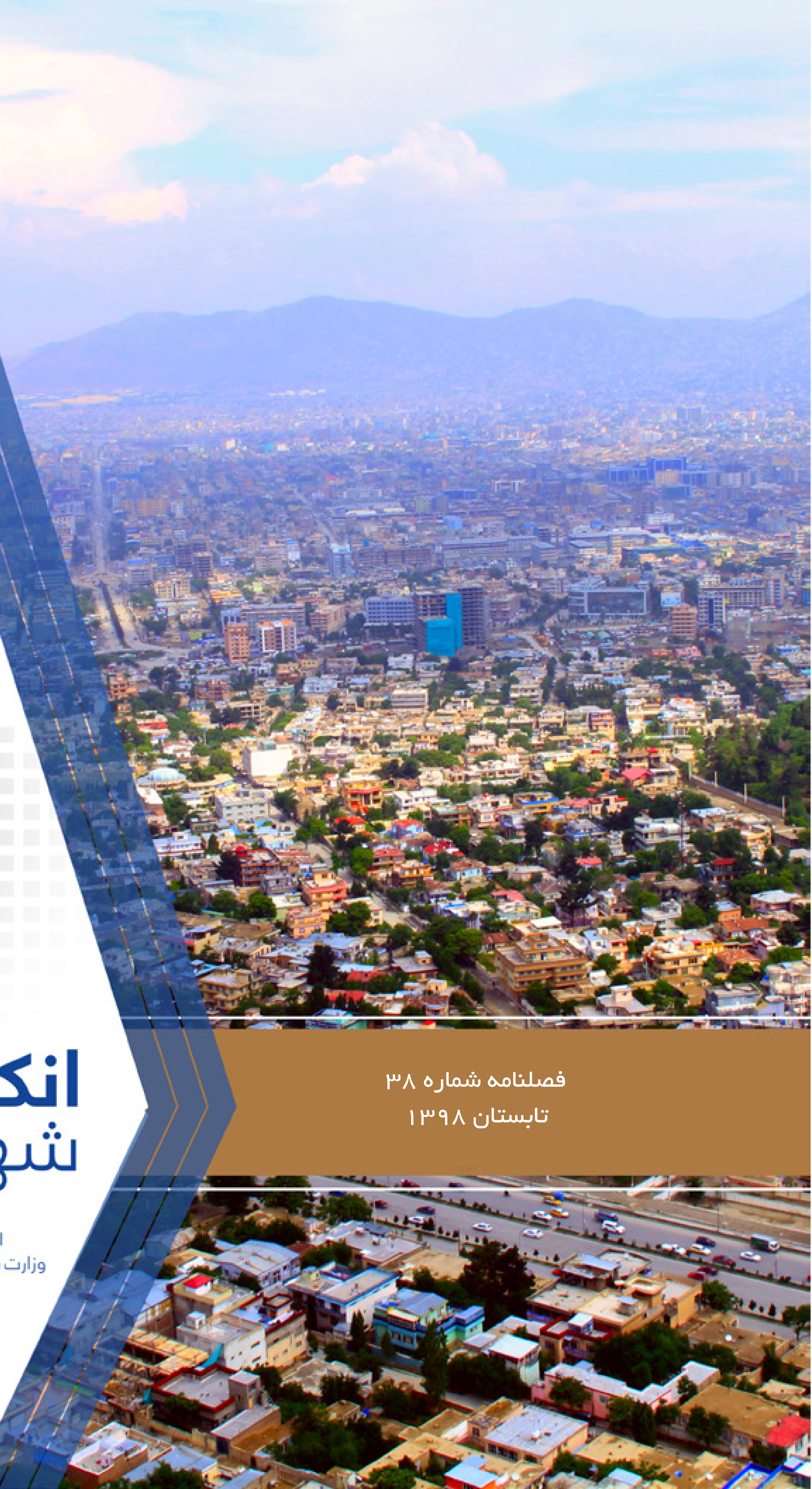
Ministry of Urban Development and Land

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت
وزارت شهر سازی و اراضی



انکشاف شهر

فصلنامه شماره ۳۸
تابستان ۱۳۹۸

ارگان نشراتی
وزارت شهرسازی و اراضی

فهرست مطالب

سخن نخست..(۱)
رویداد های مهم ....(۲)
د دولت په مرسته خصوصي پانګونه د اقتصادي ښېرازۍ زېرى ورکوي.................................(۱۲)
گام‌های استوار و کارهای بنیادی در جهت تامین منابع آبی پایتخت.....................................(۱٦)
د ملي بیرغ تر ټولو ستر پارک د جوړېدو په حال کې..(۱۹)
د ټرانسپورټي زېربناوو جوړول، د کابل ښاروالۍ لومړیتوب..(۲۱)
اصول و قواعد کاربری زمین شهری...(۲۳)
د هوا ککړتیا د راکمولو لپاره بل ځېرکی پرانیستل شو...(۲۵)
پلان‌های تفصیلی شهری و شرایط طرح و ترتیب آن‌ها...(۲۷)
ضرورت تاسیس مراکز علمی و تحقیقاتی شهرسازی و اراضی در افغانستان.............................(۳۳)
نقش مردم در بهسازی ساحات غیررسمی شهری...(۳٦)
قلعه اختیارالدین؛ د لرغوني هرات تاریخي ارګ..(۳۸)
تحلیل اجتماعی و اقتصادی پروژه‌های تنظیم مجدد زمین در شهر کابل..................................(۴۰)

صاحب امتیاز: وزارت شهرسازی و اراضی
مدیر مسؤل: حمید اسدی
معاون مدیر مسؤل: افق روشن
تصحیح کننده گان: حشمت ناصری، مرضیه رضایی، محمد یوسف روستایی، سید اسحاق سادات
هیئت تحریر: ضمیر ساپی، احمد ضیا انتظار، خالده نظامی، حامیه نادری، عبدالله فکور، نوید نبی زاده، افق روشن و حمید اسدی
عکاس: محمد نعیم عمر و امان الله صداقت
دیزاینر: محمد نعیم عمر
چاپ: مطبعه آزادی

Ministry of Urban Development and Land
د ښار جوړولو او ځمکو وزارت
وزارت شهر سازی و اراضی

ایمیل: media@mudl.gov.af
ویب سایت: www.mudl.gov.af
شماره تماس: ۱۰۱۲

ټولنیز او اقتصادي ودې او چاپیریال ساتنې ته ژمن!
متعهد به رشد اجتماعی، اقتصادی و حفاظت از محیط زیست!
Committed to Social & Economic Growth and Environmental Protection!

سخن نخست

توسعهٔ شهری در صدر اولویت‌های وزارت شهرسازی و اراضی

وزارت شهرسازی و اراضی به عنوان یک نهاد فعال و متعهد به ایجاد شهرهای دارای تسهیلات شهری بر اساس اصول انکشاف متوازن و پایدار در چهارچوب دولت جمهوری اسلامی افغانستان مسوولیت دارد که پلان‌های وسیعی را برای بهبود شهرهای کشور ترتیب دهد و بر مبنای همین اصل، تا اکنون در بخش سیاست گذاری شهری دستآوردهای قابل ملاحظهٔ داشته است.

ترتیب ده‌ها پلان استراتیژیک، تفصیلی و منطقوی برای ولسوالی‌ها و شهرهای کشور به هدف ترسیم دورنمای انکشاف شهری تا پنجاه سال آینده و چهارچوب طراحی شهر کابل را می‌توان جز این دستآوردها خواند. علاوه برآن، هم اکنون کار بر ترتیب چهارچوب طراحی ۹ شهر دیگر کشور نیز جریان دارد.

پلان گذاری شهری مهم‌ترین عنصر در انکشاف یک شهر است. مسایلی که در تهیه و ترتیب پلان‌ها در نظر گرفته می‌شود، توسعهٔ موجوده، توسعهٔ پیشنهادی، زیربناهای خدماتی، چهارچوب طراحی جاده‌ها و اصول توسعه پایدار می‌باشد.

بنا براین وزارت شهرسازی و اراضی با مطالعات دقیق از زمین، جمعیت، اقتصاد و فرهنگ شهرهای افغانستان، وضعیت پلانی شهرها را واضح ساخته و سعی ورزیده که با توجه به اهمیت فوق‌العاده در فرایند توسعهٔ شهری، فعالیت‌های مطابق به شرایط را انجام دهد.

با نظرداشت این موضوعات، پروسهٔ رشد توسعهٔ شهری در سراسر کشور همانند تمام کشورهای روبه انکشاف جهان به سرعت جریان دارد و این وزارت با استفاده از ظرفیت و امکانات خویش، سعی و تلاش نموده تا استراتیژی توسعهٔ شهری را با تعهد تمام برای ایجاد تغییر در نظام شهری کشور ترتیب و تطبیق نماید.

از این جهت، اولویت اساسی وزارت شهرسازی و اراضی بر پلان سازی دقیق شهری، هدفمند سازی توسعهٔ شهری، اشتغالزایی در شهرها، افزایش درآمد ملی، رفاه اجتماعی، مدرن سازی شهری، جلوگیری از رشد ساحات غیر پلانی، ثبت ساحات غیررسمی شهری و بهسازی این ساحات، ترتیب پلان‌های انکشاف منطقوی، پلان‌های استراتیژیک، پلان‌های تفصیلی، سروی و تهیهٔ پلان شهرک‌های معلمین و بازسازی و مرمت آبدات تاریخی فرهنگی در تمام شهرهای افغانستان می‌باشد.

ماستر پلان یک شهر که دورنمای انکشاف شهر را تعیین می‌نماید، از اهمیت اساسی در توسعهٔ شهرها برخوردار است. از این جهت، چهارچوب طراحی شهر کابل در شش جلد تکمیل و تحت تطبیق بوده، هکذا کار روی ترتیب چهارچوب طراحی ۹ شهر دیگر آغاز گردیده و قرار است برای تمامی شهرهای کشور چهارچوب پلان گذاری شهری را تدوین و زمینهٔ مبدل شدن شهرها به ماشین رشد اقتصادی فراهم گردد.

وزارت شهر سازی و اراضی از طریق دستیابی به اهداف استراتیژی انکشاف شهری به دنبال تحول و توسعهٔ مستمر می‌باشد و تلاش این وزارت بر این بوده تا با مشارکت تمام سکتورهای مرتبط و ذیدخل در مسایل مربوط به شهرها، زمینه را برای توسعه و رشد بیشتر سکتور شهری فراهم سازد.

محترم محمد جواد پیکار: دولتي ځمکي د اوسني او راتلونکي نسل ګډه او ستره پانګه ده

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت په نوښت د دولتي ځمکو بانک پنځه ورځنی روزنيز ورکشاپ د ښار جوړولو او ځمکو سرپرست وزير محترم محمد جواد پيکار، د دغه وزارت معينانو، د ښار جوړولو او ځمکو وزارت مرکزي او ولايتي رئيسانو، د ياد بانک چارواکيو او په افغانستان کې د يو.ان هبيتات دفتر مشر محترم فرناندو دی‌کروز په ګډون جوړ شو.
دغه ورکشاپ د دولتي ځمکو بانک په اړه د يو مستند فلم په خپرېدو پيل شو او ورپسې د ښار جوړولو او ځمکو سرپرست وزير خپله وينا واوروله.
محترم محمد جواد پيکار، د ښار جوړولو او ځمکو وزارت په تشکيلاتي جوړښت کې د نويو رياستونو او ادارو لکه د افغانستان د انجينيرۍ او مهندسۍ انکشاف ادارې، ښاري او ساختماني سرغړونو ته د رسېدنې ادارې، د تاريخي ابدو د مرمت او بيارغونې ادارې، د کور جوړونې ادارې، د خصوصي سازۍ معينيت او په زونونو کې عمومي رياستونو ته په اشارې زياته کړه چې دغه ډول اداري او نورو مثبتو بدلونونو په پايله کې د ياد وزارت ټولې چارې په ښه توګه روانې دي.
د ښار جوړولو او ځمکو سرپرست وزير د پاليسۍ جوړونې برخه کې يادونه وکړه چې نهو ښارونو لپاره د ساساکي پر پلان کار روان دی، څو له لارې يې د دغو ښارونو د پراختيا مسير په ډاګه شي.
محترم محمد جواد پيکار په دغو ټولو برنامو او نوښتونو کې د جلالتمآب جمهور رئيس له ملاتړ څخه په مننې څرګنده کړه چې تر لاس لاندې برنامې د افغانستان لپاره د يوې ښې راتلونکي زېری ورکوي.
د ښار جوړولو او ځمکو سرپرست وزير همدا رنګه وويل، د لومړي ځل لپاره د حکومت د مشرتابه له ژمنې او د قانون له حکم سره سم د

پاتی برخه ۳ مخ...

رویداد های مهم

.... دولتي ځمکو غصب جرم ګڼل کېږي او په دې برخه کې د ښار جوړولو او ځمکو وزارت بې‌سارې لاس‌ته راوړنې لري چې د هېواد په کچه د ۵۰۰ زره جريبه ځمکې استرداد، عدلي او قضايي ارګانونو ته پر غصب د تورنو کسانو پېژندنه او غصب شويو دولتي ځمکو ته رسېدنه د هغو ښې بېلګې دي.

محترم محمد جواد پيکار په خپلو خبرو کې د دولتي ځمکو بانک يادونه هم وکړه او ويې ويل: «د دولتي ځمکو بانک له لارې تر دې دمه ۴ اعشاريه ۴ مېليونه جريبه دولتي ځمکه سروې او ثبت شوې ده. د دولتي ځمکو د دغې لويې برخې سروې، د افغانستان په ځمکوالی تاريخ کې يو ستر انقلاب بلل کېږي. د بهرنيو ادارو له هر اړخيزې مرستې څخه په منني دا بايد ووايم چې موږ د دولتي ځمکو بانک په دويم پړاو کې له ثبت شويو ځمکو د ګټې اخېستلو څرنګوالي په اړه کار کوو. دولتي ځمکه د اوس او راتلونکي نسل ستره پانګه ده او موږ د دغې پانګې ساتنې ته ژمن يو.»

محترم محمد جواد پيکار، مرکزي او ولايتي رئيسانو ته د اداري چارو عصري کېدو، د فساد او غصب پر وړاندې د مبارزې، د دولتي ځمکو بانک او د غيررسمي ښاري سيمو ثبت پروګرام د چارو چټکتيا په هکله هم يو لړ لارښوونې وکړې.

د دولتي ځمکو بانک ورکشاپ په لومړۍ ورځ افغانستان کې د يو.ان هبيتات دفتر مشر محترم فرناندو دې‌کروز هم په خپله وينا کې د دولتي ځمکو بانک بې‌سارې لاس ته راوړنه کې د ښار جوړولو او ځمکو سرپرست وزير هڅې وستايلې.

د ويلو ده چې د دولتي ځمکو بانک په پنځه ورځني ورکشاپ کې، ګډونوالو ته د دولتي ځمکو بانک عملي چارو او داسې نورو برخو په اړه روزنه ورکړل شوه.

تفاهم‌نامۀ بین‌الوزارتی و قرارداد اجاره‌دهی زمین برای ایجاد مرکز حمایت از اطفال و افراد دارای معلولیت به امضاء رسید

در نشستی که در وزارت شهرسازی و اراضی برگزار شده بود، تفاهم‌نامه چهارجانبه برای ایجاد مرکز حمایت از اطفال و افراد دارای معلولیت در کابل از سوی محترم محمد جواد پیکار سرپرست وزارت شهرسازی و اراضی، محترم سید انور سادات سرپرست وزارت کار و امور اجتماعی، محترم لعل الدین آریوبی وزیر دولت در امور شهداء و معلولین و محترمه لیل محب، رئیس موسسۀ ابتکار اطفال توانا (ECI) به امضاء رسید.

این تفاهم‌نامۀ همکاری‌ها، به تاسی از مصوبۀ شماره ۵ کابینه جمهوری اسلامی افغانستان مورخ ۱۳۹۸/۴/۸ در هشت ماده به هدف ایجاد فضای مصئون و مطمین، تامین حقوق اطفال و افراد دارای معلولیت در قسمت بود و باش، تعلیم و تربیه و مراقبت‌های صحی اطفال ترتیب و به امضاء رسیده است.

محترم محمد جواد پیکار، سرپرست وزارت شهرسازی و اراضی حین امضای تفاهم‌نامه، آن را یک سند حقوقی کامل توصیف کرد. سرپرست وزارت شهرسازی و اراضی اذعان داشت که در این تفاهم‌نامه، وظایف و مسئولیت‌های وزارت‌های شهرسازی و اراضی، کار و امور اجتماعی و وزارت دولت در امور شهدا و معلولین واضح شده است.

متعاقباً قرارداد اجاره‌دهی زمین دولتی برای اعمار مرکز حمایت از اطفال و افراد دارای معلولیت از سوی محترم وحیدالرحمان رحمانی، رئیس عمومی خصوصی سازی و محترمه الهه ایلی عمر، از مسئولان موسسۀ ابتکار اطفال توانا (ECI) نیز به امضاء رسید.

طبق این تفاهم‌نامه؛ وزارت شهرسازی و اراضی موازی ۷ جریب زمین واقع در ساحۀ قلعچه خُمدان مربوطات ناحیۀ هشتم شهر کابل را حسب قرارداد سی ساله جهت ایجاد مرکز حمایت از اطفال و افراد دارای معلولیت در اختیار موسسۀ ابتکار اطفال توانا (ECI) قرار می‌دهد.

موسسۀ ابتکار اطفال توانا (ECI) طبق این قرارداد، پنج میلیون دالر امریکایی را در اعمار این مرکز هزینه می‌کند.

رئیس جمهور غنی: برنامه عمل انکشاف شهری باید به سرعت تطبیق گردد

جلسهٔ هماهنگی کمیسیون شهری تحت ریاست جلالتمآب محمد اشرف غنی رئیس جمهوری اسلامی افغانستان در ارگ ریاست جمهوری تدویر یافت.

در این جلسه مسئولان وزارت‌های شهرسازی و اراضی و ترانسپورت و شاروالی کابل، گزارش پیشرفت کار پلان چهارچوب انکشاف استراتیژیک پنج شهر را ارایه کردند.

مسئولان وزارت شهرسازی و اراضی گفتند، مرحلهٔ اول کار پلان چهارچوب انکشاف استراتیژیک در شهرهای خوست، جلال آباد، هرات، کندهار و مزارشریف در جریان است و تا ماه ثور سال آینده تکمیل می‌گردد و مرحلهٔ دوم آن که شهرهای کندز، چاریکار، لشکرگاه و قلات را در بر می‌گیرد، تا پنج ماه آینده آغاز خواهد شد.

رئیس جمهور غنی پس از استماع گزارش متذکره، گفت که برنامهٔ عمل انکشاف شهری به سرعت باید تطبیق گردد و در این خصوص اقدامات عاجل نیاز است.

وی افزود که به اهمیت ترانزیتی این شهرها توجه صورت گیرد، زیرا هر کدام آن مرکز صنعت و صادرات بوده و به حفظ آثار تاریخی در این شهرها نیز باید توجه جدی شود.

در بخش دیگر جلسه در رابطه به راه‌های جلوگیری از گشت و گذار وسایط نقلیه باربری تناژ بلند که باعث تخریب پیش از وقت سرک‌ها می‌گردد، بستهٔ معلوماتی ارایه گردید و در این خصوص بحث‌های همه جانبه نیز صورت گرفت.

رئیس جمهور غنی بخاطر جلوگیری از تخریب سرک‌ها به مسئولان، پولیس وزارت امور داخله و پولیس ترافیک هدایت داد تا وسایط نقلیه باربری را که اضافه بار دارند، متوقف ساخته و با آنان در مطابقت به قانون برخورد جدی نمایند.

جمهوررئیس غني د امنیتي او دفاعي ځواکونو د شهیدانو کورنیوته د استوګنې نومرو اسناد وویشل

د افغانستان د اسلامي جمهوریت جلالتمآب جمهور رئیس محمد اشرف غني پیروزي ښارګوټي کې د امنیتي او دفاعي ځواکونو د شهیدانو ورثې ته د استوګنې نومرو د اسنادو د وېش په مراسمو کې ګډون او وینا وکړه.

په دې مراسمو کې چې د ارګ په چهارچنار مانۍ کې ترسره شول، د هېواد لومړۍ مېرمن او یو شمېر دولتي اراکینو هم پهکې حضور درلود، لومړی د ښار جوړولو او ځمکو وزارت سرپرست جواد پیکار د پیروزي ښارګوټي په اړه ووېل، د جلالتمآب جمهور رئیس د حکم پر اساس دغه وزارت توانېدلی چې د هېواد د امنیتي او دفاعي ځواکونو ورثې ته د کابل ولایت په ده سبز سیمه کې په ۸ زره جریبه ځمکه پیروزي ښارګوټی چې ۱۱۰۷۷ د استوګنې نومرې لري، جوړ کړي.

هغه زیاته کړه، دا مهال په یاد ښارګوټي کې په څلورو فازونو کې د استوګنې نومرې وېشلو ته چمتو دي او په پنځم او شپږم فاز هم کار جریان لري.

د ښار جوړولو او ځمکو سرپرست وزیر وړاندیز وکړ چې له مسکن صندوق جلا دې د هېواد د امنیتي او دفاعي ځواکونو د شهیدانو ورثې ته د کورونو وجهي صندوق جوړ او اړوندې اداري، ملي بودجه او کورنې او بهرنې مرسته کوونکي دې هغه تمویل کړي. هغه زیاته کړه، د امنیتي او دفاعي ځواکونو د شهیدانو وارثینو ته دې د آپارتمانونو او حویلۍ په ډول کورونه برابر او د سیما په خاطر دې د افغان کور جوړولو اداري له لوري جوړ شي.

پاتی برخه ۷ مخ ...

رویداد های مهم

... وروسته جلالتمآب جمهور رئیس غني په خپلو خبرو کې د امنیتي او دفاعي ځواکونو د شهیدانو وارثینو ته وویل: «زه هره ورځ ستاسو غم او ژور درد احساسوم، موږ ټول ستاسو پوروړي یو او د دې ملت د هر فرد او د دولت د هر چارواکي وجداني، قانوني او اخلاقي دنده ده چې ستاسو دغه پور اداء کړي.»

