



د افغانستان د ځمکو خپلواکه اداره
اداره مستقل اراضی افغانستان



ستراتیژی تطبیقی ارتقاء اداره مستقل اراضی افغانستان به یک نهاد عصری دولتی در عرصه خدمات زمینداری

موضوعات

صفحه

مقدمه	۱
دورنما، ماموریت و ارزش های اداری اداره مستقل اراضی افغانستان	۱
دورنما	۲
ماموریت	۲
ارزش های اداری	۲
تحلیل وضعیت	۴
پس منظر	۴
چالش های پیش رو	۶
قوت، ضعف، فرصت و تهدید های اداره مستقل اراضی افغانستان	۷
نکات قوت	۷
نکات ضعف	۸
فرصت ها	۸
تهدید ها	۸
شرکای ستراتیژیک اداره مستقل اراضی افغانستان	۹
شورای عالی زمین	۱۰
نظارت، ارزیابی و بررسی	۱۱
اهداف درازمدت ستراتیژیک اداره مستقل اراضی افغانستان	۱۲
رهبری نهادی: تبدیل شدن به نهاد اصلی مدیریت، اداره و ثبت زمین در افغانستان بخاطر فراهم نمودن خدمات بهتر و یکسان به نهاد های عامه، شهروندان و سرمایه گذاران	۱۲
سیستم معلومات زمین:	۱۲
سیستم ثبت زمین:	۱۲
خدمات تخصیص زمین	۱۲
فعالیت ها:	۱۳
ارتباطات	۱۳
ارزش به پول	۱۳
اهداف اولیه ستراتیژیک	۱۳
تامین وجوه مالی کوتاه مدت عملی	۱۳
تکمیل روند ادغام ریاست سروی کادستر اداره عمومی جیو دیزی و کارتوگرافی با اداره مستقل اراضی افغانستان	۱۴
طرح پلان کاری ریاست ها	۱۴
تحلیل سیستم ها و طرز العمل ها	۱۴

۱۵	..... طرح رهنمود های عملی
۱۵	..... رهنمود ها و گروپ کاری مبارزه با فساد اداری
۱۵	..... ارزیابی نظارت زمین
۱۵	..... تهیه مواد آموزشی و برنامه رشد ظرفیت
۱۶	..... فراهم نمودن معلومات مشتریان
۱۶	..... ثبت و کمپیوتر کردن معلومات
۱۶	..... تهیه مدل ساده کادستر
۱۶	..... ثبت مبتنی بر تقاضا
۱۶	..... تهیه زمین به سرمایه گذاری قابل دسترس
۱۷	..... ایجاد گروپ کاری برنامه ملی دهلیزهای منابع منطقوی NRRCP
۱۷	..... ایجاد گروپ کاری تصفیه زمین و تحصیل زمین
۱۷	..... تهیه بازننگری پلان ستراتیژیک / عملی
۱۷	..... اهداف ستراتیژیک دومی
۱۸	..... ایجاد یک مدل مالی با ثبات درازمدت
۱۸	..... ایجاد دفتر مرکزی دائمی
۱۸	..... ایجا دفاتر ساحوی
۱۹	..... بازننگری، تعدیل و توسعه تشکیل اداره مستقل اراضی افغانستان
۲۰	..... تأسیس آرشیف ملی زمین
۲۰	..... بازننگری حقوقی
۲۰	..... رسیدگی ابتدائی به منازعات زمین
۲۱	..... ایجاد بخش حل جامع تکنالوژی معلوماتی
۲۲	..... اهداف ستراتیژیک سومی
۲۲	..... تنوع در خدمات اداره مستقل اراضی افغانستان
۲۲	..... ایجاد برنامه های ثبت کدستری
۲۳	..... توسعه مسئولیت های اداری
۲۳	..... تقویت ساختار پالیسی و اجراءات قانون
۲۳	..... ثبت زمین های دولتی
۲۴	..... پلان کاری ۲۰۱۴ - ۲۰۱۸ و جدول زمانی شاخصهای تطبیقی آن
	Error! Bookmark not defined..... چهارچوب منطقی اداره مستقل اراضی افغانستان

مقدمه

اولین پلان ستراتیژیک اداره مستقل اراضی افغانستان در سال ۱۳۸۸ هـ ش طرح گردید. پلان ستراتیژیک فعلی که در حقیقت مکمل پلان ستراتیژیک ۱۳۸۸ میباشد. بادر نظر داشت تصمیم ریاست جمهوری اسلامی افغانستان پیرامون ارتقاء این اداره به یک نهاد مستقل دولتی، پلان فعلی منحیث یک سند تطبیقی جامع و منعطف پاسخگوی تمامی نیازمندی ها و انکشافات متوقعه آینده این اداره میباشد.

این پلان ستراتیژیک، دورنما، اهداف و چارچوب کاری اداره مستقل اراضی افغانستان را مشخص ساخته که توأم با عملکردها، مقاصد و شاخص های عمده اجرایی میباشد. پلان ستراتیژیک هذا رهنمودی است که زمینه هرچه بهتر تطبیق پالیسی زمین منظور شده سال ۱۳۸۶ شورای وزیران را مساعد ساخته و مسیر حرکت اداره مستقل اراضی افغانستان را تعیین مینماید، و سایر اقدامات را که جهت نیل به اهداف از قبل تعیین شده اداره نیاز است، شکل میدهد. فی الجمله تمام موارد فوق تسهیل کننده آنچه می باشد که اداره مستقل اراضی افغانستان سعی دارد تا از طریق عرضه خدمات، تنظیم و مدیریت سالم زمین، مردم خویش را بهرمنند سازد.

تحلیل وضعیتی فعلی، چالش های موجوده سال ۱۳۹۲ اداره مستقل افغانستان را توضیح میدهد. پلان ستراتیژیک فعلی سعی دارد تا مسیر موفقیت اداره را تعیین نموده، راه پیشرفت بسوی الگو بودن اداره توأم با ثبات و موفقیت هر چه بیشتر را مشخص نماید. شایان ذکر است که این الگوسازی حمایت عده ای از مراجع ذیربط و همکاران ستراتیژیک را نیز با خود دارد.

به منظور دسترسی به اهداف ستراتیژیک، ستراتیژی های عمده اداری و اهداف اساسی در اسناد حمایتی ای که توسط اداره مستقل اراضی افغانستان ترتیب گردیده، بشمول پلان های کاری ریاستها، و پلان های کاری و بودجوی سالانه، تعیین می گردد. ازینرو، این پلان ستراتیژیک و عملی یک سند معتبر رهنمودی این اداره تلقی می شود.

به منظور حصول اطمینان از تطبیق موفقانه این پلان ستراتیژیک و عملی، هیأت رهبری اداره مستقل اراضی افغانستان این ستراتیژی عملی را تصویب نموده و توافق و تعهد خود را روی موارد ذیل بیان نموده است:

- پلان ستراتیژیک عملی اداره مستقل اراضی افغانستان که توسط رهبری این اداره تصویب گردیده، سند واجب العمل بوده که تمام فعالیت های جاری و پلان شده این اداره را مسیر میدهد.
- پلان ستراتیژیک و عملی اداره مستقل اراضی افغانستان یک دوره پنج ساله را احتوا می کند، و می تواند از طریق بازنگری، حد اقل به طور سالانه، تعدیل گردد، و این امر یک دید پنج ساله نسبت به ستراتیژی عملی پیشنهادی ارائه می نماید.
- پیشرفت به سوی نیل به اهداف به طور منظم توسط ریاست پلان و پالیسی اداره مستقل اراضی افغانستان گذارش میگردد و در جلسات رهبری اداره مستقل اراضی افغانستان و شورای عالی زمین بازنگری میگردد.
- پلان ستراتیژیک عملی و تصحیحات تازه آن از طرف ریاست پلان و پالیسی اداره مستقل اراضی افغانستان به دسترس تمام مشتریان علاقه مند، اتحادیه های تاجران و مراجع ذینفع قرار میگردد.

دورنما، ماموریت و ارزش های اداری اداره مستقل اراضی افغانستان

پالیسی موجوده زمین در سال ۱۳۸۶ هـ ش توسط شورای وزیران تصویب گردیده که هنوز هم معتبر بوده و منحیث یک رهنمود برای نهادهاییکه در سکتور زمین فعالیت دارند، ایفاء نقش مینماید. دورنما، اهداف و مقاصد اداره مستقل اراضی افغانستان از فحوی

پالیسی زمین اقتباس گردیده که از طریق نهادها موثر، مفید و متعهد به رفع مشکلات مدیریت و اداره زمین، میپردازد. اصول، مشکلات، و رهنمایی های مندرج پالیسی زمین در پلانگذاری عملی و ستراتیژی اداره مستقل اراضی افغانستان منعکس گردیده. اداره مستقل اراضی افغانستان معتمد است تا به نوبه خویش اقدامات لازم نموده و رهنمود های پالیسی زمین را جهت حمایت از سکتور موفق و عادلانه زمین به منصفه عمل درآورد.

دورنما

یک اداره دولتی، مستقل، موثر و مفید که خدمات شفاف زمینداری را فراهم نموده تا به ثبات و رشد اقتصاد کمک نماید.

اداره مستقل اراضی افغانستان یگانه نهاد مستقل مدیریت و اداره زمین در افغانستان بوده که خدمات و معلومات مرتبط با زمین را به شهروندان، نهادها و سرمایه گذاران فراهم می نماید. اداره مستقل اراضی افغانستان یک نهاد عصری مستقل بوده که مزایای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی زمین را برای مردم افغانستان به حد اعظمی آن رسانیده و با درنظرداشت ملحوظات فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی افغانستان عرضه خدمات میدارد.

ماموریت

اداره مستقل اراضی افغانستان ماموریت خویش را طور ذیل توضیح میدارد:

۱. حصول اطمینان از اینکه منابع زمینداری افغانستان در راستای حمایت از پالیسی های اقتصادی، اجتماعی و محیطی و اهداف توسعهی کشور مورد استفاده قرار می گیرد.
۲. فراهم نمودن خدمات موثر و مفید مدیریت و اداره زمین تا در نتیجه دسترسی به زمین جهت توسعه اقتصادی و اجتماعی تسهیل گردد.
۳. منحیث نهاد فعال و پاسخگو مدیریت و اداره زمین را بطور قابل ملاحظه تسهیل نموده و برای مراجع ذیربط باعث فراهم آوری مزایای مستقیم و غیر مستقیم ذیل گردد:

- دسترسی بیشتر و ساده تر به زمین و نیز مصئونیت عقاری افراد، جوامع و سرمایه گذاران؛
- تخصیص بهتر زمین بمنظور توسعه هرچه بیشتر، به نحوی که از نظر اقتصادی موثر، از نظر اجتماعی-فرهنگی قابل پذیرش و از نظر محیطی سازگار باشد؛
- فراهم نمودن معلومات مرتبط به زمین برای افراد، جوامع، سرمایه گذاران و دولت؛
- بلند بردن عواید از طریق خدمات مرتبط به زمین، مالیات و اجاره زمین.

ارزش های اداری

این بخش ده ارزش اساسی اداره مستقل اراضی افغانستان را بیان میکند که این اداره را در شیوه راه اندازی فعالیت ها، اخذ تصمیم، و اجرای هرگونه فعالیت های مرتبط با مدیریت و اداره زمین کمک میکند. اداره مستقل اراضی افغانستان اطمینان حاصل می نماید که کارکنان و مشتریان آنها از تمام این ارزش های ده گانه آگاهی داشته و این ارزش ها را ملاک فعالیت های خود قرار میدهد.

تعهد

ما به ارایه خدمات با معیار های بلند متعهد هستیم. ما مصمم هستیم که با فراهم نمودن خدمات شفاف، منظم، ساده، موثق مدیریت و اداره زمین در چوکات قانون، اعتماد مردم، مشتریان و سرمایه گذاران را جلب نمایم.

ارزش به مشتریان

ما به اکتساب رضایت مشتریان خود متعهد هستیم. ما به مشتریان خود احترام گذاشته، به پیشنهاد های آنها گوش داده و توقعات آنها را درک می کنیم. ما تلاش می ورزیم تا خدمات مفید و با کیفیت بالاتر از توقع مراجعین خویش را ارایه بداریم.

مساوات

ما با مشتریان، همکاران، و سایر مراجع ذیربط برخورد یکسان و محترمانه خواهیم داشت. ما به نظریات متنوع ارزش میگذاریم، چون این نظریات کارمندان ما را توانایی بخشیده تا از تمام نیرو خود به منفعت اداره استفاده نمایند.

امانت داری و حسابدگی

ما با کمال امانت داری و حسابدگی فعالیت می نماییم. مسئولیت اقدامات و نتایج آن را به عهده میگیریم، و بلند ترین اصول اخلاقی، بشمول صداقت و انصاف را در تمام ابعاد عرضه خدمات خویش، مد نظر میگیریم. با درک اینکه فساد یک تهدید بزرگ است، جهت حفظ حسن شهرت و حیثیت اداره در مقابل هر گونه چالش ها ایستاده گی خواهیم نمود.

حساسیت فرهنگی

ما تفاوت های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی مشتریان خویش را ارج گذاشته و ارزش ها، نیازمندی ها و اجراءات متفاوت آنها در امور زمینداری را درک مینمائیم. با در نظر داشت این تفاوت ها، مسؤلانه عمل خواهیم کرد.

