

دیدگاه پنجاه ساله و برنامه کوتاه الی دراز مدت اداره مستقل اراضی

فهرست مطالب

I	مقدمه.....	۲
II	مرور استقرار: اداره مستقل اراضی و محیط آن.....	۲
III	دیدگاه دراز مدت.....	۳
IV	اهداف کوتاه الی دراز مدت اداره مستقل اراضی.....	۴
V	برنامه استراتژیکی برای انکشاف یک اداره فعال زمین.....	۴
۱	اصلاحات در چارچوب حقوقی زمین.....	۵
۲	بهبودی مصؤنیت تصرف زمین در مناطق شهری و روستایی افغانستان.....	۹
۳	عصری سازی زیربنای تنظیم زمین.....	۱۱
۳,۱	عصری سازی سیستم ثبت و راجستر زمین.....	۱۱
۳,۱,۱	تاسیس یک سیستم ثبت و راجستر سند مالکیت زمین براساس قطعۀ زمین.....	۱۱
۳,۱,۲	بهبودی سیستم فعال ثبت و راجستر ملکیت.....	۱۲
۳,۲	معرفی روش ها و پروسه های عصری سروی، نقشه کشی و مسکن گزینی.....	۱۴
۳,۳	تاسیس یک سیستم عصری ارزشگذاری زمین.....	۱۶
۳,۴	تقویه سازی نهادی و توسعه منابع بشری.....	۱۷
۳,۵	تهیه سیستم معلوماتی زمین (کدستر کثیرالمقاصد).....	۱۹
۳,۶	انکشاف زیربنای معلوماتی ملی مساحت اراضی.....	۲۲
۴	معرفی میکانیزمهای مؤثر تخنیکی برای حل و فصل عادلانه منازعات اراضی.....	۲۳
VI	بهبودی جنبه های مربوطۀ منجمت زمین.....	۲۴
۱	معرفی یک سیستم عادلانه استملاک زمین.....	۲۶
۲	همآهنگ سازی و تسهیل سازی پلانگذاری مقتضی استفاده زمین.....	۲۶
۳	تنظیم تصرف زمین در اسکان غیر رسمی شهری.....	۲۷
۴	بررسی غصب زمین.....	۲۹

۱. مقدمه

از لحاظ مفهوم سازی مجدد مرام و اهداف سیستم تنظیم امور زمین کشور، افغانستان در مرحله عبوری قرارداد. در سالهای اخیر دولت بالای رویکرد با وضعیت خطرناک سکتور اراضی تاکید ویژه داشته است. در نتیجه، درمورد بهبود سیستم منجمنت و تنظیم امور زمین کشور یکسلسله تدابیر اتخاذ گردیده اند. این چنین تدابیر عمده که از جانب دولت اتخاذ گردیده شامل تأسیس اداره مستقل اراضی افغانستان و فرمول بندی و اتخاذ پالیسی ملی زمین میباشد.

طبق رهنمود پالیسی ملی اراضی، اداره مستقل اراضی اهداف اصلاحی تقنینی و تنظیمی را پیگیری مینماید. بطور نمونه، قوانین درمورد اداره و استملاک زمین در این اواخر بشکل اساسی تجدید نظر و وضع گردیده است. از جمله تدابیر تنظیمی خیلی مهم که از جانب اداره مستقل اراضی اتخاذ گردیده یکی هم توسعه طرز عملهای تصفیه همه جانبه زمین، انتقال زمین، تعویض زمین و اجاره زمین میباشد. طرز العمل جدید اجاره زمین اقدامات اداری دولتی را ساده تر ساخته و آنها را از ۵۳ به ۹ اقدام کاهش داده است. طرز العمل همگانی مدت زمانی را که برای عقد اجاره زمین لازم میباشد ۷۵ در صد کاهش داده است.

علاوتاً، در این اواخر دولت بمنظور منطقی سازی چارچوب پراکنده نهادی اداره امور زمین تدابیری را اتخاذ نموده است. فلذا ریاست جیو دیزی و کارتوگرافی سابقه از نگاه وظیفوی و اداری با اداره مستقل اراضی مدغم گردیده است. بر علاوه، در این اواخر دولت تصمیم گرفته است تا سیستم ثبت و راجستر زمین را بشکل تدریجی از لحاظ وظیفوی از قضائی به اداری تغییر دهد. بمنظور تطبیق این مصوبه دولت برای اتخاذ تدابیر جدی دست بکار شده است که در نتیجه آن به مشکل اساسی ساختاری رسیدگی صورت خواهد گرفت که باعث منازعات درمورد دعاوی زمین گردیده است.

بخاطر ارائه رهبری درست و سالم بسوی رشد و توسعه بیشتر چارچوب های نهادی و حقوقی تنظیم امور زمین در افغانستان و بمنظور جوابگویی به انکشاف و نیازمندیهای امروزه سکتور زمین، اداره مستقل اراضی افغانستان مسوده تجدید نظر شده پالیسی ملی زمین را تهیه و آنرا در زمان کوتاه از طریق پروسه رسمی اتخاذ خواهد کرد.

هرچند اهداف مثبت پالیسی در طول چند سال اخیر در حال تکامل بوده است، وظایف اداره و منجمنت زمین در افغانستان بشکل پراکنده در حال خود باقی مانده است. از آنجاییکه نا هنجاریهای سیستم های اداره و منجمنت زمین یک تاریخ طولانی پیچیدگیها را در بغل داشته است، هدف این سند عبارت از ارائه خدمت بصفت چنین یک وسیله میباشد که یک چارچوب دراز مدت پلان گزاری استراتژیکی بسوی بهبود همه روزه سیستم تنظیم امور زمین را تهیه کند. بمنظور وضاحت بیشتر دیدگاه اداره مستقل اراضی و برنامه دراز مدت برای دگرگونی سیستم امور زمین، یکسلسله فاکتور های مربوطه بشمول اولویت های برنامه ملی مرتبط به زمین که از جانب اداره مستقل اراضی شناسایی گردیده، مورد توجه جدی قرار گرفته اند.

در سیاق و سباق افغانستان، دیدگاه و برنامه دراز مدت برای تاسیس یک سیستم فعال اداره و تنظیم بالای سه فرضیه اساسی ذیل استوار میباشد:

اولاً، سیستم فعلی اداره و تنظیم امور زمین میتواند و باید بتواند تا از اهداف پراکنده خود که مخلوط از یکسلسله جنبه های اداره زمین و یکسلسله جنبه های منجمنت زمین بوده را پشت سر گذاشته و میدل به یک سیستم فعال اداره زمین گردد. بر علاوه هدف عرضه خدمات عامه بشکل کارگر، شفاف و منصفانه، چنین یک سیستم باید بمنظور انکشاف یک زیر بنای کثیر المقاصد معلوماتی درمورد زمین که در تطبیق دوام پذیر آجندا ممد بوده ایفای نقش تسهیل آور را مورد توجه خود قرار دهد.

ثانیا: دیدگاه و برنامه پنج‌ساله بالای این فرضیه استوار بوده که انکشاف یک سیستم فعال تنظیم امور زمین باید بصفت یک هدف دراز مدت تلقی گردد که از امن و ثبات تاثیر پذیر بوده و در عین حال بالای آن تاثیر گذار باشد.

ثالثا: اداره مستقل اراضی بالای وظایف اداره امور زمین ترکیب خواهد داشت و از مسؤلیتهای مربوطه زمین مانند منجمت زمین های دولتی و عامه سبکدوش خواهد گردید.

II. مرور وضعیت: اداره مستقل اراضی و محیط آن

از سال ۲۰۰۱ بدینسو، مشکلات مربوطه زمین از جمله موضوعات خیلی جدی بوده است که دولت های پشت تا پشت و شرکای شان در امور توسعه و انکشاف با آن مشت و گریبان بوده اند. پیچیدگی و تداوم مسایل اداره زمین در افغانستان موانع بزرگی برای تلاش های انکشافی کشور ایجاد نموده اند. بهرحال، از بدو تاسیس اداره مستقل اراضی یکسلسه تدابیر تقنینی و اداری بمنظور برداشتن این موانع از سر راه اهداف انکشافی اتخاذ گردیده اند. اداره مستقل اراضی تا یک حد قابل ملاحظه چارچوبهای نهادی زمین را بهبود بخشیده و در اصلاح کردن آن پیروز بوده است.

هرچند ساختار اداره و کنترل آن هنوز در حال تکامل بوده، اداره مستقل اراضی گامهای قابل دید بسوی ایجاد یک نهاد تنظیم و منجمت زمین را بنمایش گذاشته است. ادغام اداره مستقل اراضی و AGCHO دراین اواخر اداره مستقل اراضی را قادر به این ساخته است تا گام بیشتری را بسوی تبدیل شدن به یک مرجع واحد مسایل مربوطه زمین بردارد. بهر حال، وظایف پیچ در پیچ که انشی از ادغام این دو اداره میباشد یک چالش واقعی برای اداره مستقل اراضی ایجاد نموده که بایست آنرا بشکل خردمندانه در کوتاه مدت از بین ببرد.

مهمتر از همه، اداره مستقل اراضی توانسته است تعدادی از کارمندان را استخدام یا نگه دارد که با مسایل تنظیم او اداره زمین آشنایی کامل میداشته باشند. بهر حال، هرچند اداره مستقل اراضی دارای کارمندان دایمی به سطح دفتر مرکزی میباشد که در مسایل مربوطه زمین و منجمت بالا بخوبی وارد بوده و دارای این ظرفیت میباشد تا امکانات و گزینه ها را بمنظور دگرگونی سیستم فعلی بشکل سازنده ارزیابی نمایند، اما در عرصه سروی/نقشه برداری و دادرسی متخصصین ماهر را بطور کافی نمی داشته باشد تا در فعالیت های گوناگون و بزرگ در زمینه مطالعه و ثبت و راجستر با نظم و سیستماتیک زمین کمک نمایند. ریاست های اراضی در ولسوالیها نیز نیازمند مدیران و متخصصین دارای بسته های مهارت های مدیریتی و تخنیکی میباشد. عده محدودی از کارمندان با تکنولوژی و میتودولوژیهای عصری که دارای قابلیت بهتر سازی سیستم تنظیم و اداره زمین در کشور بوده، آشنایی مطلوب میداشته باشند. باوجود این همه، بهر حال، اداره مستقل اراضی آمادگی خویشرا برای تغییر نهادی، میتودولوژیکی و تخنکی نشان داده است

با این همه، اداره مستقل اراضی با چالش ها و محدودیت های لامحدود روبرو میباشد. در خصوص بندوبست نهادی تنظیم و اداره زمین، گرچه دراین اواخر از جانب دولت تدابیر اصلاحی اتخاذ گردیده اند، مسایل مربوط به اهتمامات و مسؤلیتهای نهادی در زمینه ثبت و راجستر معاملات ملکیتی و باور مالکین زمین بالای سیستم ثبت و راجستر هنوز پاسخ طلب میباشد. برعلاوه، فقدان تمامیت سوابق اراضی همراه با تعاملات نفرت انگیز جعل سازی سوابق اراضی یک بی نظمی فاحش سیستم تنظیم و اداره زمین میباشد که اکثرا منجر به تعدد دعاوی و یا تصرف غیر منصفانه ملکیت میگردد.

ارزیابی و تحلیل ظرفیت اداره مستقل اراضی و وضعیت سروی، دادرسی و ثبت و راجستر زمین در افغانستان نمایانگر چالش های گوناگون در عرصه اداره و منجمت اراضی میباشد که اداره مستقل اراضی با آن روبرو میباشد. سیستم ثبت و راجستر کشور بشکل پراکنده به حال خود باقی بوده و توانایی فراهم سازی مصونیت تصرف برای مالکین و استفاده کنندگان از زمین را نمی داشته باشد. این سیستم استفاده مطلوب از زمین شخصی را تسهیل نموده و نه هم فعالیت بازارهای ملکیتها را غیر منقول را بهبود می بخشد.

با در نظر داشت محدودیت های چند بعدی آن – که عمدتا مربوط به فقدان زیربنای بشری و مادی و چارچوب های نا درست و غیرسالم حقوقی و نهادی میباشد – سیستم اداره و تنظیم اراضی در تهیه یک میکانیسم مطلوب برای اکثریت مردم عامه بمنظور رسیدگی به معاملات در عرصه زمین و حل و فصل منازعات مربوطه زمین ناکام میباشد. کمبود حقوق رسمی و مورد اعتماد ملکیتی نیز سرمایه گذاری خصوصی در زیربنا و خانه سازی شهری را محدود ساخته و ادارات دولتی را از یک وسیله برای نگهداری سوابق املاک بمنظور اهداف مالیات بندی و پلان گزاری محروم میسازد.

III. دیدگاه دراز مدت

این بینش که افغانستان بخاطر هماهنگی، استعداد و خواص شخصی مردم شان پرآوازه خواهد بود در مرکز بینش پنجاه ساله و برنامه کوتاه مدت الی دراز مدت دولت اسلامی افغانستان قرار خواهد داشت. تصور چنین است که این کار از سوی مردم صلح جوی محلی با داشتن اداره محلی قوی، کارآ و مورد اعتماد که از جانب مقامات حکومتی بسط و وسوالی، ولایتی و ملی تسهیل گردیده صورت خواهد گرفت. در این بینش عمومی موارد ذیل جاگزین میباشند:

۱) افغانستان یک سیستم مطلوب اداره و تنظیم امور اراضی را ایجاد خواهد کرد که مصونیت تصرف مالکین جایداد و آئینه از افراد که دارای سایر حقوق در خصوص زمین بوده را بهبود می بخشد.

۲) افغانستان یک سیستم یکپارچه تنظیم و اداره زمین را ایجاد خواهد کرد که خدمات مطلوب، شفاف و پاسخ گو را به مردم عامه عرضه مینماید و یک بازار فعال و منصفانه اعقار را ترویج مینماید.

۳) افغانستان یک سیستم یکپارچه اداره امور زمین را بوجود خواهد آورد که در ایجاد یک زیربنای معلومات در مورد مساحت زمین نقش تسهیل کننده را بازی نموده که در تطبیق دوام پذیر آجندای انکشافی کمک می رساند.

هدف اداره مستقل اراضی عبارت از تحقق جنبه های فوق بینش کلی از طریق پلاننگزاری استراتژی دراز مدت و تلاش های دوامدار در مورد جنبه های حقوقی، نهادی/سازمانی و تخنیکی اداره امور اراضی میباشد.

این برنامه - برای مقاصد رهنمودی پلان های عملی تفصیلی به تدابیر کوتاه مدت، میان مدت و دراز مدت منقسم گردیده است. اهداف/تدابیر کوتاه مدت عمدتاً بالای شکل دهی ظرفیت نهادی و میتودولوژیها و ایجاد یک محیط حقوقی توان بخش متمرکز میباشد که در داخل آن اداره مستقل اراضی در راستای تحقق بینش خویش فعالیت خواهد نمود. این کار بنیان گذاری خواهد کرد و امکانات اداره مطلوب و حرکت بسوی پیش همراه با تطبیق برنامه ها را بوجود خواهد آورد که بالای مبدل ساختن سیستم اداره زمین به یک سیستمی که خدمات مساویانه و مطلوب را به مردم عرضه میکند، ترکیز خواهد داشت. طول زمانی تدابیر کوتاه مدت الی سه سال پیشبینی گردیده است. بهر حال، با اتکا به نوعیت مشکلات که این تدابیر به آن رسیدگی مینمایند، یکعده تدابیر منجیت اهداف کوتاه مدت آغاز خواهد گردید و بشکل تلاش های میان مدت و دراز مدت ادامه خواهد یافت.

IV. اهداف کوتاه الی دراز مدت اداره مستقل اراضی

موارد ذیل تشکیل دهنده اهداف عمده میباشد که اداره مستقل اراضی در سیاق و سباق دیدگاه دراز مدت خویش برای نایل شدن به آن تلاش خواهد ورزید:

- الف) تاسیس سیستم کار آمد، شفاف و مسؤلیت پذیر عرضه خدمات در زمینه اداره زمین؛
- ب) تهیه یک چارچوب مناسب حقوقی منجمنت و اداره زمین. افغانستان دارای یک قانون یکپارچه و همه جانبه زمین خواهد بود.
- پ) تامین یک سیستم فعال در مورد استفاده از زمین که توسط پالیسی مناسب و چارچوب حقوقی اداره خواهد شد.
- ت) بهتر سازی مصونیت تصرف زمین مالکین و استفاده کنندگان رسمی و غیر رسمی در مناطق شهری و روستایی افغانستان.
- ث) تاسیس زیربنای عصری اداره زمین بشمول یک سیستم دیجیتالی ثبت و راجستر زمین براساس قطعه زمین (صدور قبالة).
- ج) جابجا سازی میکانیزم های حقوقی و تخنیکی مؤثر که تامین کننده حل و فصل منازعات زمین بشکل کارآمد و عادلانه و جلوگیری غصب زمین.
- چ) ایجاد یک سیستم کثیرالمقاصد معلوماتی (کداستر) و زیربنای معلوماتی ملی راجع به ساحات اراضی جهت تسهیل منجمنت کار آمد، تبادل و ربط باهمی معلومات اراضی حوزه کلی و تصمیم گیری مؤثر در مورد استفاده از زمین و سایر جنبه های پلاننگذاری اجتماعی و اقتصادی.
- ح) تامین کسب و مورد استفاده قراردادن توضیحات جغرافیایی ملکیت برای معلومات دیجیتالی زمین از طریق پروسه ها و طرق عصری مطالعات زمینی و نقشه برداری و از طریق یکپارچه ساختن تکنولوژی عصری در سیستم.

- (خ) ایجاد یک سیستم یکپارچه دیجیتالی ثبت و راجستر زمین بصفه یک مرجع واحد برای ثبت و راجستر و معلومات درمورد زمین که دسترسی به معلومات زمین را عمومی میسازد.
- (د) تامین سرحدات واضح واحد های اداری در همه سطوح.
- (ذ) ظرفیت سازی کلی تا بتواند نقش اساسی و وظیفوی خویشرا در تحدید محدد و تعیین سرحدات ملی. ایفا کند. همه مرزها با GPS وصل خواهند بود.
- (ر) تامین ظرفیت نیرومند نهادی بشکل خود مرکز و تاسیس دفاتر فعال و مجهزاداره زمین به سطح زون و دفاتر ثبت و راجستر زمین به سطح ولسوالی.

