نړیوال بانك دکابل ښار د پا ليسی يادښتونه 1 - نومره

په کابل ښار کې دغیرپلاني استوګني ډول

دکابل په ښار کې دځمکې معضله : دوړانديزونو اومسايلو لنډيز

١ سریزه:

د ١٩٩٠ له لسيزو څخه را په دې خوا دکابل ښار دنفوسو له اندازې څخه دزيات ډيربښت شاهد دی، دکابل دښآر نفوس د ١٩٩٩ او ٢٠٠٢ کلونو ترمينځ په کال کې د ١٥٪ په تناسب زياتوالی موندلې دي، چې په ٢٠٠۴ ميلادي کال کې تقريباً درې ميليونه پيش بيني شوې دی، دنفوسو زياتوالz به په څو راتلونکو کلون, کې د٥٪ په اساس (تقريبا په سلوکې ٣ طبيعي وده او ٢٪ دمهاجرينو راستنيدنه) پاتې شي، دغه مسله په کال کې دتقريبا ١٥٠،٠٠٠ نفوس يا تقريباً ٢٠،٠٠٠ کورنيو د زياتيدو څرګندوېه ده، چې دواړو ته ځمکې ته دلاس رسيدنې او خدمتونو وړاندې کولو ته اړتيا ده، چې ددې ډيره مهمه اغيزه دغيرپلان شويو (پخپل سر) دځمکو او کورونو پراختيا ده.

دکابل دښار زياتره مهاجرين په غير پلاني (خپل سرې) بڼه استوګن شوی دی، چې استوګنې دکورونو له سترې معضلې (په دې برخه کې ډيرتفصيلات وروسته وړاندې کيږي) مخه يې نيولې ده، په داسې حال کې چې ناپلان شوی پرمختيا دقانوني او شرعي سرغړونو ، په شمول د مالکيت دحقوقو او دلارې دحقوقو څخه دتخلفاتو او سرغړنوسبب ګرځيدلی دی او دټولنيزو او زير بنايي اسانتياوو دنشتوالی ستونزه يې رامخې ته کړې ده .

دغه ډول شرايطو تصميم نيوونکو ته څو مهمې پوښتنې راولاړې کړې دي:

- آيا ناپلان شوې يا پخپل سرجوړشوي استوګنځې قانوني او شرعي بڼه خپله کړې؟
- آيا خدمتونه د عصر، ناپلان شويو پرمختيايې شرايطو لاندې وړاندې شي؟
- څه ډول کړنې او چلندونه بايدموجود وي چې دمالکيت دحقوقو سرغړونې ته رسيده ګي وکړای شي او له دې لارې دشخړو مخه ونيسي ؟
- په کومه طريقه دکابل په ښارکې ځمکه پراختيا او انکشاف وومومي؟

ددې يادښت لنډ هدف او موخه دا ده چې څو پوښتنو ته ځوابونه وړاندې کړي او په دې وسيله دافغانستان دولت ته دپاليسي مشورې پردوو مهمو اړخونو دښاري ځمکو دا ادارې به اړه برابرې کړي.

١ـ دنن ورځې دپلان جوړونې له انکشاف څخه استفاده او قانوني اسباب، په خپل سرجوړو کړيو کورونو او دځمکې په انکشاف او پراختيا باندې تمرکز.

٢ـ دمالکيت په حقوق کې سترې مداخلې اود پخپل سرجوړ شويو ځآيونو کې دتصرفاتو په تنظيم باندې تمرکز او دځمکې پرسر دشخړو او لانجو حل وفصل مسله ددې څرګندويه ده چې دکابل په ښارکې ډيره ستره ستونزه نه يوازې داچې داستوګنې دکورو کمښت دی، بلکې ځمکې ته لاس رسي او دخدمتونو وړاندې کول هم دي.

يوازې ٥٠٠٠ تنه دويجاړو شويو ودانيو په کډوالو کې ژوند کوي، له دې امله دافغانستان دولت له پاره ډيره مهمه او ستره مسله نه يوازې دا چې داستوګنې دکورونو برابرول دي ، بلکې دځمکې اولازمو زيربناوو د پراختيا او انکشاف له پاره دقانوني او شرعي چوکاټ لوړتيا هم ده، پرمختيايي پلان جوړونې کې بايد دملکيت او تصرف دحقوقو او همدارنګه دځمکو پرسرداوسنيو شخړو دحل بحثونه شامل دي.

۲
دراتلونکی پرمختیا له پاره دځمکي انکشاف اوپخپل سریا ناپلان شوي استوګنځی

قانوني او شرعي چوکاټ او زیر بنایي اړتیاوې نه یوازې دا چې په راتلونکی کې دقانوني استوګنځیو دانکشاف مسایلو ته رسیدنه وکړی، لکه څرنګه چې تقریبا په ټولو ښارونو کې په نړیواله سطحه اړتیا محسوسیږي ، بلکې پخپل سرجوړ شویو یاناپلان شویو کورونو ته به هم رسیدنه کوي. د پخپل سرجوړ شویو کورونو په سترو ساحو کې دخدمتونو وړاندې کول او دتصرفاتو قانوني جوړونه شامله ده.

