



د پهار جوړولو آخونکو وزارت
وزارت شهر سازی و اراضی



جمهوری اسلامی افغانستان

وزارت شهر سازی و اراضی

ریاست بانک زمین دولتی و عامه

طرز العمل بانک زمین دولتی

و ملکیت های عامه تحت استفاده دولت



عقرب ۱۳۹۹

فصل اول

احکام عمومی

مبنی

ماده اول:

این طرزالعمل به اساس حکم ماده (۱۱۸) قانون تنظیم امور زمینداری و مصوبه شماره دهم مورخ ۱۵/۸/۱۳۹۶ شورای عالی اراضی، آب و محیط زیست و حکم شماره ۶۶ مورخ ۱۳۹۷/۱/۸ مقام عالی ریاست جمهوری اسلامی افغانستان به منظور ایجاد بانک زمین دولتی و ملکیت های عامه تحت استفاده ادارات دولتی وضع گردیده است.

اهداف

ماده دوم:

اهداف این طرزالعمل قرار ذیل می باشد:

۱. تشخیص، نقشه برداری و جمع آوری معلومات کمی و کیفی زمین های دولتی و عامه تحت استفاده ادارات دولتی در مرکز و ولایات کشور؛
۲. ایجاد بانک زمین دولتی و ملکیت های عامه تحت استفاده دولت با استفاده از تکنالوژی عصری؛
۳. استفاده از زمین های دولتی در برنامه های انکشافی دولت، ایجاد فرصت های کاری، سرمایه گذاری و معیشت بهتر؛ و
۴. اختصاص و استفاده مؤثر از زمین های دولتی به منظور اسکان عودت کنندگان، بیجاشدگان داخلی، ایجاد دهليز های انکشاف اقتصادی در مسیر پروژه های خطی و احیای ساحت سیز و حفظ محیط زیست زمین های که تحت پروژه های عام المنفعه تخریب و متاثر میشوند.

اصطلاحات

ماده سوم:

اصطلاحات آتی در این طرزالعمل مفاهیم ذیل را افاده مینماید:

۱. زمین دولتی : به زمین در محدوده شهر یا خارج آن اطلاق می گردد که به اسم دولت ثبت یوده یا تحت نام دولت در بانک زمین دولتی قابل ثبت باشد، حکومت آنرا مدیریت نموده ولی تا هنوز به هدف مشخص عامه تشخیص و مورد استفاده قرار نگرفته باشد.
۲. زمین عامه : زمین عامه به تمام زمین های داخل شهر یا خارج از آن که به هدف مشخص استفاده عامه تشخیص داده شده باشد، اطلاق می گردد. زمین دولتی که به منظور پروژه های بزرگ انکشافی که تحت مشارکت عامه و خصوصی تطبیق خواهد شد از جمله زمین های عامه میباشد.
۳. زمین تحت اجاره: زمین دولتی است که به اساس عقد قرارداد طبق احکام قانون و طرزالعمل اجاره دهی برای مدت معین، تحت اجاره باشد. زمین تحت اجاره نیز شامل بانک زمین میگردد.
۴. جی آی اس سیستم معلومات جغرافیائی (*Geographic Information System*) سیستم کمپیوتری است که برای ذخیره، تحلیل، به روز نمودن و نمایش ارقام مکانی از آن استفاده میشود.
۵. بانک زمین دولتی و ملکیت های عامه تحت استفاده دولت: بانک زمین دولتی و ملکیت های عامه تحت استفاده دولت سیستم جامع است که تمامی مشخصات کمی و کیفی زمین دولتی و عامه بشمول معلومات مکانی در آن ثبت می باشد.
۶. معلومات مکانی: معلومات جغرافیائی است که استوار به کوردینات همان قطعه زمین باشد.
۷. تیم بانک زمین دولتی: کارمندان تخصصی اداره اراضی افغانستان است که به منظور جمع اوری معلومات و نقشه برداری زمین های دولتی و عامه تحت استفاده دولت جهت ثبت در بانک زمین در ولایت مربوطه توظیف میگردد.
۸. فورمه جمع اوری معلومات زمین دولتی (*List of Attributes*): فورم است که در ان معلومات کمی و کیفی زمین دولتی در این فورم ملکیت دولتی درج میباشد و از طرف تیم بانک زمین تکمیل و به امضای مسؤولین رسیده باشد.



نام اختصاری

ماده چهارم:

بانک زمین دولتی و ملکیت های عامه تحت استفاده دولت منبعد در این طرز العمل به نام بانک زمین تعبیر می گردد.

