

## KENTLEŞME SORUNLARININ ÇÖZÜMÜ AÇISINDAN HAZİNE TAŞINMAZLARININ ETKİN YÖNETİMİ

### THE EFFECTIVE MANAGEMENT OF THE TREASURY REAL ESTATES FOR SOLUTION OF THE URBANIZATION PROBLEMS

Yrd.Doç.Dr.Uluç ÇAĞATAY<sup>1</sup>

#### ÖZET

*Türkiye'de özellikle 1950'li yıllardan itibaren yaşanan göçler kentleri sağlıklı bir şekilde büyüterek çok sayıda kentleşme sorununu da beraberinde getirmiştir. Bu sorunların çözümüne yönelik özellikle son dönemlerde ekonomik, sosyal ve çevresel açılardan yaşam kalitesi artırılmış bir kent modelini açıklayan sürdürülebilir kentleşme yaklaşımları gündeme gelmiştir. Kent içerisinde yer alan ekonomik, sosyal ve çevresel etkileşimler bir mekan üzerinde gerçekleştiğinden kentleşme problemlerine getirilecek sürdürülebilir boyutlu çözümlerin arazi politikalarından bağımsız ele alınması düşünülmemelidir. Bu çalışmada, ülke yüzölçümünün yarısından fazlasını yönetimi altında bulunduran Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün ve dolayısıyla hazine taşınmazlarının etkin arazi politikaları oluşturulmaları yönündeki rolüne değinilmiş ve Genel Müdürlük tarafından üretilen konumsal bilgi yönetim sistemlerinin ülkemizde kentleşme sorunlarının çözümüne alternatif olup olamayacağı tartışılmıştır.*

#### ABSTRACT

*The migrations experienced in Turkey since 1950s, made the cities to enlarge unhealthily and caused many urbanization problems. Various policies were implemented for the solution of such problems and recently sustainable urbanization policies which explain a city model whose life quality is increased in terms of economic, social and environmental aspects have been taken to agenda. The solutions planned for urbanization problems shouldn't be considered seperately from the land policies since the economic, social and environmental interactions come out in one place. In this study it is mentioned that the role of General Directorate of National Property which has more than half of the country's square measure under management and the role of treasury real estates in generating effective land policies and it is discussed whether the spatial information management systems produced by*

<sup>1</sup> Celal Bayar Üniversitesi Salihli Meslek Yüksek Okulu Emlak ve Emlak Yönetimi Programı, Yazar ayrıca 1998-2010 yılları arasında Milli Emlak Genel Müdürlüğü Bilgi İşlem Daire Başkanlığı Bünyesinde MEOP ve KBS programlarının tasarım, yazılım ve uygulama aşamalarında görev almıştır.

*the General Directorate can be alternative for the solution of urbanization problems in our country.*

Kentleşme Sorunları, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Otomasyon Projesi, Coğrafi Bilgi Sistemleri  
Urbanization Problems, General Directorate of National Property, National Property Automation Project, Geographic Information Systems

## GİRİŞ

Ülkemizde 20. yüzyılın ortalarından bu yana kırsal alanlardan kentlere doğru yaşanan yoğun göç, mevcut kentleri hazırlıksız yakalayarak önemli kentleşme problemlerini de beraberinde getirmiştir. Kentsel yaşam kalitesini olumsuz yönde etkileyen bu problemlerin çözümü için son zamanlarda sürdürülebilir kentlere ulaşabilme hedefi doğrultusunda bir takım girişimlerde bulunulmuştur. Bununla birlikte kentlerde devam eden ekonomik, sosyal ve çevresel etkileşimler bir mekan üzerinde gerçekleştiğinden sürdürülebilir kentlere ulaşma hedefi etkin arazi politikalarından bağımsız düşünülememelidir. Bu çalışmada kentleşme sorunlarının çözümü açısından arazi politikalarının önemine değinilerek ülke yüzölçümünün yarısından fazlasını oluşturan hazineye ait taşınmazların ve bu taşınmazların etkin bir biçimde yönetimi için geliştirilen konumsal bilgi sistemi uygulamalarının söz konusu problemlerin çözümünde oynayacağı anahtar rollerden bahsedilmiştir.

