پوهنتون پولی تخنیک کابل
مجله علم و تکنالوژی
جلد ۵۰ - شماره ٤
حوت - سال ١٤٠١ - هـ.ش.
تاریخ دریافت اثر: ۱۴۰۱/۰۹/۲۷
تاریخ قبـولی اثر: ۱۴۰۱/۱۰/۲۷
P-ISSN: 2305 - 896X
KPU-JST

بررسی کار های کدستری برخی ممالک رو به انکشاف آسیایی و انتخاب میتود مناسب تطبیق برای شرایط افغانستان

پوهنیار محمد یعقوب سلطانی[۱*]، پوهاند محمد انور سراج[۲]

[۱*]استاد دیپارتمنت جیودیزی انجنیری، پوهنتون پولی تخنیک کابل، ناحیه ۵، کابل، افغانستان، ایمیل آدرس:mysultani@kpu.edu.af

[۲]استاد دیپارتمنت جیودیزی انجنیری، پوهنتون پولی تخنیک کابل، ناحیه ۵، کابل، افغانستان، ایمیل آدرس:anwarsaraj@gmail.com

خلاصه

کدستر یکی از بخش های اساسی مدیریت زمین را در هر مملکت تشکیل داده که برای دریافت معلومات و ثبت هر نوع اراضی انجام میگردد. کارهای کدستری سبب رشد اقتصادی و توسعه ممالک گردیده، باعث بیشتر شدن اعتماد جوامع بالای دولت ها میگردد. از طرف دیگر در ایجاد فضای مصؤن برای سرمایه گذاران کمک کرده و زمینه رشد سریع جوامع را فراهم میسازد. افغانستان از جمله ممالک میباشد که ثبت زمین در آن تکمیل نگردیده و در این زمینه کار های اساسی صورت نگرفته است.

در این مقاله سیستم کدستری افغانستان و کدستر یکتعداد کشور های رو به انکشاف آسیایی و همچمنان شرایط تطبیق کدستر کشور های متذکره در افغانستان مورد بررسی قرار گرفته تا معلوم گردد که استفاده از سیستم کدستری کشور های رو به انکشاف در افغانستان به چه اندازه برای افغانستان مفید بوده و تطبیق آن تا چه حد ضروریات کشور را در این زمینه مرفوع کرده میتواند. همچنان در این مقاله مدل کدستری کشوری که قرار است در افغانستان تطبیق گردد، با در نظرداشت ستندرد های جهانی مورد بررسی قرار گرفته تا معلوم گردد که تطبیق این سیستم کدستری، کشور مان افغانستان را به یک سیستم ستندرد جهانی میرساند و یا خیر؟

در نتیجه بررسی که در این مقاله صورت گرفته معلوم گردید، که با در نظر داشت مشابهت ها زیادی که در شرایط اجتماعی و مدیریت امور زمینداری افغانستان و ترکیه وجود دارد، تطبیق کدستر ترکیه در این کشور سهل و مفید بوده و استفاده وسیع از سیستم کدستر ترکیه صورت گرفته می تواند. همچنان با درنظرداشت اینکه سیستم کدستری ترکیه مدرن و با ستندرد های جهانی میباشد، بناءً برای رسیدن به یک سیستم زمینداری مدرن و با تکنالوجی عصری در افغانستان، ضرورت به تطبیق کدستر ترکیه در افغانستان میباشد.

اصطلاحات کلیدی: کدستر، نظام زمینداری، کدستر افغانستان، کدستر ترکیه، تکنالوجی معاصر

[*] مولف مسئول

۱. مقدمه

کدستر در اوایل در ممالک اروپای غربی به منظور عدالت در مالیه گذاری و تنظیم سیستم مالیه از طرف دولت ها به وجود آمده است و به مرور زمان منحیث یک وسیله مفید و ضروری برای تآمین حقوق ملکیت و تآمین شفافیت و امنیت میان سرحدات زمین شناخته شده و در این عرصه از آن استفاده وسیع صورت گرفته است.

تثبیت موقعیت، تعیین مساحت و ارزش هرنوع اراضی و همچنان تثبیت حقوق مربوطه، مسئولیت های مربوط به اراضی و مرتبط ساختن آن به نقشه (پلان) توسط دولت را کدستر گویند[۳]. همچنان کدستر به نظامی اطلاق میشود که طی آن کمیت، مقدار، نوع ملک و کیفیت مالکیت آن، برای همه املاک مملکت تعیین میشود [۱]. کار های کدستری یک خدمت عامه و ملی بوده که هر مملکت نظر به ضروریات موجوده آنرا جهت داده و محتوای کدستر نیز نظر به آن تعیین میشود.

سیستم ثبت زمین در افغانستان در حال حاضر به گونه سابقه، عنعنوی، زمانگیر و فاقد تکنالوجی معاصر امروزی بوده که این سیستم از یکطرف چالش بزرگ فرا راه مدیریت موثر زمینداری در کشور و تطبیق پلانگذاری های اقتصادی حکومت و سکتور خصوصی پنداشته شده و از جانب دیگر باعث بروز مشکلات اجتماعی، محیطی و حقوقی میان مردم نیز گردیده است. افغانستان تا حال دارای یک سیستم منظم تنظیم امور زمینداری نبوده و در این عرصه کار چشمگیری صورت نگرفته است، این امر باعث شده که اکثر زمین ها در افغانستان غصب شود و یا فاقد اسناد باقی بماند که در نتیجه منجر به کشمکش های خونین بین مالکین اراضی گردیده است [۹].

با در نظرداشت مسایل فوق در افغانستان، ضرورت به یک سیستم مدرن کدستری وجود دارد تا تمام معلومات موجود و معلومات که در آینده ثبت خواهد شد را در بر بگیرد. برای رسیدن به یک سیستم منظم و کاری که بتواند نیاز های موجود را در قسمت ملکیت بر آورده کند لازم است تا از تجارب کشور های موفق در این زمینه استفاده شود که این کار هم از نگاه اقتصادی مفید بوده و هم از ضیاع وقت جلوگیری میکند.

۲.اهداف تحقیق

هدف این اثر تحقیقی، بررسی وضعیت موجود کدستر و همچنان نیاز سنجی انجام کار های کدستری در افغانستان میباشد. علاوه بر آن در این اثر در باره تطبیق مدل کدستری یکی از ممالک رو به انکشاف آسیایی در افغانستان که جوابگوی نیازمندی های افغانستان در این زمینه باشد نیز تحقیق صورت گرفته است.

