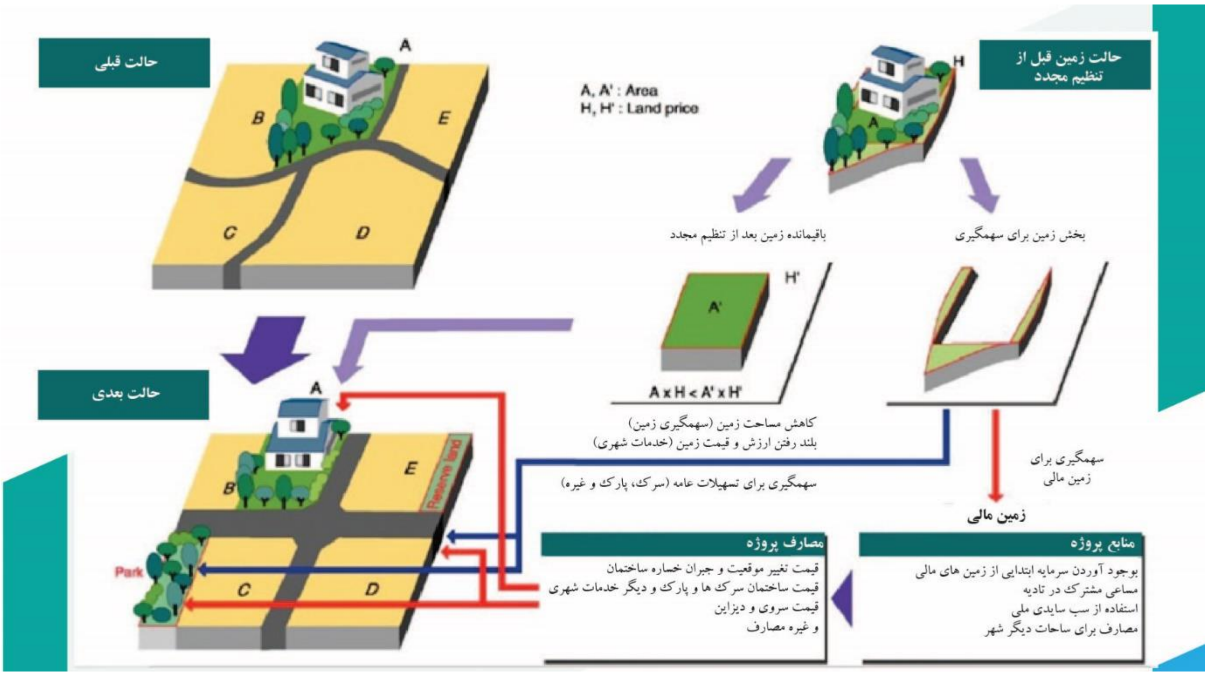
پیژندنه : په ښارونوکی استوګنه اوس محال تر هروخت ډیر په وده کی ده. د یو ان هبیتات د ۱۹۵۰ م کال، د نشر شوی اعمار له مخی د هر ۲۰ کسانو نه یو په ښارونوکی ژوند کاووه. اما په ۲۰۱۴ م کال کی له هر ۴ کسانو نه یو په ښارونو کی ژوند کوی. چی په ۲۰۶۰ م کال کی به د هر ۲ کسانو نه یو به یی په ښار کی ژوند وکی، چی نیم نفوس یا ۵۰٪ افغانان به په ښارونو کی په ژوند وکی.