## 1. TÜRKİYE'DE YAŞANAN KENTLEŞME SORUNLARI

Kentleşme olgusu, sanayileşmeye paralel olarak ekonomik, sosyal, kültürel ve demografik açılardan uyum içerisinde yaşanan dönüşümleri ifade etmektedir. Bu dönüşüm gelişmiş ülkelerin kentlerinde sağlıklı bir şekilde tamamlanmış olup, ülkelerin kalkınmasında anahtar bir rol oynamıştır. Türkiye'de ise kırsal alanlardan kentlere doğru yaşanan hareketlilik, özellikle 1950'li yıllardan itibaren kentleri nüfus açısından büyütürken kentleşmenin getirdiği maliyetlerin artmasına sebep olmuştur. Demografik açıdan yaşanan şişkinlik, kentlerdeki ekonomik etkinlikler ve iş imkanlarının genişlemesi ile paralellik gösterememiş ve yaşanan sorunlar yapısal bir hale gelerek kendi kendisini besleyen bir kısır döngü haline dönüşmüştür.

Türkiye'de sağlıklı kentleşmenin oluşturduğu sorunlara bakıldığında bunların; gecekondulaşma, altyapı yetersizlikleri, bölgeler arası gelişmede dengesizlik, gibi ekonomik tabanlı ya da fiziksel plansızlık ve yerleşim düzensizliği, çevrenin tahribi, gelir dağılımında adaletsizlik, toplumsal sınıflaşmalar gibi sosyal boyutlu olduğu görülmektedir (Ertürk ve Sam, 2009:25). Bu sorunlara yol açan gelişmelerin başında ise, 1950'li yıllarda yaşanan göçlerin hızlanması ve mevcut kentsel donanımların bu hızı yakalamada son derece geri kalması gelmektedir (Özden, 2008:277). İnsanların daha iyi ekonomik bir yaşantı beklentilerinin yanı sıra kent

yoksulluğunun kır yoksulluğuna tercih edilmesinin de etkisiyle (Ökmen, 2003: 198) meydana gelen bu göçler sonucunda kentleşme oranı 1950 yılında %25 iken 2000 yılında bu oran %65'e yükselmiştir (Keleş, 2000:29).

Oluşan bu göçler sonucunda kentlere gelen nüfusun önemli bir bölümü ilk yerleşim yeri olarak gecekonduların bölgelerini seçmiş (Özden, 2008:273), bununla bağlantılı olarak gerçekleştirilemeyen mahalli hizmetler, bunlara bağlı olarak ortaya çıkan sorunlar, eksik istihdam işsizlik gibi birçok sorun baş göstermiştir (Es, 2010:81). Buna ek olarak çıkarılan kanunlar, daha önce yapılmış olan gecekondular da affetmiştir (Şahin, 2001:284-285). 1980'li yıllara gelindiğinde kent planlaması anlayışının ranta dönük olması sonucunda bütüncül planlama anlayışından uzaklaşarak etkin konut politikaları üretilememiş ve özellikle düşük gelir grupları için konuta erişim daha da zorlaşmıştır (Es, 2010:92-93).

Daha çok kamusal araziler üzerinde ya da özel mülkiyete konu olan arsa veya araziler üzerinde imar tüz ve kurallarına aykırı oluşmuş ya da yapılaşmış yerleri ifade eden imara aykırı ve kaçak yerleşimler (Ülger, 2010:149); havza alanları, 2B alanları, orman ve kıyı alanları, değerli tarım alanları, ekolojik olarak sakıncalı alanlarda çarpık kentleşmeyi hızlandırmış ve özellikle büyük metropoliten kentlerde arazi üzerindeki yüksek nüfus baskısını arttırarak, kentsel arsa üretiminde yetersiz kalınmasına ve jeolojik açıdan hassas bölgelerin plansız olarak yapılaşmaya açılmasına yol açmıştır (Es, 2010:104).

