ستراتژی مدیریت اراضی

**خلاصه اجرائیوی**

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 اکثراً 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**: اجراآت 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 منحیث یک هدف ستراتژیک.*
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 اجراآت عرفی اراضی افغانستان و طرح روش ها و اجراآت 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 مالداری (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 تصمیم گیری تفویض نگردیده که این امر تمرکز رئیس اداره را از ستراتژی و پالیسی منحرف می سازد.

*پیشنهادات برای اداره اراضی:*

1. *طرح پلان های عملیاتی اداره برای هر ریاست اراضی و ساحات کلیدی عملیاتی.*

**تنظیمات اسناد** محدود و پراکنده می باشد

*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 ستراتژیک 2009 – 2014 می باشد، در روی کاغذ بوده و جنبه عملی نداشته است.

*پیشنهاد:*

1. *طرح و پذیرش شاخص های اجراآت ساده کلیدی*.

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

*پیشنهادات:*

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

**خدمات کادستر**: یکی از فعالیت های عمده اداره اراضی ایجاد معلومات در مورد قباله، نوع، مقدار و موقعیت تمام زمین های افغانستان به دولت می باشد. ستراتژی موجود، ثبت و تصنیف تمام زمین، نقشه تمام زمین ها با بلند ترین مقیاس ممکنه، و حل تمام دعاوی ملکیت زمین، می باشد. این ستراتژی، با توجه به توانمندی های موجود اداره اراضی و وضعیت افغانستان، غیر واقعبینانه است. در حال حاضر، اداره اراضی صرف نیاز دارد تا یک مقدار زمین های دولتی مناسب سرمایه گذاری را به نرخ ای که بخاطر پیشی گرفتن از تقاضا های مارکیت کافی باشد، طرح نماید.

*پیشنهادات:*

1. *دیجیتلی ساختن معلومات عمده تا حدود امکان بمنظور تسهیل اخذ معلومات و ارجاع صلاحیت و پروسه ها به ولایات و ولسوالی ها.*
2. *تمرکز تلاش ها روی مودل ثبت مبتنی بر تقاضا تا زمانیکه منابع اضافی قابل دسترس می شود.*
3. *ارایه گزینه های ثبت ساده کادستری بشمول نقاط مزروع و لامزروع / طرح چند ضلعی.*

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 فزیکی آن در اداره اراضی که شامل اعضای ادارات و وزارت های مرتبط باشد.***