



طرز سکونت غیر پلانی در شهر کابل

محضله زمین در شهر کابل: فشرده پیشنهادات و مسایل

1

مقدمه

- آیا سرپناههای غیر پلانی یا خودسر، شکل قانونی و شرعی گیرند؟
 - آیا خدمات میتوانند تحت شرایط انکشافات غیر پلانی عرضه گردند؟
 - چگونه روند باید وجود داشت تا به تخلفات حقوق مالکیت رسیدگی نماید، و بدین طریق از منازعات جلوگیری نماید؟
 - به چه شیوه، زمین در شهر کابل انکشاف یابد؟
- هدف فشرده این یادداشت اینست تا به سوالات چندی جواب ارائه بدارد و بدین نحو مشورت های پالیسی را بالای دو جنبهء خیلی ها مهم اداره زمین های شهری، برای دولت افغانستان فراهم نماید. (i) انکشاف استفاده از پلانگذاری های امروزی و اسباب قانونی، تمرکز بالای خانه های خودسر و انکشاف زمین؛ (ii) مداخلات عمده در حقوق مالکیت همراه با تمرکز بالای تنظیم تصرفات در جاهای خودسر و حل منازعات زمین.
- انکشاف در شهر کابل، به تجدید نظر نیاز دارد. این مسئله نمایانگر آن است که مشکل عمده شهر کابل، نه تنها بی سر پناهی میباشد بلکه دسترسی به زمین و عرضه خدمات نیز میباشد. فقط 0.5% نفوس شهر کابل، بی سر پناه قلمداد گردیده اند، بشمول 10,000 نفر که در خیمه ها و 5,000 نفر که در خرابه های ساختمانهای تخریب شده زیست دارند. از اینجهت، مسئله عمده برای دولت افغانستان نه تنها فراهم آوری سر پناه بوده بلکه
- از دهه های 1990 به اینسو، شهر کابل شاهد تراکم بیش از حد نفوس میباشد. نفوس شهر کابل، بین سالهای 1999 و 2002، سالانه به تناسب 15% افزایش یافته که در سال 2004 میلادی، تقریباً 3 میلیون پیش بینی گردیده است. افزایش نفوس تا چند سال آینده باساز 5% (تقریباً 3% رشد طبیعی و 2% عودت مهاجرین) باقی خواهد ماند. این مسئله نمایانگر افزایش سالانه تقریباً 150,000 نفوس یا تقریباً 20,000 فامیل میباشد که به هر دو، دسترسی به زمین و عرضه خدمات نیاز میباشد. اثرات مهمه نی فضایی و بصری این افزایشات، ناشی از توسعه غیرپلانی (خودسر) زمین ها و خانه هاست.
- اکثریت مهاجرین جدید شهر کابل، بشکل غیر پلانی (خودسر) مسکن گزین شده اند، که از معضله بزرگ بی سرپناهی (تفصیلات بیشتر در این بخش بعداً ارائه میگردد) جلوگیری نموده است. حالانکه، انکشافات غیر پلانی باعث بوجود آمدن تخلفات قانونی و شرعی، بشمول تخلفات حقوق مالکیت و حقوق راهها، گردیده و فضا یاجاها نا کافی را جهت تسهیلات اجتماعی و زیر بنا ها بجا گذاشته است.
- اینگونه شرایط، چند سوال مهم را برای تصمیم گیرنده گان خلق کرده است:

اکثراً در افغانستان، مسئله عرضه خدمات معیاری، موضوع مورد بحث در برابر تحت پلان آوردن خانه های خودسر یا غیر پلانی بوده است. انتقادات به بارزترین این سرپناه ها اشاره مینماید؛ آناتیکه در بالای تپه ها واقع گردیده اند، و باید بخاطر داشت که عرضه خدمات برای اینگونه خانه ها، نسبتاً گرانتر و مشکلتر است.

گرچه، اکثریت خانه های خود سر (92%) بالای زمین های مسطح قرار دارند. در نتیجه، عرضه خدمات صرف برای 9.8% مجموع خانه های خودسر، مشکل میباشد. در این محلات، عرضه خدمات میتوانند به معیار ظاهراً کمتر در مقایسه با ساحات هموار یا مسطح، بهبود یابد. این مسئله در بعضی از کشور ها بشمول افریقای جنوبی، برازیل، هندوستان و مراکو، به اجرای عمل در آمده است. بر علاوه، باید از تخریب کلی یا قسمی خانه های بالای تپه ها چشم پوشی بعمل آید، چون این سر پناه ها نقش بسیار ارزنده نی را در کاهش فقر و تنگدستی با بدسترس قرار دادن خانه ها به شهروندان بی بضاعت کابل ایفا مینماید.