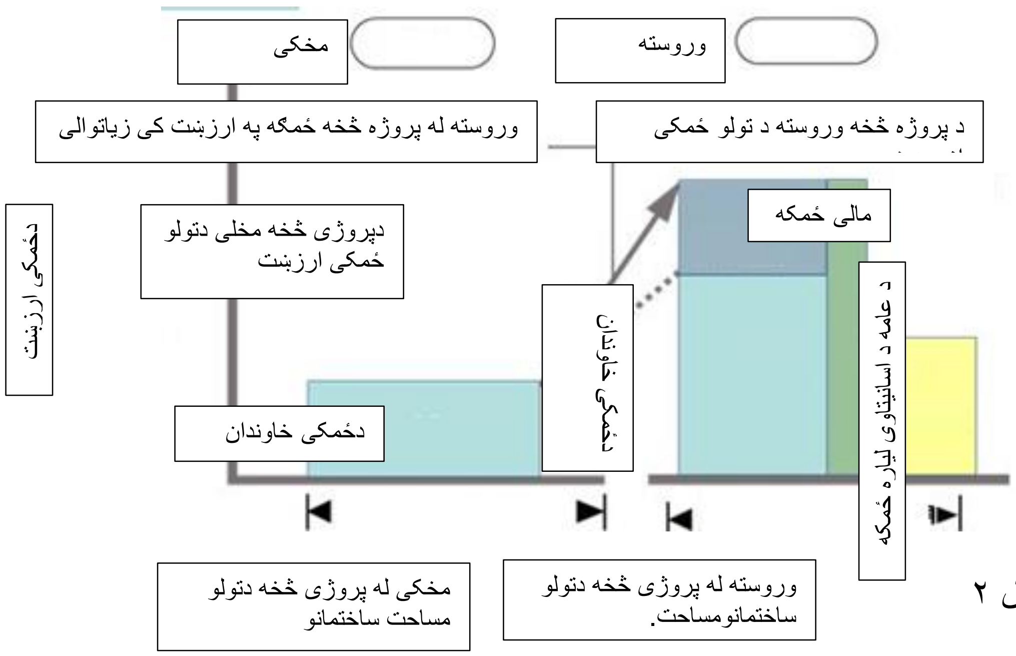
په تیرو ۳۰ کلنو کی، د پلازمینه ښار(کابل ښار) کی هر اړخیزه تغیرات البته د ښاری پراختیا په برخه کی لیدل کیږی.
چی د طالبانو دحکومت له سقوط وروسته (۲۰۰۱ م) ، کابل ښار د غیر پلانی په ډول پراختیا موندلی.

