د مسکن په سکتور کې د بېلابېلو مشارکتونو لپاره حقوقي او د تطبیق وړ چوکاټ ترتیبول او همدارنگه او د ځمکو او تمویل په برخه کې کور جوړونکو ته د اړینو اسانتیاوو رامنځته کول کولی شي د مسکن په تولید کې د خصوصي سکتور د ونډې د زیاتوالي لامل وګرځي.

#### محدودیتونه

- 1) د کورونو په برخه کې له خصوصي سکتور سره د مشارکت لپاره د مناسب حقوقي چوکاټ نشتوالی؛
- 2) د کور جوړولو د پروژو لپاره مناسبو دولتي ځمکو ته د خصوصي سکتور نه لاسرسي؛
- 3) او د نړیوالو معتبرو کور جوړونکو (developers) کمه علاقمندي

#### د پالیسي توضیحات

حل لارې د پالیسي د توضیحاتو په چوکاټ کې په تفصیل سره لاندې وړاندې شوي دي:

#### 1. له خصوصي سکتور سره د دولت مشارکت

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د مسکن په سکتور کې د بېلابېلو شراکتونو لپاره حقوقي چوکاټ چمتو کوي:

- عامه - خصوصي شراکت (PPP)
- عامه، خصوصي او د خلکو مشارکت (PPPP)
- د خلکو، ښاروالی او خصوصي سکتور مشارکت (په ځانګړې توګه په سمون او له سره جوړولو کې)
- د خلکو، پانګوالو او وده ورکوونکیو مشارکت

د حقوقي چوکاټ موجودیت د مسکن په سکتور کې د خصوصي سکتور او خلکو ونډې اخیستنې ته لاره هواروي.

## 2. د کورونو لپاره مناسبه ځمکه

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د مسکن د پروژو د تطبیق لپاره د دولتي املاکو او ځمکو څخه د اغیزمنې گټې اخیستنې لپاره مناسبو ځمکو ته د خصوصي سکتور د لاسرسي د زیاتوالي لپاره روڼ میکانیزم را منځته کوي. زیاتو ځمکو ته دغه لاسرسي به تر کومه ځایه چې شونې ده د ښارونو د پراخوالي پرته ترسره شي.

## 3. د نړیوالو کور جوړونکو جلبول

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د اړونده ادارو په مرسته د نړیوالو معتبرو کور جوړونکو او پانگوالو د جلب او هڅولو لپاره د معتبرو مالي تضمینونو د وړاندې کولو او د کورجوړونې لپاره د مناسبو ځمکو د ورکولو له لارې مناسب حقوقي چاپیریال رامنځته کوي .

## انفاذ

په دې پالیسي کې د مسکن د سکتور پنځه بنسټیزې ساحې شاملې دي چې دښاري پراختیا د عالي شورا له تائید وروسته د تطبیق وړ ده.

## مقدمه

ایجاد و یک سیستم کارا، پایدار و انعطاف پذیر بمنظور تهیه مسکن باکیفیت و قابل استطاعت برای تمام اتباع مستحق مطابق احکام قانون اساسی کشور حتی پنداشته می شود. در کنار رفع چالش بی سرپناهی، تولید مسکن باعث رشد اقتصاد ملی و اشتغال زایی مستقیم و غیر مستقیم می گردد. عموماً دو مشخصه عمده در تأمین مسکن قابل بحث است:

اول، خرید مسکن ممکن است بزرگ ترین معامله ای باشد که اکثر مردم در طول عمر خود انجام می دهند، بنه ای که خانواده های متوسط حدود یک چهارم از درآمد و اقشار فقیر یا در آستانه فقر ۵۰ درصد و حتی بیشتر از درآمد خود را به خرید مسکن اختصاص می دهند. هر تغییر کوچک در قیمت مسکن می تواند آثار مخرب و جبران ناپذیری بر زندگی اشخاص و خانواده ها داشته باشد.

دوم، تجربه نشان داده است که رشد غیرمعمول قیمت مسکن به ویژه در شهرهای بزرگ و عدم توجه به آن مشکلات عدیده ای را در ابعاد فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و حتی سیاسی ایجاد کرده که در نهایت منجر به حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ گردیده و بر روند رشد اقتصاد غیر رسمی نیز تاثیر گذار بوده است.

بنابراین، تولید و عرضه مسکن به عنوان وسیله ای موثر در توزیع مجدد منابع، کاهش نابرابری ها و ایجاد تعادل اجتماعی، باید در مطابقت و هماهنگی کامل با سایر سکتور های، اقتصادی و اجتماعی صورت گیرد.

خانه یا مسکن صرف یک ساختمان فیزیکی نبوده بلکه به عنوان یکی از دارایی های عمده ی اجتماعی باعث رفاه و آسایش جامعه و مردم می گردد. بنابراین، برای انعکاس نظرات تمام جوانب ذیدخل و ایجاد هماهنگی و حس مالکیت در نهاد های سکتور مسکن، جلسات مشاورتی و نظر خواهی متعدد در مرکز و ولایات در جریان تدوین این پالیسی برگزار شده است.

براساس برآوردهای انجام شده، سالانه بین ۴۱،۰۰۰ تا ۴۴،۰۰۰ واحد مسکونی جدید برای پاسخی به تقاضای جدید در شهرها مورد نیاز است. این در حالیست که برای ۹۰ تا ۹۵ فیصد مردم، مسکن عرضه شده غیر قابل استطاعت میباشد.

این پالیسی با در نظرداشت اصول اساسی نظیر برابری، مشارکت همگانی، سازگاری، وفاق جمعی و شفافیت تدوین شده است. ایجاد شرایط مناسب و سیستم های کارا برای تمام سهامداران سکتور مسکن، رشد و تقویت شرایط مشارکتی به منظور توسعه سکتور مسکن و اقتصاد ملی، جلوگیری از رشد ساحات غیر پلانی و استفاده مؤثر از زمین و املاک دولتی از اهداف عمده ای این پالیسی میباشد.

این پالیسی در پنج رکن اساسی شامل حکومتداری، تأمین مالی، پلانگذاری، نورم و ستندرها و دیزاین و سهمگیری و نقش سکتور خصوصی در مسکن ترتیب شده است. چالش های هر رکن شناسایی شده و راه حل های مشخص در قالب توضیحات پالیسی ارائه گردیده است.

