



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



Kadastro 2014 İlkelerine Göre Afganistan Kadastrounun İncelenmesi

Mohammad Yaçoob SULTANI¹, Aziz ŞİŞMAN²

¹Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, 55200, Samsun

²Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 55200, Samsun

ÖZ

Afganistan, kadastro çalışmalarını henüz tamamlayamamış ülkelerden birisidir ve bu alanda önemli eksiklikler bulunmaktadır. Afganistan'da devlet garantisi altında, düzenli ve şeffaf bir arazi tescil sisteminin bulunmamasından dolayı, arazi üzerinde anlaşmazlıklar ve arazi işgalleri yaşanmaktadır. Son yıllarda Afganistan devleti tarafından arazi tescillerinin yapılmasına karar verilmiş ve kadastro konusunda bazı çalışmalar da yapılmaya başlanmıştır. Afganistan'da tüm arazilerin kayıt altına alınması için, bu alanda gereksinimlerini karşılayacak şeffaf ve açık bir kadastro sisteminin uygulanması gerekmektedir. Bu hedefe ulaşmak için, başta Türkiye olmak üzere, diğer ülkelerde uygulanmış başarılı kadastro sistemleri izlenmektedir. Uluslararası Ölçmeciler Birliği (FIG) tarafından yayımlanan kadastro 2014 ilkeleri, Afganistan'daki mevcut arazi sorunları çözmek için bir yol haritası olarak değerlendirilebilir. Bu çalışmada Afganistan mevcut kadastro sistemi, kadastro 2014 ilkeleri doğrultusunda incelenmiştir. Ayrıca, kadastro 2014 prensiplerinin Afganistan'da uygulanması için hangi yaklaşım, uygulama ve çözümlerin gerektiği irdelenmiştir.

Anahtar Kelimeler:

Kadastro
Afganistan
Arazi Yönetimi
Kadastro 2014

Investigation of Afghanistan Cadastre According to the Principles of Cadastre 2014

ABSTRACT

Afghanistan is one of the countries that have not yet completed its cadastral works and there are important deficiency in this area. Due to the absence of a systematic, under state guaranty and and transparent land registration system in Afghanistan, there are disputes and land usurps. During recent years, the government of Afghanistan has decided for land registration and some progress have been started related to cadastre.

In order to register all the lands in Afghanistan, an applicable transparent and open cadastral system is required to meet the demands in this area. To achieve this goal, implementation of successful cadastral systems of other countries and particularly Turkey, is being monitored. The cadastre 2014 directives, published by the International Federation of Surveyors (FIG), can be considered as a roadmap for solving existing land problems in Afghanistan. In this study, the Afghanistan current cadastral system has been examined within the scope of the cadastre 2014 principles. In addition, which approaches, applications and solutions are required for the implementation of the cadastre 2014 principles in Afghanistan.

Keywords:

Cadastre
Afghanistan
Land Management
Cadastre 2014

*Sorumlu Yazar

*(yaqoobsultani22@yahoo.com) ORCID ID 0000 – 0002 – 0705 – 6694
(asisman@omu.edu.tr) ORCID ID 0000 – 0001 – 6936 – 5209

Araştırma Makalesi

Geliş Tarihi: 09/03/2020; Kabul Tarihi: 25/06/2020

Kaynak Göster (APA): Sultani, M. Y. & Şişman, A. (2020). Kadastro 2014 İlkelerine Göre Afganistan Kadastrounun İncelenmesi, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 41-47.

1. GİRİŞ

İnsan-toprak ilişkisi sosyal ve çevresel gelişmelere bağlı olup dinamik bir yapıya sahiptir ve bu ilişki zamanla değişim göstermektedir. Buna bağlı olarak sosyal ve ekonomik kalkınmaya destek olan ve bunu kolaylaştıran kadastro sistemleri de sürekli değişmekte ve gelişmektedir.

Kadastro, bir ülkedeki arazilerin konumlarını, alanlarını, değerlerini, arazi üzerinde bulunan hakları ve sorumluluklarını belirleme ve bunları bir haritaya aktarma etkinliği olarak tanımlanmaktadır (Erkan, 2018).

Uluslararası Ölçmeciler Birliği (FIG) ise kadastroyu, "Toplumun kültürel ve ekonomik kalkınmasındaki temel faktörlerden biri olan, toprak ve mülkiyet haklarını garanti eden, araziler hakkında farklı bilgileri kaydeden ve gerekli zamanlarda ilgililerle paylaşan, ulusal ve yerel uygulamaların şeffaflığına önemli katkı sağlayan bir bilgi sistemi olarak tanımlamaktadır (Nacar, 2015).

Kadastro ile mülkiyet hakları, vergilendirme, değer, planlama ve arazi kullanım koşulları gibi farklı alanlarda kapsamlı bilgiler sağlanmaktadır (Enemark, 2015).

Dünya nüfusunun son yüzyılda önemli artış göstermesi, arazi kullanımında yüksek bir artışa neden olmuştur. Bu durum insan-toprak ilişkisine yeni bir boyut getirmiş ve arazinin değerini önemli bir şekilde arttırmıştır. Bunun neticesinde, arazi mülkiyetini düzenli ve şeffaf bir şekilde kayıt edecek bir sisteme ihtiyaç duyulmuştur. Bu kayıt sistemi farklı isimler (arazi bilgi sistemi, arazi kaydı, arazi idaresi vb.) altında ifade edilir, ancak temel olarak kadastro olarak bilinmektedir (Döner & Bıyık, 2007).

