

آمریت تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری

مقدمه :

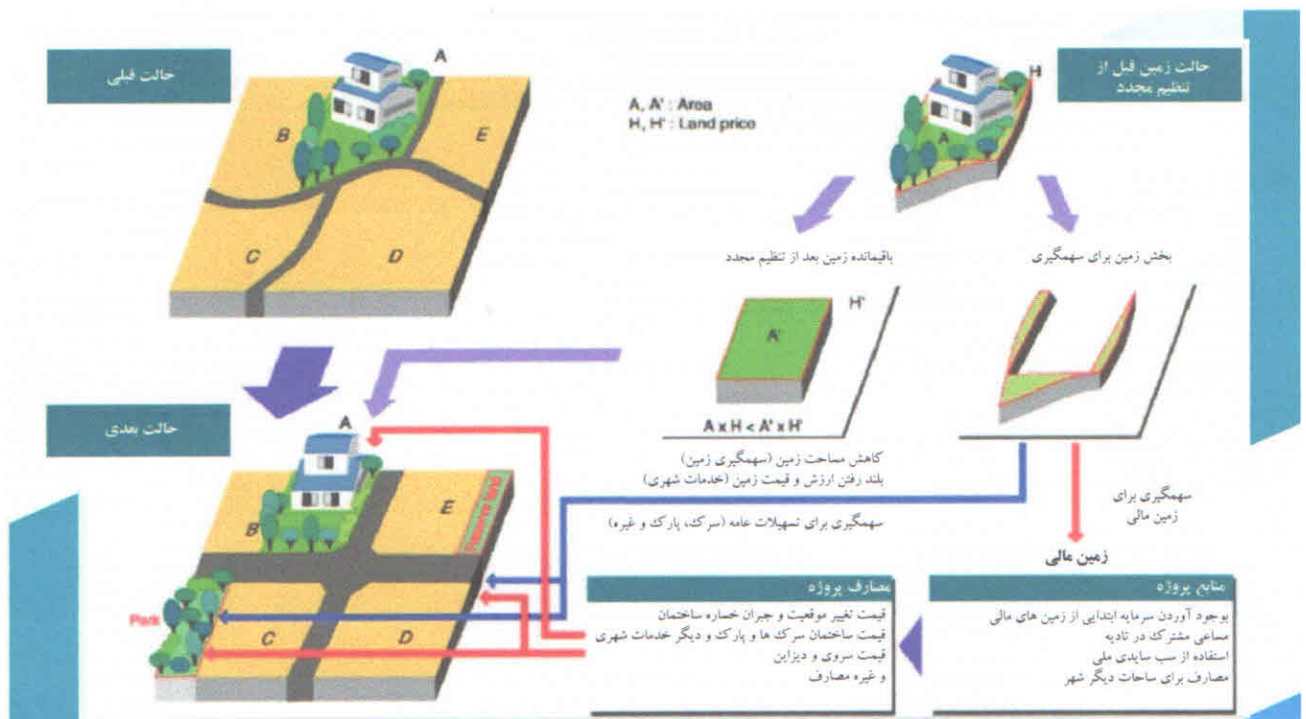
شهر نشینی افغانستان در حال حاضر بشکل سریع بیشتر از هر وقت دیگر در حال رشد و توسعه میباشد. آمار درج شده در راپور های UN-Habitat نشان میدهد که در سال 1950 فقط از هر 20 افغان یکی آن در شهر زندگی میکرد. این در حالی است که آمار سال 2014 نشان میدهد که از هر 4 افغان یکی آن در شهر زندگی میکند. و پیش بینی شده است که در سال 2060 از هر 2 افغان یکی آن در شهر زندگی خواهد کرد، یعنی نصف نفوس افغانستان درین سال شهرنشین خواهد شود.