۷. برنامه استراتژیکی برای انکشاف تنظیم و اداره زمین

این برنامه بالای محدودیت های شدیدی که در عرصه ایجاد یک سیستم فعال تنظیم و اداره زمین در افغانستان وجود داشته متمرکز میباشد. این محدودیهای شدید عبارت اند از:

- (الف) چارچوب حقوقی غیرمطلوب برای زمین
- (ب) عدم صؤنیت تصرف زمین در مناطق شهری و روستایی افغانستان
- (پ) فقدان زیربنای عصری برای تنظیم و اداره زمین
- (ت) فقدان توجه عادلانه درمورد نفقه بهتر طبقه مردم محروم جامعه
- (ث) فقدان میکانیزم های حقوقی و تخنیک دلخواه برای حل و فصل مؤثر منازعات زمین و جلوگیری از غصب زمین
- (ج) فقدان جا برای دخولی و سرمایه گذاری بخش خصوصی در تنظیم و اداره زمین.

۱. آوردن اصلاحات در چارچوب حقوقی زمین

چارچوب حقوقی فعلی زمین درقبال تغییراتی رو به تکامل در خط مشی دولتی عقب مانده است. هیچنوع قوانین مؤثر با قانون گذاری متمم درمورد معرفی، تطبیق و نگهداری یک سیستم یکپارچه و پیوسته تنظیم و ادراة زمین در افغانستان وجود نمی داشته باشد. بطور نمونه، چارچوب حقوقی از تاسیس کداستر و یک سیستم فعال و واحد زمین حمایت نمی کند. ای چارچوب همچنان سهولتی را برای رسمی سازی حقوق غیر رسمی ملکیتی فراهم نمی سازد. قوانین مربوطه زمین پاسخگوی این واقعیت شهری کشور نمی باشند که اکثریت مطلق شهروندان شهر های بزرگ فاقد مسؤنیت تصرف زمین میباشند. برعلاوه، میکانیزم های مؤثر برای رسیدگی به مشکل عمومی غصب زمین در قانون تدارک دیده نشده اند. به مشکلات ناشی از منازعات زمین در مناطق شهری و روستایی کشور رسیدگی مطلوب صورت نگرفته است.

قانون هنوز باید نقش خود را در حمایت از نیازمندی برای تنفیذ حاکمیت قانون در خصوص حقوق زمین و ملکیتی ایفا کند، به خصوص در زمینه: (۱) استرداد حق مالکیت به کسانی که در نتیجه محروم سازی خود سرانه متضرر گردیده اند؛ (۲) عدم ترغیب برای غصب زمین؛ (۳) ترویج دسترسی عادلانه همه شهروندان به زمین؛ و (۳) مهمیز زدن به رشد اقتصادی

تدابیر کوتاه مدت

الف. اتخاذ اصول علمی و مقتضی اصلاحات تقنینی و ساختار چارچوب حقوقی

- طبق رهنمود پالیسی ملی زمین، انکشاف چارچوب حقوقی اصلاح شده زمین باید بالای تحلیل آگاهانه واقعیت فعلی و پالیسی ها و تعاملات رو به تکامل تنظیم و اداره زمین، مالکیت زمین، توزیع زمین، استفاده از زمین و سایر جنبه های منجمنت زمین و تنظیم و اداره زمین استوار باشد.

این اصل مستلزم این امر میباشد که پروسه آوردن اصلاحات در چارچوب حقوقی درمقابل هرنوع حرکت بسوی اجرای همه جانبه احکام قوانین فعلی مقاومت نموده و باهم بشکل غیر مجاز بالای اصول و احکام سایر سیستم های حقوقی متکی خواهد بود.

- رهیافت خیلی عملی و مقتضی از لحاظ مشروعیت و تطبیق قانون عبارت است از بهتر سازی چارچوب حقوقی فعلی به گونه اولویتی و افزایشی، مگر اینکه یک خلای تقنینی از طریق تسوید و اتخاذ یک قانون جدید نیاز به رسیدگی داشته باشد. این رهیافت متقاضی شناسایی کردن دو دسته از واقعیت ها میباشد: ۱) احکام و اصول قدیمی، کاستی ها و خلا ها در قانون و آوردن اصلاحات در آن آنطوریکه مقتضی باشد؛ ۲) اطوار و تعاملات و سیستم های عقیدتی دارای ریشه های عمیق که در هنگام آوردن اصلاحات در چارچوب حقوقی در نظر باید گرفته شود.
- مطالعات گوناگون نشان داده است که قوانین فعلی مربوطه زمین در نتیجه شرایط، نیازمندیها و آرزومندیهای فعلی کهنه و غیر مطلوب گردیده اند. فلذا، اداره مستقل اراضی تأیید مینماید که قوانین مربوطه زمین بایست بشکل کلی ترمیم گردد تا یک چارچوب حقوقی مطلوب جاگزین آن گردد. بخاطر تسریع ترمیم کلی چارچوب حقوقی و توجه به جنبه های مربوطه
- قانون زمین، اداره مستقل اراضی جاگزینی چارچوب حقوقی فعلی برای زمین را یکجا با یک تعلیمات نامه زمین بصفت یک گزینه منطقی مورد توجه خویش قرارداده است. اداره مستقل اراضی به این باور میباشد که با انجام دادن این کار یک پیغام قوی به مردم فرستاده خواهد شد که دولت تصمیم دارد تا به وضعیت منجمت و اداره زمین در اسرع وقت بهبود بخشد.

بهر حال، قبل از اینکه بصفت یک هدف میان مدت بسوی تهیه کردن یک اصول نامه جدید زمین گام بردارد، اداره مستقل اراضی تاثیر و انجام پذیری این گزینه را با دقت ارزیابی خواهد کرد. بالخصوص، اداره مستقل اراضی تأثیر بالقوه ترمیم کلی و اساسی همه ساحات چارچوب حقوقی زمین در کوتاه زمان نسبی از لحاظ ظرفیت کشور برای دربرگرفتن همه این فعالیت ها در عین زمان را مورد توجه قرار خواهد داد. با در نظر داشت این امر که آوردن اصلاحات در چارچوب حقوقی برای زمین محض عبارت از تلاش برای آوردن اصلاحات در حقوق ملکیتی بر روی کتب حقوقی نبوده، بلکه اداره مستقل اراضی این مخاطره را نیز در نظر دارد که ممکن ظرفیت نهادی همه یا یکمده ادارات تطبیق کننده در صورتیکه یک اصولنامه زمین که احتوا کننده اکثر ساحات قانون بوده در عین زمان معرفی گردد، در عقب خواهد ماند. این کار با در نظر داشت چارچوب زمانی طراحی شده که برای منطقی سازی ماموریت ها و ساختارهای ادارت تطبیق کننده و برای تقویت ظرفیت آنها برای تطبیق بخش اصولنامه مربوطه ماموریت آنها لازم بوده مورد توجه قرار خواهد گرفت.

- گزینه دوم که اداره مستقل اراضی آنرا عملی و مفید می پندارد عبارت است از داشتن یک قانون جامع زمین که راجع به زمین های شهری و روستایی مقررات و اصول عمومی چارچوب را فراهم خواهد کرد. در این خصوص، مسوده قانون تجدید نظر شده منجمت زمین میتواند بصفت یک قانون زنده مصدر خدمت گردد که بمنظور نایل شدن به یک قانون ارگانیک و اساسی زمین نیاز به مرور و اصلاحات نوبتی میداشته باشد. در سیاق و سباق تنظیم و اداره زمین در افغانستان، داشتن یک قانون اساسی جامع برای زمین های شهری و روستایی خیلی مطلوب به نظر میرسد زیرا یکسلسه مسایل اساسی مانند تبدیل نمودن زمین زراعتی برای استفاده غیر زراعتی، غصب زمین، اختصاص زمین، استملاک زمین، ثبوت مالکیت و طبقه بندی حق تصرف وجود دارد که حاکی از واقعیت وضعیت زمین های شهری و روستایی میباشد. بر علاوه، طبق پالیسی ملی زمین و رسم دیرینه حقوقی، افغانستان بایست دارای یک قانون ارگانیک بوده که تعیین کننده اصول عمومی در برگیرنده همه اراضی.
- سپس به تعقیب این قانون ارگانیک، قانون ابتدائی مفصل در مورد یکسلسه موضوعات که مستلزم رسیدگی بصورت جداگانه یا بصورت تنهایی باشد ساخته خواهد شد. علاوه، بصفت یک قانون سرتاسری که دارای مقررات و اصول عمومی بوده، قانون گذاری ثانوی و همچنان اصول نامه ها بمنظور تطبیق مؤثر احکام آن باید در نظر گرفته شود. سودمندی عمده تسوید قانون ارگانیک واحد عبارت از این است که این قانون میتواند دارای پیوستگی درونی، پایداری و جامعیت باشد. سایر قوانین ابتدائی میتوانند موضوعات روستایی و شهری را تشخیص نماید اما همه این قوانین از اصول قانون ارگانیک پیروی خواهند کرد.
- مسوده قانون ارگانیک در صورتیکه یکی از ادارات مربوطه دولتی بالاخره اتخاذ تصمیم راجع به داشتن دو قانون مستقل برای جوانب شهری و روستایی را مقتضی بنماید، طوری تهیه خواهد گردید که بتواند بتعقیب تکمیل تسوید به گونه جامع و پیوسته همه وقته بشکل منطقی در چندین بسته های مهارپذیر تقسیم گردد. در صورتیکه شرایط و اوضاع گزینه دوم را عملی و انجام پذیر سازد، در آنصورت الی زمانیکه قانون تنظیم زمین باهم تجدید نظر گردد تا بتواند بصفت یک قانون سرتاسری زمین که مقررات و اصول عمومی را تهیه نماید مصدر خدمت گردد، اداره مستقل اراضی اقدامات اولویتی و افزایشی ذیل را بصفت تدابیر اصلاحات تقنینی از کوتاه الی میان مدت ترویج خواهد کرد:

اقدامات کوتاه الی میان مدت

ب. تدابیر اصلاحات تقنینی اولویتی و افزایشی

مسائل تقنینی پیرامون زمین دارای پیچیدگیها، نارسایها و خلاها بوده که در طول چهار دهه گذشته تاریخ ناسازگاری کشور متراکم گردیده است. فلذا، همزمان با وضع کردن مسوده قانون تنظیم زمین، برای دولت لازم است تا تدابیر تقنینی مرحله وار را اتخاذ نماید که وضعیت سکتور زمین را پایدار خواهد ساخت. این تدابیر تقویت کننده ترویج تطبیق لوازمات اساسی پالیسی مانند بهتر سازی

مصونیت تصرف مالکین زمین، تاسیس یک سیستم مطلوب ثبت و راجستر زمین، ایجاد یک کداستر کثیرالمقاصد ملی و تنظیم نمودن تصرف زمین در شهر های بزرگ افغانستان میباشد. علاوه بر تاثیر تقویت کننده، تدابیر تقنینی آوردن اصلاحات در تنظیم و اداره را از طریق ایجاد یک چارچوب قانونی حمایت خواهد کرد.

یک پیشنهاد اولویتی برای انکشاف قوانین جدید در ذیل ارائه گردیده است. یک رهیافت مرحله وار به تسوید و وضع کردن قوانین جدید یک زمان معقول را برای انکشاف پروسه قانون سازی و آمادگی برای تطبیق آن مهیا خواهد ساخت. قوانینیکه به گونه اولویت وضع گردیده با الاخره بمنظور ایجاد یک اصول نامه توحید شده زمین هم آهنگ و استوار خواهد گردید.

1. قانون تنظیم حقوق ملکیتی غیر رسمی

این قانون با مسایل مربوط به مصونیت تصرف در ساحات غیر رسمی، قضاوت در مورد زمین و تنظیم حقوق ملکیتی غیر رسمی، سیستم ثبت و راجستر بسطح جامعه محلی، پلانگذاری و بهسازی اسکان غیر رسمی سروکار خواهد داشت. در پهلوی سایر موارد، قانون معیارهای شایستگی، طرزالعملها برای تعیین مصونیت، انواع مصونیت ها، معیارهای بهسازی حقوق، مودولها برای تاسیس ادارت قضائی و پروسه ها بسطح جامعه ای محلی، و طرزالعملهای و مقررات مرافعه خواهی سروکار خواهد داشت. این قانون مقررات، اصول و طرزالعملهای ثبت و راجستر حقوق ملکیتی تنظیم شده را نیز بوجود خواهد آورد. این مقررات، اصول و طرزالعملها، منجمله، راجع به محتویات کتاب راجستر، چگونگی ثبت و راجستر، فورمه های استنادرد، تأثیر ثبت و راجستر، نگهداری کتاب راجستر، و نشر و اشاعت درمورد حقوق تنظیم یافته، در خصوص پلانگذاری و بهسازی اسکان غیر رسمی، قانون باید دارای احکام در مورد تطابق مجدد لازم زمین؛ طرزالعملها برای حد اقل پلانگذاری مجدد؛ سهم شدن جامعه مردم محل در پلان ها و برنامه های بهسازی؛ جابجایی مجدد و پرداخت جبران.

ii. قانون پلانگذاری شهری

هدف این قانون رفع کردن تناقض موجود در قانون و عمل در خصوص پلانهای انکشافی شهری میباشد. در پهلوی سایر موارد، این قانون درمورد پلان سازی، مسؤلیتهای پلان سازی و منظوری، محتویات پلان ها، اشتراک در پلان سازی، تأثیرات پلان ها، پروسه های کنترل و تمیل، اجازه نامه ها، توسعه غیرمتوازن و مرافعه ها.

iii. قانون ثبت و راجستر زمین

بخاطر وضع مقررات عملیاتی و تهیه چارچوب اداری برای تاسیس یک سیستم واحد و یکپارچه ثبت و راجستر زمین یک قانون جدید ثبت و راجستر مورد نیاز میباشد. این قانون جدید پروسه های ساده گردانی شده معاملات زمین را نیز تدارک خواهد کرد.

قبل از آغاز کردن به تسوید قانون ثبت و راجستر، یک مسئله مهم و واقعی وجود دارد که درارتباط با دو موضوع پالیسی آتی درمورد سیستم آینده ثبت و راجستر افغانستان باید حل و فصل گردد. اول، دولت تصمیم گرفته است تا سیستم فعلی ثبت و راجستر قباله جات را از وظیفه قضائی به وظیفه اداری تبدیل

نماید. دوم، دولت تصمیم گرفته است تا سیستم پراگندل ثبت و راجستر افغانستان را توحید نماید. فلذا، دولت بایست برای حمایت کردن تطبیق تصمیم شان در مورد وضع سیستم بر مبنای قطعه زمین بجای سیستم بر مبنای سوابق زمین با اسناد "قباله جات" که با آخره سوابق هر قطعه زمین را فراهم خواهد ساخت و سیستم ثبت و راجستر را توحید خواهد نمود، باید تصمیم شعوری اتخاذ نماید. این یک پرسش حیاتی و جدی میباشد که مستقیماً بالای وضعیت تنظیم و اداره زمین در افغانستان تاثیر گذار خواهد بود، تصمیم آگاهانه اتخاذ نماید. با در نظر داشت وضعیت سوابق زمین (اسناد غیر مرتبط، اسناد تزویری، وغیره)، اتخاذ نمودن سیستم ثبت و راجستر بر مبنای قطعه زمین بجای سیستم فعلی ثبت و راجستر قباله جات مستلزم توجه جدی میباشد.

یکسلسه مسایل از جمله مسایل کلیدی که در ذیل ارائه گردیده در هنگام تدوین قانون ثبت و راجستر زمین باید مورد توجه قرار گیرد:

- الف. اداره سیستم ثبت و راجستر؛
- ب. محتویات سوابق ثبت و راجستر،
- پ. واحد اساسی ثبت و راجستر،
- ت. تعریف منافع قابل ثبت و راجستر؛
- ث. پروسه ثبت اولین معامله؛
- ج. تاثیرات قانونی ثبت و راجستر و عدم ثبت و راجستر؛
- چ. مقررات حاکم بالای تغییرات در سوابق ثبت و راجستر؛
- ح. محافظت منافع جوانب ثالث؛
- خ. مصونیت پروسه؛
- د. فورمه ها استندرد.

قانون پیشنهادی ثبت و راجستر دارای ضمایم تعلات نامه یا رهنمود های عمومی با هدف معیاری ساختن پروسه ثبت و راجستر و تامین عرضه خدمات پایدار ثبت و راجستر در سرتاسر کشور خواهد بود. در پهلوی سایر موارد،

الف. تعلیمات نامه باید شروط و قیودات اداره ثبت و راجستر و ارائه معلومات، نقش و مسؤلیتهای جوانب که با ثبت و راجستر سروکار میداشته باشند را تعیین نماید.

- ب. تعلیمات نامه باید تشریفات و طرز العمل ثبت و راجستر را تعیین نماید.
- ت. تعلیمات نامه باید محتویات، فورمه ها و شرایط تخنیکی اسناد ثبت راجستر را یکجا با شروط ارائه معلومات عامه تشریح نماید.
- ث. تعلیمات نامه شامل نرخ های معین تعرفه/حق عمل برای خدمات، شروط پرداخت و تقسیم اوقات برای ارائه خدمات نیز خواهد بود.

IV. قانون سروی و تصفیه زمین

در حال حاضر، قانون سروی کداستری سال ۱۹۸۸ بالای سروی زمین های روستایی حاکم میباشد. این قانون با هدف کسب احصائیه دقیق زمین های زراعتی وضع گردیده بود. این قانون مسؤلیت انحصاری تهیه نقشه ها و سروی قطعات زمین در افغانستان را به دفتر مرکزی جیو دیزی و کارتوگرافی افغانستان (AGCHO) سپرده است. در مناطق شهری، سروی زمین در نتیجه توزیع زمین از جانب شاروالی ها سرعت گرفته است. بهر حال، معیارها و رهنمود های فعلی در مورد سروی و نقشه برداری شهری در برگیرنده سروی و نقشه برداری دیجیتلی کداستری نمیباشد.