پالیسی مسکن در مجموع تمام موضوعات مسکن را در افغانستان که شامل ساحات شهری، نیمه شهری و دهاتی را احتوا مینماید. هرچند تمام موضوعات مرتبط به مسکن در کشور در این پالیسی ارائه شده، همچنان پالیسی ها و طرحهای مشخص برای ساحات خاص شهری یا دهاتی نیز در نظر گرفته شده است.

برعلاوه تدوین این پالیسی، ستراتیژی تطبیقی مطابق نیازمندی و شرایط کشور نیز ترتیب گردیده است. که با در نظر داشت نوع و خصوصیات هر پالیسی و راه حل ها، زمانبندی، بودجه و مسؤل تطبیق نیزدرآن مشخص گردیده است.



## مبانی پالیسی

این پالیسی در روشنی احکام ماده ۱۴ قانون اساسی افغانستان ترتیب گردیده است.

" دولت بمنظور تهیه مسکن و توزیع ملکیت‌های عامه برای اتباع مستحق، مطابق به احکام قانون و در حدود امکانات مالی، تدابیر لازم اتخاذ مینماید."

## دورنمای پالیسی

مسکن مناسب، مصئون و قابل استطاعت برای تمام افغانها.

## اهداف پالیسی مسکن

ایجاد شرایط برای تحقق بخشیدن حق مسکن مناسب برای همه شهروندان کشور؛

تبدیل سکتور مسکن به یکی از ماشین‌های رشد اقتصاد ملی؛

آماده سازی و تقویت شرایط مشارکت جهت توسعه سکتور مسکن پایدار و فراگیر؛

ایجاد سیستم‌های مؤثر تمویل بمنظور تهیه مسکن مناسب و قابل استطاعت برای همه شهروندان؛

## افزایش کارایی در عرضه و تولید مسکن

جلوگیری از رشد ساحات غیر رسمی و غیر پلانی بمنظور انکشاف پایدار (sustainable development) و افزایش تاب آوری (resilience) شهرهای افغانستان؛

استفاده از زمین و املاک دولتی بمنظور اعمار و تمویل پروژه‌های مسکن.

## اصول پالیسی

پالیسی مسکن بر بنیاد اصول ذیل ترتیب گردیده است:

برابری: اقدامات مؤثر و کارا برای اطمینان از دسترسی همه به خصوص قشرهای آسیب پذیر و افراد کم درآمد به مسکن.

مشارکت همگانی: توسعه یک سیستم پایدار مسکن که برای همه قابل دسترس باشد، مسئولیت مشترک همه جوانب ذیدخل سکتور مسکن میباشد. برای همکاری و هماهنگی تمام جوانب ذیدخل، ایجاب مینماید تا دولت شرایطی مناسب را فراهم سازد تا از تمام ظرفیت‌ها و امکانات بگونه مؤثر استفاده صورت گیرد.

پایداری: بمنظور پاسخگویی به نیازهای فعلی بدون آسیب رساندن به محیط زیست و قابلیت‌های زندگی نسل‌های آینده مسائل مربوط به پایداری بصفت یک اصل در این پالیسی در نظر گرفته شده است. این پالیسی بیشترین کارایی استفاده از منابع، مدیریت سرمایه گذاری، توسعه تکنولوژیکی و تغییرات نهادی را ارتقاء خواهد داد تا ظرفیت‌های فعلی و آینده برای برآورده ساختن نیازهای انسانی تقویت گردد.

وفق پذیری: اقدامات پیشنهادی طوری ارایه شده که با شرایط جغرافیایی و نیازهای گروه‌های اجتماعی یا جوامع سازگار باشند. اهداف پالیسی و همچنین میکانیزم برای اجرای آنها به اندازه کافی انعطاف پذیر میباشد تا تغییرات را پذیرا و در نتیجه میکانیزم‌های ارزیابی و نظارت، بخوبی اجرا شده بتواند.

وفاق جمعی: این پالیسی هماهنگی و همکاری تمام بخش‌ها و ادارات مربوط به سکتور مسکن را ترویج نموده و رویکرد جامع و حمایتی برای به دست آوردن اهداف را مساعد میسازد.

شفافیت و پاسخگویی: این پالیسی اقداماتی را برای تضمین شفافیت در امورات دولتی و خصوصی مربوط به مسکن معرفی خواهد کرد. این امر در افزایش پاسخگویی، اعتماد و اطمینان شهروندان بالای نهاد های دولتی مؤثر خواهد بود.

#### ۱. حکومتداری سکتور مسکن

توسعه سکتور مسکن به سکتور های دولتی و خصوصی از جمله صنعت، زراعت، اقتصاد و بانکداری، زیربنا و زمین مرتبط است. وزارت شهر سازی و اراضی، وزارت مالیه، وزارت مهاجرین و عودت کننده گان، وزارت زراعت، آبیاری و مالداري، وزارت فواید عامه، شاروالی ها، شورا های ولایتی، شورا های محلی (CDCs)، اداره مستقل ارگانهای محلی، بانکها، اداره مستقل انکشاف زون پایتخت، تصدی های مرتبط، د افغانستان برشنا شرکت، شرکت آبرسانی شهری و فاضلاب و اداره ستندرد ملی افغانستان به حیث ادارات مرتبط؛ نهادهای سکتور خصوصی، نهادهای تحقیقاتی و پوهنتونها، تعدادی از نهادهای بین المللی و مردم بحیث مستفید شونده گان اصلی از مهمترین جوانب ذیدخل سکتور مسکن میباشد.

حکومتداری خوب در سکتور مسکن ایجاب مینماید تا هماهنگی و روابط خوب بین تمام جوانب ذیدخل ایجاد گردیده، تفکیک واضح بین وظایف و مسولیتهای این نهادها موجود باشد و همه آنها بصورت یکپارچه بسوی اهداف مشترک حرکت نمایند. حکومتداری خوب همچنان ایجاب مینماید که تمام جوانب و نهادهای ذیدخل سکتور مسکن اجراءات شانرا بر اساس ارزشهای شفافیت و حسابدهی عیار نمایند تا اعتماد مردم و سکتور خصوصی را جلب نموده و باعث مشارکت آنها در سکتور مسکن گردد.