شهرکابل بعنوان پایتخت افغانستان در جریان سی سال گذشته تحولات و تغییرات همه جانبه در بخش های توسعه و انکشافی آن بوجود آمده است. درین جریان بخصوص بعد از سقوط طالبان در سال 2001 تا حال این شهر بطور غیررسمی و غیرپلانی رشد نموده است. نظر به راپور های UN-Habitat در حال حاضر بیشتر از 57٪ نفوس شهری مملکت درین شهر مسکن گزین اند و بیشتر از 70٪ شهر را ساحات غیررسمی تشکیل میدهد که خود یکی از چالش های عمده برای سکتور شهری و شاروالی کابل بشمار میرود. در ساحات غیررسمی شهر کابل نظر به آمار ارائه شده در راپور سال 2013 بانک جهانی سرمایه بزرگ نزدیک به 2.5 بلیون دالر امریکایی از طرف ساکنین و بعضی ارگان های شخصی مصرف گردیده است، حالا جهت دریافت حل برای ساحات غیررسمی، بهترین راه حل بهسازی این ساحات از طریق سهمگیری و اشتراک مردمی با استفاده روش های معاصر و موفق چون تنظیم مجدد زمین و توسعه مجدد شهری میباشد. تنظیم مجدد زمین و توسعه مجدد شهری هر دو از جمله روش های موثر با اشتراک مستقیم و همه جانبه مردمی برای حل مشکلات شهری میباشد.

معرفی تنظیم مجدد زمین Land Readjustment :

نظر به تعریف ارچر، Archer، تنظیم مجدد زمین برای تغییر شکل ومنظم ساختن قطعات زمین استفاده میشود. با استفاده ازین روش در ساحه برنامه ریزی شهری جهت تسهیلات عمومی با مشارکت مردم انجام می یابد که این تسهیلات جدیداً ایجاد ویا تسهیلات موجوده را بهتر ساخته، مؤثریت استفاده هرقطعه زمین بلند میرود، که در داخل این پروسه مهیا ساختن زمین برای زیربنا، تسهیلات عامه و اجتماعی و مهیا کردن و بفروش رساندن زمین مالی جهت حمایت و تقویت مصارف پروژه از طریق میزان سهمگیری صورت میگیرد (Archer, 1992). در مجموع تنظیم مجدد زمین عبارت از تبدیل افقی ملکیت زمین به زمین میباشد.

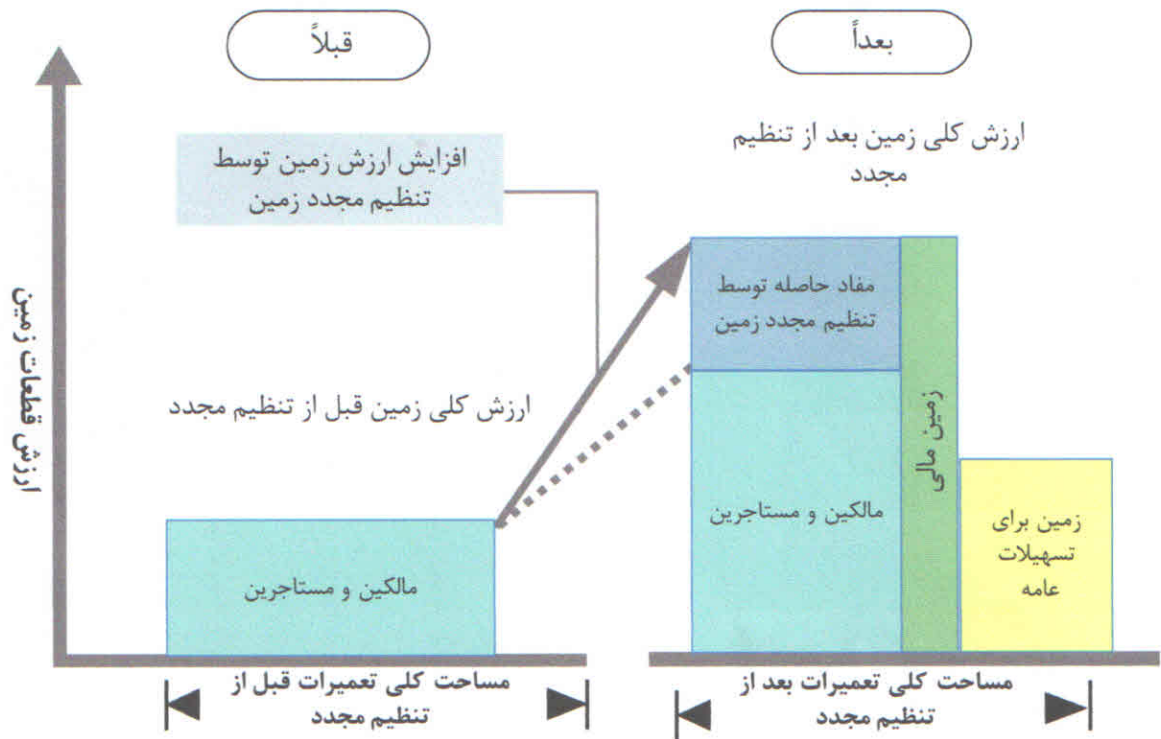
در حال حاضر نظر به قوانین نافذه شاروالی کابل صلاحیت تطبیق پروژه های شهری را با استفاده پروسه استملاک (بشکل تحمیلی) (Eminent Domain) دارد که درین راستا پروژه های شهری مثل عریض ساختن سرک و یا هم سرکهای جدید زمین های مردم از آنها گرفته میشود و در بدل آن با محاسبه جبران خساره و ارائه بدیل جایداد پروژه ها تطبیق میگردند (AKTC, 2011). حالا در وضعیت که افغانستان بسر میبرد واضحاً بنظر می آید که میتود جدید و یا هم بدیل حالت تحمیلی قبلی (استملاک) بطور جدی ضرورت است، قسمیکه احمد رامین "صادق" در مقاله خویش در سال 2016 دریافته است که تنظیم مجدد زمین در مقایسه با پروسه استملاک مؤثریت و کارآیی بیشتر در افغانستان دارد (Sadiq & Kaneda, 2016)