اکثریت خانه های خودسر، نمایانگر خصوصیات مشابه با خانه های پلانی میباشد. حدود اربعه خانه های غیر پلانی با خانه های پلانی یکسان بوده و بعضاً هم بزرگتر میباشد، یعنی بین 200 الی 300 متر مربع و 25 الی 65 فیصد ساحه آزاد (حویلی). خانه های غیر پلانی دارای 20 الی 28 خانه فی هکتار میباشد که اندکی متراکمتر نسبت به خانه های پلانی که دارای 22 خانه فی هکتار است، میباشد. همچنان خانه ها در ساحات غیر پلانی، بی نهایت محکم بوده و از خشت های خام وطنی اعمار شده اند، که در مقابل سرمای سرد زمستان کابل، وسیله حفاظت بشمار میرود. این خانه ها همانند کلبه های غیر پلانی ایست که در کشور های روبه انکشاف، چون، افریقای جنوبی و هندوستان وجود دارد. سرکها در ساحات غیر پلانی نسبت به ساحات پلانی باریکتر (4 الی 6 متر) میباشد. گرچه، سرکها خیلی ها وسیع میباشد تا برای شهروندان، خانه ها و برای وسایط نقلیه در حالات عاجل و غیر مترقبه، راه های عبور مرور را فراهم نمایند و به مثابه حقوق راه جهت زیر بنا ها نقش ایفا نمایند. نمره بندی سرکها، که فعلاً ساحات غیر پلانی از آن برخوردار نیستند، باید روی دست گرفته شود.

ارتقای چهارچوب قانونی و شرعی برای انکشاف زمین و زیر بنا های لازمه نیز میباشد. پلانگذاری های انکشافی باید شامل بحث ملکیت ها و حقوق تصرف و همچنان حل منازعات عمده فعلی بالای زمین، باشد.

2

انکشاف زمین برای توسعهات آینده و سرپناه های خودسر یا غیر پلانی

چهار چوب قانونی و شرعی و نیاز مندی های زیر بنا نی نه تنها به مسائل انکشاف سر پناه های قانونی در آینده رسیدگی نموده، چنانچه در تقریباً تمام شهر ها بسطح بین المللی ضرورت محسوس میگردد، بلکه به خانه های خود سر یا غیر پلانی نیز رسیدگی مینماید. ساحات عمده سر پناه های خودسر شامل عرضه خدمات و قانونی سازی تصرفات میباشد.

تدوین یک پلان انکشافی فضایی، یک گام عمده و اساسی درین راستا بشمار میرود. انکشافات آینده توسط شرح کامل و دقیق (توپو گرافی) شهر در تنگنا قرار خواهد گرفت، که مستلزم اعمار یک سرک حلقوی و انکشاف یک سیستم موثر ترانسپورتی عامه میباشد. با اینکه، استفاده از زمین های متروکه که روند انکشاف را تسریع مبخشد، در کوتاه مدت، موثرترین راه حل برای انکشافات آینده میباشد. تقریباً 300,000 نفر با استفاده از زمین های متروکه موجوده با موجودیت تراکم موجوده نفوس، صاحب سرپناه میشوند. بالاخره، بالای نقش دولت به مثابه تسهیل کننده انکشافات، باید تاکید صورت گیرد.

2.1

خانه های خودسر یا غیر پلانی

در شرایط کنونی، خانه های خودسر 80% نفوس شهر کابل را از بی خانمان بودن نجات داده است، که 70% ساحات را در بر میگیرد، و حاکی از سرمایه گذاری خصوصی با سرمایه ثابت 2.5 بلیون دالر امریکایی (بدون در نظر داشت قیمت زمین) میباشد. از اینرو، خانه های خودسر باید باقی بمانند. بحث های انکشافی باید بالای اینکه چگونه به خانه های خود سر خدمات عرضه نمود و چگونه به تصرفات زمین در حدود محلات زیستی رسیدگی صورت گیرد، تمرکز نماید.

2.2

رشد آینده شهر کابل

بر علاوه رسیدگی به موضوعات خانه های غیر پلانی موجوده، دولت باید روی مسنله توسعه بیشتر شهر کابل بیاندیشد.