۳.شیوه تحقیق

در نگارش و تدوین این مقاله از روش کتابخانه ای استفاده گردیده است. معلومات و اطلاعات لازم جهت ترتیب این مقاله از منابع نظیر: کتاب های مرتبط به موضوع، سایت های معتبر انترنتی، مقالات و تیزس های نشر شده در باره کدستر ممالک مختلف جمع آوری شده است. علاوه بر آن معلومات در مورد نظام زمینداری و کدستر افغانستان از ادارات ذیربط دولتی مانند: اداره جیودیزی و کارتوگرافی و اداره اراضی افغانستان جمع آوری شده است. در تدوین این مقاله با مسولان موظف در ادارات ذیربط مصاحبه صورت نگرفته است و ارقام و مواد مربوط به کدستر افغانستان در این تحقیق از معلومات نشر شده توسط ادارات مرتبط جمع آوری شده است.

۴. پیشینه موضوع

افغانستان از جمله ممالکی میباشد که کار های کدستری آن تکمیل نگردیده و در این زمینه کار های اساسی تا حال صورت نگرفته است. بنابر مدارک که موجود میباشد حدود ۳۴ در صد زمین ها در افغانستان قبلا ثبت شده است که اسناد باقی مانده

از آن زمان یا از بین رفته است یا هم درست نگهداری نشده است و اکثرا از نگاه تخنیکی دارای مشکلات مانند، ترتیب نقشه های کدستری با کوردینات موضعی، عدم موجودیت اسناد موجود به شکل دیجیتال، عدم موجودیت معلومات کافی در اسناد موجوده در باره قطعات زمین ثبت شده وغیره میباشد [۹].

در اینجا مرتبط به موضوع این تحقیق، یک سلسله تحقیقاتی که در ممالک دیگر صورت گرفته بصورت خلاصه بیان میگردد: Fongو Conrad تحقیقی را در سال ۲۰۰۲ تحت عنوان " تحلیل و اجرای سیستم نقشه برداری کدستری در هانگ کانگ" انجام داده اند. در این تحقیق ابتدا در باره نقشه برداری کدستری، ثبت و تعیین مرز های اراضی بحث شده است. علاوه بر آن دو نمونه از سیستم های بررسی کدستر تطبیق شده در آفریقای جنوبی و سنگاپور به صورت تحلیلی نشان داده شده و با سیستم کدستر هانگ کانگ مقایسه شده است. در نتیجه تحقیق سنگاپور و آفریقای جنوبی برای جلوگیری از وخامت بیشتر در تعیین مرز های زمینی و امنیت آن، بشکل نمونه های خوبی که از هنگ کنگ گرفته شده است، نشان داده شده است [۴]. همچنان در تحقیق که تحت عنوان " توسعه یک سیستم جامع کدستر: بررسی ها و پیامد ها" توسط Hajinezhad و Hassani صورت گرفته است، دستیابی به یک سیستم جامع کدستر بررسی شده است. علاوه بر آن در این تحقیق ضرورت اجرای طرح کدستر، اهداف کدستر، تعیین استراتیژی اجرای کدستر، مراحل کاری تهیه نقشه کدستری مورد بررسی قرار گرفته است. در نتیجه بیان گردیده است که توسعه پایدار اقتصادی، حقوقی، فرهنگی و اجتماعی یکی از پیامد های بلند مدت اجرای دقیق طرح کدستر است. عدم مدیریت صحیح و کار آمد و نبود برنامه ریزی مدرن از دلایل مهم در تطبیق نشدن درست طرح کدستر در ایران دانسته شده است. همچنان اختلافات شدید ملکی، تعداد بالای دوسیه های اموال غیر منقول در قضا، تاخیر در رسیدگی به دوسیه های ثبتی و نبود بانک اطلاعاتی جامع برای بررسی سوابق از علت های عدم موجودیت نظام جامع کدستر در ایران دانسته شده است [۶]. تحقیق دیگری که توسط Weldegiorgi در سال ۲۰۱۲ تحت عنوان "چالش های توسعه سیستم کدستر در اریتریا" صورت گرفته است، پیشینه سیستم کدستر در اریتریا ، وضعیت فعلی و نمای کلی سیستم کدستر در این کشور، چالش ها و تجربه های گرفته شده از سیستم کدستر فعلی مورد بررسی قرار گرفته است. در نتیجه دریافت گردیده است که کدستر عصری و در حال ترقی سیستم مناسب کدستر میباشد که قابلیت تطبیق سریع را دارا بوده و میتواند با پیشرفت تکنالوژی ارتقا یابد. در این سیستم کدستر، اسناد قبلی قابلیت بروز شدن را دارا بوده و همچنان باعث ادغام و یکجای سازی دیتا های توصیفی و مکانی میگردد. برای تطبیق سیستم کدستر در این مملکت آگاهی دهی به مردم از مزایای کدستر، مهم دانسته شده است. همچنان از طریق توسعه سیستم های کدستر که مدیریت درست زمین و منابع آن را به روش های پایدار تسهیل می کند، از جمله اسباب عمده توسعه پایدار دانسته شده است [۱۳].

از اینکه در افغانستان نقشه برداری کدستری با استفاده از تکنالوجی مدرن انجام نشده است و همچنان تحقیقات لازم و کافی در باره انجام کار های کدستری با استندرد های جهانی نیز در این زمینه صورت نگرفته است و یا اگر در این زمینه تحقیقی هم وجود داشته باشد به نشر نرسیده و به دسترس عموم قرار ندارد.