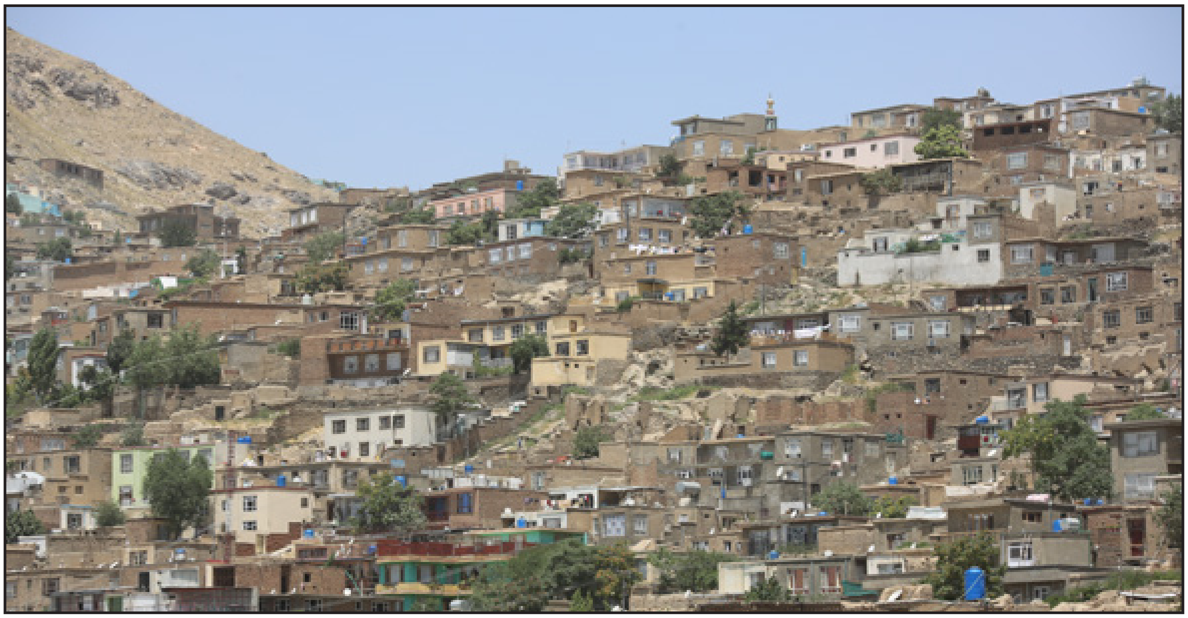
د هېواد جلالتمآب جمهور رئیس څرګنده کړه، په تېر کې له ۹۰۰ زرو جریبو زیاته ځمکه غصب شوې او غاصبینو خپلو خپلوانو ته وېشلې وه. دا څنګه امکان لري چې د امنیتي او دفاعي ځواکونو د شهیدانو وارثین دې سرپناه ونه لري او د غاصبینو خپلوان دې د ځمکو مالکان وي؟»

جلالتمآب جمهور رئیس د ښارجوړولو او ځمکو وزارت د ټولو وړاندیزونو د تائید ترڅنګ وویل: د شهیدانو او معلولینو په چارو کې د دولت وزارت باید تغییر وکړي او په ملي دفاع او کورنیو چارو وزارتونو کې د امنیتي ځواکونو د شهیدانو د وارثینو مواظبت باید بنسټیز تحول وکړي.

جلالتمآب جمهور رئیس د امنیتي او دفاعي ځواکونو د شهیدانو د ملاتړ لپاره د صندوق جوړېدو ملاتړ وکړ او هغوی ته یې د کورونو جوړېدل تائید کړل. همداراز ښار جوړولو او ځمکو وزارت ته یې هم لارښوونه وکړه چې د شهیدانو وارثینو ته د ځمکو د وېش بهیر دې چټک کړي او په هغو ولایتونو کې چې د کورونو لپاره ځمکې نشته، مناسب بدیل پیدا کړي.

په دې مراسمو کې، د هېواد جلالتمآب جمهور رئیس او لومړۍ مېرمن د امنیتي او دفاعي ځواکونو د شهیدانو ۱۱۷۷ وارسینو له ډلې پر یو شمېر هغو د استوګنې نمرو اسناد ووېشل.

به تعداد ۷۱۸۰۳۲ خانهٔ غیررسمی در هشت شهر کشور سروی و ثبت شده است



وزارت شهرسازی و اراضی از زمان آغاز برنامهٔ ثبت ساحات غیررسمی شهری در شهرهای کابل، هرات، مزار شریف، قندهار، جلال آباد، فراه، بامیان و نیلی، در مجموع به تعداد ۷۱۸۰۳۲ خانهٔ غیررسمی و غیرپلانی را سروی و ثبت نموده است.

از میان این رقم، ۴۵۶۶۳۴ خانه در شهر کابل، ۷۸۸۷۱ خانه در شهر مزار شریف، ۷۱۴۷۹ خانه در شهر هرات، ۴۴۰۵۷ خانه در شهر قندهار، ۲۳۴۷۵ خانه در شهر جلال آباد، ۱۲۰۱۴ خانه در شهر فراه، ۱۲۳۹۲ خانه در شهر بامیان، ۷۱۳۸ خانه در شهر نیلی، ۲۹۱۰ خانه در ولسوالی میربچه کوت ولایت کابل، ۲۴۵۲ خانه در ولسوالی بلخ، ۲۱۵۶ خانه در ولسوالی سپین بولدک ولایت قندهار و ۴۴۵۴ خانه هم در ولسوالی انجیل ثبت و سروی شده است.

وزارت شهرسازی و اراضی همزمان با جریان ثبت و سروی خانه‌های غیررسمی شهری در شهرهای یادشده، حدود ۲۰ هزار سند ملکیت را برای باشنده‌گان شهرهای کابل، هرات، جلال آباد، بامیان و نیلی توزیع نموده است.

وزارت شهرسازی و اراضی بر اساس تعهد جلالتمآب رئیس جمهوری اسلامی افغانستان در خصوص تأمین مصئونیت ملکیت‌های مردم، مهار روند رو به افزایش غصب زمین‌های دولتی، بهبود روند مدیریت و کنترول زمینداری، رشد اقتصادی و ارایه خدمات بهتر شهری در سال ۱۳۹۶ خورشیدی؛ طرح ایجاد برنامهٔ ثبت ساحات غیررسمی شهری را به اساس مادهٔ ۱۱۲ قانون تنظیم امور زمینداری به شورای عالی اراضی، آب و محیط زیست ارایه نمود که مورد تائید شورا و منظوری جلالتمآب رئیس جمهور کشور قرار گرفت و هم اکنون کارهای عملی آن جریان دارد.

۲۵ جریب زمین برای دارالافتاء، مکتب الازهر و ساختمان لیلیه اختصاص داده می‌شود

محترم محمد جواد پیکار، سرپرست وزارت شهرسازی و اراضی در دفتر کارش با محترم عبدالشکور مهجور، مشاور ارشد حقوقی دفتر شورای امنیت ملی دیدار کرد.

ابتداء محترم عبدالشکور مهجور، مشاور ارشد حقوقی دفتر شورای امنیت ملی گفت، حسب فرمان مقام عالی ریاست جمهوری مبنی بر ایجاد دارالافتای جمهوری اسلامی افغانستان، آماده‌گی‌ها برای آغاز کار رسمی آن آغاز شده است.

محترم مهجور، از وزارت شهرسازی و اراضی خواست تا ضمن اختصاص زمین سفید دولتی برای اعمار تعمیر مرکز دارالافتاء، کارهای دیزاین آن را نیز به پیش ببرد.

متعاقباً محترم محمد جواد پیکار، سرپرست وزارت شهرسازی و اراضی افزود، زمین سفید دولتی در جوار قطعه زمین اختصاصی برای اعمار مرکز اسلامی، محل مناسب برای اعمار دارالافتاء است.

محترم محمد جواد پیکار به معینیت ساختمانی، مرکز دیزاین، پروژه طرح و ترتیب پلان‌های شهری (SDP) و برنامهٔ کمپلکس اداری دارالامان وظیفه سپرد تا بعد از سروی محل و مشاهدات عینی، ۱۵ جریب زمین را برای دارالافتاء، ۵ جریب زمین را برای مکتب الازهر و ۵ جریب زمین را نیز برای ساختمان لیلیه اختصاص دهند.

سرپرست وزارت شهرسازی و اراضی همچنان به بخش‌های مربوطه هدایت داد تا پلان استفاده از زمین تپهٔ مرنجان و اطراف آن را همچنان ترتیب نمایند.

محترم محمد جواد پیکار، به دوام صحبت‌هایش به ریاست عمومی املاک دولتی نیز وظیفه سپرد که تا زمان اعمار ساختمان دارالافتاء بر تپهٔ مرنجان، ساختمانی را برای استقرار موقتی این مرکز تدارک ببیند.

گفتنیست، دارالافتای جمهوری اسلامی افغانستان حسب فرمان مقام عالی ریاست جمهوری به عنوان یگانه مرجع صدور فتواهای شرعی تاسیس گردیده است.

په ۲۸ ولایتونو کې نږدې ۴,۵ مېلیونه جریبه دولتي ځمکه سروې شوه

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت په ۲۸ ولایتونو کې د دولتي ځمکو بانک برنامې له لارې د زمري میاشتې تر پایه پې ټول‌ټال ۴۴۸۹۲۶۲ جریبه دولتي ځمکې او د دولت تر استفادې لاندې عامه ملکیتونه سروې او ثبت کړي دي.

له دې جملې ۳۶۳۱۷۴ جریبه په ننګرهار، ۲۲۵۸۰۵ جریبه په کابل، ۲۱۹۹۵۱ جریبه په بلخ، ۱۸۵۰۳۵ جریبه په هرات، ۱۷۴۳۴۶ جریبه په کندهار، ۲۰۵۰۱۱ جریبه په کندوز، ۲۳۰۶۵۵ جریبه په نیمروز، ۱۷۳۸۵۰ جریبه په سرپل، ۱۳۹۸۷۰ جریبه په جوزجان،۱۸۳۱۹۴ جریبه په لوګر، ۲۱۱۱۵۵ جریبه په پکتیا، ۲۰۳۶۷۳ جریبه په پکتیکا کې سروې شوې ده.

همدا راز دې وزارت ۱۵۳۴۶۰ جریبه په تخار، ۱۱۶۴۲۱ جریبه په هلمند، ۱۲۹۸۲۵ جریبه په پروان، ۱۵۱۱۲۹ جریبه په فاریاب، ۱۳۸۳۲۲ جریبه په بغلان، ۱۵۴۵۹۲ جریبه په خوست، ۱۰۳۶۹۴ جریبه په بامیان، ۲۰۰۱۹۱ جریبه په زابل، ۱۴۱۴۹۳ جریبه په غزني، ۱۵۶۷۹۷ جریبه په لغمان، ۷۷۷۲۹ جریبه په سمنګان، ۴۹۵۹۷ جریبه په کاپیسا، ۷۸۶۶۸ جریبه په میدان وردک، ۶۹۹۳۰ جریبه په دایکندي، ۱۱۲۱۷۵ جریبه په غور، ۱۳۹۴۴۷ جریبه په بادغیس او ۷۲ جریبه نوره په فراه ولایت کې سروې شوې ده.

د دولتي ځمکو بانک اړوندو چارو کې له نوې ټکنالوژۍ څخه کار اخېستل کېږي او د دې تر څنګ له یوې خوا د غصب مخنیوی کېږي او له بلې خوا راستنېدونکیو، کورنیو بې‌ځایه شویو، د هېواد شهیدو امنیتي او دفاعي ځواکو کورنیو ته د ځمکو عادلانه وېش لپاره یوه لویه لاس‌ته راوړنه ده.

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د ځمکوالې چارو په تاریخ کې د همدې بانک له لارې د لومړي ځل لپاره څه باندې ۱۸ زره جریبه دولتي ځمکه اړوندو دولتي ادارو د شاوخوا سلو پروژو تطبیق په پار انتقال هم کړې ده.

محترم محمد جواد پیکار: از طریق فابریکهٔ تولید قطعات پیش ساخت ۱۰۰ باب مکتب طی سال ۱۳۹۸ اعمار می‌گردد

محترم محمد جواد پیکار، سرپرست وزارت شهرسازی و اراضی از بخش‌های مختلف فابریکهٔ تولید قطعات پیش ساخت بازدید به عمل آورد.

سرپرست وزارت شهرسازی و اراضی حین بازدید، از نقش آن در ساخت و ساز مکاتب و ساختمان‌های عامه مفید و ارزنده تلقی نمود.

محترم محمد جواد پیکار با قدردانی از تمام کارمندان این فابریکه، از آنان خواست تا با جدیت و مسئولیت پذیری وظایف محولهٔ شان را انجام دهند.

سرپرست وزارت شهرسازی و اراضی ضمن تاکید بر تقویت هرچه بیشتر فابریکهٔ تولید قطعات پیش ساخت، بر فعال ساختن بخش‌های دیگر از قبیل نجاری و حجاری نیز هدایت داد و افزود که با این کار روند ساخت و ساز ساختمان‌های عامه بیشتر تسریع خواهد شد.

وزارت شهرسازی و اراضی از طریق فابریکهٔ تولید قطعات پیش ساخت، کار اعمار ۲۳۵ ساختمان عامه شامل ۱۰۰ باب را آغاز کرده و طی سال ۱۳۹۸ تکمیل و به بهره برداری می‌سپارد.

د دولت په مرسته خصوصي پانګونه د اقتصادي ښېرازۍ زېرې وركوي

حميد اسدي

د پرمختلليو هېوادونو د پرمختګ يو راز د خصوصي سکټور پانګونې په جذب او په عامه او خصوصي پانګې اچونې کې نغښتې ده. طبيعي ده چې ځمکې او ملکيتونه په تېره بيا دولتي هغه د پانګونې په جذب کې خورا مهمه ونډه لري، په دې معنا چې ځمکه په خپله ستره پانګه ده او دغه پانګه هغه وخت ښه غوړېدای شي چې د سم مديريت له لارې پر هغې د پانګونې زمينه برابره شي.

د نړۍ ډېرى هېوادونو لکه سويلي کوريا، ترکيې، سينګاپور، ماليزيا، جيورجيا، چين، جرمني هند او داسې نورو د دولتي ځمکو او ملکيتونو د سم مديريت او د پانګې جذب له لارې ستره اقتصادي بريا ترلاسه کړې او اوس د نړۍ سترو اقتصادي هېوادونو په توګه پېژندل کيږي. افغانستان هم د درېيمې نړۍ مخ پر ودې هېواد په توګه د اقتصادي او ټولنيز پرمختګ لپاره اړ دی چې د سترې پانګې په توګه له دولتي ځمکو او ملکيتونو څخه سمه ګټه پورته کړي، ځو له يوې خوا پر بهرنيو مرستو تکيه راکمه کړي او له بلې خوا د دولتي ځمکو او ملکيتونو د مديريت پخوانى او د اوسنيو اړتياو په نظر کې نيولو سره بې‌کاره سيستم پر نوي او مدرن هغه واړوي. دې سترې موخې ته د رسېدو يوه لار دا ده چې پانګه‌والو ته پر دولتي ځمکو او ملکيتونو د پانګې اچونې زمينه برابره کړي.

وروسته له هغې چې د ښاروالیو قانون د ۷۶ مې مادې د حکم پر بنسټ د دولتي ځمکو او املاکو د مديريت مسئوليت د ښار جوړولو او ځمکو وزارت تر غاړې شو، دغه وزارت د کابل د طراحۍ چوکاټ لرليد په نظر کې نيولو او د جلالتمآب جمهور رئيس لارښوونو سره سم

یوازې په پلازمېنه کابل کې د پانګې اچونې لس سوداګریزې کښوړې چمتو کړې دي چې هر یو له ځمکو څخه د سمې استفادې له لارې د هېوادوالو په اقتصادي او ټولنیز ژوند کې مثبت بدلون راوستی شي.

دلته د پانګې اچونې د هرې کښوړې په اړه په جلا جلا توګه معلومات درکوو:

۱ - په درېیم مکروریانو کې د مرمرو په نوم استوګنیزه او سوداګریزه ودانۍ

دغه پروژه د کابل ښار هوایي ډګر ته نږدې په درېیم مکروریانو کې پر ۵،۲ جریبه سپینه دولتي ځمکه باندې په نظر کې نیول شوې ده. د ښار جوړولو او ځمکو وزارت په نوښت یاده ودانۍ په ۲۵ پوړیزه بڼه طرحه شوې ده. د دغې پروژې پنځه پوړونه د سوداګریزو بازارونو او پاتې هم د استوګنې لپاره په نظر کې نیول شوي دي.

یادې پروژې لپاره دوه ټاکنې: عامه او خصوصي ګډون (ډیزاین، تمویل، پلورل، ګټه اخیستنه، حفظ او مراقبت او انتقال) او عامه او خصوصي ګډون (د کرایې موډل) ورته وړاندیز شوي دي.

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د اټکل له مخې پر یادې پروژې به تر دېرش مېلیونه ډالرو پورې پانګونه وشي.

۲ - په زړو مکروریانو کې د کابل برقي وسایلو لوی بازار

د پانګونې دغه کښوړه په زړو مکروریانو کې ملي بس تصدۍ پورې اړوند پر ۱۰۹،۳۴۰ متره مربع ځمکه باندې طرحه شوې ده. دغه کښوړه په نادر پښتون څلورلارې کې د کابل ښار برقي وسایلو اوسني مارکېټ د انتقال په موخه جوړه شوې ده.

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د اټکل له مخې یاده پروژه ۹۰،۵ مېلیونه امریکایي ډالره لګښت غواړي او د عامه او خصوصي ګډون له لارې تطبیق کېدای شي.

۳ - د کور جوړونې پارک د پانګې اچونې کښوړه

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د افغانستان اسلامي جمهوري دولت جلالتمآب جمهور رئیس له لارښوونې سره سم، په نظر کې لري چې د کابل ښار د قصبې سیمې پر ۶۲۹ هېکټاره ځمکه کې د کور جوړونې پارک ورغوي.

یاده ځمکه خصوصي سکتور ته د پنځوسو کلونو لپاره په اجاره ورکول کېږي او د اټکل له مخې له پنځوسو څخه تر سل مېلیونه ډالرو پورې پانګونه پرې کېږي. ټاکل شوې د کور جوړونې په دغې تصدۍ کې د ساختماني موادو د تولید ستر مرکز جوړ شي.

دا لومړی ځل دی چې په هېواد کې دننه له اقتصادي اړخه پر ځان بسیاینې او له داخلي توکیو څخه د ګټې اخېستلو او بازار موندنې لپاره د مېشتځایونو د رغونې پارک جوړولو یوه داسې طرحه برابرېږي.

۴ - د محمود طرزي تعلیمي او تحصیلي کمپلکس

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت په نوښت د پانګې اچونې دغې کښوړې او پروژې پلي کېدو لپاره پنځمې ناحیې پورې اړوند د سیلو تر شا ۱۰۰ جریبه دولتي ځمکه ځانګړې شوې ده.

یاده اندازه دولتي ځمکه به د کابل ښار د طراحۍ چهارچوب پر بنسټ،

د پنځوسو کلونو اوږدمهاله اجارې لپاره د عامه او خصوصي ګډون موډل پر مټ د اووه تعلیمي او تحصیلي مرکزونو په واک کې ورکړل شي. پر دغې پروژې به له پنځوسو څخه تر اویا مېلیونو ډالرو پورې پانګونه وشي.

۵ – د درمل جوړوني پارک

ښار جوړولو او ځمکو وزارت د پانګې اچونې دغې کښورې لپاره د پلازمېنې کابل احمدشاه بابا مېنه کې پرته ۱۵۳ جریبه سپینه دولتي ځمکه په نښه کړې ده.

.

یادې پروژې لپاره د اجارې موډل وړاندیز شوی او دولت به په دې موده کې ۱۶,۷ مېلیونه امریکایي ډالره عاید ترلاسه کړي. ټاکل شوې په دې دولتي ځمکه د درمل جوړوني پارک له جوړېدو سره له پنځه‌لسو څخه تر شلو فابریکې ځای پر ځای شي.

٦ – د موسی شفیق تعلیمي – تحصیلي کمپلکس

کابل ښار کې د پانګې اچونې کښورو په منځ کې یو هم په قلعه زمان خان سیمه کې د موسی شفیق په نوم تعلیمي – تحصیلي کمپلکس دی.

دغه کمپلکس لپاره د سېمنټ خانې ۴۸,۴ جریبه دولتي ځمکه په نښه شوې ده. په دې کمپلکس کې به څلور خصوصي تعلیمي او تحصیلي بنسټونه ځای پر ځای کیږي او له شلو څخه تر دېرش مېلیونه ډالرو پورې پرې پانګونه کوي.
د یاد کمپلکس په طرحه کې د پوهنتونونو تدریسي ودانۍ، لیلیې، شنې سیمې، عامه کتابتون، ورزش ځایونه، جومات، روغتیایي کلینیک، کفتریا او د موټرو تم‌ځای شامل دي.

ښار جوړولو او ځمکو وزارت غواړي دغه پروژه خصوصي سکټور ته په اجارې د ځمکې ورکولو له لارې پلې کړي.

۷ – د پنځم مکروریانو پروژه

د ۱۳۹۱ کال د دولسمې میاشتې په څوارلسمه نېټه د وزیرانو شورا مصوبې له مخې له څلورم مکروریانو څخه تر هوایي ډګره پورې د استوګنیزو بلاکونو جوړولو طرحه تصویب او د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د دغې پروژې د سرته رسولو دنده واخېسته.

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت اوس په پلان کې لري چې دغه پروژه د خلکو، خصوصي سکټور او دولت په ګډون د ځمکې بیا تنظیم له لارې پلې کړي.