- همچنان، استفاده از زمین های متروکه، امکان پذیر است زیرا بیشترین بخش انکشافات موجوده در شهر کابل، باساس خانه های حویلی دار محلی میباشد که از زمینها بشکل بی نهایت موثر استفاده بعمل میآورند.

2.2.2

نقش دولت

مناسب خواهد بود تا دولت منحیث تسهیل کننده انکشافات شهری نقش ایفا نماید تا اینکه منحیث انکشاف دهنده. دلایل برای این بحث، بی خانگی در شهر کابل، واضح ترین مدرک برای بودن مالک اصلی یک ساختمان، موجودیت محدودیت های منابع تخنیکی و مالی، و بهترین کارهای بین المللی میباشد.

بعید است که دولت قادر به این باشد که سالانه 20,000 قطعه زمین را که جهت رشد شهر کابل نیاز است استملاک نماید، پول آنها را بردارد، بعداً آنها را اعمار نماید و بالای آنها قیمت بگذارد. همچنان انکشاف زمین، نیاز به دسترسی متداوم منابع عواید دارد، که فعلاً، عملاً، در شهر کابل دستیاب نیست. بالاخره، در کشور های دیگر، که آنان شاهد یک تضاد علایق یا منافع بین نقش دولت منحیث تنظیم کننده مارکیت ها و به مثابه انکشاف دهنده بوده اند. در صورت ایفای نقش یک انکشاف دهنده، دولت ها تمایل دارند تا به شیوه های انحصاری نقش ایفا نمایند. بگونه مثال، نتیجه چنین یک نقش، مانند شهر دهلی، کمتر بدست آمده و همچنان خانه ها خیلی ها از نگاه پولی، خیلی ها قیمت تمام میشوند.

بعوض اینکه دولت منحیث انکشاف دهنده نقش ایفا نماید، در عوض باید بالای بدسترس قرار دادن زمین جهت انکشافات قانونی و اعمار شبکات مناسب اساسی زیر بناهای اساسی که باعث رشد شهر کابل در آینده میگردد، تمرکز نماید.

3.2.2

روند توسعه یا انکشاف جدید زمین

توسعه یا انکشاف جدید زمین باید توسط یک روند سریع پی گیری گردد. بجای اینکه دولت تمام کوشش های خویشرا بالای یک نکته یعنی پلان های تفصیلی و انکشافی زمین های ساحات کوچک

1.2.2

مسیر رشد

شهر کابل توسط سلسله کوههای شمال- جنوبی تقسیم گردیده است، که باعث جلوگیری توسعه شهر میگردد. دو قسمت از شهر، صرفاً از طریق مرکز شهر باهم مرتبط میگرددند. شرح کامل و دقیق شهر (توپوگرافی) بکار گیری خاص را جهت انکشاف شهر پیشنهاد مینماید.

- شرح کامل و دقیق شهر (توپوگرافی) بیانگر تراکم ترفیکی همیشگی میباشد. ارتباط دهی قسمت های شمال شرقی و جنوب غربی شهر مشکل به نظر میرسد و بر طرف سازی تراکم وسایط نقلیه در مرکز شهر بدون شک، بر علاوه اقدامات لازمه در جهت ساختار اداره سالم ترافیکی، نیاز میرم به اعمار سرک حلقوی دارد.
- باینکه شرح کامل و دقیق شهر (توپوگرافی) امور مرکزی نواحی را از سایر نقاط شهر، تسهیل میبخشد. این سهولت و دسترسی، به مرور زمان، خصوصیت یک مرکزی شهر را تقویت بخشیده و سیستم ترانسپورتی عامه را جهت نقش شهری موثر میسازد.
- بطور شگفت آوری، باینکه رشد شهر کابل توسط شرح کامل و دقیق شهر محدود گردیده، ساختار شهر جدید جهت مساعدت به رشد شهر کابل در کوتاه یا میان مدت، لازمی پنداشته نمی شود. محاسبات¹ ابتدائی پیشنهاد مینماید که استفاده از زمین های موجوده متروکه در ساحات مملو از ساختمانها میتواند برای 300,000 نفر اضافی سرپناه فراهم نماید. به نسبت دلایل پولی، تمرکز انکشافات بالای استفاده از زمین های متروکه، قبل از وسعت دادن شرق در میان مدت و شمال در طویل المدت، پیشنهاد میگردد.