شفافیت

ما با سبک شفاف و فراگیر فعالیت مینمائیم. و معتقدیم که از طریق گفتگو باز اداره تقویت شده که منتج به آگاهی بهتر از نوعیت بهتر خدماتی که ما عرضه میکنیم، میگردد. ما سعی خواهیم کرد که بطور فعالانه در رابطه با نشر معلومات در مورد پالیسی ها، قوانین، و مقررات اداره کوشا بوده چون ارائه این نوع معلومات به ذات خود مبارزه با فساد اداری میباشد.

تفوق در عمل

ما سعی میکنیم که کیفیت خدمات خویش را برای مشتریان بالا برده و موثریت را به حد اعظمی آن برسانیم و مابین مصارف و سطح خدمت تعادل را بوجود بیاوریم.

تطابق

ما به خلاقیت اتکا داریم. جهت حصول اطمینان از ثبات دراز مدت، ما از اصل تطابق و انعطاف پذیری پیروی کرده تا موثریت خود را در محیطی که هر لحظه در حال تغییر است، حفظ نمائیم.

محرمیت

ما محرمیت را رعایت نموده و در تمامی مراحل اجراءات خویش متعهد به حفظ محرمیت شرکاء و مشتریان خود میباشیم.

سازگاری با محیط:

ما به حفظ محیط زیست پایدار سعی میکنیم و به طور متداوم تلاش میکنیم که از منابع فیزیکی و طبیعی چنان استفاده موثر و سالم نموده تا به بتوانیم محیط مصئون زیست را به نسل های آینده به ارث گذاریم.

تحلیل وضعیت

پس منظر

دولت جمهوری اسلامی افغانستان از آغاز سالهای ۱۲۸۰ هـ ش روی تنظیم و اداره زمین، عمدتاً منحیث یک وسیله جمع آوری مالیات، تمرکز داشته و در گذشته، وزارت های امور داخله و مالیه، بالترتیب، مسئولیت انجام این امور را عهده دار بودند که بعداً در سال ۱۳۵۷ هـ ش به وزارت زراعت، آبیاری و مالداری منتقل شد.

همواره فرض بر این بوده است که تعرفه های مالیات حاوی نام مالکین حقیقی زمین باشد، و این موضوع در قانون تنظیم امور زمینداری سال ۱۳۸۷ هـ ش نیز تسجیل یافته است.

تلاش های مکرر به منظور بهتر ساختن تعرفه های مالیات و افزایش عواید مالیاتی، از طریق اتکا به همکاری داوطلبانه مالکین زمین در مورد اصولنامه ترتیب احصائیه، ثبت املاک و فروش زمین مازاد استحقاق ۱۳۳۹ هـ ش، با موفقیت های اندک همراه بوده که منتج به تلاش های بیشتر به خاطر بهبود تولید عواید گردید. در سال ۱۳۴۳ هـ ش ریاست های املاک و کادستر در چوکات وزارت مالیه ایجاد که منتج به تهیه اولین دفتر دقیق زمین گردید که می توانست به مقاصد متعدد مورد استفاده قرار گیرد. اما این دفتر زمین شامل ثبت اسناد محاکم نبود.

ریاست کدستر در سال ۱۳۵۳ هـ ش از وزارت مالیه جدا و به اداره عمومی جیودیزی و کارتوگرافی مدغم گردید، که این امر باعث آن گردید تا اداره املاک دسترسی مستقیم به نقشه های کدستری را نداشته باشد.

مسئولیت اصلاحات اراضی که شامل سیاست اقتصادی حکومت مرحوم سردار محمد داود قرار داشت به اداره املاک سپرده شد، و این اداره یک سروی را تکمیل و در مورد ۸۰۰۰۰۰ مالک زمین معلومات جمع آوری و تقسیم بندی جدیدی از کیفیت زمین ارائه نمود. اداره املاک در سال ۱۳۵۸ هـ ش به اساس سیاست های اقتصادی حکومت وقت به وزارت زراعت، آبیاری و مالداری منتقل شد، و متعاقباً اصلاحات اراضی، تحت نفوذ شوروی وقت، روی توزیع زمین مازاد مالکین بزرگ به فقراء و بی خانه گان تمرکز داشت، که امر غیر معمول بود.

در سال ۱۳۷۱ هـ ش کار اصلاحات اراضی به سکتگی مواجه شد و اداره املاک بیشتر کارمندان خود و حمایت ای که از آن اداره صورت می گرفت، را از دست داد. روی همرفته، اداره املاک تا زمانیکه در سال ۱۳۹۰ هـ ش با اداره اراضی افغانستان مدغم گردید که اداره اراضی در سال ۱۳۸۹ هـ ش در چوکات وزارت زراعت، آبیاری و مالداری ایجاد گردید، فعالیت های محدود داشت. اداره اراضی افغانستان در چوکات وزارت زراعت، آبیاری و مالداری به هدف ای ایجاد گردید تا بصورت مستقیم امور اجاره دهی زمین های دولتی به سکتور خصوصی را به منظور بهبود استفاده از زمین و افزایش عواید دولت، عهده دار باشد.

به تاریخ ۱۳۸۹ هـ ش شورای وزیران طی مصوبه شماره ۲۴ که به تعقیب مصوبه شماره ۲۳ خویش صادر نمود، اداره املاک را با کمیسیون مستقل استرداد زمین های غصب شده غیر قانونی، که بر بنیاد فرمان شماره ۶۳۸ سال ۱۳۹۰ هـ ش ریاست جمهوری اسلامی افغانستان ایجاد شده بود، که اداره اراضی افغانستان مدغم ساخت. در نتیجه این ادغام اداره ای تحت عنوان اراضی به میان آمد که به شمول اداره مرکزی در برگیرنده ۳۴ ولایت و ۳۹۴ ولسوالی میباشد.

تمام صلاحیت ها و مسولیت های املاک، به اداره اراضی افغانستان و کمیسیون مستقل استرداد زمین های غصب شده غیر قانونی، سپرده شد، و این اداره نقش اساسی در تطبیق احکام قانون امور زمینداری عهده دار گردید. اداره اراضی تا زمان صدور مصوبه شماره ۱۱ مورخ ۱۳۹۲/۳/۶ زیر چتر وزارت زراعت، آبیاری و مالدارانی فعالیت داشته که من بعد بر اساس مصوبه متذکره، اداره مستقل اراضی افغانستان من حیث یک نهاد مستقل دولتی عرض وجود نمود و درعین حال ریاست سروی کدستر اداره جیو دیزی و کارتوگرافی جهت هماهنگی بهتر فعالیت ها و عرضه خدمات یکسان با جمیع تشکیل و خدمات آن به اداره مستقل اراضی منتقل و مدغم گردید.

در حال حاضر، اداره مستقل اراضی افغانستان مسؤلیت موارد ذیل را عهده دار میباشد:

۱. ثبت زمین های دولتی؛

۲. ثبت زمین از طریق سروی کدستر؛

۳. ثبت زمین از طریق پروسه تصفیه زمین؛

۴. انتقال وتبادل زمین (اساسا به دوا بر دولتی)؛

۵. اجاره زمین دولتی به سکتور خصوصی؛

۶. رسیدگی ابتدائی به منازعات زمین؛ و

۷. ارائه معلومات زمینداری به مشتریان.

بر اساس ماده (۴) قانون تنظیم امور زمینداری سال ۱۳۸۷، صلاحیت تنظیم و اداره زمین های دولتی به وزارت زراعت، آبیاری و مالدارانی سپرده شده بود. بر اساس مصوبه شماره ۱۱ شوری وزیران این صلاحیت را به اداره مستقل اراضی افغانستان منتقل گردید که این موضوع در ماده (۴) مسوده پیشنهادی نیز انعکاس یافته که اداره مستقل اراضی افغانستان در جنب زمین های دولتی مسؤلیت تنظیم و اداره زمین های عامه را قطع نظر از موقعیت آن، نیز عهده دار میباشد. البته اداره مستقل اراضی افغانستان زمین های عامه را تملک نه نموده بلکه خدمات مرتبط به امور زمینداری را به ادارات دولتی، اشخاص انفرادی و سرمایه گذاران به شمول شاروالی ها عرضه میدارد. همچنان اداره مستقل اراضی افغانستان زمین ملکیت شاروالی را نیز مدیریت نخواهد کرد، اما به امور سروی، تصفیه، رسیدگی منازعات و سائر خدمات مورد نیاز شاروالی را رسیدگی خواهد نمود.

اداره مستقل اراضی افغانستان از طریق روند تصفیه، زمین های دولتی و شخصی را ثبت می نماید. با ایجاد دفتر ثبت زمین، اداره مستقل اراضی افغانستان مدعی است که بمنظور تعیین اندازه زمین های دولتی تمام افغانستان را با دقت ۵۰ سانتی متر و بالاتر از آن سروی می نماید. اما چنان به نظر میرسد که این سروی بر اساس ماده ۱۶ قانون تنظیم امور زمینداری، مسؤلیت اداره عمومی جیو دیزی و کارتوگرافی باشد، و این موضوع نمونه دیگر از سردرگمی اداری در نقش های ادارات و وزارتخانه های مختلف ذیربط در

امور زمیندار افغانستان می باشد. با ادغام ریاست سروی کدستر اداره عمومی جیودیزی و کارتوگرافی با اداره مستقل اراضی افغانستان ابهام عمده اداره ای حل گردید. هرچند، امور قانونی، تخنیکی، اداری و مدیریتی هنوز هم در میان تعدادی از نهاد ها منقسم باقی مانده که نقش اداره مستقل اراضی افغانستان را محدود ساخته و به نوبه خود منجر به بروز مشکلات در سکتور زمین گردیده است.

دولت جمهوری اسلامی افغانستان از دیر زمان بدینسو چالش های مرتبط با امور زمینداری که متوجه مردم و نهادها بوده، تشخیص داده است. در میزان ۱۳۸۶، به تعقیب سلسله مشورت ها، شوری وزیران پالیسی موجوده زمین را تصویب نمود. این پالیسی اهداف سکتور زمین را تصریح نموده، مشکلات را توضیح و راه حل ها را پیشنهاد نموده است. اداره مستقل اراضی افغانستان دارای مسیر استراتژیک مشابه میباشد و نهاد کلیدی دولتی بوده که این چالش ها را رفع و پالیسی را در معرض تطبیق قرار میدهد.

چالش های پیش رو

انکشاف افغانستان وابسته به استفاده اعظمی و مؤثر از منابع زمین می باشد. با آنکه تقاضا برای دریافت زمین های زراعتی و رشد تجارت خیلی بلند است، اما درعین حال، دولت افغانستان بیشترین تلاش های خویش را جهت توسعه زیر بنا های فزینی (سرک، بند آب، توزیع برق، ساختمان های عامه، و غیره) متمرکز ساخته است. انکشاف افغانستان وابسته به یک چارچوب رسمی میباشد که استفاده موثر و مشمر از زمین را طرح ریزی نموده که بیانگر فراهم نمودن زمین برای زیربنا های عامه، رسیدگی به منازعات، دسترسی به زمین و استفاده مؤثر از آن، و ایجاد یک ذخیره جامع معلومات زمینداری، می باشد. چارچوب اداری و ظرفیت های موجوده بخاطر فراهم نمودن خدمات لازم برای انکشاف افغانستان کافی نمی باشد.

یکی از چالش های موجود که اداره مستقل اراضی افغانستان با آن مواجه میباشد، نیاز به افزایش ظرفیت بشری و اداری می باشد. ظرفیت موجود و ساختار عملی این اداره خیلی محدود بوده که نمی تواند چالش های گسترده مدیریت و اداره زمین را با منابع که دردسترس دارد، در مدت زمان مناسب رفع نماید. هرچند تغییرات اداری اخیر زمینه خدمات بهتر امور زمینداری را مساعد ساخته است، اما مسئولیت ها و منابع بشری هنوز هم در میان اداره مستقل اراضی افغانستان، اداره عمومی جیودیزی و کارتوگرافی و سایر نهاد ها پراکنده بوده که اکثر اوقات مانع ارائه پاسخ موثر و مفید به تقاضا های دولت، مردم و سرمایه گذاران می گردد.

منابع موجود به سطح کشور مورد توجه بوده، اما اداره مستقل اراضی افغانستان از نبود متخصصین مدیریت و اداره زمین رنج میبرد، و جذب کارمندان مجرب مسلکی و تخنیکی امور زمینداری نیز یک امری دشوار است. اصلاحات ای که در دفتر مرکزی اداره مستقل اراضی افغانستان در کابل صورت گرفته، به دفاتر ولایتی گسترش نیافته است. ساختار و ظرفیت دفاتر ولایتی به همان شکلی است که درمدت زمان مدیریت املاک در گذشته بود.

ادغام ریاست سروی کدستر اداره عمومی جیودیزی و کارتوگرافی با اداره مستقل اراضی افغانستان منابع بشری این اداره را افزود، اما با توجه به اینکه بیشتر زمین های که اداره مستقل اراضی افغانستان مدیریت و اداره می نماید در ولایات موقعیت دارد، ظرفیت محدود در ولایات و عدم توانایی گسترش سیستم اصلاح شده به ولایات، یک چالش عمده می باشد.

دسترسی به زمین دولتی برای سرمایه گذاران عمدتاً بنابر ابهامات پالیسی ها، قوانین و طرزالعمل یکی از مشکلات و موانع اساسی به شمار میروند. در نتیجه، دریافت زمین جهت استفاده به مقاصد تجارتی منحصت مانع مهم در قبال رشد اقتصادی افغانستان محسوب می شود. سرمایه گذاران بالقوه، در قسمت دریافت زمین مناسب و هزینه آن در مدت زمان مطلوب در تردید و شک قرار دارند.