دا به یو له پرمختللیو استوګنیزو پروژو څخه وي چې د استوګنیزو بلاکونو، ورکتونونو، د هلکانو او نجونو ښوونځیو، مارکېټ، د فوټبال او کرکټ لوبغالو، ښاري سالون، کتابتون، جامع جومات، رستورانټ، شنو سیمو او داسې نورو برخو په لرلو سره ډیزاین کیږي.

۸ – د دارالامان په نیله باغ سیمه کې د چین په مرسته د استوګنیز ښارګوټي سوداګریزه سیمه

د کابل د دارالامان په نیله باغ سیمه کې استوګنیز ښارګوټی د چین دولت په مرسته د دولت کارکوونکیو لپاره رغول کیږي. دغې پروژې

لپاره چې په ټوله کې ۵۶ بلاکونه او ۱۴۰۰ اپارتمانونه به ولري، ۴،۵ هېکتاره ځمکه په پام کې نیول شوې چې له دې څخه ۱،۹۴ هېکتاره سوداګریزه سیمه جوړوي.

د یادې پروژې په سوداګریزه سیمه کې شپږ مختلط (سوداګریز او استوګنیز) بلاکونه په نظر کې نیول شوي. هر بلاک به ۲۸ اپارتمانونه ولري چې ټولیز شمېر یې ۱۲۸ ته رسېږي. د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د سوداګریزې کځورې پر بنسټ د دغې پروژې لپاره د عامه او خصوصي ګډون موډل په نظر کې نیولی دی. د همدې موډل له مخې ۱۹۴۰۰ متره مربع ځمکه به د خصوصي سکټور په واک کې ورکول کېږي او خصوصي سکټور به پر هغه ۹ میلیونه ډالره پانګونه کوي.

دولت به پر عایداتو د مالیې وضعې او د قبالې د ورکړې فیس له لارې عاید وکړي.

۹ - د کاماز تصدی پر ځمکې استوګنیز ښارګوټي

د دې پروژې لپاره په قصبه سیمه کې پرته د کاماز تصدی پورې اړوند ۳۱۶،۸۳ جریبه دولتي ځمکه په نښه شوې ده.

یاد ښارګوټی په ټولیز ډول د ۱۵۷ بلاکونو په لرلو سره د سوداګریزو او عامه سیمو په لرلو سره طرحه شوی دی.

د دې پروژې لپاره د عامه او خصوصي ګډون موډل پلی کېږي چې له لارې به یې دولت یاده اندازه دولتي ځمکه د خصوصي سکټور په واک کې ورکوي او ډیزاین چارې به یې هم پر مخ وړي.

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت اټکل کوي چې خصوصي سکټور به پر دې پروژې ۲۱۹ میلیونه ډالره پانګونه وکړي او دولت به هم د عوایدو لس سلنه برخه ترلاسه کړي.

دغه ټولې طرحې ابتدایي دي او اعلان ته تر سپارل کېدو وروسته خصوصي سکټور سره په تفاهم کې د انکشافاتو په راوستو سره به د جلالتمآب جمهور رئیس په مشرۍ اقتصادي عالي شورا ته د تصویب لپاره وړاندې شي.

له دې ورهاخوا لکه څنګه چې د لندن، بروکسېل او جینوا په ناستو کې له اقتصادي پلوه پرځان بسیاینه د افغانستان دولت یو له اساسي ژمنو څخه و، له دولتي ځمکو او ملکیتونو څخه سمه ګټه اخېستل کولای شي موږ دغه هدف ته ورسوي.

د یادو شویو سوداګریزو کځورو لرلید او موخې:

- له دولتي ځمکو او ملکیتونو څخه سمه اقتصادي ګټه اخېستل؛
- دولت لپاره د پایداره دولتي سرچینو رامنځته کول؛
- د ښاریانو اړتیاوو سره سم هغوی ته د سمو ښاري خدمتونو ورکړه؛
- د کابل طراحی چهارچوب تطبیق؛
- د خصوصي سکټور د پانګې جذب؛
- او کار موندنه.

ښار جوړولو او ځمکو وزارت پر دې یوه دی چې د تحول په روانه لسیزه کې یو لوی مسئولیت یې ور تر غاړې دی او له همدې امله هڅه کوي چې د افغانستان اقتصادي ښېرازۍ لپاره خپل بنسټیز رول ولوبوي.

د پانګې اچونې پورتنیو کځورو جزئیات په لاندې چارټ کې راوړل شوي دي:

شمېره	سوداګریزه کځوره	مساحت (متر مربع)	د ځمکې ارزښت (ډالر)	پانګونه (ډالر)	د دولت عواید (ډالر)	کارمونده		
						مستقیم	غیرمستقیم	دایمي
۱	د مرمرو استوګنیز او سوداګریز مرکز	۴،۹۰۰	۴،۹ میلیونه	۳۰،۵ میلیونه	۷،۶ میلیونه	۱۴۵۰	۸۵۰	۶۰۰
۲	استوګنیز او سوداګریز ښارګوټی	۶۳۳،۶۷۹	۱۹ میلیونه	۲۱۹،۵ میلیونه	۲۸،۹ میلیونه	۹۷۰۰	۵۸۰۰	۷۰۰
۳	استوګنیز او سوداګریز بلاکونه	۹،۴۰۰	۳،۸۸ میلیونه	۹ میلیونه	۶،۲۷ میلیونه	۵۰۰	۳۰۰	۱۰۰
۴	د برقي وسایلو مرکز	۱۰۹،۳۰۴	۲۱،۸۶ میلیونه	۹۰،۵۲ میلیونه	۵۳،۳۵ میلیونه	۴۱۰۰	۲۴۰۰	۷۰۰
۵	د کور جوړوني پارک	۷۳۰،۰۰۰	۲۱،۹ میلیونه	۷۵ میلیونه	۴۰ میلیونه	۲۵۰۰	۱۵۰۰	۲۵۰۰
۶	د محمود طرزي تحصیلي کمپلکس	۲۰۰،۰۰۰	۶ میلیونه	۶۰ میلیونه	۱۰،۹ میلیونه	۱۲۵۰	۷۵۰	۱۵۰۰
۷	د موسی شفیق تحصیلي کمپلکس	۹۶،۸۰۰	۲،۹ میلیونه	۳۰ میلیونه	۵،۳ میلیونه	۸۵۰	۵۱۰	۱۰۰۰
۸	د درمل جوړوني پارک	۳۰۶،۰۰۰	۹،۱۸ میلیونه	۷۵ میلیونه	۱۶،۷ میلیونه	۱۵۰۰	۹۰۰	۱۵۰۰
۹	پنځم مکروریان							
	مجموعه	**۲،۰۹۰،۰۸۳**	**۸۹،۶۲**	**۵۸۹،۵۲**	**۱۶۹،۰۲**	**۲۱۸۵۰**	**۱۲۴۱۰**	**۸۶۰۰**

گام‌های استوار و کارهای بنیادی در جهت تامین منابع آبی پایتخت

نوید سعیدی، سخنگوی شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون شهری

ادارۀ آبرسانی افغانستان در سال ۱۳۸۸ هجری خورشیدی از تصدی آبرسانی به شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون شهری افغانستان به حیث یک شرکت سهامی دولتی تغییر شخصیت حقوقی داد. هدف از این تغییر مثبت در ساختار این نهاد، تامین مثمر و پایدار آب آشامیدنی صحی و نیز فراهم نمودن خدمات فاضلاب برای ساحات شهری و نیمه شهری در کشور می‌باشد.

شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون شهری افغانستان از سال ۱۳۹۵ بدینسو خدمات و انکشاف متوازن را در خصوص تهیه آب صحی آشامیدنی در سطح کشور به خصوص شهرها انجام داده که می‌توان به تطبیق ۲۱ پروژۀ آبرسانی در ۱۵ شهر اشاره کرد.

یازده پروژه آبرسانی در شهرهای کابل، هرات، پل علم، شبرغان، فراه، چاریکار و ولسوالی اندخوی ولایت فاریاب با هزینۀ مجموعی بیش از ۳۹۱ میلیون افغانی تکمیل و ۳۱ هزار خانواده عملاً از خدمات آن بهره‌مند شده اند. به همین ترتیب، ده پروژه آبرسانی در شهرهای پل علم، مهترلام، گردیز، میمنه، خوست، ایبک، فراه، کابل و مزار شریف با هزینۀ مجموعی ۱،۹۴میلیارد افغانی و ۷۲ میلیون یورو تحت کار می‌باشد که پس از تطبیق آنها بیش از ۸۸ هزار خانواده از خدمات آن مستفید خواهند شد.

شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون شهری افغانستان هم اکنون در شهر کابل به صورت مجموعی بیش از ۶۲ هزار خانواده را تحت پوشش خدمات خویش قرارداده که این خدمات را با استفاده از ۶۰ حلقه چاه در سه پروژه تولیدی، ۲ کاریز، ۱۹ ذخیرۀ سطحی و ارتفاعی و ۱۱۲۲ کیلومتر شبکۀ انتقالی و توزیعی؛ برای مشترکین خویش ارایه می‌نماید.
شهر کابل دارای سه اکوفر یا سفره آبی می‌باشد که در مناطق

افشار، علاءالدین و بگرامی موقعیت دارد. تغیرات اقلیمی، افزایش نفوس شهری، تغییر حجم بارنده‌گی، ساخت پیاده روها و سرک‌های غیرقابل نفوس در شهر کابل و همچنان استفادهٔ بی‌رویه و استخراج غیر تخنیکی آب‌های زیرزمینی؛ سبب پائین آمدن سطح آب‌های زیرزمینی در شهر کابل شده، طوری که طی سال‌های اخیر از ۱۰ حلقه چاه موجود در اکوفر افشار شهر کابل، هشت حلقهٔ آن غیر فعال گردیده و تنها دو حلقهٔ آن فعال و قابل استفاده می‌باشد.

به همین منوال اکوفر علاءالدین که آب مورد نیاز شمار زیادی از شهروندان کابل را تامین می‌نماید، از میان ۱۳ حلقه چاه موجود، تنها ۷ حلقهٔ آن فعال و متباقی آن غیرفعال گردیده است.

به علت افزایش جمعیت، پائین آمدن سطح آب و نیازمندی شدید شهروندان کابل به آب آشامیدنی صحی، از میان ۲۱ پروژه ذکرشده در فوق، شش پروژهٔ آبرسانی طی چهار سال اخیر در شهرک‌های خواجه رواش و امارات، امین آباد، ده مرادخان و قول آب‌چکان شهر کابل با هزینهٔ مجموعی ۱۲۴ میلیون افغانی به هدف تامین نیازمندی آب آشامیدنی بیش از ۱۳ هزار خانواده تکمیل گردیده است.

همچنان پروژهٔ آبرسانی شاه شهید با هزینهٔ ۸۴ میلیون افغانی تحت کار بوده که با تطبیق آن ۳۰۰۰ خانواده از خدمات آن بهره‌مند خواهند شد. برعلاوه، پروژهٔ آبرسانی میان مدت شهر کابل «MTP1»، از بزرگ‌ترین و معیاری‌ترین پروژه‌های آبرسانی برای شهر کابل شامل حفر و تجهیز ۷ حلقه چاه، اعمار پمپ استیشن، تمدید ۱۱,۹ کیلومتر پایپ انتقالی، اعمار ذخیرهٔ ۵۰۰۰ متر مکعبی و شبکهٔ توزیعی از قلعه فتح‌الله الی تهیه مسکن نیز با هزینهٔ بیش از ۷۲ میلیون یورو به حمایت مالی بانک انکشافی آلمان، اداره توسعهٔ بین‌المللی ایالات متحده امریکا و ادارهٔ انکشافی فرانسه در سه فاز تطبیق می‌گردد که با تکمیل و بهره‌برداری آن بیش از ۲۳ هزار خانواده در نواحی چهارم و دهم شهر کابل از خدمات آب آشامیدنی صحی بهره خواهند برد.

همچنان لازم به یادآوریست که پروژهٔ میان مدت شهر کابل در سه فاز که هر فاز آن شامل دو بخش بوده، فاز اول و بخش اول فاز دوم آن توسط شرکت ساختمانی ممتاز گروپ، بخش دوم فاز دوم آن توسط شرکت ساختمانی فیکا و فاز سوم آن توسط شرکت ساختمانی عسلسن تطبیق می‌گردد.

بخش نخست فاز اول این پروژه شامل تمدید پایپ‌های جمع کنندهٔ آب به طول ۹۶۱۳ متر برای هفت حلقه چاه می‌باشد، طی ۶۷۲ روز کاری تکمیل گردیده است. بخش دوم فاز اول این پروژه شامل تمدید پایپ انتقالی به طول ۱۱,۹ کیلومتر از پمپ استیشن لوگر الی ذخیره ۵۰۰۰ متر مکعبی بر تپهٔ وزیر محمد اکبرخان می‌باشد، طی ۹۳۵ روز کاری مطابق به قرارداد تکمیل شده است.

همچنان بخش نخست فاز دوم پروژهٔ متذکره که شامل اعمار پمپ استیشن در ساحه قلعه حسن خان واقع بگرامی، نصب تجهیزات و اعمار ساختمان بالای هفت حلقه چاه می‌باشد، تحت کار بوده و تا اکنون ۱۷ درصد پیشرفت کار داشته و الی تاریخ چهاردهم میزان سال ۱۳۹۹ خورشیدی تکمیل می‌گردد. بخش دوم فاز متذکره که اعمار ذخیره ۵۰۰۰ متر مکعبی بالای تپه وزیر محمد اکبرخان می‌باشد، تحت کار بوده و ۲۵ درصد پیشرفت کار داشته و الی تاریخ اول حوت سال ۱۳۹۹ خورشیدی تکمیل خواهد شد.
همچنان فاز سوم پروژه آبرسانی میان مدت شهر کابل شامل

ساختمان و تمدید شبکۀ توزیعی از قلعه فتح‌الله الی تهیه مسکن می‌باشد که جدیداً با شرکت ترکی به نام عسلسن قرارداد شده و قرار است طی مدت ۹۳۰ روز کاری تکمیل گردد.

به سبب محدودیت منابع آبی و جمعیت رو به رشد شهر کابل، شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون شهری تلاش‌های جدی به خرچ می‌دهد تا نیازمندی فعلی شهروندان کابل به آب را با استفاده از آب‌های سطحی تامین نماید.

کار بند شاه و عروس که از سوی وزارت انرژی و آب ساخته می‌شود، رو به اتمام بوده و مقدار آبی که از بند متذکره برای آبرسانی شهری در نظر گرفته شده است، پنج میلیون متر مکعب می‌باشد که اکنون در مرحلۀ سروی قرار داشته و بر اساس سروی‌های ابتدایی انجام شده از سوی تیم تخنیکی شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون شهری افغانستان، نیازمندی بیش از ۲۴ هزار خانواده در ساحۀ پشت کوتل خیرخانه شهر کابل را مرفوع می‌سازد.

همچنان پروژۀ آبرسانی بند شاه‌توت؛ یکی دیگر از پروژه‌های است که به هدف تامین آب آشامیدنی شهروندان کابل از سوی وزارت انرژی و آب و ریاست عمومی شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون شهری افغانستان تطبیق خواهد شد. این پروژه، آب مورد نیاز نفوس ۲,۲ میلیونی نواحی ششم، هفتم و سیزدهم شهر کابل را تامین خواهد کرد.

دریای صیاد و بند قرغۀ شهر کابل از دیگر گزینه‌های بدیل جهت استفاده از آب‌های زیرزمینی و همچنان تامین کنندۀ آب آشامیدنی صحی شهروندان کابل می‌باشد. بر اساس محاسبات انجام شده، بند قرغه ۵,۷ میلیون مترمکعب آب دارد که می‌توان آب مورد نیاز باشنده‌های ناحیۀ پنجم شهر کابل را تامین نماید.

به همین ترتیب آب دریای صیاد در صورت انتقال به شهر کابل می‌تواند، قسمت‌های زیادی از شهر کابل را تحت پوشش قرار دهد. طرح ابتدایی چگونگی استفاده از این دو منبع با وزارت محترم انرژی و آب شریک شده که پس از تفاهم و توافق روی طرح متذکره، کار مشترک روی چگونگی استفاده از آن، از سوی شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون شهری افغانستان و وزارت انرژی و آب آغاز خواهد شد.

شرکت آبرسانی و کانالیزاسیون شهری با انجام کارهای فوق، گام‌های اساسی و بنیادینی را در قسمت تامین آب آشامیدنی شهر و شهروندان کابل برداشته است. با این کارها، گرچه وضعیت آب‌های زیر زمینی روز تا روز در حال کاهش است، اما به یقین کامل می‌توان گفت که حتی برای نسل‌های بعدی در پایتخت نیز چاره اندیشی شده است.

د ملي بيرغ تر ټولو ستر پارک د جوړېدو په حال کې

روح الله تلاش

د وزير محمد اکبرخان تپې پارک اوسمهال د کابل ښاريانو لپاره يوه ښه تفريحي سيمه ګڼل کېږي چې د ورځې په سلګونه تنه هلته د چکر او تفريح لپاره ورځي.

د وزير محمد اکبرخان تپې پارک د کابل ښار په لسمه ناحيه کې موقعيت لري چې د رغولو چارې يې د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د هندوستان هېواد د يو مېليونه ډالرو په مرسته پرمخ وړي. دا ستره پروژه د جوماتونو او تاريخي ابداتو د ترميم ملي ادارې له لوري طرح او ډيزاين شوې ده.

د ملي بيرغ پارک پروژه په دوو برخو ويشل شوې چې لومړۍ برخه يې د مونومنتونو (د ملي بيرق او د شهيدانو دوه دايروي ځلي)، د پوليسو، د پارک ساتونکو، حفظ و مراقبت، تشنابونو او د کانتين ودانيو له جوړولو څخه عبارت دي. د پروژې دويمه برخه بيا د پلي لارو سنګ فرش، د پارکينګ جوړول او د پروژې شنه ساحه ده.

د وزير محمد اکبرخان تپې د ملي بيرغ پارک رغولو پروژې څارونکی وحيدالله اخندزاده وايي، د وزير محمد اکبرخان تپې د ملي بيرغ پارک د څلورخواو استنادي ديوال جوړولو چارې چې ٦٦٠ متره کېږي، د ملي بيرغ دايروي ځلي او د پارک پلي لارو کارونه بشپړ شوي دي.

ښاغلی وحيدالله اخندزاده زياتوي: «د پروژې چارې مخ په خلاصېدو دي، پنځه سلنه کارونه يې پاتې دي. د دې پروژې په رغنيزو چارو کې له محلي موادو استفاده شوې ده. په دې پروژه کې له محلي سمنټو، د خان ستيل له سيخ، د پروژې په تازيني

ځایونو کې د هرات د چشت تیږې او د اطاقونو په کف کې د میدان وردگ ولایت له تیږو استفاده شوې ده.»

د وزیر محمد اکبرخان تپې د ملي بیرغ او د شهیدانو دوه دایروي ځلي په اسلامي سبک او معمارۍ جوړ شوي دي چې د بیرغ دایروي ځلی ۱۲۵۶ متر مربع مساحت لري او د بیرق څلور خواو کې ۸۰ کمانه او ۸۱ ستنې کارول شوې دي. همداراز د شهیدانو دایروي مونومنت ځلی بیا ۹۵۰ مترمربع مساحت لري او په څلورو خواو کې یې ۶۱ کوچني کمانونه او دننه ۶ لوی کمانونه کارول شوې دي.

د وزیر محمد اکبرخان تپې د ملي بیرغ پارک رغولو پروژې څارونکي وحیدالله اخندزاده په وینا: «د پروژې کارونه د ډیزاین مطابق پرمخ تللي او په پروژه کې کارول شوي مواد د هر ډول طبیعي پیښو پر وړاندې مقاومت لري او ترڅنګ یې د پروژې د حفظ مراقبت لپاره هم تدابیر په پام کې لري چې مشخص کسان به یې ساتنه کوي.»

د دې پروژې په تطبیق سره نه یواځې خلکو ته د تفریح او چکر ښه زمینه برابره شوې بلکې د پروژې د تطبیق په جریان کې شاوخوا ۶۰ کسانو ته د کار زمینه هم برابره شوې ده.

وزیر محمد اکبرخان تپې ته له مزارشریف څخه په چکر راغلې زرمینه وايي: «زما لومړی وار دی چې دلته راغلې یم، واقعاً دا ځای یې ډېر ښه جوړ کړی دی، د کورنیو د تفریح لپاره مناسب ځای دی، موږ د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د دې اقدام ستاینه کوو.»

د کابل ښار له کارته نو سیمې څخه راغلی نوید الله وايي: «د وزیر محمد اکبر خان تپې د ملي بیرغ ځلی یې ډېر ښه جوړ کړی، د چکر او میلې لپاره خورا ښه ځای دی. له هغه وروسته چې د بیرغ شا وخوا سیمې جوړې شوې اوس د هرچا زړه کېږي چې دا ځای ووینې.»

د وزیر محمد اکبرخان تپې د ملي بیرغ پارک له جوړېدو سره نه یواځې په دې سیمه کې د ښاریانو ګڼه ګوڼه زیاته شوې او هغوی لپاره د چکر او تفریح لپاره پر ښې سیمې بدله شوې، بلکې هلته د هټیوالو بازار هم خورا ګرم شوی دی.

د وزیر محمد اکبرخان تپې د ملي بیرغ پارک یو تن میوه پلورنکی عبدالبصیر وايي: «په دې پارک کې د هر فصل مطابق میوه پلورم، له پخوا نه مې کار و بار خورا ډېر او ښه شوی، هغه ځکه چې د ښار جوړولو او ځمکو وزارت دا پارک جوړ کړ او اوس د خلکو ګڼه ګوڼه دلته تر پخوا ډېره شوې ده.»

په دې پارک کې یو تن چای پلورونکی محمد عمر وايي: «د پارک له جوړېدو سره سم د خلکو شمېر هم زیات شو او زموږ کار و بار هم ښه شوی دی. زه باوري یم چې د پروژې د چارو له بشپړېدو سره به دا بیرو بار نور هم ډېر شي.»