تبدیل تصدی خانه سازی به اداره خانه سازی که مسئولیت اجراء و نظارت از پروژه های مسکن را داشته باشد؛ ایجاد اتحادیه های مالکین اپارتمانها بمنظور حفظ و مراقبت مجتمع های مسکونی و ترویج شفافیت در ادارات مربوطه میتواند مشکلات فوق را تا حدی زیادی از بین برده و زمینه را برای حکومتداری خوب در سکتور مسکن فراهم سازد.

#### محدودیتها

۱. در یک و نیم دهه اخیر تصدی خانه سازی در تهیه مسکن موفق نبوده؛ تصدی های فعلی دولتی در سکتور مسکن نظر به محدودیتهای قانونی و کمبود منابع قادر به اجرای برنامه های خانه سازی نیستند؛
۲. ادارات سکتوری مسکن نظر به مشکلات ساختاری و ظرفیتی پاسخی تقاضای صعودی مسکن در کشور نمی باشند؛
۳. عدم پاسخگویی میکانیزم های موجود در بخش مدیریت پروژه های مسکن؛
۴. ضعف میکانیزم های حسابدهی و شفافیت در سکتور مسکن؛
۵. عدم کارائی و مؤثریت میکانیزم های حفظ و مراقبت مجتمع ها و شهرک های رهائشی؛
۶. و علاقمندی ضعیف به فرهنگ اپارتمان نشینی در بعضی از شهر های افغانستان.

#### توضیحات پالیسی

راه حل ها در قالب توضیحات پالیسی به شکل تفصیلی ذیلاً ارایه گردیده است

#### ۱. تغییرتصدی خانه سازی به اداره خانه سازی افغان Afghan Housing Authority

تغییر هویت تصدی خانه سازی به اداره خانه سازی افغان بمنظور پاسخگویی به تقاضای صعودی مسکن و تقویت ظرفیت های برنامه ریزی، نظارت و هماهنگی سکتور مسکن صورت خواهد گرفت.

این اداره مسئولیت برنامه ریزی، مدیریت و تطبیق پروژه های مسکن را در مشارکت با سکتور خصوصی به عهده خواهد داشت و از لحاظ ساختار تشکیلاتی تحت اثر وزارت شهر سازی و اراضی با در نظر داشت پالیسی های این وزارت فعالیت خواهد نمود. نحوه فعالیت و اجراءات اداره مذکور در یک مقرره جداگانه تنظیم میگردد.

## ۲. ایجاد معینیت خصوصی سازی

معینیت خصوصی سازی در چوکات وزارت شهر سازی و اراضی برای رهبری نمودن روند بهبود کیفیت زندگی و توسعه اقتصاد ملی از طریق تحقق مسکن پایدار و قابل استطاعت برای شهروندان کشور و بهره برداری مؤثر از ملکیت ها و زمین های دولتی با راه اندازی برنامه های شفاف سهل و آسان مشارکت، فروش، کرایه و اجاره دهی در سکتور های مسکن، تجارت، صنعت، زراعت و خدمات عامه ایجاد میگردد. نحوه ایجاد و فعالیت معینیت خصوصی سازی در یک طرز العمل جداگانه تنظیم میگردد.

## ۳. ترویج حکومتداری الکترونیکی (E-Governance) در سکتور مسکن

وزارت شهر سازی و اراضی حکومتداری الکترونیکی را برای مؤثریت و شفافیت در بخشهای مدیریت پروژه های مسکن، هماهنگی و ارتباطات و ارائه خدمات به شهروندان ترویج مینماید.

## ۴. ترویج و تقویت شفافیت در سکتور مسکن

وزارت شهر سازی و اراضی یک سیستم اطلاع رسانی همگانی ورسیده گی به شکایات را توسعه داده تا اطلاعات مربوط به بخش مسکن را به موقع در دسترس مردم و سایر نهادهای ذیدخل قرار داده و به شکایات رسیده گی کند. فرصت های تجاری، پروسه های تدارکاتی، پروسه توزیع نمرات رهایشی و اپارتمانها و پلان ها و دست آوردهای سکتور مسکن شامل سیستم اطلاع رسانی میشود.

## ۵. ایجاد انجمن های مالکین اپارتمانها (Home Owners Association) برای حفظ و مراقبت

بمنظور حفظ و مراقبت بهتر و مؤثریلاکهای رهایشیمجتمع ها، تأسیس انجمن مالکین منازل درهرمجمع مسکونی اجباری میگردد. انجمن های مذکور باید دارای اساسنامه رسمی بوده و تمام مالکین منازل در آن عضویت داشته باشند. انجمن های مذکور مسئولیت تمام امور مربوط به حفظ و مراقبت مجتمع ها را به عهده دارد و تمویل آن از طریق جمع آوری فیس از اعضای انجمن صورت میگردد. طرز العمل جدا گانه برای نحوه تأسیس، لایحه کاری، و مسولیت های انجمن های مالکین اپارتمانها ترتیب میگردد.

## ۶. ترویج فرهنگ اپارتمان نشینی

وزارت شهر سازی و اراضی در ستراتیژی ارتباطات واگاهی عامه وزارت توجه خاص برای برنامه های آگاهی عامه در مورد ترویج فرهنگ اپارتمان نشینی مینماید. همچنان وزارت شهر سازی و اراضی مقرره اجرا و ثبت قبالة جات که شامل اجرای قبالة آپارتمانها می گردد را تدوین مینماید که باعث تشویق مردم به اپارتمان نشینی میگردد.

## ۲. تأمین مالی مسکن (Housing Finance)

اکثریت مطلق شهروندان افغانستان بمنظورتدارک وجوه مالی برای اعمار خانه به بانکها و نهادهای مالی مراجعه نمی کنند بلکه مجبور هستند سالها انتظار بکشند تا پول کافی را برای اعمار و یا خرید خانه پس انداز نمایند. دولت افغانستان به منظور رسیده گی به این مشکلات و رفع موانع قانونی موجود در راه قرضه های دراز مدت مسکن، قانون رهن مسکن برای اموال غیرمنقول در معاملات بانکی را در سال ۲۰۰۹ تصویب نمود. هدف از تصویب این قانون ایجاد چارچوب قانونی برای رهن مسکن در افغانستان بود که قانون مذکور ایجاد شرایط مساعد برای رهن مسکن، شرایط توافقنامه قرضه برای مسکن، مکلفیتها و مسولیتهای رهن گیرنده و رهن دهنده را مورد بحث قرار میدهد.