تقاضای بیشتری برای زمین زراعتی باعث میشود تا بیشتر خانواده ها دسترسی کافی به زمین زراعتی و چراگاه نداشته باشند، که باعث کاهش تولیدات باغداری عصری و میکانیزه میگردد. موجودیت محدود زمین های زراعتی بلامنازعه، و نبود تحفظ جایدادی منجر به افزایش شمار فامیل های کم زمین و بی زمین می گردد. فشار های مشخص بالای مالداران و کوچی ها که از ناحیه دسترسی به علفچر ها با مشکلات روز افزون مواجه اند، منجر به افزایش منازعات با زارعین مقیم گردیده است. افزایش سطح فقر و عدم مصونیت غذایی به مشکلات امنیتی افزوده و می تواند در میان مدت و درازمدت مشکلات اقتصادی و اجتماعی را در دهات و قصبات بیشتر سازد.

قطعات بزرگ زمین های بکر و بایر دولتی قابل دسترس بوده و تا هنوز مورد استفاده قرار نگرفته است. عدم تشخیص هزینه فرصت ها کاربایی و رشد اقتصادی، و عدم جمع آوری عواید دولتی، مهم بوده و واضحاً یکی از عوامل عمده طرح ستراتیژیک اداره مستقل اراضی افغانستان می باشد. اداره مستقل اراضی افغانستان باید این زمین ها را شامل نقشه ساخته و اطمینان حاصل نماید که پلان گذاری استفاده این ساحات منجر به افزایش منفعت تمام مراجع ذیربط گردد.

قوت، ضعف، فرصت و تهدید های اداره مستقل اراضی افغانستان

اداره مستقل اراضی افغانستان تحلیل ای از قوت، ضعف، فرصت و تهدید ها را انجام داده تا از اهداف و دستاورد های خویش درک واضح داشته و فهم عمیق از مزایا و موانع فعالیت های آن اداره به دست آورد. قوت ها، ضعف ها و نیز تهدید ها و فرصت های اداره مستقل اراضی افغانستان با استفاده از روش قوت، ضعف، فرصت و تهدید (SWOT) تحلیل گردیده است. قوت ها و ضعف ها عمدتاً داخلی بوده که به مسائل مربوط به منابع، برنامه ها و اداره در ساحات کلیدی میباشد. تغییرات جدید با ادغام ریاست سروی کدستر و استقلالیت اداره اراضی از وزارت زراعت، آبیاری و مالداری فرصت آن را مساعد می سازد تا قیمومیت این اداره وسیع و مشخص گردیده که اداره مستقل اراضی افغانستان منجیح عمده ترین نهاد در سکتور زمین عرض اندام نماید.

نکات قوت

اداره مستقل اراضی افغانستان در مدت زمان کوتاه به سرعت توسعه نموده و چارچوب فعالیت های چون منابع بشری، رهبری، روابط و حمایت دولتی را انکشاف داده است. اداره مستقل اراضی افغانستان همچنان از شهرت خوب در چوکات دولت جمهوری اسلامی افغانستان، جامعه بین المللی و سکتور خصوصی نیز برخوردار گردیده است. یکی از نکته های قوت اداره مستقل اراضی افغانستان عبارت از این است که مسئولیت های بیشتر مرتبط به مدیریت و اداره زمین از ادارات دیگر مانند ریاست سروی کدستر اداره عمومی جیودیزی و کارتوگرافی به منظور اصلاح مدیریت و اداره زمینداری تحت یک چتر در آینده عهده دار گردد.

در حال حاضر، اداره اراضی یک نهاد مستقل و شناخته شده دولتی است که از حمایت پالیسی ها و مقررات دولت جمهوری اسلامی افغانستان برخوردار میباشد. این اداره سعی دارد تا ساختار اداری منظم و لازم، با بهترین معیار های کاری، طرزالعمل های واضح و سیستم خوب گزارشدهی را به سطح ملی ایجاد نماید. این نهاد اجرائیوی مسئولیت ملی داشته و مصمم است تا ستراتیژی واضح عرضه خدمات را جهت حفظ و بهبود منافع مردم افغانستان ایجاد نماید. اداره مستقل اراضی افغانستان تلاش دارد تا در آینده به یک نهاد مستقل مالی مبدل گردد.

کارمندان سطح مدیریتی این اداره از جمله بهترین کارمندان بوده که دارای تحصیلات و سوابق کاری خوب در نهاد های چون خدمات ملکی، انجو ها، موسسات ملل متحد، نهاد های بین المللی و سکتور خصوصی در سطوح مختلف مدیریتی بوده، بناء، می توانند یک آغاز خوب برای رشد ظرفیت اداره مستقل اراضی افغانستان باشند.

نکات ضعف

با وصف سلسله ابتکاراتی که در عرصه استقلالیت مالی اداره مستقل اراضی افغانستان صورت گرفته، این اداره هنوز هم با کمبود وجوه مالی مورد نیاز جهت پیشبرد فعالیت های روزمره خویش مواجه می باشد. بناءً محدودیت بودجه اولویت های این اداره را از مسیر اصلی آن منحرف می سازد. این امر عمدتاً ناشی از چارچوب قانونی و مالی دولت می باشد که عواید از بابت فیس سرمایه گذاری مجدد را خارج از دوران معمول بودجه سالانه نپنداشته و آن را جزء بودجه سالانه اداره می پندارند. در عین حال، بنابر تراکم و ماهیت مغلق امور روزمره اداره مستقل اراضی افغانستان، کار بالای کارکنان موجود اداره اضافه شده، باعث آن گردیده تا از تمرکز رهبری اداره بالای ساختار پالیسی ها و امور استراتژیک کاسته شود. اداره مستقل اراضی افغانستان توسط تیم مجرب رهبری گردیده که مشتمل بر رئیس عمومی اداره دو معاون و شماری از رؤساء میباشند که مستقیماً به رئیس عمومی گزارش ده اند. در سطح ولایات دفاتر ولایتی اداره مستقل اراضی افغانستان فعالیت داشته که از اجرای امور تخنیکی خویش به رئیس عمومی اداره و از امور اداری به مقام ولایت مربوطه گزارش میدهد. و شورای عالی زمین پیشنهاد شده به مقام عالی ریاست جمهوری منحیث شخصیت مشوره ده فعالیت مینماید

فرصت ها

اداره مستقل اراضی افغانستان به این باور است که خواست و تعهد سیاسی دولت افغانستان پیرامون افزایش شفافیت و حسابدهی مرتبط به امور زمین، تسهیل و افزایش موثریت و مفیدیت فراهم کنندگان خدمات دولتی، از جمله عواملی در راستای رسیدن به اهداف این اداره میباشد. ادغام ریاست سروی کادستر اداره عمومی جیو دیزی و کارتوگرافی یک نقطه آغاز رفتن به مسیر درست و مطلوب بود. استقلالیت اداره اراضی افغانستان منحیث یک اداره دولتی یک فرصت مهم را بمنظور ایجاد یک طرح عصری و شفاف برای رسیدگی به مسائل زمین افغانستان، فراهم می نماید.

با آنکه وجوه مالی کافی دولتی بصورت کامل قابل دسترس نبوده، مراجع تمویل کننده نسبت به این اداره علاقمندی قابل ملاحظه دارند که می توان حمایت آنها را جهت انکشاف اداره مستقل اراضی افغانستان در میان مدت سوق دهد. زمین منحیث منبع حیاتی برای رشد افغانستان و شغل زایی محسوب می شود. با قرار گرفتن اداره مستقل اراضی افغانستان به حیث مدیریت کننده و اداره کننده اولی زمین، سهم این اداره را در افزایش عواید، ثبات اقتصادی و اجتماعی، این اداره را مورد توجه دولت، مردم، سرمایه گذاران و تمویل کنندگان قرار میدهد.

تهدید ها

زمین در افغانستان، جائیکه زندگی بیشتر خانواده ها وابسته به دسترسی به زمین است، به یک موضوع حساس و سیاسی مبدل گشته است. علاوه بر آن، قوانین، پالیسی ها و طرز العمل های موجود که مشخص کننده نقش و مسولیت موجوده اداره مستقل اراضی افغانستان میباشد، اکثراً غیر کافی، غیر مؤثر و متناقض می باشد.

با وصف علاقمندی و تقاضای بلند مردم و خواست سکتور خصوصی برای سرمایه گذاری، در رابطه با سهم اداره مستقل اراضی افغانستان در مدیریت و اداره زمین و پروسه تصفیه زمین، آگاهی ناچیز وجود دارد. بخش های مشخص عامه بصورت عمدی، بنابر

تجارب منفی گذشته آنها در رابطه به امور خصوصی سازی، در برابر فعالیت های این اداره سد واقع گردیده که وضعیت مشکلات را بدتر میسازد. اداره مستقل اراضی افغانستان این تهدیدها را تشخیص داده و سعی میکند یک فهم درست از خصوصی سازی در میان عامه مردم ارائه نماید.

شکی نیست که جهت تسهیل امور اجاره دهی زمین به مدیریت مؤثر نیاز دارد، اما برخی همکاران داخلی و خارجی اداره مستقل اراضی افغانستان هنوز هم بنابر ترس از دست دادن نفوذ، کنترل یا مصئونیت، تمایل ندارند تا با این اداره بصورت واضح همکاری و روابط حسنه داشته باشند.

اداره مستقل اراضی افغانستان سعی دارد تا سیستم ها و طرز العمل های کاری داخلی خود را توسعه داده و چالش های ناشی از حجم کار و افزایش مسئولیت های مدیریت و اداره زمین را رفع نماید.

افغانستان، در مجموع، با کمبود اشخاص مسلکی ماهر در ساحات چون امور مرتبط به نقشه برداری، سروی زمین و سیستم معلومات زمین، مواجه می باشد. این معضله به چالش های اداره مستقل اراضی افغانستان افزوده است، و این اداره سعی میکند تا شمار کافی کارکنان مسلکی را استخدام نموده تا با توجه به افزایش تقاضا ها به عرضه خدمات امور زمینداری، فعالیت های خویش را بیشتر و بهتر سازد.

سائر موانع جدی فرا راه اجراءات مؤثر قرار ذیل میباشد:

- وضعیت نا امن کشور به طور عموم؛
- غصب مقدار زیاد زمین توسط افراد با نفوذ؛
- موجودیت تعداد زیاد منازعات زمین و وضعیت نا همگون مستاجرین؛
- تهدید جانی یا صدمه به جان کارکنان ساحوی اداره مستقل اراضی افغانستان.
- سکونت گزینی غیر رسمی و غیر قانونی ساحات غیر پلانی و بی جاه شدگان داخلی در شهرها.

موضوع مهم دیگری در عرصه نا امنی، عدم دسترسی به متخصصین بین المللی در امور زمینداری یا موسسات می باشد که کارکنان مجرب مسلکی داشته و بخواهند و بتوانند در چنین شرایط کار نمایند. اداره مستقل اراضی افغانستان درک مینماید در صورت که منابع تخنیکی ملی و بین المللی مورد نیاز فراهم نگردد، توسعه مسئولیت و فعالیت های این اداره با چالش های شدیدی روبرو خواهد شد.

بلاخره، ثبات مالی برنامه های توسعه ای اداره مستقل اراضی افغانستان باید تضمین گردد، چون این اداره در حال حاضر متکی به وجوه خارجی و مراجع تمویل کننده بیرونی و تخصیص پولی محدود دولتی می باشد.

شرکای ستراتژیک اداره مستقل اراضی افغانستان

ارتباطات رسمی اداره مستقل اراضی افغانستان زیاد است، که شامل یک تعداد نهاد های دولتی بشمول وزارت خانه ها، ادارات ولایتی، شورا های انکشافی محل وغیره میگردد. هرچند اداره مستقل اراضی افغانستان به یک نهاد مستقل میدل گردیده، اما هنوز هم نقش مسؤلیت ها و صلاحیت های آن در موضوعات مربوط به زمین میان یک تعداد زیاد نهاد های عامه تقسیم گردیده است.

نقش های کلیدی این نهاد ها بطور مشرح قرارذیل می باشد:

- اداره مستقل اراضی افغانستان تا زمان استقلالیت آن توسط فرمان ریاست جمهوری زیر چتر وزارت زراعت، آبیاری و مالداری قرار داشته که رهنمائی های استراتژیک از آن وزارت دریافت می نمود. که فعلا این وزارت تنها در قسمت تعیین درجه زراعتی زمین ایفا نقش میدارد.
- وزارت عدلیه که از موجودیت چارچوب قانونی مناسب حصول اطمینان می نماید، پل ای است میان اداره مستقل اراضی افغانستان و محاکم کشور؛
- وزارت مالیه مرجع تأدیه مالیات زمین و حق الاجاره زمین دولتی؛
- وزارت انرژی و آب مسؤل تشریح حقابه زمین و ارائه خدمات زیربنایی؛
- وزارت معادن و پترولیم ساحات معدنی را تشخیص می نماید؛
- وزارت اطلاعات و فرهنگ در تشخیص آبدات تاریخی همکاری می نماید؛ و
- شورا های انکشافی محل در زون بندی زمین و تشریح حقوق مالکیت و حفظ مراقبت آن و رسیدگی به منازعات زمین سهیم اند.