د وزیر محمد اکبر خان تپې پارک ۱۵۰۰۰ مترمربع مساحت لري، د دې پروژې رغنیزې چارې د ۱۳۹۶کال د حوت مباشتې په ۱۶ مه نېټه د همت خبل ساختماني شرکت له خوا پیل او ټاکل شوې تر راتلونکې یوې مباشتې پورې په رسمي ډول ګټې اخیستنې ته وسپارل شي.

د ټرانسپورټي زیربناوو جوړول، د کابل ښاروالۍ لومړیتوب؛

نرگس مومند حسن‌زی، د کابل ښاروالۍ ویانده

کابل ښار د شاوخوا شپږ مېلیونه نفوس په درلودلو سره په وروستۍ یوه نیمه لسیزه کې بې‌سارې پراختیا موندلې او لا هم د انکشاف په حال کې ده. د دغه ښار کوچنیوالي او ګڼ نفوس ته په کتو اړینه ده چې په بېلابېلو برخو کې د ښاریانو د ژوند ښه‌والي په موخه یو لړ اساسي چوپړتیاوې وړاندې شي.

د کابل ښاروالي د ښار او ښاریانو اوسنیو اړتیاوو ته په کتو د سړکونو جوړول خپله اصلي دنده بولي او په دې برخه کې خورا زیاتې لاس‌ته راوړنې هم لري. یادې ادارې د کابل ماسټر پلان او د هغه تشریحي پلان چې د کابل ښار طراحۍ پلان په نوم یادیږي، په وروستیو کلونو کې پر عمومي سړکونو سربېره یو شمېر زیات فرعي سړکونه یې هم رغولي او دا چاره به تر هغه مهاله دوام وکړي چې کابل کې هېڅ خام سړک پاتې نه شي.

کابل ښاروالۍ دې موخې ته د رسېدو لپاره له بېلابېلو لارو ګټه پورته کړې چې یوه یې په ۲۰۱۲ زېږدیز کال کې د افغانستان د بیا رغونې لپاره د وجهي صندوق «ARTF» په مالي مرسته او د نړیوال بانک په مدیریت د کابل ښاري ټرانسپورټ د لا ډېر اغېزناکه کېدو Kabul Urban Transport Efficiency Improvement Project لپاره د پروژې جوړول دي. د دغې پروژې اصلي موخه د کابل ښار پر سړکونو او د موټرو په وسیله تګ راتګ کې د آسانتیاوو رامنځته کول دي.

د دغې پروژې له لارې تر ۱۳۹۵ لمریز کاله پورې په ټولیزه توګه ۳۲ کیلومتره سړکونه رغول شوي چې له ډلې یې ۱۹,۳ کیلو متره په دویم او درېیم مکروریانو کې ۱,۹۲ کیلومتره له څلورم مکروریانو څخه تر کابل ننداري پورې، ۲,۵۲ کیلومتره په درېیمه کارته کې، ۳,۳۵ کیلومتره د خوشحال خان مېنې عمومي سړک، ۱,۸ کیلومتره په پروان دو کې، ۵,۷۵ کیلومتره په کارته نو او سیاه‌سنګ کې او پاتې ۳,۹ کیلومتره نور هم په نورو سیمو کې پاخه شوي دي.

د سړک جوړونې په برخه کې پر دغو پلې شویو پروژو سربېره کابل ښاروالي په دې وروستیو کې د کابل په دیارلسمه ناحیه کې د څه باندې یو مېلیارده افغانیو په مالي لګښت د پنځلسو پراختیایي پروژو پرانیسته هم وکړه. د ۲۸۵ مېلیونه افغانیو په مالي لګښت او د څه

باندې درې کیلومترو په اوږدوالي د کابل – کندهار لویې لارې ته د عبدالعلي مزاري جادې نښلول، د ۲۵۰ مېلیونه افغانیو په مالي لګښت کمپنی خوا ته د عرفاني څلوېښت متره سرک څه باندې دوه کیلومتره او د ۱۴۰ مېلیونه افغانیو په مالي لګښت د دشت برچې فرعي سرکونو څه باندې ۱۲ کیلومتره سرک د پرانیستل شویو پروژو څخه ستري هغه دي.

د یادونې ده چې د دغو پروژو له لارې دیارلسمې ناحیې پورې اړوند د دشت برچې سیمې فرعي کوڅې، لښتي او پلچکونه هم رغول کیږي. دا په وروستیو اتلسو کلونو کې هغه سترې پروژې دي چې د حکومت د مشرتابه د ځانګړې پاملرنې په پایله کې د دیارلسمې ناحیې پراختیا او د مېشتو ولسونو د اقتصادي او ټولنیزې ودې په پار پرانیستل کیږي.

د کابل ښاروالي د زیات شمېر سرکونو جوړولو ترڅنګ د پلې لارو د شبکو ښایسته کولو او د ټرافیکي ګڼې ګوڼې راکمولو په هدف د څلور لارو بیا رغونه هم پیل کړې ده. دغې خدماتي ادارې د ټرافیکي ګڼې ګوڼې راکمولو په پار د کابل ۳۳ څلور لارو تر مطالعې او سروې وروسته معلومه کړه چې په دې ګڼ‌مېشت ښار کې د ګڼې ګوڼې اصلي لاملونه د څلورلارو د دایرو لوی‌والی او هندسي شکلونه دي.

د یادې ستونزې هوارې په موخه د څلور لارو د هندسي شکلونو بدلولو لپاره د ۳۳۰ مېلیونه افغانیو په مالي لګښت د نویو طرحو د پلې کولو لړۍ پیل شوه. د یادو څلورلارو له ډلې د سرای شمالي، د هوایي ډګر په مسیر کې د شهید هنګرها، بره‌کې او ملک اصغر څلور لارو د بیا رغونې چارې پای ته رسیدلي او د یو شمېر نورو هغو عملي کارونه به سږ کال پای ته ورسیږي. د ویلو ده چې د دغو څلور لارو بیا رغونه د ټرافیکي ګڼې ګوڼې راکمولو سره خورا زیاته مرسته کړې ده.

د څلور لارو پر بیا رغونې سربېره د کابل ښاروالۍ تېر کال د کابل په شمال زون کې د اتو اصلي سرکونو، د کابل په سویل ختیځ کې د نساجي بګرامي سرک او د ده خدایداد سرک په جوړولو سره د ټرانسپورټ اساسي زېربناوې جوړې کړې دي چې له شک پرته پر نورو اړخونو یې هم خورا مثبتې اغیزې پرېښې دي.

د دغو ټولو ترڅنګ، د کابل ښاروالۍ د ښاري سکټور د یوې برخې په توګه د پلازمېنې لومړي سټراټیژیک پلان کې چې په ۱۳۹۵ کال کې تدوین شوی دی، ټرانسپورټي زېربناوو ته هم پاملرنه کړې ده، ځکه چې د ټرانسپورټي اسانتیاوو تر څنګ ټولې نورې زېربناوې د ښاریانو د ژوند کچې لوړېدو او د ښارونو په پراختیا او وده کې رغنده ونډه لوبوي.

د یاد سټراټیژیک پلان په درېیم رکن کې راغلي، کابل ښاروالي په دې برخه کې له بېلابېلو ستونزو لکه د بودجې کمښت، تېر وخت کې غیر معیاري پلان جوړونې، د پروژو ټیټ کیفیت، د پروژو ناسمه څارنه، د شتمنیو مدیریت لپاره د هر اړخیز سیستم نه شتون او داسې نورو ستونزو اوخډونو سره د سټراټیژیک پلان په جوړولو سره غواړي چې دغو ستونزو ته په بنسټیزه توګه د حل لارې چارې ومومي.

په دغه سټراټیژیک پلان کې ټولې پروژې تر راتلونکیو پنځو کلونو پورې په لنډمهاله، منځمهاله او اوږدمهاله برنامو په چوکاټ کې پلي کیږي. په یاد سټراټیژیک پلان کې وړاندوینه شوې چې تر راتلونکیو پنځو کلونو پورې به په ټول کابل کې ۷۰۰ کیلومتره سرک پوخ او بایسکل ځغلولو لپاره ۵۰ کیلومتره جلا او ځانګړې خطونه جوړیږي.

دا ډېر د خوشحالۍ ځای دی چې د کابل په تاریخ کې د لومړي ځل لپاره د بېلابېلو شته ستونزو او د وضعیت ښه‌والي لپاره یو داسې جامع او په هره مانا بشپړ سټراټیژیک پلان جوړیږي چې د ټولنیزې هوساینې، د کابل ښاریانو د ژوند لا ښه‌والي، د چاپېریال وضعیت ښه کېدو، د کارموندنې او پرمختګ زېرى ورکوي. په دې سره به کابل په هغه ښار بدل شي چې د ټرانسپورټ اساسي زېربنا لري.

د کابل ښاروالۍ مسوولین همدا اوس د یو شمېر زیاتو خامه سرکونو د تخنیکي اسنادو په برابرولو بوخت دي او د تدارکاتي پروسو په ختمېدو سره به یې عملي چارې هم پیل شي.

د افغانستان اسلامي جمهوري دولت او د کابل ښاروالۍ اوس د کابل ښار هر اړخیزې پراختیا ته کلکه ژمنتیا لري، خو دا هم باید روښانه وي چې د ښارونو د زېربناوو جوړول ډېر وخت ته اړتیا لري.

اصول و قواعد کاربری زمین شهری

سید عثمان سادات، رئیس تخنیکی مسکن وزارت شهرسازی و اراضی

سازماندهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری بر اساس نیازمندی‌های جوامع شهری صورت می‌گیرد. برنامه ریزی در عمل، هستهٔ اصلی برنامه ریزی شهری بوده و انواع استفاده از زمین را طبقه بندی و مکان‌یابی می‌کند.

باید اذعان داشت قبل از تهیهٔ پلان‌های شهری در شهرها، شهروندان از زمین خویش به اشکال مختلف استفاده‌های نامحدود می‌نمودند، در حالی که یکی از وظایف مهم طرح‌های شهری، مشخص نمودن نوع کاربری زمین، برای استفاده در زمینه‌های گوناگون مورد نیاز زنده‌گی شهری در چهارچوب قانونی در شهرها است. با این کار، نوع استفاده از آن مطابق ضرورت‌های اجتماعی، اقتصادی و فزیکی مشخص و تعیین می‌گردد. طرح کاربری زمین شهری علاوه بر تاثیرگذاری بر سرمایه‌گذاری و سیاست‌گذاری‌های عمومی و خصوصی نیز نقش دارد. ترتیب همچنان در میزان رشد شهری و کیفیت محیط فزیکی شهرها، نقش مهمی را ایفا می‌نماید.

زمین در برنامه‌ریزی شهری دو مفهوم متضاد دارد:

۱. زمین به عنوان یک منبع طبیعی که بهره‌مندی از آن برای سکونت و زنده‌گی و حفاظت آن برای نسل‌های آینده اهمیت حیاتی دارد.

۲. زمین به عنوان نوع دارایی که در چهارجوب مالکیت خصوصی، ثروت قلمداد می‌شود و برای کسب منفعت و درآمد شخصی قابل تملک و خرید و فروش است.

توازن بین فقرات فوق موضوع اقتصاد سیاسی بوده، اما موضوع توسعهٔ پایدار محسوب می‌شود. نوع استفاده از زمین شهری در قبال منافع عمومی و مالکیت خصوصی، محدودیت‌ها و مغایرت‌های اساسی دارد. بعضاً نوع کاربری زمین از نظر اثرات محیطی یا اجتماعی مضر تشخیص می‌گردد، در حالی که همان کاربری از نظر مزایای اقتصادی برای برخی شهروندان مفید به شمار می‌رود، مانند: زمین‌های زراعتی در حومهٔ شهرها، دیدگاه زیست محیطی و حفاظت طبیعی، برای شهر اهمیتی حیاتی داشته و در مقابل همین زمین به مجتمع مسکونی یا صنعتی برای مالکان آن و برخی شهروندان منفعت‌های اقتصادی دارد.

آگاهی از این تضاد منافع، یعنی تضاد منافع خصوصی در برابر مقتضیات عمومی و همچنین تضاد منافع اقتصادی در مقابل منابع طبیعی، ضرورت و اهمیت برنامه ریزی کاربری زمین را مشخص می‌سازد. همچنان این تضاد گاهی بین دو نوع کاربری مفید عمومی نیز بروز می‌کند. بنا براین، برنامه ریزی موثر کاربری زمین به ندرت یک تحقیق یا طراحی محض و یا یک عمل سیاسی محسوب می‌شود. اما بیشتر، ترکیبی از این سه با همدیگر به شمار می‌آید.

طرح کاربری زمین، بیانگر نمونه‌های استفاده از زمین در هر شهر می‌باشد. انواع گوناگون کاربری‌های شهری مانند: مسکونی، تجاری، صنعتی و استفاده‌های عمومی مانند: تعلیم، صحت، اداری و تفریحی را تعیین می‌کند. علاوه بر تعیین نوع استفاده از زمین، تعیین شدت و کثرت کاربری یا تراکم استفاده‌های متفاوت از زمین نیز حایز اهمیت است.

به صورت مجموع، هر طرح کاربری زمین در یک گزارش، یک نقشهٔ اصلی و چندین نقشهٔ توضیحی تشکیل شده است. گزارش شرح سیاست‌ها، معیارها، استندردها و محاسبات است و نقشه‌ها کاربرد فضایی یعنی مکانی این سیاست‌ها و تدابیر را مشخص می‌سازند. بر اساس طرح کاربری زمین؛ بخش‌های دیگر طرح جامع، یعنی شبکهٔ ارتباطی و ترانسپورت، طرح تاسیسات و تجهیزات زیربنایی، طرح تسهیلات و خدمات عمومی شهر و طرح توسعه و حفاظت از محیط زیست شکل می‌گیرند.

محتوای طرح‌های کاربری زمین، در اندازه و نوعیت شهرها و مجتمع‌های مسکونی متفاوت است. طرح کاربری زمین برای یک روستا یا یک شهر صنعتی و همچنین طرح کاربری زمین برای یک مجتمع مسکونی در حومهٔ شهر، با یک شهر بزرگ تفاوت بسیار زیاد دارد. محتوای طرح کاربری زمین نسبت به طول دورهٔ برنامه ریزی نیز تفاوت می‌کند. طرح کوتاه مدت، در اهداف، سیاست‌ها و اقدامات با یک طرح بلند مدت، محتوای متفاوتی با هم دارند.

پروسهٔ برنامه ریزی کاربری زمین، شبیه پروسه برنامه ریزی شهری است، زیرا هم از لحاظ نظری و هم از لحاظ عملی، هستهٔ مرکزی برنامه ریزی محسوب شده و در چهارچوب آن انجام می‌یابد.

پروسهٔ برنامه ریزی کاربری زمین از لحاظ عملی شامل شش مرحله می‌باشد:

۱. شناخت وضع موجود؛ به خصوص شناخت اهداف و سیاست‌های که کاربری‌های متفاوت مسکونی، تجاری، صنعتی و... مانند آنها در نظر گرفته شده باشد؛

۲. پیش‌بینی وضع آینده؛ مبنی بر آنکه به چه مساحت از توسعهٔ شهر در داخل مرزهای محدودهٔ موجود شهر متمرکز می‌گردد و به چه مساحت در خارج از محدودهٔ موجود و همچنین چه تغییراتی در نمونه‌های توسعه باید انجام گیرد و یا الزاماً در آینده رخ می‌دهد.

۳. بررسی مناطق و نواحی توسعه نیافته اطراف شهر و مشخص کردن عوامل موثر در انتخاب زمین برای توسعه آینده در شهر بر اساس ستندردهای پیشنهادی قابل قبول؛

۴. تحلیل و جمع بندی نتایج بررسی‌های فوق و ارایه طرح کاربری زمین شهری برای دست یافتن به وضع مطلوب و هماهنگ با وضع موجود و امکانات اجتماعی و اقتصادی جامعهٔ شهری؛

۵. تدوین طرح کاربری زمین؛

۶. تنظیم ابزارهای اجرایی طرح که مهم‌ترین آن ابزار اجرایی با معیارهای ذکر شده ذیل اند:

الف: ستندردهای ایجاد تسهیلات عمومی در سطوح مختلف شهری؛

ب: ستندردهای راهنمایی عمومی به قصد سرمایه‌گذاری در سکتورهای خانه سازی، صنعت، تجارت و خدمات؛

ج: و ستندردها به عنوان راهنمای تفکیک اراضی، منطقه بندی زمین شهری و اراضی اطراف برای احداث پارک‌ها، مراکز تفریحی، ورزشی و فرهنگی.

این ستندردها همراه با مقررات دیگر، قواعد مکان‌یابی کاربری‌ها، تفکیک زمین، تراکم ساختمانی و فعالیت‌ها را تعیین می‌کنند. چنین طرح راهنما و مرجع همه دست‌اندرکاران توسعه و آبادانی شهری، و سرمایه‌گذاران و شهروندان است که برای آگاهی از شیوه نامه‌ها و دستورالعمل‌ها به آن رجوع می‌کنند.

طرح کاربری زمین مابین طرح جامع که جنبهٔ سیاستی دارد و طرح زونینگ که جنبهٔ قانونی دارد، قرار گرفته و بیشتر دارای جنبهٔ فنی است. امروز بسیاری از شهرسازان معتقدند که این سه باید در چهارچوب یک طرح واحد قرار گیرند.

د هوا ککړتیا د راکمولو لپاره بل څپرکی پرانیستل شو

محمد عزیز پردېس
د چاپېریال ساتنې ملي اداره

د چاپېریال ساتنې ملي اداره د یوه دولتي ارگان په توگه د ژوند چاپېریال لا ښهوالي، طبیعي سرچینو او وحشي ژوو د ساتنې او په چاپېریال کې د نورو برخو لا ښه کېدو په موخه د افغانستان په ۳۴ ولایتونو کې په کار بوخته ده، ځو په هېواد کې شته ستونزې پای ته ورسوي.

د چاپېریال ساتنې ملي اداره د لومړي ځل لپاره په ۱۳۸۳کال کې د ژوند چاپېریال خپلواک ریاست په نوم، د بربښنا او اوبو وزارت تر چتر لاندې او وروسته په ۱۳۸۴ کال کې د چاپېریال ساتنې ملي ادارې په نوم و نومول شوه. په ۱۳۸۵ کال کې د اساسي قانون د پنځه‌لسمې مادې حکم سره سم د عمومي ریاست، درې معینیتونو، یوولس ریاستونو او په هر ولایت کې د یو ریاست په لرلو عمومي ریاست ته ارتقا وکړه.

د چاپېریال ساتنې ملي اداره د یوې پالیسي سازې ادارې په توگه لاندې درې اساسي موخې تعقیبوي:

۱ – د انساني، حیواني او نباتي روغتیا ساتنه؛

۲ – د ژوند چاپېریال اړوند د اوسنیو او راتلونکیو نسلونو د شتمنیو ساتنه؛

۳ – او د طبیعي او کلتوري اثارو ساتنه.

د چاپېریال ساتنې ملي ادارې په خپله کاري ساحه کې د نورو زیاتو فعالیتونو ترڅنگ په ځانگړې توگه د هوا پاکوالی په برخه کې د پام وړ کارونه کړي دي. د ترسره شویو فعالیتونو له ډلې یو هغه په وروستیو کې د هوا ککړتیا راکمولو او مخنیوي په پار پنځه کلن پلان دی چې د روان کال د زمري د میاشتې په لسمه نېټه د چاپېریال ساتنې ملي ادارې عمومي رئیس محترم شاه زمان میوندي او د یو شمېر همکارو ادارو استازیو په گډون د یوې خبري ناستې له لارې هېوادوالو سره شریک شو.

یاد پنځه کلن پلان د هوا ککړتیا د مخنیوي عالي کمیسیون له خوا هم تصویب شوی دی. د چاپېریال ساتنې ملي ادارې عمومي رئیس

محترم شاه زمان میوندي د دغې پلان د عملي چارو د پیل پر مهال ووېل: «په هېواد او په ځانګړې توګه په ښارونو کې د چاپېریال د ویجاړوونکو لاملونو او هوا ککړتیا راکمول او مخنیوی، د فزیکي او کیمیاوي خواصو د بدلوونکو عناصرو د خپرېدو، د انسان په روغتیا او چاپېریال باندې د ناوړه اغېزو مخنیوی او د چاپېریالي وضعیت لا ښه‌والی د یاد پلان له اساسي موخو څخه دي. دغه پنځه کلن پلان به نه یوازې په پلازمېنه، بلکې په ټول هېواد کې پلي شي.»

- د چاپېریال ساتنې ملي ادارې په نوښت د هوا ککړتیا راکمولو او مخنیوي د پنځه کلن پلان برخې په لاندې ډول دي:
- تر ۱۴۰۳ ل کاله پورې په تدریجي توګه د یو وار مصرفه پلاستیکي توکو د مصرف مخنیوی؛
- په جدي توګه د ډبرو سکرو د مصرف او توريد د څرنګوالي مدیریت
- د ۱۴۰۰ کال له پیل څخه د نیالګیو په کېنولو کې د زده کوونکیو، محصلینو، ملکي خدمتونو کارکوونکیو او خصوصي سکټور مکلفول؛
- د دولتي او خصوصي سکټور تراټسپورتي چارو په ګډون د عامه ټرانسپورټ د چارو تنظیم چې پرته له شکه دا برخه هم د هوا په ککړتیا کې خپل ځانګړی اغېز لري؛
- هېوادوالو ته د پاکې برېښنا لپاره زمینه سازي؛
- د برېښنا شرکت له لوري او چاپېریال ساتنې ملي ادارې او نورو اړوندو ادارو سره په همغږۍ د هوا ککړتیا په راکمولو کې د دوامداره برېښنا چمتو کول، ټولو ولایتونو ته د برېښنا وېشل او د نوې کېدونکې انرژۍ د استفادې دودول؛
- د کابل ښاروالۍ له لوري او د چاپېریال ساتنې ملي ادارې او نورو اړوندو ادارو په همغږۍ د هوا ککړتیا د راکمولو په موخه د سرکونو او د پلیو لارو پخول، په دوامداره توګه د ښار پاکول، له ښار څخه لېرې د خځلو لېږد، د ښار د پاکوالي لپاره د نویو موټرو پېر، په ښار کې د اصنافو د فعالیت تنظیمول او د نیالګیو خروبول؛
- د کورنیو چارو وزارت او د چاپېریال ساتنې ملي ادارې او نورو اړوندو ادارو په همغږۍ د نقلیه وسایطو د چک او کنټرول ځانګو زیاتېدل، د ټرافیکو د بهیر تنظیم، د چاپېریالي سرغړوونو د مخنیوي لپاره د زرغون پولیسو تشکیل رامنځته کول؛
- د خصوصي او دولتي ټرانسپورټي سیستم په ګډون د ټرانسپورټي سیستم تنظیم؛
- له سوند توکیو څخه د استفادې په برخه کې خلکو ته د عامه پوهاوي ورکړه؛
- د ښارونو په کچه د چاپېریال ساتنې د معیارونو سره برابر د سوداګریزو معیارونو جوړونه؛
- او د منبرونو، جوماتونو، تکیه خانو، رسنیو، ښوونځیو، پوهنتونونو او مدرسو له لارې چاپېریال پورې اړوندو مسایلو په تړاو ولس ته د عامه پوهاوي ورکړه .