شکل 1: میکانیزم پروژه های تنظیم مجدد زمین

یکی از ویژگی های مشخص تنظیم مجدد زمین عبارت از بلند بردن ارزش زمین بعد از ختم پروژه میباشد، که در عین حال این ویژگی یکی از دلایل عمده سهمگیری زمینداران درین پروژه ها بشمار میرود. اساساً در داخل پروژه های تنظیم مجدد زمین زمانی که زیربنای اولیه برای زمین های تنظیم شده فراهم گردد، برویت اسناد حقوقی قبلی هر زمین، حقوق جدید برای زمینداران با وضع میزان سهمگیری انتقال مییابد. در نتیجه 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 در نظر داشت بلند رفتن ارزش زمین تنظیم شده مستفید گردند. مشارکت و سهمگیری مردم یکی از پایه های اساسی پروسه تنظیم مجدد میباشد، چون در اکثریت ممالک در مساحت

شهری شده غیررسمی موضوع فراهم ساختن زمین برای خدمات و زیربنای شهری سوال اصلی میباشد، بناءً در پروسه 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 روش ها متعدد در راستای سهمگیری چون برویت قیمت زمین و مساحت زمین استفاده شده است، که مستقیماً با مدیریت و سیستم زمینداری مملکت مربوط میباشد، چون در افغانستان سیستم ها و ودیتابیس کامل برای مدیریت زمینداری موجود نمیشد، ازینرو میکانیزم سهمگیری برویت فیصدی ثابت بالای تمام زمینداران برویت مساحت زمین هر زمیندار در نظر گرفته شده است. زمین مالی عبارت از مقدار زمین میباشد که زمینداران داخل پروژه از طریق سهمگیری خویش آنرا فراهم ساخته و از طریق فروش این زمینها در مارکیت آزاد بودجه مورد ضرورت برای پروژه مهیا میگردد و ازینرو پروژه های تنظیم مجدد زمین از لحاظ مالی خود کفا میباشدند. شکل (2) کلیات بلند رفتن ارزش زمین را در پروژه های تنظیم مجدد زمین ارائه میدارد.