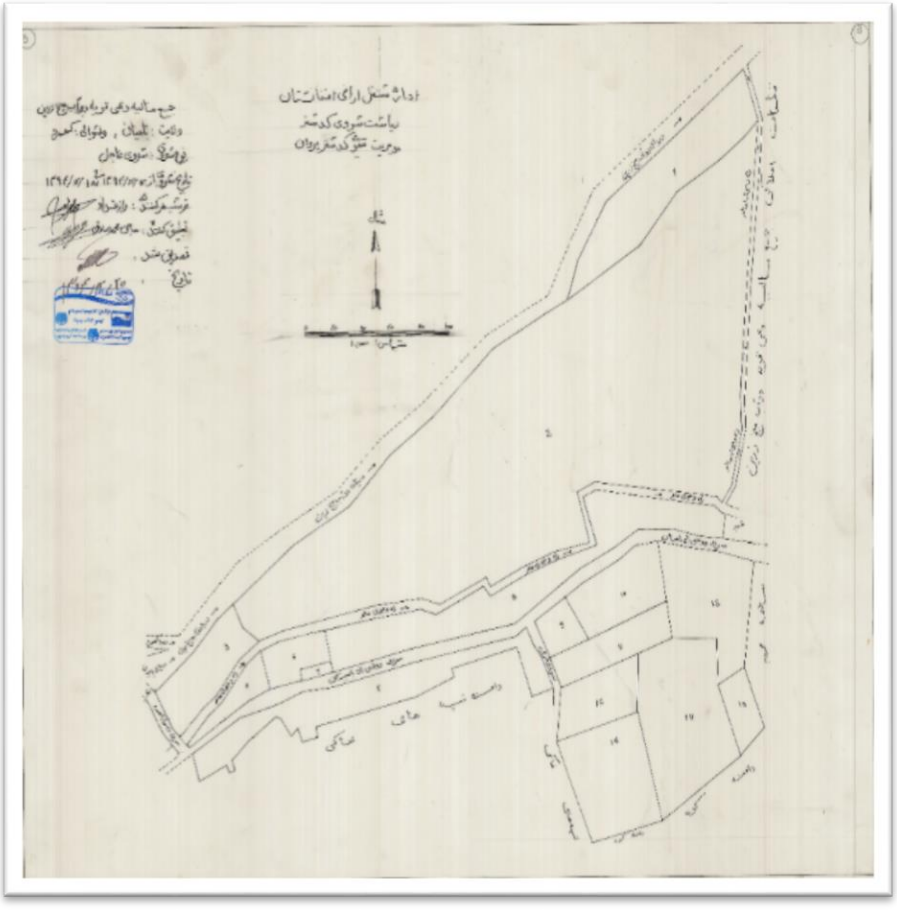
۵.موضوع تحقیق

درافغانستان تا سال های نه چندان دور طرزالعمل های ثبت زمین از سوی محاکم و قضا اجرا می گردید و طرزالعمل های خرید، فروش و انتقال مالکیت همه در محاکم انجام می شد. در حال حاضر نیز میان سازمان هاییکه طرزالعمل های مرتبط به مالکیت را انجام میدهند هماهنگی و روابط لازم وجود ندارد. یک سیستم ثبت که نشان دهنده مقدار دقیق زمین، مالکین و هویت شهروندی مالک باشد بشکل مدرن وجود ندارد. افغانستان یک واحد ثبت املاک بغیر از نگهداری اسناد مربوط به خرید و فروش، گروی و طرزالعمل های انتقال را ندارند و این معلومات در وزارتخانه ها و ادارات مختلف به شکل دوسیه های چاپ شده موجود بوده و هیچ گونه دیتابیس مرکزی در افغانستان وجود ندارد. میکانیزم قانونی موجود، جریان کافی معلومات را میان ادارات مختلف که جواز ثبت زمین را دارند نشان نمی دهد. علاوه بر این، فعالیتها و وظایف ناهماهنگ و متداخل سازمان های دولتی مختلف، بر مصونیت مالکیت زمینداران تاثیر می گذارند، اغلب شرایطی را ایجاد می نماید که هم زمان

چند ادعا نسبت به یک ملکیت وجود داشته باشد.

فقدان یک سیستم شفاف ثبت زمین به این منجر شده است که نسبت به یک دارایی غیر منقول چندین ادعای مالکیت وجود داشته باشد که این موجودیت مشکلات پیچیده حقوقی را با تعداد زیاد اسناد تخریب شده و وضعیت بد نگهداری شده نشان میدهد. مسله عدم موجودیت اسناد شفاف مالکیت ها، راه را برای منازعه بالای ملکیت ها باز کرده که اکثراً باعث کشمکش های شدید نیز شده است.

ثبت زمین ها در افغانستان قبل از آغاز جنگ ها شروع گردیده بود که در نتیجه آن حدود ۳۰ درصد زمین های شهری و ۱۰ درصد زمین های غیر شهری توسط نهاد های دولتی ثبت و راجستر شده است ولی نقشه های بوجود مانده از کار های ثبت زمین ها در آن زمان یا از بین رفته اند و یا در یک حالت وخیم قرار دارد. نظام زمین داری را در افغانستان میتوان به چهار مرحله تحویلی تقسیم نمود: بشکل سنتی تا سال ۱۹۳۳، تلاش های رسمی (۱۹۶۰-۱۹۷۰)، رادیکال (۱۹۸۰) و روند نو سازی از سال ۲۰۱۱ به بعد [۹].



شکل (۱)- نمونهٔ نقشه های کدستری قبلاً تهیه شده در افغانستان [۹].

۶. معلومات مختصر در مورد کار های کدستری یکتعداد ممالک دیگر

برای انجام کار های کدستری در افغانستان لازم است تا از تجربه ممالک رو به انکشاف در این زمینه استفاده صورت گیرد که این امر باعث میشود تا از تکرار تجربه های ناکام جلوگیری گردد. طوریکه معلوم است کار های کدستری در هر مملکت نظر به شرایط اجتماعی، نوعیت نظام زمیندازی، نیازمندی و همچنان با درنظرداشت وضعیت اقتصادی همان کشور انجام میگردد. بناءً برای انجام کار های کدستری در افغانستان باید از کدستر مملکتی استفاده صورت گیرد که شباهت های زیادی

در شرایط اجتماعی و نظام زمینداری آن کشور با افغانستان وجود داشته باشد. از طرف دیگر کدستر در آن مملکت تکمیل شده باشد تا معلوم گردد که به چه اندازه برای آن کشور مفید بوده و همچنان به چه اندازه با درنظرداشت سیستم های جهانی کدستر مطابقت دارد. کار های کدستری در ممالک مختلف انجام شده است که تطبیق کدستر هر مملکت در افغانستان با درنظرداشت شرایط فوق مفید نمی باشد. با درنظرداشت موارد فوق در اینجا در مورد کار های کدستری یک تعداد ممالک رو به انکشاف مانند ایران و ترکیه معلومات ارایه شده است.