فلذا، آنطوریکه در مسوده پالیسی زمین پیشنهاد گردیده است، قانون فعلی سروی زمین نیاز به تجدید نظر دارد تا وظایف سروی و نقشه برداری زمین به اداره مربوطه سپرده شود. تجدید نظر قانون نیز مهم میباشد، منجمله، برای تسهیل معرفی معیارها و پروسه های عصری در سیستم عصری، منطقی ساختن توثیق طرز العملهای سروی و تامین این امر که طرز العملهای مرز بندی و سروی بمنظور اسکان بنحوی انجام گردد که بیشتر مشارکتی بوده و به دخیل شدن بخش خصوصی اجازه میدهد. هدف این قانون تاسیس پروژه های دادرسی اسکان و ایجاد بک محیط توانبخش برای ایجاد کداستر ملی نیز میباشد.

بخاطر نیل به تولید پیوسته نقشه برداری دیجیتلی، یک تعلیمات نامه یا هدایات عمومی درخصوص نقشه برداری دیجیتلی ضمیمه این قانون خواهد بود که فراهم کننده معیارهای عمومی بوده و به مسایل ذیل رسیدگی نماید:

- معیارهای درستی؛
- فهرست علائم و اختصارات مناسب نقشه برای کاربردهای گوناگون؛
- لیجند های معیاری برای نقشه ها؛
- یک سیستم شناسایی برای واحد های اداری مسافتی (به سطح قطعه زمین و ملی)؛
- معیار ها برای انتقال معلومات دیجیتلی؛
- معیار ها برای فورمات معلومات و پخش معلومات برای استفاده عامه؛
- دسترسی مردم عامه به معلومات

V. قانون تاسیس محاکم زمین

میکانیزم های منازعات زمین نیازمند مواردی زیاد از لحاظ حل و فصل منازعات بشکل عادلانه و سریع میباشد. محاکم دایمی با مناعات تصفیه نشده دست به گریبان میباشند. با الآخره، میکانیزم های ناکاره حل و فصل منازعات عدم مصونیت حقوق زمین را بدتر میسازد.

یک سیستم ثبت و راجستر زمین که دست خوش پروسه های کهنه و تعاملات مفسدانه بوده ادعاهای متقلب درمورد مالکیت زمین را تشویق می نماید. این ادعاهای متقلبانه اکثر اوقات منجر به دعاوی متعدد و متداول با اسناد جعلی میگردد. برای عناصر قدرتمند این امر غیر معمول نمی باشد تا مردم فقیر و آسیب پذیر را به زور و به شکل غیر قانونی از زمین های شان بیجا سازند. بهرحال، مراجع حل و فصل منازعات چه قضائی و چه غیر قضائی غیر کارآمد و مورد اعتماد مردم آسیب پذیر جامعه نمی باشند.

با در نظر داشت برنامه های اداره مستقل اراضی برای آغاز ثبت و راجستر منظم به سطح کشور و با در نظر داشت دعاوی واقعی و بالقوه درمورد زمین، تاسیس محاکم تخصصی زمین یک امر لازم میباشد که درمورد مسایل مالکیت زمین و سایر موضوعات مربوطه آن صلاحیت انحصاری داشته باشند. در سیاق و سباق واقعیت در افغانستان، تاسیس محکمه دو ردیفه زمین که بصفت محاکم ابتدائی و استیناف فعالیت نماید یک امر واقعی میباشد.

Vi. مقررات اسلوبی و ضابطه ای برای محاکم زمین

برای تأمین حل و فصل منازعات مربوطه زمین به نحو سریع و عادلانه، محاکم زمین پیشنهادی بایست قابلیت آنرا داشته باشند تا مقررات عمومی اسلوبی و ضابطه ای را مورد استفاده قراردهند که مراحل غیر ضروری موجود در مقررات طریق کار را از بین می برند. فلهدا، اداره مستقل اراضی وضع مقررات طریق کار را ترویج خواهد کرد که برای اداره محکمه زمین و طرزکار آن بکار برده شود.

Vii. قانون سند مالکیت بخشی

در افغانستان هیچ نوع قانون که بالای وضعیت های حاکم بوده و از مالکیت محافظت نماید یعنی در مواردیکه افراد یک بخش ملکیت یا ساختمان (مالکیت مشترک) را خریداری میکند هرچند که سرمایه گذاری قابل ملاحظه در این سکتور صورت گرفته است. فلهدا، بخاطر تهیه مقررات و اصول برای محافظت مالکین بخش و همچنان بخاطر اداره مالکیت ساختمان متباقی که تحت مالکیت مالکین بخشی قرارداد قانون سند مالکیت بخشی مورد نیاز میباشد. بطور کل، هدف قانون پیشنهادی تاسیس کردن و محافظت از حقوق ملکیتی مالکین بخش ها از طریق تأمین این امر میباشد که هر بخش در ملکیت فرد خواهد بود و تأمین این امر که بخش ساختمان تحت مالکیت مشترک تحت مالکیت مشترک مالکین بخشی در ساختمان قرار داشته باشد.

جدول ۱. آجندای اولویتی تقنینی خلص و تقسیم اوقات

شماره	عنوان	هدف اصلی	چارچوب زمانی (تسوید از طریق اتخاذ)
۱	قانون تنظیم حقوق غیر رسمی ملکیتی	رسیدگی به مسایل مربوط به مصونیت تصرف در اسکان غیر رسمی، دادرسی در مورد زمین و تنظیم حقوق ملکیتی غیر رسمی، سیستم ثبت و راجستر زمین به سطح جامعه مردم محل، پلان گذاری و بهسازی اسکان غیر رسمی	۲۰۱۸ - ۲۰۱۹
۲	قانون پلانگذاری شهری	فراهم سازی مقررات، اصول و طرزالعملها برای پلان سازی؛ مسؤلیت ها برای پلان سازی و منظوری آن، محتویات پلان ها، مشارکت در پلان سازی؛ تاثیرات پلان ها؛ پروسه های کنترل توسعه و تکمیل؛ اجازه نامه ها، توسعه غیر متوازن و مراغه ها	۲۰۱۹
۳	قانون ثبت و راجستر زمین	پا بر جا سازی مقررات عملیاتی و چارچوب اداری برای تاسیس سیستم توحیدی و یکپارچه ثبت و راجستر زمین. قانون جدید پروسه های ساده گردانی شده معاملات زمین را نیز تدارک خواهد دید.	۲۰۱۸
۴	قانون تجدید نظر شده سروی و اسکان	سپردن وظایف سروی زمین و نقشه برداری به اداره مربوطه زمین؛ تسهیل آوری در معرفی معیارها و پروسه های جدید سروی و نقشه برداری در سیستم فعلی، منطقی سازی طرزالعملهای توثیق سروی و تامین این امر که طرزالعملهای مرزبندی و سروی برای مقاصد اسکان بنحو انجام گردد که بیشتر جنبه مشارکتی داشته و به دخیل شدن بخش خصوصی اجازه دهد.	۲۰۱۸
۵	قانون تاسیس محاکم زمین	پا بر جا کردن میکانیزم برای حل و فصل منازعات زمین بشکل عادلانه و سریع.	۲۰۱۹ - ۲۰۲۰
۶	مقررات طرز کار برای محاکم زمین	پا بر جا کردن مقررات عمومی طرز کار که درمورد اداره محاکم زمین و طرز کار آن بکار برده شوند.	۲۰۱۹ - ۲۰۲۰
۷	قانون سند مالکیت بخشی	اداره و محافظت مالکیت در مواردیکه افراد یک جز یا بخش یک ملکیت یا ساختمان (ملکیت مشترک) را خریداری می نمایند و تامین این امر که بخش ساختمان تحت مالکیت مشترک ملکیت مشترک مالکین بخشی در ساختمان میباشد	۲۰۱۹ - ۲۰۲۰
۸	اصول نامه زمین	اداره مستقل اراضی دو گزینه تهیه قانون زمین را در نظر خواهد گرفت: (۱) ترمیم کلی؛ و (۲) بهبود رو به افزایش تهیه قانون. در هر دو مورد، هدف اداره مستقل اراضی تهیه یک اصول نامه زمین برای کنترل سکتور زمین بنحو آسان و مدلل میباشد.	گزینه دوم ۲۰۲۰

۲. بهبودی مصونیت تصرف زمین در مناطق شهری و روستایی افغانستان

بهبود مصونیت تصرف زمین در محیط های شهری و روستایی یک هدف دراز مدت میباشد. در مطابقت با نورمهای پذیرفته شده بین المللی و نیازمندیهای خانوادگی، اداره مستقل اراضی در جستجوی فراهم آوردن محیط اداری و قانونی خواهد بود که تامین کننده مصونیت تصرف زمین و دسترسی مساویانه همه شهروندان به زمین باشد.

تدابیر استراتژیکی کوتاه الی دراز مدت: عمومی

- اداره مستقل اراضی برای انتقال حقوق زمین و مصوئیت قانونی تصرف، سیستم های شفاف، جامع و قابل دسترسی را ترویج خواهد کرد. اداره مستقل اراضی اتخاذ و تطبیق مسوده پالیسی بهسازی اسکان غیر رسمی و وضع کردن قانون درمورد تنظیم املاک غیر رسمی را ترویج خواهد کرد.
- اداره مستقل اراضی با در نظر داشت حقوق بشر آجندا را برای تامین محافظت قانونی در قبال بیجاسازی اجباری و غیر قانونی (و ازاله آن) ارائه خواهد کرد، و هرگاه بیجاسازی اجتناب ناپذیر باشد این امر را تامین خواهد کرد که راه حل های مناسب بدیل در دست باشند.
- اداره مستقل اراضی درمورد تخصیص زمین برای مقاصد اسکان مجدد یک پیشنهاد را تهیه خواهد کرد. این پیشنهاد در نظر خواهد داشت که برنامه چنین تخصیص زمین از جانب دولت بنحو منظم و سیستماتیک تطبیق خواهد شد. برنامه تخصیص زمین بمنظور اسکان مجدد بایست در چارچوب بزرگ پلانگذاری روستایی و استفاده از زمین بشکل عادلانه تطبیق گردد یعنی به نفع همه اقشار جامعه بشمول زن و سایر اقشار که در حاشیه قرار دارند باشد.

تدابیر میان الی دراز مدت

- اداره مستقل اراضی بمنظور رسیدگی به مسئله عدم مصوئیت حق تصرف مسکن گزینان روستایی که زمین های دولتی را برای یک مدیت معین متصرف گردیده و کسانی که می توانند حقوق مالکیت خویش را از طرق عرفی به اثبات برسانند، پیشنهادات اداری درخور و مناسب را ترتیب خواهد کرد. هدف این تدابیر باید بهبود مصوئیت حق تصرف و رسمی سازی حقوق ملکیت چه از طریق تفویض قباله جات رسمی تحت یکسلسله شروط یا از طریق سایر حقوق که در آخر امر منجر به حق مالکیت گردیده، باشد. تدابیر تقنینی و اداری باید درمواردیکه افراد بالای زمین غیر دولتی که برای یک مدت طولانی متروک گردیده باشد مسکن گزین گردیده باشند ترکیب اصل تصرف مغایر را در نظر داشته باشد. زمین چه دولتی باشد چه خصوصی، یک قانون تصرف مغایر میتواند امکان تصرف مصوئن زمین را برای ساکنین مهیا میسازد.

جدول ۲. بهبود مصوئیت تصرف زمین د مناطق شهری و روستایی افغانستان

خلص و جدول زمانی

شماره	اقدام پیشنهادی	هدف	در تشریک مساعی با	زمانبندی
۱	ترویج اتخاذ و تطبیق مسوده پالیسی درمورد بهسازی اسکان غیر رسمی	ارائه پالیسیها راجع به یکسلسله مسایل عمده و آشکار که درمورد تدابیر اداری و تقنینی بصف یک رهنمود عمومی کارآمد بوده و برای رسمی سازی، بهسازی و تنظیم اسکان غیر رسمی مورد نیاز باشد.	وزارت شهرسازی و مسکن و سایر جوانب ذیدخل	۲۰۱۷
۲	ترویج تدابیر ضد بیجاسازی اجباری	پا برجا سازی معیارهای مشروع بیجاسازی	وزارت شهر سازی، CRIDA, DMMA, و شاروالی کابل	۲۰۱۸
۳	تهیه یک پیشنهاد برای تخصیص زمین بمنظور اسکان مجدد	ترویج تخصیص زمین بشکل سیستماتیک و عادلانه بمنظور اسکان مجدد که به نفع همه اقشار جامعه باشد	اداره مستقل اراضی در تشریک مساعی با مقامات سکتور شهری	۲۰۱۸
۴	طراحی پیشنهادات تقنینی و اداری راجع به عدم مصوئیت تصرف زمین مسکن گزینان روستایی	هدف این تدابیر بهبود مصوئیت تصرف مردم اهالی روستایی با رسمی سازی حقوق ملکیتی چه از طریق تفویض اسناد رسمی ملکیت تحت یکسلسله شروط یا سایر حقوق که سرانجام منجر به حق مالکیت گردند.		

۳. عصری سازی زیربنای تنظیم و اداره زمین

اداره مستقل اراضی رهیافت علمی دو بعدی را بمنظور بهبودی و عصری سازی زیربنای زمین کشور اتخاذ خواهد کرد. رهیافت کوتاه مدت عبارت از تهیه زیربنای مناسب بوده که برای رسیدگی به مسایل مورد نیاز باشد. این کار در صورتیکه بزودی آغاز گردد میتواند در ظرف پنج سال به انجام رسد. هدف کوتاه الی دراز مدت عبارت از تاسیس سیستم عصری تنظیم و اداره زمین میباشد که توانمندی آنرا خواهد داشت تا خدمات کارآمد، عادلانه و شفاف تنظیم و اداره زمین را به مردم عامه، بخش خصوصی و دولت عرضه کند.

رهیافت تاسیس کردن چنین یک سیستم عصری تنظیم و اداره زمین عبارت از بهتر سازی سیستم فعلی تنظیم و اداره زمین از طریق قانون گذاری توانبخش، پروسه های عصری، تکنولوژی درخور و مناسب و تقویت سازی نهادی و انکشاف منابع بشری میباشد.

۳,۱. عصری سازی سیستم ثبت و راجتسر زمین

آنطوریکه قبلاً وانمود گردیده، یکسلسه مسایل مهم در عرصه پالیسی که باید در ارتباط با سیستم آینده ثبت و راجتسر افغانستان مورد رسیدگی قرار گیرد وجود دارد. در زمینه رسیدگی به این مسئله که آیا سیستم قباله ای فعلی به یک سیستم یک سیستم ثبت و راجتسر سند مالکیت تبدیل گردد، همه گزینه های در دسترس در قبالت وضعیت نا بسامان فعلی سیستم ثبت و راجتسر با دقت مورد رسیدگی قرار گرفته اند.

سیستم فعلی ثبت و راجتسر املاک پراکنده و نا پیوسته میباشد. این سیستم تسهیلاتی را در زمینه معاملات املاک غیر منقول در که باید در اسرع وقت و بشکل مقدور انجام گردند فراهم نمی سازد.

با استفاده از جنله های مثبت سیستم فعلی ثبت و راجتسر، یکپارچه سازی آن از طریق اتصالات دیجیتلی و بهتر سازی آن بشکل تدریجی بدون دست زدن در عناصر اساسی آن بصفت یکی از گزینه های استراتژیکی و رقیب در نظر گرفته شده بود. بهرحال، با در نظر داشت وضعیت پراکنده سیستم ثبت و راجتسر فعلی که مملو از فساد، سوابق متناقض و اسناد تزویری بوده، اداره مستقل اراضی افغانستان قصد دارد سیستم سند مالکیت را بجای سیستم قباله انتخاب کند. بهرحال، گزینش یک سستم قطعه زمین (سند مالکیت) بجای سیستم قباله چالش های جدی مانند آوردن اصلاحات در چارچوب های حقوقی و نهادی، استفاده از معلومات سیستم فعلی و جمع آوری منظم معلومات جدید را در قبالت خود خواهد داشت که باید از بین برده شوند. یک چالش دیگر عبارت از این میباشد که اتخاذ یک سیستم ثبت و راجتسر سند مالکیت قطعه زمین طوری صورت گیرد که در عین حال باعث اختلال غیرلازم در سیستم ثبت و راجتسر نگردد.

در عین حال، بمنظور رفع یک بخش این پراگندگی که در حال حاضر سیستم ثبت و راجتسر را فرا گرفته و جهت تامین معلومات سازگار باهم وصل شده در مورد نوعیت دعاوی راجع به زمین و در مورد توضیحات محل ملکیت، باید تدابیر عملی اتخاذ گردد.

پلان استراتژیکی کوتاه الی درازمدت

پلان کوتاه مدت در برگیرنده یک رهیافت دو دندانه ای میباشد. اول، اداره مستقل اراضی جستجو خواهد کرد تا مرجع ثبت و راجتسر سند مالکیت قطعه زمین را بتدریج تاسیس کند. ثانیاً، اداره مستقل اراضی با قوه قضایه در تماس خواهد بود تا پراگندگی از بین برده شود که در سرتا سر سیستم ثبت و راجتسر وجود دارد. آخرالذکر عبارت از بهبود وضعیت ثبت و راجتسر و نشر معلومات در مورد حقوق بالای زمین و مرزهای املاک از لحاظ کارائی و اعتبار آن.

