

ستراتژی مدیریت اراضی

خلاصه اجرایی

اداره اراضی در سال 2010 با مدغم شدن چندین اداره دولتی دخیل در تنظیم و اداره زمین، ایجاد گردید. هنوز ظرفیت این اداره در امر مدیریت اراضی در تمام دهلیز های منابع بسیار محدود می باشد. اصلاحات که در مرکز کابل صورت گرفت بصورت کامل در دفاتر محلی توسعه نیافته است، و این اداره هنوز با چالش های مهم زیر مواجه می باشد:

سیاسی: در افغانستان هنوز یک دید واضح در مورد اصلاحات اداره اراضی وجود ندارد. ملاحظات سیاسی نقش عمده در شکل دادن مدیریت اراضی دارند. علاوه بر آن، مشروعیت اداره مرکزی اکثرأ در ساحات دهات به چالش کشیده می شود.

پالیسی: اداره اراضی از عدم ظرفیت عملی نمودن پالیسی ملی اراضی سال 2007 رنج می برد

قانونی: اجراءات غیر رسمی و عرفی زمین در این کشور حاکم بوده و از قوانین پیچیده و متناقض که بصورت گسترده نادیده گرفته می شوند، مجزا می باشد.

پیشنهادات برای اداره اراضی:

1. توحید و ساده سازی درازمدت چارچوب کاری حقوقی اداره اراضی افغانستان منحصیث یک هدف ستراتیژیک.
2. عهده دار شدن فعالانه پروسه های مشورت و انفاذ پلان شده قانون مدیریت اراضی و قانون استملاک اراضی
3. انجام یک ارزیابی مفصل حقوقی و تشخیص فرصت های تطبیق یا تسهیل اصلاحات حقوقی مرتبط با اداره و مدیریت اراضی
4. انسجام اجراءات عرفی اراضی افغانستان و طرح روش ها و اجراءات که مکمل یا تعقیب کننده عرف موجوده افغانستان می باشد.

سازمان: اداره اراضی شدیداً وابسته به قراردادی های مراجع تمویل کننده می باشد. انتقال دقیق مهارت ها و دانش اداری باید ارایه و تطبیق شود.

پیشنهادات برای اداره اراضی:

1. ترتیب رهنمود های عملیاتی و دستورالعمل های مفصل وظایف برای هر پست قراردادی و خدمات ملکی
2. راه اندازی دقیق برنامه های آموزشی برای کارمندان خدمات ملکی جهت حصول اطمینان از انتقال موثر مهارت ها از نیروی کاری قراردادی.

مالی: اداره اراضی شدیداً وابسته به کمک های پولی خارجی بوده و بخاطر تخصیص منابع مراجع تمویل کننده، با فشار های زیاد در داخل حکومت افغانستان مواجه است.

پیشنهادات برای اداره اراضی:

1. دریافت یک راه حل مالی با ثبات برای حد اقل 12 ماه از طرف وزارت زراعت و مالداري (احتمالاً با کمک مراجع تمویل کننده) بمنظور مطمئن شدن نسبت به آینده.
2. تامین یک وضعیت مالی ثابت با راه حل کوتاه مدت موجود.

کار عملی: صلاحیت تصمیم‌گیری تفویض نگردیده که این امر تمرکز رئیس اداره را از ستراتیژی و پالیسی منحرف می‌سازد.

پیشنهادات برای اداره اراضی:

1. طرح پلان‌های عملیاتی اداره برای هر ریاست اراضی و ساحات کلیدی عملیاتی.

تنظیمات اسناد محدود و پراکنده می‌باشد

پیشنهاد برای اداره اراضی:

1. طرح سیستم تنظیم اسناد با تفصیل تمام معلومات لازم داخلی و عمومی.

نظارت و ارزیابی: چارچوب اصلی نظارت و ارزیابی اداره اراضی که شامل پلان ستراتیژیک 2009 – 2014 می‌باشد، در روی کاغذ بوده و جنبه عملی نداشته است.

پیشنهاد:

1. طرح و پذیرش شاخص‌های اجراءات ساده کلیدی.

استملاک زمین و حل منازعات: اجراءات موجوده ظاهراً از بالا به پایین، غیر معتبر و لذا معروض به منتج شدن به منازعات، چنانچه در پروژه معدن عینک به مشاهده رسید، می‌باشد.