در ایران در سال ۱۳۵۱، قانون ثبت املاک در قالب کدستر تصویب و براساس آن نقشه های به مقیاس ۱:۵۰۰ برای نواحی مرکزی و به مقیاس ۱:۱۰۰۰ برای حاشیه شهرها تهیه میگردید که این کار ها نتایج مطلوبی در پی نداشته است. بعد در سال ۱۳۶۸ هـ.ش اداره کل کدستر در این کشور تأسیس شد و کار مطالعاتی کدستر با تشکیل شورای فنی در سال ۱۳۶۹ آغاز شد. این شورا مقدمات طرح کدستر و مطالعات تطبیق و تعیین خطوط کلی در مورد ابزار های مورد نیاز کدستر، هزینه های مربوطه و برنامه زمانبندی آن را برای کار های کدستر مورد بررسی قرار داده و مقرر کرد که طرح کدستر در ایران طی یک دوره بیست ساله که شامل چهار دوره پنج ساله می شود، اجرا گردد. مراحل اجرایی طرح با پنج سال تأخیر از سال ۱۳۷۴ شروع شد. به دلیل نبود نیروی انسانی متخصص و تأمین مالی مناسب، اجرای طرح کدستر در این سال ها پیشرفت مطلوبی نداشته است. گر چه در این اواخر کار های زیادی در قسمت ثبت زمین و کدستر در ایران انجام شده اما تا حال کار های کدستری این کشور بطور کامل تکمیل نگردیده است.

انواع کدستر موجود در ایران عبارت اند از، کدستر عمومی که شامل کدستر شهر ها و کدستر روستا ها میباشد. هدف از این نوع کدستر ثبت املاک و زمین های زراعتی میباشد. و نوع دوم کدستر عبارت از کدستر ملکی میباشد که به نام کدستر مالی نیز یاد میگردد، هدف از این نوع کدستر در ایران عبارت از جمع آوری مالیات بوده، همچنان موضوعات مانند بیمه اموال، کار های ساختمانی شاروالی ها و سیستم مالیات بر دارایی و کنترول آنرا بر عهده دارد [۲].

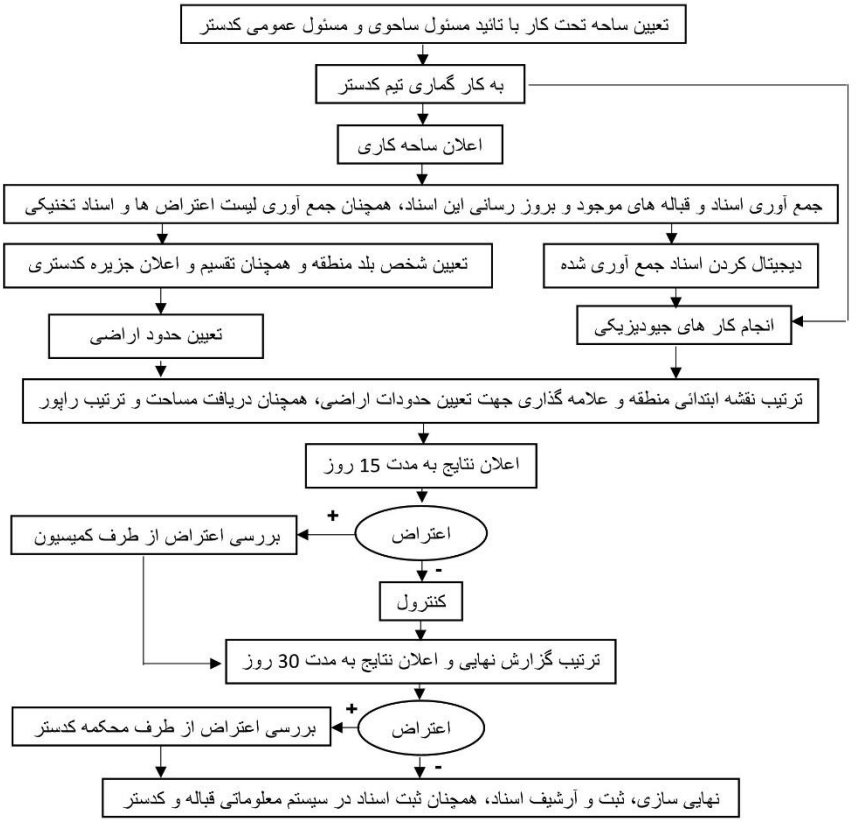
به علت تکمیل نبودن کدستر ایران و همچنان موجودیت بعضی نواقص در قوانین مانند (مطابق ماده ۱۵۶، اداره کل ثبت اسناد و املاک موظف است تا کدستر را در شهر ها و اطراف شهر ها انجام دهد که بر این اساس در انجام کدستر اراضی خارج از محدوده شهر ها مسئولیتی ندارد و ثبت اراضی خارج از محدوده شهر ها به ادارات دیگر واگذار میگردد که باعث عدم هماهنگی در کار های کدستر میگردد.) و بخش های تخنیکی آن، تطبیق کدستر این کشور در افغانستان مفید نبوده و جوابگوی نیازمندی افغانستان در این زمینه نمی باشد.

همچنان تطبیق نظام زمینداری ممالک مانند سنگاپور و گرجستان نیز قبلاً از طرف دولت افغانستان مورد بررسی قرار گرفته است که به علت های مختلف، تطبیق نظام زمینداری این ممالک در افغانستان مفید پنداشته نشده است [۹].

کار های کدستر در ترکیه قدامت تقریباً ۱۷۵ ساله دارد، برای بار اول کدستر در ترکیه در سال ۱۸۴۷ شروع گردید که در آن وقت ثبت زمین ها بخاطر جمع آوری مالیات بوده و شکل منظم از تهیه نقشه های کدستری نبوده [۱۱]. بعد از تشکیل دولت جمهوری در ترکیه مطالعات کدستر در یکتعداد ولایات و ولسوالی ها در سال ۱۹۲۴ و ۱۹۲۵ رسماً شروع گردید. در سال ۱۹۳۴ با ایجاد یک قانون کدستر در شهر ها شروع گردیده و به همین ترتیب در سال ۱۹۵۰ کدستر در قریه ها نیز شروع شده و دوام پیدا کرده است، البته باید ذکر کرد که در مراحل مختلف مطابق به نیازمندی جامعه و با بوجود آمدن تکنالوجی جدید، قوانین و شکل ثبت کدستر در این کشور نیز تغییر کرده و مراحل مختلف را پشت سر گذاشتانده است [۵].