اولویت بندی ثبت زمین در بانک زمین

ماده پنجم:

(۱) ثبت زمین و ملکیت های دولتی و عامه تحت استفاده دولت در بانک زمین قرار ذیل اولویت بندی گردیده است که تیم ساحوی بانک زمین به رعایت و اولویت بندی آن مکلف به تطبیق آن میباشد:

۱. قطعات بزرگ زمین های دولتی داخل و خارج ماستر پلان یا پلان شهری ولایات مربوطه؛

۲. قطعات متوسط و کوچک زمین های دولتی داخل و خارج ماستر پلان یا پلان شهری ولایات مربوطه؛

۳. زمین های عامه تحت استفاده ادارات دولتی داخل و خارج ماستر پلان یا پلان شهری ولایات مربوطه؛

۴. زمین های تحت اجاره داخل و خارج ماستر پلان یا پلان شهری ولایات مربوطه؛ و

۵. زمین های تصدی های دولتی.

(۲) قطعات زمین های دولتی مندرج جزء یک الی سوم فقره یک این ماده به مقاصد مختلف پروژه های عام المنفعه مورد استفاده قرار گرفته میتواند.

فصل دوم

مکلفیت های وزارت ها و ادارات

مکلفیت های ارگانهای محلی

ماده ششم:

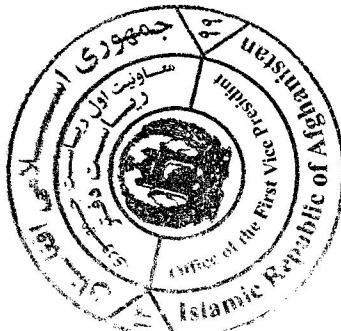
(۱) اداره ارگان های محلی از طریق والیان ولایات کشور موظف است تا جای مناسب بود و باش را در اختیار تیم تخفیکی بانک زمین دولتی قرار داده و در صورت نیاز با این تیم همکاری نمایند.

(۲) اداره ارگان های محلی از طریق شاروالی ها و ولسوالی های ولایات مکلف اند تا اسناد زمین های دولتی و عامه تحت استفاده دولت را در محدوده ماستر پلان های شهری و خارج از آن در اختیار تیم بانک زمین قرار دهند.

مکلفیت های شاروالی کابل

ماده هفتم:

شاروالی کابل و اداره ارگان های محلی از طریق شاروالی ها و ولسوالی های ولایات موظف اند تا اسناد مورد ضرورت تیم تخفیکی بانک زمین دولتی را در محدوده ماستر پلان های شهری در اختیار شان قرار دهند.



مکلفیت وزارت امور داخله

ماده هشتم:

وزارت امور داخله از طریق قوماندانی های امنیه مکلف است در قسمت تأمین امنیت تیم های بانک زمین دولتی در جریان کار و اقامت شان اقدام نمایند.

مکلفیت های وزارت مالیه

ماده نهم:

وزارت مالیه مکلف است تا مطابق به بند ۴ ماده دوم حکم شماره ۶۶ مورخ ۱۳۹۷/۱/۸ به تمویل روند ثبت زمین های دولتی و ملکیت های عامه تحت استفاده ادارات و تصدی های دولتی با وزارت شهر سازی و اراضی همکاری نماید.

مکلفیت ریاست های شهر سازی و اراضی ولایات

ماده دهم:

ریاست های شهر سازی و اراضی ولایات جهت تطبیق احکام این طرزالعمل موظف به اجرای امور ذیل میباشند:

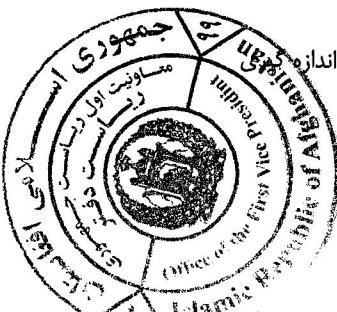
۱. ترتیب پلان سروی زمین های دولتی و عامه تحت استفاده دولت از طرف ریاست های شهر سازی و اراضی مربوطه؛ فراهم آوری زمینه کاری به تیم تحقیکی بانک زمین دولتی در سطح ولايت، شهر و ولسوالی ها؛
۲. نظارت از تطبیق پلان سروی زمین تیم بانک زمین و ارائه گزارش از پیشرفت کار به وزارت شهر سازی و اراضی نماینده گی از تیم بانک زمین دولتی در جلسات مقام ولايت و سایر جلسات در سطح ولايت
۳. نظارت از فعالیت های روزانه تیم بانک زمین دولتی به شمول حاضری آنها و ارائه گزارش به وزارت شهر سازی و اراضی همکاری های فنی تیم کدسترا تیم بانک زمین
۴. تشخیص زمین های دولتی و عامه
۵. تشخیص قطعات کدسترا و تعین حدود اربعه آن
۶. تطبیق نقشه های کدسترا موجوده در ساحه
۷. تشخیص زمین های دولتی تحت اجاره
۸. تعین و تعديل مقیاس محلي به جریب در صورت ضرورت
۹. ایجاد هماهنگی لازم بین تیم بانک زمین دولتی و سایر ادارات در سطح ولايت