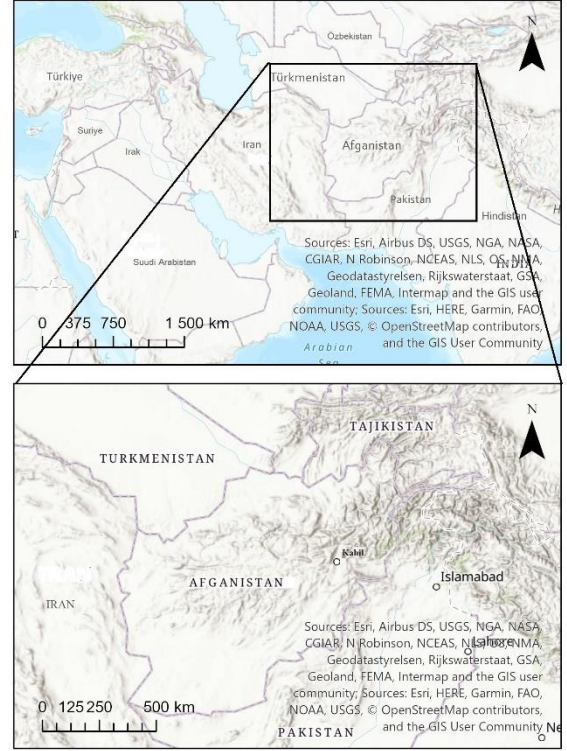
20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren gözlemlenen ve gün geçtikçe yayılım gösteren ormanların, meraların ve doğal kaynakların tahrip edilmesi, içme ve kullanma suyu azlığı vb. çevre sorunları dolayısıyla arazinin ve araziye bağlı doğal kaynakların iyi ve etkili bir şekilde kullanılmasına dair "Arazi Yönetimi" sistemi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Arazi Yönetimi; arazi ve arazi ile ilişkili kaynaklarının, gerek fiziki kent ve kırsal planlamaları gerekse arazi yasaları ve kurumları aracılığıyla insanoğlu tarafından sürdürülebilir kalkınma prensipleri çerçevesinde kullanılmasını sağlayan, arazi politikalarının uygulamaya aktarıldığı yönetim süreci olarak tanımlanabilir (Yomraloğlu, 2011).

2. AFGANİSTAN KADASTROSUNUN MEVCUT DURUMU

Afganistan, resmi adıyla Afganistan İslam Cumhuriyeti Orta Asya'da yer alan ve denize sınırı olmayan bir ülkedir. Afganistan 652,864 kilometrekare yüzölçümü ile dünyanın 41. büyük ülkesidir. Afganistan'da her şehrin kendi başkenti ve bölgesel yönetim sistemi vardır. Ülke'de şehir ve ilçe yönetimlerinin yanı sıra bölge yönetimleri de mevcuttur. Bölgesel kalkınma ve gözetim, bölge idarecileri tarafından yapılmaktadır (URL-1). 32 milyon nüfusa sahip Afganistan'da, 34 il, 398 ilçe ve yaklaşık 40 bin civarında köy bulunmaktadır. Kabil, Ülke'nin başkenti ve en kalabalık nüfuslu yerleşim birimidir. Ayrıca Kabil,

şehirleşme ve ekonomik faaliyetlerin yoğunluğuyla da öne çıkmaktadır. Ülke nüfusunun %80'lik kısmı tarım sektöründe çalışmaktadır. Afganistan'da okuryazar oranı da yaklaşık %42'dir (URL-2).



Şekil 1. Afganistan'ın konumu

Arazi yönetimi ve arazi kayıt sistemleri açısından bakıldığında; Afganistan'da son kırk yıldır süregelen savaşlardan önce, kentsel alanların % 30'u ve kentsel olmayan alanların % 10'unun devlet kurumları tarafından kayda geçirildiği gözlemlenmektedir (URL-3). Bu çalışmalara dair belge ve bilgilerin bir kısmı kayıp, bir kısmı da farklı kurum ve birimlerde dağınık halde bulunmaktadır. Genel olarak Afganistan'da arazi yönetimi tarihsel olarak 4 ana başlıkta incelenmektedir.

- Krallık dönemi
- İlk cumhuriyet dönemi
- İşgal-savaş dönemi
- Modern dönem

Yukarıda bahsedildiği gibi Afganistan'da daha önce arazi kaydı çalışmaları yapılmıştır. Ancak bu çalışmalar sonucunda üretilmiş haritalar koordinatsız ve günümüz ihtiyaçlarına cevap vermekten uzak haritalardır. Dolayısıyla ülke genelinde modern kadastro çalışmalarına ihtiyaç vardır. Ancak bu çalışmalara dair bir takım sorunlar mevcuttur. Çalışmaları istenen seviyede yürütebilecek sayıda ve nitelikte açısından insan kaynağı ihtiyacı Afganistan kadastro için temel konulardan biridir (URL-3).