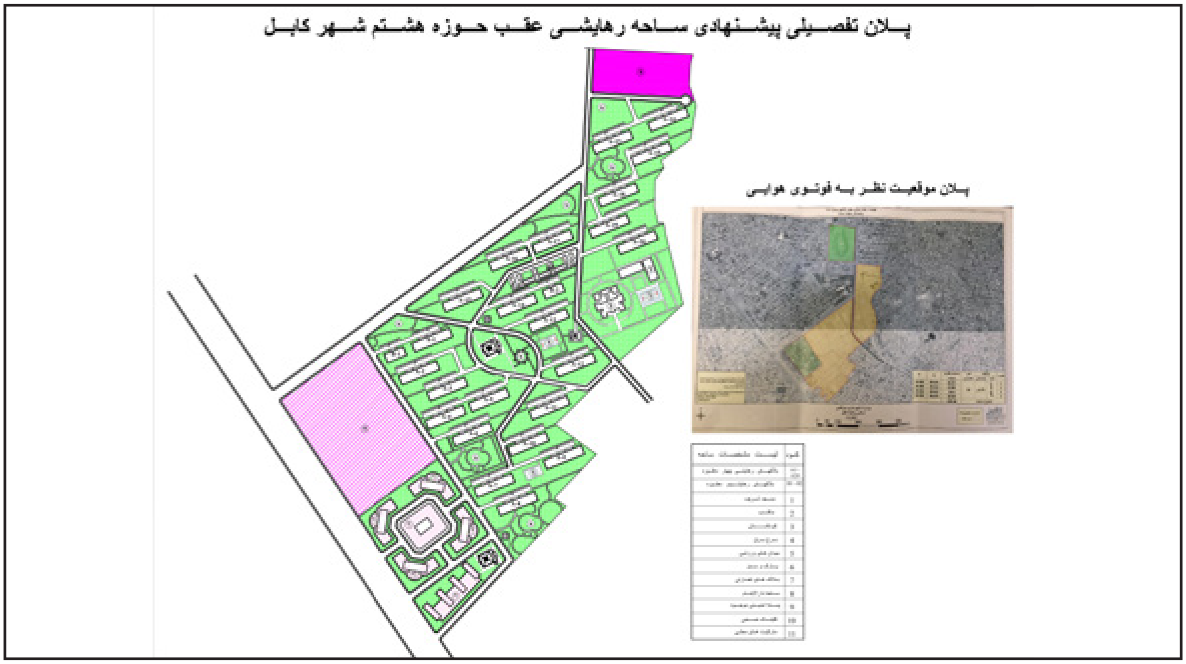
د چاپېریال ساتنې ملي اداره پر یاد پلان سربېره ځینې اصلاحي برنامې لري چې یادونه یې دلته لازمي ګڼو:

- د فوسیلي سوند توکیو د استفادې د کچې راټیټول؛
- د هېواد په کچه د ټرانسپورټي سیستم د کنټرول او ارزونې او همدارنګه د تخنیکي معایناتو د سیستم رامنځته کول؛
- د تل‌پاتې او دوامداره برېښنا رامنځ ته کول؛
- او د ټولو سرکونو، د عمومي او فرعي کوڅو او سرایونو پخول/ کانکرېټ.

باید یادونه وشي چې د دې ۵ کلن پلان پلي کول او په عمومي توګه د هوا د ککړتیا په مخنیوي او د ککړتیا د کچې په راټیټدو کې د چاپېریال ساتنې ملي ادارې ترڅنګ اړونده وزارتونه او اړوندې ادارې هم په ګډه کار کوي.

له شک پرته چې دا یو ملي پروګرام دی او د هوا شته ککړتیا مخنیوي او یا هم راکمولو په برخه کې د ټولنې د فعالانو، دولتي او شخصي بنسټونو او ټولنو، علماوو، ښوونکو، محصلینو، زده‌کوونکیو او د ټولو هېوادوالو ونډه لازمه او له دې ونډې پرته ټاکل شویو موخو ته رسېدل هم ناممکن دي.

پلان‌های تفصلی شهری و شرایط طرح و ترتیب آن‌ها



احمدشاه همت
رئیس شهرسازی مرکز

از آنجا که بشر ار ابتداء به همزیستی در یک محدودهٔ جغرافیایی علاقمند بوده و این همزیستی از ضرورت‌های انسانی به شمار می‌رود تا در کنار سایر افراد در یک چهارچوب معین دارای یک سلسله قوانین و قواعد باهم زیست نمایند، زیرا باشنده‌گان این محدوده نیاز مبرم دارند تا ضرورت‌های خویش را به شکل مجموعی در قالب این محدوده حل نموده و ضرورت‌های روزمرهٔ خویش را مرفوع سازند و نیز در برطرف ساختن ضروریات سایرین دست به کار شوند.

اعضای جامعه با این کار از یکسو برای خود آسایش بهتر زنده‌گی را مهیا ساخته و از جانبی هم برای دیگران مفید واقع می‌گردند. این نوع همزیستی و آنهم داخل چهارچوبی که دارای اصول خاص خود می‌باشد، تنها در قالب یک شهر امکان پذیر است.

بناً شهرنشینی و شهروند بودن داخل یک محدودهٔ پلانی که مبین رفع ضرورت‌های مایحتاج آن ساکنین می‌باشد، یکی از ضرورت‌های بشربوده و نیاز به پلان‌گذاری دقیق داشته و باید در اولین قدم آن طرح و بعد تطبیق شود تا انسان در این قالب و محدوده، زنده‌گی خویش را به حیث یک شهروند ادامه دهد و این چهارچوب جزء پلان تفصیلی منظم شهری چیزی دیگری را بازگو نمی‌نماید.

قسمی که شهرسازی در افغانستان تاریخچهٔ طولانی داشته، اولین شهر در افغانستان به نام مندیگک در قندهار پایه گذاری شد که بعداً شهرهای دیگری به نام ای خانم در تخار، تخت رستم در سمنگان، شهر ضحاک در بامیان آهسته آهسته و به صورت تدریجی عرض اندام نمودند، اما در قرن معاصر در زمان شاه امان الله خان امور شهرسازی در افغانستان رونق یافت و بناها و سرک‌ها در آن زمان تحت نظر مهندس آلمانی بنام «هارتل» آغاز شد که از جمله می‌توان از قصر دارالامان، دهمزنگ، ساختمان‌های دوطرف دریای کابل، جادهٔ نادر پشتون و پل محمود خان طبق یک نقشهٔ جامع به نام پلان‌های تفصیلی اعمار گردید.

بناً طرح و ترتیب پلان‌های شهری به خصوص پلان‌های تفصیلی شهری، طریقهٔ کلیدی تفسیر و تحقق سیاست‌های توسعهٔ هدفمند شهرها، تنظیم و انسجام شهری و جلوگیری از هدر رفتن منابع به خصوص زمین می‌باشد. برای تفصیل و تحقق سیاست‌ها و توسعهٔ شهری به یک سلسله پلان‌های نیاز است که بتواند این سیاست‌ها را به شکل فزیکی ترسیم و تعریف نماید که هر یک از این پلان‌ها در مراحل مختلف به مقاصد گوناگون ترتیب شده و از آن جمله یکی آن پلان تفصیلی است که به اساس معیارها و پالیسی‌های ماستر پلان‌ها و چهارچوب‌های طراحی شهری و ستركچر پلان‌های شهری ساخته می‌شود که ذیلاً به تعریف و تشریح آن می‌پردازیم:

پلان تفصیلی شهری:

پلان تفصیلی یک سند تخنیکی است که بر اساس معیارهای پلان جامع شهر، پلان‌های ستراتیژیک و هادی طرز استفاده از زمین‌های شهری به مقیاس محلات مربوط طرح و ترتیب گردیده و موقعیت و مساحت دقیق قطعات زمین و عناصر و تاسیسات شهری و شبکات زیربنایی و روبنایی در آن به صورت دقیق تثبیت و ترتیب می‌گردد.

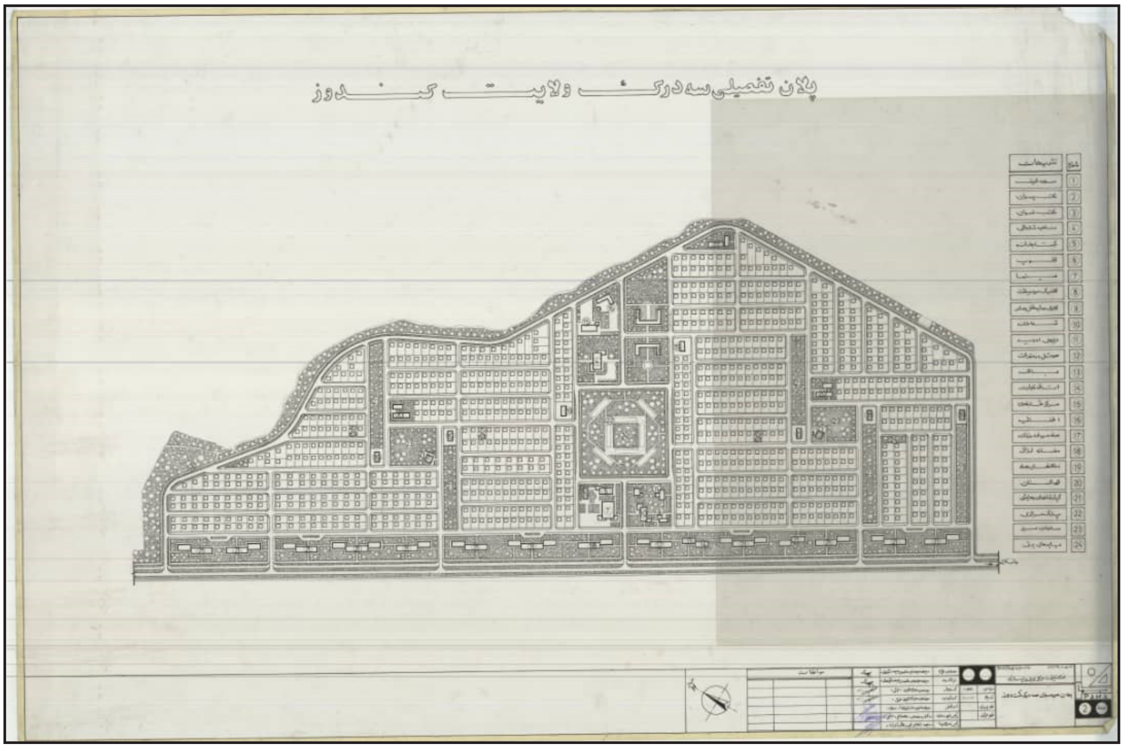
انواع پلان‌های تفصیلی شهری:
پلان‌های تفصیلی از نگاه موقعیت به دو نوع است:

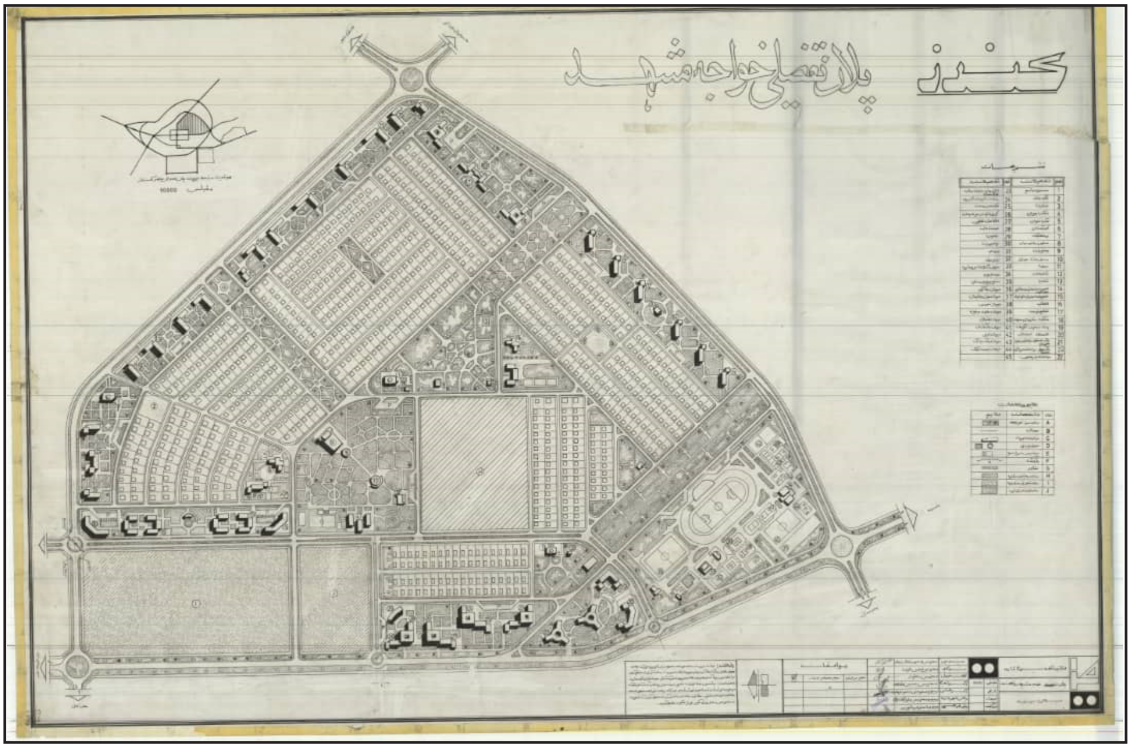
الف: پلان تفصیلی در محدوده پلان‌های شهری: این نوع پلان در روشنی سیاست پلان‌های جامع و استراتیژیک منظور شده شهری طرح و ترتیب می‌گردد.

ب: پلان تفصیلی خارج از محدوده پلان‌های شهری منظور شده: طرح و ترتیب پلان تفصیلی در خارج از محدودهٔ پلان‌های شهری به صورت عموم مجاز نبوده، اما در حالات خاص بر اساس احکام، توافقات دو جانبه و بعد از منظوری نهادهای ذیربط ترتیب می‌گردد.

اهداف ترتیب پلان‌های تفصیلی:

- تحقق دورنماها، سیاست‌ها و پالیسی‌های تعیین شده در پلان جامع، پلان استراتیژیک وسایر پلان‌های انکشافی به شکل موثر باتوجه به فرصت‌ها، امکانات وچالش‌های عینی ساحه؛
- ارایهٔ تفصیلی انواع مختلف استفاده از زمین، خدمات شهری، زیربناها و شبکات زیربنایی شهری؛
- انسجام ساختاری، فزیکی و اجتماعی اقتصادی شهری؛
- ایجاد یک فضای مناسب برای زنده‌گی بهتر؛
- آماده ساختن محیط امن و سالم برای سکونت و اشتغال؛
- ارتقای کیفیت محیط، رفع کمبودات وکاهش اثرات سوء در زنده‌گی شهری؛
- واقعیت بخشیدن به اهداف ماستر پلان شهری؛
- و تسهیل بخشیدن روابط اجتماعی.





مقاصد عمدۀ ترتیب پلان تفصیلی:

۱ – ایجاد یک محیط مناسب برای زنده‌گی شهری:

پلان تفصیلی باید بتواند محیط با کیفیت بالا برای ساکنین مهیا سازد. ایجاد چنین مکان نیاز به مطالعات کامل و دقیق قبل از طرح پلان دارد که این مطالعات شامل مطالعه وضع موجود ساحه مانند وضعیت توپوگرافی، وضعیت اقلیمی و منابع طبیعی وغیره می‌باشد و بعد از مطالعۀ ساحه و تحلیل وضع موجود تصمیمات و راه‌های حل در رابطه با جابجایی فعالیت‌های مختلف در پلان تفصیلی ارایه شود.

۲ – تعیین انواع مختلف استفاد از زمین:

تعیین انواع مختلف استفاده از زمین در پلان تفصیلی با نظرداشت نیازهای اجتماعی، اقتصادی و محیطی شهروندان مانند استفاده مسکونی، زراعتی، تجارتی، صنعتی، خدماتی، ورزشی، توقفگاه‌های عمومی، آموزشی «تحصیلی و تعلیمی»، صحی، فرهنگی، تاریخی، فضاهای عمومی، فضاهای سبز شهری و غیره.

۳ – تعیین موقعیت و مساحت فعالیت‌های شهری داخل پلان تفصیلی:

تعیین موقعیت و نحوۀ ارتباط فعالیت‌های ذکرشده با نظرداشت نورم‌ها و استندردهای وزارت شهرسازی و اراضی که به صورت هماهنگ در موقعیت‌های مناسب تعبیه شوند و همچنان مساحت هر یک ازفعالیت‌ها، مناسب با ضرورت‌های مختلف برای هریک از تراکم زیاد، متوسط و کم برای هر طرح باید سنجیده شود.

۴ – جابجایی زیربناهای شهری:

در نظر گرفتن زیربناهای شهری که از جمله معیارهای سنجش کیفیت یک شهر می‌باشد، در طرح پلان‌های تفصیلی در نظر گرفته می‌شود تا سطح کیفیت زنده‌گی شهری را افزایش دهد و به هر سطح که شهروندان به خدمات شهری وزیربناهای منا سب دسترسی داشته باشند، به همان مقیاس شهر توسعه یافته‌تر به حساب می‌آید.

۵ – فورم و موقعیت سرک‌های اساسی و فرعی:

در پلان‌های تفصیلی، ایجاد فورم کُلی ساحه تحت پلان از طریق سرک‌های اساسی و فرعی ایجاد و تعیین می‌شود و باید سرک‌های که در پلان تفصیلی طرح می‌گردند، مطابق با رفع نیازمندی‌های ساکنین باشد.

۶ – نحوۀ ارتباط ساحات داخل پلان تفصیلی با یکدیگر:

ساختار ارتباطات ساحات مختلف مانند ساحات مسکونی، تجارتی، صنعتی و سایر ساحات مورد ضرورت در پلان تفصیلی مشخص می‌شود و این ارتباطات طوری باید ایجاد شوند تا دسترسی به خدمات سهل و به صورت یکسان برای همه میسر باشد. همچنان این ارتباطات تاثیر مستقیم بر ارتباطات اجتماعی شهروندان را دارا بوده که باید یک پلان تفصیلی با نظرداشت ارتباطات اجتماعی مردم به تعیین ارتباطات ساحات داخل پلان بپردازد.

۷ – تعیین دقیق اوسط تراکم نفوس داخل پلان تفصیلی شهری:

پلان‌های تفصیلی عموماً مطابق به ماستر پلان شهرها طرح

می‌گردند، بناً تراکم تعیین شده در ماستر پلان باید در پلان تفصیلی مشاهده گردد.

شرایط عمومی طرح و ترتیب پلان تفصیلی:

از آنجایی که طرح و ترتیب پلان‌های تفصیلی با نظرداشت شرایط به خصوص خویش برای هر ساحه به طور جداگانه با نظرداشت وضعیت جوی و توپوگرافی مربوطهٔ خویش، زیر کار گرفته می‌شود و عموماً در دو بُعد طرح و تهیه می‌گردد:

الف: طرح پلان‌های تفصیلی در داخل محدودهٔ ماستر پلان‌ها و پلان‌های چهارچوب ستراتیژیک انکشافی شهری؛

ب: و طرح پلان‌های تفصیلی در خارج از محدودهٔ ماستر پلان‌ها و پلان‌های چهارچوب ستراتیژیک انکشافی شهری.

هر دو بُعد طرح و ترتیب پلان‌های تفصیلی شهری تابع شرایط عمومی ذیل می‌باشد:

- در نظر گرفتن محیط زیست سالم برای اهالی ساحهٔ مورد نظر و دسترسی آنان به فواصل معیاری به ساحات خدماتی، محل کار، ساحات تفریحی و آسایشی؛

- در نظر گرفتن ساحات مخصوص برای فعالیت‌های اجتماعی، ورزشی، مذهبی و فعالیت‌های رایج در منطقه؛

- در نظر گرفتن سهولت‌ها برای تمامی اقشار جامعه به خصوص کهن سالان، کودکان، معلولین و معیوبین و در نظر گرفتن نقش اجتماعی مرد و زن در یک جامعه؛

- و حفظ تاریخ و هویت ملی و مناظر طبیعی اراضی و کانال‌های هوای تازه.