Öte yandan, kentleşmenin getirdiği sorunların kentlere yüklediği olumsuzlukları en aza indirmesi ve kentlerin yaşam kalitesinin artırılması yönünde, uluslararası platformda olduğu gibi, ülkemizde de son dönemlerde sürdürülebilir kentleşme yaklaşımlarının ön plana çıktığı görülmektedir. Sürdürülebilir kentleşme yaklaşımı; kentsel gelişmenin etkilediği ve kentsel gelişmeden etkilenen tüm çevresel, sosyal ve ekonomik unsurları birbirleriyle ilişkili bir biçimde içermekte, ekonomik ve sosyal gelişmenin çevre koruma ve iyileştirme amacı ile birleştirilmesini ön görmekte, gelişimin biçiminin katılımlı süreçlerle kararlaştırılmasını gerektirmektedir (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2010:20). Dolayısıyla sürdürülebilir kentleşme yaklaşımı sadece sürdürülebilir bir ekonomik kalkınmayı kapsamamakta, bu hedefi aynı zamanda sosyal ve çevresel sürdürülebilirlik kavramları ile bir arada değerlendirmektedir.

Türkiye'de sürdürülebilir kentleşme politikalarının oluşturulmasına yönelik çalışmalar KENTGES (Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı Hazırlanması) projesi ile tek bir çatı altında toplanmıştır. Merkezi ve yerel idareler için (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012) kentleşme ve imar konularında bir yol haritası niteliğinde olan KENTGES eylem planının amacı; kentleşmenin yapısal sorunlarının çözümüne, sağlıklı, dengeli ve yaşanabilir kentsel gelişmenin sağlanmasına yönelik ilke, strateji ve eylemleri ortaya koyan ve bunların uygulama esaslarını belirleyen ve bir eylem programına bağlayan ulusal bir dokümanın elde edilmesidir (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2010:1). KENTGES projesinin en önemli

altyapısı olan Kentleşme Şurası çalışmaları sırasında 437 adet sorun alanı tespit edilmiş ve bunların giderilmesine ilişkin 700 strateji ve 1200 eylem önerisi geliştirilmiştir (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2010:3). Söz konusu sorun alanlarına göz atıldığında bunların önemli bir kısmının mekansal planlama, arsa-arazi-konut politikaları, kaçak yapılaşma, kentsel ulaşım ve altyapı, kentsel dönüşüm, kentsel risk azaltma, tarım ve orman gibi arazi politikaları ile ilişkilendirilebilecek alanlardan seçildiği görülmektedir.

Yaşanan bu sorunların azaltılabilmesi ve sürdürülebilir kentlerin oluşturulabilmesi; kentlerin yaşam kalitelerinin arttırılması, ekonomik ve sosyal yapılarının güçlendirilmesi ile mümkün olacaktır. Diğer taraftan, kentlerin mekansal dağılımı ve kentsel kullanımların fiziki mekandaki yerleşim biçimleri, kentlerin sosyal, ekonomik ve çevresel etkileşimleri üzerinde belirleyici olmaktadır. Kent arazilerinin hangi kullanımlara tahsis edildiği, bu arazilerin konumları, büyüklükleri ve özellikleri, kentlerin ekonomik, sosyal ve kültürel yapıları üzerinde gerçekleştirilen faaliyetlerin nitelikleri açısından büyük önem arz etmektedir. Dolayısıyla Türkiye'de gerçekleştirilmesi düşünülen sağlıklı ve sürdürülebilir kentlere ulaşma hedefi, sürdürülebilir arazi politikalarından bağımsız olarak düşünülmemelidir.