پیشنهادات:

1. پذیرش اصول زیر:

- استملاک زمین آخرین راه حل است تا نخستین گزینه
 - حصول اطمینان از تطابق قانونی و حقوقی پروسه‌های استملاک
 - پروسه‌های تحصیل باید به یک شیوه معتبر صورت گیرد
 - در صورت امکان، اجراءات عرفی افغانستان باید بمنظور حصول اطمینان از مشروعیت و پذیرش اجتماعی، در حل منازعات تطبیق شود.
2. بمنظور حصول اطمینان از تطابق مشروعیت و قانونی، پروسه‌های استملاک و تصفیه اراضی بطور منظم بررسی گردد.
3. طرح و تطبیق یک رهنمود طرزالعمل جامع استملاک اراضی، و نشر معلومات بمنظور آگاه ساختن مردم از حقوق خویش، توقعات مناسب و نتایج احتمالی پروسه‌ها.
4. پیگیری فعالانه ادغام اجراءات عرفی افغانستان در رابطه با استملاک اراضی طرح روش‌ها و اجراءات که مکمل عرف موجوده افغانستان یا تعقیب کننده آن باشد.

خدمات کادستر: یکی از فعالیت‌های عمده اداره اراضی ایجاد معلومات در مورد قباله، نوع، مقدار و موقعیت تمام زمین‌های افغانستان به دولت می‌باشد. ستراتیژی موجود، ثبت و تصنیف تمام زمین، نقشه تمام زمین‌ها با بلندترین مقیاس ممکنه، و حل تمام دعاوی ملکیت زمین، می‌باشد. این ستراتیژی، با توجه به توانمندی‌های موجود اداره اراضی و وضعیت افغانستان، غیر واقعیه است. در حال حاضر، اداره اراضی صرف نیاز دارد تا یک مقدار زمین‌های دولتی مناسب سرمایه‌گذاری را به نرخ‌ای که بخاطر پیشی گرفتن از تقاضای مارکیته کافی باشد، طرح نماید.

پیشنهادات:

1. دیجیتالی ساختن معلومات عمده تا حدود امکان بمنظور تسهیل اخذ معلومات و ارجاع صلاحیت و پروسه‌ها به ولایات و ولسوالی‌ها.
2. تمرکز تلاش‌ها روی مودل ثبت مبتنی بر تقاضا تا زمانیکه منابع اضافی قابل دسترس می‌شود.
3. ارایه گزینه‌های ثبت ساده کادستری بشمول نقاط مزروع و لامزروع / طرح چند ضلعی.

سند هذا ترجمه Executive Summary - Land management Strategy میباشد و به عنوان خدمت به اشخاص علاقه‌مند پیشکش میگردد. در صورت اختلاف، به متن انگلیسی این سند ترجیح داده میشود.

برنامه دهلیز منابع ملی و منطقوی: بیشتر تقاضای با ارزش بلند زمین از طرف برنامه دهلیز منابع ملی و منطقوی خواهد بود، که از اینرو باید نقطه تمرکز فعالیت ثبت کادستر و تصفیه اراضی باشد. فعالیت اداره اراضی در برنامه دهلیز منابع ملی و منطقوی بالای صدور زمین دولتی به سرمایه گذاران خصوصی، و استملاک یا تشخیص زمین های دولتی بمنظور حمایت از پروسه صدور زمین، متمرکز است. معدن مس عینک نشاندهنده محدودیت های بود که منتج به تعویق قابل ملاحظه شد. بخاطر اینکه اداره اراضی سهم موفقانه در برنامه دهلیز منابع ملی و منطقوی داشته باشد، پروسه های اداری موجود باید منظم و شفاف بوده و همکاری بین وزارت ها تقویه گردد.

پیشنهادات:

1. بهبود توانمندی عمومی عملیاتی اداره اراضی تا بتواند یک سطح مناسب خدمات را در امور مرتبط به برنامه دهلیز منابع ملی و منطقوی، بدون منحرف شدن از مسولیت های وسیع اداره خود، از خود نشان دهد.
2. ایجاد یک تیم کاری برنامه دهلیز منابع ملی و منطقوی با حضور فزیزیکی آن در اداره اراضی که شامل اعضای ادارات و وزارت های مرتبط باشد.