¹باساس معلومات سال 2004 موخذ از مطالعات ستلاپتی ایکنوس

- روی دست گرفتن برنامه ساختمانی برای شبکه زیر بنایی اساسی که باعث حمایت از توسعه طرح ریزی شده شهر و گشودن ساحات همجوار جهت انکشاف شهر میگردد؛
- چهار چوب فضایی و جمعیت شناسی (دیمو گرافی) جهت فراهم آوری تسهیلات اجتماعی؛
- برنامه بسیج سازی منابع باساس، محصول استفاده کننده گان، محصول از سایر منابع، بالاخره، تکس جایداد؛

3

حقوق و تصرف ملکیت

تنظیم خانه های غیر پلانی و آغاز نمودن موفقانه روند انکشاف زمین، نیاز به حمایت از حقوق مالکیت و تصرف زمین دارد. بهتر سازی سیستم تصرف زمین در شهر کابل همراه با تمرکز بالای خانه های غیر پلانی پیشنهاد میگردد. گرچه، در مرحله تنظیم تصرفات، ممکن منازعات صورت گیرد. با آنکه، منازعات بالای زمین در شهر کابل همچنان تجربه گردیده تا سفارشات بالای مسئله حل منازعات صورت گیرد. بطور شگفت انگیزی، منازعات که شکل رسمی داشته باشد، از پیمانانه نی که توقع میرفت، کمتر بنظر میرسید، ولی امکانات بروز منازعات رویه افزایش مییابد.

امکانات بروز منازعات ناشی از دو عامل باهم مرتبط مییابد؛ (1) عدم مصونیت تصرف برای جابجا شده گان غیر رسمی و (2) سیستم کهنه، محصور و شاید فاسد اداره زمین؛

1.3

تصرف زمین

ابعاد مختلف برنامه تنظیم تصرف زمین، بشمول تشخیص انواع تصرفات و تسهیلات املاکی، معیار های قابل قبول یا شایسته، اداره دیتابیس تصرف زمین (مثلاً، توسط نقشه کشی فضایی) و شیوه های رهبری تصرف زمین، طرح ریزی گردیده است. تصرف زمین، حقوق و تسهیلات متعددی املاکی را ارزانی میدارد. این تصرفات برای محلات رهایشی، معمولاً شامل تسهیلات زیستی، استفاده، بهبود بخشی، وسیله اجرای کار، انتقال ملکیت به دیگران و به ارث گذاشتن زمین مییابد. برنامه تنظیم زمین

متمرکز سازد که میتواند فقط قسمتی از نیاز مندی ها را جوابگو باشد، در عوض باید صرف یک دیزاین ساده را برای ساحات زمین های متروکه در مجاورت با ساحات مملو از ساختمانها، طرح ریزی نماید. در این ساحات، دولت باید یک شبکه ساده سرکهای عمومی و فرعی را جهت ارانه حقوق راهها، طرح ریزی و علامت گذاری نماید. در نتیجه، زمین ها باید جهت زیست، باز و بدسترس قرار گیرند. در این مرحله، دولت باید از دست اندازی بالای سرکهای جدید، جلوگیری بعمل آورد. بالاخره، بعد از اینکه قطعات متعدد و کافی زمین نمره گذاری گردید و توسعه یافت، بعداً مقامات ذیصلاح میتوانند سرکها را مسطح و هموار نموده و برای ساحات یاد شده، با همکاری مالی شهروندان، خدمات عرضه نمایند. روند باید منحیث یک طرح بسیار ساده تطبیق زمین، تطبیق گردد.

4.2.2

تدوین پلان انکشافی

جهت اتخاذ اقدامات عاجل، چهار چوب فضایی برای انکشاف آینده شهر کابل باید بشکل ابتدائی، از طریق پلان انکشافی نه از طریق یک ماستر پلان که به وقت بیشتر نیاز دارد، تدوین یابد. پلان انکشافی باید شامل:

- اهداف جهت انکشاف شهری ؛
- بیان فشرده فضایی چنین اهداف در یک نقشهء زون مانند، نشانده زمین هایست که در آنجا توسعه شهری واقع میگردد و نشانده اینست که در هر یک از ساحات، چه استفاده ها صورت خواهد گرفت و کدام معیار ها توقع میروند؛
- مجموعهء مقررات انکشاف زمین که منعکس کنندهء: (i) تقاضای مارکیت، (ii) دیزاین خانه های بشکل محلی، و (iii) از عهده بر آمدن مسائل مالی سرپناه برای گروپ های مختلف اجتماعی-اقتصادی؛
- تدوین یک طرز العمل بمنظور فراهم ساختن جواز نامه ساختمان و جواز نامه تقسیم بندی زمین بطور عاجل؛
- بر اه اندازی برنامه ها جهت بهتر سازی زیر بنا های محلات بطور متوالی و تعریف دولت، اجتماع، و نقشهای قرار داد کننده گان شخصی در تطبیق چنین برنامه ها؛

میتواند هر گونه مجموعه فرعی تسهیلات را جهت افزایشات، مورد هدف قرار دهد.