## 2. MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE HAZINE TAŞINMAZLARI

Türkiye'de Hazinesinin özel mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların yönetimi Maliye Bakanlığına bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Genel Müdürlük, merkez teşkilatının yanı sıra taşrada Adana, Ankara, Antalya, Kocaeli, İstanbul ve İzmir illerinde Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, diğer illerde Milli Emlak Müdürlükleri ve ilçelerde malmüdürlükleri altında Milli Emlak Servisleri şeklinde örgütlenmiştir. Genel Müdürlük, insan kaynakları açısından; 311 tanesi Genel Müdürlük bünyesinde, 3998 tanesi ise taşra teşkilatında olmak üzere toplam 4309 personele sahip bulunmaktadır (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010:26). Milli Emlak Genel Müdürlüğünün temel amaç ve görevleri ise özellikle son dönemlerde etkisini daha fazla hissettiren "sürdürülebilirlik" yaklaşımı altında yeniden şekillendirilerek şu başlıklar altında toplanmıştır: (1) Hazineye ait taşınmazları, ekonomik ve sosyal saikler göz önünde bulundurularak etkin ve etkili kullanmak, (2) Atıl vaziyette bulunan hazineye ait taşınmazları, ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla koordinasyon sağlayarak, geliştirilecek projeler vasıtasıyla ekonomiye kazandırmak, (3) Ulusal ve uluslararası piyasaları takip ederek taşınmaz piyasasını yönlendirmek, (4) Ülkede önemli bir istihdam aracı olan inşaat sektörünün desteklenmesi için Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz arsa ve arazi devretmek, (5) Yatırımları teşvik amaçlı bedelsiz irtifak hakkı işlemlerine hız vermek, (6) KOBİ'lerin kurumsallaşmasına yönelik olarak organize sanayi bölgelerinde satış ve devir işlemleri ile ilgili sermaye verimliliğini arttırmak, (7) Doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesi için gereken düzenlemeleri yapmak, (8) Çarpık kentleşme, gecekondu ve konut politikaları ile ilgili çalışmalar yapmak, (9) Tarım ve hayvancılığın

geliştirilmesi için düzenlemeler yapmak (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010:43-46).

Genel Müdürlüğün yönetimi altındaki taşınmaz portföyüne bakıldığında, 31.12.2010 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz sayısı 3.433.651 olup, toplam yüzölçümleri ise yaklaşık 191.672 km<sup>2</sup> dir. Bu taşınmazların cinslerine göre dağılımı Tablo 1'de gösterildiği gibidir.

Tablo 1: Hazinesin Özel Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı

Cins Adı	Adet	Oran (%)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
Bina	118.018	3,44	584.254.743	0,30
Arsa	400.899	11,68	1.408.139.427	0,73
Arazi	772.986	22,51	26.510.900.446	13,83
Bağ-Bahçe	185.161	5,39	954.022.783	0,50
Tarla	1.322.650	38,52	17.994.580.426	9,39
Orman	361.623	10,53	140.851.969.527	73,49
Orta Malları	81.706	2,38	2.294.934.598	1,20
Su ve Su Ürünü Alanları	184.788	5,38	886.822.814	0,46
Maden ve Ocak Alanları	1.374	0,04	135.968.512	0,07
Kıyı ve Dolgu Alanları	613	0,02	5.263.578	0,00
Tarihi ve Kültürel Alanlar	3.833	0,11	45.246.842	0,02
<b>Toplam</b>	<b>3.433.651</b>	<b>100,00</b>	<b>191.672.103.695</b>	<b>100,00</b>

Kaynak: Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010:10

Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Hazinesin özel mülkiyetinin dışında ayrıca, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve toplam yüzölçümü yaklaşık 7.578 km<sup>2</sup> olan 69.872 adet taşınmaz ile mülkiyet ihtilafları gibi nedenlerle Hazine ile ilişkisi bulunan toplam yüzölçümü yaklaşık 5.041 km<sup>2</sup> olan 103.976 adet taşınmazın yönetiminden de sorumlu bulunmaktadır. Tablo 2'de ise Genel Müdürlüğün yönetimi altında bulunan toplam taşınmaz sayıları ve bunların yüzölçümleri gösterilmektedir.

Tablo 2: Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün Yönetimi Altında Bulunan Tüm Taşınmazlar

Taşınmazın Tipi	Adedi	Toplam Adet İçindeki Payı (%)	Yüzölçüm Toplamı (m <sup>2</sup> )	Toplam Yüzölçüm İçindeki Payı (%)
Tescilli	3.433.651	95,18	191.672.103.695	93,82
Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında	69.872	1,94	7.577.867.617	3,71
Hazine ile ilişkili	103.976	2,88	5.041.326.930	2,47
<b>TOPLAM</b>	<b>3.607.499</b>	<b>100,00</b>	<b>204.291.298.242</b>	<b>100,00</b>

Kaynak: Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010:14

Tablolarda gösterilen değerlere göz atıldığında, sadece kayıtlı bulunan taşınmazlar açısından Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün yaklaşık 783.562 km<sup>2</sup> olan Türkiye yüzölçümünün dörtte birinden fazlasını yönetimi altında bulundurduğu görülmektedir. (Wikipedia, 2012) Ayrıca bu sayıya dağlık alanlar gibi boş alanlar da eklenince ülke yüzölçümünün yarısından fazlasının kurumun sorumluluğu altında olduğu sonucuna varılabilir (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010:17).