وظایف تیم ساحوی بانک زمین دولتی

ماده یازدهم:

(۱) تیم ساحوی بانک زمین دولتی جهت تطبیق احکام این طرزالعمل موظف به انجام وظایف ذیل میباشند:

۱. تامین و تقویت ارتباط با تمام مسؤولین مربوطه و جمع آوری معلومات در رابطه به زمین های دولتی و ملکیت های عامه تحت استفاده دولت.
۲. جمع آوری معلومات و اخذ کوردنیات ساحتی که از طرف کارمندان اراضی ولايتی بهیث زمین دولتی و عامه طبق پلان سروی زمین دولتی مشخص میگردد.
۳. تهیه اسکیج از ساحتیکه کوردنیات آن اخذ شده، در صورت که ملکیت ها کوچک باشد با استفاده از فیته اندازه صورت گیرد.



۴. دانلود کوردینات به کمپیوتر و انتقال آن به پروگرام مربوطه کمپیوتری.
۵. درج تمام معلومات لازمی در فормه جمع آوری معلومات زمین دولتی به شکل سافت و هارد.
۶. خانه پری فورمه جمع آوری معلومات زمین دولتی (ضمیمه ۱)، تأیید و اخذ امضای مسؤولین مربوطه.
۷. ارسال تمام معلومات و کوردینات ساحه مورد نظر به أمر تیم جی آی اس مرکز.
۸. محاسبه مساحت زمین مورد نظر در نرم افزار جی آی اس و مقایسه آن با اسناد کدستر و دیگر سوابق.
۹. مراجعة و بازدید دو باره از ساحه و تصحیح در صورتیکه تفاوت زیاد بین سروی قبلی و سروی جدید باشد.
۱۰. رفع مشکل تفاوت بین سروی قبلی و جدید.
۱۱. در صورت عدم موجودیت نقشه های کدستر، جمع آوری معلومات و تشخیص ساحه با همکاری کارمندان اراضی و شاروالی مربوط.
۱۲. ثبیت و تشخیص حق مالکیت ساحتیکه بالای آن ادعای اشخاص و یا دوایر دولتی قرار دارد برویت اسناد مدار اعتبار زمین مندرج ماده (۱۸) قانون تنظیم امور زمینداری و حکم شماره ۶۶ مورخ ۱۳۹۷/۱/۸ مقام عالی ریاست جمهوری.
۱۳. سایر مکلفیت های که در قانون، این طرز العمل و لایحه وظایف تذکر گردیده است یا از ریاست های شهر سازی و راضی ولایتی محل میشود.
۱۴. ارائه گزارش از تطبیق پلان سروی زمین دولتی به ریاست بانک زمین دولتی و عامه در وزارت شهر سازی و اراضی و ریاست شهر سازی و اراضی ولایت مربوطه.
۱۵. قیمت گذاری زمین های مورد نظر از جمله وظایف تیم ساحوی بانک زمین میباشد.
۱۶. تیم ساحوی بانک زمین موظف است تا با در نظرداشت موارد ذیل زمین مورد نظر را قیمت گذاری نمایند:
۱. قیمت زمین یا ملکیت های که عملاً در بازار محل طی سه ماه گذشته معامله صورت گرفته باشد؛
 ۲. رعایت نوعیت، موقعیت، درجه زمین، و ارزش تجاری زمین یا ملکیت؛
 ۳. جمع آوری معلومات قیمت زمین از رهنماei معاملات موجود در محل؛
 ۴. جمع آوری معلومات در مورد قیمت زمین یا ملکیت همچورا؛ و
 ۵. قیمت گذاری زمین دولتی مطابق بلند ترین قیمت به دست آمده از منابع فوق.