۳,۱,۱. تاسیس یک سیستم ثبت و راجتسر سند مالکیت بر اساس قطعه زمین

- بمنظور تاسیس سیستم کار آمد ثبت و راجستر در افغانستان، اداره مستقل اراضی افغانستان از نگاه اولویت در جستجوی حمایت دولتی خواهد بود تا وظایف ثبت و راجستر املاک تدریجا از محاکم به اداره مستقل اراضی انتقال گردد. با یکپارچه سازی سیستم پراکنده ثبت و راجستر فعلی، اداره مستقل اراضی در جستجوی تاسیس یک اداره توحیدی ثبت و راجستر خواهد بود و به سیستم ثبت و راجستر دوگانه خاتمه داده شود.
- تهیه یک برنامه چهار ساله برای ثبت و راجستر زمین بشکل سیستماتیک. این برنامه به یک مقیاس مهار پذیر براه انداختن فعالیت ثبت و راجستر سیستماتیک را در نظر خواهد داشت. این فعالیت های ثبت و راجستر منحصی پلان های میان الی دراز مدت اداره مستقل اراضی در سرتا سر کشور مروج خواهد گردید. در عین حال، ثبت و راجستر منظم و سیستماتیک زمین اداره مستقل اراضی را قادر به ظرفیت سازی نهادی لازم خواهد ساخت تا همزمان ثبت حقوق زمین را عهده دار گردد.
- برنامه ثبت و راجستر زمین بشکل سیستماتیک طوری طراحی خواهد گردید که فعالیت های شفاف و سریع را تامین نموده و پیچیدگیهای پروسه رسیدگی و ثبت و راجستر را پشت سر خود بگذارد. بمنظور توسعه سود مندی ابتکار ثبت و راجستر منظم و سیستماتیک، اداره مستقل اراضی به ثبت و راجستر همه املاک زمینی در ۳۴ شهر در مناطقی که دارای انواع گوناگون تصرف زمین بوده و سطح معاملات زمینی در آن بالا میباشد.
- اداره مستقل اراضی فعالیت های خویش را راجع به زمین بنحو اولویتی و سیستماتیکی انجام خواهد داد که از کابل و هرات آغاز خواهد گردید. مشروط بر در دست بودن منابع، اداره مستقل اراضی فعالیت خویشرا در پنج زون متباقی یعنی گردیز، جلال آبا، کندهار، کندز و مزار به پیش خواهد برد. متعاقبا، اداره مستقل اراضی در همه ۲۵ مرکز ولایات فعالیت منظم ثبت و راجستر را بدوش خواهد گرفت.
- قبل از براه انداختن فعالیت های سیستماتیک ثبت و راجستر زمین، اداره مستقل اراضی منابع بشری بسنده و همکاری همه جانبه دولت را تامین خواهد کرد. بر علاوه، اداره مستقل اراضی عکسبرداری ها یا اورتوفوتوهای جدید ماهواره ای را بصفت معلومات ممد برای پلان گذاری، آگاهی عامه و نمایش مورد استفاده قرار خواهد داد. عکسبرداری ها یا اورتوفوتو ها با تعیین مرزها بشکل مستقیم بالای عکس یا اورتوفوتو و بدون نیازمندی برای سروی ساحات قابل دید و قطعات مورد منازعه بمنظور تسریع پروسه ثبت و راجستر نیز مورد استفاده قرار خواهد گرفت.
- قبل از راه اندازی فعالیت های ثبت و راجستر سیستماتیک زمین، اداره مستقل اراضی بمنظور حمایت از ثبت و راجستر سند مالکیت بشمول راه اندازی نهادی، جریان کاری، میکانیزم مشارکتی حل و فصل منازعات، دخیل شدن بخش خصوصی و سهیم شدن جوامع مردم محل، پروسه های جدید کاری را تاسیس خواهد کرد.
- اداره مستقل اراضی بمنظور تهیه و تست متودولوژی مشارکتی دادرسی برای حل و فصل منازعات زمین در هنگام بروز آن و کاستن تعداد منازعات که در سیستم قضائی اقامه میگردد از اولین سیستم آزمایشی سیستماتیک ثبت و راجستر زمین استفاده خواهد کرد.
- تهیه یک دیتابیس دیجیتلی برای تسهیل برنامه ثبت و راجستر سیستماتیک. این کار دربرگیرنده طراحی تعمیر دیتابیس، تهیه نرم افزار دیتابیس، فراهم سازی سخت افزار لازم. آموزش استفاده کنندگان اصلی، تست کردن سیستم و سر انجام آغاز تولید سوابق دیجیتلی میباشد. سوابق تولید شده توسط سیستم دیجیتلی مانند یک سند معتبر (سند مالکیت) مدار اعتبار خواهد بود. بهر حال، این فعالیت باید از طریق قانون معتبر حمایه گردد.
- بمنظور عمومی ساختن دسترسی به معلومات در مورد زمین، اداره مستقل اراضی یک سیستم دیجیتلی ثبت و راجستر را بصف یک مرجع واحد ثبت و راجستر زمین و معلومات در مورد زمین بشکل تدریجی تهیه خواهد کرد.

۳.۱.۲. بهبود سیستم فعلی ثبت و راجستر املاک

- اداره مستقل اراضی در جستجوی همکاری با قوه قضائی و فراهم آوری کمک تخنیکی به آن خواهد بود تا توضیحات جغرافیایی املاک را که در سوابق املاک معامله گردیده ارائه کند.

- اداره مستقل اراضی در جستجوی همکاری با قوه قضائیه و مقامات ولایتی/ولسوالی/شاروالی در عرصه بهبود سیستم فعلی ثبت و راجستر، آرشیف سازی و قابل دسترسی ساختن قباله جات در نزدیکی محل ملکیتی خواهد بود. سهمی شدن اداره مستقل اراضی در این عرصه عبارت از ترکیب بالای و کشف (و جلوگیری از اندراجات جعلی در سوابق املاک میباشد.

اهداف میان الی دراز مدت

- از دیدگاه اداره مستقل اراضی ثبت و راجستر سیستماتیک در ذات خود یک غایه نمی باشد. هدف فعالیت ثبت و راجستر سیستماتیک فراهم آوردن زمینه برای کاستن موانع در عرصه ثبت و راجستر معاملات املاکی از طریق فراهم آوردن دسترسی کامل مردم عامه به خدمات ثبت و راجستر املاک از طریق عدم تمرکز میباشد. بخاطر بدست آوردن این هدف، اداره مستقل اراضی دفاتر ثبت و راجستر را در ولسوالی تاسیس خواهد کرد که مجهز به منابع بشری لازم، سخت افزار لازم، و محیط مصون برای نگهداری سوابق زمین باشند.
- اداره مستقل اراضی منفعت های ثبت و راجستر املاک را بخاطر ترویج ثبت و راجستر املاک از طریق طراحی و تطبیق کمپاین در سرتاسر ادارات پخش خواهد کرد.

پلان استراتژیکی دراز مدت

- اداره مستقل اراضی یک بسته معیارها را تهیه خواهد کرد که از طریق دولت بتواند "بطلان نا پذیری" سند مالکیت را تضمین نماید.
- اداره مستقل اراضی معلومات درمورد ثبت و راجستر مستند زمین را روزینه ساخته و با استفاده از چارچوب معیاری آنرا به محیط دیجیتلی در سرتاسر کشور انتقال خواهد داد. این کار به این معنا میباشد که قبل از تطبیق سیستم ثبت و راجستر دیجیتلی اداره مستقل اراضی یک دیتامودول و دیتابیس را قبل از آغاز کردن یک سیستم کامپیوتری ثبت و راجستر و اداره زمین طراحی خواهد کرد. این طراحی بایست بتعقیب جریانات کاری مجددا طراحی شده و پروسه های کاری تهیه گردد. طراحی سیستم بایست بالای یک رهیافت غیر دوستانه تاکید ورزد و بایست قدم به قدم با حمایت برنامه های
- آموزشی شدید تهیه گردد. PLA باید یک بخش ICT را تشکیل دهد و مدیران و کارمندان آنرا استخدام و آنها را قبل از نصب سیستم درمورد کاربردی نرم افزار جدید آموزش دهد. این سیستم بایست قبل از اینکه به آنلاین آورده شود بخوبی تهیه و تست گردد.

جدول ۳. عصری سازی زیربنای تنظیم زمین: سیستم ثبت و راجستر زمین

شماره	موضوعات مورد رسیدگی	هدف	جدول زمانی
۱	تاسیس یک سیستم ثبت و راجستر سند مالکیت	تاسیس یک سیستم کار آمد که مصونیت تام تصرف را ترویج مینماید	
۱,۱	فورمول بندی یک برنامه پنج ساله برای ثبت و راجستر سیستماتیک زمین		۲۰۱۷ - ۲۰۱۸
۱,۲	آمادگی برای تطبیق	جا بجا سازی عناصر لازم برای فعالیت ثبت و راجستر سیستماتیک زمین	۲۰۱۸
	i) تامین منابع بشری مورد نیاز و همکاری همه جانبه از جانب مقامات عامه مربوطه		۲۰۱۸
	ii) کسب معلومات حمایتی برای پلانگذاری، آگاهی عامه و نمایش		۲۰۱۸
	iii) تاسیس پروسه های جدید کاری برای حمایه کردن ثبت و راجستر سند مالکیت		۲۰۱۸

۲۰۲۲-۲۰۱۸	تست کردن میتودولوژیها بمنظور فعالیت های کارآمد، مشارکتی و شفاف به مقیاس مهار پذیر که بتواند آنرا در سرتاسر کشور ترویج کرد.	۱,۳ تطبيق برنامه پنجساله ثبت و راجستر سیستماتیک زمین
۲۰۱۸-۲۰۱۹	حل و فصل منازعات زمین در هنگام بروز آن و کاستن شمار منازعات که در سیستم قضائی اقامه میگردد	۱,۴ تهیه و تست کردن یک میتودولوژی مشارکتی تصفیه (رسیدگی) و پروسه های حل و فصل منازعات
۲۰۱۸	تولید سوابق از طریق سیستم دیجیتلی که به مثابه یک سند مالکیت معتبر خواهد بود.	۱,۴ تهیه یک دیتابیس دیجیتلی برای تسهیل برنامه ثبت و راجستر سیستماتیک
۲۰۲۴	تهیه کردن یک سیستم یکپارچه دیجیتلی برای ثبت و راجستر زمین و معلومات در مورد زمین	۱,۵ تاسیس یک مرجع واحد برای سیستم ثبت و راجستر زمین
۲۰۱۷-۲۰۳۷	فراهم سازی دسترسی تام عامه به خدمات ثبت و راجستر املاک از طریق عدم مرکزیت	۱,۶ تاسیس ادارت مجهز ثبت و راجستر به سطح ولسوالیها
۲۰۲۲-۲۰۳۷	پخش ف فواید ثبت و راجستر املاک	۱,۷ طراحی و تطبيق یک کمپاین سرتاسری بمنظور ترویج ثبت و راجستر املاک
۲۰۲۷-۲۰۳۷	تامین مصونیت تصرف مالکین زمین	۱,۸ تهیه و تطبيق یک بسته معیارها که از طریق آن دولت بتواند "بطلان ناپذیری" سند مالکیت را تضمین نماید
۲۰۱۸-۲۰۲۱	اتخاذ تدابیر موقت جهت استحکام سیستم ثبت و راجستر زمین	۲ بهبود سیستم فعلی ثبت و راجستر املاک
۲۰۱۸-۲۰۲۱	رسیدگی به یک تناقض نگران کننده موجود در سیستم بصفه یک تدبیر موقتی بهبود سازی	۲,۱ ارائه کمک تخنیکی به قوه قضائیه در خصوص توضیحات جغرافیایی املاک که در سوابق املاک معامله گردیده اند
۲۰۱۸-۲۰۲۱	کشف (و جلوگیری از اندراجات) در سوابق املاک	۲,۲ تشریح مساعی با قوه قضائیه و مقامات ولایتی/ولسوالی/شاروالی درمورد بهبود سیستم فعلی ثبت و راجستر و آرشیف سازی و دسترسی

۳,۲. معرفی روشها و پروسه های جدید سروی، نقشه برداری و تصفیه

بمنظور اخذ و استفاده از توضیحات ملکیت برای معلومات دیجیتلی در باره زمین، اداره مستقل اراضی تلاش خواهد ورزید تا با ترکیب تکنولوژی عصری در سیستم پروسه های سروی و نقشه برداری و میتود های خویشرا عصری سازد. در عین زمان، اداره مستقل اراضی یک رهیافت عملی استفاده از میتودولوژی کم مصرف، سروی و نقشه برداری درخور هدف را بمنظور تعیین مرزهای درست ملکیت اتخاذ خواهد کرد.

تدابیر عاجل/کوتاه مدت عاجل

- اداره مستقل اراضی زیربنای بشری و تخنیکی را تهیه خواهد کرد که برای معرفی نحو استفاده از طرق جدید سروی و نقشه برداری از طریق تجهیز خویش با تجهیزات نقشه برداری و از طریق آموزش دادن به سروی کنندگان در عرصه طرق جدید سروی و نقشه برداری بشمول استفاده از GNSS، پروسسنگ معلومات، تعیین موقعیت جغرافیایی، دیجیتلی سازی نقشه ها و استفاده از اورتوفوتوها برای نقشه برداری از هوا مورد نیاز میباشد. بمنظور بهسازی مهارت های کارمندان فعلی سروی و نقشه برداری، اداره مستقل اراضی مواد درخور آموزش را که جوابگوی نیازمندیهای قوه کاری مربوطه بوده تهیه و اتخاذ/کاراندازی خواهد کرد.

- اداره کردن ارزیابی شبکه ملی جیو دیتیک که از طریق سه گوشه سازی در اوایل دهه ۱۹۸۰ تاسیس گردیده و آخرین شبکه جیو دیتیک ((WGS84)) که با استفاده از تکنیک های دیفرنشل GPS مابعد پروسس در سال ۲۰۰۸ تاسیس گردیده است. یک شبکه دقیق جیو دیتیک برای سیستم نقشه برداری کداستری افغانستان و تعیین موقعیت سرحدات قطعات املاک به سطح شاروالی و ملی مهم میباشد. فلهاذا، هدف ارزیابی عبارت است از تامین نقاط زمینی کافی که دارای کوردینات ها با دقت چند سانتی متر بوده و بصفت ستیشن های مراجع جهت تعیین کوردینات های دقیق سرحدات قطعات املاکی مورد استفاده قرار میگیرند.
- طراحی یک پلان کاری برای دیجیتلی سازی آرشیف های کداستری فعلی با استفاده از چارچوب استندرد و احیای فعالیت های سروی کداستری در سرتاسر کشور.
- اداره مستقل اراضی بمنظور تهیه نمودن استندردهای ملی لازم برای نقشه برداری دیجیتلی و تعیین یک پروسه روزینه سازی برای نقشه های کداستری افغانستان، یک تیم متخصصین سروی/نقشه برداری را تشکیل خواهد کرد. این تیم عملی بودن و انجام پذیری روزینه سازی و دیجیتلی سازی نقشه های کداستری انالوگ فعلی بصفت یک پایه برای تعیین سرحدات و یک سیستم محلی معلومات و سیستم معلوماتی زمین را نیز تعیین خواهد کرد. برعلاوه، این تیم یک پلان را جهت تعیین ایجاد یک چارچوب جیوگرافیکی سرحدات اداری کشور بشمول ولسوالیها و روستا ها که بصفت " واحد های کداستری منطقوی " تلقی خواهند گردید و چندین املاک زمینی را در بر خواهد داشت طراحی خواهد کرد. اداره مستقل اراضی سرحدات اداری را بر اساس پلان طراحی شده توسط تیم طراحی خواهد کرد.

تدابیر میان الی درار مدت

- انتقال معلومات کداستری فعلی به داخل محیط دیجیتلی با استفاده از چارچوب استندرد.
- احیای فعالیت های سروی/نقشه برداری در سرتاسر کشور با استفاده از تکنولوژی و میتودولوژی مناسب و کارآمد. اداره مستقل اراضی با توجه به فاکتور ها مانند ارزش املاک زمینی، پلان های انکشافی ملی و خواسته های مالکین وغیره سروی ها/نقشه برداری بخش های فرعی املاک زمینی در داخل واحد کداستری بشکل اولویت بعهدده خواهد داشت.
- اداره مستقل اراضی بمنظور ایفای نقش وظیفوی خویش در تحدید مجدد و تعیین سرحدات ملی ظرفیت خویش تقویه خواهد کرد. در هنگامیکه دولت در مذاکرات راجع به سرحدات ملی مصروف بوده یا برای اتخاذ تصمیم در مورد سرحدات ملی آمادگی میگیرد، اداره مستقل اراضی سوابق جغرافیایی مناطق سرحدی مورد بحث را بدسترس مقامات ذیصلاح قرار خواهد داد و در پهلوی آن نقشه های توپوگرافیک یا عکسبرداریهای ماهواره ای موجود که در برگیرنده ساحات مورد بحث را در یک ورق نیز تهیه خواهد کرد که نشاندهنده منطقه سرحدی و دور و بر آن بشمول عناصر مربوطه یکجا با منطقه سرحدی آئینده باشند.
- در صورتیکه سند تحدید مجدد بدسترس اداره مستقل اراضی قرار داده شده باشد در آنصورت اداره مستقل اراضی وظیفه تعیین سرحدات را طبق نورم های بین المللی و استندردهای عصری تعیین سرحدات انجام خواهد داد.
- در خصوص سرحدات که قبلا تعیین گردیده، اداره مستقل اراضی سمت علامت گذاران سرحدات را در داخل یک سیستم کوردینات ذکر خواهد کرد که از سیستم کنترول جیو دیتیکی مروج در دو کشور همجوار متفاوت میباشد.