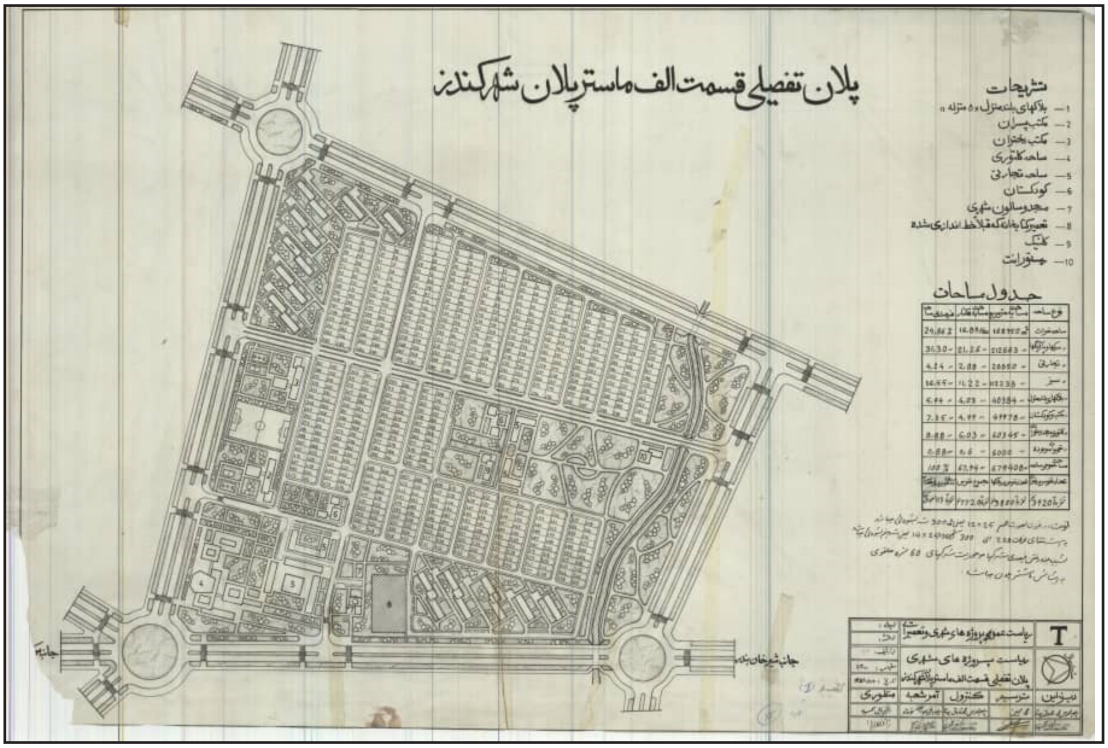
بناً پلان‌های تفصیلی شهری از اصلی‌ترین پلان‌های شهری که در ساحه عملاً تطبیق می‌گردد و بر اساس آن تمام راهکارهای تفصیلی یک زنده‌گی مرفهٔ شهری با خدمات مورد ضرورت به آن تعیین می‌گردد، به سهم خویش از اهمیت خاصی برخور دار بوده و عملاً همه روزه با انکشاف شهری و انکشاف روز افزون نفوس شهری به آن ضرورت وجود دارد.

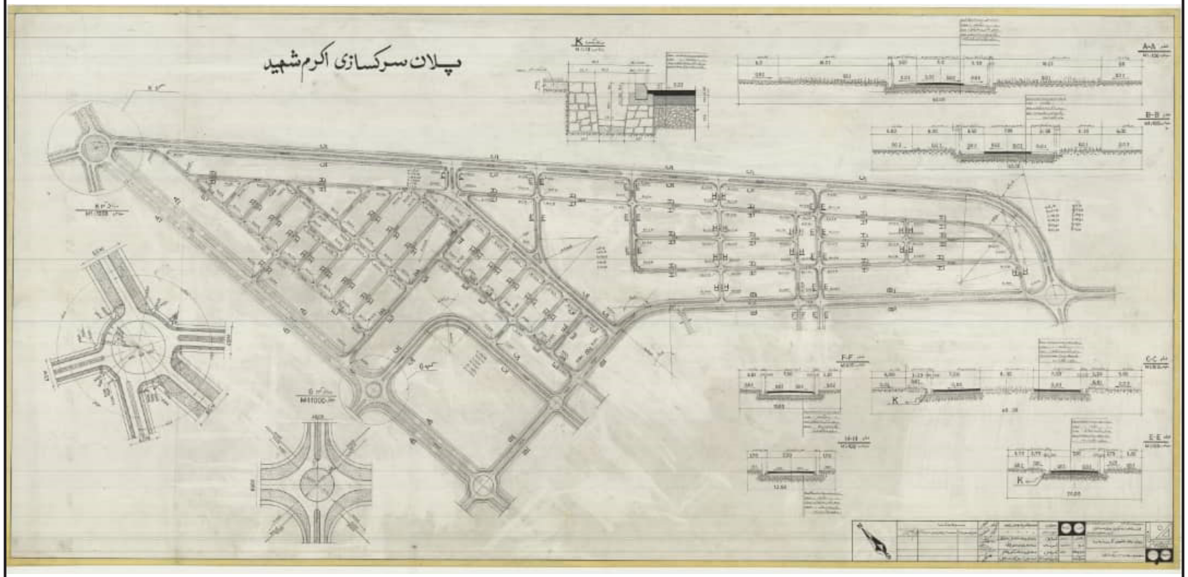
طراحان شهری در تمامی جوامع به خاطر رفع این نیازمندی همواره مصروف تهیه و ترتیب طرح‌های اند که پاسخگوی نیازهای زنده‌گی شهری روز باشد و ضمن ترسیم مسیر انکشاف، آیندهٔ بهتری را تضمین نماید.

البته بافت پلان‌های تفصیلی با سایر ساحات بدون پلان در چهار اطراف شهر و نیز رابطهٔ این نوع پلان‌ها با پلان‌های قریه‌ها و دهات نیز در نظر گرفته می‌شود که می‌تواند پلان‌های تفصیلی را پلان‌های منسجم و از قبل طرح شده معیاری برای شهرها دانست.

چالش‌ها فرا روی تطبیق پلان‌های شهری:

طوری که مبرهن است، برای رسیدن به اهداف تطبیق پلان‌های تفصیلی باید چالش‌ها و مشکلات مربوطه شناسایی شود تا برای رفع آن برنامه‌های مدون ترتیب و راه‌های حل مناسبی را جستجو کرد، به





نظر می‌رسد که مهم‌ترین چالش‌ها در برابر تطبیق پلان‌های تفصیلی شهری قرار ذیل است.

- ضعف ادارات تطبیق کننده «شاروالی‌ها» و نبود سیستم مناسب مدیریتی و پاسخگو در این خصوص؛
- کمبود منابع مالی و بشری برای تطبیق پلان‌های تفصیلی؛
- نبود و یاهم کمبود تخصص کافی ادارات تطبیق کننده پلان‌های تفصیلی شهری؛
- کمبود قوانین، مقررات، لوایح و طرزالعمل‌های تطبیقی پلان‌های شهری در شاروالی‌ها و ادارات ذیربط؛
- غصب زمین و زورگویی‌های زورمندان و ایجاد موانع فرا راه تطبیق پلان‌های شهری؛
- عدم موجودیت پلان واضح برای جذب سرمایهٔ سکتور خصوصی و سرمایه گذاری در شهر بر بنیاد پلان‌های تفصیلی شهری و دخیل ساختن سکتور خصوصی و مشارکت مردم در رشد و توسعهٔ شهر؛
- عدم نظارت درست، دقیق، دوامدار و تخنیکی از تطبیق پلان‌های تفصیلی شهری؛
- آگاهی ندادن به شهروندان از سوی اداره‌های تطبیق کننده پلان‌های تفصیلی؛
- و عدم تطبیق زیربناهای شهری به اساس پلان‌های تفصیلی شهری از سوی اداره‌های تطبیق کننده.

راهکارهای پیشنهادی در خصوص از بین بردن چالش‌ها در برابر تطبیق پلان‌های تفصیلی شهری:

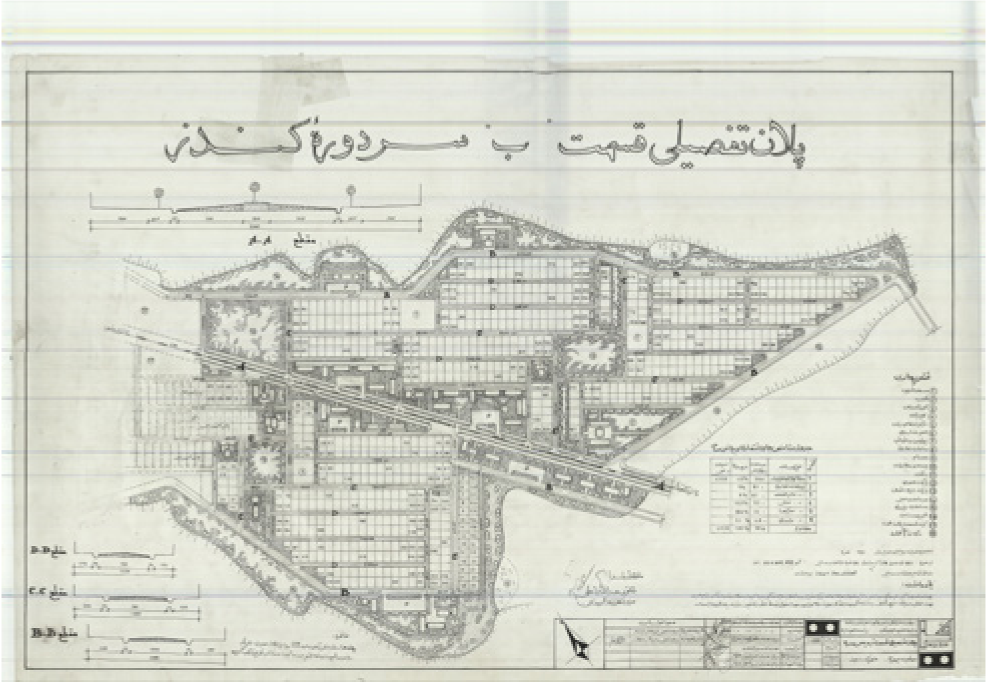
برای حل چالش‌ها و مشکلات روز افزون شهری در برابر تطبیق پلان‌های شهری نیاز است تا اصول ذیل مراعات گردد:

- اجرایی شدن برنامه‌های انکشاف شهری؛
- در نظر گرفتن اولویت‌های اساسی در تطبیق پلان شهری؛
- مطابقت و همگام بودن با پالیسی‌ها و برنامه‌های دولت؛
- توجه به زیربنای شهری و رعایت اصول شهرنیشینی و شهروندی؛
- در نظر گرفتن عدالت شهری و مشارکت همه‌گانی در تطبیق پلان‌های شهری؛

راه‌های حل مشکلات و چالش‌ها در خصوص تطبیق پلان‌های شهری:

- اصلاحات در ساختارهای تشکیلاتی ادارات تطبیق کنندهٔ پلان‌ها؛

مرفوع ساختن کمبود منابع و تخصص در تطبیق پلان‌های تفصیلی شهری و حکومت داری خوب شهری؛



• به وجود آوردن قوانین، مقررات، لوایح و طرزالعمل‌های موضوعی که پاسخگوی نیازهای روز باشد و راه را برای تطبیق بهتر و موثر پلان‌های تفصیلی شهری باز نماید؛
• جذب سرمایهٔ سکتور خصوصی و مشارکت عامهٔ مردم در تطبیق پلان‌هاو آگاهی دهی عامه؛

• نظارت دقیق و متواتر تخنیکی و تخصصی و به وجود آوردن انظباط شهری و سیستم پرداخت جرایم در خصوص تخلفات شهری؛

• و توجه به تطبیق زیربناهای شهری وخدمات عامه برای رفاه عامه با نظرداشت پلان‌های تفصیلی شهرها و جلوگیری از زورگوییها، خودسری‌ها و رشد غیر پلانی.

تعداد پلان‌های تفصیلی ویزه شده به سطح ملی:

از سالیان متمادی حتی از دورهٔ طلایی امانی به این طرف توجهٔ خاص به تهیه و ترتیب پلان‌های تفصیلیی شهری برای شهرهای کشور با نظرداشت پلان‌های عمومی جامع شهری و ماستر پلان‌ها صورت گرفته و این همه نظام نسبی شهری را در قالب شهرهای افغانستان که ما شاهد آن هستیم، از برکت دستان توانا و پر قدرت، لکن اندک دست اندرکاران طراحی شهری شهرسازان و مهندسان کشور بوده که امروزه به آن می‌بالیم و در بهبود هر چه بیشتر آن می‌کوشیم.

به طور تخمینی به هزاران قطعه پلان‌های تفصیلی که در آرشیف وزارت شهرساز ی و اراضی به تمام ولایات «به استثنای کابل» موجود بوده وگواه آن است. می‌توان در این اواخر به خصوص از سال ۱۳۸۵ تا ختم سال ۱۳۹۷ این وزارت توانسته است، حدود ۸۸۰ قطعه پلان تفصیلی شامل پلان‌های تفصیلی داخل شهر و پلان‌های تفصیلی خارج از شهر ترتیب و جهت تطبیق به مراجع مربوطه آن ارسال کرده که این یک نوید خوش برای سازماندهی و انکشاف شهرهای کشور محسوب می‌گردد.

تهیه و ترتیب این شمار پلان‌های تفصیلی، نتایج مثبت زیادی داشته که به صورت خلاصه به چند آن اشاره می‌کنیم:
• جلوگیری از رشد غیر پلانی و غصب زمین‌های شهری در کشور؛
• ایجاد نظام شهری و حکومت‌داری خوب شهری؛
• ارتقای سطحی عواید شاروالی‌ها؛
• ایجاد شهرهای سالم برای شهروندان، محیط زیست سالم شهری، کاهش آلوده‌گی محیط زیست؛
• اشتغال زایی برای هموطنان؛
• و جذب سرمایهٔ سکتور خصوصی در بخش مسکن و ارایه خدمات عامه به مردم.

یکی از پیشرفت‌های که خوشبختانه در این اواخر صورت گرفت، طرح چهارچوب طراحی شهری کابل «KUDF» به کمک بانک جهانی است. این چهارچوب به رهبری وزارت شهرسازی و اراضی و همکاری کمپنی امریکایی به نام «SASAKI» در اخیر سال ۱۳۹۷ طرح و ترتیب و سپس جایگزین ماستر پلان شهر کابل گردیده است. این پلان بعد از منظوری جلالتمآب رئیس جمهوری اسلامی افغانستان عملاً در حال تطبیق است.

ضرورت تاسیس مراکز علمی و تحقیقاتی شهرسازی و اراضی در افغانستان

پوهنیار دیپلوم انجنیر محمد شریف دهیار
مشاور تخنیکی و تقنینی وزارت شهرسازی و اراضی

فراز و نشیبی که افغانستان گواه آن بوده است، اکثر نهادهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی را قسماً تخریب و یا هم کاملاً از بین برده است. به همین دلیل، نیاز جدی مطرح است تا کشور مورد بازسازی، بهسازی و نوسازی در عرصه‌های مختلف به خصوص شهرسازی و اراضی قرار گیرد.

وزارت شهرسازی و اراضی بنابر مسئولیتی که در جهت تحقق بخشیدن تمامی امور سکتور شهری با نظرداشت وظایف و صلاحیت‌های کاری که در قانون شهرسازی و مسکن به ویژه در فقره ۲، مادهٔ هفتم آن آمده است: «وزارت شهرسازی و اراضی مراکز علمی و تحقیقاتی را در عرصهٔ شهرسازی، تهیهٔ مسکن و مواد ساختمانی ایجاد و از آنها حمایت می‌کند.» این وزارت را مکلف ساخته است تا در پهلوی سایر موضوعات شهرسازی و اراضی یکی هم تأسیس و ایجاد مراکز علمی و تحقیقاتی در عرصه‌های شهرسازی و تهیهٔ مسکن را در صدر اولویت‌های کاری خویش قرار دهد.

هدف اساسی ایجاد همچو مراکز علمی و تحقیقاتی؛ طرح، ترتیب و تطبیق پالیسی‌ها و برنامه‌های اساسی در بخش‌های بازسازی، بهسازی و نوسازی در سراسر افغانستان بوده و ضمناً سطح دانش فنی – تخنیکی و مسلکی کارمندان آن بلند رفته و از سوی دیگر قابلیت دسترسی کامل را به تکنالوژی جدید با داشتن مراکز پژوهشی مهیا می‌سازد که در نتیجه، روند اجراآت و فعالیت‌های کاری در مرکز و ولایات سهل، ساده و کوتاه شده و نتایج کار و فعالیت‌های اجرائیوی بیشتر گردیده و شفافیت در تمامی امور محوله محسوس خواهد شد.

افزون برآن جهت رسیدن به اهداف فوق، ضرورت اساسی مطرح است تا موضوعات بس مهم و بنیادی ذیل را در نظر داشت:

روش پژوهش:

موضوع بس مهم روی طرح و دیزاین دقیق و علمی پروژه‌های عمرانی است تا از یک طرف استحکام ساختمان‌ها را در مقابل حوادث غیر مترقبه و طبیعی چون قوه قاهره «فورس ماژور» مانند زلزله، سیلاب‌ها، یخ بندی‌ها و طوفان‌ها تضمین نماید و از جانب دیگر در روند اقتصادی و اجتماعی تاثیر بارز و مستقیم وارد نماید. طوری که مشاهده می‌شود در حال حاضر در اکثر پروژه‌های مطروحه و تا جایی که تطبیق گردیده، متاسفانه اساسات مهندسی، انجنیری و معیارهای شهری در نظر گرفته نشده و عدم کنترول و بررسی و ارزیابی نقشه‌ها و پلان‌ها برای یک تعداد

از طراحان پروژه‌ها زمینه را فراهم نموده تا در روند طرح و دیزاین غیر مسئولانه حرکت نمایند.
طرح نقشه‌های شهری و تعمیراتی خاصتاً تعمیرات بلند منزل بدون تحلیل دقیق شرایط جیولوجیکی، اقلیمی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور که چنین تعمیرات در آینده چه نوع مشکلات بزرگی را به بار خواهد آورد، صورت گرفته است.
خوشبختانه رهبری کنونی وزارت شهرسازی و اراضی به دوام اصلاحات بنیادی در بخش‌های مختلف، ادارهٔ رسیده‌گی به تخلفات شهری و ساختمانی و ادارهٔ انکشاف نظام انجینیری و مهندسی افغانستان را جهت رسیده‌گی اساسی به مشکلات و چالش‌های موجود ایجاد کرده است.
با توجه به چالش‌های موجود، ساختمان باید طوری طرح و دیزاین گردد تا اصول استحکام، مقاومت در برابر حریق، حوادث طبیعی، خاک شناسی، کلیه ضرورت‌های شهری در شهرها، شهرک‌ها، محلات ساختمانی، پارکینگ‌ها، حفاظت از ساحات سبز، نمای تعمیرات و اصول زیست شهری در آن جداً رعایت گردیده و دیزاین کننده نیز مکلف است تا محاسبات ساختمان‌ها را با اتخاذ تدابیر دقیق مهندسی و انجنیری انجام دهد.
براساس دلایل فوق، تحقیق پیرامون شهر و ساختمان مطابق به نورم‌ها، کُدها و معیارهای شهری در جهان امروزی یک امر ضروری پنداشته شده و این کار تنها با ایجاد و فعال سازی مراکز علمی و تحقیقاتی ممکن است تا به اهداف مطلوب دست یافت.
به همین دلیل، ادارهٔ انکشاف نظام انجینیری و مهندسی افغانستان در تشکیل جدید وزارت شهرسازی و اراضی ایجاد گردیده تا به این مشکل نقطهٔ پایان بگذارد. رهبری وزارت شهرسازی و اراضی، این اداره را به پس از ریشه یابی مشکلات موجود ایجاد نموده است.
ادارهٔ انکشاف نظام انجینیری و مهندسی افغانستان طبق احکام مندرج فصل سوم قانون شهرسازی و اراضی در ساختار وزارت شهرسازی و اراضی ایجاد و تحت نظر مستقیم مقام این وزارت فعالیت می‌نماید.
همچنان گفتنیست، این اداره به منظور رعایت اصول شهرسازی، مهندسی و انجینیری وظایف صدور جواز فعالیت، طرح و ترتیب پلان‌ها جهت رشد و توسعهٔ فرهنگ و ارزش‌های ملی در عرصه‌های شهرسازی و اراضی، تنظیم مناسبات میان عرضه کننده‌گان فعالیت‌های شهرسازی و ساختمانی و متقاضیان این خدمات و ترویج اصول و معیارهای شهرسازی و مهندسی را انجام می‌دهد.

ظرفیت سازی:
ظرفیت سازی به مفهوم انکشاف توانایی‌ها و مهارت‌های ادارات در زمینه‌های مدیریت، رهبری، امور مالی، طرح و دیزاین و ارزش‌های است که هدف اصلی آن تضمین پایداری و موثریت ادارات و فعالیت‌های آن در فرایند توسعهٔ کشور می‌باشد. نتیجه ظرفیت سازی در بخش‌های فوق نیز تغییر نگرش‌ها، ایجاد و بسط مهارت‌ها و دستیابی به اطلاعات است و از سوی دیگر کارآمدی روابط و ساختارهای موجود بین ادارات در سطح ملی می‌باشد.

چرا ظرفیت سازی اهمیت دارد؟
ظرفیت سازی در مسیر حرکت ادارات و سازمان‌ها نقش کلیدی را ایفا می‌نماید. ظرفیت سازی به ادارات و سازمان‌ها این امکان را می‌دهد تا با بخش‌های دیگری به رقابت پرداخته و در عین حال باعث رشد و گسترش کارایی و تاثیرگذاری آنها شود. ظرفیت سازی در نهایت پایداری فعالیت‌ها به خصوص فعالیت‌های به سطح بزرگ را تضمین می‌نماید.

وضعیت و حالت موجود:
وزارت شهرسازی و اراضی در حالت کنونی استراتیژی گذار از یک مرحله نهایت دشوار به مرحلهٔ نظام و اداره ارتقایی را آزمایش نموده و در جستجوی راه‌های مختلفی بوده تا بتواند پروسه‌ها را کوتاه و ساده سازد، اما مشکلات و معضلات از گذشته‌ها آنقدر عمیق و تجعب‌آور است که تصور آن از نظر تحلیل افراد کم تجربه در این خصوص بعید به نظر می‌رسد.