اما متأسفانه قانون مذکور در راستای تمویل مسکن در بازار رسمی موفق نبوده و قادر به ایجاد بازار رهن در کشور نه گردیده است.

از سوی دیگر پول موجود در سیستم بانکی افغانستان عمدتاً از سپرده های جاری و کوتاه مدت تشکیل گردیده، به این معنی که نقدینگی (liquidity) کافی برای ارائه قرضه های دراز مدت وجود ندارد، بنابراین تامین مالی برای خرید خانه در افغانستان هنوز برای اکثر خانواده ها غیرقابل دسترس است. از سوی دیگر درآمد پایین و غیر ثابت اکثریت افغانها و نبود محصولات بانکی اسلامی از چالشهای عمده تمویل مسکن به شمار میرود.

بازنگری قانون رهن مسکن، ایجاد صندوق انکشاف مسکن، ایجاد و تقویت محصولات اسلامی بانکی در مطابقت به شریعت اسلامی و ایجاد مرکز تعیین ارزش جایزها میتواند چالشهای تامین مالی سکتور مسکن را از بین برده و در راستای ایجاد شرایط مساعد برای تمویل مسکن کمک نماید.

#### محدودیتها

۱. عدم موجودیت محیط مناسب قانونی برای بازار رهن؛
۲. ماهیت نقدینگی (liquidity) موجود در سیستم بانکی افغانستان عمدتاً از سپرده های جاری و میعاد کوتاه مدت تشکیل گردیده که برای ارائه قرضه های بلند مدت مسکن مساعد نبوده و خطرات را در قبال دارد؛
۳. بخش بزرگی از مردم افغانستان دارای درآمد پایین و غیر ثابت بوده که بدلیل آن دسترسی آنها را به قرضه های دراز مدت مسکن محدود ساخته است؛
۴. سیستم تمویل اسلامی بلند مدت مسکن در نظام بانکی کشور به وجود نیامده است، به همین دلیل است که بسیاری از خانواده ها سیستم های مالی غیر رسمی را انتخاب می کنند؛
۵. نبود نهادهای تخصصی در بخش تعیین ارزش جایزها در افغانستان؛
۶. نهادهای قرضه های کوچک که در سکتور مالی مسکن فعالیت مینمایند مقدار قرضه دهی آنها نسبت به تقاضا بسیار کوچک بوده و تکتانه آن بلند میباشد؛
۷. عدم اعطای قرضه های کوتاه مدت به شرکت های ساختمانی برای ساخت مسکن به دلیل نبود اطمینان در مورد دارایی های که به تضمین گذاشته میشوند؛
۸. و نبود یک سکتور قوی بیمه و نرخ های بلند حق البیمه (Premium) نیز باعث شده که دریافت بیمه دهنده برای قرضه دهنده گان بمنظور شریک ساختن خطر قرضه دهی پر چالش باشد.

#### توضیحات پالیسی

راه حل ها در قالب توضیحات پالیسی به شکل تفصیلی ذیلاً ارائه گردیده است:

#### ۱. عیار سازی و تطبیق قانون رهن مسکن

ایجاد بازار موثر رهن مسکن ایجاب مینماید که قانون واضح و قابل تطبیق در عرصه رهن مسکن وجود داشته باشد تا محیط قانونی مناسب برای بازار رهن مسکن بوجود بیاید. این امر ایجاب تعدیل و بازنگری قانون فعلی رهن مسکن را مینماید. در عیار سازی قانون فعلی رهن مسکن موضوعات سلب حق اقامه، تخلیه خانه، تفکیک واضح بین رهن اسلامی و رهن معمولی (conventional)، وضاحت در صلاحیت ها و مسؤلیت های نهادهای دخیل و اہمات و موضوعات غیرقابل تطبیق کاملاً در نظر گرفته شود.

#### ۲. ایجاد صندوق انکشاف مسکن

صندوق انکشاف مسکن به منظور تمویل و مدیریت امور مالی مسکن ایجاد میگردد که سه وظیفه اصلی ذیل را به عهده خواهد داشت:

- تسهیل کننده نقدینگی (liquidity) دراز مدت برای نهاد های مالی (Financial Institutions)؛

- ارایه کننده ضمانت ها به نهاد های مالی به منظور اعطای قرضه های کوتاه مدت و بلند مدت در سکتور مسکن؛
- وتمویل پروژه های دولتی مسکن.

صندوق از منابع ذیل تمویل میگردد:

- عواید از درک کرایه، اجاره، مشارکت (عامه و خصوصی) و فروش زمین و املاک دولتی؛
- وجوه سالانه از بودجه ملی به صندوق وجهی مسکن؛
- عایدات از بابت قانونمند ساختن شهرکهای خودسر؛
- عواید از درک اعطای قرضه های طویل المدت و تضمین به نهاد های مالی (Financial Institutions)؛
- قرضه های دراز مدت از بانکها و نهادهای بین المللی؛
- دریافت قرضه ها از بانک های داخلی و خارجی با استفاده از املاک دولتی بحیث تضمین؛
- عواید بدست آمده از فروش اپارتمانهای که توسط کمک های بلا عوض کشورهای کمک کننده اعمار گردیده؛
- نشر اسناد قرضه و صکوک بعد از ایجاد مارکیت صکوک؛
- از کمک های نهادها و بنیادهای خیریه؛
- و تمویل از صندوق تقاعد.

### 3. ایجاد و تقویت محصولات بانکداری اسلامی در سکتور مسکن

جهت حساسیت های دینی و فرهنگی بسیاری از خانواده ها از سیستم بانکداری معمول (conventional) استفاده نمی نمایند. بنا بر این محصولات بانکداری اسلامی به خاطر تمویل دراز مدت مسکن در همکاری با د افغانستان بانک ایجاد و تقویت میگردد. همچنان محصولات کوتاه مدت برای شرکتهای ساختمانی و پرمختیا دهنده گان سکتور مسکن تقویت میگردد.