رشد و توسعه اداره مستقل اراضی افغانستان منجیث اولویت ملی، محصول حمایت مستقیم کابینه و رئیس جمهوری اسلامی افغانستان در امر نظارت از پیشرفت کار و حصول اطمینان از همکاری تمام دفاتر مربوطه، پنداشته میشود؛

حصول اطمینان از همکاری مثبت میان جمیع نهاد های دخیل در این روند، برای اداره مستقل اراضی افغانستان از اهمیت بسزای برخوردار می باشد. این امر نیازمند مدیریت سالم اداره مستقل اراضی افغانستان با حمایت و تأیید مقامات ارشد دولت افغانستان می باشد. یکجاه نمودن مسؤلیت های متعدد زیر چتر اداره مستقل اراضی افغانستان همراه با رهنمائی و حمایت شورای عالی زمین مشکل از شماری از وزارتخانه ها، گام مهم برای ساختن یک اداره مستقل و نیرومند اراضی پنداشته میشود.

شورای عالی زمین

شورای پیشنهادی عالی زمین عمدتاً منجیث یک نهاد مشورتی با اداره مستقل اراضی افغانستان کار می نماید، تا از مدیریت موثر اداره و تطبیق استراتژی ها و پالیسی های منظور شده، حصول اطمینان گردد. این شورا یک مرجع عالی مشورتی برای اداره بوده که شامل هفت عضو به شرح ذیل میباشد:

- معاون ریاست جمهوری (منجیث رئیس شورای عالی زمین)؛
- رئیس عمومی اداره مستقل اراضی افغانستان؛
- وزیر اقتصاد؛
- وزیر عدلیه؛
- وزیر زراعت، آبیاری و مالداری؛
- وزیر مالیه؛
- نماینده ستره محکمه؛
- نماینده ولسی جرگه؛
- دو نهاد برتر جامعه مدنی.

در حالت های استثنائی، نماینده گان اصلی با نماینده گان جدیدا معرفی شده تعویض شده میتوانند. معرفی نماینده گان ادارات غیر دولتی به اساس پیشنهادات نهادهای مربوطه آنها میباشد. دوره عضویت نماینده گان ادارات غیر دولتی در شورای عالی زمین برای دو سال بوده و فقط برای یک بار قابل تمدید میباشد. این نماینده گان به حیث اعضای ناظر خواهند بود. در حال ضرورت وزارت های معادن و پترولیم، فواید عامه، انرژی و آب و یا شاروالی به جلسات شورای عالی زمین دعوت خواهند شد. رئیس شورا در حالات موجه میتواند آنها را از بحث بالای موضوعات مشخص یا موارد آجندا خارج نماید.

با آنکه شورای عالی زمین عمدتا اختیارات مشورتی را دارد، در برخی موارد تصامیم به سطح پالیسی، مانند منظوری استراتژی و پلان کاری سالانه، را نیز اتخاذ میدارد. شورا همچنان باید تصامیم مهم اداره مستقل اراضی افغانستان را طوریکه در چارچوب اختیارات آن تشریح گردیده است، تأیید نماید.

شورا باید حد اقل سالانه یک بار بنا بر دعوت رئیس جمهور یا معاون رئیس جمهور تدویر جلسه نماید، و جلسه های فوق العاده میتواند بالاثر تقاضای رئیس شورا یا چهار عضو آن دایر گردد. جلسات تحت ریاست معاون رئیس جمهور تدویر میگردد. اداره مستقل اراضی افغانستان مسؤل ترتیب اجندا، نگاشتن گزارش جلسات و اجرای تمام وظایف اداری میباشد.

در هر جلسه باید حد اقل پنج عضو بشمول رئیس اشتراک نمایند. هیچگونه رای دهی رسمی در شورا وجود ندارد؛ تصامیم به اتفاق اراء صورت میگيرد تا از اشتراک جامعه مدنی در روند تصمیم گیری حصول اطمینان گردد.

نهاد های عامه محلی، والیان، و شاروالان با رفع نیازمندی های نهاد در سطوح مربوطه خویش و حصول اطمینان از تحلیل و رفع موانع موجوده در زمینه نقش کلیدی ایفاد می نمایند. سهم گیری همکاران تمویل کننده در برنامه های انکشافی پلان شده اداره مستقل اراضی افغانستان ضروری میباشد.

نظارت، ارزیابی و بررسی

اداره مستقل اراضی افغانستان اهمیت سیستم نظارت و ارزیابی موثر را جهت آگاه نمودن اداره و شورای عالی زمین در زمینه پیشرفت اداره و جهت مبدل شدن آن به یک نهاد ارائه کننده موثر و مثمر خدمات زمین، درک نموده است. نظارت و ارزیابی برای اهداف آموزشی و ظرفیت سازی اداره مستقل اراضی افغانستان مهم میباشد، چون اجراءات بهتر را شناسائی و استفاده آنها جهت بهبود هرچه بهتر و تغییرات مطلوب در ساحات اساسی زمین، تسهیل میبخشد. همچنان مهارت های نظارتی و ارزیابی را در تمام نهاد بهبود میبخشد. تمام امورات اداره مستقل اراضی افغانستان با تجربه گرفتن از موفقیت ها و اشتباهات، بطور مداوم، مؤثرتر و کم هزینه تر میگردد.

گزارش های منظم کاری، تاثیرات شاخص ها و رضایت مراجعین، بعد از ارزیابی جامع، ارائه میگردد. به منظور رشد شفافیت و نشان دادن پیشرفت های اداره، این معلومات منتشر میگردد.

چارچوب نظارت و ارزیابی اداره مستقل اراضی افغانستان یک سیستم ساده و آسان فهم با تعداد محدود شاخص های کلیدی و ارزش های کاری بوده که بطور مستقیم مربوط به فعالیت های عمده نهاد میباشد. شاخص های کلیدی کاری باید یکسان در دسترس تصمیم گیرنده گان و شهروندان عادی قرار گیرد. این شاخص ها نباید ماهیتا مغلق و غیر عملی بوده و یا توسط محاسبات پیچیده صورت گرفته باشد.

عده ای شاخص های ساده کلیدی کاری اساس چارچوب نظارت و ارزیابی را تشکیل می دهد. با انکشاف اداره مستقل اراضی افغانستان این شاخص ها، در صورت ضرورت، تعدیل خواهد گردید. شاخص های کلیدی کار توسط سیستم پیگیری پلان ها و روند کاری در سطح اداره، ولایت و کشور تکمیل میگردد. شاخص های کلیدی در پائین نشان داده شده است.

با استفاده از دسته ساده شاخص های کلیدی، دولت و مردم عام می توانند به آسانی مؤثریت کار اداره مستقل اراضی افغانستان را درک نمایند. در داخل اداره شیوه های متعدد جهت تحلیل وظایف، روندها، شیوه ها و موضوعات، تطبیق خواهد گردید. اداره مستقل اراضی افغانستان منحیث یک نهاد مستقل دولتی دارای بخش تفتیش داخلی نیز میباشد. برای شفافیت بیشتر روندها و طرزاعمال ها، اداره مستقل اراضی افغانستان هرگونه تفتیش خارجی را می پذیرد تا از حمایت بیشتر همکاران انکشافی بهره مند گردد.

اهداف درازمدت ستراتیژیک اداره مستقل اراضی افغانستان

اهداف درازمدت ستراتیژیک اداره مستقل اراضی افغانستان مقید به زمان نبوده بلکه به شکل اهداف اولیه، دومی و سومی تعریف گردیده که منعکس کننده سطح اولویت آنها در قسمت رشد اداره می باشد. عدم زمان بندی اولویت ها به معنی ابهام در رسیدن به اهداف و دست آوردها نبوده بلکه انعطاف پذیری اداره را جهت نایل آمدن به این اهداف را منعکس میسازد. پلان کاری عملی اداره مستقل اراضی افغانستان باید با پلان های کاری سالانه (یا حتی کوچکتر) تقسیم بندی شود تا واقعیت های موجود در تنظیم و مدیریت تغییرات اداره در نظر گرفته شده و برنامه های که از نظر تکنیکی و نیز فرهنگی دشوار می باشند، تطبیق گردد.

اهداف درازمدت ستراتیژیک اداره مستقل اراضی افغانستان در ذیل توضیح میگردد.

رهبری نهادی: تبدیل شدن به نهاد اصلی مدیریت، اداره و ثبت زمین در افغانستان بخاطر فراهم نمودن خدمات بهتر و یکسان به نهاد های عامه، شهروندان و سرمایه گذاران.

اصلاحات قانونی: ابتکار اصلاحات قانونی در رابطه با مدیریت، اداره و ثبت زمین در افغانستان به نمایندگی از دولت با همکاری مراجع ذرابط. و اداره مستقل اراضی افغانستان را متولی تمام پالیسی ها و قوانین مرتبط به زمین ساخت، تا هماهنگی و تسهیل تطبیق پالیسی و چارچوب قانونی مدرن منطبق با فرهنگ و قابل پذیرش را ایجاد نمود.

ثبات: باجذب و حفظ کارمندان مجرب و مسلکی اداره مستقل اراضی افغانستان به یک نهاد با ثبات مالی و مستقل که قادر به تولید وجوه خود باشد و سهم مثبت مالی خود را در برابر دولت اسلامی افغانستان ایفا نماید، تبدیل گردد.

سیستم معلومات زمین: ایجاد و مدیریت یک سیستم معلومات جامع و کمپیوتری بخاطر حفظ و طی مراحل معلومات مرتبط به زمین های دولتی و شخصی. فراهم نمودن معلومات دقیق و بموقع به نهاد های عامه و خصوصی مطابق به نیازمندی و تقاضای آنها.

سیستم ثبت زمین: ایجاد و مدیریت یک سیستم موثر ثبت زمین و ملکیت ها، و حصول اطمینان از نقشه برداری جامع و ثبت زمین های عامه و شخصی و حقوق مرتبط به آن. ثبت و راجستر تمام انتقالات زمین در سطح کشور و رسیدگی به منازعات مرتبط به زمین با همکاری محاکم مربوطه.

خدمات تخصیص زمین: فراهم نمودن خدمات شفاف، سریع و موثر زمین در مطابقت با پالیسی های دولت. این امر شامل فراهم ساختن زمین برای مقاصد عامه، توسعه اجتماعی و اقتصادی، بشمول ایجاد یک اداره جامع ارائه خدمات به سرمایه گذاران محلی و

بین المللی و گروه های اجتماعی مشخص در مطابقت با اولویت های ملی. و حصول اطمینان از انجام امور اجاره دهی زمین به موقع. این امر شامل تسهیل دسترسی خانمها به زمین میگردد.

فعیالت ها: ایجاد و مدیریت موفقانه ریاست اداری که اداره مستقل اراضی افغانستان را در موارد چون مالی، منابع بشری، حمایت و توسعه تکنالوجی معلوماتی، آرشیف اسناد، لوژستیک، تدرکات، ترانسپورت و امنیت همکاری نماید.

حصول اطمینان از تساوی جندر در پروسه استخدام.

ارتباطات: ایجاد همکاری معتبر و با ثبات با مراجع ذیربط از طریق فراهم نمودن معلومات دقیق و بموقع، و آگاهی دهی بخاطر فهم پالیسی زمین و چارچوب حقوقی افغانستان. ایجاد یک سلسله معلومات متمرکز با مردم و مشتریان بمنظور حصول اطمینان از فهم درست ماموریت و طرز العمل های کاری اداره مستقل اراضی افغانستان و اینکه سطح آگاهی در مورد اداره مستقل اراضی افغانستان منحیث یک اداره مستقل دولتی رو به افزایش باشد. مطلع ساختن سرمایه گذاران ملی و بین المللی در مورد موجودیت فرصت های سرمایه گذاری روی توسعه زمین در کشور.

ارزش به پول: ایجاد سیستم کنترل داخلی بمنظور آزمایش، ارزیابی و گزارش در مورد مطلوبیت و موثریت خدمات ارایه شده، تا در روند تنظیم، اداره و توسعه دوامدار استفاده موثر از منابع، صورت گرفته باشد.

اهداف اولیه ستراتیژیک

اهداف اولیه ستراتیژیک منحیث مهمترین و ضروری ترین موارد مشخص گردیده که برای اداره مستقل اراضی افغانستان جهت رسیدن به اهداف کلان ستراتیژیک لازم دانسته می شود. موارد ذیل در این زمینه از اهمیت خاص برخوردار اند:

- ایجاد یک چارچوب ثابت و مؤثر عملی
- رفع مشکلات در عرصه ثبات مالی دراز مدت
- طرح و تدوین معلومات و آگاهی در مورد اداره
- ایجاد ساختارهای ضروری آموزشی جهت استخدام مؤثر و آموزش کارکنان جدیدالتقرر
- تمرکز فعالیت ها روی تقاضا های حقیقی مانند NRRCP و موضوعات سروی و تصفیه زمین

به هر اندازه ای که این اهداف زودتر بدست آید به همان اندازه اداره مستقل اراضی افغانستان در یک موقعیت قوی به منظور توسعه فعالیت ها مطابق به خواست خویش قرار می گیرد. اهداف اولیه ستراتیژیک بصورت خلاصه در ذیل توضیح گردیده است.

تامین وجوه مالی کوتاه مدت عملی

اداره مستقل اراضی افغانستان جهت دریافت راه حل کوتاه مدت مالی ثابت برای حد اقل ۱۲ ماه اقدام می نماید. اداره مستقل اراضی افغانستان، منحیث یک اداره مستقل، این راه حل را از طریق یک پیشنهاد واقعینانه بودجه به وزارت مالیه، و نیز احتمالاً از طریق نهاد های تمویل کننده، جستجو می نماید. اداره مستقل اراضی افغانستان تا حدودی نسبت به آینده مطمئن شده و از دست دادن کارکنان مجرب و کار فهم قراردادی را قبل از انتقال مهارت های آنها به سایر کارمندان، جلوگیری نماید.