د هیواد د ټول وګړو شمیر: په کال ۱۳۷۹ه ش کی، ۳۱,۷ ملیون اټکل شوی دی چی له دی جملی څخه ۱۶,۱ ملیون تنه نارینه او ۱۵,۵ ملیون تنه ښځینه وګړی جوړوی . همدارنګه، د ۳۱,۶ ملیون وګړو له جملی څخه ۲۲,۶ ملیون تنه ۷۱,۵ سلنه یی په کلیو، ۷,۵ ملیون ۲۳,۷ په ښارونو کی استوګنه لری چی ۱,۵ ملیون تنه ۴,۸ سلنه یی کوچی وګړی تشکیلوی.
چه قبله دغه ستونزده ښاری سکتور به حاصه توګه د ښاروالی لپاره هم ګنل ګیزی به غیر رسمی ساحه در کابل ښارکنی به 2013راپور جهانی بانګ کی 2.5 بیلیون امر شعایی آمر چی دساکین و اربعضی ارګانونو له خواه مصرف شویدی اوس دغیر پلانی ساحو دخل لپار دسهبازی تیور خلکو پهشندی و لاری دی .ښه میتود کنل شویدی .دوه نور موثر اوبه دساسی در ګنل دخلکو دستوار دی چی د غیرپلانی ساحوی د مشکلات حل لپاره موثر کمنل کیزی.
چی دغه ستونزه دښاری پراختیا اداری لپاره او په خاصه توګه د ښاوالی لپاره مهم ګڼل کیږی.
د ۲۰۱۳ م کال د نړیوال بانک د راپور له مخی، د کابل ښار په غیر رسمی ساحو کی ۲,۵ بلیون دالر دخلکو او همدارنګه د ځینی ادارو لخوا مصرف شوی دی. دغیر پلانی ساحود ستونزو دحل لپاره تر ټولو ښه او ګټور لاره دځمکی د بیاځلی تنظیم او پراختیا میتودونه دی.
دځمکی بیاځلی تنظیمولو پیژندنه:
د ارچر د تعریف له مخی، د ځمکی بیاځلی تنظیم، د ځمکی د نمرو منظم کولو لپاره په کار وړل کیږی. او له دی طریقی څخه په استفاده، د اړتیا وړ ښاری اسانتیاوی د رامنځ ته کولو لپاره د خلکو اویا د ځمکی د خاوندانو ګډون په نظرکی نیولو سره تر سره ګیږی. چی د ځمکی دنمر مساحت کمیږی خو د ځمکی ارزښت جګیږی. نو په دی طریقه کی چی د ځمکی خاوندان د خپل د ځمکی یو برښه د ضرورت وړ اسانتیاوی د رامنځ تکولو لپاره او همدارنګه د اسانتیاوی د جوړولو لپاره چی د مالی ځمکی په نوم یادیږی چی وروسته د پروژی د تطبیق نه مالی ځمکی خرڅیږی ترڅو د پروژی مالی مصارف پوره کړی. د Archer 1992 په عمومی ډول د ځمکی بیاځلی تنظیم عبارت دی په افقی ډول سره د ځمکی تبدیل ځمکی ته.
په اسنی شرایطو کی د موجوده قوانینو په نظر کی نیولو سره، د کابل ښارولی د ښارونو د جوړولو پروژو او دښاری اسانتیاوی د رامنځ تکولو لپاره لکه د سړکونو عریض کول، نوی سړکونو جوړول، شنه ساحی، تفریحی ساحی او یا نورو اسانتیاوی د رامنځ تکولو لپاره د خلکو څخه ځمکه د پیسی په مقابل کی اخیستل کیږی. چی په یاد شوی طریقه د ځمکی خاوند د هغه ټول حقوق ورکول کیږی.
AKTC, 2011، کوم وضیعت چی په افغانستان کی تیریږی، دی ته ډیر ضروت احساس کیږی چی د د موجوده اجباری میتود (د ځمکی استملاک) پر ځای نوی میتود او یا هم دنوی میتود بدیل د ښاری ستونزو د حل لپاره وکارول شی. لکه سنګه چی احمد رامین (صادق)، په ۲۰۱۶ کی پخپل مقاله کی موندلی چی د ځمکی تنظیم د استملاک په مقایسه د افغانستان په شرایطو کی موثر او د استفادی وړ دی. (Sadiq & Kaneda, 2016)



شکل اول

د ځمکې د بیاځلي تنظیم یو خاص ځانګړتیا لري چې هغه عبارت دی دځمکې د ارزښت لوړیدل څخه. چې همدا ځانګړ تیاوي ددې باعث ګیږي چې د ځمکې خاوندان د خپل د ځمکې یوه برخه اسانتاوې د رامنځ تکولو او د هغه د انکشاف لپاره ورکې. لکه څنګه چې وویل شول چې د ځمکې خاوندان دخپل د ځمکې یوه برخه د بنسټیز اسانتیاوې د را منځ تکولو لپاره ورکوې چې د هغوې د ځمکې په مساحت کې کموالی رازي، نو په همدې خاطر د ځمکې خاوندانو ته وروسته له پروژې څخه د ځمکې نوې د مالکیت اسناد د قوانین او مقراراتو په نظر کې نیولو سره ورکول کیږي. همدارنګه، که د ځمکې کوم خاوند د پروژې له تطبیق نه وروسته ونغوړي چې خپل ځمکې ته انکشاف ورکې نو کولی شي چې یې په ازاد بازار کې په ښه قیمت سره یې خرڅ کړي. د خلکو ګډون یا سهمګیرې د ځمکې د بیاځلي تنظیم په پروژو کې ډیر مهم او اساسي برخه تشکیلوي، چې په ځینې مملکتونو کې د بنسټیز وداني او اسانتیاوې لپاره دځمکې برابرول ځانګړي سوال کڼل کیږي. چې د ځمکې د بیاځلي د نتظیم په پروژو کې د ځمکې خواندان ګډون یا سهمګیرې د بنسټیز وداني، اسانتیاوې او دهغه د پراختیا لپاره ځمکه برابروي. د ځمکې د خواندون ګډون یا سهمګیرې په مختلف مملکتونو کې د ځمکې د ارزښت مخکې له پروسې او وروسته له پروسې څخه په نظر کې نیول کیږي، چې په افغانستان کې د ځمکې دارزښت تعینول یو ګران کار دی او همدارنګه ددې لپاره دلته ښه مدیریتي سیستم وجود نلري نو په همد خاطر دلته یو ثابت فیصدي په نظر کې نیولو سره تر سره کیږي.