### 4. ایجاد مرکز تعیین ارزش و تثبیت مالکیت جایدادها (Real Estate Appraisal and Clearance Center)

بمنظور حل مشکلات مربوط به قیمت گذاری و تثبیت مالکیت جایدادها مرکز تعیین ارزش و تثبیت اسناد ملکیت جایدادها در چوکات معینیت خصوصی سازی وزارت شهر سازی و اراضی در همکاری نزدیک با د افغانستان بانک ایجاد میگردد. مرکز مذکور وظایف ذیل را به عهده خواهد داشت:

- ترتیب رهنمود تعیین ارزش جایدادها با در نظر داشت تجارب بین المللی؛
- ارایه خدمات ذیل:
- تعیین ارزش زمین و جایدادها؛
- تثبیت اسناد مالکیت زمین جایدادها در همکاری با ریاست های مربوطه وزارت شهر سازی و اراضی؛
- وحل منازعات مربوط به زمین و جایدادها.
- آموزش و تصدیق دهی (Certification) متخصصین در بخش تعیین ارزش جایدادها؛
- و تصدیق گزارشات متخصصین مستقل تعیین ارزش جایدادها.

• نحوه فعالیت و اجراءات مرکز مذکور در یک طرز العمل جداگانه تشریح میگردد.

### 5. تشویق نهادهای قرضه های کوچک برای فعالیت در سکتور مسکن

نهادهای قرضه های کوچک توسط سهولت های نقدینگی (liquidity) بلند مدت و تضمینها تشویق گردد تا از ظرفیت آنها برای تمویل مسکن تدریجی که فاز اول آن قرضه کوچک نیاز دارد استفاده گردد، که نهادهای قرضه های کوچک خدمات خود را در سکتور مسکن ارائه نمایند.

### 6. تقویت خدمات بیمه در بخش رهن مسکن

وزارت شهر سازی و اراضی در همکاری با وزارت مالیه، اتحادیه بانکها و شرکتهای موجود، خدمات بیمه را در بخش رهن مسکن ایجاد و تقویت مینماید تا خطرات در بخش رهن مسکن کاهش یابد و نهادهای مالی بخاطر ارائه قرضه های دراز مدت تشویق گردند.

### 3. پلانگذاری مسکن

پلانگذاری سکتور مسکن از وظایف اساسی و عمده وزارت شهر سازی و اراضی میباشد. پلانگذاری دقیق نیاز جدی و وسیله مهم برای رسیدن به پرمختیا پایدار میباشد. در شرایط کنونی که شهرها به رشد سریع نفوس و منابع محدود مواجه میباشند، نیاز جدی برای استفاده مؤثر از زمین، حفظ محیط زیست، ایجاد و تقویت زیربناها و شبکات عرضه خدمات عامه دیده میشود.

محدودیتهای متعددی در این بخش وجود دارد که نیاز مند توجه جدی حکومت میباشد. نبود و یا ضعف پلانهای شهری مؤثر در یک و نیم دهه اخیر باعث شد که انکشاف شهری به شکل درست مدیریت نشود و در نتیجه ساحات شهری به شکل غیر رسمی انکشاف نمایند. همینطور، نبود احصایه ها و ارقام دقیق، بروز و قابل اعتماد در مورد مسکن در افغانستان محدودیتهای جدی را برای پلانگذاری در این سکتور ایجاد نموده است. دولت جمهوری اسلامی افغانستان زمین های زیادی را در سراسر کشور در اختیار دارد اما تا هنوز عرضه زمین برای اعمار پروژه های مسکن به محدودیتها مواجه میباشد.

ایجاد بانک زمین یک اقدام بزرگ و بموقع بود که میتوان بحیث یک فرصت در سکتور مسکن تلقی گردد و غنامندی آن بمنظور ارائه معلومات در مورد زمین های مناسب برای اعمار مسکن بمنظور پلانگذاری دقیق و جامع اهمیت خاص دارد. همچنان سروی جامع مسکن به سطح کشور، ارائه خدمات در ساحات غیر رسمی، استفاده مؤثر از املاک دولتی و احیای مجدد شهری ایجاب تدوین و تطبیق پالیسی ها، رهنمود ها و طرز العمل های مشخص را مینماید.

### محدودیتها

- ۱ رشد سریع ساحات غیر رسمی و غیر پلانی در شهرها؛
- ۲ موجودیت شهرک های خود سر در کشور؛
- ۳ انکشاف قسبی و موجودیت زمینهای سفید شهری؛
- ۴ کمبود معلومات دقیق، بروز (update) و تصنیف شده شهرها و روستاها در سکتور مسکن؛
- ۵ عدم موجودیت تصنیف جامع و دقیق مجتمع های مسکونی به اساس موقعیت، عواید، حالت اجتماعی و نیاز مردم برای مسکن؛
- ۶ مدیریت توزیع زمین و آپارتمانها در سطح کشور واضح نبوده است؛
- ۷ نبود و یا عدم تطبیق پلانهای شهری؛
- ۸ اقدامات و عملکرد حکومت در استفاده از زمین و املاک دولتی مؤثر نبوده که سبب عدم استفاده مؤثر زمین و املاک گردیده و موجب فرار سرمایه گذاری ها از کشور گردیده؛

## توضیحات پالیسی

راه حل ها در قالب توضیحات پالیسی به شکل تفصیلی ذیلاً ارائه گردیده است:

### ۱. ترتیب پالیسی بهسازی و نو سازی

رسمی سازی ساحات غیر رسمی که در این اواخر از جانب وزارت شهر سازی و اراضی آغاز گردیده، فرصت های مناسب را برای بهسازی و نوسازی این ساحات فراهم مینماید. به همین دلیل، وزارت شهر سازی و اراضی پالیسی بهسازی ونوسازی ساحات غیر پلانی و غیر رسمی را ترتیب مینماید تا دسترسی شهروندان به خدمات اولیه شهری تضمین و استفاده موثر از زمین صورت گیرد.

### ۲. رسمی سازی شهرک های خودسر

وزارت شهر سازی و اراضی بمنظور رسمی سازی شهرک های خود سر، مقرر ای را ترتیب مینماید که تطبیق آن میتواند از یکسو حق مالکیت مردم را تحقق بخشد و از سوی دیگر عواید چشمگیر را به خزانه دولت سرازیر نماید.