دیو ستر انکشافي او پرمختیا فضایي پلان جوړول په دې لاره کې یوستر او بنسټیز ګام ګڼل کیږي. راتلونکی انکشافات او پرمختیا وې دښار توپوګرافی بشپړه او دقیقه شرحه به له ستونزو سره مخ شي چې د یو حلقوي سړك دجوړولو او یو اغیزمن عامه ترانسپوټي سیستم دانکشاف غوښتونکی دی، سره له دې چې له متروکه ځمکو څخه استفاده چې دپرمختیا بهیر ګړندی کوي.په لنډه موده کې دراتلونکی انکشافاتو او پرمختیا وو له پاره دحل اغیزناکه لاره ده تقریباً ۳۰۰،۰۰۰ له موجودو متروکه ځمکو څخه په استفادې ، دنفوس دموجود ډیروالی سره سره داستوګنې دکورونو خاوندان کیږي.

بالاخره دپرمختیاوو داسانونکی په توګه ددولت په نقش باندې بایدټینګار او تاکید وشي.

۲،۱
پخپل سر جوړیا ناپلان شوي کورونه:

په اوسنیو شرایطو کې پخپل سرجوړو شویو کورونو دکابل ښار په سلوکې ٪۸ نفوس له بې کورۍ څخه ژغورلي دي، چې په سلوکې ٪۷۰ ساحې پکې راځي ، او د ۲،۵ میلیونه امریکایي ډالرو په خصوصي پانګې اچونې (دځمکي قیمت له په پام کې نیولوڅخه پرته) شاهد او څرګندوی وي ، له دې امله پخپل سر جوړ شوي کورونه باید باقي پاتې شي. انکشافي او پرمختیا یې بحثونه باید په دې باندې تمرکز ومومي چې څه ډول پخپل سرجوړ شویو کورونو ته خدمتونه وړاندې شي ، او څه ډول داستوګنې په سیمو کې دځمکي تصرفاتو ته رسیده ګي وشي.

زیاتره په افغانستان کې دمعیاري خدمتونو وړاندې کولو مسئله دپخپل سرجوړشویو کورونو ترپلان لاندې راوړلو په وړاندې دبحث وړ موضوع ده، په دې کورونو بآندې ستري نیوکې دې ته اشاره کوي، هغوې چې دغوندیو پرسرواقع شوي دي، باید په یادو لرو چې ددغه ډول کورونو له پاره دخدمتونو وړاندې کول نسبتاً ستونزمن او ګران دي.

که څه هم چې زیاتره پخپل سرجوړشوي کورونه ٪۹۲ په هوارو ځمکودی، په نتیجه کې یوازې په مجموع کې د ۱ ٪۹،۵ پخپل سرجوړ شویو کورونو له پاره دخدمتونو وړاندې کول ستونزمن او مشکل دي، په دغو ځایونو کې دخدمتونو وړاندې کول کولی شي. ظاهرا په لږ او ټیټ معیاردهوارو ساحو په پرتله ښه والی ومومي، دغه مسئله په ځینو هیوادونو کې دجنوبي افریقا ، برازیل ، هندوستان او مراکو په شمول، تر اجرا لاندې نیول شوې ده.

برسیره پردې دغوندیو پر سر دجوړشویو کورونو دیټولو یا دځینو برخو له ړنګولو څخه باید سترګې پټې او ترې ډډه وشي، څرنګه چې دغه داستوګنې کورونه دکابل بې کوره او بیوزلو خلکو ته دکورونو په برابرولو، دفقر او غربت په راکمولو کې ارزښتناك نقش ترسره کوي.

زیاتره پخپل سرجوړ شوي کورونه، دپلان شویو کورونو سره ورته ځانګړنې لري. دغیرپلان شویو او پلان شویو کورونو حدود اربعه یو ډول دي او ځینې یې ډیرې لویې هم دي، ځینې یې د ۲۰۰ او ۳۰۰ متره مربع ترمینځ اوله ۲۵ څخه تر ۶۵ فیصده پورې آزاده ساحه (حویلی- انګړ) ناپلان شوی چې په یو هکتار ځمکه کې له ۲۰ څخه تر ۸۲کورونو پورې دي چې دناپلان شویو کورونو څخه ډیر لږ کم دی چې هغه په یوهکتار ځمکه کې ۲۲ کورونه وي، همدارنګه په ناپلان شوی ساحو کې کورونه ډیر کلك او مقاوم او له خامو خښتو څخه جوړ دی، چې دکابل دژمي دسړو په مقابل کې دساتنې یوه وسیله ګڼل کیږي، دا کورونه دهغو ناپلان شویو کورونو په څیر دی چې مخ پرودې هیوادونو لکه چې جنوبي افریقا او هندوستان کې شته دي، په ناپلان شویو ساحو کې سرکونه نسب پلان شویو ساحو ته تنګ (له ۴څخه تر ۶متر پورې) دي.

که څه هم په پلان شویو ساحو کې سرکونه ډیر پراخه دي، چې دخلکو دګڼې ګوڼې ا ونقلیه وسایلوله زیاتوالی سره سره پکې دتیریدو راتیریدو لارې موجودې وی چې دزیر بنا له پاره دلارې دحق په توګه نقش ترسره کړي. دسرکونو او کوڅونومره بندي چې فعلاً ورڅخه ناپلان شوي کورونه برخمن نه دي، باید تر لاس لاندې ونیول شي.