شکل 2: ارزش زمین قبل و بعد از پروژه تنظیم مجدد زمین (منبع:ترجمه شده از Urban Renaissance Agency Tokyo (UR

معرفی انکشاف مجدد شهری Urban Redevelopment

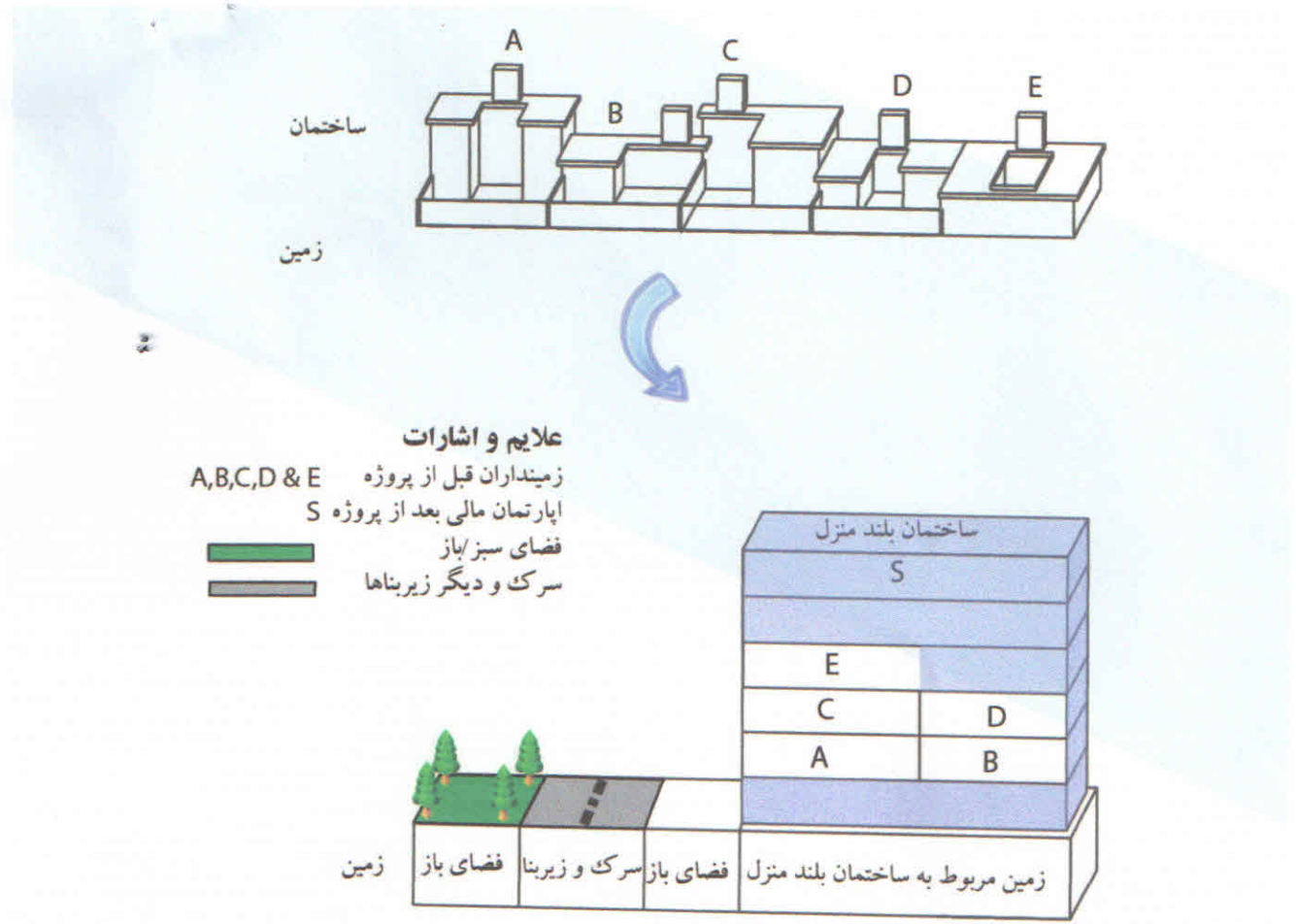
انکشاف مجدد شهری یکی از روش های قوی برای تطبیق استفاده زمین متراکم میباشد. این پروژه ها از طریق پروسه پلانگذاری شهری همراه با قوه اجرائی و قانونی تطبیق میگردد. در مجموع شامل عملیه است که

جهت استفاده اعظمی زمین در مطابقت به ماستر پلان شهری بشکل عمودی یکپارچه ای با در نظر داشت مشارکت عمومی، اجراء می گردد.