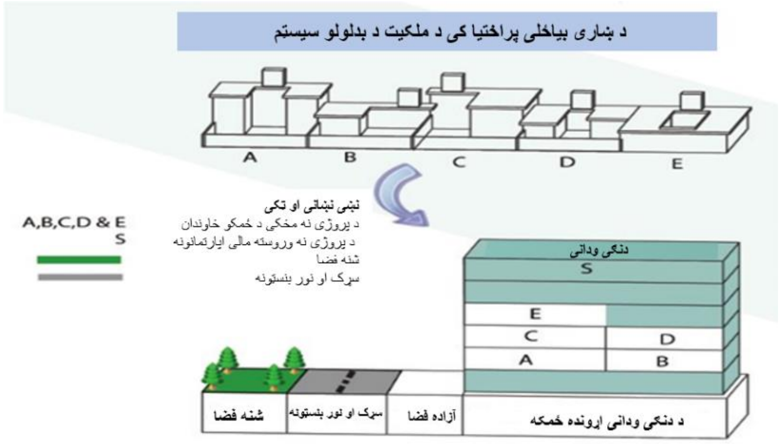
شکل ۲

د ښاری ځمکی پراختیا Urban Redevelopment:

په متراکم او پر نفوس ساحو کی د ښاری ستونزو د حل لپاره تر ټولو ښه او ګټور طریقه د ښاری ځمکی د پراختیا طریقه دی. چی دا ډول پروسی د ښارونو پلانګذاری او اجرایوی قوانینو تر سیوری لاندی تر سره کیږی. په عمومی ډول سره د ځمکی کوچنی او غټی ټوټی یوځای کیږی او په عمودی ډول سره د ځمکی پراختیا تر سره ګیږی.

د ښاری ځمکی په پراختیا کی، د ځمکی د خاواندانو مالکیت له ځمکی څخه اپارتمانو ته تبدیل کیږی. چی د پروژی مالی مصارف د اضافی اپارتمانونو له خرڅولو څخه رامنځ ته کیږی. او د تعمیر مساحت د ارتفاع زیاتوالی سره زیاتیږی، همدارنګه دخلکو تراکم هم زیاتیږی.

باید ووایو چی د ښاری ځمکی پراختیا او د ځکی بیاځلی تنظیم پروسی د اقتصادی او مالی له لحاظه خود کفا دی او د کابل ښاروالی کولی شی چی بغیر له دی چی کوم دولتی بودیجه ورته په نظر کی ونیسی پروژی تطبیق کی. او د پورته یاد شوی پروسی بل ځانګړتیاوی عبارت دی د دولت په عوایدو کی زیاتولوالی څخه. لکه څنګه چی مو مخکی یادګړ د پروژی له تطبیق څخه وروسته د ځمکی یا اپارتمانونو ارزښت جګیږی نو په همد خاطر ددولت په صفایی او مالیات کی زیاتولی رازی.