تکمیل روند ادغام ریاست سروی کادستر اداره عمومی جیو دیزی و کارتوگرافی با اداره مستقل اراضی افغانستان

منحیث یک قدم اساسی به منظور ایجاد اداره واحد مدیریت و اداره زمین، ریاست سروی کدستر اداره عمومی جیو دیزی و کارتوگرافی با اداره مستقل اراضی افغانستان مدغم گردیده است. با این ادغام، مسئولیت ها و ساختار تشکیلاتی مورد ضرورت اداره مستقل اراضی افغانستان در عرصه مدیریت و اداره زمین فعالیت های آن توسعه میابد. همچنان اداره مستقل اراضی افغانستان از مزایای معلومات داخلی، تجارب و ظرفیت های آموزشی ای که ریاست سروی کدستر با خود خواهد داشت، مستفید میگردد. ریاست سروی کدستر بصورت کامل دارای یک تشکیل اصلاح شده بوده و پایه مرکزی مدیریت و اداره زمین را در اداره مستقل اراضی افغانستان تشکیل میدهد.

بخاطر تکمیل موفقانه ادغام فزیک و اداری، اداره امور و وزارت مالیه با اداره مستقل اراضی افغانستان و اداره عمومی جیو دیزی و کارتوگرافی یک کمیته موقت را ایجاد خواهند کرد. این کمیته امور ادغام را رهنمایی و نظارت نموده و حصول اطمینان می نماید که فعالیت ها بصورت نورمال تداوم یافته و کار مشترک صورت گرفته تا پروسه ادغام فزیک ریاست کدستر تکمیل گردد.

طرح پلان کاری ریاست ها

اداره مستقل اراضی افغانستان برای هر ریاست و ساحات کلیدی خویش پلان های کاری تهیه و ترتیب می نماید. این پلان های کاری اسناد معتبر بوده که منعکس کننده فعالیت های اولیه اداره و نتایج متوقعه می باشد. پلان های کاری انفرادی، به اهداف استراتژیک اولیه، دومی و سومی رسیدگی می نماید چون این اهداف بالای ریاست ها، ساحات کاری کلیدی و انکشافات و تغییرات اداری متوقعه در سالهای بعدی، تاثیر گذار می باشد.

تحلیل سیستم ها و طرز العمل ها

طرز العمل تصفیه زمین، در پروسه تصفیه زمین های دولتی ایکه بعداً به اجاره داده میشود و نیز طرز العمل اجاره زمین که پیرامون اجاره دهی زمین های دولتی بحث مینماید مورد ارزیابی مجدد رهبری قرار میگیرد. ادغام ریاست سروی کدستر با اداره مستقل اراضی افغانستان فرصت مناسبی را جهت ساده سازی پروسه سروی و تصفیه زمین فراهم می سازد. ایجاد طرز العمل ساده و جامع برای پروسه ثبت زمین نکته اساسی مؤثریت محسوب میگردد. پروسه تصفیه زمین باعث دسترسی زمین به مقاصد زیر بناها و پلان های شهری نیز میگردد.

سائر ساحات کاری مانند بخش مالی، منابع بشری، ارتباطات، و غیره، نیز دارای سیستم و طرز العمل های مستند، مدون و بازنگری شده می باشد. این امر جهت حفظ فعالیت های اداره مستقل اراضی افغانستان در جریان مرحله انتقال و انکشاف ضروری بوده و این نهاد را برای تحمل مسئولیت های بیشتر در آینده آماده می سازد. اداره مستقل اراضی افغانستان، منحیث یک نهاد جدیداً مستقل شده، نیازمندی های خویش در رابطه اسناد تقنینی مورد نیاز اداره را تشخیص نموده و خلاء ها را بر اساس اولویت بندی رفع می نماید.

طرح رهنمود های عملی

رهنمود های عملی و رهنمود های مفصل و وظیفوی برای هر شخص قراردادی و بست خدمات ملکی در نظر گرفته شده تا اطمینان حاصل گردد که دانش و مهارت های اداری حفظ شده، و مواد آموزشی به منظور همکاری در توسعه برنامه های آموزش کارکنان تهیه گردد.

تشریح و مستند ساختن لایحه وظایف و طرز العمل ها نه تنها شامل واحد های عملی اداره مستقل اراضی افغانستان بوده بلکه سطح رهبری، بشمول شورای عالی زمین، را نیز تحت پوشش قرار میدهد. تشریح واضح نقش ها و مسئولیت ها در امر تشخیص نیازمندی های افزایش ظرفیت و تسهیل دسترسی اداره مستقل اراضی افغانستان به برنامه CBR دولت ممد واقع می شود.

رهنمود ها و گروپ کاری مبارزه با فساد اداری

تعلیماتنامه (طرز العمل) مشخص پیرامون رهنمود های مبارزه با فساد اداری تهیه و به تمام کارمندان تکثیر خواهد شد. تعمیم این رهنمود ها بالای تمام کارمندان الزامی بوده و یک گروپ کاری مشخص از تطبیق و تنفیذ آن نظارت خواهد کرد. اقدامات و طرز العمل های که اداره مستقل اراضی افغانستان و کارمندان آن در امر مبارزه با فساد اداری به آن متعهد اند، در این رهنمود ها مشخص خواهد شد. اصول رفتاری پذیرفته شده توسط کارکنان اداره شامل تمام واکنش های انضباطی است که در اجرای وظایف رسمی منحیت کارمند اداره مستقل اراضی افغانستان و دولت، در صورت عدم اطاعت از اصول اداره به آن مواجه خواهند شد.

ارزیابی نظارت زمین

یکی از گامهای مهم در راستای تبدیل نمودن اداره مستقل اراضی افغانستان به یک اداره پاک و شفاف مدیریت زمین، ایجاد چهارچوب ارزیابی نظارت زمین (لاگاف) است. اداره مستقل اراضی افغانستان این روند را به خاطر عملی خواهد کرد، تا راجع به طرز دید مردم را در رابطه با تحلیل وضعیت کاری، ساختار حاکم و ظرفیت این اداره آگاهی حاصل نماید. این کار زمینه آنرا مساعد میسازد تا بالای رهنمود مبارزه با فساد اداری، آگاهی عامه و تشریح معلومات ها کار بیشتر صورت گیرد.

تهیه مواد آموزشی و برنامه رشد ظرفیت

مواد مفصل آموزش کارمندان با استفاده از تعلیماتنامه های عملیاتی و رهنمود های کاری (بعد از تهیه و ترتیب) جمع آوری شده و برای کارکنان که در بست های خالی استخدام میشوند طبق این مواد تازه تهیه شده، آموزش داده خواهد شد. آموزش کارمندان خدمات ملکی بمنظور حصول اطمینان از انتقال موثر مهارت ها از کارمندان قراردادی به آنها و فراهم نمودن نیازمندی های ظرفیتی آنها جهت انجام موثرانه وظایف محوله آنها، صورت خواهد گرفت. آموزش های داخل خدمت، همچنان کورس ها و ورکشاپ های که با انستیتوت آموزشی مدیریت و اداره زمین و ریاست کدستر راه اندازی می گردد، نقش حیاتی بازی خواهند کرد.

با تشخیص نقش حیاتی گروپ کاری مشخص آموزش دیده در اداره مستقل اراضی افغانستان، این اداره برای سهم گیری در برنامه CBR دولت درخواست خواهد نمود. علاوه بر فعالیت های آموزش فوری و ضروری برای کارمندان، رشد ظرفیت میان مدت و دراز مدت از دسترسی به برنامه CBRP بصورت گسترده منفعت خواهد برداشت.

فراهم نمودن معلومات مشتریان

درک پالیسی ها، قوانین و مقررات زمین جهت کاهش منازعات و دفع سوء تفاهات تمام مراجع ذیربط، بخصوص مشتریان و مردم عام، مهم دانسته می شود. معلومات بیرونی، مانند رهنمود های عامه و مواد قابل دسترس به مردم عام، از تعلیماتنامه های طرز العمل عملی بمنظور بهبود شفافیت و تحکیم ارتباطات تهیه خواهد شد، تا شهروندان مسئولیت های اداری اداره مستقل اراضی افغانستان را بهتر بدانند. صفحه انترنتی اراضی بصورت منظم تجدید شده و تمام رهنمود های عامه و سایر مواد مورد استفاده عامه بشکل انترنتی نشر خواهد شد.

ثبت و کمپیوتر کردن معلومات

اداره مستقل اراضی افغانستان، ثبت معلومات، منابع و موقعیت اسناد به سطح ملی و منطقوی را ترتیب می نماید. مستند سازی منابع معلومات پراکنده نخستین قدم در راستای مبدل شدن به منبع اساسی معلومات مرتبط به زمین می باشد. اداره مستقل اراضی افغانستان، تا حد امکان، معلومات عمده را به ارقام تبدیل نموده تا دسترسی معلومات را تسهیل نموده و از طریق غیر مرکزی سازی روند طی مراحل اسناد و تفویض صلاحیت مورد نیاز بمنظور فعالیت موفقانه به سطوح ولایت و ولسوالی، نیز سهل گردد.

تهیه مدل ساده کادستر

اراضی، بمنظور رفع نیازمندی های موجوده خویش و توحید معلومات رقمی شده مرتبط به فعالیت های اجاره زمین های دولتی و فعالیت های روزانه، یک مودل ساده کدستر را تهیه خواهد نمود. مودل کدستر و دفتر معلومات توسط یک نرم افزار و تکنالوژی معلوماتی ثابت حمایت شده تا اداره مستقل اراضی افغانستان بتواند این معلومات و ارقام را به یک شیوه ساده و کم هزینه حفظ، گسترش و تشریح نماید.

ثبت مبتنی بر تقاضا

اداره مستقل اراضی افغانستان، در کوتاه مدت، به عوض ثبت سیستماتیک تمام زمین ها در افغانستان، بر نیازمندی های حقیقی سرمایه گذاران و مستاجرین احتمالی، روی فعالیت های مبتنی بر تقاضا آنها تمرکز خواهد داشت. تقاضای مهمتر برای خدمات از جانب فعالیت های مرتبط به برنامه ملی دهلیزهای منابع منطقوی (NRRCP)، در اولویت قرار خواهد داشت.

تهیه زمین به سرمایه گذاری قابل دسترس

اداره مستقل اراضی افغانستان بمنظور تکمیل یکی از اهداف اداره خویش، منجیت یگانه اداره فراهم کننده زمین جهت سرمایه گذاری و فراهم کننده زمین دولتی برای اجاره، یکمقدار زمین های دولتی به منظور بسرمایه گذاری را در یک نورم مناسب ای که از تقاضا های موجود در مارکیت افزایش یابد، فراهم می نماید.

ایجاد گروه کاری برنامه ملی دهلیزهای منابع منظوقی NRRCP

اداره مستقل اراضی افغانستان بخاطر تمرکز تلاش ها بالای کار مرتبط به NRRCP، بمنظور آموختن از تجارب گذشته و عملی نمودن تجارب برای بهبود عمومی فعالیت ها، یک گروه کاری NRRCP را ایجاد می نماید. این گروه کاری شامل اعضای از ادارات و وزارتخانه ها می باشد که با اداره مستقل اراضی افغانستان روابط مستقیم کاری دارند تا باشد این روابط کاری و درک جانبین هرچه بیشتر تقویت گردد. تسهیل تمام چالش های مرتبط به زمین در یک روند موثر و شفاف NRRCP، هدف عمده این گروه کاری را تشکیل میدهد.

ایجاد گروه کاری تصفیه زمین و تحصیل زمین

اداره مستقل اراضی افغانستان اهمیت مسائل مربوط به تصفیه و استملاک زمین را برای ساختار های عامه درک می نماید. اداره یک گروه کاری ای را که طرز العمل ها، رهنمودها و مسائل تطبیقی را بازنگری و ساده سازی نموده، و در موارد مشکلات مشوره بدهد، ایجاد خواهد کرد. پرسش های راجع به اسکان مجدد، تصویب مناسب و عادلانه، درخواست بازنگری، و قیمت گذاری از جمله عوامل گسترش نگرانی میان مالکین زمین و متاثرین پروژه و عام مردم می گردد. گروه کاری استملاک زمین نظریات مهم برای بازنگری و تعدیل قانون استملاک زمین، همچنین تسوید مقررات و طرز العمل های جدید، ارایه خواهند داشت. بمنظور بازنگری، تعدیل و تطبیق موثر و مفید قانون استملاک زمین، مالکیت این قانون باید به اداره اراضی منتقل شد. اداره مستقل اراضی افغانستان و گروه کاری آن از روند شفاف و مشترک این بازنگری حصول اطمینان می نمایند.

تهیه بازنگری پلان ستراتیژیک / عملی

اداره مستقل اراضی افغانستان پلان ستراتیژیک و عملی را بصورت ربعوار بازنگری کرده و ساحات مورد نیاز را تجدید می نماید. گروه کاری ستراتیژی عملی ایجاد خواهد گردید؛ وظیفه این گروه رهنمایی و نظارت پروسه های تطبیق پلان ستراتیژیک و فراهم نمودن گزارش ها بصورت منظم به مقام رهبری و شورای عالی زمین، می باشد.