جدول ۴. عصری سازی زیربنای اداره زمین: میتودهای سروی، نقشه برداری و پروسه ها

خلص و چارچوب زمانی

شماره	تدابیر پیشنهادی	هدف	چارچوب زمانی
۱	تهیه خطوط رهنمای سروی دیجیتلی	در پهلوی سایر موارد، ارائه رهنمایی درمورد استندرها و مقررات مربوط به میتودهای گوناگون سروی و نقشه برداری دیجیتلی مانند سیستم جمع آوری مستقیم معلومات، دیجیتلی سازی نقشه ها و سوابق املاک زمینی فعلی قریه و گذر، سیستم مخلوط (بشمول دیجیتلی سازی عکسبرداری از هوا) و GNSS	۲۰۱۸
۲	تهیه یک پلان دقیق در مورد فراهم بودن منابع بسنده و مناسب	این پلان با تامین فراهم بودن منابع مانند تجهیزات عصری، نرم افزار پروسنگ نقشه و منابع بشری ذیصلاحیت	۲۰۱۷ - ۲۰۱۸
۳	تهیه یک پلان استراتژیکی جهت تامین ظرفیت بسنده برای دیجیتلی سازی نقشه های فعلی قریه و گذر	ارائه رهنمایی برای سکن و دیجیتلی سازی آخرین نقشه های قریه و گذر از طریق جیو ریفرسنگ و روزینه سازی/تصدیق در ساحه و همچنان درمورد ظرفیت سازی اداره مستقل اراضی برای تهیه نقشه ها با استفاده از میتود مخلوط عکسبرداری از هوا یا دیجیتلی سازی عکسبرداریهای ماهواره ای و توتل ستیشن	۲۰۱۸ - ۲۰۱۹
۴	به دست آوردن تجهیزات عصری سروی و نقشه برداری و آموزش سروی کنندگان راجع به میتودهای عصری سروی و نقشه برداری	تهیه زیربنای بشری و تخنیککی که برای معرفی استفاده از میتودهای عصری سروی و نقشه برداری مورد نیاز می باشند.	۲۰۱۸ - ۲۰۲۱
۵	انجام دادن یک ارزیابی شبکه ملی جیوڈیتیک افغانستان	تامین نقاط زمینی بسنده که دارای کوردینات های به دقت چند سانتی بوده و بصفت یک استیشن مراجعه برای تعیین کوردینات های دقیق سرحدات قطعات املاک زمین مورد استفاده قرار میگردند.	۲۰۱۸ - ۲۰۱۹
۶	طراحی یک پلان کاری برای دیجیتلی سازی آرشیف های کداستری فعلی	معرفی استفاده از چارچوب استندرد و تسهیل احیای فعالیت های سروی کداستری در سرتا سر کشور.	۲۰۱۸ - ۲۰۱۹
۷	تشکیل یک تیم متخصصین سروی/نقشه برداری برای تهیه استندردهای ملی لازم برای نقشه برداری دیجیتلی	تعیین یک پروسه روزینه سازی نوبتی برای نقشه های کداستری افغانستان، تعیین انجام پذیری روزینه سازی و دیجیتلی سازی نقشه های فعلی انالوگ بصفت یک پایه برای تعیین سرحدات و یک سیستم معلومات در باره زمین و تهیه برای تعیین ایجاد یک چارچوب مرزهای اداری کشور	۲۰۱۸
۸	انتقال معلومات کداستری موجود به محیط دیجیتلی	تامین کارائی بیشتر در استفاده از معلومات کداستری با استفاده از چارچوب استندرد	۲۰۱۸ - ۲۰۲۰
۹	احیای فعالیت های سروی/نقشه برداری در سرتاسر کشور	توضیح حقوق ملکیت و تسهیل فعالیت های ثبت و راجستر سیستماتیک زمین در سرتاسر کشور	۲۰۲۱ -
۱۰	بالا بردن ظرفیت تا اداره مستقل اراضی بتواند نقش خود را در تحدید مجدد و تعیین سرحدات ملی ایفا کند	فراهم سازی سوابق جغرافیایی یک منطقه سرحدی مورد بحث و پیرامون آن بشمول جنبه های عمده در امتداد منطقه سرحدی آئینده به مقامات ذیربط.	۲۰۱۸ -

۳,۳ تاسیس یک سیستم استندرد ارزش گذاری زمین

در حال حاضر ارزش گذاری زمین بطور عمده در رابطه انتقال، اجاره، حق العمل صفایی و استملاک ملکیت صورت میگیرد. میتود ارزشیابی زمین فاقد پایداری بوده که اکثر اوقات باعث نگرانی جمع آوری رو به کاهش و عدالت میگردد. ارزش ملکیت در حال حاضر بر اساس ارزش ملکیت سنجش میگردد که به وضوح تعیین نگریده و ارزش بازار ملکیت را در نظر نمی گیرد. میتود ارزشیابی ملکیت باید بهبود یابد تا به نگرانی های در عرصه پایداری، عدالت و

جمع آوری رو به کاهش عواید رسیدگی صورت گیرد. اداره مستقل اراضی تصدیق مینماید که میتود ارزشیابی زمین باید استاندارد، در بین مردم عامه پخش، بشکل نوبتی روزینه گردیده و بصفت اساس توسط ادارات ذیرط برای مقاصد گوناگون مورد استفاده قرار گیرد. برای بدست آوردن این اهداف اداره مستقل اراضی بایست تدابیر عملی ذیل را اتخاذ نماید.

تدابیر کوتاه مدت

- اداره مستقل اراضی ظرفیت و مهارت ارزشگذاران خصوصی در عرصه ارزشگذاری ملکیت های غیر منقول بالا خواهد برد.

تدابیر میان مدت

- اداره مستقل اراضی ارزش بازار ملکیت های غیر منقول را در شهر های بزرگ و ولسوالی ها ارزیابی خواهد کرد که در آن تقاضا برای زمین و ملکیت بالا میباشد و معلوماتی را در مورد ارزش زمین تا در مورد موضوعات گوناگون مانند تنظیم مالیه املاک و کرایه خانه بصف یک اساس مورد استفاده قرارگیرد فراهم خواهد کرد. معلومات مورد نیاز برای تاسیس اساس برای ارزشگذاری ملکیت از منابع رسمی ذیربط و غیر رسمی مانند محاکم، شاروالیهها، رهنمای معاملات، شوراهاى محلی، وکلای گذر و خود از مالکین ملکیت جمع آوری خواهد کرد. علاوتاً، پارامترهای کلیدی مانند موقعیت و استفاده نیز در نظر گرفته خواهد شد.
- اداره مستقل اراضی سیستم معقول، شفاف و استاندارد ارزشگذاری ملکیت ارزش ملکیت را بر اساس ارزش بازار ملکیت ارزیابی نموده تیه و تدریجاً معرفی خواهد کرد.
- اداره مستقل اراضی سستم ارزشگذاری ملکیت غیر منقول را به همه شهر ها و مناطق روستایی وسعت خواهد داد تا یکسانی در ارزشیابی زمین در کشور تامین گردد.
- اداره مستقل اراضی اساس در هر پنج سال ارزشگذاری زمین را بشکل نوبتی مرور و روزینه خواهد ساخت.
- اداره مستقل اراضی، با توجه به نیازمندیها و چالش های فعلی قانون عقار را تجدید نظر خواهد کرد. هدف قانون تجدید نظر شده ترکیت سازی احکامی که با وظایف و مسؤلیت های رهنمای معاملات در زمینه ارزشگذاری زمین سروکار خواهد داشت. قانون شامل احکامی که شروط و قیودات صدور جوازنامه ها به رهنمای معاملات تنظیم نموده، نیز خواهد بود. با تشریک مساعی با وزات عدلیه، اداره مستقل اراضی برای صدور جواز نامه ها به رهنمای معاملات معیار ها و استانداردهای روشن و واضح را تعیین خواهد کرد.

تدابیر دراز مدت

تهیه یک کداستر کثیر المقاصد که دسترسی آسان را به معلوماتی که برای تاسیس سیستم ارزشگذاری مورد نیاز بوده حمایه کند. کداستر کثیر المقاصد از کداستر مالی که برای ارزشگذاری زمین بتناسب ارزش، مستلزمات مالیات بندی زمین و همچنان سایر عواید مربوطه اداره زمین مورد نیاز بوده حمایت خواهد کرد.

جدول ۵. تاسیس سیستم با استاندارد ثبت و راجستر زمین

شماره	موضوعات مورد رسیدگی	هدف	جدول زمانی
۱	بالا بردن ظرفیت و مهارت اداره مستقل اراضی و مهارت ارزشگذاران در عرصه ارزشگذاری عقار از طریق آموزش میباشد.	تامین ظرفیت برای کاراندزی سیستم فعال و با استاندارد ارزشگذاری زمین	۲۰۲۱ - ۲۰۱۹
۲	ارزیابی ارزش بازار اموال غیر منقول در شهر های	تهیه معلومات درباره ارزش زمین که ظرفیت آنها داشته	۲۰۲۱ - ۲۰۲۰

	بزرگ و ولسوالیها که در آن تقاضای ملکیت و زمین بیشتر میباشد.	باشد تا بصفت یک اساس استفاده های بیشتر مانند مقررات مالیات زمین و کرایه خانه مورد استفاده قرار گیرد.
۳	تهیه و معرفی تدریجی یک سیستم با استندرد	بخاطر تاسیس یک سیستم معقول و شفاف ارزشگذاری زمین که ارزیابی ارزش زمین را بر اساس ارزش بازار زمین آن ترویج دهد
۴	توسعه ارزش زمین در سر تا سر کشور	تامین یکسانیت ارزشگذاری در کشور
۵	اداره مستقل اراضی یکبار در هر پنجسال بعد اساس ارزشگذاری زمین را مرور خواه کرد.	روزینه سازی اساس ارزشگذاری زمین
۶	تعدیل قانون اموال غیر منقول با توجه به نیازمندیها و چالش ها	ترکیب سازی احکام مربوطه وظایف و مسؤلیتهای دفاتر رهنمای معاملات در زمینه ارزشگذاری زمین؛ احکام درمورد تنظیم شرایط و قیودات توزیع جوازنامههای دفاتر رهنمای معاملات؛ تهیه معیار ها برای صدور جوازنامه ها به دفاتر رهنمال معاملات
۷	تهیه یک کداستر کثیرالمقاصد که کداستر مالی را حمایه خواهد کرد	عرضه دسترسی آسان به معلومات که برای تاسیس یک سیستم بر پایه ارزیابی ارزش مورد نیاز میباشد.

3.4. تقویه سازی نهادی و انکشاف منابع بشری

اداره مستقل اراضی پالیسی ملی زمین را تطبیق نموده تا تعهد خویشرا در قبال اصلاحات اداره زمین بوضاحت نشان دهد و از این طریق زمینه را برای هرنوع تطبیق و سرمایه گذاری مالی برای حمایه کردین این اصلاحات فراهم سازد. بخاطر ایجاد یک محیط سازگار و در دست و پنجه نرم کردن با تطبیق برنامه های عمده عصری سازی اداره زمین، اداره مستقل اراضی یک برنامه تقویه سازی نهادی راه اندازی خواهد کرد.

افغانستان از میراث درگیری طولانی بشمول بی ثباتی سیاسی و انکشاف نا بسنده منابع بشری رنج می برد. از آنجاییکه این امر درمورد تمام بخش عمومی صدق میکند، میراث جنگ بالای تلاش های اداره مستقل اراضی برای ظرفیت سازی تاثیر مستقیم دارد. گرچه تلاش های اداره مستقل اراضی برای ظرفیت سازی ممکن نتواند به همه مشکلات ناشی از میراث جنگ رسیدگی کند، این برنامه یکسلسله تدابیر برای حمایه کردن ظرفیت سازی را ارائه میکند.

تدابیر کوتاه مدت

- اداره مستقل اراضی راجع به آموزش، استخدام و نگه داشت کارمندان مدیریتی، مسلکی و تخنیکی طبق مسؤلیت های خویش یک ارزیابی همه جانبه را انجام خواهد داد.
- اداره مستقل اراضی یک برنامه تقویه سازی نهادی و انکشاف منابع بشری را تهیه خواهد کرد که شامل یکسلسله گزینه های ظرفیت سازی میباشد. این گزینه ها عبارت اند از: (۱) آموزش کارمندان تخنیکی و مدیریتی؛ (۲) آموزش کارمندان تخنیکی و مدیریتی در خارج از کشور؛ (۳) تاسیس سطح تحصیلات به سویه پوهنتون در افغانستان؛ و (۴) استخدام کارمندان ماهر.

با توجه به منابع محدود دست داشته (و منابع که قراراست در یک آینده پیشبینی شده بدسترس قرارگیرد) و وظایف خطیری که در آینده به دوش اداره مستقل اراضی گذاشته خواهد شد و به آن دست و پنجه نرم خواهد کرد، در هنگام طراحی برنامه تقویه سازی نهادی و انکشاف منابع بشری پرسش ذیل باید طرح گردد: اولویت های تدابیر تقویه سازی نهادی و انکشاف منابع بشری با توجه به انرژی و مصرف وقت و منابع برای رسیدگی به خلاهای ظرفیتی که برای کارکرد مؤثر مضر بوده کدام اند؟ دراین خصوص، اداره مستقل اراضی به دولت و ادارات تمویل کننده مراجع خواهد تا از آنها تقاضای کمک مالی بشمول گماشتن متخصصین انکشاف منابع بشری اداره زمین بعمل آورد.

تدابیر کوتاه‌الی میان مدت ظرفیت‌سازی

- ماکول به در دست بودن وجوه مالی، اداره مستقل اراضی براساس اولویت تطبیق برنامه آموزشی کوتاه‌الی میان مدت در خارج برای کارمندان خویشرا آغاز خواهد کرد. برنامه آموزشی همزمان با ابتکارات عصری سازی تکنولوژیکی و تربیبات ویژه برای نگه‌داشت و ترفیع کارمندان تهیه خواهد گردید.
- اداره مستقل اراضی راجع به آموزش مجدد کارمندان با کفایت در ساحات گوناگون اداره زمین و استخدام کارمندان جدید داری مهارت‌های مطلوب مرتبط به اداره زمین پالیسی و ترتیبات ویژه را تنظیم خواهد نمود.
- اداره مستقل اراضی یک برنامه آموزشی داخل وظیفه را تطبیق خواهد کرد که توسط مربیان مجرب در ساحات مانند تکنولوژی معلوماتی و کمپیوتری، میتودهای عصری و تجهیزات سروی و نقشه برداری دیجیتلی، اصول و تعامل ارزشگذاری، معرفی کداستر و ثبت و راجستر زمین و ثبت و راجستر دیجیتلی زمین داده خواهد شد. درپهلوی سایر موارد، هدف آموزش تخنیکي داخل وظیفه کمک به اداره مستقل اراضی در توسعه ظرفیت نهادی لازم و میکانیزم‌های درخور و مناسب برای سنجیدن درخوربودن و امکان پذیری تجهیزات عصری سروی و نقشه برداری، میتودولوژی، نرم افزار، عکس‌های ماهواره ای وغیره میباشد.... برعلاوه، یکی از مهم ترین هدف آموزش داخل خدمت عبارت از آماده کردن تخنیکران و دستیاران در ساحاتیکه که برای ایفای وظایف اداره مستقل اراضی مهم بوده، میباشد.

ردیف دوم فعالیت ظرفیت‌سازی داخل خدمت

بعد دوم تلاش ظرفیت‌سازی داخل خدمت بالای جنبه‌های نهادی متمرکز خواهد بود که آیا فعالیت‌ها و عملکرد اداره مستقل اراضی به جلو برده شود یا توقف داده شود. این کار شامل قوانین و مقررات میباشد که مسؤلیت‌های اداره مستقل اراضی، طرزالعمل‌های معیارهای عمومی عامل عملکرد و اداره و کنترل بودجه و مالی را تعیین و تحت تاثیر قرار میدهند.

پلانگذاری آموزش داخل خدمت مستلزم تحلیل قبلی نیازمندیها، تهیه مودول‌های آموزش، تامین موجودیت شبکه سنده مربیان، ارائه تسهیلات آموزشی از طریق ارائه آموزش مودولری و تصدیق.

۱. اداره مستقل اراضی برای کارمندان مدیریتی، مسلکی و تخنیکي آموزش در خارج را در پوهنتون‌های کشور‌های خارجی برای بالا بردن مهارت‌ها و و پهنای دیدگاه آنها برنامه ریزی خواهد کرد. به عبارت دیگر، اداره مستقل اراضی آنده کارمندان را که تمایل برگشت و ارائه خدمت در داخل اداره مستقل اراضی برای یک مدت معقول خواهند بود.

تدبیر میان‌الی دراز مدت ظرفیت‌سازی

۲. در چارچوب استراتیژی پهناور توسعه نهادی و ظرفیت‌سازی، اداره مستقل اراضی درمورد احیای ساحات تحصیلی در رابطه با جنبه‌های تخنیکي اداره زمین با مؤسسات تحصیلات عالی شراکت را بوجود خواهد آورد. دراین خصوص، در تشریک مساعی با مؤسسات تحصیلات عالی، اداره مستقل اراضی طبق معیار‌های بین‌المللی و ملی طراحی و معرفی کورس‌های دوساله دیپلوم در اداره زمین را تسهیل خواهد کرد. برنامه دیپلوم در اداره زمین توسط یک مرکز آموزشی تخنیکي ارائه خواهد گردید که تحت توجهات اداره مستقل اراضی تاسیس و فعالیت خواهد کرد. هدف این برنامه کاستن کسر مهارت‌ها در بازار کار در رابط با نیازمندیهای میان مدت و دراز مدت اداره مستقل اراضی برای کارمندان تخنیکي به ویژه سروی کنندگان زمین میباشد.
۳. بر علاوه، در تشریک مساعی با مؤسسات مربوطه تحصیلات عالی، اداره مستقل اراضی در راستای تاسیس برنامه‌های لیسانس و ماستر در ساحات مطالعات مربوط به اداره محلی بشمول جیوماتیکس (معلومات درمورد سروی و زمین) تلاش خواهد کرد.