۲،۲
دکابل دښار راتلونکي وده او پرمختيا:

برسيره دموجود بي پلانه کورونو موضوعاتونه په رسيدنه، دولت بايد دکابل دښار دپراختيا پرمسئله هم فکر وکړي.

۱،۲،۲
دودې بهيراو تګلورى:

دکابل ښار دشمالي او جنوبي غرونو دلړى په وسيله ويشل شوى دى، چې هغه دښار دپراختيا دمخنيوي سبب ګرځي دښاردوه برخي، يوازى دښار دمرکز په وسيله سره اړه پيداکوي او نښلي، دکابل دښار دقيقه او بشپړه شرح (توپوګرافى) دښار دپراختيا له پاره دخانګړي بهير او ودې وړانديز کوي.

- دکابل دښاردقيقه او بشپړه شرحه
- (توپوګرافى) دترافيکو دهميشنى زياتوالى او ګڼې ګوڼي ځرګندويي کوي. دکابل دښار دشمالي او جنوبي برخو ارتباط او اړيکي نښلول له ستونزو ډک ښکاري او دښار په مينځ دترافيکو او نقليه وسيلو دګڼه ګوڼي او زياتوالى پرته له شکه دترافيکو داداري په تشکيلاتي جوړښت لازمو اقداماتو او دحلقوى سرکونو جوړولو ته کلکه اړتيا لري.

- دکابل دښار دبشپړې او دقيقي شرحي (توپوکرافى) دناحيو مرکزي چاري دښار له نورو برخو څخه اسانوي. دغه اسانتيا او لاس رسى دوخت په تيريدو سره دښار ديوې مرکزي ځانګړتيا پياوړي کوي او عامه ترانسپورتي سيستم دښار ي نقش له پاره اغيزمنوي.

- په حيرانونکى توګه، سره له دې چې دکابل دښار وده او پراختيا دښار ددقيقى اوبشپړې شرحې (توپوګرافى) په وسيله دمحدوده شوې ده، دنوې ښار جوړښت په لنډه يا منځنى موده کې دکابل دښار له ودې او پراختيا سره لازمي نه ګڼل کيږي . لومړنى محاسبې(۱) وړانديز کوي چې د ۳۰۰،۰۰۰ اضافي وګړوله پاره داستوګني کورونه برابرشي. دپولي دلايلو په اساس له متروکه ځمکو څخه داستفادې په انکشافاتو تمرکز دمخه په منځنى موده کې دختيځ دپراخولو او په اوږده موده کې دشمال دپراختيا وړانديز کيږي .

- همدارنګه له متروکه ځمکو څخه په استفاده کولو، دا امکان شته ، څکه چې دکابل په ښار کې دموجودو انکشافاتو او پراختيا وو ډيره برخه دحويلى يا انګړ لرونکو کورونو په اساس ده، چې له ځمکو څخه په بې اندازې اغيزمنه توګه استفاده کوي.

۲،۲،۲
د دولت نقش:

مناسبه به وي چې دولت دښاري پراختيا او انکشافاتو داسانونکي په توګه خپل نقش ترسره کړي ددې بحث له پاره دليلو نه، دکابل په ښار کې بې کوري، ديوې ودانۍ داصلى ملکيت له پاره ډير ځرګند مدرك، دتخنيکي او مالي منابعو دمحدوديت شته والى او ډير ښه نړيوال کارونه دي.
دا ډيره لرې ده چې دولت به دې وتوانيږي چې په کال کې ۲۰،۰۰۰ توټې ځمکه، چې دکابل اښر دودې له پاره ورته اړتياده استملاك کړي، دهغې پيسې ورکړي او بياهغه ودانې کړي او بيا پرې بيه (ارزښت ياقيمت) کيږدي.
همدارنګه دځمکې پراختيا دعوايدو هميشنيو منابعو ته دلاس رسيدنې اړتيا لري، چې هغه داوس له پاره عملاً په کابل کې نشته او بالاخره په نورو هيوادونو کې چې هغوی دمارکيټونو او ښاري پراختيا په برخه کې د دولت دتنظيمونکى له کټو سره ديوتضاد علايقو شاهدان دي، ديوانکشاف ورکوونکى نقش دسرته رسولو په صورت کې دولتونه ددې هيله او تمايل لري چې انحصارى لارو چارو دغه نقش ترسره کړى، لکه دډيلى ښار دا ډير کم موندل کيږي او همدارنګه کورونه دلګښت او پيسوله اړخه ډير ګران او قيمت تماميږي، ددې پرځاې چې دولت دپراختيا ورکوونکى په توګه خپل نقش ترسره کړې په عوض کې دې دقانوني پراختيا او مناسبو شبکو او ودانيو دجوړولو له پاره دې، چې په راتلونکى کې دکابل دښار دودې سبب ګرځي، دځمکې په واك او اختيار کې په ورکولو تمرکز وکړي.

۱- دستلايټي ايکونس مطالعاتو څخه د ۲۰۰۴ کال دمعلوماتو په اساس.