یکی از حالت های عام توسعه مجدد شهری عبارت از تبدیل حقوق ملکیت زمینداران از حالت زمین به اپارتمان بلند منزل میباشد، که درین حالت بودجه و مصارف پروژه توسط فروختن تعداد اپارتمانهای اضافی بدست می آید. چون مساحت فرش تعمیر نظر به ازدیاد تعداد منزل بیشتر شده و تراکم نفوس نیز بیشتر میشود.

باید یاد آور شد که هر دو روش متذکره از لحاظ اقتصادی و مالی خود کفا بوده و شاروالی کابل میتواند با بدون مصرف کدام بودجه مالی این پروژه ها را پلانگذاری و تطبیق نماید و در نتیجه بزرگترین چالش شهر کابل "ساحات غیر پلانی" را باز کرده و حل نماید.

ویژگی دیگر روش های تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری عبارت از در آمد پایدار این پروژه ها در طویل المدت میباشد که بعد از تطبیق هر پروژه ساحه تحت کنترول و مراقبت دولت شده و ازین طریق بحث صفایی و پول صفایی شهری به سادگی مدیریت میشود.



شکل 3: میکانیزم پروژه های انکشاف مجدد شهری

فواید روش های تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری:

- داشتن میکانیزم سهمگیری مردم از شروع الی ختم پروژه
- فراهم ساختن زیربنای اولیه توام با خدمات شهری و عامه
- فراهم ساختن زمین برای زیربنای اولیه و خدمات شهری و عامه از طریق سهمگیری زمین ساکنین
ساحه
- تقسیم مساویانه فواید و مصارف پروژه بالای ساکنین و زمینداران ساحه
- بلند بردن ارزش و موثریت استفاده زمین بعد از ختم پروژه
- داشتن ظرفیت خود کفایی پروژه (فراهم کردن زمین مالی)
- ایجاد فرصت اشتراک و همکاری میان مردم، دولت و سکتور خصوصی
- رسمی شدن ساحات غیر رسمی
- تجدید و تقویت اسناد ملکی و حقوقی شاروالی بعد از ختم پروژه

- چانس بلند دوباره گنجاندن ساکنین بیجاشده در نزدیکترین ساحه ممکنه درعین محله،

در کنار موضوعات تذکر یافته فوق، در بحث دولت داری باز (Open Government Program) نیز شاروالی کابل توانسته است با همکاری ادارات ذیربط این پروژه ها را در لست تعهدات خویش در راستای دولت داری باز به جامعه جهانی معرفی دارد که خوشبختانه از طرف مقام محترم ریاست جمهوری دولت افغانستان نیز مورد قبول قرار گرفته است.

شاروالی کابل میخواهد از طریق این دو روش موثر ساحات غیررسمی و غیر پلانی شهر کابل را طی پلان های کوتاه مدت، میان مدت و طویل مدت بهسازی نموده، چالش عمده مردم و دولت را در بخش دسترسی به خدمات اولیه و شهری همراه با بلند بردن کیفیت زندگی مردم حل سازد. البته برای عملی ساختن پلان های فوق، شاروالی کابل لازم دارد تا همگام با این پلانها موضوعات اصلاح ماستر پلان شهر را با آماده ساختن پلان زونبندی شهر کابل آماده سازد، زیرا اصل و اساس کار برای هر نوع توسعه و وانکشاف و بهسازی در شهر همانا ماستر پلان و پلان زون بندی شهر کابل میباشد.