حالت پیشبینی شده

وزارت شهرسازی و اراضی با ساختار تشکیلاتی جدید و ابتکاراتی که در عرصه‌های شهرسازی، مسکن سازی، مدیریت زمین و املاک دولتی و همچنان تنظیم امور زمینداری، اساس حل مشکلات را گذاشته و انتظار می‌رود به زودترین فرصت از طریق وضع مقررات، پالیسی‌ها و استراتیژی‌ها به اهداف کاری خود فایق گردد، اما چالش‌های موجود ناشی از غاصبین ملکیت‌های عامه و دولتی و مافیای زمین بزرگ‌ترین مانع به حساب می‌آیند، ولی به یقین کامل مبارزهٔ حق بر باطل همیشه به موفقیت انجامیده است. گفتنیست، ناملایمات‌ها و تهدید ها هرگز نمی‌تواند مایهٔ یاس و نا امیدی گردد و رهبری وزارت شهرسازی و اراضی نیز با همین روحیه؛ کارهای بنیادی را در عرصه‌های حکومتداری و ایجاد چهارچوب‌های حقوقی انجام داده است.

از جمله می‌توان به تصویب پالیسی مسکن و تدوین پالیسی بهسازی و نوسازی ساحات غیررسمی شهری اشاره کرد که گره گشای مشکلات طول تاریخ شهرسازی در افغانستان می‌باشد.

اکنون زمان آن فرار رسیده است که دست اندرکاران عرصهٔ شهری با حمایت مردم علیه چپاول‌گران عملاً بسیج شده و از استراتیژی شفاف ملی به خاطر رسیدن به اهداف توسعهٔ شهری قاطعانه پشتیبانی نمایند. وزارت شهرسازی و اراضی برای این مبارزه خود را به صورت تمام عیار آماده ساخته و پیام خود را به مردمی که از روند ظرفیت سازی بهره‌مند هستند، اعلام می‌دارد.

ظرفیت سازی یک امر ملی بوده و هم اکنون حمایت‌های رهبری حکومت جمهوری اسلامی افغانستان و سازمان‌های داخلی و خارجی وجود داشته و وزارت شهرسازی و اراضی به استفادهٔ موثر از آن متوجه بوده و روند ظرفیت سازی را به وسیلهٔ جمع‌آوری و تحلیل مشکلات تثبیت نموده و نیازمندی‌های توسعهٔ شهرها و مبارزه با فساد و کم‌کاری را به صورت جدی آغاز نموده است.

با تاسیس و ایجاد مراکز علمی تحقیقاتی و سایر نهادهای اساسی و ضروری که در قانون شهرسازی و مسکن پیشبینی شده است، می‌توان نتایج ذیل را بدست آورد:

- افزایش موثریت فعالیت‌ها و کیفیت پروژه‌های شهرسازی، مسکن و ساختمان؛
- بلند بردن سطح دانش و مهارت‌های کارمندان فنی، تخنیکی و حمایوی وزارت شهرسازی و اراضی؛
- بلند بردن سطح کیفیت و فیصدی پروژه‌های وزارت شهرسازی و اراضی؛
- بلند بردن سطح جذب فارغ‌التحصیلان جوان رشته‌های مختلف انجینیری جهت آموزش با استفاده از تکنالوژی جدید؛
- ایجاد مراکز علمی تحقیقاتی و تربیوی که مُمد توسعهٔ مهارت‌ها در عرصه‌های مختلف رشته‌های انجینیری و شهرسازی گردد؛
- شریک ساختن نتایج تحقیقات علمی با سایر ارگان‌های ذیربط ملی و بین‌المللی؛
- تنظیم برنامه‌های مشاهداتی از مراکز علمی تحقیقاتی داخل و خارج کشور؛
- ایجاد گروه‌های کاری به منظور توسعهٔ مهارت‌ها، وسعت نظر، بهبود بخشیدن سطح علمیت و آگاهی بیشتر شان؛
- ایجاد روحیهٔ همکاری و هماهنگی میان موسسات علمی و تحقیقاتی غیر دولتی سکتور شهری؛
- تقویه روابط کاری فنی - تخنیکی و تحقیقاتی میان تمامی ادارات مربوط به سکتور شهری؛

وزارت شهرسازی و اراضی در عرصهٔ مراکز علمی و تحقیقاتی شهرسازی و اراضی، در تشکیل جدید وزارت که پس از ادغام ادارهٔ اراضی اسبق افغانستان و وزارت شهرسازی و مسکن اسبق تحت نام وزارت شهرسازی و اراضی ایجاد و منظور نیز گردیده است، انستیتیوت شهرسازی و اراضی را نیز جا داده است.

هدف از این انستیتیوت، انجام فعالیت‌های مربوط و آموزش کدرهای جوان در بخش‌های مختلف شهرسازی و اراضی می‌باشد.

نقش مردم در بهسازی ساحات غیررسمی شهری

محمد داود تنها

مشکلات ناشی از حاشیه نشینی، اسکان غیررسمی و منازل خود سر امروز از موضوعات ریشه‌دار و فراگیر شهرهای خورد و بزرگ و اکثر کشورهای روبه انکشاف جهان سوم به حساب می‌رود. بدون شک، پیدایش و رشد ساحات غیررسمی شهری در گذشته و حال؛ عوامل مختلف اجتماعی، اقتصادی و سیاسی داشته و تنها با استفاده از ظرفیت‌های خوب نهاد سازی و مدیریت مناسب می‌توان چنین نا بسامانی اجتماعی را مهار کرد.

رشد ساحات غیررسمی شهری مختص به حومه شهرهای بزرگ و تنها محصول مهاجرت روستائیان به شهرها نبوده، بلکه بی توجهی به فقر اقتصادی و منظر غیر معیاری ساحات غیررسمی داخل شهر به این معضل قوت تمام بخشیده است.

بدون شک، یکی از طرح‌های خوب بهسازی ساحات غیررسمی شهری در کشورهای رو به انکشاف؛ طرح توانمند سازی اجتماع ساکن در ساحات مورد نظر است که در کنار ظرفیت سازی نهادها و بهسازی مدیریت با اهمیت تلقی می‌شود.

در این پروسه بر پایهٔ منابع و ظرفیت‌های موجود در اجتماعات محلی مبتنی بر سیاست‌های بزرگ ملی و انکشافی؛ باید ساختاری ایجاد کرد

که مردم عملاً حق و فرصت سهمگیری در طرح و اجرای پروژه‌های محلی را داشته باشند. در این پالیسی بحث مهندسی ساختمان به مهندسی اجتماعی تغییر یافته و با ظرفیت سازی و سهم دهی به نهادهای غیر دولتی؛ گروه‌های اجتماعی از طریق برنامه‌های آموزشی، صحی، اجتماعی و اقتصادی توانمند می‌گردند. به این ترتیب، زمینهٔ لازم تحقق اهداف و برانگیختن انگیزه‌های انکشافی برای سازماندهی امور تصمیم‌گیری به سطوح محلی در جامعه در قالب پروژه‌های مردم محور مساعد می‌گردد.

امروز بهسازی ساحات غیررسمی شهری مستلزم شکل‌گیری روابط محکم بین مردم محل در قالب نهادهای اجتماعی به عنوان افراد نیازمند، ادارات دولتی و سکتور خصوصی است. از همین رو آگاهی از تاثیر روابط اضلاع این مثلث در جهت پیشبرد اهداف اجتماع محور و درک ارزش‌های موجود در این عناصر امر حتمی است.

بناءً در راستای همسویی عوامل دخیل در توانمند سازی باید در سطوح مختلف مدیریتی؛ تغییر نگرش‌ها در تئوری‌ها وسیاست‌های اجرایی صورت گرفته و در مدیریت شهری در راستای توانمند سازی اجتماعات در ساحات غیر رسمی شهری نقش بیشتر به مردم داده شود.

امروز از مهم‌ترین لازمه‌های پالیسی بهسازی ساحات غیررسمی شهری؛ شهروند دانستن اجتماعات ساکن در ساحات غیررسمی شهری با شناختن حقوق اولیهٔ اجتماعی آنان در زمینه‌های تأمین سرپناه، برخورداری از خدمات آموزشی و صحی و نیز امکان اشتغال است.

به این ترتیب با بسیج نهادهای اجتماعی، گردآوری استعدادها و بهره‌برداری از خلاقیت‌ها و سرمایه‌های نامشهود همین گروه‌های اجتماعی می‌توان ساحات غیررسمی شهری را به بهترین ساحات رهایشی مبدل ساخت. با همین نوع مدیریت خردمندانهٔ شهری و اجرای سیاست‌های شفاف توانمند سازی اجتماعات می‌توان پالیسی بهسازی ساحات غیررسمی شهری را با پیامدهای کاهش فقر و محو تبعیض و نابرابری تحقق بخشید.

زیرا در کانون سیاست بهسازی؛ توجه به مشارکت ساکنین محلات در برنامه ریزی و اجرای طرح‌های بهسازی و ارتقاء کیفیت سکونت به عنوان محورهای اصلی شناخته می‌شود. به عنوان دیگر تلفیق خلاق از مشارکت بخش‌های دولتی و غیر دولتی می‌تواند از رهگذر بهسازی ساحات غیر رسمی شهری؛ نیل به توسعه پایدار شهرها را تسهیل کند. از دیدگاه علمی و پژوهشی در مباحث توسعه شهری و حقوق شهروندی نیز بر این تاکید شده که چنین پالیسی‌ها از نظر اقتصادی به مراتب مقرون به هزینه کمتر است.

ضمیر ساپی

اختیارالدین کلا؛
د لرغوني هرات تاریخي ارګ

هرات ولایت د افغانستان په غرب کې یو له لرغونو او تاریخي ولایتونو څخه ګڼل کېږي، څکه پخوانیو شاهي حکمرانانو او درباریانو د خپلې دورې پر مهال په دې ولایت کې ډېر تاریخي اثار په میراث پرېښي.

په لرغوني هرات کې تاریخي میراثونه او ابدې هم د دې لامل شوي چې د سیمې او نړۍ سیلانیانو پاملرنه ځانته جلب کړي او د تاریخي میراثونو څېړنو کې لا هم د دې ښار د ابدو په مطالعې بوخت دي.

د افغانستان په غرب کې له ۷۰۰ زیاتو تاریخي او لرغونو ځایونو څخه د اختیارالدین کلا چې د هرات په ارګ او سکندر مقدوني په کلا هم یادېږي، د افغانستان یو تر ټولو لرغونی میراث ګڼل کېږي.

دا کلا د سکندر مقدوني د حکومت له میراثونو ګڼل کېږي چې له میلاد څخه ۳۳۰ کاله پخوا د سکندر د پوځیانو لپاره جوړه شوې وه چې د خلکو د احتمالي بریدونو مخینوی په کې وشي او دا کلا اوس هم د لرغوني هرات ښار په منځ کې موقعیت لري.

دا کلا یو ځل له میلاد څخه وړاندې په څلورمه پېړۍ کې پر هرات ولایت د سکندر مقدوني د برید پر مهال ویجاړه شوې وه، خو وروسته یې د خپل یوه فرمان له مخې بېرته ورغوله.

یاده کلا پر هرات د چنګیز د برید په وخت کې یو ځل بیا ورانه شوه، خو د فخرالدین (٦٨٧ - ٧٠٦) په عصر کې د هغه د وزیر اختیارالدین په وسیله بیا ورغول شوه او د هغه په نوم ونومول شوه.

په (۸۱۰ هـ.ق) کې د ګوډ تېمور زوی شاهرخ چې د خراسان پایتخت یې له سمرقند څخه هرات ته ولېږدوه، د دې کلا د پخوانیو ویجاړیو د ودانولو تر څنګ یې د کلا دېوالونه لا پیاوړي کړل.

دې کلا ته د غوریانو او غزنویانو جګړو تر څنګ هر وخت زیان اوښته، څکه مرکزي حکومت او پوځیانو په کې ژوند کاوه، خو د هر حکومت پر مهال بیا رغول شوې ده.

له دې وروسته د حکومتونو په بدلېدو را بدلېدو سره دا کلا په ځلونو ویجاړه او بیارغول شوې ده، خو د محمد ظاهر شاه دورې پر مهال ورته یو ځل بیا د رغېدو لپاره بودجه ځانګړې شوه چې د سردار محمد داود خان دورې په وروستیو کې یې د بیارغولو چارې بشپړې شوې او دا مهال یې دنګ برجونه له لېرې څرګندېږي.

دا کلا د هرات اوسني ښار شمالي لوري ته د قطبیچاق او بردارنیها په سیمو کې موقعیت لري چې ټول مساحت یې نږدې ۵۰۰ متره مربع ته رسېږي او لوړوالی یې ۲۰ متره اټکل شوی دی. اوس‌مهال ۱۳ دنګ برجونه لري چې له خامو خښتو رغول شوي.

د اختیارالدین کلا په وروستیو کلونو کې د هرات ښار د موزیم په توګه کارول کېده، خو په تازه توګه ټوله کلا له پوځي تجهیزاتو تخلیه شوې او یوه برخه یې موزیم ته ځانګړې شوې ده.

دا کلا په ۱۳۴۲ هـ.ش کال کې په لومړي ځل د یونسکو له لوري بیا ورغول شوه، د ثور اوومې تر کودتا او په هېواد کې د کورنیو جګړو پر مهال یو ځل په پوځي مرکز هم بدله شوه.

خو په افغانستان کې د نوي حکومت تر راتګ وروسته په ۲۰۰۷ میلادي کال کې د امریکا متحده ایالاتو په مالي مرسته په تاریخي ډول یو ځل بیا ورغول شوه.

په دې کلا کې له ۳۰۰ زرو ډېر تاریخي اثار دي چې ۲۵۰ یې یوازې په یوه موزیم کې ننداري ته ایښودل شوي. ځینې اثار یې له ۷ زرو کلونو ډېر قدامت لري او د غزنویانو، غوریانو، تیموریانو او ملکوک کرت د حکومتونو د دورې په کاشي، تیږې، فلز، لرګي او سفال په ډول د حیواناتو مجسمې، سکې، جنګي وسلې، د زېوراتو لوښي او داسې نور اثار هم ننداري ته اېښودل شوي، خو د تېرو جګړو پر مهال یې ډېر اثار غلا شوي او د طالبانو د حکومت پر مهال یې نږدې ۱۵۰ مجسمې او نایابه تندیسونه د تبر او سسپه وسیله مات شوي دي.

تحلیل اجتماعی و اقتصادی پروژه‌های تنظیم مجدد زمین در شهر کابل

پوهنیار احمد رامین صادق
استاد پوهنځی انجینیری پوهنتون کابل

مقدمه

جنگ چهار دهۀ اخیر در افغانستان سبب تخریب قسمی و یا تمامی زیربناها شده و این امر عامل مهاجرت‌های داخلی و بیرونی گردیده که همۀ این‌ها زنده‌گی افغان‌ها و محیط زیست شان را با چالش‌های گوناگون مواجه ساخته است.

بعد از سقوط رژیم طالبان در سال ۲۰۰۱ برای نخستین بار در تاریخ افغانستان بیشتر از ۵ میلیون مهاجر افغان از ممالک همسایه به افغانستان برگشتند و اکثریت شان در شهرها به خصوص شهر کابل سکونت اختیار کردند.

(Stefan S,(2009).Informal (In) security in Urban Afghanistan, journal paper in The International Society for Iranian Studies, volume 42, number 3. UK: Routledge, Taylor and Francis Group.)

همزمان با عودت مهاجرین از بیرون مملکت، مهاجرت‌های دهکده به شهر نیز پروسۀ رشد شهری شدن ساحات را بیشتر سرعت بخشید. تمام موضوعات فوق تاثیر مستقیم گذاشت تا زیربناها و خدمات شهری به صورت ناکافی و ناقص جوابگو باشد و از طرف دیگر رشد و وسعت ناگهانی ساحات غیر پلانی را تشویق کند. در حال حاضر حدود ۶۰ تا ۷۰ درصد ساحات شهری افغانستان به شکل غیر پلانی رشد کرده که ضرورت به تنظیم و اصلاح دارد. این شهر تقریباً ۵۷ درصد نفوس شهری تمام مملکت را در خود جا داده است.

(Turkstra & Popal, (2010). Peace Building in Afghanistan through Settlement Regularization. 46th ISOCARP Congress, Nairobi.)

سروی بانک جهانی در سال ۲۰۱۳ میلادی نشان می‌دهد که ساحات غیررسمی حدوداً ۸۰ درصد نفوس شهر کابل را تشکیل می‌دهند، (۲،۴۴ میلیون نفر) که ۶۹ درصد ساحات رهایشی را احتواء می‌کند و مجموعاً سرمایه‌گذاری ۲،۵ میلیارد دالر (قیمت زمین شامل

نمی‌باشد) روی این ساحات انجام شده است.

(World Bank, (2013). Implementation Completion and Results, To the Islamic Republic of Afghanistan for a Kabul Urban Reconstruction Project (KURP), Report No: ICR2242.)

در این حال جهت رسیده گی به بزرگ‌ترین چالش (ساحات غیررسمی) یکی از راه‌های حل می‌تواند تخریب تمام ساحات غیررسمی و اخراج ساکنین این محلات باشد، اما این روش بیشتر غیر منطقی و ناممکن به نظر می‌رسد، زیرا در این روش بیشتر مردم غریب و بیچاره که در این ساحات مسکن گزین اند، خسارت می‌بینند و از طرف دیگر سرمایه‌گذاری‌های که فعلاً در آن‌جا صورت گرفته شده، همه ضایع می‌شوند که از دیدگاه اقتصادی نیز تصمیم درست به نظر نمی‌رسد. پس یگانه گزینهٔ که می‌تواند قابل تطبیق باشد و مورد رضایت و قبول ساکنین این ساحات قرار گیرد، بهسازی و تنظیم ساحات غیررسمی در تمام شهرها می‌باشد.

حالا جهت بهبود بخشیدن وضعیت شهرنشینی و اقلاً فراهم ساختن زیربنای اولیهٔ شهری، رویکرد بهسازی و اصلاح تمام ساحات غیررسمی در سطح کشور با استفاده از پروسهٔ تنظیم مجدد زمین می‌تواند این مشکل را حل نماید. آنچه که خوشبختانه وزارت شهرسازی و اراضی ابتکار و افتخار آغاز تطبیق آن را در چهارچوب برنامهٔ ثبت ساحات غیررسمی شهری دارد. با هم‌چون دورنما، تحقیق موجوده در مورد تحلیل اجتماعی و اقتصادی پروژه‌های تنظیم مجدد زمین در شهر کابل می‌باشد.

نظر به تعریف ارچر، تنظیم مجدد زمین برای تغییر شکل و منظم ساختن قطعات زمین استفاده می‌شود. با استفاده از این روش در ساحهٔ برنامه‌ریزی شهری جهت تسهیلات عمومی با مشارکت مردم انجام می‌یابد که این تسهیلات جدیداً ایجاد و یا تسهیلات موجوده را بهتر ساخته، مؤثریت استفادهٔ هر قطعه زمین بلند می‌رود که در داخل این پروسه مهیا ساختن زمین برای زیربنا، تسهیلات عامه و اجتماعی و مهیا کردن و به فروش رساندن زمین مالی جهت حمایت و تقویت مصارف پروژه از طریق میزان سهم‌گیری صورت می‌گیرد. در مجموع تنظیم مجدد زمین عبارت از تبدیل افقی ملکیت زمین به زمین می‌باشد.

در حال حاضر نظر به قوانین نافذه، شاروالی کابل صلاحیت تطبیق پروژه‌های شهری را با استفاده از پروسهٔ استملاک دارد که در این راستا پروژه‌های شهری مثل عریض ساختن سرک و یا هم سرک‌های جدید زمین‌های مردم از آن‌ها گرفته می‌شود و در بدل آن با محاسبهٔ جبران خساره و ارایه بدیل جایداد، پروژه‌ها تطبیق می‌گردد.

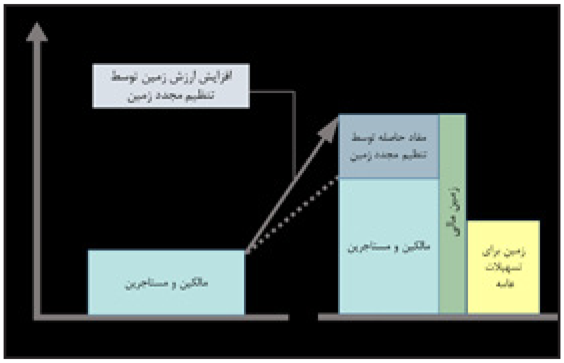
حالا در وضعیتی که افغانستان به سر می‌برد، به صورت واضح به نظر می‌آید که میتود جدید و یا هم بدیل حالت تحمیلی قبلی (استملاک) به طور جدی ضرورت است، چنانچه مؤلف در مقاله قبلی خویش دریافته که تنظیم مجدد زمین در افغانستان در مقایسه با پروسهٔ استملاک مؤثریت و کارآیی بیشتری دارد.

یکی از ویژه‌گی‌های مشخص تنظیم مجدد زمین عبارت از بلند بردن ارزش زمین بعد از ختم پروژه می‌باشد که در عین حال این ویژه‌گی یکی از دلایل عمدهٔ سهم‌گیری زمین‌داران در این پروژه‌ها به شمار می‌رود. اساساً در داخل پروژه‌های تنظیم مجدد زمین زمانی که زیربنای اولیه برای زمین‌های تنظیم شده فراهم گردد، به رویت اسناد حقوقی قبلی هر زمین، حقوق جدید برای زمین‌داران با وضع میزان سهم‌گیری انتقال می‌یابد. در نتیجهٔ این انتقالات زمین کاملاً از خدمات شهری مستفید شده و برای انکشافات بعدی آماده می‌باشد.

در حالاتی که زمین‌داران نخواهند زمین تنظیم شده خویش را انکشاف دهند، می‌توانند زمین خویش را در مارکیت آزاد بفروشند و از فواید مالی پروژه با نظرداشت بلند رفتن ارزش زمین تنظیم شده مستفید گردند. مشارکت و سهم‌گیری مردم یکی از پایه‌های اساسی پروسهٔ تنظیم مجدد می‌باشد، چون در اکثریت ممالک در ساحات شهری شده غیررسمی موضوع فراهم‌ساختن زمین برای خدمات و زیربنای شهری سوال اصلی می‌باشد.