۳،۲،۲
دپراختیا بهیر یا دځمکې نوې پراختیا او انکشاف:

پراختیا یا دځمکي نوې انکشاف بایددیوې چټکي پروسي پواسطه تعقیب شي، ددې پرځای چي دولت خپل ټول کوښښونه او هڅې پریوه ټکی، یعني دکوچنیو ساحو دځمکو په تفصیلي او انکشافي پلانونو دی هغه متمرکزې کړي ، چي کولی شي د اړتیاوو یوې برخي ته ځواب ووایي، په عوض کي باید دمتروکه ځمکو، چي له ودانیو څخه ډکو ځمکو ترڅنګ او په مجاورت کي یي دي، یو ساده ډیزاین طرحه کړي.

په دغو ساحو کي باید دولت دعمومي او فرعي سرکونو یوه ساده شبکه دلارو دحقوقو دوراندې کولو له پاره طرحه او په نښه کړي، په نتیجه کي ځمکي باید داستوګني او ژوندانه له پاره په آزاده توګه په واك کي ورکړل شي، دولت باید په دې پړاو او مرحله کي دنویو سرکونودجوړولو څخه مخنیوې وکړي، بالاخره وروسته له دې چي دځمکي زیاتي او کافي ټوټي په نومرو وویشل شي، او پراختیا ومومي ، وروسته نو صلاحیت لرونکي مقامات کولی شي سرکونه هوار اومسطح کړي او د نومړو ساحو له پاره دښاري استوګنو په مالي مرسته خدتونه وراندې کړي، دا پروسه او بهیر باید ځمکي دتطبیق دیوې ساده طرحې په اساس په عمل کي پلې شي.

۴،۲،۲
دپراختیایي او انکشافي پلان جوړول او تد وین:

دبیړنیو اقداماتو درامینځته کولو له پاره دکابل دښآر ردراتلونکی پراختیا په منظور فضایي چوکاټ بایدپه ابتدایي بڼه ، دانکشافي او پرمختیا یي پلان له لارې ، نه دا چي دماستر پلان له لارې، چي زیات وخت ته اړتیا لري، تدوین او جوړ شي، په انکشافي پلان کي باید دالاندې مسایل شامل وي:

- دښاري پراختیا او انکشاف له پاره موخي او هدفونه.
- دزون په یوه نقشه کي ددې هدفونولنډ فضایي بیان، لکه : دهغو ځمکو په نښه کول دي چي هلته ښاري پراختیا واقع کيږي او ددې څرګندوې ده چي په هره یوه دغه ساحه کي به له څه شي استفادې وشي او دکومو معیارونو هیله کيږي.
- دځمکي دپراختیا او انکشاف مقررات چي منعکس کوونکی دي د:

(۱) دمارکیټ تقاضا(۲) په محلي بڼه دکورونو ډیزاین(۳) دبیله بیلو اقتصادي او ټولنیزو ډلو داستوګني دکورونو دمالي مسایلو له عهدې څخه وتل.

- دودانیو جوړولو او دځمکي دویشنی یا تقسیم بندی دجوازنامو دبرابرولو له پاره په بیړنی توګه دیوې کړنلارې تدوین.
- دسیمو دزیربناوو دښه کولو له پاره دپرله پسې پروګرامونو رامینځته کول اود دغو پروګرامونو په تطبیق کي د دولت ، ټولني او شخصي قرارداد کوونکو معرفي کول.
- داساسي زیر بنایي شبکي له پاره ، چي دښارونو دپراختیا او دهغو دڅنګ ساحو دپراختیا له پاره لارې پرانیزې، دساختماني پروګرامونو ترلاس لاندې نیول.
- دفضایي او دنفوس پیژندنې چوکاټ (دیموګرافی) دټولنیزو اسانتیاوو دبرابرولو له پاره.
- دیوځای کولو اویا منظمولو پروګرام ، داستفاده کوونکو دمحصول ، دنورو منابعو دمحصول او بالاخره دجایداد یا ملکیت دټکس پربنسټ.

۳
دملکیت حقوق او تصرف

دناپلان شویو کورونو تنظیم او دځمکي دپراختیا دبریالی پروسي پیل کول د ملکیت حقوقو او تصرف ته اړتیا لري، دکابل په ښار کي دځمکي دتصرف سیستم په ناپلان شویو کورونو باندې له تمرکز کولو سره یو ځای وړاندیز کیږي، که څه هم دتصرفاتو دتنظیم په پړاو کي کیداې شي شخړې او جګړې رامینځته شي، سره له دې چي په کابل کي دځمکي پرسر داسي تجربه شوی چي دشخړو دحل پرمسله باندې سپارښتني وشي. په خیرانوونکي توګه هغه شخړې او لانجي چي رسمي ببه ولري، له هغو څخه چي هیله یي کیدله، لږ په نظر راتللی ، خو دشخړو او لانجو دراڅرګندیدلو امکانات مخ په زیاتیدو دي.

دشخړو درامینځته کیدو امکانات له دوو سره اړوندو عاملونو څخه رامینځته شوي دي:
۱- دغیر رسمي ځاي پرځاي شوي وله پاره دتصرف دمصونیت نشتوالی ۱ و۲- دځمکي داداري زوړ فاسد سیستم.