جدول ۶. تقویه سازی نهادی و انکشاف منابع بشری

شماره	موضوعات مورد رسیدگی	هدف	جدول زمانی
۱	انجام دادن تحلیل نیازمندیها	شناسایی خلاهای ظرفیت نهادی که باید از طریق آموزش، استخدام و نگهداشت کارمندان ماهر مدیریتی، مسلکی و تخنیکی	۲۰۱۸
۲	طراحی یک برنامه تقویه سازی نهادی و انکشاف منابع بشری	تعیین اولویت ها برای تقویه سازی نهادی و انکشاف منابع بشری مورد نیاز برای بهتر سازی عملکرد و رسیدگی به مسایل بودجوی	۲۰۱۸
۳	تطبيق آموزش داخل خدمت برای آموزش در خارج از کشور برای کارمندان منجمنت و تخنیکی	ترویج کارآئی در عملکرد اداره مستقل اراضی	۲۰۱۸ -
۴	تطبيق یک برنامه خارج از کشور برای کارمندان منجمنت و تخنیکی	اکمال تلاش های اتقویه سازی نهادی و انکشاف بشری اداره مستقل اراضی	۲۰۱۸ -
۵	تاسیس یک مرکز آموزش تخنیکی که تحت توجهات اداره مستقل اراضی فعالیت نمایند.	تقديم برنامه دوساله دپلوم با هدف کاستن کسر مهارت ها در رابطه با نیازمندیهای میان مدن و دراز مدت اداره مستقل اراضی برای کارمندان تخنیکی به ویژه سروی کنندگان زمین	۲۰۲۰ - ۲۰۱۹
۶	تاسیس شراکت با مؤسسات تحصیلات عالی مناسب	تسهیل سازی طراحی و معرفی کورس های به سطح پوهنتون (لسانس و ماستر) در اداره زمین طبق استندردهای بین المللی و ملی و از طریق کاستن کسر مهارت ها در بازار کار در ارتباط به نیازمندیهای درازمدت اداره مستقل اراضی	۲۰۲۵ - ۲۰۲۲
۷	فورمول بندی پالیسی و ترتیبات ویژه درمورد نگهداشت کارمندان با کفایت	تامین ثبات در نگهداشت کارمندان منجمنت و تخنیکی واجد شرایط	۲۰۱۹ - ۲۰۱۸

۳.۵. تهیه سیستم معلوماتی در مورد زمین (کداستر کثیرالمقاصد

تولیت کارا و شفاف زمین مستلزم سیستم کار آمد ثبت و راجستر زمین و پروسه های معلوماتی میباشد. یک زیربنای معلوماتی زمین که منجمنت کارا، تبادل و ربط فی ما بینی معلومات مربوطه زمین در سرتاس قلمرو تسهیل را نماید، برای تصمیم گیری مؤثر درمورد استفاده و سایر جنبه های پلانگذاری اجتماعی و اقتصادی، یک امر لازم میباشد. در حالیکه معلومات را میتوان تا اندازه توضح کرد که یک حجم بزرگ معلومات راجع به منابع زمین، محیط، مالکیت زمین، استفاده زمین، ترانسپورت، مخابرات، نقشه برداری، نفوس شماری و عوامل اجتماعی و اقتصادی را در برگیرد، و درصورتیکه چنین معلومات مربوط به یک محل باشد، اداره مستقل اراضی یک رهیافت تدریجی و میتودیکی بسوی انکشاف کداستر را دنبال خواهد کرد.

تدابیر کوتاه مدت

- بخاطر تاسیس اساس حقوقی، نهادی و تخنیکی برای کدستر، اداره مستقل اراضی بمنظور رسیدگی به اجزای کلیدی کدستر رهیافت بشکل یکپارچه و جامع را اتخاذ خواهد کرد. این اجزای کلیدی کدستر عبارت اند از معلومات، کارمندان/سازمان/تخنیک/تکنولوژی و محیط قانونی سازگار. با تسلیم کردن این اصل که معلومات منحیث تهداب بوده که بالای آن پروسنگ مؤثر معلومات استوار میباشد. اداره مستقل اراضی توجه خویش را بالای کیفیت وتمامیت معلومات اساسی و موجودیت ارتباطات مؤثر فی مابین دپتاست های انفرادی برای تولید معلومات مبذول خواهد داشت.

- اداره مستقل اراضی تامین خواهد که کارمندانیکه برای جمع آوری و استفاده از معلومات و همچنان برای مقر سازمان گماشته میشوند و برای فعالیت مؤثر کدستر مورد نیاز میباشد، برای انجام دادن وظیفه خویش دارای حد اقل بسته مهارت ها بوده یا آنرا کسب می نمایند.
- در عین زمان، اداره مستقل اراضی تکنولوژی مناسب را دقت و بسیار محتاطانه تعیین خواهد کرد که راجع به کدستر بشمول تجهیزات و پروسه های مربوطه آن؛ مطابقت سخت افزار/نرم افزار و شبکه های مخابراتی مورد استفاده قرار خواهد گرفت.
- بخاطر تسهیل آوری در طراحی و تطبیق کدستر و انکشاف زیر بنا برای ثبت و راجستر زمین، اداره مستقل اراضی مرزهای واحد های اراضی کدستر (CTU) را تعیین خواهد کرد. یک واحد اراضی کدستر عبارت است از یک منطقه جغرافیایی مانند یک قریه روستایی یا یک گذر شهری که دارای املاک غیرمنقول زیاد با انواع تصرفات میباشد - خصوصی، مردم محل، دولت و غیره. این مرز های در تشریک مساعی با قریه داران یا بزرگان گذر تعیین خواهند گردید.
- اداره مستقل اراضی کدستر را به پیمانۀ وسیع و واقعینانه متصور خواهد ساخت و این اجازه را خواهد داد تا اجزای گوناگون سیستم معلوماتی منحیث اجزای لاینفک کل سیستم معلوماتی زمین طراحی گردد. این اجزای انفرادی بعدا به شکل فزاینده عملی خواهد گردید که وابستگی به عوامل مربوط به مسایل معلوماتی، تخنیک، و نهادی میداشته باشد.

تدابیر میان الی دراز مدت

- اداره مستقل اراضی یک کدستر مکمل را بتدریج تهیه خواهد کرد که دربرگیرنده همه حقوق و حق حبس مال راجع به زمین های خصوصی، عامه، دولتی و مشترک میباشد. اداره مستقل اراضی کدستر را مثل یک زیربنای پهناور معلوماتی زمین طراحی خواهد کرد که هدف آن حمایت رشد اقتصادی، انکشاف شبکه های ترانسپورتی، اداره محیط و ثبات نیز میباشد. بهر حال، در قدم اول، اداره مستقل اراضی توجه خویشرا بالای جزء اداره زمین کدستر مرکوز خواهد کرد.
- اداره مستقل اراضی فعالیت خویشرا در زمینه کدستر از طریق دفاتر محلی به پیش خواهد برد. بهر حال، تا اندازه که اوضاع و شرایط اجازه دهد، بخش تخنیک کار کدستری با سروی کنندگان خصوصی عقد خواهد شد. تسهیل آوری در چنین مشارکت خصوصی و عامه برای تهیه و نگهداری کدستر، اداره مستقل اراضی سیستم جدید توزیع جوازنامه ها به سروی کنندگان خصوصی و تاسیس ادارات سروی کننده با جواز در کشور را ترویج خواهد کرد.

اهداف استراتژیکی دراز مدت

- اداره مستقل اراضی معلومات مربوطه زمین مانند مالکیت، ساختمان ها، نقشه برداری، نقاط کنترل جیوڈتیک، مرزهای اداری و ارزش اموال غیر منقول را از طریق یک زیربنای انکشاف یافته معلومات زمین برای سایر ادارات عامه و خصوصی فراهم خواهد کرد. بخاطر تسهیل آوری در نیل به این هدف، اداره مستقل اراضی یک پلان کاری کوتاه مدت مورد اولویت را تهیه خواهد کرد (۲ سال) و پلان کاری میان مدت (۳ سال بتعقیب مدت کوتاه) در هر پنج سال.

3.6. تهیه زیربنای ملی معلومات مساحتی

یک‌باره مراجع دولتی و غیر دولتی در افغانستان که معلومات راجع به مساحت را برای مقاصد گوناگون جمع آوری میکنند. هر کدام این مراجع بدون توجه به تلاش‌ها و وسایل مراجع دیگر برای جمع آوری معلومات مساحتی از وسایل و معیارهای مختلف استفاده مینمایند. در بسیاری از این ادارات هیچ نوع رهنمایی در مورد کیفیت معلومات مساحتی که نیاز به جمع آوری داشته و معیار هاییکه باید برای موزون سازی تلاش برای هدف و جلوگیری از تکرار تلاش‌ها مورد استفاده قرار گیرد وجود نمی داشته باشد. در اکثر موارد، معلومات مساحتی بدون استفاده از کدام معیار مشخص جمع آوری میگردد. این وضعیت باید از طریق تاسیس یک چارچوب اصلاح گردد که تحت آن دیتا اخذ، سند سازی و یکجا با معلومات راجع به برد کاربرد های که برای آن چنین معلومات مورد استفاده قرار گرفته توزیع میگردد. با در نظر داشت رابطه نزدیک فی مابین تعهد اداره مستقل اراضی و حد اقل دیتاست های مساحتی مانند واحد های اداری، هایدروگرافی و دیتاست های ترانسپورتی، بلندی دیجیتلی چشم انداز (مدل بلندی دیجیتلی)، عسکرداریهای ماهواره ای (ortho-rectified) و ortho-photos که از طریق هوا نقل و انتقال گردیده، نقشه بیس توپوگرافیکی و معلومات کدستری یعنی مرزهای ملکیت و خواص مرتبط، اداره مستقل اراضی انکشاف یک زیر بنای ملی معلومات مساحتی (NSDI) را تسهیل نموده و منحصبت متولی دیتاست های اساسی مساحتی و meta data که عبارت است از معلومات راجع به دیتاست مصدر خدمت خواهد گردید. بخاطر نیل به این هدف، اداره مستقل اراضی در تشریک مساعی با سایر مراجع ذیدخل تدابیر نیل را اتخاذ خواهد کرد.

تدابیر کوتاه مدت

- اداره مستقل اراضی برای انکشاف یک زیربنای معلومات مساحتی تاسیس یک بورد هماهنگی را تسهیل خواهد کرد که معیاری سازی و تشریک معلومات مساحتی را ارتقاء می بخشد. این بورد مسؤل هماهنگ سازی فعالیت بوده که برای تهیه و نگهداری NSDI مورد نیاز میباشد. این بورد متشکل از مراجع ذیربط دولتی و سایر مراجع ذیدخل و ذیعلاقه میباشد.
- اداره مستقل اراضی در جستجوی آن خواهد بود تا این اختیار را بدست آورد که بتواند بصفت هماهنگ کننده فعالیت های انکشاف NSDI مصدر خدمت گردد. وظایف کلیدی بورد شامل تهیه مسوده پلان کاری و استراتیژی که استفاده هم آهنگ شده، پخش و نشر و اشاعت معلومات مساحت اراضی را به سطح ملی تسهیل نماید، میباشد. این بورد نتایج روشن و واضح را یکجا با شاخصها و خط زمانی تهیه خواهد کرد که قرار است بدست آید. بر علاوه، بورد بخاطر بسیج سازی تلاش خواهد ورزید تا مشارکت مراجع مربوطه را در تهیه NSDI تامین نماید. بورد در جستجوی مشارکت مراجع ذیربط بر اساس پوتنشل آنها برای فراهم سازی بسته های معلومات برای NSDI، ظرفیت آنها از لحاظ داشتن واحد های فعال GIS یا رضایت آنها برای تمویل فعالیت های معلومات مساحتی خواهد بود. بر علاوه، بورد مخاطره های مرتبط با انکشاف و نگهداری NSDI را در نظر خواهد داشت و چگونگی تامین وجوه تمویل برای نگهداری NSDI را استراتیژی خواهد کرد.
- بمنظور حمایه کردن نیازمندی های گوناگون مراجع مختلف یعنی بسته های معلوماتیکه که برای هدف یا مرام مشخص یک سازمان ممد بوده، بورد یک متولی مناسب را برای بسته های معلوماتی تخصصی پیشنهاد خواهد کرد.
- بصفت هماهنگ کننده بورد، اداره مستقل اراضی تشکیل کمیته ها را که شامل: (1) کمیته استاندارد سازی، کمیته پالیسی و حقوقی و کمیته تعلیمی و آموزشی بوده، تسهیل خواهد کرد.
- ادراة مستقل اراضی یک پیشنهاد را برای درست کردن یک مسافرت علمی برای اعضای بورد و سایر تصمیم گیرندگان تهیه خواهد کرد. هدف این مسافرت علمی قادر ساختن بورد و تصمیم گیرندگان به کسب دانش و تجربه از محیط های فعلی و همچنان از ابتکارات محیط های قابل مقایسه و در حال انکشاف NSDI میباشد. تجربه و دانش که از مسافرت علمی بدست آمده به بورد کمک خواهد کرد تا در فعالیت های NSDI فعالانه مشارکت نماید. برای تصمیم گیرندگان، مسافرت علمی در نشان دادن فواید NSDI کمک خواهد کرد. در پهلوئ سایر مورد، مسافرت علمی این فرصت را بدست خواهد داد تا طرق مختلف تاسیس کردن، بکار انداختن و نگهداشتن سیستم های معلومات جغرافیایی را تجربه کرد.

تدابیر میان مدت

- بمنظور تدارک تاسیس یک زیربنای معلومات مسافتی، اداره مستقل اراضی تهیه مسوده یک قانون یا فرمان رئیس جمهور را تسهیل خواهد کرد. دستور اجرایی NSDI یا فرمان باید: (1) مشارکت نهادی که میکانیزم های شریک سازی تجارب،

جدول ۷. تهیه سیستم معلوماتی زمین (کداستر کثیرالمقاصد)

خلص و چارچوب زمانی

شماره	تدابیر پیشنهادی	هدف	چارچوب زمانی
۱	تعیین اجزای کلیدی کدستر که باید بشکل یکپارچه مورد رسیدگی قرار گیرند.	تاسیس اساس حقوقی، نهادی و تخنیکی کدستر	۲۰۱۸
۲	تامین ظرفیت بسنده کارمندان جهت جمع آوری و استفاده از معلومات و همچنان	تامین جا بجایی ایجابات سیستم	۲۰۱۹ - ۲۰۲۰
۳	تعیین تکنولوژی مناسب جهت استفاده در رابطه با کداستر بشمول تجهیزات و پروسه های مربوطه	سنجش با دقت گزینه ها و اتخاذ تصمیم راجع به تطابق سخت افزار/نرم افزار و شبکه مخابراتی	۲۰۱۹ - ۲۰۲۰
۴	متصورسازی انکشاف کداستر به شکل پهنا و واقع بینانه	اجازه دادن اینکه اجزای گوناگون سیستم معلوماتی بصفه اجزای لاینفک سیستم کلی معلوماتی زمین طراحی گردد	۲۰۱۸
۵	تاسیس مرزهای واحدهای اراضی کداستر (CTU)	تسهیل آوری د طراحی و تطبیق کداستر و تهیه زیربنا برای ثبت و راجستر زمین	۲۰۱۸ - ۲۰۲۱
۶	تطبیق اجزای انفرادی به نحو فزاینده	تهیه کداستر قدم به قدم موکول به عوامل مربوط به مسایل معلوماتی، تخنیکی، مالی و نهادی	۲۰۱۸ - ۲۰۲۸
۷	ترویج و تاسیس یک سیستم جدید توزیع جواز نامه ها به سروی کنندگان خصوصی	تسریع تهیه و تطبیق کداستر از طریق مشارکت عامه و خصوصی	۲۰۲۲

۳.۶. تهیه زیربنای ملی معلومات مساحتی

یکعده مراجع دولتی و غیر دولتی در افغانستان که معلومات راجع به مساحت را برای مقاصد گوناگون جمع آوری میکنند. هر کدام این مراجع بدون توجه به تلاش ها و وسایل مراجع دیگر برای جمع آوری معلومات مساحتی از وسایل و معیارهای مختلف استفاده مینمایند. در بسیاری از این ادارات هیچ نوع رهنمایی در مورد کیفیت معلومات مساحتی که نیاز به جمع آوری داشته و معیار هائیکه باید برای موزون سازی تلاش برای هدف و جلوگیری از تکرار تلاش ها مورد استفاده قرار گیرد وجود نمی داشته باشد. در اکثر موارد، معلومات مساحتی بدون استفاده از کدام معیار مشخص جمع آوری میگردد. این وضعیت باید از طریق تاسیس یک چارچوب اصلاح گردد که تحت آن دیتا اخذ، سند سازی و یکجا با معلومات راجع به برد کاربرد های که برای آن چنین معلومات مورد استفاده قرار گرفته توزیع میگردد. با در نظر داشت رابطه نزدیک فی مابین تعهد اداره مستقل اراضی و حد اقل دیتاست های مساحتی مانند واحد های اداری، هایدروگرافی و دیتاست های ترانسپورتی، بلندی دیجیتلی چشم انداز (مودل بلندی دیجیتلی)، عسکربداریهای ماهواره ای (ortho-rectified) و ortho-photos که از طریق هوا نقل و انتقال گردیده، نقشه بیس توپوگرافیکی و معلومات کدستری یعنی مرزهای ملکیت و خواص مرتبط، اداره مستقل اراضی انکشاف یک زیر بنای ملی معلومات مساحتی (NSDI) را تسهیل نموده و منجیث متولی دیتاست های اساسی مساحتی و meta data که عبارت است از معلومات راجع به دیتاست مصدر خدمت خواهد گردید. بخاطر نیل به این هدف، اداره مستقل اراضی در تشریک مساعی با سایر مراجع ذیدخل تدابیر ذیل را اتخاذ خواهد کرد.