### 3. MİLLİ EMLAK OTOMASYON PROJESİ (MEOP)

1990'lı yılların ikinci yarısı, kamuda otomasyon projelerinin geliştirilmeye başladığı bir dönem olarak görülebilir. O yıllarda kurumsal bilgi işlem politikalarının oluşturulması ve kamu kurumlarının bilgisayar ve çevre birimlerine yaptıkları yatırımların artması sonucunda özellikle bakanlık birimleri arasında kurumsal otomasyon projeleri arasında bir üretim rekabeti yaşanmaya başlamıştır. Özellikle ABD ve AB ülkelerinde giderek popüler hale gelen e-devlet projesi uygulamaları, söz konusu rekabeti tetikleyerek kurumların insan kaynakları, bütçe ve proje yöntemi açılarından gerekli analizleri yapmadan sadece ortaya bir proje çıkartılım anlayışını pekiştirmiştir. Bunun sonucunda yazılımı tamamlanan çok sayıda kamu otomasyon projesi, kendilerinden beklenen etkilerin uzağında kalmıştır.

İşte bu süreçte 1995 yılında Genel Müdürlük bünyesinde temelleri atılan Mili Emlak Otomasyon Projesi (MEOP), yıllar içerisinde önemli gelişmeler kat ederek ve kademeli bir biçimde büyüyerek günümüzde tüm il ve ilçelerde etkin bir biçimde kullanılan bir proje haline dönüşmüştür. MEOP'un diğer otomasyon projelerinden en belirgin farkı tamamen kendi kurum personeli tarafından üretilmesi ve tasarım, yazılım ve kullanım aşamalarında hiç bir şekilde dış krediye ihtiyaç duymamasıdır (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010:20).

Milli Emlak Otomasyon Projesinin temel amacı, kurumun görev sahasına giren işlemleri bilgisayar destekli bir otomasyon projesi çatısı altında gerçekleştirerek Genel Müdürlüğün görevlerini etkin ve verimli bir şekilde yerine getirebilmesini sağlamaktır. MEOP projesi ile Türkiye'de bulunan ve Tablo 1 ve 2'de gösterilen tüm taşınmazlar kayıt altına alınmış olup ayrıca bu taşınmazlar üzerinden gerçekleştirilen satış, kiralama, tahsis, kamulaştırma gibi işlemler de eş zamanlı olarak veritabanına aktarılmaya devam etmektedir. MEOP projesi içerisinde, ağırlıklı olarak sözel veriler üzerinden işlem yapan ve her birisi ayrı bir proje olarak değerlendirilebilecek 52 adet uygulama yazılımı bulunmaktadır (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010:17). Söz konusu uygulama yazılımlarından bazıları ve gerçekleştirdikleri işlemler Tablo 3'de gösterildiği gibidir.

Tablo 3: Bazı MEOP Programlarının İçeriği ve Gerçekleştirdikleri Sorgulama Örnekleri