ترکیب هیئت ثبیت حق مالکیت

ماده دوازدهم:

- (۱) ترکیب هیئت ثبیت حق مالکیت متشکل از ادارات و لایتی ذیل به شمول تیم بانک زمین دولتی مربوطه می باشد:
۱. مدیر تصفیه ریاست شهر سازی و اراضی ولایت بحیث مسؤول تصفیه و رئیس هیئت
 ۲. تیم تحقیکی بانک زمین دولتی و ملکیت های عامه تحت استفاده دولت و تیم کدستر ریاست شهر سازی و اراضی ولایت بحیث اعضا
 ۳. نماینده مستوفیت ولایت بحیث عضو
 ۴. نماینده ریاست انرژی و آب ولایت بحیث عضو
 ۵. نماینده ریاست زراعت ولایت بحیث عضو
- (۲) در مورد زمین های دولتی و ملکیت های عامه در ولایات و ولسوالی ها که تحت استفاده ادارات و تصدی های دولتی قرار دارد و بالای آن از جانب اشخاص حقیقی ادعای حق مالکیت وجود داشته باشد، تیم تحقیکی بانک زمین دولتی با ایزاد نماینده گان تحقیکی ادارات و لایتی موضوع را بررسی تحقیکی نموده و عملیه ثبیت حق مالکیت را مطابق بمقتضای قانون تنظیم امور زمینداری اجرا می نماید.



(۳) هیئت مذکور مکلف است صرف ساحه مورد منازعه را ثبیت حق مالکیت نموده و گزارش خویش را از طریق ریاست شهر سازی واراضی ولایت به ریاست تصفیه زمین معینیت امور زمینداری وزارت شهر سازی و اراضی و از آن طریق به مقام عالی ریاست جمهوری ارائه نمایند.

وظایف هیئت ثبیت حق مالکیت زمین

ماده سیزدهم:

- (۱) جمع آوری معلومات زمینداری به رویت استناد مدار اعتبار که در ماده (۱۸) قانون تنظیم امور زمینداری تذکر یافته است.
- (۲) ثبیت صحت و سقیم استناد ارایه شده از طریق کسب معلومات از ادارات مربوطه.
- (۳) ثبیت حدود، درجه، مساحت، حقابه و ترسیم سکیج قطعه یا قطعات زمین بر رویت نقشه کدسترو یا نقشه ساحه سروی شده توسط تیم تخصصی بانک زمین های دولتی و عامه تحت استفاده ادارات دولتی ترتیب فورم سنجش مساحت.
- (۴) ترتیب و خانه پری فورم ثبیت حق مالکیت و ابراز نظر در فورم مذکور (ضمیمه ۲)
- (۵) ارسال فورم ثبیت حق مالکیت به ریاست شهر سازی و اراضی ولایت غرض ثبت به بانک زمین دولتی و ملکیت های عامه تحت استفاده دولت.
- (۶) در صورتیکه مدعی به ابراز نظر هیات قناعت نداشته باشد میتواند از طریق محکمه ادعای حق مالکیت نماید.

وظایف ادارات ولایتی

ماده چهاردهم:

- (۱) ادارات ولایتی به اجرای وظایف ایکه در بند های (۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶) ماده هفدهم طرز العمل تصفیه زمین اداره اراضی تسجيل است، مکلف میباشند.

مکلفیت های مدیریت عمومی جی ای اس بانک زمین دولتی و ملکیت های عامه تحت استفاده ادارات دولتی

ماده پانزدهم:

- (۱) مکلفیت های مدیر جی آی اس و کارمند جی آی اس جهت تطبیق احکام این طرز العمل در مرکز ریاست بانک زمین معینیت امور زمینداری وزارت شهر سازی و اراضی قرار ذیل است:
 ۱. تهیه نقشه هر ساحه را با استفاده از معلومات ساخوی، فوتو های ستلایت و فوتو های هوایی.
 ۲. تبدیل تمام نقشه ها به فارمت **PNG** و تسلیم یک کاپی آن به دیتابیس آفیسر.
- (۲) تسلیمی تمام معلومات مندرج فورم جمع آوری معلومات (فورم ثبت زمین و ملکیت های دولتی و عامه) به مسؤول بانک زمین.
- (۳) سایر مکلفیت های که در قانون، این طرز العمل و لایحه وظایف تذکر گردیده اند یا از طرف مقام وزارت شهر سازی و اراضی محول میشود.