تدابیر کوتاه مدت

- اداره مستقل اراضی برای انکشاف یک زیربنای معلومات مساحتی تاسیس یک بورد هماهنگی را تسهیل خواهد کرد که معیاری سازی و تشریک معلومات مساحتی را ارتقاء می بخشد. این بورد مسؤل هماهنگ سازی فعالیت بوده که برای تهیه و نگهداری NSDI مورد نیاز میباشد. این بورد متشکل از مراجع ذیربط دولتی و سایر مراجع ذیدخل و ذیعلاقه میباشد.
- اداره مستقل اراضی در جستجوی آن خواهد بود تا این اختیار را بدست آورد که بتواند بصفت هماهنگ کننده فعالیت های انکشاف NSDI مصدر خدمت گردد. وظایف کلیدی بورد شامل تهیه مسوده پلان کاری و استراتژی که استفاده هم آهنگ شده، پخش و نشر و اشاعت معلومات مساحت اراضی را به سطح ملی تسهیل نماید، میباشد. این بورد نتایج روشن و واضح را یکجا با شاخصها و خط زمانی تهیه خواهد کرد که قرار است بدست آید. برعلاوه، بورد بخاطر بسیج سازی تلاش خواهد ورزید تا مشارکت مراجع مربوطه را در تهیه NSDI تامین نماید. بورد در جستجوی مشارکت مراجع ذیربط براساس پوتنشل آنها برای فراهم سازی بسته های معلومات برای NSDI، ظرفیت آنها از لحاظ داشتن واحد های فعال GIS یا رضایت آنها برای تمویل فعالیت های معلومات مساحتی خواهد بود. برعلاوه، بورد مخاطره های مرتبط با انکشاف و نگهداری NSDI را در نظر خواهد داشت و چگونگی تامین وجوه تمویل برای نگهداری NSDI را استرژیک خواهد کرد.
- بمنظور حمایتی کردن نیازمندی های گوناگون مراجع مختلف یعنی بسته های معلوماتیکه که برای هدف یا مرام مشخص یک سازمان ممد بوده، بورد یک متولی مناسب را برای بسته های معلوماتی تخصصی پیشنهاد خواهد کرد.
- بصفت هماهنگ کننده بورد، اداره مستقل اراضی تشکیل کمیته ها را که شامل: (۱) کمیته استاندارد سازی، کمیته پالیسی و حقوقی و کمیته تعلیمی و آموزشی بوده، تسهیل خواهد کرد.
- اداره مستقل اراضی یک پیشنهاد را برای درست کردن یک مسافرت علمی برای اعضای بورد و سایر تصمیم گیرندگان تهیه خواهد کرد. هدف این مسافرت علمی قادر ساختن بورد و تصمیم گیرندگان به کسب دانش و تجربه از محیط های فعلی و همچنان از ابتکارات محیط های قابل مقایسه و در حال انکشاف NSDI میباشد. تجربه و دانش که از مسافرت علمی بدست آمده به بورد کمک خواهد کرد تا در فعالیت های NSDI فعالانه مشارکت نماید. برای تصمیم گیرندگان، مسافرت علمی در نشان دادن فواید NSDI کمک خواهد کرد. در پهلوی سایر مورد، مسافرت علمی این فرصت را بدست خواهد داد تا طرق مختلف تاسیس کردن، بکار انداختن و نگهداشتن سیستم های معلومات جغرافیایی را تجربه کرد.

تدابیر میان مدت

- بمنظور تدارک تاسیس یک زیربنای معلومات مسافتی، اداره مستقل اراضی تهیه مسوده یک قانون یا فرمان رئیس جمهور را تسهیل خواهد کرد. دستور اجرایی NSDI یا فرمان باید: (۱) مشارکت نهادی که میکانیزم های شریک سازی تجارب، انتقال تکنولوژی و هماهنگی انکشاف بسته های اساسی ملی معلومات را تسهیل نموده؛ اتخاذ و استفاده از معیارهای عمومی استندرد بشمول چارچوب عمومی رفرنس جیودتیک و معنی شناسی تا معلومات مسافتی از سایر نهاد ها بتواند بمنظور ایجاد محصولات جدید و حل مشکلات جدید به سطح ملی و محلی باهم ترکیب یافته؛ و اتخاذ پالیسی های درخور استفاده کننده و باجهت انکشاف درمورد دسترسی به معلومات، قیمت گذاری، اختفا، رازداری و تولید تدارک نماید.

۴. معرفی میکانیزم های حقوقی و تخنیکی برای حل و فصل کار آمد و عادلانه منازعات زمینی

در محاکم رسمی و میکانیزم های حل و فصل منازعات زمینی به سطح جامعه مردم محل نواقص نگران کننده وجود میداشته باشند. حوزه صلاحیت غیر معین، کمبود برسمیت شناختن تضامیم، فقدان میکانیزم مؤثر اجرائی، و اصول یا استندردهای حقوقی قابل اجرای غیر روشن از جمله مشکلات عمده میکانیزم های رسمی یا بسطح جامعه مردم محل بشمار می روند. محاکم عادی با کمبود کارمندان و منابع مواجه میباشند. مقررات طرز کاری برای اقدامات محاکم طویل و دراز بوده و حل و فصل سریع، عادلانه و صرفه جویانه راتسهیل نمی کنند. علاوه، فقدان اعتماد مردم عامه در تمامیت محاکم عادی فراگیر به نظر میرسد.

اداره مستقل اراضی بمنظور ایجاد میکانیزم های سریع، عادلانه و صرفه جویانه برای حل و فصل منازعات زمین با قوه قضائیه همکاری خواهد کرد.

اقدامات کوتاه مدت

- اداره مستقل اراضی دیوان کدستر دو بعدی را بمنظور حل و فصل انواع منازعات که در هنگام فعالیت های ثبت و راجستر سیستماتیک بروز میکند معرفی خواهد کرد. حوزه صلاحیت، معیارهای حقوقی و مقررات طرز کار دیوان در ذیل تشریح میگردد:
 - اداره مستقل اراضی، با استفاده منابع محلی برای تثبیت حقوق و منافع مربوط به زمین و حل و فصل منازعات در جریان فعالیت های سیستماتیک ثبت و راجستر میکانیزم های قبلی دادرسی خویشرا متمم خواهد کرد. دانش یا معلومات محلی درمورد مالکیت ملکیت که عموماً در داخل جامعه مردم محل/گذر یافت میشود میتواند یک منبع ارزشمندی را برای حمایت کردن تاسیس پروسه دادرسی بسطح جامعه مردم محل فراهم سازد. چنین یک پروسه دارای هدف ذیل خواهد بود:
- i) تثبیت صحت و ثقم اسناد رسمی یا عرفی
 - ii) تثبیت ادعا های مالکیت در زمانیکه هیچ نوع اسناد حمایتی در دسترس نباشد.
 - iii) کاربرد استندهای رسمی سازی بخاطر تثبیت مالکیت اهالی دارای حقوق غیررسمی بشمول کسانیکه دارنده هیچ نوع اسناد نمی باشند.
 - iv) رسیدگی به مشکل اسناد رسمی جعلی که بداخل آرشیف های محکمه راه یافته و اسناد عرفی جعلی که بصف اساس مطالبه کردن حقوق زمین که بشکل غیر مجاز و غیر قانونی تصرف گردیده است.
- در مشارکت با قوه قضائیه، اداره مستقل اراضی یک سیستم کارا و عادلانه میکانیزم های حل و فصل منازعات را بسطح مردم محل ترویج خواهد کرد تا سیستم قبلی حل و فصل منازعات متمم گردد. ادراه مستقل اراضی ADR را بشکل عینی و سریع یعنی با درک کلی توانمندیها و نکات ضعف ADR بشمول میکانیزمهای حل و فصل منازعات بسطح مردم محل ترویج خواهد کرد.

تدابیر میان مدت

- اداره مستقل اراضی بمنظور نیل به رسیدگی سریع و صرفه جویانه دعاوی زمین از طریق تاسیس محاکم تخصصی دو ردیفه که بصفت بخش های محاکم ابتدائی و استیناف فعالیت نمایند با قوه قضائیه همکاری خواهد کرد.
- اداره مستقل اراضی، برای اداره کردن اقدامات محاکم تخصصی زمین در رسیدگی به منازعات زمین مقررات عمومی طرز کار را معرفی خواهد کرد. مقررات طرز کار از طریق تجدید نظر و عمومی سازی مقررات فعلی طرز کار با از بین برداشتن مراحل غیر ضروری که اقدامات محاکم را طولانی و دنباله دار ساخته بدست خواهد آمد.

جدول ۸. تدابیر حل و فصل منازعات زمین

خلص و چارچوب زمانی

شماره	تدابیر پیشنهادی	هدف	چارچوب زمانی
۱	معرفی دیوان کدستری دو ردیفه	حل و فصل انواع منازعات که درجریان فعالیت های ثبت و راجستر سیستماتیک بروز میکند	۲۰۱۸
۲	استفاده از منابع محلی برای تثبیت حقوق و منافع در زمین و حل و فصل منازعات درجریان فعالیت های ثبت و راجستر سیستماتیک	آوردن شفافیت و بالا بردن اعتماد در پروسه ثبت و راجستر و حاکمیت قانون	۲۰۱۸ -
۳	ترویج ADR	متمم سازی سیستم رسمی حل و فصل منازعات	۲۰۱۹
۴	همکاری با قوه قضائیه جهت تاسیس محاکم دو ردیفه زمین	نیل به رسیدگی سریع، عادلانه و صرفه جویانه به دعاوی زمین	۲۰۱۸ - ۲۰۲۲

۵	معرفی مقررات طرز کار برای اداره کردن اقدامات محاکم تخصصی زمین	عمومی سازی مقررات کاری فعلی با از بین برداشتن مراحل غیر ضروری که اقدامات محکمه را طولانی و دنباله دار می سازند.	۲۰۱۹
---	---	---	------

VI. بهبودی جنبه های مربوطه اداره زمین

۱. معرفی یک سیستم شفاف و عادلانه استملاک زمین

دولت میتواند طبق احکام قانون اساسی و تقنین مربوطه قدرت مطلق خویشرا بشکل قانونی بکار ببرد. بهرحال، تعاملات فعلی که به ادارات گوناگون دولتی اجازه بکار بردن چنین اختیار بدون میکانیزم مانیتورنگ یا خطوط رهنمای استندرد میدهد در معرض سوء استفاده قرار دارند. به این معنا که آیا زمین استملاک شده در آینده نزدیک برای استفاده عامه مورد نیاز میباشد و نحوی که به آن به حق قانون مالکین زمین و جبران آن به وقت و زمان رسیدگی میگردد. مسوده پالیسی ملی زمین تجدید نظر شده که هنوز نهایی و اتخاذ نگردیده است چنین یک پیشنهاد میکند که صلاحیت استملاک اجباری از طریق اداره دولتی که در این زمینه مؤظف میباشد بکار برده شود. منحیث یک اداره ذیربط، اداره مستقل اراضی به امکان اغلب یگانه اداره خواهد بود که در هنگام تجدید نظر و اتخاذ پالیسی زمین مؤظف خواهد گردید تا صلاحیت مطلق ملکیت را بنمایندگی دولت اعمال کند.

تدابیر کوتاه مدت

- هرگاه برای اعمال کردن صلاحیتهای دولت در عرصه استملاک زمین مؤظف گردد، اداره مستقل اراضی مقررات تخنیکی را به اجرا خواهد گذاشت که مطابق قانون اساسی و قانون مربوطه فورمول بندی گردیده است. این مقررات تخنیکی طرزالعملهای اعمال صلاحیتهای را که در زمینه استملاک زمین به این اداره محول گردیده فراهم خواهد ساخت. هدف این مقررات تخنیکی روشن ساختن افکار در مورد جبران عادلانه و بروقت و روش پرداخت جبران خواهد بود.

هرگاه ملکیت های مالکین عرفی و سنتی زمین برای استفاده عامه استملاک گردیده، این مقررات تخنیکی در مورد حقوق مالکین عرفی و سنتی زمین رهنمودهای روشنتری را فراهم خواهد ساخت. برعلاوه، تعلیمات نامه احتوا کننده رهنمودها راجع به اسکان مجدد افراد یا گروهی از افراد که متحمل خساره ناشی از استملاک میگردد خواهد بود.

- اداره مستقل اراضی کمیته سع شکایات را برای سمع شکایات ناشی از استملاک زمین تاسیس خواهد کرد.

تدابیر کوتاه الی دراز مدت

- جهت آگاهی مردم در مورد پالیسی ها و تعاملات سمع شکایات، اداره مستقل اراضی کمپاین های نوبتی آگاهی دهی را براه خواهد انداخت.
- یک بسته جامع معلومات باید تاسیس گردد که احتوا کننده سوابق شکایات در مورد استملاک زمین و پیامد های آن میباشد.
- اداره مستقل اراضی در مورد حقوق فرعی که رسما ثبت و راجستر نگردیده (مانند حق مال چرانی، حق عبور و حق جمع آوری محصولات جنگل) تحقیق و جمع آوری معلومات را براه خواهد انداخت تا تثبیت گردد که استملاک زمین بالای این حقوق چگونه تاثیر گذار میباشد. اداره مستقل اراضی جستجو خواهد کرد تا برای رسیدگی به مسایل مربوط به حقوق ثبت و راجستر نشده پالیسی ها و مقررات تقنینی را با در نظر داشت توصیه های این تحقیق پا برجا سازد.
- از لحاظ تقنینی اداره مستقل اراضی در مواردیکه زمین بکلی استملاک نگردیده مانند لین های مخابراتی، فایبر نوری، خط لوله گاز یا در موارد مشابه و قابل مقایسه که در آن مالک زمین بتواند زمین را با یک مقصد مورد استفاده قرار دهد و عین مفاد را بدست آورد که قبل از تطبیق پروژه بدست می آورد، حقوق ارتفاق را معرفی نماید. برای تامین جبران عادلانه برای حقوق ارتفاق استندردهای روشن و واضح باید جابجا گردد.

جدول ۹. معرفی یک سیستم شفاف و عادلانه استملاک زمین خلص و چوکات زمانی

شماره	تدابیر پیشنهادی	هدف	چارچوب زمانی
۱	تهیه و اجرای مقررات تخنیکی	تهیه طرز عملهای استملاک زمین: روش ساختن افکار در مورد جبران عادلانه و بر وقت بشکل عملی؛ فراهم سازی رهنمودهای روشن راجع به حقوق مالکین عرفی یا سنتی زمین در هنگامیکه ملکیت های شان برای استفاده استملاک میگردد	۲۰۱۹
۲	تاسیس یک کمیته سمع شکایات	سمع شکایاتی ناشی از استملاک زمین	۲۰۱۹
۳	براه انداختن کمپاین های آگاهی دهی بشکل نوبتی	آگاهی مردم درمورد پالیسیها و تعاملات سمع شکایات	۲۰۲۲ - ۲۰۱۹
۴	تاسیس یک بسته معلومات با محتوای سوابق شکایات و پیامد های آن	ترویج شفافیت و پایداری سیستم	۲۰۲۰
۵	براه انداختن تحقیق و جمع آوری معلومات راجع به حقوق فرعی ثبت و راجستر نشده مانند حق مال چرانی، حق عبور و حق جمع آوری محصولات جنگل)	تثبیت اینکه استملاک زمین چگونه بالای این حقوق تاثیر گذار میباشد.	۲۰۲۰ - ۲۰۱۹
۶	معرفی حقوق ارتفاع بشکل تقنینی در جاییکه به استلاک زمین کلی ضرورت نمی باشد مانند لین های مخابراتی، فایبر های نوری و خط لوله گاز	جلوگیری از دخالت بی مورد د مالکیت زمین و فراهم سازی معیارها و مقررات روشن و واضح درباره ارزیابی جبرانات برای تامین جبران عادلانه و سریع در قبال حقوق ارتفاع	۲۰۲۰

۲. هماهنگ سازی و تسهیل سازی پلانگذاری استفاده از زمین

استفاده درست از منابع زمینی کشور بالای اداره و منجمنت هماهنگ و سریع استفاده های متناقض زمین مانند زراعت و اسکان بشری، زیربنای اسکان بشری و خدمات اساسی، کشت فصل و تاسیسات صنعتی متکی میباشد. بهرحال، پلانگذاری استفاده زمین در مناطق شهری و روستایی برای تهیه و تطبیق پیشنهادات انکشافی درسر تا سر سیستم نا بسنده و عاری از چارچوب هماهنگ کننده مؤثر میباشد. فلهدا، درست کردن یک میکانیزم هماهنگ کننده برای پلانگذاری استفاده زمین طبق پینهدات مسوده پالیسی ملی تجدید نظر شده درمورد اداره خردمندانه استفاده های متناقض در سرتا سر سکتور ها به نحو که منفعت های اقتصادی، اجتماعی و محیطی استفاده کنندگان فعلی و آئینده منابع زمین در افغانستان را افزایش افزایش دهد یک امر لازم میباشد.

تدابیر کوتاه مدت

- اداره مستقل اراضی نقشه های استفاده زمین را درست خواهد کرد که قطعات زمین را برای مناسبترین استفاده واگذار می نمایند و یک دسته قطعات یا ساحات زمینی را بر اساس مشخصات مشترک از نگاه ثبات استفاده زمین روشن و تشخیص خواهد کرد.
- اراضی در جستجوی هدایت کردن یک مرجع مشورتی راجع پلانگذاری استفاده زمین خواهد بود که قراراست برای هماهنگ سازی و یکنواخت سازی همه پالیسی های استفاده زمین و مربوطه زون از جانب دولت تاسیس گردد.

تدابیر میان الی دراز مدت

- در تشریح مساعی با سایر مراجع ذیربط، اداره مستقل اراضی خواص فیزیکی ساحات زمینی در کشور را برای سایر استفاده ها بشمول استفاده های اقتصادی، اجتماعی و ثقافتی تثبیت خواهد کرد.
- براساس نقشه های استفاده زمین، اداره مستقل اراضی در تشریح مساعی با ادارت ذیربط دولتی و شاروالیها پلان ها و نقشه های تفصیلی را درمورد استفاده قطعات گوناگون زمین در مناطق مربوطه شان را تهیه خواهد کرد.
- در مشارکت با ادارات ذیربط دولتی، اداره مستقل اراضی بمنظور پاسخ گویی به تغییرات محیطی و پویایی الگوهای انکشافی زون سازی زمین را بشکل نوبتی مرور خواهد کرد.

جدول ۱۰. هماهنگ سازی و تسهیل سازی پلانگذاری استفاده زمین خلص و چوکات زمانی

شماره	تدابیر پیشنهادی	هدف	چارچوب زمانی
۱	درست کردن نقشه های استفاده زمین که زمین را برای مناسبترین استفاده ها واگذار میکند	دسته بندی و تشخیص بسته قطعات ساحوی یا زمینی بر اساس مشخصات کلیدی مشترک از نگاه مناسب بودن استفاده زمین	۲۰۲۰
۲	جستجوی هدایت کردن یک مرجع مشورتی در زمینه پلان گذاری استفاده زمین که قرار است از جانب دولت تاسیس گردد	هماهنگ سازی و یکنواخت سازی همه پالیسی های مربوط به استفاده و زون بندی زمین	۲۰۲۰
۳	تثبیت خواص فیزیکی ساحات زمین کشور در تشریح مساعی با سایر ادارات ذیربط	دسته بندی زمین برای انواع استفاده زمین بشمول استفاده اجتماعی، اقتصادی و انکشاف فرهنگی	۲۰۲۲
۴	در تشریح مساعی با ادارات دولتی ذیربط، و شاروالیها، تهیه پلان ها و نقشه های تفصیلی برای استفاده قطعات مختلف زمین در مناطق مربوطه آن	دسته بندی زمین برای استفاده های گوناگون	۲۰۲۲
۵	در مشارکت با ادارات ذیربط دولتی، مرور نوبتی زون بندی زمین	برای پاسخگویی به تغییرات محیطی و پویایی الگوهای انکشافی	۲۰۲۳

۳.تنظیم تصرف زمین اسکان غیر رسمی شهری

همه شهرهای بزرگ افغانستان توسعه و گسترش بیش از حد را تجربه کرده اند بخصوص بعد از تهاجم شوروی علیه کشور. از آنجاییکه اکثر این اسکان بالای زمین دولتی یا عامه گسترش یافته اند، یکمده اسکان دیگر نیز بالای زمین های خصوصی با مالکیت عرفی قرار گرفته اند. باز هم هستند یکمده اسکان که بالای ساحات وسیع زمین عامه که از جانب عناصر پرقدرت غصب گردیده و آنرا بشکل قطعات بالای شهروندان نیازمند بفروش رسانیده اعمار گردیده اند. در همه موارد، این اسکان بدون در نظر داشت پلان شاروالی توسعه یافته و فاقد خدمات اساسی بسنده میباشند.