Afganistan'da kadastro sisteminin Ülke genelinde yaygınlaşmamış olmasından dolayı toprakların çoğu bireyler tarafından işgal/gasp edilmiş veya araziler senesiz (kayıtsız-tescilsiz) kalmıştır. Bu durum sonucunda Ülke'de yaşayanlar arasında büyük anlaşmazlıklar ve hatta fiili çatışmalar meydana

gelmektedir, Ülke’de binlerce hektar arazi davalı durumdadır.

Özel ve tüzel kişilere ait araziler ile ilgili tapu ve kadastro kayıtları bulunmadığından ya da yetersiz olduğundan dolayı, devlet hazinesi alım satım ve bunların tescili işlemlerinden büyük gelir kaybı yaşamaktadır.

Afganistan’da var olan kısıtlı arazi yönetimi sistemi güncel teknolojidenden yoksun ve işlemler açısından çok zaman alıcı bir yapıdadır. Bu yapı, bir taraftan etkin arazi yönetimini ile devlet ve özel sektörün yatırım planlarını uygulamasını engellerken diğer taraftan da halk içerisinde sosyal ve hukuki sorunlara yol açmaktadır.

Afganistan’da arazi tescili, mülkiyet alım satım ve trampa işlemi mahkemeler tarafından yürütülmekte olup, bu işlemler kısmen Arazi İdaresi kurumuna devredilmiştir. Ülke’de alım, satım, ipotek belgeleri hariç, emlak kayıt birimi ve merkezi bir veri tabanı bulunmamaktadır ve bütün bu bilgiler farklı bakanlıklarda dağınık bir şekilde yer almaktadır, ayrıca kurumlar arası işbirliği çok düşük seviyededir. Bu işbirliğinin mevcut olmaması, bir mülkiyete birkaç bireyin sahiplik iddia etmesinin yanı sıra, kurumlar arası gerçekleştirilen arazi alım satımlarında da karışıklıklara mahal vermektedir (URL-3).

Afganistan’da taşınmaz idaresinin güçlendirilmesi ve yeniden yapılandırılması amacı ile son yıllarda birtakım projeler yürütülmüştür. 2001 yılından bu güne, birçok uluslararası örgüt tarafından farklı tarihlerde değişik ölçeklerde arazi idaresine yönelik çalışmalar yapılmıştır ve bu projelerin bir kısmı halen devam etmektedir. Afganistan’da taşınmazlara yönelik politikaların dayanağı 2007 yılında yayımlanan 50 yıllık arazi politika belgesidir. Afganistan’da 2009 yılında Tarım Bakanlığı bünyesinde, Arazi Yönetimi İdaresi kurulmuştur. Bunun amaçlarından biri devlet gelirlerini artırmak için kamu arazilerini özel sektör yatırımcılarına kiralamaktır. Bu süreç sonunda 2013 yılında Afganistan Bağımsız Arazi İdaresi kurulmuştur ve halen çalışmalarını sürdürmektedir. Daha iyi bir arazi yönetimi politikası izlemek ve işbirliği içerisinde çalışmak için Kadastro Başkanlığı, Jeodezi ve Kartoğrafya Genel İdareleri, Arazi İdaresi ile birleştirilmiştir. Ayrıca Afganistan İslam Cumhuriyeti’nde kalkınmanın gerçekleştirilebilmesi ve taşınmaz yönetimin güçlendirilmesi amacı ile kurulan Afganistan Bağımsız Arazi İdaresi tarafından, Ülke’de geliştirilecek tapu ve kadastro sistemi için Türkiye modelinin esas alınmasına karar verilmiştir (URL-3). Konu ile ilgili olarak 2014 yılından itibaren ülkeler arası karşılıklı görüşmeler ve kısa süreli eğitim programları düzenlenmiştir (URL-4). Afganistan Bağımsız Arazi İdaresi 2018 yılında Afganistan Kentsel Gelişme Bakanlığı ile birleştirilmiştir. Afganistan’da arazi yönetimi ve tescili için farklı projeler devam etmektedir. Bu projelerden birisi, Afganistan Arazi Yönetimi Sistem Projesi (The Afghanistan Land Administration Systems Project/ALASP) projesidir (URL-3).

2.1. ALASP

ALASP, Afganistan Kentsel Gelişme ve Arazi Bakanlığı (Ministry of Urban Development and Land/MUDL) tarafından, Arazi İdaresi için Kurumsal Gelişim Programı (Institutional Development Program for Land Administration/IDPL) çerçevesinde Dünya Bankası’nın desteği ile hazırlanmıştır.

IDPL, bazı kısa vadeli girişimler dışında, arazi yönetiminin tüm yönlerini ele alan Arazi Yönetimi girişimidir. Üç genel bölümden oluşan IDPL toplam 7 alt bileşene sahiptir (Bakici, 2018).

İlk bölümü Coğrafi Bilgi altyapısının kurulmasıdır, alt bileşenleri;

- Jeodezi ve harita altyapısı
- Arazi bilgi sistemi
- Bilgi teknolojisi

İkinci bölümü arazi yönetim sistemidir, bu bölümün kapsadığı hususlar;

- Kadastro
- Arazi kaydı

Üçüncü bölüm ise Arazi politikası ve kapasite geliştirmedir, bu bölümün alt bileşenleri;

- Zemin kodu
- Teknik eğitim enstitüsünün oluşturulmasıdır.