برنامه تنظیم تصرف زمین نیازبه داشتن معیار های قابل قبول و واضح بمنظور تعیین نمودن شایستگی دارد. معیار ها شامل (1) محدودیت وقت، (2) جغرافیه، (3) توپو گرافی (شرح کامل و دقیق محل)، (4) زیر بنا ها، (5) مالکیت، (6) حفظ محیط زیست، (7) مقاصد عامه و، (8) فقر، میباشد. تقاضا های رسمی سازی جایداد ها، معمولاً نیاز به رسیدگی فضایی نمرات زمین دارد که در آنها تقاضا ها یا تسهیلات صدق مینماید. بالاخره، به بعضی از سطوح نقشه کشی و سیستم تشریحات اربعوی (سروی نمودن) ضرورت محسوس میگردد. گزینش پژوهشی باید اسناد و شرایط موجوده را بشمول، (1) حساسیت تحلیل و تجزیه سطوح مختلف صحت مسنله، (2) موجودیت و احتمالی بودن نمرات زمین که به نقشه کشی ملی مرتبط میباشد و درستی لازمه جهت سهولت بخشیدن به آنها، (3) هدف نهایی نقشه کشی، (4) تراکم اعمار تفصیلات توپوگرافی، (5) منابع که باید بهمین مقصد بمصرف برسد، در بر داشته باشد. همچنان گزینش اسناد تصرفات، سطح تشریحات حدودی را تقویت نموده که به آن نیاز است. اسناد عرفی چه مالکیت مطلق و چه کرایه باشد، مخصوصاً نیاز به پیمایش زمین و خط اندازی حدود از طریق شیوه های سروی سنتی یا محلی و قطعات زمین، دارد. برای سایر اسناد اساسی مالکیت، قطعات زمینی که از طریق یک تشخیص کننده واحد که از طرف ویژه گیهای تفصیلات نمرات مجاور حمایت میگیرد، کافی میباشد.

هر گاه حقوق و تسهیلات جایداد ها برای نمرات خاص زمین از طریق تنظیم تصرف زمین تعیین گردید، ثبت و اداره آنها حتمی میباشد. در اینجا، سطح پیچیده گی متکی به مدارک تصرف است که مورد استفاده قرار میگیرد، سطح جزئیات تفصیل نمرات، و ظرفیت کاری که برای این فعالیت خاص بطور متداوم اختصاص داده میشود. از نگاه بنیادی، نمونه های از دکاکین (یک ایستگاهی) الی نماینده گیهای چند بعدی متفاوت میباشد چنانکه امور سروی و ثبت، مسولیت های اداری و نهادی را تفکیک مینماید.

تطبیق برنامه تنظیم تصرف زمین، عمل بی نهایت پیچیده و چند بعدیست. با ارانه پیامد های قانونی،

سازگاری نحوه رسیدن به هدف نیز مهم تلقی میگردد. گذشته از ثبت و بهتر سازی حقوق، تنظیم امور شامل نقشه کشی، بسیج سازی جامعه و تعهد، سروی، و راه های حل منازعات میباشد. علاوه برین، تنظیم امور تصرف زمین، اکثراً یک بخش از برنامه وسیعتر میباشد که شامل بهتر سازی اهدایی در بخش اعمار زیربنا ها میباشد. بهتر سازی های دیگر نیاز به تخصص در بخش پلانگذاری فیزیکی، امور انجیری، و تشریک مساعی جامعه، در پهلوی سایر جوانب آن میباشد.

2.3

منازعات بالای زمین و طرق حل آن

طرح سیستم مناسب حل منازعات نیاز به درک دقیق و عمیق منابع منازعه دارد.