در سال ۲۰۰۹ تعداد پارسل های موجود ثبت شده در این مملکت به ۳۵ میلیون و در سال ۲۰۲۰ این تعداد به حدود ۵۸ میلیون پارسل میرسد که در مقیاس های مختلف در دسترس میباشد [۲]. در سال ۲۰۰۸ با همکاری مالی بانک جهانی پروژه ثبت زمین و نو سازی کدستر شروع گردید که هدف از این پروژه افزایش کیفیت در ثبت و خدمات کدستر، بروز رسانی و نو سازی نقشه های کدستری، بهبود نهادی و تأمین منابع انسانی، تدوین پالیسی اداری برای ارزیابی املاک و بهبود ظرفیت

بوده است [۱۲]. در حال حاضر گفته میشود که کار های کدستری در ترکیه به اتمام رسیده فقد در جاهای فعالیت نو سازی جریان دارد که در آن از نگاه تکنالوجی و یا هر علت دیگر ضرورت به انجام کدستر احساس گردد و مراحل کاری آن در شکل ۲ نشان داده شده.



شکل (۲)- مراحل کاری انجام نقشه برداری کدستری در ترکیه [۱۴].

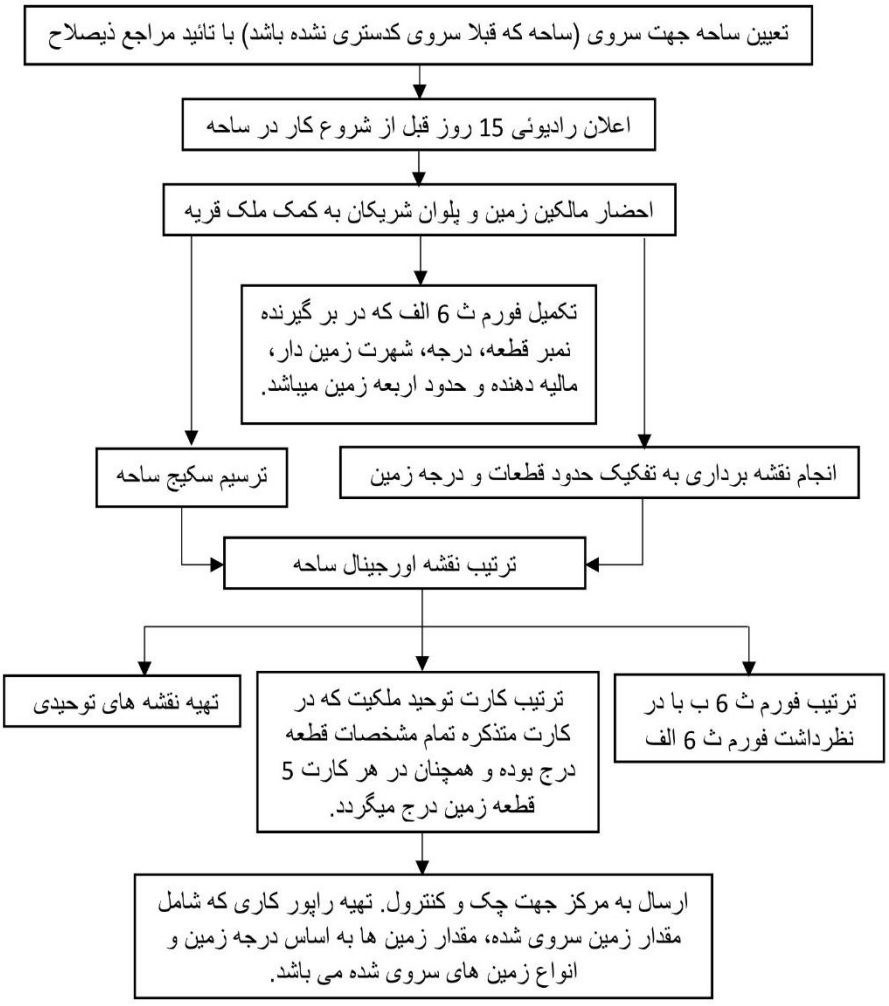
جدول۱- مقایسه فکتور های مشترک در ممالک ذکر شده. [۹] ;[۱] ;[۸]

فکتور ها	ترکیه	ایران	افغانستان
اداره عهده دار کدستر	اداره ملی قباله و کدستر	اداره کل ثبت اسناد و املاک	اداره اراضی
فیصدی تکمیل کدستر دو بعدی	۹۹,۴۸٪	۹۵٪	حدود ۳۴٪ اما بنابر دیجیتال نبودن، عدم نگهداری درست اسناد، ضرورت به نو سازی و یا ثبت دوباره
کدستر سه بعدی	در مرحله شروع	-	-
طریقه ثبت (دیجیتالی یا کاغذی)	دیجیتالی	دیجیتالی	ثبت ابتدایی و بدون دیجیتال
سکتور های سهیم در انجام کار های کدستری	دولتی و خصوصی	دولتی و خصوصی	دولتی
میتود های اندزه گیری (اندازه گیری ساحوی و طریقه فوتوگرامتریکی)	اندازه گیری های ساحوی و طریقه فوتوگرامتریکی	اندازه گیری های ساحوی و طریقه فوتوگرامتریکی	استفاده از وسایل ساده ای اندازه گیری ساحوی
مجموع پارسل ها	۵۷.۶۳۴.۷۰۳	۳۴.۰۰۰.۰۰۰	-
سیستم ثبت کدستر	ثبت قباله	ثبت قباله و ثبت مالکیت (حق استفاده از زمین)	ثبت قباله

روند انجام کار های کدستری	منظم	منظم و غیر منظم	غیر منظم
ادارات عهده دار مدیریت ثبت اراضی و کدستر	یک اداره (اداره ملی قباله و کدستر)	دو اداره (اداره کل ثبت اسناد و املاک و سازمان نقشه برداری)	یک اداره (اداره اراضی افغانستان)
شروع کدستر مدرن	۱۹۲۵، اما همزمان با پیشرفت در تکنالوژی اندازه گیری، روند ثبت و کدستر نیز تغییر کرده است.	۱۹۵۵	قرار بود بعد از سال ۲۰۱۱ شروع گردد