PROGRAMIN ADI VE İÇERİĞİ	PROGRAM TARAFINDAN YAPILAN BAZI SORGULAMALAR
<p><b>Taşınmaz Programı</b></p> <p>Hazine taşınmazlarının tapu ve kadaströ bilgileri, imar bilgileri, yapılmış kıymet takdirî bilgileri ile şerh, beyan ve hissedarlık bilgileri kayıt altına alınmaktadır.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belli bir il/ilçe/mahalle ya da köyde bulunan hazine taşınmazları hangileridir?</li> <li>Belirli yüzölçümü aralığında olan hazine taşınmazları hangileridir?</li> <li>Hangi hazine taşınmazları kadaströ yada imar görmüş/görmemiştir?</li> <li>İmar planında konut adasında/okul alanında vs. kalan hazine taşınmazları hangileridir?</li> <li>Hangi hazine taşınmazları hisseli ve bunların diğêr hissedarları kimlerdir?</li> <li>Hangi taşınmazların kıymet takdirleri yapılmış ve ne kadar değêr belirlenmiş?</li> <li>İlgili hazine taşınmazlarının cinsleri nedir (arsa, arazi, bağ-bahçe, orman, mera vs.)</li> </ul>
<p><b>Satış Programı</b></p> <p>Satılması düşünölen hazine taşınmazları ile ilgili satın alma talebi, ihale ve satış bilgileri kayıt altına alınmaktadır.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Satış talimatı verilen (ihaleye çıkartılan) hazine taşınmazları hangileridir?</li> <li>Satışı yapılan taşınmazlar hangileridir?</li> <li>Satışı yapılan taşınmazların toplam bedelleri ne kadardır?</li> <li>Satışı iptal edilen taşınmazlar hangileridir?</li> </ul>
<p><b>Ecimisol Programı</b></p> <p>İşgal edilmiş ve gecekondulaşmış hazine taşınmazları kayıt altına alınmaktadır.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>İşgal edilmiş hazine taşınmazları hangileridir?</li> <li>İşgal edilen taşınmazlardan elde edilen gelirler toplamı ne kadardır?</li> <li>İşgal edilen taşınmazlar için yapılan tahsil edilen bedeller toplamı ne kadardır?</li> </ul>
<p><b>İmar Programı</b></p> <p>İmar uygulamalarına konu olan hazine taşınmazları kayıt altına alınmaktadır.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>İmar kanununa göre kurumlara göre yapılan terk miktarları nedir?</li> <li>18. maddeye göre düzenlemeye alınan hazine taşınmazları ile ilgili düzenleme sahası ve DOP bilgileri nelerdir?</li> </ul>
<p><b>Yatırım Teşvik ve Devir Programı</b></p> <p>Ülke kalkınmasına katkıda bulunacak yatırıma uygun hazine taşınmazlarının takibi yapılmaktadır.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ülke ve il bazında devri uygun görölen yatırım başvuruları hangileridir?</li> <li>Ülke ve il bazında yatırıma uygun görölen taşınmazların sektörlere göre dağılımı nedir?</li> <li>İllere ve sektörlere göre alınan devir talep bilgileri hangileridir?</li> </ul>

Tablo 3'te gösterilen sorgulamalar MEOP programlarından alınabilecek bilgilerin çok az bir miktarını ifade etmektedir. Proje içerisinde kurum personeli tarafından yukarıda gösterilen sorgulamalardan çok daha fazlası alınabilmekte ve böylelikle hazine taşınmazlarının güncel durumları anlık olarak takip edilebilmektedir. Şekil 1'de ise Tablo 3'te gösterilen sorgulama sonuçlarından elde edilmiş, İzmir iline ait seçilmiş bir bölgede gecekondulaşmış alanda bulunan hazine taşınmazlarının listesi gösterilmektedir. Şekil 1 dikkatle incelendiğinde o bölgede olan hazine taşınmazlarının sayısının 40 olduğu görülmekte, ayrıca her bir taşınmazın sahip olduğu öznel bilgileri kurumsal kullanıcılara sunulabilmektedir.

Şekil 1: İzmir İlinde Seçilmiş Bir Bölgeye Ait Gecekondulaşmış Alanda Yer Alan Hazine Taşınmazları

İlçesi		Dosya No	Cinsi	Mevkii / Yöresi Cadde/Sokak Bölgesi	Cilt No Sahife No Sıra No	Pafta No Ada No Parsel No	Yüzölçümü Hisse Oranı Hazine Miktarı	Edi Te Tah
Mahalle/Köyü	Taşınmaz No							
Bornova	34134	Bina		200	250-2B	529.00	pk	
Ergene Mahallesi	35020100013	Ev ve Avlusu		19793	4874	129.00 / 529.00	03/03/7	
Bornova	34135	Bina	Yıkanık	10	35	140.25	Hükme	
Ergene Mahallesi	35020100014	Kargir Ev		956	412	TAM	02/03/7	
Buca	5063	Arsa		93	22N4B	43.567.00	Beledi	
Kocatepe Mahallesi	35030101233	Arsa		9182	50110	TAM	25/11/7	
Buca	5064	Arsa		99	22N3D	11.937.00	mar	
Kocatepe Mahallesi	35030101240	Arsa		9759	50136	TAM	10/07/7	
					1	11.937.00	Tahsis	

Kaynak : (Güngör vd., 2010:163)

2011 yılı Şubat ayı itibarıyla MEOP'un veritabanında; 572 adet tablo, 193 adet referans tablosu, 7.461 adet kolon, 604 adet indeks, 871 adet trigger, 482 adet procedure bulunmaktadır. Ayrıca veritabanında 85.692.041 adet de kayıt bulunmaktadır (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010:18).