۱،۳
دځمکي تصرف:

دځمکي دتصرف دتنظیم پروګرام بیلابیل اړخونه دتصرفاتو دډولونو دتشخیص، منلو وړ معیارونه، دځمکي دتصرف د دیتابیس اداره (مثلا دفضایي نقشه کښنې پوسیله) او دځمکي دتصرف لاربنودي طریقي په شمول طرحه شوي دي.
دځمکي تصرف، ډیر املا کي حقوق او اسانیتاوي رامینځته کوي، دغه اسانتیاوي داستوګني دسیمو او ځایونو دتصرفاتو له پاره، چي معمولا پکي دڅوند اسانتیاوي ، استفاده، ښه والي ورکول، دکار دسرته رسولو وسیله، نورو ته دملکیت انتقال او دځمکي په میراث پریښودل شامل دي، دځمکي دتنظیم پروګرام کولی شي دزیاتوالی له پاره دفرعي اسانتیاوو هرډول فرعي مجموعه دخپلي موخي او هدف په توګه وټاکي.
دځمکي دتصرف دتنظیم پروګرام د وړتیا دټاکنې له پاره دمنلو وړ معیارونو ته اړتیا لري، په معیارونوکي :۱- دوخت محدودیت ۲- جغرافیه ۳- توپرګارفي (دځاي بشپړه او دقیقه شرحه) ۴- زیربناګانی ۵- مالکیت ۶- دڅوند دچاپیریال ساتنه ۷- عامه مقصدونه او هدفونه او ۸- فقر شامل دي.
دجایدادونو درسمي کولو غوښتني دځمکي دنومرو فضایي رسیدني ته اړتیا لري چي په هغو کي تقاضا وي له آسانیتاوو سره صدق اوسمون لري، بالاخره دنقشه کښنې له ځینو سطحو او اربعوي تشریحاتو سیستم (سروی کول) ته اړتیا حس کیږي.
ځیرینزغورکول باید موجود ه شرایط د: (۱) حساسیت تحلیل ، دمسلي دصحبت او سموالي دبیلا بیلو برخو تجزیه (۲) دځمکي دنومرو شته والی او حتمال چي په ملي نقشه کښنې پورې اړه لري او دهغي داسانه کولو له پاره لازم سموالی(۳) دنقشه کښنې وروستی هدف او موخه (۴) دتوپوګرافی تفصیلاتو دجوړیښت تراکم(۵) هغه منابع چي په همدې موخه اومقصد ولګول شي، لرونکي وي.
همدارنګه دتصرف داسنادو غوره کول،چي دحدودي تشریحاتو سطحه پیاوړي کوي، هغوته اړتیا ده، عرفي سندونه، مالکیت مطلق وي او که کرایي ، په ځانګړي توګه دځمکي اندازه کولو او دحدودو خط اچول دعنعنوي اوسیمه ییزو سروې ګانو په طریقه او دځمکي توتو ته اړتیا لري.
داساسي ملکیت دنورو سندونو له پاره، دځمکي توتي، چي دیوتشخیص کوونکی له لارې چي دمجاورو نومرو دتفصیلاتو له ځانګړنو څخه یي حمایت او ملاتړ کیږي، کافی دی.
هر کله چي دځمکي دځانګړو نومرو له پاره د جایدادونو اسانتیاوې او حقوق دځمکي دتصرف دتنظیم له لارې وټاکل شول، دهغي ثبت او داره حتمي ده، دلته دپیچلتیا سطحه دتصرف پرهغو مدار کوتکیه لری چي تر استفادې لاندې نیول کیږي. دنومرو دجزئیاتو دتفصیل سطحه اوهغه کاري ظرفیت چي ددې ځانګړي فعالیت له پاره په دوامداره توګه اختصاص ورکول کیږي، په بنستیزنظر له دوکانونو له نمونی (یو اسیتکاهی) څخه ترڅو اړخیزو نمایندګیو پورې توپیرلري. هغه ځاي،چي دثبت او سروې چارې اداري اوسازماني مسوولیتونه سره بیلوي.
دځمکي دتصرف دتنظیم دپروګرام تطبیق ډیر پیچلي او ځوارځیز کار دی. دقانوني نتیجو په وړاندې کولوهدف اوموخې ته درسیدلو دلاری جوړیښت هم مهم ګڼل کیږي، برسیره پرثبت او دحقوقو په ښه کولو دچارو په تنظیم کي نقشه کښنه، دیولني متحد کول او ژمنه ، سروې ، او دشخړو دحل لارې شاملي دي، برسیره پردې دځمکي دتصرف دچارو تنظیم زیاتره د پراخه پروګرام یوه برخه ده، چي پکي دزیربنایي برخي په رغونه کي دمرستو ښه والي شامل دی ، دنورو چارو ښه کولو کي دفزیکي پلان جوړوني او انجینري چارو کي تخصص دیولني د هلو ځلو او هڅو شریکولو ته اړتیا دهغي دنورو اړخونو ترڅنګ لیدل کیږي.

۲،۳
پرځمکو شخړي او لانجي او دهغو حل لارې:

دشخړو دمناسب حل دسیستم طرحه دشخړې دمنابعو دقیق او ژور درک ته اړتیا لري.