۶،۱. ارتباط نظام زمینداری افغانستان و ترکیه

برای انجام کار های کدستری در افغانستان ضرورت به تطبیق مدل کدستری است که قابلیت تطبیق را در این کشور داشته باشد و از طرف دیگر چون در پیشبرد کار های کدستری مردم عام رول مهم را دارا میباشند، بناء در نظر گرفتن بافت های اجتماعی نیز برای انجام این کار ضروری میباشد. زمانیکه از تطبیق مدل کدستری ترکیه در افغانستان صحبت میگردد، ضرورت است تا رابطه بین نظام زمینداری این دو کشور نیز مطالعه گردد. ترکیه و افغانستان شریک یک تاریخ طولانی از مشابهت ها در نظام زمینداری میباشند. نظام زمینداری در افغانستان الی اوایل قرن گذشته در توافق با نظام زمینداری عثمانی بود. حتی امروز بعضی از بقایای سیستم عثمانی در این کشور دیده میشود. مشابهت در امور مدیریت زمین ها بین دو کشور زمانی ختم شد که جمهوری ترکیه گام های عمدۀ را در عرصه مدرن سازی، خودکفایی، جمع آوری عواید، و خدمات محور تنظیم امور زمین برداشت. امروز افغانستان با مسایل مشابه در نظام زمینداری دست به گریبان است که زمانی جمهوری ترکیه دچار آن بود. نظام فعلی زمینداری کشور ترکیه که از سوی اداره ملی قباله وکدستر ترکیه مدیریت میگردد، نتیجه تجارب حاصل شده، دانش و تجربه تخنیکی تعداد از کشور ها در مدت زمان زیاد بوده است که ترکیه نظر به آن نظام زمینداری خود را ساخته است. در شکل ذیل مراحل کاری نقشه برداری کدستری در افغانستان نشان داده شده است.



شکل (۳)- مراحل کاری انجام نقشه برداری کدستری در افغانستان

۶،۲. کاربرد کدستر ترکیه با در نظرداشت کدستر ۲۰۱۴ و شرایط تطبیق آن در افغانستان

یکی از اهداف دولت افغانستان ثبت زمین های بشکل مدرن و با تکنالوجی عصری میباشد که با تطبیق کدستر ترکیه در افغانستان زمینه رسیدن به این هدف میسر میگردد. طوریکه ذکر گردید سیستم ثبت زمین در ترکیه بشکل مدرن و با درنظر داشت مدل کدستری ۲۰۱۴ میباشد که یک مدل شناخته شده در جهان بوده و تمام نیازمندی ها در ثبت زمین در آن درنظر گرفته شده است، بناءً با تطبیق مدل کدستر ترکیه زمینه تطبیق مدل کدستر ۲۰۱۴ فراهم گردیده که جوابگوی نیازمندی ها و خواست اتباع افغانستان از ثبت زمین را فراهم خواهد گرد یا به عباره دیگر با تطبیق مدل کدستر ترکیه در افغانستان همزمان زمینه تطبیق مدل کدستر ۲۰۱۴ نیز فراهم میگردد.

کدستر ۲۰۱۴ توسط فدراسیون بین اللملی نقشه برداران (FIG)[†] که به موضوعات کدستر و مدیریت زمین میپردازد معرفی گردیده. این فدراسیون ابتدا سیستم های کدستر موجود را در ممالک مختلف مطالعه و تحقیق کرده و بعد از بررسی مدل های مختلف کدستر در جهان، مدل کدستر همه جانبه و قابل تطبیق بر ممالک مختلف دارای شرایط مختلف و همچنان استوار بر تکنالوجی و خواست مردم یعنی مدل کدستر ۲۰۱۴ را که دارای شش اصل میباشد، تعیین کرده اند [۱۰].

[†] International Federation of Surveyors

کدستر ۲۰۱۴ نشان دهنده وضعیت حقوقی کامل قطعات زمین میباشد که شامل حقوق و محدودیت های عمومی میباشد [۷]. اگرچه حقوق مالکیت بر اموال غیرمنقول در ترکیه تحت ضمانت دولت است، اما همه شرایط قانونی مربوط به این اموال به طور کامل منعکس نشده است. دلیل اصلی این امر این است که کدسترغیرمنقول کشور ترکیه به صورت دو بعدی انجام شده است. از آنجا که کدسترسه بعدی در ترکیه وجود ندارد در نتیجه، در حالی که امنیت قانونی املاک غیرمنقول تضمین شده است، بعد قانونی آن به درستی نشان داده نشده [۱۰]. با درنظرداشت این اصل، در ابتدای انجام کار های کدستر در افغانستان باید تمام حقوق و محدودیت های اموال غیر منقول به درستی تعریف و به مالکین زمین در این زمینه آگاهی داده شود. همچنان بخاطر تطبیق درست این اصل و با درنظرداشت تجربه ترکیه در این زمینه لازم است تا زمینه انجام کدستر سه بعدی در دراز مدت فراهم گردد.

در کدستر ۲۰۱۴ تناقض بین نقشه ها و سوابق رفع گردیده است [۷]. در بسیاری از کشور ها نقشه های کدستر توسط پرسونل نقشه برداری و اطلاعات مربوط به قطعات زمین یا همان مشخصات مالکین توسط تیم های دیگر مانند تیم های اجتماعی، دفاتر اسناد رسمی و غیره تهیه میگردد که این امر باعث پراگندگی در کار، ضیاع وقت، بکار گیری پرسونل بیشتر و عدم هماهنگی بین تیم ها میشود. برخلاف بسیاری از کشورها، در ترکیه اندازه گیری ها جهت تهیه نقشه های کدستری و ثبت ارقام توصیفی زمین توسط اداره ملی ثبت و کدستر انجام می شود[۱۰]. در افغانستان برای جلوگیری از پراگندگی در کار، ضیاع وقت، و انجام کدستر توسط پرسونل کمتر، ضرورت به تطبیق این اصل میباشد که با استفاده از تجربه ترکیه میتوان به این هدف رسید. باید یادآور شد که بخاطر تطبیق این اصل در افغانستان، ضرورت به تربیه پرسونل بخش تخنیکی و اداری است که مهارت انجام اندازه گیری های ساحوی برای تهیه نقشه های کدستری را دارا بوده و از طرف دیگر مهارت جمع آوری اسناد و ارقام مربوط به قطعات زمین را داشته باشند.