1.2.3

منابع منازعات در شهر کابل

میثاق معمولی در شهر کابل زمانی بود که شهر مملو و آکنده از منازعات در رابطه به حقوق و تصرف جایداد های موجوده بود. گرچه، منازعات رسمی در شهر کابل متعدد میباشد، با آهم تعداد منازعات به پیمانته نی که توقع میروند، متعدد نیست، یعنی تعداد منازعات در یکسال بیشتر از یکهزار نمیرسد با اینکه نفوس شهر به سه میلیون میرسد. اکثریت منازعات وابسته به جایداد هایست که قیمت شان بلند میباشد، و این قیمت است که مسنله منازعه را نمای مهم و جدی میدهد نه حجم آن. منابع این منازعات عمدتاً بین اعضای فامیل ها میباشد و اکثراً بین خودشان حل میگردد. از اینرو، منازعات بالای جایداد های رسمی، مسنله عمده منازعات را تشکیل نمیدهد؛ ولی امکانات منازعه باقی میماند، که ناشی از عدم مصونیت دایمی و همچنان توسعه خانه های غیر پلانی چنانکه عملاً تعداد مالکین جایداد ها به یک میلیون میرسد، میباشد. همچنان، این مسنله ناشی از اداره ضعیف یا به اصطلاح فساد اداری بین مقامات، سطوح مختلف، میباشد.

عدم مصونیت مالکیت در شهر کابل، نخست از همه شکل هراس و دو باره بدست آوردن ملکیت را بخود میگیرد. منابع عدم مصونیت مالکیت متفاوت میباشد، و این مسنله باید در مباحث تصرف زمین

مد نظر گرفته شود. اکثریت باشندگان غیر پلانی بالای زمین های دولتی، مخصوصاً زمین های شاروالی زیست دارند. این منبع عدم مصونیت مالکیت، نسبت به زمین های شخصی، به سادگی میتواند حل و فصل گردد. عدم مصونیت ممکن در نتیجه هراس و دوباره بدست آوردن مالکیت که ناشی از تصرف غیر قانونی، ناتوانی جهت پرداخت کرایه رویه افزایش به مالک خانه، نیاز بمنظور ترک کردن خانه های اقارب، خویشاوندان و دوستان بعثت تراکم بیش از حد، و مصادره غیر آگاهانه جایگاه های شخصی بعثت تطبیق پلانها بمنظور اعمار سرکها و سایر خدمات، پیش آید. مسائل فوق الذکر نسبتاً نسبت به زمین های دولتی، مشکلتر است تا حل و فصل گردند، مخصوصاً زمین های شاروالی، چنانچه شاروالی دارای صلاحیت کامل است تا جایگاه ها را بتصرف خویش در آورد. گرچه، در این مرحله، تطبیق مسائل یاد شده مشکل است چون مسئله فساد اداری و ارتشاً پیش میآید.

بخش اعظم منازعات بالای جایگاه های پلانی را یا اداره ضعیف یا فساد اداری در ارگانها دولتی، بمیان آورده یا تسهیل بخشیده است. این معضلات اکثراً یاد بود پالیسی های دوران جنگ ها را منعکس ساخته و از سلسله مصادره ملکیت های شهری در جریان رژیم کمونیستی الی تعطیل نا عاقلانه سریع تخصیص قطعات زمین و مالکیت اپارتمانها توسط رژیم طالبان میباشد. امور بعدی، بعد از ماه دسمبر سال 2001 میلادی تقریباً خوبتر ادامه یافت، ولی این روند توسط شاروال فعلی شاروالی کابل به مرحله تحلیق در آمد. با اینکه، تعداد ادعا یا اظهارات متعددی وجود دارند که اعضای کمیته های توزیع زمین، هم در گذشته و هم در شرایط فعلی، خواستار تخصیص دادن دوباره قطعات زمین و اپارتمانها برای اقارب، خویشاوندان، دوستان و نزدیکان و گذشته از همه برای خود شان استند.

2.2.3

حل منازعات

به تداخلات متعددی ضرورت محسوس میگردد تا به مسائل که فوقاً تذکر یافت، رسیدگی نماید، که شامل طرح ریزی سیستم مالکیت زمین (قبلاً بحث بالای آن صورت گرفت) و طرح ریزی سیستم مناسب راه های حل منازعات رسمی و غیر رسمی میباشد.

به سیستم مناسب راه های حل منازعات رسمی و غیر رسمی ضرورت احساس میگردد. اسناد رسمی، غیر معمول میباشد و از اینجهت دلیل منازعه بوده نمی تواند، و قباله شرعی یا رسمی نمی تواند تمام منازعات جایگاه ها را حل نماید. در واقع، در بسیاری از محلات، اکثریت اسناد غیر رسمی یا شرعی میباشد، چه بشکل قباله جات غیر رسمی (تقریباً 30% در گذرهای ساده) و یا چه بشکل قباله جات عرفی (19 تا 80%) که در اکثریت از گذر ها این مسئله را تشکیل میدهد.