ALASP, 2020 ve 2024 yılları için planlanmış olup 35 milyon dolar bütçeli bir projedir. ALASP Projesinin öne çıkan amaçları;

- Afganistan arazi yönetim sisteminin gelişimini desteklemek,
- Seçilmiş alanlarda tapu ve işgal sertifikası verilmesi de dahil olmak üzere gelişmiş tapu tescil hizmetleri sunmak (URL-3).

Proje Kabil ve Herat kentsel alanlarında kadastral ölçme ve arazi kaydı işlemlerini içermektedir. Kabil’de 22 ilçe ve 4 milyon nüfus, Herat’ta ise 12 ilçe ve 1 milyon nüfusu kapsamaktadır.

ALASP projesinin bileşenleri;

Arazi Politikası ve Kurumsal Güçlendirme: Bu bileşenin amacı, gerekli teknik, kurumsal ve vatandaş katılımı ve iletişim kapasitelerini geliştirirken, eksikliklerin giderilmesine yardımcı olmak ve arazi yönetimi için politika, yasal ve kurumsal çerçeveyi daha da geliştirmek.

Arazi Yönetimi için Teknolojik Kapasite ve Bilgi Sistemlerinin Geliştirilmesi: Bu bileşenin amacı, arazi kullanımı bilgileri ve veri yönetimi ile ilgili olarak Afganistan’daki modern bir arazi yönetim sisteminin yapı taşlarını oluşturmak.

Proje Yönetimi, İzleme ve Değerlendirme: Bu bileşenin amacı, proje kapasitesi yeterliliğinin gözetimi, projenin uygulanmasında finansal ihtiyaçların gözetimi ve değerlendirilmesi, sosyal ve çevresel tedbirler ve kurumsal koordinasyonun sağlanmasıdır (URL-3).

ALASP projesinde; gelişmiş kullanım hakkı ve güvenliği sunulacak olan mülk sahipleri, proje ürünlerinde kısa ve orta vadede faydalanacak olan ve bu sayede gelirlerinde artış olması beklenen Belediyeler, uygulamaya katılan kamu kurumları ve Afganistan Kentsel Gelişme ve Arazi Bakanlığı (MUDL), oluşturulacak jeodezi altyapısı ve haritaların kullanıcıları olan tüm sektörler projenin faydalanıcıları olarak sıralanabilir (URL-3).

3. FIG KADASTRO 2014 VE KADASTRO 2034 VİZYONLARI

FIG 7. Komisyon "Kadastro ve Arazi Yönetimi", 1. Çalışma Grubu "Modern Kadastro Sistemleri" Kadastro 2014 Gelecekteki Kadastral Sistem için Bir Vizyon adlı çalışması 1998 yılında Jürg Kaufmann, Daniel Steudler tarafından yayınlanmıştır (URL-5; Kaufmann & Steudler, 1998). Çalışma 2003 yılında Türkçe'ye çevrilerek (Yomralıoğlu vd., 2003) Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası tarafından yayınlanmıştır.

Kadastro 2014, bir ülke veya bölgede, tanımlı bir ölçü sistemine dayalı olarak kesin sınırları belirlenmiş tüm yasal arazi nesnelere ait verilerin sistemli olarak kamusal veri altyapısı ve kayıtlarını düzenler. Yasal arazi nesnelere bazı farklı gösterim çeşitleri ile sistematik olarak belirlenir. Bu arazi nesnesi yasalar tarafından tanımlanır. Taşınmazın ana hatları, yani sözel verilerle birlikte tanımlayıcı, her bir ayrı arazi nesnesinin özelliğini, büyüklüğünü, değerini ve yasal haklarını veya arazi nesnelere ile ilişkilendirilmiş olan kısıtlamaları gösterebilir. Arazi nesnelere tanımlayan bu öznelik bilgilerine ilave olarak, Kadastro 2014 yasal arazi nesnelere üzerindeki tüm hakların resmi kayıtlarını da içermektedir (Yomralıoğlu vd., 2003).

Hazırlanan çalışma; mevcut kadastro sistemlerine ilişkin çalışmaları esas alarak 20 yıl içerisinde (1994-2014) kadastronun gelişimine yönelik altı ifade üzerinde durmaktadır. Bu altı ifade; görev ve içerik, organizasyon, teknik gelişmeler, özelleştirme ve kadastral sistemde maliyetinin geri dönüşümü ile ilgilidir.

Kadastro 2014 vizyonunu takiben yaşanan sosyal ve ekonomik ve teknolojik gelişmeler gelecek 20 yıllık süreçteki arazi yönetimi etkileyeceği öngörüsüyle kadastro 2034 vizyonu tartışılmaya başlandı (Polat vd., 2017) ve bu ihtiyaçlar doğrultusunda kadastro 2034 için altı prensip önerilmiştir (Bennett vd., 2010).

- Hassas ölçüm tabanlı kadastro,
- Nesne tabanlı kadastro
- 3B ve 4B (3B +zaman) kadastro
- Güncel kadastro
- Bölgesel ve küresel kadastro
- Çevresel kadastro

Burdett (2015)'e göre 20 sene içerisinde teknolojinin gelişimi ile birlikte toplumun gereksinimleri önemli derecede değişecektir. Çevresel zorluklar, sosyal ve politik etkiler zaman içerisinde sorumluluklarımızı, geleneklerimizi ve hatta düşüncelerimizi değiştirebilir. Kadastro 2034 bu zorluklar ve değişikliklere cevap verebilecek nitelikte olacaktır. Dijital kadastroyu haber veren 2014 kadastrounun devamı olarak bu sistem

kadastronun kapsam alanını genişletip sosyal faaliyetlerle ve yasal çıkarlarla bağlamaya çalışmaktadır.