در کدستر ۲۰۱۴ به عوض تهیه نقشه های کدستری در مقیاس های مشخص، مدل کدستری ایجاد میگردد که میتوان با استفاده از آن نقشه های را در مقیاس های متفاوت تهیه کرد، همچنان با استفاده از مدل کدستری میتوان معلومات کدستری را در فارمت های متفاوت تهیه و عرضه کرد [۱۵]. در ترکیه با تطبیق پروژه های،‡(TAKBIS) سیستم معلومات قباله و کدستر و§(MEGSIS) سیستم موقعیت مکانی اموال غیر منقول، این اصل کدستر ۲۰۱۴ ایجاد شده و همچنان اطلاعات کدستری مربوط به قطعات زمین از طریق یک پورتال به کاربران ارائه می شود. با درنظرداشت کار های کدستری که قبلاً در افغانستان انجام شده است، معلوم میشود که نقشه های کدستر در مقیاس های مشخص بوده و برای یک هدف مشخص که آن هم اکثر جمع آوری مالیات میباشد انجام شده است، از طرف این نقشه ها با دقت کم تهیه گردیده. در حالیکه فعلاً نمیتوان از این نقشه ها در موارد دیگر استفاده وسیع کرد. بناءً بخاطر عدم تکرار این تجربه ضرورت به تطبیق این اصل کدستر ۲۰۱۴ میباشد.

در کدستر ۲۰۱۴ روش سنتی یا روش کدستر کاغذ و قلم از بین رفته و روش استفاده از تکنالوجی و ثبت تمام اسناد و دیتا ها بشکل دیجیتال جایگزین میگردد. در ترکیه با تطبیق پروژه سیستم معلومات قباله و کدستر اسناد بشکل دیجیتال ثبت گردیده است، همچنان اسناد و مدارک موجود از زمان های قدیم که اسناد مهم پنداشته میشدند با تطبیق پروژه (TARBIS)* سیستم معلومات آرشیف قباله بشکل دیجیتال آورده شده و ثبت شده است.

در مدل کدستری ۲۰۱۴ کارهای ثبت و تهیه نقشه ها توسط سکتور خصوصی انجام میشود و سکتور دولتی از کار های که توسط سکتور خصوصی صورت میگیرد نظارت و کنترول میکند [۱۵].ترکیه بخاطر راه اندازی پروژه عصری سازی کدستر و

‡ Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
§ Mekansal Gayrimenkul Sistemi
* Tapu Arşiv Bilgi Sistemi

قباله حدود ۲۰۳ میلیون دالر از بانک بین المللی توسعه و باسازی قرض اخذ کرده که در این بخش از سکتور خصوصی بگونه وسیع استفاده گردیده است و تا سال ۲۰۱۴ حدود ۴,۴ میلیون پارسل را عصری سازی کرده اند از طرف دیگر به شرکت های خصوصی بعد از طی مراحل امتحانی سند فعالیت و جواز کار در بخش های کدستر داده شد است[۱۰]. در افغانستان به علت نبود افراد تخنیکی کافی، عدم توانایی سکتور دولتی و همچنان به علت حجم زیاد کار لازم است تا از سکتور خصوصی و یا مختلط در این زمینه استفاده وسیع صورت گیرد که نتایج قناعت بخش را در قبال خواهد داشت.

سیستم کدستر ۲۰۱۴ با جمع آوری مالیات از مشتریان، شکل جبران مصارف را دارد. طوریکه دانسته میشود، کارهای کدستری در یک مملکت زمان گیر و نهایت پر مصرف میباشد، بناءً بخاطر جبران مصارف باید راهی وجود داشته باشد تا بتوان پروژه های کدستر را راه اندازی و از کسر بودجه در این زمینه جلوگیری کرد. راه اندازی پروژه کدستر در ممالک همچون افغانستان که نیازمند تطبیق پروژه در تمام نقاط آن میباشد نهایت پرمصرف بوده و بخاطر جلوگیری از سکتگی در کار ضرورت تطبیق این اصل کدستر ۲۰۱۴ میباشد. اداره ملی کدستر و قباله ترکیه در قبال خدماتی که ارائه می دهد، از شهروندان پول دریافت می کند. اداره ملی کدستر و قباله ترکیه به طور متوسط سالانه به ۲۰ میلیون شهروند خدمات ارائه می دهد.

۶,۳. مشابهت شرایط اجتماعی افغانستان و ترکیه

افغانستان از نگاه شرایط اجتماعی، فرهنگی و دینی نزدیکی های زیادی با کشور ترکیه دارد و بافت های اجتماعی موجود در ترکیه با افغانستان مطابقت دارد، از طرف دیگر طرز زندگی مردم این دو مملکت که بالای انجام کار های کدستری تاثیر میگذارد نیز دارای مشابهت زیادی میباشد، از مشابهت اجتماعی بین مردم این دو مملکت که بالای انجام کار های کدستری تاثیر دارد میتوان از مجودیت بزرگان قوم، وکلای منطقه، اشخاص بلد منطقه، موجودیت ساحات که از طریق آن میتوان به تمام اهالی منطقه در باره کار ها آگاهی داد (مسجد). بناءً در انجام کار های کدستری استفاده از تجربه کشور ترکیه مفید بوده و باعث فراهم شدن زمینه تطبیق پروژه میگردد. استفاده از تجربه ترکیه در زمینه تشکیل تیم های کدستری، ایجاد شورا های محلی و منطقوی، ایجاد محاکم بخاطر حل و فصل دعوا ها روی زمین، مراحل پس از ثبت زمین وغیره لازمی میباشد.