### ۳. احیای مجدد شهری (Urban Regeneration)

وزارت شهر سازی و اراضی بمنظور استفاده موثر از ملکیتها و زمینهای شهری با موقعیت های خوب، عصری سازی ساحات انکشاف نیافته شهری، تمویل پروژه های انکشافی و زیربنایی و جلب سرمایه گذاری سکتور خصوصی، طرزالعمل احیای مجدد شهری را ترتیب مینماید. وزارت شهر سازی و اراضی برای پیشبرد این امر ریاست احیای مجدد شهری را تحت معینیت خصوصی سازی وزارت ایجاد مینماید.

### ۴. راه اندازی سروی مسکن

کمبود معلومات به سطح ولایات در سکتور مسکن یکی از محدودیت های عمده سکتور مسکن است که باعث محدودیت در پلانگذاری مجتمع های مسکونی میگردد. برای تکمیل نمودن کمبود معلومات در سکتور مسکن وزارت شهر سازی و اراضی با هماهنگی اداره ملی احصائیه و معلومات سروی مسکن را به سطح کشور راه اندازی مینماید.

### ۵. تصنیف مجتمع های مسکونی بمنظور پلانگذاری دقیق مسکن

نیازهای گروه های مختلف جامعه و توانایی آنها برای دسترسی به مسکن از یکدیگر تفاوت دارد. وزارت شهرسازی و اراضی حین پلانگذاری پروژه های مسکن تصنیف بندی ذیل را در نظر گرفته؛ جزئیات این مجتمع ها به شمول تایپولوژی ها در اسناد تقنینی جداگانه واضح میگردد:

#### ۱) مجتمع های مسکونی ارزان قیمت (low-cost) برای مردم کم در آمد و آسیب پذیر

قشرهای آسیب پذیر عبارتند از:

- خانواده های شهدا و معلولین نیرو و های دفاعی و امنیتی؛
- عودت کننده گان و بیجا شده گان داخلی؛
- زنان که مسؤلیت سرپرستی خانواده های شان را به عهده دارند؛
- و کوچهای که خواهان شهر نشینی هستند.

قشرهای کم در آمد عبارتند از :

- نیرو و های دفاعی و امنیتی، معلمین، پرسونل صحتی و سایر کارمندان پایین رتبه دولتی؛
- سایر مردم کم در آمد جامعه؛
- و متقاعدین در مقابل پول تقاعد شان؛

2) مجتمع های مسکونی برای افراد با درآمد متوسط و کسبه کاران

3) مجتمع های مسکونی - تجارتي

قشرهای شامل این کتگوري عبارتند از:

- کارمندان با معاش بلند؛
- مقامات عالی رتبه و بلند رتبه دولتي؛
- تجاران و سرمایه گذاران؛
- و سایر افراد که دارای عاید بلند هستند.

4) مجتمع های مسکونی- زراعتی برای دهاقین و مالداران

قشرهای شامل این کتگوري عبارتند از:

- عودت کننده و بیجا شده گان داخلی؛
- کوچهای که علاقه به زراعت دارند؛
- و دیگر مردم که به کار در بخش زراعت علاقه مندی دارند

5) مجتمع های مسکونی-صنعتی برای صنعتکاران

قشرهای شامل این کتگوري عبارتند از:

- عودت کنندگان و بیجا شده گان داخلی؛
- پیشه وران؛
- و کسبه کاران.

6) مجتمع های مسکونی-تجارتی در ولایات سرحدی

7) مجتمع های مسکونی برای دیپلماتان و سرمایه گذاران افغان در خارج از کشور

6. مدیریت توزیع زمین و آپارتمانها

وزارت شهرسازی و اراضی طرز العمل مشخص را برای چگونگی توزیع زمین و آپارتمانها در کشور تدوین مینماید تا مطابق آن شاروالی ها و ادارات مربوطه فعالیت های شان را در این خصوص عیار نمایند. این عمل در امر تأمین عدالت اجتماعی و تقویت شفافیت کمک خواهد کرد.

7. شناسایی زونهای ویژه شهری برای پلانگذاری و تطبیق پروژه های مسکن

وزارت شهرسازی و اراضی همراه با مقامات شهری و ولایاتی ابزارهای برنامه ریزی خاص برای طراحی و اجرای پروژه های مربوطه مسکن، مانند ایجاد زون های شهری ویژه، را توسعه می دهد. ادارات ذیربط قادر خواهند بود تا از ابزارهای خاص مدیریت شهری مانند توزیع زمین، مزایده زمین و حق قانونی فروش برای ترویج توسعه مسکن پایدار و جامع استفاده کنند.

زون های ویژه توسعه شهری برای بنیانگذاری و موفقیت مشارکت عامه و خصوصی در سرمایه گذاری های بزرگ اهمیت زیادی دارد. آنها همچنان به عنوان یک ابزار برای تضمین امکان پذیری پروژه های مسکن قابل استطاعت در مناطق مختلف شهرها عمل خواهند کرد.

8. ترتیب طرزالعمل برای استفاده موثر از زمین و املاک دولتي

وزارت شهر سازی و اراضی طرزالعمل استفاده موثر از زمین و املاک دولتي را بمنظور اهداف ذیل ترتیب مینماید :



- تشویق و جلب سرمایه گذاری خصوصی جهت ایجاد مراکز تجاری، مسکونی، صنعتی، خدمات عمومی، زراعتی و صنایع زراعتی بالای زمین و املاک دولتی؛
- استفاده موثر زمین و املاک دولتی از طریق اجاره، کرایه، مشارکت عامه و خصوصی و فروش ان طبق احکام قانون؛
- ایجاد میکانیزم ساده و شفاف غرض دسترسی به املاک دولتی با استفاده از تکنالوژی عصری؛
- وتمویل هزینه اعمار تاسیسات عامه از طریق استفاده موثر زمین و املاک دولتی.

#### 9. غنامندی بانک موجود زمین

وزارت شهرسازی و اراضی بانک زمین را تقویه مینماید و معلومات (پروفایل) قطعات زمین ها در موقعیت های مناسب شهرها و دهات با هدف ارزیابی و ترکیب آنها در برنامه های توسعه شهری و روستایی و در نهایت به هدف ایجاد پروژه های مسکن اضافه مینماید.

#### 10. بهسازی و انکشاف زیربنای شهری

بر علاوه روش های معمول تمویل، دولت جمهوری اسلامی افغانستان پروژه های انکشاف زیربنا های شهری را با استفاده از روش ازدیاد ارزش زمین (Land Value Capture) با در نظر داشت قانون استملاک نیز تمویل خواهد کرد تا روند بهسازی و انکشاف زیربنای شهری تسریع و بهبود یابد.