اهداف ستراتیژیک دومی ۱

با بدست آوردن نتایج ابتدایی، اداره مستقل اراضی افغانستان بمنظور دست یابی به اهداف ستراتیژیک دومی، اقدام به فعالیت ها مورد نیاز می نماید. موارد ضروری که در این زمینه انجام خواهد شد، قرار ذیل است:

- مؤثریت بیشتر عملیاتی
- ایجاد ثبات مالی درازمدت
- بهبود اجراءات از طریق بهره گیری از معلومات و آگاهی عصری اداری و ساختار های آموزشی بمنظور استخدام مؤثر و آموزش کارمندان جدیدالتقرر و رشد اداره

^۱ اهداف ستراتیژیک دومی به تعقیب اهداف ای قرار می گیرند که ضرورت فوری دارند (اهداف اولیه). این اهداف نیازمند زمان بیشتر و تمرکز بیشتر می باشند.

• آغاز ساده سازی امور حقوقی و رسمی

رسیدن به این اهداف، اداره مستقل اراضی افغانستان را قادر می سازد تا اهداف چارچوب عملی ای که در اهداف استراتژیک اولیه مشخص گردیده بود، تکمیل و راه را برای نایل شدن به اهداف سطوح ولایتی و منطوقی باز کند.

اهداف استراتژیک دومی در ذیل بیان شده است:

ایجاد یک مدل مالی با ثبات درازمدت

با داشتن راه حل مالی کوتاه مدت (چنانچه در اهداف استراتژیک اولیه تعیین گردیده است)، اداره مستقل اراضی افغانستان وضعیت مالی با ثبات تری خواهد داشت، که توقع می رود بر علاوه وجوه خود اداره که از طریق فراهم نمودن خدمات در بدل حق الزحمه میباشد، شامل تخصیص بودجه کافی و مبتنی بر اجراءات از وزارت مالیه، میباشد. این امر مستلزم طرح یک سیستم تعرفه قابل پرداخت و بودجه مبتنی بر اجراءات بشمول سیستم تشویقی کارمندان و بسته های مزایا برای آنها می باشد. نهایتاً، این امر بطور چشمگیر تحرک و انگیزه کارمندان را افزایش داده، باعث جذب کارمندان مجرب و مسلکی شده و اجراءات غیر رسمی و غیر قانونی را از میان برمیدارد که در نتیجه باعث افزایش اعتبار اداره می گردد.

ایجاد دفتر مرکزی دائمی

دفتر اداره مستقل اراضی افغانستان در کابل نیازمند یک دفتر مرکزی دائمی و تاسیسات فیزیکی می باشد تا بتواند وظایف و امور محوله را به وجه احسن انجام دهد. اسناد، تاسیسات سخت افزاری، مهمترین منابع اداره مستقل اراضی افغانستان بوده که باید حفظ شود و کارمندان آن نیازمند یک فضای دائمی، مصئون و توسعه پذیر میباشد تا باشد چنین فضای مناسب برای فراهم نمودن خدمات، تحفظ اسناد، معلومات و داشته های این اداره فراهم گردد.

ایجاد دفاتر ساحوی

با توجه به سیستم ها و طرز العمل های عصری اداره مستقل اراضی افغانستان، ساختار عملی این اداره بمنظور گسترش و ایجاد دفاتر ساحوی اداره مستقل اراضی افغانستان در ولایات مشخص، توسعه خواهد یافت. با ادغام ریاست سروی کدستر، اداره مستقل اراضی افغانستان دارای یک ساختار غیر مرکزی شده که می تواند آن را گسترش دهد. اداره اداره مستقل اراضی افغانستان پلان ساده توسعه ای را بمنظور معرفی و توسعه عملیات ساحوی ترتیب نموده، سپس آن پلان را برای مدیریت و اداره بهتر فعالیت های اصلی آن اداره به اجرا می گذارد. ایجاد ۷ دفتر ساحوی پیش بینی می گردد.

دفاتر مرکزی اداره مستقل اراضی افغانستان در کابل از طرح سیستم ها و طرز العمل ها نظارت و کنترل نموده تا از فراهم شدن خدمات واحد و یکسان در دفاتر ساحوی حصول اطمینان گردد.

بازنگری، تعدیل و توسعه تشکیل اداره مستقل اراضی افغانستان

به تعقیب ادغام ریاست کدستر و با توجه به گسترش وظایف و صلاحیت ها این اداره، اداره مستقل اراضی افغانستان ساختار تشکیلاتی خویش را بازنگری و تعدیل می نماید. دو رکن اساسی مدیریت و اداره زمین نقطه مورد تمرکز در تشکیل جدید خواهد بود. لایحه وظایف واضح برای هر بخش، بشمول رئیس عمومی و شورای عالی زمین، ساخته خواهد شد که منعکس کننده نقش ها و مسئولیت های آنها می باشد. با ایجاد این لایحه وظایف، از تکمیل امور، مساعی مشترک و تسهیل همکاری و هماهنگی میان دفاتر مربوطه در داخل و خارج اداره مستقل اراضی افغانستان، اطمینان حاصل می گردد.

با تداوم بازنگری و بحث ها، ساختار تشکیلاتی اداره مستقل اراضی افغانستان شامل ۱۰ ریاست پیش بینی میگردد که از طریق دو معاون، معاون مدیریت زمین و معاون اداره زمین، و یک رئیس عمومی به رئیس عمومی اداره مستقل اراضی افغانستان گذارش میدهند. این اداره توسط شورای عالی زمین رهنمایی خواهد شد. ریاست های پیش بینی شده قرار ذیل میباشد:

ریاست های تحت معاون مدیریت زمین:

۱. ریاست اجاره زمین

۲. ریاست توزیع زمین

ریاست های تحت معاون اداره زمین:

۳. ریاست سروی و کدستر

۴. ریاست ثبت و انجسام

۵. ریاست تصفیه زمین

۶. ریاست حل منازعات

ریاست های تحت ریاست عمومی (مالی و اداری):

۷. ریاست اداری و مالی

۸. ریاست منابع بشری

ریاست های ذیل به رئیس عمومی مسقیما راپورده میباشد:

۹. ریاست پلان و پالیسی

۱۰. ریاست نظارت و ارزیابی و تفتیش (کنترول داخلی)

۱۱. ریاست دفتر

تشکیل تصحیح شده شامل توسعه دفاتر ولایتی اداره مستقل اراضی افغانستان، تنظیم و کارکنان آنها خواهد بود. اداره مستقل اراضی افغانستان به افزایش کارکنان از طبقه انانث در سطح تمام اداره به شمول بست های عالی رتبه اداری، معتمد است.

تأسیس آرشیف ملی زمین

در حال حاضر، اسناد زمین در میان شماری از نهاد های دولتی پراکنده می باشد. این امر منجر به عدم موثریت فعالیت ها شده و از ایجاد دفتر واحد زیر یک چتر معلومات زمین در اداره مستقل اراضی افغانستان جلوگیری می نماید. فعالیت تصفیه این معلومات در نهاد های متعدد مختلف بدون امکان دسترسی مستقیم به معلومات، بیشتر تصامیم اداره مستقل اراضی افغانستان را در فضای غیر مصئون قانونی قرار میدهد.

به منظور تقویه هرچه بیشتر شفافیت و موثریت، یک آرشیف ملی زمین در اداره مستقل اراضی افغانستان ایجاد خواهد شد که در این آرشیف تمام اسناد (اصلی یا نقل) به هدف مراجعه در جای مصئون حفظ خواهد شد. در این آرشیف تمام معلومات و اسناد جمع آوری شده از وزارت مالیه، وزارت امور داخله، اداره امور، اداره عمومی جیودیزی و کارتوگرافی و محاکم، حفظ و نگهداری خواهد شد.

بازنگری حقوقی

اداره مستقل اراضی افغانستان بازنگری مفصل حقوقی را روی قوانین مختلف و مواد اسناد تقنینی ایکه مدیریت و اداره زمین در افغانستان را متأثر می سازد، راه اندازی کرده تا فرصت های ارائه یا تسهیل اصلاحات حقوقی متداوم مرتبط با مدیریت و اداره زمین را، مشخص می سازد.

اداره مستقل اراضی افغانستان، در محدوده امکان، ادغام اجراءات عرفی مرتبط به مدیریت زمین را فعالانه پیگیری نموده و در صورت امکان، روش ها و اجراءات را که مکمل یا تعقیب کننده عرف موجوده افغانستان باشد، پیشنهاد می نماید تا فهم آسان و پذیرش فرهنگی ساده تر تامین گردد.

رسیدگی ابتدائی به منازعات زمین

منازعات زمین هنوز هم معمول بوده و بعضاً باعث مشکلات بی مورد اقتصادی و تأخیر در توسعه و رشد امور خصوصی، تجارتي و عامه، میشود. بیشتر چنین منازعات بالای مالکیت و حق استفاده، بخصوص میان مالداران کوچی و دهاقین مقیم، منجر به خشونت گردیده است.

اداره مستقل اراضی افغانستان میکانیزم های حل، کاهش و جلوگیری از منازعات شامل ساحت شهری و غیر شهری را ایجاد خواهد کرد. هویدا است که بیشتر منازعات زمین ریشه در بعضی پالیسی ها و طرزالعمل های مبهم دارد، که به موضوعات زمین حکم فرما است. اداره مستقل اراضی افغانستان به این مسائل رسیدگی خواهد کرد تا با منازعات زمین به سرعت، به صورت شفاف، و از طریق میکانیزم ها و نهاد های معتبر و قابل قبول برخورد شود.

ایجاد بخش حل جامع تکنالوژی معلوماتی

یک بخش منسجم حل تکنالوژی معلوماتی، در هماهنگی با معلومات کمپیوتری شده ای که تحت اهداف ستراتیژیک اولیه ایجاد شده است، طرح و تطبیق خواهد شد. این امر مشتمل بر ساختار جامع نرم افزار و سخت افزار، و تمام فعالیت های عملی و خدمات عامه اداره مستقل اراضی افغانستان را انسجام خواهد بخشید. بطور خاص، این امر دو دسته اصلی معلومات را منسجم و وصل خواهد نمود:

۱. سیستم معلومات زمین، بشمول:

- ذخیره ثبت زمین با معلومات مفصل قطعات زمین، بشمول نقشه ها، حق آبه، اندازه، کوردینات جی پی اس، کود های زون بندی زمین، معلومات مالیات، معلومات قیمت، و غیره.
- مالکیت، تصرف، مسولیت های مدیریت، منازعات روی قطعات زمین یا زمین ثبت شده.
- سیستم مدیریت و اداره قرارداد اجاره، با ثبت مفصل تمام درخواست های اجاره، قرارداد ها، معلومات تماس، تاریخ اجرا، تاریخ فسخ قرارداد، جزئیات پیشنهاد مستأجر، گزارش های تنفیذ اجاره، همچنان تاریخ معلومات تأدیه مشتریان مستأجر.
- ذخیره معلومات مشتریان، با ثبت مفصل تمام معلومات مربوطه در مورد مشتریان ای که پذیرفته شده و به آنها معلومات فراهم گردیده و در قسمت تهیه پیشنهاد با آنها همکاری صورت گرفته است، یا آنهایی که خواست و پیشنهادات خود را در اداره مستقل اراضی افغانستان ثبت نموده اند.

۲. ذخیره معلومات عملی اداره مستقل اراضی افغانستان، یک سیستم ثبت معلومات شامل تفصیلات فعالیت های داخلی بشمول معاملات مالی، معلومات کارکنان، مدیریت و اداره قرارداد، تفتیش، نظارت و ارزیابی، و غیره.

تصمیم روی یک راه حل درازمدت و با ثبات تکنالوژی معلوماتی، بطور مثال، خریداری نرم افزار و سخت افزار با حفظ و تجدید منظم آن، بر بنیاد یک ارزیابی مناسب تخنیکی و اقتصادی از نیازمندی ها و گزینه ها، خواهد بود.

اهداف ستراتیژیک سومی

اهداف ستراتیژیک سومی، کار اداره مستقل اراضی افغانستان را هرچه بیشتر مشخص ساخته و محدوده و هدف خدمات را توسعه میدهد. در عمل، تطبیق بیشتر اهداف ستراتیژیک قبلی به اهداف سومی افزوده و از انکشاف مرحله سوم خبر میدهد.

با ختم این مرحله انکشافی، اداره مستقل اراضی افغانستان یک اداره با ثبات و به رشد رسیده، با ارائه خدمات متفاوت، با پوشش و نمایندگی ملی بوده که می تواند دیدگاه نهایی خود را حاصل نماید.

نتایج ای که اداره مستقل اراضی افغانستان باید در امتداد فعالیت های خود بدست آورد، عبارت اند از:

تنوع در خدمات اداره مستقل اراضی افغانستان

اداره مستقل اراضی افغانستان، از طریق توسعه چشمه های مختلف عوایدی اضافی مانند، خدمات قیمت گذاری کرایه، فیس خدمات، تولید نقشه های سفارشی، و سایر خدمات مشابه، منابع مالی خود را مصئون می نماید.

ایجاد برنامه های ثبت کدستری

اداره مستقل اراضی افغانستان خدمات و برنامه های ثبت کدستری جامع را طرح ریزی کرده تا پاسخگو به نیازمندی های اشخاص انفرادی، مردم، دولت و سرمایه گذاران باشد. برنامه های ثبت کدستری مشتمل خواهند بود بر، (۱) ثبت سیستمیک زمین در ساحات دارای اولویت ای که از طرف دولت مشخص می شود (بطور مثال، NRRCP، ساحات ایجاد تاسیسات عامه، ساحات توزیع آب زراعتی، و غیره)؛ (۲) ثبت مبتنی بر تقاضا زمین های شخصی توسط اشخاص انفرادی یا نهاد های خصوصی؛ (۳) ثبت زمین های دولتی که مناسب اجاره دهی می باشد؛ و (۴) ثبت زمین ها و ملکیت های شهری.