۷.نتیجه گیری و مناقشه

ثبت زمین در افغانستان قبل از آغاز جنگ ها در این مملکت شروع گردیده بود که در نتیجه آن حدود ۳۰ درصد زمین های شهری و ۱۰ درصد زمین های غیر شهری توسط نهادهای دولتی ثبت و راجستر شده است. با درنظرداشت معلومات ارایه شده در این تحقیق دیده میشود که افغانستان از جمله ممالکی است که کار های کدستری آن به اتمام نرسیده و ضرورت به انجام کدستر به سطح مملکت میباشد. در افغانستان برای ثبت زمین ها باید از روش های استفاده گردد که نیازمند هزینه کمتر و روش های تجربه شده در جهان باشد. استفاده از مدل کدستری ممالک که در این زمینه موفق بوده اند باعث جلوگیری از تجربه های ناکام میگردد. از طرف دیگر چون اکثر دعوا بین اتباع افغانستان بالای زمین صورت میگیرد، لازم است تا هر چه زودتر به این دعوا ها خاتمه داده شود، بناء ضرورت است تا از روشی برای ثبت زمین ها استفاده صورت گیرد که نیازمند زمان کمتر باشد که این فاکتور ها افغانستان را به سوی استفاده از کدستر ممالک دیگر سوق میدهد. با درنظرداشت مسایل ذکر شده، میتوان گفت که با تطبیق مدل کدستری ترکیه در افغانستان، نیازمندی های افغانستان در زمینه مرفوع شده وهمزمان مدل کدستر ۲۰۱۴ که یک سیستم کدستر عصری و جهانی میباشد نیز تطبیق میگردد. بر علاوه فکتور های که در این تحقیق در نظر گرفته شده میتوان بعضی فکتور های مهم دیگری را که از مصاحبه با اشخاط که در این بخش کار کرده اند نیز در نظر گرفت.

۸. پیشنهادات

۱- ثبت زمین در هر مملکت یک امر مهم بوده که سبب رفاه مردم گردیده و از نزاع بین اتباع جلوگیری میکند. بناءً در افغانستان باید کار های کدستری مجدداً آغاز گردد و در این زمینه کار های اساسی صورت گیرد.

۲- برای انجام کار های کدستری در افغانستان لازم است از تجربه کشور های پیشرفته در این زمینه استفاده گردد تا باشد که از تجربه های ناکام در این بخش جلوگیری گردد. طوریکه در این مقاله نیز بررسی گردید، تطبیق کدستر ترکیه در افغانستان از جهات مختلف مفید بوده و با تطبیق آن افغانستان به سیستم کدستری با سنتدرد های جهانی خواهد رسید.

۳- به علت کافی نبودن کادر مسلکی در این بخش، لازم است پروگرام منظم برای تربیه پرسونل مسلکی صورت گیرد تا باشد که در چند سال آینده نیازمندی در این بخش مرفوع گردد.

۴- چون کار های کدستری اندکی در افغانستان صورت گرفته و آگاهی مردم در این بخش کمتر میباشد، بناءً لازم است به مردم از طریق رسانه ها جمعی در زمینه آگاهی داده شود.

منابع

[۱] عاصی، محمد رضا، نقشه برداری ثبتی (کاداستر). انتشارات سیمای دانش، تهران، ۱۳۹۱.

[2] Ataç, P. Türkiye ve İran tapu ve kadastro çalışmalarının karşılaştırılması. Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühedisliği Anabilim Dalı, 81, Samsun. 2019.

[3] Erkan, H. Kadastro Bilgisi, Güncellenmiş 11. Baskı. 2018.

[4] Fong, C. N and Conrad, T. H. An Analysis and Implementation of Cadastral Survey System in Hong Kong. Symposium on Geospatial Theory, Processing and Applications. Ottawa. 2002.

[5] Gençer, E. Kadastrodan kaynaklı hataların düzeltilme yöntemleri. Yüksek Lisans Tezi, Aksaray Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı,135, Aksaray. 2019.

[6] Hajinezhad, A. and Hassani, A. Development of a Comprehensive Cadastral System: Examinations and Implications. Turkish Journal of Computer and Mathematics Education.Vol.12 No 13 (2021), 2021.

[7] Kaufmann, J. Cadastre 2014: A Vision for Future Cadastral Systems. Presented at the 1st Congress on Cadastre in the European Union Granada, Spain, May15 – 17, 2002.

[8] TKGM, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. Available: (https://www.tkgm.gov.tr/kadastro-db/turkiye%27nin-guncel-kadastro-durumu). 2022.

[9] MUDL. Ministry of Urban Development and Land of Afghanistan. Institutional Development Programme for Land Administration Report. 2018.

[10] Polat, Z. A. Ustuner, M. and Alkan, M. 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.

[11] Uçakçıoğlu, E. Kadastro paftalarının yenilenmesi üzerine bir inceleme. Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı. 2008.

[12] Ulger, N. E. Yıldırım, C. and Iban, C. An evaluation on current Turkish cadastral systems in accordance with FIG cadastre 2014 statements. FIG Working Week 2015, From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World, Sofia, Bulgaria

[13] Weldegiorgis, H. The Challenges of Developing Cadastral System in Eritrea. FIG Working Week 2012. Knowing to Manage the Territory, Protect the Environment, Evaluate the Cultural Heritage. Rome, Italy, 6-10 May 2012.

[14] Yıldız, O. Türkiye kadastrosunun mevcut durumu ve çok amaçlı kadastroya yönelik yeni yaklaşımlar. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dali, Doktora Tezi. Trabzon. 2013.

[15] Yomralıoğlu, T. Uzun, B. and Demir, O. Kadastro 2014 Gelecekteki Kadastral Sistem için Bir Vizyon. Ankara, 2003.

بیوگرافی مولفین



پوهنیار دیپلوم انجنیر محمد یعقوب سلطانی فرزند سلطان محمد باشنده اصلی مرکز ولایت لوگر، عضو کادر علمی دیپارتمنت جیودیزی انجنیری پوهنحی جیوماتیک و کدستر پوهنتون پولی تخنیک کابل میباشد. پوهنیار سلطانی فارغ رشته جیودیزی انجنیری در سال ۲۰۱۴ از پوهنتون پولی تخنیک کابل بوده و ماستری خود را در رشته نقشه برداری در سال ۲۰۲۰ در کشور ترکیه موفقانه به پایان رسانیده است. علاقمند تحقیق در رشته های فوتوگرامتری، کدستر و سنجش از دور میباشد.



پوهاند محمد انور سراج متولد سال ۱۳۴۱ ولسوالی پغمان ولایت کابل میباشد. در سال ۱۳۶۴ تحصیلات عالی خود را به سویه ماستر در کشور فدرالی روسیه در شهر مسکو موفقانه به پایان رسانیده است. پوهاند سراج رئیس پوهنحی جیوماتیک و کد ستر و ع ضو دیپارتمنت جیودیزی انجنیری این پوهنحی میبا شد. پوهاند سراج دارای شش اثر تالیف و ترجمه و ۲۴ اثر علمی تحقیقی میبا شد و علاقمند تحقیق در ر شته های جیودیزی انجنیری، فوتوگرامتری و سنجش از دور میباشد.