Bu rakamlara bakıldığında MEOP'un çok büyük bir potansiyele sahip olduğu rahatlıkla ifade edilebilir. Ayrıca, MEOP projesi kapsamında Türkiye'de 81 il ve 923 ilçede tüm yazılım ve donanım gereksinimleri karşılanarak birimlerin sürekli çalışabilirlikleri sağlanmış olup (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010:20), bu birimlerde girilen veriler replikasyon yöntemi vasıtasıyla Genel Müdürlüğe aktarılmakta ve bütünleşik bir sunucu üzerinde toplanmaktadır (Güngör vd., 2008:524). Yani herhangi bir il veya ilçede bulunan Milli Emlak birimleri tarafından girilen her bir kayıt ya da mevcut kayıtlarda yapılan değişiklikler eş zamanlı olarak Merkez birimine aktarılmaktadır. Böylelikle ülke bütününde kaç taşınmaz olduğu, bu taşınmazların tüm özellikleri, bu taşınmazlardan hangilerinin satılabileceği, kiralanabileceği, üzerinde gecekondular olup olmadığı, yatırımlara konu olup olamayacağı, atıl olup olmadıkları gibi kentleşme politikalarına altlık olabilecek bilgiler bütünleşik bir yapıda anlık olarak takip edilebilmektedir.

#### **4. MİLLİ EMLAK OTOMASYON PROJESİ VE KONUMSAL BİLGİ SİSTEMLERİ**

Bilgi yönetimi konusunda özellikle son 15-20 yıla damgasını vuran konuların başında Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) gelmektedir. Yapılan araştırmalar sonucunda dünya üzerinde bilgi yönetimine konu olan toplam bilgi miktarının yaklaşık %75 ile %90 kadarının konum referanslı olması (Güzel, 2007:6), söz konusu mekansal verilerin özel verilerle birlikte etkin ve verimli bir şekilde yönetilmesini sağlayan bu teknolojilerin gelişimini ve yayılmasını hızlandırmıştır. Çok genel anlamda harita tabanlı bir karar destek sistemi olarak da adlandırılabilen Coğrafi Bilgi Sistemleri; bilgisayar sistemlerinin sunduğu yazılım ve donanım özellikleriyle, insan aklının birleşerek uygun yöntemlerin belirlenmesi suretiyle, konum referanslı olan ya da olmayan verilerin toplanması, saklanması, analiz edilmesi ve kullanıcıya sunulmasını sağlayan sistemler olarak da tanımlanabilmektedir. (Çağatay, 2008:16-17)

CBS teknolojileri, sahip olduğu üstün analiz yetenekleri sayesinde; coğrafi sorgulama, coğrafi birleştirme, yakınlık analizi, ağ analizi, sayısal arazi analizi, ölçme ve geometrik hesaplamalar, istatistik analizi ve grid analizi gibi konuma bağlı analizleri (Tecim, 2008:93-107), kolaylıkla gerçekleştirilebilmekte ve etkin bir arazi politikası oluşturulması yönünde önemli avantajlar sağlamaktadır. Kurumların Coğrafi Bilgi Sistemi teknolojilerini tercih etmesinin temelinde bu sistemlerin konuma bağlı uygulamalarda verimliliği arttırarak kurumsal karar alma süreçlerini hızlandırması (eSpatial, 2012), yönetim maliyetlerini azaltması (Gis and Science, 2012), benzer işlemlere sahip kurumların mekansal birlikte çalışabilirlik kapasitelerini arttırması (Behr, 1995), kamu kurumlarının hizmet sunduğu kesime daha hızlı ve güncel olarak hitap edebilmesi ve üretilen verilerin çok seri bir biçimde güncellenebilmesi ve ilgililere ulaştırılması gibi sebepler bulunmaktadır.