#### 4. نورم و ستندردها و دیزاین مسکن

دیزاین بصفت رکن اساسی زنجیره تولید مسکن از اهمیت خاص برخوردار بوده که باید مطابق معیار های انجینیری و محیط زیستی و بادر نظر داشت شرایط اقتصادی، جغرافیایی، اجتماعی و فرهنگی انجام شود. برعلاوه دیزاین، معیاری سازی تمام مراحل زنجیره تولید مسکن ایجاد مینماید تا از یکسو نورمها و ستندردهای مشخص و قابل تطبیق موجود بوده و از سوی دیگر این معیار ها بشکل درست تطبیق گردند.

اما متأسفانه، بنابر دلایل مختلف از جمله عدم موجودیت کودها و ستندرهای بروز، همه شمول و قابل تطبیق، کمبود ظرفیت کادری و کم توجهی به دیزاین به صفت یک اصل مهم، مشکلات مصوئیتی، هویتی، مهندسی و محیط زیستی در اکثر ساختمانهای مسکونی دیده میشود. اداره ملی ستندر به اساس قانون ستندر ملی افغانستان وظیفه تهیه و ترتیب کودها را با هماهنگی ادارات ذیربط دارد. اداره مذکور در بخش ساختمانهای مسکونی کودهای سترکچر و مهندسی را از کود های امریکایی قبلاً اقتباس نموده لیکن بدون استفاده منسوخ شده است. کود ها معمولاً هرچند سال بعد مطابق شرایط و نتایج تحقیقات باز نگری می گردد که چنین توانایی فعلاً در کشور موجود نیست. بنابراین، روش مناسب اینست که از آخرین نسخه های کود های معتبر ساختمانی و انجینیری نظیر (International Building Code) مطابق شرایط افغانستان استفاده صورت گیرد.

با وجود منابع فراوان مواد ساختمانی محلی در کشور، مواد ساختمانی وارداتی که باعث بلند رفتن قیمت و تأثیرات منفی محیط زیستی میگردد. از این لحاظ فرصتهای زیاد برای تعویض واردات مواد ساختمانی و تقویت صنعت تولید مواد ساختمانی در داخل کشور وجود دارد. بنابراین، نیاز جدی برای ترتیب و عملی سازی ستراتیژی قابل تطبیق برای تعویض واردات مواد ساختمانی و تهیه رهنمودها و تیپولوژی های استفاده از مواد محلی در دیزاین با در نظر داشت فرهنگ و مهندسی اسلامی و افغانی دیده میشود. برعلاوه، بهتر است برای ترویج هویت مهندسی اسلامی و افغانی و استفاده از مواد محلی کورسهای مشخص در کریکولم پوهنتون ها در نظر گرفته شود.

برعلاوه کیفیت دیزاین و نوعیت مواد ساختمانی بکار گرفته شده، تجهیزات و تکنالوژی و نیروی بشری ماهر از فکتورهای تاثیر گذار در صنعت ساختمانی و مسکن بوده که نقش اساسی برای پائین آوردن قیمت تمام شد و بلند بردن کیفیت کار میگردند. استفاده از روشها، تجهیزات و تکنالوژی مدرن و تربیه و جذب نیروی کاری ماهر در سکتور مسکن باعث تغییرات و بهبود بنیادی در این سکتور می گردد.

#### محدودیتها

- (۱) کمبود کودها و ستندردهای الزامی و بروز در بخشهای مهندسی، انجینیری و زیست محیطی (مانند زلزله، حریق و استفاده موثر از انرژی)؛
- (۲) کاهش در استفاده از تخنیکها و سبکهای معماری محلی. اکثر ساختمانها مخصوصاً خانهها و مجتمعهای مسکونی فاقد معیارهای فرهنگی و هویت مهندسی افغانی اند؛ تیپولوژیهای موفق دیزاین که بتواند هویت و فرهنگ مهندسی اسلامی و افغانی را با در نظر داشت اقتصاد و سطح زندگی مردم تبارز دهد، بسیار محدود است؛
- (۳) استفاده بی رویه در دیزاین و خانه سازی از مواد ساختمانی وارداتی با هزینه بالای محیط زیستی و اقتصادی مانند آهن کاکریت؛
- (۴) نبود کارگر کافی ماهر در بخشهای گوناگون ساختمانی؛
- (۵) استفاده محدود از روشها، تجهیزات و تکنالوژی مدرن و موثر در عرصه خانه سازی؛
- (۶) پایین بودن کیفیت و مصونیت ساختمانهای مسکونی در برابر حوادث و بلایای طبیعی؛
- (۷) و بلند بودن هزینه اعمار مسکن.

#### توضیحات پالیسی

راه حلها در قالب توضیحات پالیسی به شکل تفصیلی ذیلاً ارائه گردیده است:

#### ۱. نورم و ستندرد مسکن

با هماهنگی اداره ملی ستندرد، در مرحله اول کودهای مرعی الاجراء بروز شده نظیر کودهای کشورهای مشابه ویا کودهای بین المللی (IBC) در بخشهای مهندسی، انجینیری و محیط زیستی (حد اقل کودهای زلزله، حریق و استفاده موثر از انرژی) با در نظر داشت مقتضیات اقلیمی و جغرافیایی مورد استفاده قرار خواهد گرفت. در میان مدت و بلند مدت کودها و ستندردهای ملی تهیه خواهد شد.

#### ۲. ترویج هویت مهندسی اسلامی و افغانی

وزارت شهر سازی و اراضی از طریق اداره انکشاف نظام مهندسی خویش، رهنمود احیاء و ترویج هویت معماری اسلامی و افغانی را برای پروژههای مسکن ترتیب مینماید؛ تیپولوژیهای مناسب مسکن با در نظر داشت کتگوری بندی مستفید شوندهگان مطابق این پالیسی طرح خواهد شد. دولت جمهوری اسلامی افغانستان برنامههای آگاهی عامه و بازتاب هویت مهندسی اسلامی و افغانی را در نصاب درسی پوهنتونها رویدست میگیرد.