مکلفیت های مدیریت عمومی دیتابیس بانک زمین در مرکز ریاست بانک زمین معینیت امور زمینداری وزارت شهر سازی و اراضی

ماده شانزدهم:

مکلفیت های مسؤول دیتابیس بانک زمین جهت تطبیق احکام این طرزالعمل قرار ذیل است:

۱. ایجاد دیتابیس و نرم افزار جامع و مصوّن که حاوی تمام معلومات زمین های عامه و دولتی باشد.
۲. ایجاد دیتابیس و نرم افزار که ظرفیت و توانائی ذخیره جداول، عکس ها، نقشه هارا داشته باشد.
۳. ثبت نمودن معلومات در نرم افزار بانک زمین های دولتی و عامه تحت استفاده ادارات دولتی.
۴. درج معلومات جمع آوری شده و نقشه ها به فارمت **PNG** و تمام معلومات کمی و کیفی زمین در نرم افزار بانک زمین های دولتی و عامه تحت استفاده ادارات دولتی.
۵. ارشیف نمودن معلومات جمع آوری شده در نرم افزار بانک زمین های دولتی و عامه تحت استفاده ادارات دولتی.
- ع سایر مکلفیت های که در قانون، این طرزالعمل و لایحه وظایف تذکر گردیده است یا از طرف مقامات وزارت شهرسازی و اراضی محول میشود.

مکلفیت های آمریت بانک زمین های دولتی و عامه تحت استفاده ادارات دولتی

ماده هفدهم:

مکلفیت های آمریت بانک زمین های دولتی و عامه تحت استفاده ادارات دولتی زمینداری جهت تطبیق احکام این طرزالعمل قرار ذیل است:

۱. تهییه پلان ماهوار، ربعوار و سالانه
۲. تهییه گزارش ماهوار، ربعوار و سالانه به رئیس بانک زمین دولتی و عامه
۳. مسؤولیت وارسی از تمام امور بانک زمین دولتی و عامه تحت استفاده ادارات دولتی از ابتدا تا انتهای در مرکز و ولایات.
۴. مطالعه و کنترول تمام اسناد جمع آوری شده از ساحمه.
۵. درج ارقام ساحمی در دیتا بیس و نظارت از آن.
- ع دیجیتاپ نمودن ساحمه مورد نظر و نظارت از آن.
۷. درج تمام معلومات لازم در فورم ثبت زمین و ملکیت های دولتی و عامه (**Attribute Table**) و کنترول آن.
۸. مسؤولیت صحت و دقیقت معلومات در نرم افزار بانک زمین های دولتی و عامه تحت استفاده ادارات دولتی.

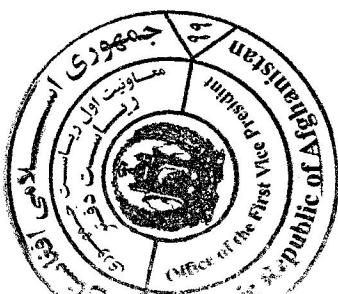
فصل سوم

احکام نهائی

ارائه معلومات به مقاضیان

ماده هجدهم:

ارائه معلومات از بانک زمین های دولتی و عامه تحت استفاده ادارات دولتی صرف به مشتریانیکه به قصد خرید یا سرمایه گذاری نیاز به زمین دارند و به مقصد احداث پروژه های دولتی جواز دارد و به اساس هدایت کتبی مقام وزارت شهر سازی و اراضی مطابق به قوانین و مقررات نافذه صورت میگیرد.



سروی کدستر و توپوگرافی

ماده نزدهم:

از انجائیکه سروی با استفاده از جی بی اس و فوتو های ماهواره به علت استفاده از فوتوهای متنوع و جیورفرنس توسط ارگان های مختلف یک تفاوت را نشان میدهد بنا هنگام انتقال زمین به پروژه های زیربنائی و شهرک ها باید سروی دقیق کدستر و توپوگرافی همان ساحه در روشنی احکام قوانین نافذه در نظر گرفته شود .

وضع لایحه ها

ماده بیستم :

جهت تطبیق بهتر مواد این طرزالعمل، وزارت شهر سازی و اراضی افغانستان حسب ضرورت لایحه ها را ترتیب و وضع کرده میتوانند.

انفاذ

ماده بیست و یکم:

این طرزالعمل در سه فصل و بیست و یک ماده ترتیب گردیده است و بعد از منظوری مقام وزارت شهرسازی و اراضی قابل اجراء میباشد.