Gelecek kadastro sisteminin, arazi ve gayrimenkul yönetiminin, geliştirilmesi ve yatırımın güçlendirilmesi ile gelecekteki karar destek sistemlerinin son derece etkili bir parçası olduğu öngörülmektedir. Kadastro 2034'ün misyonu ise, inovasyonu teşvik etmek ve desteklemek ve gereken liderliği, koordinasyonu ve standartları sağlamak, yararlanılabilecek birleşik bir kadastro sistemini sağlamak ve ortaya çıkan ihtiyaç ve fırsatların karşılanması için sürdürülebilir çözümler bulmaktır (Burdett, 2015).

4. KADASTRO 2014 VİZYONU VE AFGANİSTAN'DA KADASTRO ÇALIŞMALARI

Afganistan düşük ekonomik büyüme, yüksek yoksulluk insidansı ve keskin eşitsizlikler ile kırılgan ve çatışmalardan etkilenen bir devlettir. Afganistan'ın gelişimi büyük ölçüde arazi kaynaklarının verimli kullanımına bağlıdır. Afganistan'ın arazi yönetimi ortamındaki zayıflıklar çatışma ve yoksulluk kaynağıdır. 21. yüzyılın başından bu yana hızlı kentleşme, Afganistan'ın mekansal ve demografik profilini önemli ölçüde yeniden şekillendirmiştir (Bakici ve Sultani, 2020). Birleşmiş Milletler 2019 İnsani Gelişim Endeksi Sıralamasına göre Afganistan, insani gelişmişlik indeksi 0.496, ortalama yaşam beklentisi 64.5 ve kişi başı 1000 doların altında milli gelir ile 189 ülke arasında 170. sırada yer almaktadır (URL-6). Bu sebeple Afganistan'ın kadastral yapısı bu çalışmada kadastro 2014 prensipleri çerçevesinde irdelenmeye çalışılmıştır.

Kadastro ile arazi üzerindeki tüm haklar ve kısıtlamalar yasal olarak tanınmakta ve güvence altına alınmaktadır. Kadastro 2014'te bu hedeflerin dışında, kadastro çalışmalarında, kadastro haritalarının oluşturulması, kadastronun modellenmesi, kadastro modellenmesinde bilişim teknolojisinin kullanımı, kadastro çalışmalarında kamu ve özel sektör arasında işbirliğinin sağlanması, maliyetlerden gelir elde edilmesi gibi çalışmalar hedef olarak tespit edilmiştir (Polat vd., 2015).

Kadastro 2014'ün 6 ifadesi

1- Kadastro 2014, kamusal hakları ve kısıtlamaları da dâhil olmak üzere arazinin tam yasal durumunu göstermeyi ilke olarak benimsemiştir. Mekânsal meselelerle ilgili her mevzuat yasal bir arazi birimini tanımlamaktadır. Bütün bu arazi birimlerinin dikkatlice tanımlanması, doğrulanması ve halka açık olan bir kayıt altında tutulması gerekmektedir. Aksi takdirde bireyler, toprak sahipleri, ülke ekonomisi ve devlet idareleri yasal bir garanti kapsamında olamaz. Yasal güvenlik eksikliği belirsizlik, düzensizlik ve nihayetinde kaosa sebep olmaktadır. Bu, vatandaşların ülkelerinin kurumlarına olan güvenlerini kaybettiği, ekonominin önemli bir parçası olan arazi piyasasının işlevini bıraktığı, ticaretin zayıfladığı ve tüm sistemin çökebileceği anlamına gelmektedir. Gelecekteki kadastrolar, kadastro sistemlerinin beyanlarını tüm yasal arazi nesnelere uygulayarak bu güvenli olmayan durumu düzeltecektir. Tüm yasal arazi birimlerinin dikkatlice sınırlandırılması,

doğrulanması ve kaydedilmesi gerekmektedir (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Afganistan'da arazi kayıt edilmesiyle ilgili devlet garantisi altında şeffaf bir sistemin bulunmaması, Ülke'de yaşayan halk arasında anlaşmazlıklara ve davaların açılmasına sebep olmaktadır. Diğer taraftan Ülke ekonomisinin zayıflamasına neden olup vergi toplama konusunda da sorunlara yol açmaktadır. Devlet garantisi altında arazi kayıt sistemi olmaması sebebi ile yerli ve yabancı yatırımcılar Afganistan'da yatırım yapmaktan kaçınmaktadır. Afganistan'da arazi üzerindeki sorunların çözülmesi, Kadastro 2014 hedefleri kapsamında düzenli ve şeffaf bir kadastro sisteminin uygulanmasıyla mümkündür.