دستاوردها و نتایج حاصله :

در حال حاضر بعد از گذشت بیشتر از 5 سال، دست آورد های ذیل را شاروالی کابل در مورد پروژه های تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری داشته است:

- ایجاد نخستین مدیریت تنظیم مجدد زمین در ساختار ریاست طرح و تطبیق شاروالی کابل در سال 1390 و ارتقای آن به آمریت تنظیم مجدد زمین در تشکیل سال 1396 و تعداد کارمندان از 14 به 21 رسید
- در 20 ثور سال 1396، در قانون توشیح شده استملاک، در ماده 46، روش های تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری بحیث روش های بدیل استملاک برای ساحات غیرپلانی گنجاندیده شده است.
- طرزالعمل تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری با توجه جدی تیم تخنیکی شاروالی کابل و همکاری متخصصین جایکا جدیداً ایجاد و بتاریخ 30 عقرب 1396 در مجلس اداری شاروالی منظور گردید.
- مسوده مقررہ تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری در حال حاضر با همکاری تخنیکی متخصصین جایکا و تیم شاروالی کابل آماده گردیده است و عنقریب مراحل منظوری خود را تکمیل مینماید.

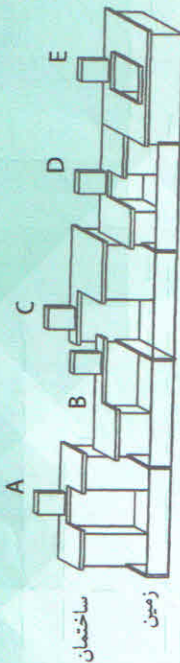
- در تفاهم نامه جاری میان ارگان محترم جایکا و شاروالی کابل، در جریان دو سال گذشته 7 سفر آموزشی جاپان و 6 برنامه آموزشی هند موفقانه تکمیل گردیده است.
- 1000 عدد بروشور برای آگاهی عامه در مورد روش های تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری از طرف شاروالی کابل آماده و توزیع گردیده است.
- انتخاب 36 پروژه نمونوی و تحلیل و ارزیابی هریک و تعیین 16 پروژه نمونی قوی بعد از تحلیل امکان سنجی هر یک
- مسوده رهنمود اسکان مجدد بعد از مطالعه قوانین و مقررات با همکاری متخصصین جایکا توسط کارمندان شاروالی آماده گردیده است.
- همچنان به تعقیب تحلیل انواع موجوده ساحات غیرپلانی در شهر، مسوده ابتدایی رهنمود تنظیم ساحات غیرپلانی با همکاری متخصصین جایکا توسط کارمندان شاروالی آماده گردیده است.
- در جریان بحث های تخنیکی با متخصصین جایکا در ماه دسمبر 2017، بالاخره یک سال در وقت پروژه اضافه گردید و برنامه های آموزشی در مورد زون بندی برای شاروالی کابل طی تفاهم نامه امضاء شد.

شاروالی کابل

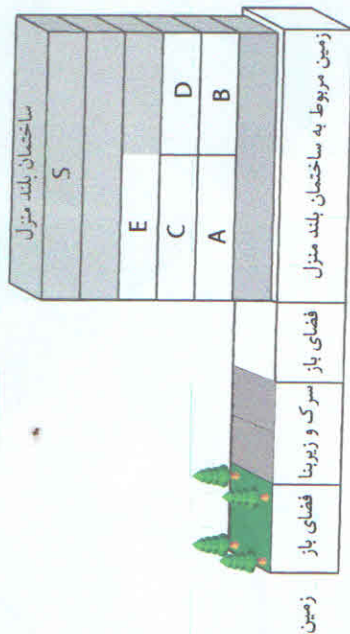
ریاست طرح و تطبیق پلان های شهری آمریت تنظیم مجدد زمین

اهداف
تنظیم مجدد ساحات شهری در روشنی چهار چوب طراحی شهری کابل
انکشاف مجدد ساحات شهری در روشنی چهار چوب طراحی شهری کابل
فراهم کردن یا بهبود بخشیدن زیربنایها و خدمات شهری با اشتراک مردم