در نتیجه، نورمهای سنتی یا محلی نیز یک سکوب قبول شده را که با استفاده از آن سند مالکیت درست و معتبر را میتوان ترتیب داد، فراهم نماید. به این معنا که در تشکیل دادن سکوب بمنظور حل منازعات و فراهم آوری سیستم های مالکیت، تفکیک ستراتیژیکی یا مفهومی مطلق بین حل منازعات بالای جایگاه های پلانی و غیر پلانی را باید فراموش کرد. در عمل، هر دو پروسه های رسمی و غیر رسمی نقش های خویشرا دارند، چنانچه توسط تعداد عوامل پیچیده مانند قضایای طبیعی، موقعیت آن، و حل پذیری، تعیین میگردند. بعضی از منازعات، کاملاً غیر عادلانه است که در حل آنها مداخلات اجتماعی صورت گیرد، در حالیکه تعداد دیگر منازعات غیر لازمی به محکمه و ادارات رسمی کشانیده میشوند. در بعضی حالات، ادارات رسمی اکثراً راهنمایی های لازمه را مینمایند که موضوعات باید بشکل غیر رسمی (مثلاً در واقعات چون منازعات بالای حدود اربعه و یا حقوق دسترسی به راه های عامه) و یا توسط عاملین محلی (مانند واقعات ترکه میراث) حل و فصل گردند. بطور کل، میکانیسم های روابط رسمی و غیر رسمی (اداری یا رسمی و اجتماعی و محلی) باهم نزدیک بوده و میتوانند بشکل موثر باهم بهبود یابند. اعتماد مردم بالای قضاوت عادلانه در محاکم عبارت از دورنمای خیلی ها مهم جهت حل منازعات بسطح اجتماعات کوچک میباشد.

واقعیت های روابط همگانی قبلاً در قانون پالیسی و رهنمود جایگیر شده اند. شریعت، مجموعه قوانین عامه، و مجموعه طرز العمل های عامه بر علاوه قوانین مملکت، تأکیدات خاص خویشرا بالای طرز العمل ها داشته که در عمل، تفکیک روند رسمی و غیر رسمی را محو مینماید. در شریعت، میانجی گری در برابر تطبیق بطور ثابت و تغییر ناپذیر سطر اول ترجیع داده شده نظام میباشد. و در

مجموعه قوانین عامه، نهاد های محلی چون شوراها و رهبران محلی، با در نظر داشت جوانب، در مسائل نیدخل اند.

در بخش راههای حل رسمی، طرز العمل های بهبود یافته محاکم، اجراءت، و جوابگویی در قبال مردم بمنظور حل منازعات، یک گام اساسی بوده، که نه تنها با منازعات فعلی بطور عادلانه و سریع برخورد نموده بلکه جهت جلوگیری از بروز منازعات جدید کمک مینماید. هدف منطقی برای هر دو حمایت دولتی و قانونی، عبارت از ایجاد محکمه خاص منازعات زمین میباشد، که یک واحد مهار پذیر و غیر وابسته میباشد که میتواند سر آغاز اصلاحات باشد. محکمه متذکره، باید دارای سیستم نظارتی و حمایتی طرح ریزی شده و اجراییی بطور مسلکی باشد تا بتواند موفقیت خویشرا بطور قابل ملاحظه نی بگونه نشان دهد که مردم آنرا بمتاباه خانه صداقت و عدالت شناسایی نمایند. بدون در نظر داشت تعداد قضایای که محکمه متذکره آنها را حل و فصل مینماید، محکمه تحت عنوان نهاد شایسته شناسایی شده که اعتماد مردم شهر را نسبت به خود جلب نموده و قانون را در عمل پیاده میسازد. گرچه باید از یاد ببریم که در شرایط فعلی، محکمه صرف برای باشندگان ثروتمند شهر دستیاب است.