۱،۲،۳
دکابل په ښارکي دشخړو منابع:

دکابل په ښار کي معمولي ترون هغه وخت و چي ښار دموجوده جایدادونو دتصرف او حقوقو په اړه له شخړو او لانجو څخه ډك و، که څه هم دکابل په ښار کي رسمي شخړې اومنازعې زیاتي دي، له دي سره سره هم دشخړو شمیر له ۱۰۰۰ څخه نه زیاتیږي، په داسې حال کي چي دکابل دښار نفوس دري ملیونو ته رسیږي، زیاتره

شخړې په هغو جایدادونو پورې تړلې دي چې بیه یې لوړه ده او همدا بیه ده چې دشخړې او لانجې او مسلې ته مهمه اوجدي بڼه ورکوي، نه دهغې حجم ، ددې شخړو منابع په عمده ډول دکورنیو دغړیو ترمینځ دی او زیاتره پخپله دهمدوی ترمینځ حل کیږي، له همدې امله درسمي جایدادونو پرسرشخړې دشخړو مهمه مسله نه تشکیلوي، مګر دشخړې امکانات پخپل ځای پاتې کیږي، چې دهمیشني عدم مصؤنیت او ناپلان شویو کورونو پراختیا ، چې هلته په هغوکې د جایدادونو دمالکینو شمیره یو ملیون ته رسیږي، ځخه رامینځته کیږي دغسې مسلې دکمزورې اداري، یاپه بلې اصطلاح دبیلابیلو سطحو ترمینځ له اداري فساد ځخه راولاړیږي.

دکابل په ښار کې دمالکیت دمصؤنیت نشتوالی ، تر هر ځه دمخه دملکیت دبیرته لاس ته راوړلو ویره او ډار بڼه را پیداکوي ، دمالکیت دعدم مصؤنیت منابع سره توپیرلري او دغه مسله باید دځمکې دتصرف په بحثونو کې په پام کې ونیول شي، زیاتره، پلان شوي استوګنې په دولتي ځمکو ، په ځانګړې توګه دښاروالۍ پرځمکو اوسیږي ، دغه مالکیت دمصؤنیت نشتوالی منبع شخصي ځمکو په نسبت په ډیرې اسانۍ سره حل کیدلای شي ، دمصؤنیت نشتوالی امکان لري دملکیت بیرته ترلاسه کولو د ډار په نتیجه کې، چې له غیرقانوني تصر ف دکور خاوند ته دمخ په زیاتیدونکې کرایي دورکړې توان نه لرل، دکڼه ګوڼې دزیاتوالی له امله دخپلوانو او دوستانو دکور دپریښودلو دارتیا په منظور دسرك او نورو خدمتونو دپلانونو دتطبیق له امله دشخصي جایدادونو په ناخبرۍ سر مصادره کولو له وجهې رامینځته شي.

پورتني یادشوي مسایل د دولتي ځمکو په پرتله نسبتا ډیر ستونزمن دی. چې حل وفصل شي، په ځانګړې توګه دښآر والۍ ځمکې، ځرنګه چې ښاروالۍ دپوره صلاحیت لرونکی ده چې خپل جایداد په خپله ولکه او تصرف کې راولي ، که ځه هم په دې مرحله کې دپورتنیو یاد شویو مسایلو تطبیق ستونزمن دی، ځکه چې دادارې فساد دمسایل رامخې ته کیږي.

په پلان شویو جایدادونو باندې دشخړو زیاته برخه یا کمزورې اداري او یا په دولتي ارګانونوکې اداري فساد رامینځته کړې دی او یایې اسانه کړې اولارې چارې یې ورته برابرې کړې دي. دغو معضلو زیاتره دجګړو د دورانونو دپالیسو یا داو بڼه منعکس کړې ده او دکمونسیتي رژیم دملکیتونو له مصادره کولو ځخه رانیولې بیا دطالبانو درژیم دځمکو قطعاتو دتخصص او اپارتمانونو تر ملکیت ګرځولو پورې ، ددې حالت ځرګندوې دی . وروسته چارې ، د ۲۰۰۱ میلادي کال ددسمبر له میاشتې ځخه وروسته تقریباً په بڼه توګه پرمخ ولاړې ، خو دغه پروسه دکابل داوسنې ښاروال پواسطه دتحقق او په عمل کې پلې کیدو پړاو ته ورسیده. سره له دې چې زیاتې ادعاګانې ا وځرګندونې شته دې چې دځمکې ویش دکمیټې غړې،هم په تیرو وختونو او هم په اوسنیو شرایطو کې خپلو خپلوانو او دوستانو ته بیرته دځمکو دقطعاتو او اپارتمانونو دتخصیص ورکولو او تر هر ځه دمخه ځانته دورکولو غوښتونکې شوي دي.

۲،۲،۳
دشخړو او لانجوحل :

زیاتو مداخلو ته اړتیا محسوسیږي چې هغو مسایلو ته، چې پورته یې یادونه وشوه ، رسیدنه وکړې، چې پکې دځمکې ، دمالکیت دطرحې (چې دمخه پرې بحث وشو) اومناسبه طرح ریزې درسمي او غیررسمي شخړو دحل وفصل له پاره مناسبې لارې دی.