اداره مستقل اراضی افغانستان، پروسه های قبول شده، مناسب و شفاف را به منظور برنامه های ثبت، بشمول پلان های مالی و منابع بشری و نورم فیس، تهیه و ترتیب می نماید.

توسعه مسئولیت های اداری

با ادغام مکمل ریاست سروی کدستر، اداره مستقل اراضی افغانستان به یگانه نهاد اصلی در سکتور زمین مبدل خواهد گشت. در همکاری و تماس های نزدیک و تحت رهنمایی شورای عالی زمین، اداره مستقل اراضی افغانستان گزینه های ممکنه را به منظور توسعه محدوده کاری خویش در قسمت مدیریت و اداره زمین در معرض تطبیق سالم قرار خواهد داد. این امر مشتمل خواهد بود بر اتمام یا فراهم نمودن خدمات ثبت برای ثبت دفاتر محاکم مرکزی یا ثبت های مشابه زمین. هدف تمام این تلاش ها ایجاد یک سیستم جامع و هماهنگ برای سکتور زمین، خدمات موثرتر و مفیدتر به دولت و مردم، می باشد. این مأمول می تواند با فراهم نمودن خدمات زمین تحت یک چتر واحد اداره مستقل اراضی افغانستان به خوبی به دست آید.

تقویت ساختار پالیسی و اجراءات قانون

اداره مستقل اراضی افغانستان نیاز دارد تا ظرفیت خویش پیرامون تدوین پالیسی و اسناد تقنینی مرتبط به زمین را تقویت نماید. تقسیمات موجوده این فعالیت ها به نهاد های متعدد دولتی، بخاطر رفع چالش های پیش رو، نه موثر است و نه مفید. اداره مستقل اراضی افغانستان قبلاً سهم ارزنده ای در قسمت احکام قانونی مرتبط به سکتور زمین داشته است. اما، اداره مستقل اراضی افغانستان توقع دارد تا نقش رهبری را در تمام ابعاد شکل دهی چارچوب پالیسی و قانونی سکتور زمین داشته باشد. این امر به صورت طبیعی مستلزم همکاری نزدیک با سایر نهاد های دولتی، بخصوص وزارت عدلیه، می باشد تا از توافق، تطابق و هماهنگی حصول اطمینان گردد. اداره مستقل اراضی افغانستان با همکاران خویش، بشمول همکاران توسعه ای که می خواهند و نیز می توانند در قسمت رشد ظرفیت در این ساحات مهم کمک نمایند، خواهان همکاری نزدیک می باشد.

ثبت زمین های دولتی

اداره مستقل اراضی افغانستان، ابتدا از ساحات جغرافیایی با تقاضای بلند برای زمین به منظور توسعه زراعتی و تجارتي، یک برنامه نقشه برداری و ثبت سیستماتیک زمین های دولتی را آغاز می نماید. این روند شامل تمرکز ابتدایی بالای دآوری زمین های مناسب سرمایه گذاری ای خواهد بود که سرمایه گذاران نیز تقاضای آن را دارند. دعاوی و منازعات ثبت خواهدگردید و اداره مستقل اراضی افغانستان طرزالعمل های را بمنظور تشخیص حقوق، و اخذ صلاحیت سرپرستی زمین های دولتی تدوین کرده و معلومات مربوطه را به دسترس مردم قرار میدهد. در عین حال، اداره مستقل اراضی افغانستان پیشنهاد ها و پلان های مدیریت زمین های دولتی را ترتیب می نماید.

۲ پلان کاری ۲۰۱۴ - ۲۰۱۸ و جدول زمانی شاخصهای تطبیقی آن

سال پنجم ۲۰۱۸				سال چهارم ۲۰۱۷				سال سوم ۲۰۱۶				سال دوم ۲۰۱۵				سال اول ۲۰۱۴				بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
																					مقاصد اولیه ستراتیژیک
																				ریاست پلان و پالیسی	تسويد "اساسنامه" نظر به وضعیت کنونی اداره منجیث یک نهاد مستقل بودجوی و اخذ منظوری آن از شورای وزیران
																				ریاست اداری و مالی	تأمین وجوه عملی کوتاه مدت
																					۱. طرح و تهیه پلان کاری و بودجه برای ۶ و ۱۲ ماه آینده
																					۲. ارائه پلان کاری و بودجه به وزارت مالیه
																					۳. حصول تأییدی از دفتر وزارت یا وزیر

۲ پلان کاری و جدول به وسیله گروپ کاری به شکل ربع وار مورد ارزیابی قرار میگیرد. تعدیلات هر شش ماه و یا در حالت ضرورت صورت میگیرد. ارزیابی شامل تطبیق، رابطه و اولویت بندی اهداف میباشد.

سال پنجم ۲۰۱۸			سال چهارم ۲۰۱۷			سال سوم ۲۰۱۶			سال دوم ۲۰۱۵			سال اول ۲۰۱۴			بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
															ریاست پلان و پالیسی با هماهنگی ریاست اداری و مالی تحت رهبری معاونیت	تکمیل روند ادغام ریاست سروی کدستری اداره جیودوزی و کارتوگرافی افغانستان با اداره مستقل اراضی افغانستان
																۱. تحلیل عرصه های مساعی مشترک، مکمل یکدیگر، مشترکات و طرح یک پلان جهت ادغام مکمل
																۲. طرح و تنظیم لوایح و پلان های کاری مناسب ریاست ها
																۳. معرفی سیستم سلسله مراتب و گزارش دهی جدید
															ریاست منابع بشری	طرح پلان ها اجرایی ریاست ها
																۱. بررسی تشکیل، وظایف و مسؤولیت ها، قوت ها، ضعف ها، فرصت ها و تهدید های فعلی و ترتیب گزارش
																۲. بررسی و اولویت بندی فعالیت ها
															تمام ریاست ها با هماهنگی با ریاست پلان و پالیسی	۳. طرح و ترتیب پلان های کاری ربع وار، شش ماها، سالانه ریاست ها

سال پنجم ۲۰۱۸			سال چهارم ۲۰۱۷			سال سوم ۲۰۱۶			سال دوم ۲۰۱۵			سال اول ۲۰۱۴			بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
															ریاست پلان و پالیسی و تمام ریاست ها	تحلیل سیستم ها و طرزالعمل ها
																۱. بررسی و مقایسه سیستم ها و طرزالعمل ها (ادار مستقل اراضی افغانستان)
																۲. شناسایی عدم مطابقت ها
																۳. پیشنهاد بررسی
																۴. تجدید تحلیل اداری به شمول پیشنهادات
																۵. تطبیق پروسه LGAF (چهارچوب ارزیابی اداره زمین)
															ریاست های اداری و مالی و منابع بشری با هماهنگی ریاست پلان و پالیسی	تهیه ترتیب رهنمود های عملی
																۱. مقایسه رهنمود های موجوده با پیشنهادات
																۲. تشخیص منابع مورد نیاز
																۳. طرح و ترتیب طرزالعمل های عملی جدید

سال پنجم ۲۰۱۸				سال چهارم ۲۰۱۷				سال سوم ۲۰۱۶				سال دوم ۲۰۱۵				سال اول ۲۰۱۴				بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
																				ریاست کنترل داخلی و ریاست رسیدگی به منازعات زمین	مبارزه علیه فساد اداری
																					۱. ایجاد گروه کاری علیه فساد اداری
																					۲. طرح اصول رفتار و تطبیق آن بالای تمامی کارمندان اراضی
																					۳. تسوید رهنمود علیه فساد اداری
																					۴. تسوید طرزالعمل جهت استرداد زمین مغضوبه
																				ریاست منابع بشری با هماهنگی ریاست پلان و پالیسی	تهیه مواد آموزشی و برنامه های ارتقای ظرفیت
																					۱. ارزیابی ضرورت های آموزشی
																					۲. بررسی مواد و امکانات آموزشی موجود
																					۳. طرح پلان ارتقای ظرفیت با مقتضای برنامه CBRP
																					۴. تسلیمی پروپوزل CBR به وزارت مالیه

سال پنجم ۲۰۱۸				سال چهارم ۲۰۱۷				سال سوم ۲۰۱۶				سال دوم ۲۰۱۵				سال اول ۲۰۱۴				بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
																				ریاست روابط عامه با هماهنگی ریاست پلان و پالیسی	ایجاد سیستم ارائیه معلومات به مشتریان
																					۱. ارزیابی معلومات و خواسته های مورد نیاز
																					۲. تهیه مواد معلوماتی مشخص برای مشتریان
																					۳. پخش معلومات
																				ریاست ثبت و انسجام	ثبت و رقمی (دیجیتال) ساختن معلومات
																					۱. تشخیص منابع و موقعیت معلومات، اطلاعات و اسناد
																					۲. توافق روی یک مخزن مشترک
																					۳. تدوین و رقمی کردن (دیجیتالی کردن)
																				ریاست های کدستر، تصفیه و ثبت و انسجام زمین	تهیه مدل ساده کدستری
																					۱. بررسی سیستم ریاست سروی کدستر اداره مستقل اراضی افغانستان

سال پنجم ۲۰۱۸				سال چهارم ۲۰۱۷				سال سوم ۲۰۱۶				سال دوم ۲۰۱۵				سال اول ۲۰۱۴				بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
																					۲. تشخیص بهترین عملکردهای سازگار جهانی و طرح رهنمودهای موقتی
																					۳. اجرایی آزمایش در ساحات که دارای حق اولویت و کمترین منازعات متوقع باشد
																					۴. نهایی ساختن و منظوری طرزالعمل متحد (سروی و تصفیه)
																				ریاست ثبت و انسجام زمین	ثبت بر اساس درخواست
																					۱. طرح طرزالعمل ها و ایجاد تیم ها
																					۲. تعیین قیمت و فیس
																					۳. پخش معلومات به متقاضیان کلیدی
																				پرواكتيف رياست اجاره دهی زمین	تهیه زمین به سرمایه گذاری قابل دسترس (پرواكتيف)
																					۱. تشخیص زمین های دولتی بدون منازعه
																					۲. ثبت و ارزیابی توانایی بالقوه سرمایه گذاری
																					۳. پخش معلومات به سرمایه گذاران کلیدی

سال پنجم ۲۰۱۸				سال چهارم ۲۰۱۷				سال سوم ۲۰۱۶				سال دوم ۲۰۱۵				سال اول ۲۰۱۴				بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
																				ریاست پلان و پالیسی با هماهنگی ریاست های تصفیه و تنظیم و توزیع	ایجاد گروپ کاری NRRCP (برنامه دهلیزهای منابع ملی و منطوقی)، سروی، تصفیه و استملاک زمین
																					۱. انتخاب و توظیف اعضاء مجرب گروپ کاری (وزارت معادن و اداره اراضی)
																					۲. طرح طرزالعمل کاری و گزارش دهی
																					۳. نظارت از اجراءات و تعمیل طرزالعمل مناسب
																					۴. تعديل قانون استملاک زمین و تسليمی تعديلات پیشنهادی به وزارت عدلیه
																					۵. طرح طرزالعمل استملاک قانون
																					۶. ایجاد بورد تخنیکي استملاک قانون توسط اداره مستقل اراضی افغانستان
																					بررسی منظم و تجدید پلان ستراتیژیک یا عملی
																					۱. ایجاد گروپ کاری جهت توسعه ستراتیژیک
																					۲. گزارش دهی از بررسی ربع وار وضعیت تطبیقی به رئیس عمومی

سال پنجم ۲۰۱۸				سال چهارم ۲۰۱۷				سال سوم ۲۰۱۶				سال دوم ۲۰۱۵				سال اول ۲۰۱۴				بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
																					۳. تجدید نظر / تطبیق پلان کاری
																					مقاصد ستراتیژیک دومی
																					ایجاد یک مدل مالی با ثبات دراز مدت
																				ریاست اداری و مالی با هماهنگی ریاست پلان و پالیسی و رئیس عمومی	۱. طرح پلان کاری سالانه (AWP) و تشخیص کاهش وجوه مالی
																					۲. تشخیص و تأیید امکانات جهت مساعدت تمویل کننده گان
																					۳. تطبیق تشکیل داخلی و طرز العمل ها
																					۴. رسیدگی به میکانیزم وجوه تجارتي جهت تأمین ثبات اداره مستقل اراضی افغانستان
																					۵. افتتاح حساب بانکی عواید برای اداره مستقل اراضی افغانستان
																					اعمار دفتر مرکزی دایمی
																				دفتر ریاست عمومی اداره مستقل اراضی افغانستان	۱. طرح پلان برای اعمار دفتر دایمی مرکزی
																					۲. تشخیص موقعیت مناسب / تعمیر و وجوه مالی