روی همین دلیل، در پروسهٔ تنظیم مجدد زمین، زمین‌داران داخل پروژه زمین مورد نظر برای خدمات و زیربنای شهری را همراه با زمین مالی مورد ضرورت از طریق سهم‌گیری خویش فراهم می‌سازند. البته که در ممالک مختلف روش‌های متعددی در راستای سهم‌گیری به رویت قیمت زمین و مساحت زمین استفاده شده که مستقیماً با مدیریت و سیستم زمین‌داری مملکت مربوط می‌باشد، چون در افغانستان سیستم‌ها و دیتابیس کامل برای مدیریت زمین‌داری موجود نمی‌باشد، از این‌رو میکانیزم سهم‌گیری به رویت درصدی ثابت بالای تمام زمین‌داران به رویت مساحت زمین هر زمین‌دار در نظرگرفته شده است.

زمین مالی عبارت از مساحت زمین می‌باشد که زمین‌داران داخل پروژه از طریق سهم‌گیری خویش آن را فراهم ساخته و از طریق فروش این زمین‌ها در مارکیت آزاد بودجه مورد ضرورت برای پروژه مهیا می‌گردد و از این‌رو پروژه‌های تنظیم مجدد زمین از لحاظ مالی خودکفا می‌باشد.



شکل (۱) کلیات بلند رفتن ارزش زمین را در پروژه‌های تنظیم مجدد زمین ارایه می‌دارد.

برای دانستن بیشتر پروسهٔ بلند رفتن ارزش زمین در پروژه‌های تنظیم مجدد زمین در عناوین بعدی تحلیل اجتماعی و اقتصادی پروژه تنظیم مجدد زمین در ساحهٔ قلعه زمان خان شهر کابل مورد بررسی قرار گرفته است.

روش تحقیق:

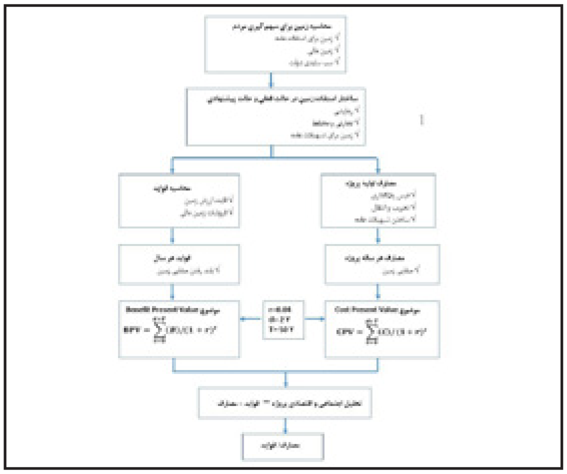
روش تحقیق موجوده به شکل جمع‌آوری معلومات از یک ساحهٔ مشخص در شهر کابل می‌باشد که بعداً با استفاده از بحث‌های تنظیم مجدد زمین و تحلیل اجتماعی و اقتصادی پروژهٔ مشخص تعریف شده و مورد ارزیابی و تحلیل قرار گرفته است.

تحلیل اجتماعی و اقتصادی پروژهٔ تنظیم مجدد زمین در ساحه قلعه زمان خان:

تحلیل اجتماعی و اقتصادی برای نخستین بار در سال ۱۹۶۰ میلادی، در پاسخ به ضرورت جدی دولت امریکا برای فراهم سازی زیربنای شهری به میان آمد.

در اکثریت پروژه‌های انکشاف شهری، موضوع تغییر ارزش زمین و بهبود زیربنای شهری یک امر معمول به شمار می‌رود که این روش را فرضیه سرمایه‌گذاری (Capitalization Hypothesis) نام گذاشته اند؛ چون در افغانستان کدام ساختار روشن برای تحلیل اجتماعی و اقتصادی موجود نیست، از اینرو در این تحقیق روش تحلیل اجتماعی و اقتصادی کشور جاپان در سال ۲۰۱۱ میلادی، اساس قرار گرفته و بعضی از شاخص‌های آن نظر به ضرورت و مطابق به شرایط در افغانستان تغییر داده شده است. جزییات بیشتر این ساختار در شکل (۲) ذیلاً نشان داده شده است.

چنانچه در شکل (۲) دیده می‌شود، مجموعاً تحلیل اجتماعی و اقتصادی شامل ۱۰ مرحله می‌باشد که در مرحلهٔ اول محاسبهٔ زمین برای سهم‌گیری مردم محاسبه می‌گردد. در این‌جا در سه بخش عمده سهم‌گیری مردم بخش‌بندی می‌شود که عبارت از زمین برای استفادهٔ عامه، زمین مالی و سب سایدی دولت که نظر به ضرورت و وضعیت پروژه برای هر یک زمین‌های مورد نظر محاسبه می‌گردند. استفادهٔ عامه سسهمان خدمات و زیربنای شهری را شامل است. مثل زمین برای پارک داخل گذر، سرک‌های فرعی و پیاده‌روها و غیره. زمین مالی همان زمین مورد ضرورت برای حمایت بودجوی پروژه بوده و سب‌سایدی دولت عبارت از بخش‌های بزرگ شهری مثل سرک شاهراه، سرکی که هر گذر یا محله را تعریف می‌کند، مکتب ابتدائیه، تصفیه خانه فاضل آب و امثال آن می‌باشد.



شکل (۲): ساختار اصلاح شده تحلیل اجتماعی و اقتصادی جاپان (اصلاح و ترجمه: مولف، گرفته شده از «JICA ۲۰۱۱».

در مرحلهٔ دوم ساختار استفاده از زمین در حالات فعلی و پیشنهادی مورد مطالعه قرار می‌گیرد و بعد از محاسبه در جدول ارایه می‌گردد. هدف از این مرحله این است که دیده شود تا کدام حد در استفاده از زمین در مراحل قبل از پروژه و بعد از پروژه تغییرات می‌آید.

در مرحلهٔ سوم، مصارف اولیهٔ پروژه محاسبه می‌گردد که در این‌جا مصارف پلان‌گذاری پروژه، تخریب و انتقال در صورت ضرورت و ساخت تسهیلات عامه محاسبه گردیده و در جدول ارایه می‌گردد.

در مرحلهٔ چهارم، مصارف هر ساله پروژه که همانا صفایی زمین می‌باشد، محاسبه می‌گردد. در مرحلهٔ پنجم، موضوع (Cost Present Value) محاسبه می‌گردد که با فورمول مشخص و شاخصه‌های مربوط ارزیابی می‌گردد و در صورت مصارف اولیهٔ پروژه و تحویلی صفایی زمین در مجموع چقدر مصارف در طولانی مدت در پروژه صورت می‌گیرد.

در مرحلهٔ ششم، فواید حاصله از پروژه محاسبه می‌شود که در این‌جا دو بخش عمده: منفعت بلند رفتن ارزش زمین و فروش زمین مالی محاسبه می‌گردد. در مرحلهٔ هفتم، فواید سالانهٔ پروژه از طریق بلندرفتن صفایی زمین محاسبه می‌شود.

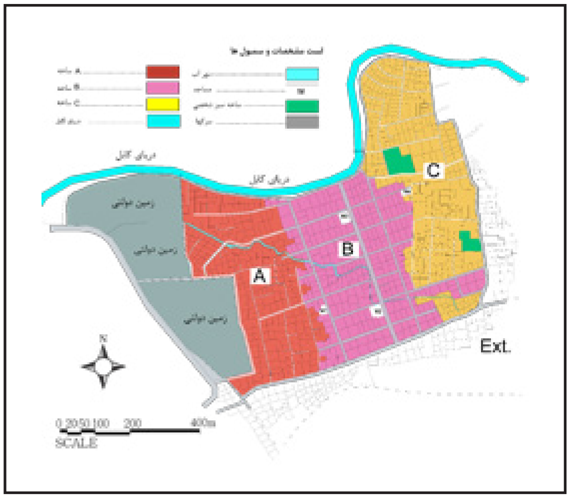
در مرحله هشتم، موضوع (Benefit Present Value) محاسبه می‌گردد که نشان‌دهندهٔ منفعت پروژه در طویل‌المدت نظر به شاخصه‌های تعیین شده است. در مراحل نهم و دهم مصارف پروژه و فواید پروژه مقایسه می‌شود و نتیجهٔ حاصله ارزیابی می‌گردد که اگر حاصل تفریق فواید و مصارف مثبت باشد، ارزیابی مثبت شده و اگر منفی به دست آید، با مشخصات تعیین شده در مراحل قبلی پروژه نقصان می‌کند.

مشخصات ساحهٔ قلعه زمان خان:

ساحهٔ مورد مطالعه «قلعه زمان‌خان، گذر اول در ناحیه ۱۶ شهر کابل» بوده که نظر به تاریخچهٔ انکشاف و توسعه، این ساحه به نظر می‌رسد که بیشتر به شکل غیر رسمی انکشاف یافته است. نظر به ماستر پلان نافذهٔ شهر کابل ساحه مورد نظر دارای استفاده زمین پائین منزل مسکونی با تراکم نفوس متوسط می‌باشد.

شکل ۳: ساحهٔ انتخاب شده قلعه زمان خان روی عکس فضایی (منبع: مؤلف به رویت عکس فضایی Google Map ۲۰۱۵)

نظر به نتایج سروی حالت فعلی ساحۀ مورد نظر دیده می‌شود که گذر اول ساحۀ قلعه زمان خان مجموعاً دارای دو بخش می‌باشد، نخست ساحۀ نیمه پلانی که تا حدی دارای خدمات شهری بوده و دوم ساحۀ کاملاً غیر پلانی بدون هیچ نوع خدمات شهری می‌باشد. جهت درک و تحلیل ساحه نظر به حالات پلانی و غیر پلانی موجوده، آن را به سه بخش (A,B, & C) که ذیلاً در شکل (۴) نمایش داده شده، تقسیم شده است. نظر به محاسبات دیده می‌شود که ساحه(B) در وسط ساحۀ نیمه پلانی بوده و حدوداً ۳۷ درصد زمین ساحه مورد مطالعه را تشکیل می‌دهد، نیمه پلانی یعنی شبکه سرک‌ها، اندازه و شکل زمین‌ها، دسترسی به مساجد و مارکیت‌های نزدیک قبلاً توسط مردم و بعضی ارگان‌های شخصی و دولتی فراهم گردیده است، اما باز هم مشکلات زیربنایی دیگر چون مکتب ابتدائیه، شبکه آب آشامیدنی، سیستم کانالیزاسیون و پارک عامه موجود می‌باشد. در این حال ساحات (A & C) که به ترتیب در سمت چپ و راست ساحه(B) موقعیت دارند، کاملاً غیر پلانی بوده و چالش‌های متذکره را با اضافه کردن شبکه درست سرک‌ها، پیاده‌روها، دسترسی به مساجد و مارکیت‌ها و شکل منظم و اندازۀ مناسب زمین دارا می‌باشد.



شکل ۴: وضعیت زمین‌های فعلی گذر اول ساحه قلعه زمان خان (منبع: مؤلف با استفاده از Bing Maps, ۲۰۱۵)

جهت انجام دادن تحلیل اجتماعی و اقتصادی، نخست محاسبات زمین برای ساحات عامه، زمین مالی و زمین برای سب‌سایدی دولت انجام داده شده که در نتیجۀ این محاسبه درجه سهم‌گیری زمین‌داران ساحه تعیین می‌گردد. جزئیات بیشتر این محاسبات در جدول (۱) ذیلاً ارایه گردیده است.

جدول ۱: محاسبات تعیین درجۀ سهم‌گیری (منبع: مؤلف)

شماره	مشخصات	مساحت (متر مربع)	درجه سهم‌گیری (%)	قیمت تعیین شده (دالر امریکایی)
۱	زمین عامه	۳۸۱۴۵	۱۵	
۲	زمین مالی	۱۲۳۱۲	۵	۶,۷۰۹,۶۰۸
۳	سب سایدی دولت	۱۸۴۳۶	۷	۹,۴۶۸,۴۵۸
۴	مجموع	۶۸۹۰۳	۲۷	۱۶,۱۷۸,۰۶۶

جدول ۱: محاسبات تعیین درجۀ سهم‌گیری (منبع: مؤلف)

ثانیاً محاسبات استفادۀ زمین در هر دو حالت قبل و بعد از پروژۀ تنظیم مجدد زمین در ساحۀ مورد نظر انجام داده شده است، جزئیات بیشتر در جدول (۲).

جدول ۲: محاسبات استفاده از زمین قبل و بعد از پروژه تنظیم مجدد زمین در ساحۀ قلعه زمان خان (مبنع: مؤلف)

شماره	مشخصات	قبل از پروژۀ تنظیم مجدد زمین		بعد از پروژۀ تنظیم مجدد زمین	
		مساحت (متر مربع)	فیصدی (%)	مساحت (متر مربع)	فیصدی (%)
۱	ساحۀ رهایشی	۳۶۶۷۷۸	۷۹	۳۱۴۵۰۹	۶۸
۲	ساحۀ تجارتی و مختلط	۲۳۰۵۷	۵	۲۰۲۰۰	۴
۳	زمین برای تسهیلات عامه	۷۲۰۷۵	۱۶	۱۲۷۲۰۲	۲۸
۴	مجموع	۴۶۱۹۱۱	۱۰۰	۴۶۱۹۱۱	۱۰۰

جدول ۲: محاسبات استفاده از زمین قبل و بعد از پروژه تنظیم مجدد زمین در ساحۀ قلعه زمان خان (مبنع: مؤلف)

در جدول (۱) دیده می‌شود که مجموعاً ۲۷ درصد سهم‌گیری زمین ضرورت است که شامل سهم‌گیری برای زمین عامه (۱۵ درصد)، زمین مالی (۵ درصد) و سب‌سایدی دولت (۷ درصد) می‌باشد که مقدار مجموعی آن ۶۸۹۰۳ مترمربع می‌شود.

ضمناً در جدول (۲) دیده می‌شود که استفاده از زمین در حالات قبل و بعد از پروژۀ تنظیم مجدد در این ساحه به ترتیب در سه نوع رهایشی، تجارتی و مختلط و تسهیلات عامه محاسبه گردیده، و به صورت واضح معلوم می‌شود که ساحات رهایشی از ۷۹ به ۶۸ درصد تقلیل یافته و در مقابل ساحۀ تسهیلات عامه از ۱۶ به ۲۸ درصد تزئید شده که این همانا نمایانگر تاثیر انکشاف ساحه است.

در قدم سوم به رویت محاسبات فوق، پلان تنظیم مجدد ساحه قسمی که در شکل (۵) نشان داده شده، تهیه گردیده است.

در قدم چهارم محاسبات فواید و مصارف پروژه نظر به پلان پیشنهادی تنظیم مجدد زمین ساحۀ مورد نظر برای تمام ساحات (A,B, C, Ext, & Gov.) به ترتیب که در چارت ارایه شدۀ شکل (۲) به نمایش درآمده، انجام داده شده است. نظر به فرمول‌های ارایه شده در شکل (۲) قیمت‌های (BPV (Benefit Present Value و Cost Present Value (CPV)) با نظرداشت فکتورهای در نظر گرفته شده محاسبه گردیده اند. چون ارزش زمین در آینده نیز تغییر نخواهد کرد، از اینرو در محاسبه (BVP) به شکل ثابت در نظر گرفته شده و به این ترتیب فرمول تذکر یافته ساده‌تر می‌شود. جزئیات بیشتر این محاسبات در جدول (۳) نمایش داده شده است.

در جدول (۳) دیده می‌شود که منفعت مجموعی اجتماعی (A+B+C+Ext) بیشترین می‌باشد و همچنان دیده می‌شود که ساحه (C) بلندترین ضریب فایده را در مقایسه به مصارف پروژه دریافت می‌کند. ضمناً به نظر می‌رسد که دولت پائین‌ترین فایده را از این پروژه حاصل می‌کند.

ضمناً زیربناهای چون سرک شدیداً متاثر شده و از ۶۵۳۰۸ مترمربع به ۷۸۷۵۹ متر مربع تزئید یافته است. در عین حال زیربناهای جدید چون مکتب ابتدائیه، پارک‌ها، فضای باز، شبکهٔ آب آشامیدنی و شبکهٔ کانالیزاسیون همراه با تصفیه خانهٔ آن برای ساحه فراهم گردیده است.
به این ترتیب نظر به این محاسبات مصارف، فواید و تغییر همه جانبه در مقدار و کیفیت زیربناهای ساحهٔ مورد نظر رونما می‌گردد که در نتیجه زمین‌های این ساحه کاملاً از خدمات شهری و آسایش زنده‌گی بهره‌مند می‌شود.

نتایج و یافته‌ها

نتایج و یافته‌های کلیدی این مطالعه از قرار ذیل است:

۱ – در جریان مطالعه ساحهٔ قلعه زمان خان، روش تحلیل اجتماعی و اقتصادی پروژه‌های تنظیم مجدد زمین به معرفی گرفته شد و ساختار کُلی آن در این راستا تشریح شد.

۲ – در جریان مطالعه ساحهٔ قلعه زمان خان، تمام مراحل روش تحلیل اجتماعی و اقتصادی پروژه محاسبه گردیده و فواید و مصارف هر سهمدار پروژه با تفکیک هر یک سنجش شد که در نتیجه برای هر ساحهٔ مشخص شده به شکل واضح درجه تغییرات و بهبودی زیربناها و خدمات شهری آن دریافت گردید.

همچنان دریافت شد که روش تحلیل اجتماعی و اقتصادی یکی از روش‌های مؤثر جهت محاسبه و سنجش میزان سهم‌گیری زمین در پروژه‌های تنظیم مجدد زمین به‌شمار می‌رود. البته فکتور اجتماعی این روش یکی از ویژه‌گی‌ها مختص به خودش می‌باشد.

شکل ۵: پلان پیشنهادی تنظیم مجدد زمین ساحه قلعه زمان‌خان (منبع: مؤلف)

جدول ۳: تحلیل اجتماعی و اقتصادی پروژهٔ تنظیم مجدد زمین ساحهٔ قلعه زمان خان

شماره	سهمداران پروژه	فواید (دالر امریکایی)	مصارف (دالر امریکایی)	فایده مصارف (دالر امریکایی)	مصارف/فایده
1	ساحه A	۲۵,۱۸۳,۲۳۱	۷,۱۲۹,۸۲۵	۱۸,۰۵۳,۴۰۶	۳،۵
2	ساحه B	۳۶,۵۰۳,۰۸۴	۹,۶۴۴,۷۹۵	۲۶,۸۵۸,۲۸۹	۳،۸
3	ساحه C	۲۸,۲۶۳,۸۱۸	۷,۲۴۵,۶۶۹	۲۱,۰۱۸,۱۴۹	۳،۹
4	ساحه Ext	۸۹,۹۵۰,۱۳۲	۱,۸۵۸,۳۱۳	۸۸,۰۹۱,۸۱۹	–
5	مجموع اجتماعی	۱۷۹,۹۰۰,۲۶۴	۲۵,۸۷۸,۶۰۱	۱۵۴,۰۲۱,۶۶۳	۷،۰
6	دولت	۹,۳۶۸,۷۹۶	۹,۴۶۸,۴۵۸	-۹۹,۶۶۲	۰،۹۹

جدول ۳: تحلیل اجتماعی و اقتصادی پروژهٔ تنظیم مجدد زمین ساحهٔ قلعه زمان خان

به تعقیب آن حالت زیر بنا با تفکیک هر یک در هر مرحلهٔ قبل و بعد از پروژهٔ تنظیم مجدد زمین درساحهٔ گذر اول قلعه زمان خان مورد بررسی قرار گرفته است. جزئیات بیشتر این محاسبه در جدول (۴) ارایه شده است.

شماره	مشخصات زیربناها	قبل از پروژهٔ تنظیم مجدد زمین		بعد از پروژهٔ تنظیم مجدد زمین	
			مساحت (متر مربع)		مساحت (متر مربع)
۱	مساجد	✓	۳۳۰۱	✓	۳۳۰۱
۲	شبکهٔ سرک	✓	۶۵۳۰۸	✓	۷۸۷۵۹
۳	پارک‌ها/ فضای سبز	X		✓	۲۷۴۹۹
۴	مکتب ابتدائیه	X		✓	۳۰۰۰
۵	شبکهٔ آب آشامیدنی	X		✓	
۶	شبکهٔ کانالیزاسیون + ساحهٔ تصفیوی کانالیزاسیون	X		✓	۱۳۶۰۰
۷	مجموع		۶۸۶۰۹		۱۲۵۱۵۹

جدول ۴: حالات زیر بنایی ساحهٔ قلعه زمان خان در مراحل قبل و بعد از پروژهٔ تنظیم مجدد زمین

قسمی که در جدول (۴) نشان داده شده، دیده می‌شود که زیربنای اولیهٔ موجوده چون مساجد کدام تغییر در مراحل پروژه در آن نیامده است؛ چون مقدار و مساحت آن برای ساکنین محل کافی است.

هدف ما اینست تا هر افغان مالک ملکیت مصئون و ساحهٔ پلانی داشته باشد. نیاز است تمامی قوانین مطروحه در این عرصه تطبیق شود.

از سخنان جلالتمآب محمد اشرف غنی در مراسم توزیع ده هزار سند ملکیت برای باشنده‌های ساحات غیررسمی شهر کابل

د ښار جوړولو او ځمکو وزارت د ښاري پلانونو د طرح او ترتیب پروژې (SDP) له لارې په غور، ارزګان، پروان، نیمروز، پکتیکا، فاریاب، فراه او سمنګان ولایتونو کې ۱۲ ستراتیژیک پلانونه جوړ او ویزه کړي او تر څنګ یې په بغلان، دایکندي، سمنګان، غزني، میدان وردک، تخار، هلمند، زابل، بادغیس، کندهار او بامیان ولایتونو کې ۱۹ ورته پلانونه هم د وروستي کېدو په حال کې دي چې په مرسته یې د اوږدې مودې لپاره د ښارونو د پراختیا مسیر په ډاګه کېږي.