Afganistan'da kadastro çalışmasının kapsamlı şekilde başlanması için, ilk olarak yerel halkı kadastro çalışmaları konusunda bilgilendirmek gerekmektedir. Çünkü daha önce Afganistan'da teknik ölçmelere dayalı kadastro çalışmaları yapılmamıştır ve halkın konuyla ilgili bilgisi azdır. Bu nedenle kadastro çalışmalarının verimli bir şekilde yürütülebilmek ve halkın devlete olan güvenini arttırabilmek için kadastro çalışmalarıyla ilgili toplu bilgi ve yönlendirmeler çok önemlidir. Bunun sonucunda kadastro çalışmaları karşısında oluşan engellerinin (kişi veya gruplar) azaltılarak bu doğrultuda yerel yönetim ve sivil toplum kuruluşlarından fayda alınması mümkün olacaktır. Şeffaf ve sistematik bir kadastro sisteminin kurulması, devlete ve sisteme karşı halkın güvenini arttırarak, halkın sistemi desteklemesine ve kamu düzeninin sağlanmasına yardımcı olacaktır.

2- Kadastro 2014 hedeflerine göre haritalar ve kayıtlar arasındaki ayrım kaldırılacaktır. Geçmişte harita üretimi ve tapu tescil süreçlerinin bazen ayrı kurumlar tarafından yürütülmesi gerekiyordu ve o zamanda bulunan teknoloji diğer bir çözümü üretmiyordu. Bilişim teknolojisi yardımıyla bugünlerde arazi birimi ile kayıt için gerekli olan bilgilerin entegrasyonu mümkündür. Arazi nesnelere, gelecekte yasal olarak ilgili kayıtları içeren geometrik ve alfanümerik parametreler ve ilgili diğer kayıtlarla tanımlanabilir ve uygulamada hala mevcut olan fiziksel ve kurumsal ayrım kaybolacaktır (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Afganistan'da şimdiye kadar arazileri kayıt altına almak için bilişim teknolojileri kullanılmamıştır. Kadastro çalışmalarının yapılması için, haritaların hazırlanmasında mühendislerden ve taşınmaz mülklerin sahibi ve diğer öznitelikleri kayıt etmek için üyeleri hukukçulardan oluşan hukuk ekiplerinden faydalanmıştır. Bu durum çok fazla bütçe harcamasına neden ve işlerin yavaş yürütülmesine neden olmuştur. Ayrıca kadastro çalışmalarında bilişim teknolojilerinden yararlanılmaması ve yeterli bilgi ve birikime sahip personel bulunmaması, Afganistan'da arazi kayıt çalışmalarının en zayıf noktalarından biridir. Afganistan'da kadastro çalışmalarının tam, kusursuz ve kadastro 2014 vizyonu kapsamında yürütülebilmek ve aynı zamanda bu sahada çalışan personellerin sorunlarını ortadan kaldırmak için, kadastro liseleri ve Harita Kadastro Mühendisliği bölümlerinin açılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Afganistan'da arazi kayıtlarını ve kadastro haritasını birlikte yapılabilmek için her iki

kademede insan kaynağına ihtiyaç duyulup kadastro alanında uzman kişilerin yetiştirilmesi gerekmektedir.

3- Kadastro 2014'ün 3. ifadesine göre, kadastro haritalamanın yerini modelleme alacaktır. Bilişim teknolojisi sayısal verilerle çalışır ve günümüzde gerçek dünyanın modelini çıkarabilmektedir. Analog gösterim olarak haritalar, bilgi depoları olarak işlevlerini kaybedecektir, bunun yerine daha uzun vadede kullanılacak bir modele dönüştürülecektir. Başka bir deyişle belirli ölçeklerde kadastral haritalar üretmek yerine dinamik veri modellerine dayanacaktır (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Afganistan'da daha önce yapılmış kısıtlı kadastro çalışmalarından üretilen haritalar, sayısal kayıt sistemi dışında olup, zamanının olanakları ile düzenlenmiş analog haritalar şeklindedir. Bunların sayısal hale dönüştürülmesi gerekmektedir. Diğer taraftan daha önce yapılmış haritalar koordinatsız haritalardır ve günümüz ihtiyaçlarını karşılamamaktadır. Arazi kayıtlarında dijital bir sisteminin bulunmaması, işlerin yavaş yürütülmesine ve arazi kayıtlarında yüksek maliyetler ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu sorunu ortadan kaldırmak için kadastro haritasını farklı ölçeklerde sunabilen ve aynı zamanda düzenleme kabiliyeti ve çeşitli formatlarda sunabilen bir sayısal sistemine gerek vardır.

4- Kadastro 2014'ün dördüncü ilkesi, kâğıt ve kalem kadastronun kaldırılması ve bunun yerine modern kadastronun temel veri modeliyle değiştirilmesidir. Başka bir deyişle kadastro alanında bilişim teknolojisi uygulanacaktır ve bilişim teknolojisi yardımıyla işler kolaylaştırılacaktır ve gerçek düşük maliyetli çözümler bu sayede üretilebilecektir (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Şimdiye kadar Afganistan'da arazileri kaydetmek konusunda teknoloji kullanılmamıştır ve teknolojinin sağladığı olanaklardan faydalanmamıştır. Kötü niyetli kişiler, bu alanda yaşanan boşluklardan faydalanıp, birçok araziye işgal ederek kendi kullanımları altına almışlardır. Bu konuda teknolojik bir altyapının bulunmaması, aynı arazi üzerine birkaç kişi tarafından hak iddiasına neden olmuş ve her biri, sanki arsa ona ait iddiası ile ellerinde belgeye sahip olmuşlardır. Şimdiye kadar Afganistan'da gayrimenkul alım satım işlemleri klasik bir şekilde sadece kâğıt üzerinde gerçekleşmektedir ve sıklıkla taraflar arasında ihtilaf çıkmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle Afganistan'daki davaların birçoğunu arazi kaynaklı anlaşmazlıklar oluşturmaktadır. Aynı zamanda bu iş halk ile devlet arasındaki mesafenin uzaklaşmasına neden olmaktadır. Bir kişi satın aldığı arazinin kayıt işlemlerini yaptırmak ve onun tapusunu elde etmek için bazen aylarca devlet dairelerine gitmek zorunda kalmaktadır. Bu bağlamda modern teknolojinin ve bilgi ve iletişim teknolojilerinin kullanılması ile arazi kayıt işlemlerinde daha az kişiyle, daha fazla işlem gerçekleştirilebilecek ve bu alanda uyuşmazlıkların çözülmesine olanak sağlayacak ve arazi işgallerinin de engellenebileceği öngörülmektedir.