سال پنجم ۲۰۱۸				سال چهارم ۲۰۱۷				سال سوم ۲۰۱۶				سال دوم ۲۰۱۵				سال اول ۲۰۱۴				بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
																					۳. تأسیس و کوچ کشی
																					۴. تأسیس (انستیتیوت اداره زمین و کدستر)
																					۵. پیشنهاد تأسیس ریاست جدید جهت پیشبرد انستیتیوت
																					تأسیس ۷ دفتر منطوقی (زوزن)
																					۱. ارزیابی ظرفیت دفاتر منطوقی اداره مستقل اراضی افغانستان
																					۲. تشخیص منابع مالی و بشری مورد نیاز جهت اجراءات موثر
																					۳. اولویت بندی و توسعه، نظر به منابع موجود
																				منابع بشری	بررسی، تجدید نظر و توسعه تشکیل اداره مستقل اراضی افغانستان
																					۱. ارزیابی ظرفیت و مهارت های موجود و مورد نیاز نظر به برنامه CBRP
																					۲. تجدید نظر تشکیل نهادی در مطابقت به برنامه CBRP
																					۳. استخدام و تربیت کارمندان مناسب

سال پنجم ۲۰۱۸				سال چهارم ۲۰۱۷				سال سوم ۲۰۱۶				سال دوم ۲۰۱۵				سال اول ۲۰۱۴				بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
																				ریاست پلان و پالیسی	بازنگری حقوقی
																					۱. تدوین لست مراجع ذیربط، و اسناد در مراحل رسمی و عرفی زمین
																					۲. استخدام کارشناسان مورد نیاز جهت بررسی روند قانونگذاری موجود
																					۳. تهیه یک بررسی جامع از اسناد و مدارک حقوقی حاکم بر بخش زمین
																					۴. در نتیجه، تعدیل اسناد تقنینی و طرح اسناد تقنینی جدید
																				ریاست ثبت و انسجام	ایجاد یک بخش راه حل جامع تکنالوژی معلوماتی
																					۱. تعیین سخت افزار و نرم افزار و منابع بشری مورد نیاز (تحلیل و تجزیه مستقل)
																					۲. استخدام متخصصین و استفاده از تکنالوژی مستقل
																					۳. دیجیتالی کردن پروسه ها و معلومات موجود به شکل تدریجی

سال پنجم ۲۰۱۸				سال چهارم ۲۰۱۷				سال سوم ۲۰۱۶				سال دوم ۲۰۱۵				سال اول ۲۰۱۴				بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
																					مقاصد استراتژیک سومی
																				ایجاد گروپ کاری(همه رؤسا مسئولیت از این امر را دارند)	تنوع در خدمات اداره مستقل اراضی افغانستان
																					۱. ارزیابی تقاضای مشتری برای خدمات زمین
																					۲. توسعه خدمات و محصولات جدید
																					۳. ایجاد سیستم مدیریت زمین تحت یک چتر
																					ریاست های کدستر و ثبت و انسجام
																					۱. ایجاد روند سیستماتیک جهت ثبت زمین دولتی
																					۲. ایجاد روند سیستماتیک جهت ثبت زمین شخصی
																					۳. ایجاد روند عندالمطالبه ثبت زمین های روستایی
																					۴. ایجاد روند عندالمطالبه ثبت زمین شهری

سال پنجم ۲۰۱۸				سال چهارم ۲۰۱۷				سال سوم ۲۰۱۶				سال دوم ۲۰۱۵				سال اول ۲۰۱۴				بخش مسؤل	زمانبندی شاخصها
																				ریاست اداری و مالی	توسعه مسؤولیت های اداری
																					۱. بررسی نقش ها و مسؤولیت های مربوط به زمین
																					۲. بررسی ظرفیت های داخلی جهت انجام امور بیشتر
																					۳. توافق روی وظایف و فعالیت های جدید
																				ریاست پلان و پالیسی	تقویت وظایف پالیسی ساز و قانونگذاری مربوط به زمین
																					۱. طرح لایحه وظایف و ایجاد واحد های مربوط
																					۲. استخدام و آموزش کارکنان
																					۳. تسوید/ تجدید پالیسی زمین و چهارچوب قوانین مربوطه

منبع / ملاحظات	اهداف	شاخص ها	مقاصد انكشافی اداره مستقل اراضی افغانستان
----------------	-------	---------	---

	تهیه سند رسمی ملکیت سالانه درآمد دو برابر سال پنجم ثبت ۷۰٪ زمین حل منازعات زمین از طریق سیستم غیر رسمی	<ul style="list-style-type: none"> تعداد سند رسمی ملکیت تهیه شده عواید دولت از اجاره دهی زمین تعداد حل از منازعات زمین 	تبدیل شدن به یک نهاد خدمات عامه مدرن زمین
			نتایج وسطی اداره مستقل اراضی افغانستان
ادغام فزیک کارمندان و خدمات	تکمیل الا آخر سال ۲۰۱۴	<ul style="list-style-type: none"> ادغام ریاست کدستر اداره جیودوزی و کارتوگرافی با اداره مستقل اراضی افغانستان 	تکمیل اصلاحات نهادی
بر اساس ارزیابی نهادی تازه	تشکیل اداره مستقل اراضی افغانستان تجدید شده ۶/۲۰۱۵	<ul style="list-style-type: none"> ارزیابی، تجدیدنظر و توسعه تشکیل اداره مستقل اراضی افغانستان 	
همچنین بر اساس تطبیق برنامه CBRP	01/2015 قابل دسترس در	<ul style="list-style-type: none"> طرح و منظوری پلان های کاری ریاست ها 	
	موجودیت نتایج ۰۶/۲۰۱۵	<ul style="list-style-type: none"> تطبیق سیستم LGAF 	
	06/2015	<ul style="list-style-type: none"> منظوری رهنمود علیه فساد اداری 	
	06/2015	<ul style="list-style-type: none"> تجدید نظر و امضاء اصول رفتار توسط تمام کارمندان اراضی 	
	تأسیس دفتر تا سال ۲۰۱۵	<ul style="list-style-type: none"> دفتر مرکزی دائمی 	ایجاد محیط کاری و زیربنایی به شمول انستیتیوت ادره زمین و کدستر.
	۷ دفتر تا سال ۲۰۱۶	<ul style="list-style-type: none"> تأسیس و فعال نمودن دفاتر منطوقی 	
	دفتر مرکزی تا سال ۲۰۱۵ دفاتر منطوقی تا سال ۲۰۱۷	<ul style="list-style-type: none"> توسعه و نصب سیستم جامع تکنالوژی معلوماتی 	

	حد اقل ۴ میلیون دلار امریکایی مکمل بودجه اهداء کننده در هر سال تا ۲۰۱۶	• تأمین کوتاه مدت وجو مالی جهت پیشبرد امور	توسعه و تأمین ظرفیت
تخصیص وجوه کافی از طرف وزارت مالیه	منظوری چهارچوب ارایه خدمات مبتنی بر فیس تا سال ۲۰۱۵	• ایجاد مدل پایدار مالی طویل المدت	
	تسلیمی درخواستی برای برنامه CBRP تا ۱۲/۲۰۱۴	• طرح برنامه ارتقاء ظرفیت و تهیه مواد آموزشی	
	تحلیل و تجزیه به تجدید شده و تصفیه شده تا ۶/۲۰۱۵	• انجام تحلیل و تجزیه سیستم و طرز العمل ها	ارایه خدمات موثر و کارآمد
	تهیه الی ۶/۲۰۱۵	• تهیه رهنمود های عملی	
	کاملا نهادهینه کردن ثبت و سروی شهری تا سال ۲۰۱۸	• توسعه مسؤولیت های اداری	
	سه عرصه جدید تجارتي تا سال ۲۰۱۷	• تنوع خدمات اراضی	
مواد مناسب آگاهی عامه (پریزینتیشن، لسان و توزیع)	انجام کمپاین منظم و پایدار آگاهای عامه و نشر معلومات در سال ۲۰۱۴	• موجودیت سیستم معلومات به مشتریان	پخش معلومات
	سیستم اطلاعات مبتنی بر ویب برای مناطق برنامه ARCP در سال ۲۰۱۵	• دسترسی مناسب به معلومات دیجیتلی	

	ایجاد سیستم واحد در ۲۰۱۶	ایجاد یک مدل ساده کدستر	فعال نمودن سروی کدستری و نقشه برداری
	کاملا نهاده شده و عملی تا ۰۶/۲۰۱۵	ثبت عندالمطالبه	
	۲۵۰۰ هکتار زمین سالانه تا سال ۲۰۱۸	فراهم نمودن زمین برای سرمایه گذاری	
	آغاز سیستماتیک برنامه در سال ۲۰۱۶	ایجاد برنامه های ثبت کدستری	
	ایجاد تا ۱۲/۲۰۱۳	ایجاد گروه کاری برنامه دهلیز های منابع ملی و منطقی	تنظیم اولویت های برنامه
	ایجاد گروه کاری تا ۱۲/۲۰۱۳ ارزیابی و تجدید نظر قانون استملاک و ترتیب مسوده آن تا ۶/۲۰۱۳	ایجاد گروه کاری تصفیة و استملاک زمین	
	منظوری قانون در ۱۲/۲۰۱۴	تهیه طرزالعمل های مرتبط به قانون استملاک	
	ارزیابی جامع حقوقی زمین تا ۲۰۱۶	ارزیابی عمومی حقوقی	
گزارش ها و مینوت جلسه شورا	سالانه	ارزیابی منظم و تجدید پلان ستراتیژیک و عملی	

نقش ها و مسؤولیت ها شورای عالی زمین

شورای عالی پیشنهادی زمین امور نظارت و رهنمایی را به اراضی فراهم مینماید. شورای عالی زمین، به ریاست معاون رئیس جمهور به طور خاص دارای نقش ها و مسؤولیت های زیر میباشد.

- بحث و منظور پلان کاری سالانه و بودجه اداره مستقل اراضی افغانستان؛
- ارزیابی پیشرفت ها در دست اوردهای اداره مستقل اراضی افغانستان ،
- بحث، تأیید و تجدید ستراتیژی و پلان عملی اداره مستقل اراضی افغانستان؛
- بحث و منظوری تغییرات در تشکیل اداره مستقل اراضی افغانستان؛

- بحث و تأیید مسوده های قوانین قبل از ارسال به وزارت عدلیه
- تأیید مقرراتیکه تطبیق طرزالعمل های حقوقی را تسهیل خواهد نمود
- بحث و تأیید تعدیلات در پالیسی زمین افغانستان
- مشاورت روی منازعات زمین، اجاره زمین و مسائل متنازع فیه عمده زمین

تمام اعضاء شورای عالی زمین هر نوع تضاد منافع را در مباحثات و به ویژه تصمیم گیری زمانی رایدهی خویش اعلام خواهند نمود. اعضاء شورای عالی زمین مکلف اند قبل از مباحثه، تصمیم گیری زمانی رایدهی هر نوع تضاد منافع خویش را اعلام نمایند. اعلام تضاد منافع در مینوت مجالس یادداشت میگردد. شورای عالی زمین حد اقل یکبار در سال جهت بررسی پیشرفت و بحث در مورد مسائل پالیسی اراضی تدویر جلسه خواهد نمود. مجالس خاص بنا بر درخواست اعضاء شورا و با تأیید و اعلام رئیس صورت گرفته میتواند. در حالات استثنایی، تصامیم از طریق سایر وسایل اطلاعات و رایدهی با در نظر داشت ارائیه اسناد کتبی نیز صورت گرفته میتواند.

شورای عالی زمین میتواند جهت پیشبرد مسائل مشخص مورد توجه قابل ملاحظه کمیته های فرعی را توظیف نماید.

همه مجالس را حد اقل ۴ هفته قبل از جلسه منظم به اعضاء شورا به صورت کتبی اعلام میگردد. صورت جلسات را به شکل سند و جهت منظوری بعد از دو هفته تدویر جلسه شورا و کمیته آن تکثیر خواهد گردید. صورت جلسه شامل لست اعضاء میگردد.

عضویت شورای عالی پیشنهادی زمین عبارت اند از:

معاون ریاست جمهوری منحهیت رئیس شورای عالی زمین؛

رئیس عمومی اداره مستقل اراضی افغانستان؛

وزیر اقتصاد؛

وزیر عدلیه؛

وزیر زراعت، مالداري و ابياري؛

وزیر مالیه

نماینده ستره محکمه؛

نماینده شورای ملی؛

دو نفر از سازمان های عمده جامعه مدنی

در حالات فوق العاده، به عوض نماینده اصلی، قایم مقام وی اشتراک کرده میتواند.

شورای عالی زمین میتواند جهت مباحثه روی موضوعات مشخص به توسعه عضویت تصمیم گرفته و دست اندرکاران عمده دولتی و غیر دولتی را شامل سازد. عضویت ادارات بیشتر موقتی یا دائمی خواهد بود و حیثیت عضو دائمی یا ناظر را خواهند گرفت.

ستراتیژی تطبیقی ارتقاء اداره مستقل اراضی افغانستان به یک نهاد عصری دولتی در عرصه خدمات زمینداری هذا به شمول متن اصلی، جدول زمانی شاخص ها تطبیقی، چوکات منطقی و لایحه کاری شورای عالی پیشنهادی زمین ملاحظه و منظور گردید. این سند ستراتیژیک در تمام ادارات مرکزی و ولایتی اداره مستقل اراضی افغانستان لازم الاجراء وقابل تطبیق میباشد. ریاست پلان و پالیسی این اداره موظف است تا از پروسه تطبیق این پلان نظارت نموده و دریافت های خویش را جهت تدوام و یا تعدیل مورد نیاز به رهبری اداره مستقل اراضی افغانستان و شورای عالی پیشنهادی زمین طبق زمانبندی پیشنهاد شده این پلان ارائه بدارد.

با احترام

جواد پیکار

رئیس عمومی اداره مستقل اراضی افغانستان