هدف سودمند دیگر جهت اصلاحات اداره عامه، کمیسیون های وزارتی و شهر داری، چون وزارت شهر سازی و مسکن و شاروالی کابل، با قدرت عام و تام جهت اختصاص دادن زمین ها برای ساختمانها، خانه سازی، و اپارتمانها خواهد بود. دگرگونی های مهمه نی سیاسی که به تعقیب برگزاری انتخابات مردمی رئیس دولت میباشد، فرصتی را جهت آزمایش مجدد طرز العمل ها و بازیگران، با بخاطر داشتن شفافیت کامل، پیشنهاد مینماید. سیستم های جدید و عمومی موجوده دفتر داری، اجزای کلیدی و مهمه نی اصلاحات را تشکیل میدهند.

در بخشهای غیر رسمی، ادارات محلی و عاملین حل منازعات جایداد ها، سزاوار حمایت و کمک استند. دست آورد ها از این تجارب مختصر منازعات، پیشنهاد مینماید که میکانیزم های اجتماعی محلی، هم بصورت وسیع اجراءت داشته و هم اسباب لازمه فعالیت میباشدند. این میکانیزم ها نه تنها بمنظور بدور نگهداشتن قضایا از محاکم، بلکه

بمنظور حل منازعات به قیمت نازل، دستیاب، در فضای خیلی ها آرام و بشیوه های متداوم، کمک خواهند نمود. ساختمانها بالای هر آن چیزیکه اعمار گردیده اند، منطقی و اساسی میباشدند. این مسئله باید بگونه اجراء گردد که منافع عامه و مردم عادی و اساساً منافع ارگانهای غیر رسمی را به خطر مواجه نسازد.

4

خلاصه و نتیجه گیری

دولت افغانستان با مشکلات و چالشهای فراوانی بمنظور انکشاف دادن اداره زمین های شهری در شهر کابل، و با توسعه آن در سایر نقاط دور دست کشور، دست و پنجه نرم میکند. چالشها عبارت اند از نبود ظرفیت کاری در ارگانهای اداری مربوطه، محول کردن منافع که ثبات وضع کنونی را پی گیری مینماید و هزاران عاملین اداری که در حال حاضر مشغول اداره زمین اند.

چالشهای اساسی، گرایشات و کنش های را بشکل که زمین های شهری را اداره نماید، مدرنیزه میسازد. گامی دور از پلانگذاری شهری مرکزی بطرف اقدامات عملی، شامل نظارت محتاطانه بازار زمین و خانه ها بمنظور تعیین نمودن جهت آنها میباشد که با آن انکشاف شهری تحول میابد. همچنان، ارزشهای اجتماعی و اقتصادی سرپناه های رهایشی غیر پلانی موجوده باید حمایت و پشتیبانی گردند. ساختمان بالای این دارایی ها جهت معیار های بهبود یافته معیشتی از طریق فراهم آوری خدمات اساسی، عامل عمده و اساسی انکشاف میباشد.

چنین اقدامات پالیسی، باید با یک محیط بنیادی هادی بمنظور تشویق سکتور خصوصی برای هر دو، عرضه خدمات زمین و اعمار خانه های اقتصادی در شهر، همراهی گردند. محیط بنیادی باید حاوی سیستم منظم که بسطح شاروالی به مرحله اجراء در آید که از کیفیت ساختمانی درست و ساختار سیستم های دقیق جهت مصونیت حقوق مالکیت در ساحات رهایشی غیر پلانی، اطمینان دهد، باشد.

سیستم کلی اداره زمین باید شیوه های حقوق جایداد های غیر پلانی و راه های حل منازعات را دو باره

قانونی میسازد. همچنان، سیستم های محکمه رسمی باید جدی تر و موثرتر ایجاد گردند. معیار های شفافیت و جوابگویی، باید برای هر دو، سیستم های پلانی و غیر پلانی، ظهور یابد.

به اجرا در آوردن آجندای اصلاحات، تعهد بزرگ و پیچیده ایست که به اراده و عزم راسخ جناح های مختلف نیاز دارد. اصلاحات، در طویل المدت، مصمم است تا ساحات شهری افغانستان را ابزار بهتر رشد اقتصادی و جا های شگوفاتر جهت انکشاف دادن نفوس رویه افزایش کشور با انتخاب نمودن آنها جهت زیست در شهر ها، سازد.

این یادداشت پالیسی، باسناد ترتیب شده توسط واحد انرژی و زیر بنایی آسیای جنوبی در بانک جهانی، میباشد.

کابل: محضلات زمین های شهری، یادداشت پالیسی ماه سپتمبر 2005 میلادی، باسناد تحقیقات که از ماه سپتمبر 2004 الی ماه جنوری 2005 براه انداخته شده بود.