در طول ۱۵ سال گذشته یکسلسله ابتکارات بفرنج برای رسیدگی به مشکلات مربوط به اسکان غیر رسمی صورت گرفته است. به دلایل گوناگون، اندکی از این ابتکارات تلاش ورزیده اند تا به یک روش یکپارچه و یکنواخت به مشکلات اسکان غیر رسمی رسیدگی صورت گیرد. این ابتکارات در غیاب یک پالیسی توانبخش و چارچوب قانونی اتخاذ گردیده بودند.

اهداف این برنامه در رابطه با اسکان غیر رسمی در تلاش آن میباشند تا به این واقعیت پاسخ دهد که تعداد قابل ملاحظه اهالی شهری در افغانستان زمین های عامه یا دولتی را تصرف نموده و بنا بر نومیدی و نیازمندی خانه ها را برای سرپناهی خود شان و خانواده های شان اعمار نموده اند. در عین زمان، اداره

مستقل اراضی این واقعیت را می پذیرد که هستند یکعده عناصر که ساحات وسیع زمین عامه را غصب کرده، به قطعات تقسیم کرده و آنرا به شهروندان بی نوا و ناتوان بفروش رسانیده و یا زمین را بشکل غیر قانونی تصرف کرده اند. بر اساس این واقعیت ها، این برنامه برای رسیدگی به اسکان مجدد یک رهیافت چندین پهلوئی و عملی را فراهم می سازد.

تدابیر کوتاه مدت

- براساس تجارب آزمایشی گذشته و فعلی و در تشریک مساعی با شرکای انکشاف خویش و مراجع دولتی ذیربط، اداره مستقل اراضی یک رهیافت عمومی را اتخاذ خواهد کرد که استراتژیهای یکپارچه و فزاینده را در راستای تنظیم اسکان مجدد ترویج مینماید. این چنین یک رهیافت بهسازی خدمات اساسی، به رسمیت شناختن حقوق ملکیتی غیر رسمی توسط مراجع ذیربط دولتی و ترکیب و یکجاسازی اسکان غیر رسمی در ساخت و ساز رسمی شهری به روش یکنواخت را ترویج خواهد کرد.
- براساس دهلیز تحصیلی که قبلا بدست آمده است، اداره مستقل اراضی میتودولوژی خویشرا برای بهبود مصونیت تصرف ساکنان اسکان غیررسمی پالایش خواهد کرد. این کار، منجمله، دربرگیرنده استندردهای دسته بندی کتگوریهای مختلف حقوق ملکیتی غیر رسمی که از طریق معلومات به اثبات خواهد رسید، و تولید کردن معلومات درباره حقوق ملکیتی، وضعیت خانواده ها، زیربنای فیزیکی و شرایط محیطی خواهد بود.
- نظر به تلاش های چند جوانب ذیدخل و توافق نظر که برای رسیدگی به مشکلات اسکان غیررسمی مورد نیاز میباشد، اداره مستقل اراضی، در تشریک مساعی با شرکای انکشاف خود یک تعلیمات نامه را تولید خواهد کرد که تدابیر آینده را در رابطه به تنظیم و بهسازی اسکان غیر رسمی رهبری خواهد کرد. این کتاب دستی یا تعلیمات نامه، منجمله، ۱) مسایل اساسی مربوط به اسکان غیررسمی یا توضیح خواهد کرد؛ رهیافت ها و اصول را که تدابیر بهسازی، پلانگذاری و تنظیم تصرف را تشریح خواهد کرد، ۳) تدابیر لازم را شناسایی و اولویت سازی خواهد کرد؛ و ۴) برای پلانگذاری بهسازی و برنامه های رسمی سازی را در سرتاسر کشور گزینه ها را فراهم خواهد کرد.
- تاسیس مشارکت سه جانبه بین اداره مستقل اراضی و سایر مراجع ذیربط دولتی، ساختار جامعه مردمی اسکان غیر رسمی و تمویل کنندگان تا به مسایل مربوط به اسکان غیر رسمی رسیدگی مؤثر صورت گیرد.

تدابیر میان مدت

- اداره مستقل اراضی تلاش های ظرفیت سازی را در داخل دولت افغانستان بمنظور ارزیابی دقیق ابتکارات یکنواخت رسمی سازی تصرف زمین را تشدید خواهد کرد و در محیط پهناور شهری به تطبیق ابتکارات رسمی سازی تصرف زمین در جریان و بعد از تکمیل شدن پروژه های در حال اجرا که توسط دوزان تمویل گردیده ادامه خواهد داد.
- در تشریک مساعی با شرکای انکشاف خود، اداره مستقل اراضی چندین گروه افغان ها را در زمینه کاربرد همه طرزالعملهای مربوطه آنطوریکه در جریان فعالیت های آزمایشی سندسازی گردیده و در تعلیمات نامه سند سازی خواهد گردید، (از طریق آموزش رسمی و تجربه ساحوی) آموزش خواهد داد. اشتغال و تکثیر این گروه ها در حالیکه تعلیمات نامه ها هنوز در حال تدوین باشد و همچنان بتعقیب تدوین آن ادامه خواهد داشت. نقش این گروه ها عبارت از فراهم سازی رهبری تخنیکی، نظارت و هماهنگی طرزالعملها که اکثرا بر اساس جامعه مردم محل باشد، خواهد بود. این گروه ها انتقال پیامد های پروسه های جامعه مردم محل به تقدیمی های تخنکی تسهیل خواهد کرد که جوابگوی مقتضیات اخذ منظوریهای لازم بشمول حد اقل معیار های پلانگذاری شهری و گواهینامه های ثبت و راجستر میباشد.

تدابیر میان الی دراز مدت

- اداره مستقل اراضی تلاش های آزمایشی در جال پیشرفت را در خصوص اسکان غیر رسمی تکمیل خواهد کرد و به درست کردن یک برنامه برای پیشبرد تدریجی پروسه بهسازی و رسمی سازی تصرف در مناطق عمده شهری کشور آغاز خواهد کرد.

- برای رسیدگی همه جانبه به تقاضاهای اسکان غیر رسمی، اداره مستقل اراضی برنامه های مرحله ای را طراحی و آنرا بتدریج به شکلی تطبیق خواهد کرد که به موضوعات تصرف، خدمات اساسی و پلانگذاری مجدد به نحو یکنواخت رسیدگی صورت گیرد.

جدول ۱۱. رسمی سازی تصرف زمین در اسکان غیر رسمی خلص و چوکات زمانی

شماره	تدابیر پیشنهادی	هدف	چارچوب زمانی
۱	اتخاذ استراتژیهای یکپارچه و فزاینده برای تنظیم اسکان غیر رسمی	ترویج بهسازی خدمات اساسی، برسمیت شناختن حقوق غیر رسمی ملکیتی توسط مراجع دولتی ذریبط و ترکیب اسکان غیر رسمی در ساخت و بافت شهری بشکل یکپارچه	۲۰۱۹
۲	ترتیل اصول رهنما به شکل تعلیمات نامه و کتاب دستی	رسیدگی به اداره پروسه و وسایل تنظیم تصرف توسط یک پالیسی دوامدار و قانون گذاری جدید مشارکت ماهوی جامعه مردم محل	۲۰۱۸
۳	تهیه معیار ها برای درجه بندی رده های مختلف حقوق غیر رسمی ملکیتی و تولید معلومات معتبر درمورد حقوق زمین، شرایط خانواده ها، زیربنای فزیکتی و شرایط محیطی	پالایش متودولوژی خویش برای بهبود مصونیت تصرف ساکنان اسکان غیر رسمی	۲۰۲۰ - ۲۰۱۹
۴	تولید کتاب دستی	رهنمودی تدابیر بعدی در رابطه با تنظیم و بهسازی اسکان غیر رسمی	۲۰۱۹
۵	تاسیس شراکت سه جانبه بین اداره مستقل اراضی و سایر مراجع ذریبط دولتی، ساختار جامعه مردم محل اسکان غیر رسمی و دونر ها	رسیدگی مؤثر به مسایل مربوطه اسکان غیر رسمی	۲۰۱۸
۶	تشدید تلاش های ظرفیت سازی در داخل دولت افغانستان	مطالعه دقیق و پیشبرد ابتکارات تنظیم تصرف زمین بشکل دوامدار	۲۰۱۸
۷	آموزش چندین گروه افغان ها درمورد اجرای همه طرزالعملهای مربوطه آنطوریکه در جریان فعالیت های آزمایشی و قراراست در تعلیمات نامه ها سند سازی گردد	قادر ساختن گروه ها برای فراهم کردن رهنمودی بشکل مؤثر، نظارت و هماهنگی طرزالعملها که به پیمانان وسیع به سطح جامعه مردم محل خواهد بود	۲۰۱۸ - ۲۰۱۹
۸	تکمیل تلاش های آزمایشی در حال پیشرفت درمورد اسکان غیر رسمی	آغاز کردن به ترتیب یک برنامه برای پیشبرد تدریجی پروسه بهسازی و تنظیم تصرف در مناطق عمده شهری کشور	۲۰۱۸
۹	طراحی و تطبیق تدریجی برنامه های مرحله ای برای رسیدگی به مسایل اسکان غیر رسمی به شکل همه جانبه	رسیدگی به مسایل مربوطه تصرف، خدمات اساسی و پلانگذاری مجدد بشکل یکپارچه	۲۰۱۹

۴. بررسی غصب زمین

از اوایل دهه ۲۰۰۰، غصب زمین یک مشکل بزرگ حکومتداری و حاکمیت قانون در افغانستان میباشد. عناصر قدرتمند ساحات بزرگ زمین را مخصوصا در مناطق شهر کشور غصب نموده اند. ساحات بزرگ زمین دولتی و عامه در مناطق پلانی و غیر پلانی شهری غصب گردیده اند. در اکثر موارد، فعل غصب زمین با فعل قابل سرزنش جنائی همراه بوده یک بتعقیب آن صورت گرفته است که شامل ارائه اسناد تزویری برای به اثبات رسانیدن مالکیت زمین غصب

شده میباید. پدیده غصب زمین علت عمده بازار غیر رسمی زمین گردیده است. در اکثر موارد مالکیت قطعات زمین غصب شده از یک شخص به شخص دیگری انتقال گردیده است. در موارد دیگر ساحات بزرگ زمین توسعه یافته و میدل به شهرک های جدید گردیده اند.

با گذشت زمان، بغرنجی عدم قانون مندی آغازین در رابطه با افعال آغازین غصب زمین پیچیده تر شده است. علی الرغم یکسلسله تدابیر تقنینی و اداری که از جانب حکومت های متوالی اتخاذ گردیده اند، هیچ حل مؤثر مشکل وجود نمی داشته باشد. فلهمذا، اداره مستقل اراضی یک حرکت الگوای بسوی رسیدگی واقیبنانه به مشکل غصب زمین را ترویج خواهد کرد.

تدابیر کوتاه مدت

- در تشریک مساعی با مراجع ذیربط دولتی اداره مستقل اراضی بخاطر تثبیت زمین های دولتی و عامه در داخل ساحات تجارتی، رهایشی، صنعتی و زراعتی تلاش لازم را بخرچ خواهد داد.
- با توجه به پیچیدگی و حجم مشکل غصب زمین، اداره مستقل اراضی مفکوره اتخاذ تدابیر وقایوی مؤثر را بمنظور جلوگیری غصب بیشتر زمین ترویج خواهد کرد. این تدابیر باید شامل موارد ذیل باشند: (۱) تثبیت ساحات خالی زمین های دولتی و عامه بخصوص در مناطق شهر و ساحات حومه شهر و تحدید مرزهای چنین زمین ها و ثبت و راجستر زمین منحصبت زمین عامه یا دولتی؛ (۲) حصار بندی چنین ساحات زمین خالی برای جلوگیری از غصب تا زمانیکه این زمین ها بشکل قانونی و مجاز به اجاره داده شده یا برای استفاده عامه یا خصوصی تخصیص گردد.
- اداره مستقل اراضی اقدام دولت را که هدف آن ایجاد یک قوه کاری نیرومند دولتی تحت رهبری قوای امنیتی ملی بوده ترویج خواهد کرد تا در مقابل غصب زمین همه تدابیر وقایوی اتخاذ گردد.
- اداره دولتی بین زمین های که قبلا غصب گردیده و ساحات زمین عامه یا دولتی که ممکن بعدا غصب گردد را تشخیص خواهد کرد. بنابراین، اداره مستقل اراضی یک اعلامیه دولت را بشکل قانون گذاری ترویج خواهد کرد تا دارای این پیغام باشد که هر ساحة زمین های دولتی یا عامه از جانب هر کس غصب گردد در اسرع وقت توسط دولت پس گرفته خواهد شد بدون در نظر داشت اینکه زمین غصب شده به قطعات تقسیم گردیده باشد، به دیگران توزیع گردیده باشد، توسعه داده شده باشد، یا بالای آن سکونت باشد یا به فروش رسانیده باشد.

تدابیر میان الی دراز مدت

- بمنظور استفاده از وسایل قانونی موجود برای بازیافتن ساحات زمینیکه بشکل غیر قانونی غصب گردیده یا اخذ ارزش مکمل بازار زمین های غصب شده از غاصبین تلاش مشترک را ترویج خواهد کرد.
 - اداره مستقل اراضی در این جستجو نیز خواهد بود تا قانون تنظیم زمین و اصولنامه کیفری بخاطر تقویة مقررہ راجع به غصب زمین و فراهم سازی مقررات و اصول تفصیلی درمورد استرداد و مجازات در برابر غصب زمین تجدید نظرشود.
 - به رسمیت شناختن واقعیت و پیچیدگی این مشکل، اداره مستقل اراضی اصول ذیل را ترویج خواهد کرد که قراراست در قانون مربوط به ساحات زمینیکه بشکل غیر قانونی و در اکثر موارد به زور غصب گردیده و بعدا به قطعات تقسیم و به به فروش رسانیده شده باشد تسجیل گردد:
- (الف) محروم ساختن غاصبین زمین و هر جانب ثالث ذینفع غصب زمین از مصونیت تصرف مگر اینکه قیمت جواز قابل تجدید را درمورد اشغال کردن آن برای یک مدت محدود و مشخص بپردازند.
- (ب) هرگاه دولت راجع به رسمی سازی اشغال تصمیم اتخاذ نماید، غاصبین زمین مکلف به پرداخت برای هر برنامه رسمی سازی خواهند بود.
- (پ) اشغال غیر قانونی ناشی از غصب زمین در جمله ساحات اولویتی برای بهسازی یا رسمی سازی ساحات در نظر گرفته نخواهد شد مگر اینکه چنین بهسازی جزء لازم بهسازی سایر ساحات باشد.پ؛

(ت) هر غاصب زمین (یا توسعه دهنده که زمین را از یک غاصب "خریداری" کرده باشد و بعدا آنرا توسعه داده و به دست اشغال کنندگان بفروش رسانیده باشد چنین پنداشته میشود که گویا در فروش بصفت یک عمال انجام فعل داده باشد و مکلف به پرداخت یک بخش قابل ملاحظه پول بدست آمده از فروش را به دولت پرداخت نماید یا با مصادرة دارائیهای خود مواجه خواهد گردید.

جدول ۱۲. سروکارداشتن به غصب زمین
 خلص و چوکات زمانی

شماره	تدابیر پیشنهادی	هدف	چارچوب زمانی
۱	تثبیت زمین های دولتی و عامه	محافظت آنها در برابر اشغال یا تملک غیر قانونی	۲۰۲۰ - ۲۰۱۸
۲	ترویج مفکوره ترکیب بالای اتخاذ تدابیر وقایوبی مانند: ۱) تثبیت ساحات خالی زمین های دولتی یا عامه، بخصوص در ساحات شهری یا حومه شهری و تحدید مرز های چنین زمین ها و ثبت و راجستر زمین ها بصفت زمین عامه یا دولتی؛ ۲) حصاربندی زمین خالی برای جلوگیری از غصب زمین	جلوگیری از غصب بیشتر زمین الی زمانیکه ساحات خالی زمین های دولتی و عامه بشکل قانونی اختصاص گردد	۲۰۱۹ - ۲۰۱۸
۳	ترویج اقدام دولت که هدف آن تشکیل یک قوه نیرومند وظیفوی بین الحکومتی تحت رهبری قوای امنیتی ملی باشد	اتخاذ همه تدابیر وقایوبی لازم علیه غصب زمین	۲۰۱۸
۴	ترویج وسایل حقوقی موجود برای بازیافتن ساحات زمینیکه بشکل غیر قانونی غصب گردیده یا اخذ ارزش کلی بازار آن غاصبین اصلی	جستجو برای عدالت و جابجا سازی مجدد حاکمیت قانون در اداره زمین	۲۰۲۰ -
۵	جستجو برای تجدید نظر کردن قانون تنظیم زمین و اصولنامه کیفری برای تقویة مقررہ غصب زمین	فراهم سازی مقررات و اصول تفصیلی راجع به استرداد و مجازات در برابر غصب زمین	۲۰۲۱ - ۲۰۲۰