په مناسبه توګه او سیستم سره درسمي او غیررسمي شخړو دحل کولو اړتیا احساسیږي، رسمي او غیر رسمي اسناد معمول دی او له دې امله دشخړې دلیل کیدلې نشي او رسمي یاشرعي قباله نشي کولی دجایدادونو ټولې شخړې او لانجې حل کړې. په واقعیت کې په زیاترو سیمو کې زیاتره سندونه غیررسمي یا شرعي دي، ځه دغیر رسمي قبالو په توګه (تقریبا په سلوکې ٪۳۰ په ساده بڼه) او ځه دعرفي قبالو په بڼه (له ٪۱۹ ځخه تر٪۸۰ پورې)چې په زیاترو سیمو کې دغه مسئله تشکیلوي.

په نتیجه کې عنعنوي یا سیمه ییز نورمونه هم یو منل شوې سکوب چې له هغې ځخه په استفادې سره کولی شو دمالکیت یو سم او معتبرسند ترتیب او برابر کړو، په دې معنا چې دشخړو دحل او دمالکیت دسیستم دبرابرولو ، په منظور دسکوب تشکیلول ستراتیژیکې جلا والی یا په پلاني جایدادونو باندې دشخړې دحل ترمینځ مطلق مفهوم باید هیرکړو ، په عمل کې دواړه رسمي او غیررسمي پروسې خپل خپل نقشونه لري، لکه ځنګه چې یو شمیر پیچلي عوامل، لکه طبیعي پیښې، دهغو موقعیت او حل کیدنه یې ټاکل کیږي ځینې شخړې دا په بشپړه توګه غیر عادلانه دي چې دهغو په حل کې ټولنیزې مداخلې صورت ونیسي ، په داسې حال کې چې غیر لازمي شخړې محکمې اورسمي د اروته وړل کیږي، په ځینو حالاتو کې زیاتره لازمي لاربښوونې کوي چې شخړې په غیررسمي ډول (دمثال په توګه په حدود اربعه او یاعامه لارې ته لاس رسي حقوق) او یا دسیمه ییزو عاملینو (لکه دمیراث دترکې

پیښې) په وسیله حل وفصل شي، په کلي ډول درسمي او غیررسمي اړیکو میکانیزم (اداري یا رسمي ، ټولنیز اوسیمه ییز) سره نږدي دي او کولی شي په اغیزمنه توګه سره ښه والي وموميږ. په محکمو کي عادلانه قضاوت باندې دخلکو باور عبارت دي له ډیرې مهمې دورنما او پس منظر څخه دکوچنیوټولنو په سطحه دشخړو په برخه کي.

دډله ییز اړیکو واقعیتونه دمخه دپالیسی په قانون او لارښود کي ځاي شوي دی. شریعت، دعامه قوانینو مجموعه دهیواد پرقوانینو برسیره دعامو کړنلارو مجموعه پر کړنلاروباندې خپل ځانګړې تاکیدونه اوټینګار ونه لري، چې په عمل کي درسمي او غیررسمي پروسې جلاوالی له مینځه وړي. په شریعت کي دتطبیق په وړاندې منځګړیتوب په ثابت او تغییر نه منونکي توګه دنظام لومړنی غوره شوي کړښه ده، او دعامو قوانینو مجموعه، سیمه ییز سازمانونه، لکه شوراګاني او سیمه ییز مشران، دجوانبو په پام کي لرلو سره په مسایلو کي دخیل دی.

درسمي حل لارو په برخه کي دمحکمو اصلاح شوې کړنلارې ، اجراات او دشخړو دحل په منظور دخلکو په وړاندې ځواب ویل یو سیاسي قدم دی، چې نه یوازې له اوسنیو شخړو سره په عادلانه او چټکه توګه چلند یا برخو رد کوي، بلکي دنویو شخړو دراځرګندیدو په مخنیوی کي هم مرسته کوي، د دوارو دولتی او قانوني حمایت او ملاتړله پاره منطقي هدف دځمکي دشخړو دیوی ځانګړې محکمي رامینځته کیدل دي، چې یو بې طرفه او ناپییلي واحد دی چې هغه کولی شي داصلاحاتو پیلامه وي. نوموړې محکمه باید دڅارني ، او ملاتړ او په مسلکي توګه داجرائیوی سیستم لرونکي وي، ترڅو وکړاي شي چې خپل دکتني وړ بریالیتوب په داسي ډول څرګند کړي چې وکړی هغه دصداقت او عدالت دکوریا ځآي په توګه وپیژني. دهغو پیښو شمیر ته له کتني پرته چې نوموړې محکمه هغه حل و فصل کوي، محکمه به ودیوښه مرکز او اداري په توګه ګڼل کیږي، چې دښار داوسیدونکو باور خپلي خواته را اړوي او قانون په عمل کي پلي کوي، که څه باید دا هیر کړو چې په اوسنیو شرایطو کي محکمي ته یوازې دښار شتمنو خلکو لاس رسیږي (ددوی په خدمت کي ده)

دعامي اداري داصلاح اوسمون له پاره یوبل ګټور هدف دښاروالی او وزارتونو ګډکمیسیون، لکه دښار او کور جوړولو وزارت او کابل ښاروالی، چې پخپل ټول قدرت او ځواك داپارتمانونو دودانیو او کور جوړولو له پاره دځمکو اختصاص له پاره کار وکړي . ټول مهم سیاسي بدلونونه چې دولت درئیس دټاکني له پاره دټول ټاکنو له سرته رسیده وروسته رامینځته شوي، دکړنلارو او لوبغاړو دنوي ازمویښت فرصت دپوره شفافیت لرنې په خاطر وړاندیز کوي ، د دفترداری موجوده او عمومي سیستم د اصلاحاتو مهم او کلیدي توکي (اجزاوي) جوړوي.