شکل ۳

د ځمکې د بیاځلي د تنظیم او پراختیا ګټې:

- د ځمکې د خاوندانو ګډون یا سهمګیری.
- د بنسټیز ودانی، اسانتیاوی او نورو رامنځ تکول
- د پروژی د مالي لګښت لپاره د مالي ځمکې برابرول
- پروژی ګټه ویشل په مساویانه ډول سره
- د ځمکې څخه په ښه دول سره استفاده او د ځمکې د ارزښت جګیدل
- د خلکو، دولت او خصوصی سکتور ترمنځ د یو ګډ فضا جوړول
- د غیر رسمی ساحی رسمی کیدل
- د ځمکې خاوندانو د بیاځلي ځای پر ځای کیدل د پروژی په ساحه کی

د پورته یاد شوی مسایلو ترسنګ خلاص دولت داری یا دولت داری باز (Open Government Program) د کابل ښاروالی د خپل مربوطه همکارانو سره د خپل تعهداتو په لست کی دغه پروژی د خلاص دولت داری جامعه جهانی ته ور وپیژنی چی د افغانستان د اسلامی جمهوریت د مقام لخوا قبول شول.

د کابل ښاروالی غواړی چی دغه داوړو ګټور طریقو سره غیر رسمی، غیر پلانی ساحی ته پراختیا ورکی ترڅو وکولایشی چی ښاری بسټیز ستونزی حل او خلک ابتدای ښاری اسانتیاوی ته لاس رسی ولری. او د پورته یاد شوی طریقی د عملی کولو لپاره، د کابل ښاروالی غواړی ددی مسایلو ترسنګ د ماستر پلان اصلاح کولو لپاره د زونبندی پلانونه جوړ کی. ترڅو ښار د ښاری ماستر پلان مطابق پراختیا ومومی.

نتایج او لاسته راوړنی:

ورسته له پینځه کلونو، د کابل ښاروالی د ځمکې د بیاځلي تنظیم او پراختیا په همکله لاندی لاسته راوړنه لری:

- په کال ۱۳۹۰، د لمړی ځل لپاره د ځمکې دبیاځلي تنظیم مدیریت رامنځ تکول او په کال ۱۳۹۶ کی د هغه ارتقاء آمریت ته او د کارمندانو تعداد یی له ۱۴ څخه ۲۱ ته
- په کال ۱۳۹۶ د ثور د میاشتی په ۲۰ تاریخ می، د ځمکې د بیاځلي تنظیم او انکشاف ته د ځمکې د استملاک په قانون کی قانونی بنه ورکول.
- د ځمکې د بیاځلي د تنظیم د طرزالعمل جوړول د کابل د ښاروالی د تخنیکی تیم او د جایکا د اداری متخصیصونو لخوا او په کال ۱۳۹۶ د عقرب د میاشتی ۳۰ تاریخکی د هغه منظوری د کابل ښاروالی د اداری غونډه لخوا.
- د ځمکې د بیاځلي تنظیم او پراختیا مقرره جوړول د کابل ښاروالی د تخنیکی تیم او د جایکا اداری د متخصیصونو لخوا، او د هغه منظوری په نژدی راتلونکی کی د هغه منظوری.
- د کابل ښاروالی او د جایکا د اداری لخوا په تیرو دوو کلونو کی ۷ د جاپان او ۶ د هندوستان د هیواد آموزشی سفرونه.
- ۱۰۰۰د ځمکې د بیاځلي د تنظیم او پراختیا بروشرونو جوړول او دهغه ویشل د کابل ښاروالی د ټول پوهاوی اداری لخوا.
- د ځمکې د بیاځلي د تنظیم او پراختیا ۳۶ امتحانی پروژی انتخاب، وروسته له مطالعو او ارزیابی څخه د ۱۶ نمونوی پروژی انتخاب شوی.

- د کابل د ښاروالی تخنکی تیم او د جایکا د اداری د متخصیصونو لخوا، د غیر پلانی ساحی د تحلیل نه وروسته د غیر پلانی ساحی د تنظیم ابتدایی ګړن لاره جوړول
- د ۲۰۱۷ م کال ،وروسته له تخنکی بحثونو د نمونوی پروژی لپاره یو اضافی کال په نظرکی نیول او ددی ترسنګ زونبندی لپاره آموزشی دوری د جایکا او د کابل ښاروالی ترمنځ لاس لیک شول.