#### ۳. مواد ساختمانی

به منظور رشد و ترویج استفاده از مواد ساختمانی محلی، وزارت شهرسازی و اراضی در هماهنگی با ادارات ذیدخل، ستراتیژی تعویض واردات و تضمین کیفیت مواد ساختمانی را ترتیب مینماید. اهداف عمده این ستراتیژی عبارتند از:

- کاهش علاقه مندی به واردات مواد خارج از کشور؛
- تشویق سرمایه گذاری جهت تولید مواد ساختمانی مورد نیاز در داخل کشور؛

- و ایجاد میکانیزم برای تصدیق و تضمین کیفیت مواد ساختمانی.

#### ۴. انکشاف نیروی کاری ماهر در سکتور ساختمان

وزارت شهر سازی و اراضی در هماهنگی با اداره تعلیمات تکنیکی و مسلکی (TVET Authority) یک ستراتیژی ملی انکشاف نیروی کاری ماهر در سکتور ساختمان را ترتیب مینماید که شامل تقویت انستیتیوت تکنیکی زمین و ساختمانی نیز میشود تا کارگران ماهر و فنی دربخش های مختلف ساختمانی آموزش داده شوند.

#### ۵. موثریت و کارایی تولید مسکن

وزارت شهر سازی و اراضی میکانیزم ترویج استفاده از روشها، تجهیزات و تکنالوژی مدرن ساختمانی به منظور افزایش موثریت و کارایی در زنجیره تولید در قالب انبوه سازی مسکن و استفاده از تکنالوژی های پیش ساخت انکشاف میدهد.

همچنان برای دیزاین پروژه های بزرگ مسکن، حد اقل در مراحل اولیه، کمپنی های معتبر بین المللی استخدام گردند تا از یک جانب دیزاین معیاری گردد و از جانبی دیگر انتقال تجربه و دانش صورت گیرد.

#### ۶. مقاوم سازی و معیاری سازی ساختمانها

وزارت شهر سازی و اراضی غرض شناسایی آسیب پذیری و معیاری سازی ساختمانهای مسکونی شاخصها و معیارهای مشخص را تدوین نموده، توسط شاروالها تطبیق میگردد. تطبیق این معیارها موجب مصؤنیت زندگی شهروندان کشور میگردد. B

#### ۷. کاهش هزینه

وزارت شهر سازی و اراضی در همکاری با پوهنتونها و مراکز تحقیقاتی، تحقیق و توسعه شیوه های مبتکرانه مسکن ارزان قیمت که با شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی افغانستان سازگار باشد، ترویج مینماید.

و همچنان برای پایین آوردن هزینه اعمار مسکن، رهنمود طرح و تطبیق مسکن ارزان قیمت را ترتیب مینماید که شامل ساخت و ساز تدریجی (Incremental housing) و ساخت و ساز خودی (Self-construction) مسکن میباشد.

#### ۵. سهمگیری سکتور خصوصی در مسکن

توسعه بازار مناسب و کارآمد مسکن ایجاب سهمگیری فعال سکتور خصوصی را مینماید. سهمگیری فعال سکتور خصوصی در تولید مسکن باعث رشد اقتصادی، کاهش قیمت مسکن و افزایش گزینه ها برای قشر های مختلف جامعه خواهد شد. به همین دلیل لازم است تا شرایط مناسب برای سهمگیری سکتور خصوصی در بازار مسکن فراهم گردد.

دسترسى محدود نهادهای سکتور خصوصی به زمین مناسب برای اعمار پروژه های مسکن، محدودیت در دسترسى به قرضه های ساختمانی و ضعف میکانیزم های عملی مشارکت عامه و خصوصی از فکتورهای عمده باز دارنده مشارکت سکتور خصوصی در تولید مسکن میباشد.

تدابیر اساسی مانند ترتیب چارچوب حقوقی و قابل تطبیق برای مشارکت های مختلف در سکتور مسکن و ایجاد تسهیلات لازم برای انکشاف دهنده گان مسکن در بخش زمین و تمویل میتواند سهمگیری سکتور خصوصی را در تولید مسکن افزایش دهد.

#### محدودیتها

- عدم موجودیت چارچوب حقوقی مناسب برای مشارکت با سکتور خصوصی در عرصه اعمار مسکن؛
- عدم دسترسى سکتور خصوصی به زمین مناسب دولتی برای احداث پروژه های مسکن؛
- و علاقه مندی ضعیف انکشاف دهنده گان (developers) معتبر بین المللی مسکن.

## توضیحات پالیسی

راه حل ها در قالب توضیحات پالیسی به شکل تفصیلی ذیلاً ارائه گردیده است:

### ۱. مشارکت دولت با سکتور خصوصی

وزارت شهر سازی و اراضی چارچوب حقوقی را برای انواع مشارکت ها در سکتور مسکن ایجاد مینماید:

- مشارکت عامه و خصوصی (PPP)؛
- مشارکت عامه، خصوصی و مردم (PPPP)؛
- مشارکت مردم، شاروالی و سکتور خصوصی (بخصوص همسازی و نو سازی)؛
- و مشارکت مردم ، انکشاف دهنده گان و سرمایه گذاران.

موجودیت چارچوب حقوقی زمینه سهمگیری سکتور خصوصی و مردم را در سکتور مسکن فراهم مینماید.

### ۲. زمین مناسب برای مسکن

وزارت شهر سازی و اراضی میکانیزم شفاف را برای افزایش دسترسی سکتور خصوصی به زمین های مناسب برای اجرای پروژه های مسکن بر اساس طرزالعمل استفاده مؤثر زمین و املاک دولتی ایجاد مینماید. این افزایش دسترسی به زمین، تا جاییکه ممکن است، بدون گسترش شهرها صورت خواهد گرفت.

### ۳. جلب انکشاف دهنده گان بین المللی مسکن

وزارت شهر سازی و اراضی به همکاری ادارات زیربند برای جلب و تشویق انکشاف دهنده گان معتبر بین المللی شرایط مناسب حقوقی و سرمایه گذاری را در کشور از طریق ارائه تضمینهای معتبر مالی و واگذاری زمین های مناسب برای انکشاف مسکن، فراهم میسازد.

## انفاذ

این پالیسی شامل پنج ساحه عمده سکتور مسکن بوده، بعد از تأیید شورای عالی توسعه شهری جمهوری اسلامی افغانستان قابل تطبیق است.