5- Kadastro 2014'ün beşinci ilkesine göre, kadastro çalışmaları önemli ölçüde özelleştirilecek bu kapsamda

kamu ve özel sektör birlikte çalışacaktır. Özelleştirme ve yeni kamu yönetimi sistemi, insan faaliyetlerinin diğer alanlarını etkilediği gibi kadastroyu da etkileyecektir. Bununla birlikte, kamu sektörü kayıt sisteminin kontrolünün ve denetiminin sağlanmasında aktif bir rol oynayacaktır (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Türkiye'nin de içinde bulunduğu birçok ülkede görüldüğü gibi arazi kayıt işlemlerinde özel sektörden faydalanmak pek çok olumlu sonucu ortaya çıkarmıştır. Bu sebeple Afganistan'da da özel sektörden yararlanmak çok önemlidir. Arazi kayıt işlemlerinin özelleştirilmesi ile zamandan tasarruf edilecek ve işler daha hızlı yürüyecektir. Afganistan'ın şimdiki durumu ve kadastro alanında uzmanların yeterli olmaması; işlerin gecikmesine ve şeffaf bir şekilde yürütülmemesine neden olmaktadır. Arazi ölçme ve kayıt işlemlerinin bu alanda deneyimli özel sektöre kuruluşlarına verilmesi, kamunun kontrol eden konumuna geçmesi, söz konusu sorunların çözülmesine, işlerin şeffaf bir şekilde yürütülmesine, zaman ve maliyet tasarrufuna neden olacaktır. Bu süreçlerde Türkiye gibi kadastro çalışmalarında kamu ve özel sektör bileşenlerinin deneyimlerinden ve potansiyellerinden de faydalanılmalıdır.

6- Kadastro 2014'ün altıncı prensibi, kadastro sistemleri maliyet geri kazanımlı olmasının gerekliliğidir. Sürdürülebilir bir kadastro sistemi için gerekli yatırımların finansal boyutları oldukça yüksektir. Kadastro yatırımları için gerekli maliyetlerin en azından bir kısmı, bu hizmetlerden yararlanan paydaşlardan elde edilmelidir (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Kadastro sistemlerinde, maliyet geri kazanımının mümkündür, ancak kadastro uzun vadeli bir yatırım olduğundan, ilk yatırım maliyetleri için geri kazanım süresi normal mallara göre daha uzun olabilir. Zayıf bir ekonomiye sahip olan Afganistan'da, kadastro çalışmalarındaki mali sorunları çözmek için, maliyetlerin geri kazanımını hedefleyen bir kadastro sisteminin kurulması çok önemlidir. Kadastro çalışmalarında harcanan kaynaklar vergi yoluyla geri kazanılabilir ancak vergilerin toplanması da zaman gerektirir. Arazi kayıt işlemleri uzun süreli bir çalışmadır ve uzun zaman ve fazla bütçe gerektirir. Günümüzde bu alanda, Afganistan devleti Dünya Bankası destekleri ile çalışmalarını sürdürmektedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Afganistan'da araziler çok büyük bir kısmı kayıt altına alınmamış ve tapusuz durumdadır. Ayrıca arazi davaları toplumsal bir sorun haline dönmüştür. Aynı arazi üzerine farklı bireylerin sahiplik iddiaları hukuki sorunların ne kadar karmaşık ve ileri düzeyde olduğunu göstermektedir. Ayrıca bu durum kayıt altında olmayan taşınmazların alım satım vb. işlemlerinden devletin gelir elde edememesine sebep olmaktadır.

Afganistan'daki araziyle ilgili sorunlara çözüm üretmek için her ne kadar 2014 yılı geçmiş olsa da kadastro 2014 hedeflerinde ortaya konan bilgi ve iletişim teknolojisi altyapısına dayalı uluslararası standartlara uygun, Türkiye vb. ülkelerde kullanılan sistemler ve güvenli bir kadastral sisteme ihtiyaç vardır.

Bu tür bir kadastro sistemi uygulanması ile mülkiyet güvenliği sağlanarak kentsel ve kırsal alanda sosyal arazi anlaşmazlıkları için kalıcı bir çözüm üretilebilecektir. Güncel teknolojiye dayalı gelişmiş bir arazi yönetimi sistemi ile ilişkili ekonomik politikaların uygulanması sonucunda milli gelirlerin artmasına destek sağlayabilecektir.