میکانیزم انکشاف مجدد شهری



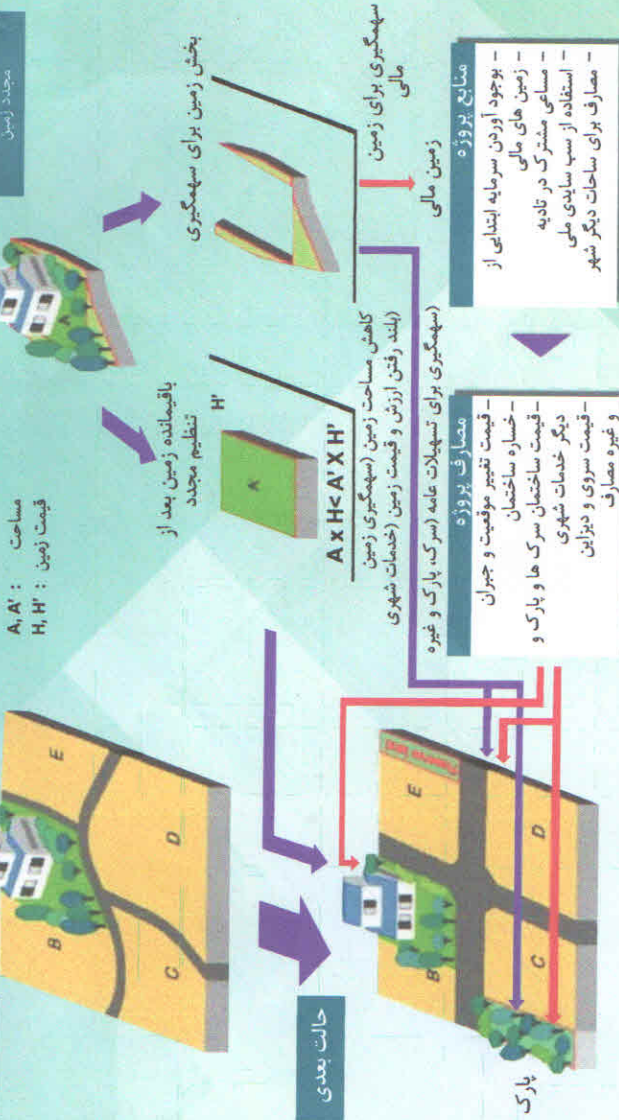
علامه و اشارات
زمینداران قبل از پروژه A, B, C, D & E
آپارتمان مالی بعد از پروژه S
فضای سبز/پارک
سرک و دیگر زیربنایها



زمین مربوط به ساختمان بلند منزل
فضای باز و زیربنای
ساختمان بلند منزل

دیدگاه عمومی:
شاروالی کابل در حال حاضر ساختار قانونی پروژه های تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری را ایجاد نموده است، خوش بین است تا در آینده نزدیک شاهد پلان گذاری و تطبیق این پروژه ها در شهر کابل باشد.

میکانیزم تنظیم مجدد زمین



حالت قبلی
حالت بعدی
پارک

ببخش زمین برای سهمگیری
کاهش مساحت زمین (سهمگیری زمین)
پایبمانده زمین بعد از تنظیم مجدد

منابع پروژه
- بوجود آوردن سرمایه ابتدایی از زمین های مالی
- زمینی مشترک در تادیه
- استغاده از سب سایدی ملی
- مصارف برای ساحات دیگر شهر

منابع مالی
- قیمت تغییر موقعیت و جبران خساره ساختمان
- قیمت ساختمان سرک ها و پارک و دیگر خدمات شهری
- قیمت سروی و دیزاین و غیره مصارف

فواید پروژه های تنظیم مجدد زمین و انکشاف مجدد شهری:
۱. داشتن میکانیزم اشتراک و سهمگیری مردم از شروع الی ختم پروژه.
۲. فراهم ساختن زیربنای اولیه توأم با خدمات شهری و عامه.
۳. فراهم ساختن زمین برای زیربنای اولیه و خدمات شهری و عامه از طریق سهمگیری زمین ساکنین ساحه.
۴. بلند بردن ارزش و موثریت استفاده زمین بعد از ختم پروژه.

۵. داشتن ظرفیت خود کفایی پروژه (فراهم کردن زمین مالی).
۶. داشتن موثریت بیشتر در مقایسه با روش استملاک زمین.
۷. ایجاد فرصت اشتراک و همکاری میان مردم، دولت و سکتر خصوصی.
۸. رسمی شدن ساحات غیررسمی.
۹. تجدید و تقویت اسناد ملکی و حقوقی شاروالی بعد از ختم پروژه.
۱۰. دوربارگی گنجایش ساکنین بیجا شده در نزدیکترین ساحه ممکنه در عین محله.