په غیر رسمي برخو کي سیمه ییزې اداري او دجایدادونو دشخړو او لانجو دحل عاملین دمرستي او ملاتړ وړ دی. له شخړو څخه له دې لنډ وتجربو څخه لاس ته راوړنې دا وړاندیز کوي چې سیمه ییز ټولنیز میکانیز مونه هم په پراخه پیمانه اجراات درلودل اوهم دفعالیت لازمه اسباب دی. دغه میکانیزمونه نه یوازې دا چې له محکمو څخه دقضیو دلرې ساتلو په منظور، بلکي په ټیټه بیه په شخړو دحل په قضیو کي ډیر ارام او دوامداره توګه مرسته وکړي. ودانی پرهغه څه چې جوړې شوي دي، منطقي او اساسي دي، دغه مسئله باید داسي توګه ترسره شي چې عامه ګټې او عادی وګړي او په بنسټیز توګه غیررسمي ارګانونه له خطر سره مخامخ نه کړي.

۴
لنډیز او نتیجه اخیستنه:

دافغانستان دولت دکابل په ښار کي دښاري ځمکو د پراختیا د اداري په منظور، دهیواد په لرې پرتو سیمو کي دهغې د پراختیا په وړاندې له ستونزو او چلینجونو سره مخامخ دی، چلینجونه عبار ت دی له: په اړوندو اداري ارګانونو کي دکاري ظرفیت نشتوالی، دګټو محول کول چې داوسني حالت ثبات بشپړوي او په زړګونو اداري کارکوونکي چې په اوس وخت کي دځمکي په اداري بوخت دي.

اساسي چلینجونه او ګرایشات په داسي بڼه چې ښآري ځمکي اداره کوي او مدرنیزه کوي، دعملي اقداماتو په لور له مرکزې ښآري پلانګذاری څخه لري یو ګام دی، چې یکي دځمکي او کورونو دبازار له احتیاط څخه دکه څارنه شامله ده، چې په هغې سره ښاري پراختیا بدلون مومي.

همدارنګه د موجودو ناپلان شویو داستوګنو کورونو اقتصادی او ټولنیز ارزښتونو حمایت او ملاتړ باید وشي.

دپالیسی دغسي اقدامات باید یو بنسټیز هادي اوعیارچاپیریال دخصوصي سکټور دهڅوني او تشویق په منظور دی له دوارو، د ځمکي خدمتونو دوړاندې کولو او هم په ښارونو کي داقتصادي کورونو له جوړولو سره ملګرتیا وکړي. بنسټیز چاپیرل باید دیو منظم سیستم لرونکي وي چې هغه

دښاروالۍ په سطحه داجرا او سرته رسیدنې پړاوته ورسیږي اودساختمانې کیفیت له مخې سم او په ناپلان شویو داستوګنې په ساحو کې دمالکیت د حقوقو له مصؤنیت څخه برخمن او د ډاډ وړ وي.

دځمکې د ادارې ټول سیستم باید دناپلان شویو جایدادونو دحقوقو لارې او دشخړو د اوراولو لارې بیرته قانوني وګرځوي. همدارنګه درسمي محکمې سیستمونه باید ډیر اغیزمن او په جدي توګه رامینځته شي. دشفافیت او ځواب ویلو معیارونه باید د دواړو، پلان شویو او ناپلان شویو سیستمونو له پار راڅرګندشي.

داصلاحاتو دا جنداٴ سرته رسول یوه ستره او پیچلې ژمنه ده، چې دبیلا بیلو ډلو کلك عزم او هوډ ته اړتیا لري، په اوږ دې مودې کې اصلاحات او سمونې په دې هوډا تصمیم دې چې دافغانستان ښارې برخې دښې اقتصادي ودې او پراختیا ورکولو او دهیواد دزیاتیدونکې نفوس ته په کتنې په ښارونو کې دژوند کولو له پاره دهغې په ټاکنه اغیزمنه وده پرمختیاو وکړي.

دپالیسۍ دایادښت په نړیوال بانك کې دجنوبې آسیا دانرژي او زیربنایي واحد پواسطه دترتیب شویو اسنادو له مخې لیکل شوی.

کابل: دښاری ځمکو معضلی ، ۲۰۰۵ میلادی کال دسپتمبر دمیاشتې دپالیسې یادښت ، دهغو څیړنو پر بنسټ چې د ۲۰۰۴ کال دسپتمبر له میاشت څخه د ۲۰۰۵ میلادي کال دجنوري ترمیاشتې پورې ترسره شوې وي.