Afganistan'da kadastro 2014 hedeflerinin uygulanması için yeterli sayıda kadastro mühendisi ve uzmanı bulunmamaktadır, bu alanda bilgi teknolojisi ile çalışabilen ve aynı zamanda kadastro alanında tüm teknikleri bilen işgücüne ihtiyaç vardır.

Afganistan dünya genelinde sosyo-ekonomik olanaklar açısından en zayıf ülkelerden birisidir, bu yüzden kadastro 2014 hedeflerine uygun bir kadastro sistemini geliştirmek için finansal kaynaklara ihtiyaç duymaktadır. Gelişmiş arazi yönetimi sistemlerinde maliyetlerin geri kazanılabilmesi olanağı vardır. Bu sebeple kadastral faaliyetler ve arazi yönetimi uygulamaları için ayrılacak fon orta ve uzun vadede devlete gelir olarak geri dönebilecektir.

Gelişmiş altyapıya sahip ve toplum tarafından kabul gören bir kadastro ve arazi yönetiminin sistemi ülkelerde güven ve iç huzurun da mimarı olabilecektir. Bu sebeple Afganistan da kadastro çalışmalarının bir an önce tamamlanması ülke ve bölge için önem arz etmektedir.

Bu konuda Türkiye harita ve kadastro kamu sektörü bir asrı aşan deneyimi ile, harita özel sektörü de arazi ölçmeleri ve arazi yönetimi alanındaki 70 yıla yakın deneyimi ile Afganistan Kadastro sistemi için anahtar bir rol üstenebilecektir.

KAYNAKÇA

- Bakici, S. (2018). *IDPL Technical Approach*, FIG Congress 2018, 06-11 May İstanbul.
- Bakici, S. Sultani, M. Z. (2020). *Afghanistan Land Administration System Project (ALASP) and Its Contribution to the Country's Sustainable Development*, World Bank Conference on Land and Poverty, The World Bank - March 16-20, Washington DC, ABD.
- Bennett, R., Rajabifard, A., Kalantari, M., Wallace, J. & Williamson, I. (2010). *Cadastral Futures: Building a New Vision for the Nature and Role of Cadastres*, TS 8K- Developing Cadastre from Cadastre 2014, FIG Congress 2010 Sydney, Australia, 11-16 April 2010.
- Burdett, M. (2015). *Cadastre 2034, Powering Land & Real Property, Cadastral Reform and Innovation for Australia - A National Strategy*.
- Döner, F. & Bıyık, C. (2007). *Üç Boyutlu Kadastro, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, Sayı: 97, 2007, HKMO Ankara.
- Erkan, H. (2018). *Kadastro Bilgisi*, (Güncellenmiş 11. Baskı). Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları.
- Enemark, S. (2015). *A Well-Tailored Cadastral System is in Fact Acting as a Backbone in Society, Coordinates*, XI, 12-13.
- Kaufmann, J. (2002). *Cadastre 2014: A Vision for Future Cadastral Systems*, Presented at the 1st Congress on Cadastre in the European Union, Granada, Spain, May15 - 17.

- Kaufmann, J. & Steudler, D. (1998). *Cadastre 2014 – Report of Commission 7 Working Group 7.1, Modern Cadastres*, FIG XXI. International Congress Brighton, England.
- Nacar, F. (2015). Türkiye'deki Kadastro Yenileme Çalışmalarında Ortofoto ve Yüksek Çözünürlüklü Uydu Görüntülerinin Kullanılabilirliğinin Araştırılması, *Doktora Tezi*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, 206, Konya.
- Polat, Z.A., Ustuner, M. & Alkan, M. (2015). *On the Way to Vision of Cadastre 2034: Cadastre 2014 Performance of Turkey*, FIG Working Week 2015, From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World, Sofia, Bulgaria, 17-21 May 2015.
- Polat, Z.A., Alkan, M. & Sürmeneli, H.G. (2017). Determining strategies for the cadastre 2034 vision using an AHP-Based SWOT analysis: A case study for the turkish cadastral and land administration system, *Land Use Policy*, 67, 151-166.
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B. & Demir, O. (2003). Kadastro 2014-Gelecekteki Kadastral Sistem için Bir Vizyon (Çeviri) HKMO, Ankara.
- Yomralıoğlu, T. (2011). *Dünya'da arazi yönetimi*, Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.

İnternet Kaynakları

- URL-1. Afganistan Büyükelçiliği Ankara, Erişim Adresi: <https://afghanembassy.org.tr/tr/contact/info/afghanistannn>, Erişim Tarihi: 05.03.2020.
- URL-2. Afganistan Eğitim Bakanlığı, Erişim Adresi: <https://moe.gov.af/dr>. Erişim Tarihi, 05.03.2020.
- URL-3. Afganistan Kentsel Gelişme ve Arazi Bakanlığı, Erişim Adresi: <https://mudl.gov.af/>. Erişim Tarihi: 20.01.2020.
- URL-4. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Erişim Adresi: <http://www.tkgm.gov.tr> Erişim Tarihi: 05.02.2020.
- URL-5. <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/cadastre2014/index.asp>
- URL-6. <http://hdr.undp.org/en/content/2019-human-development-index-ranking>, Erişim Tarihi: 25.05.2020.



© Author(s) 2020.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>