Temel görevi taşınmaz yönetimi olan bir kurumun CBS teknolojilerine yönelmesinin temelinde de, taşınmazların doğası gereği konum referansı içermesi, yani dünya üzerinde bir konuma sahip bulunması ve bu taşınmazların en iyi yönetim şeklinin CBS tabanlı uygulamalar olmasının yattığı düşünülebilir. Dolayısıyla, sadece sözel veriler üzerinden yapılacak sorgulamalar ve raporlamalar kurumsal ihtiyaçları ve ülke ihtiyaçlarını karşılamaktan uzak kalacaktır. Milli Emlak Genel Müdürlüğü, konumsal veri yönetim politikalarını CBS teknolojilerinin gelişim seviyelerine paralel olarak yapılandırmıştır. İlk dönemlerde masaüstü CBS uygulamaları ön plana çıkmışken ardından gelişen web tabanlı uygulamalar kurumsal açıdan öncelikli hale gelmiştir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün CBS politikasının amacı MEOP veritabanında kayıtlı bulunan taşınmazların mekansal verilerinin sisteme dahil edilmesi ve Tablo 3'de gösterilen sorgulamalara konum referansı eklenerek bütünleşik bir proje altında konumlandırılmasıdır (Güngör vd., 2008:525). Yüzölçümü belirli aralıkta kalan taşınmazlara, üzerinde kaçak yapılaşma olan taşınmazlara, korunması gereken doğal kaynak alanlarına, üzerine çöp depolama alanı yapılabilecek taşınmazlara veya toplu konut yapımına uygun arsalarla ait bilgilerin haritalar ile birlikte sunulması karar vericilere önemli kolaylıklar sağlayacaktır.

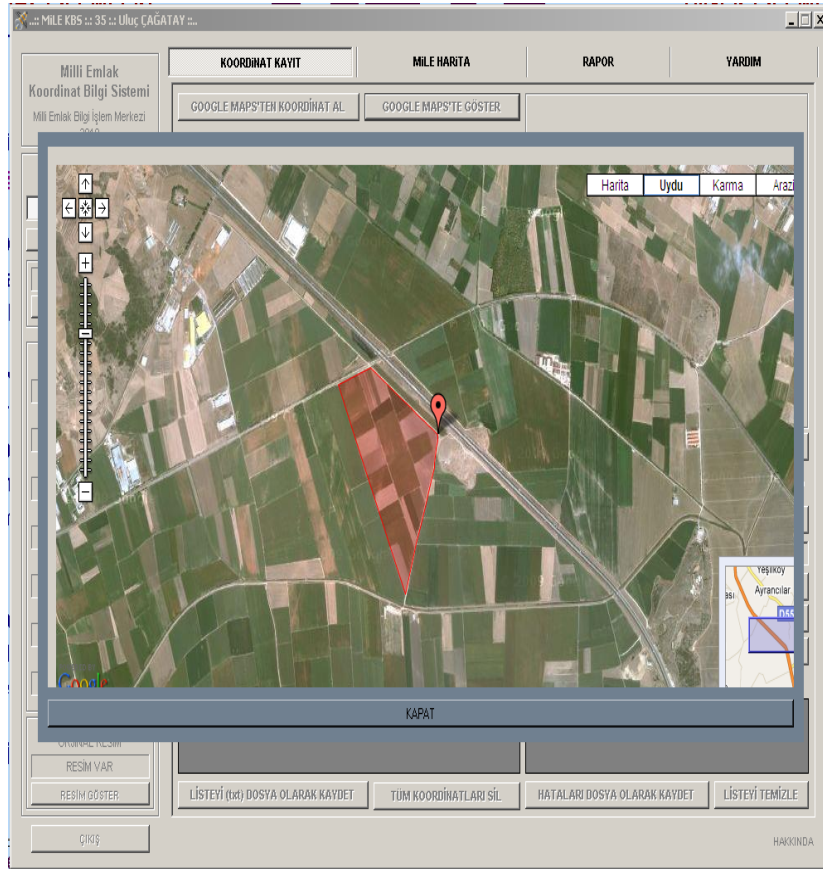
MEOP'a teknolojik açıdan bakıldığında Sybase veritabanını kullandığı ve programların nesne yönelimli bir programlama dili olan Power Builder ile geliştirildiği görülmektedir. Kurumsal CBS uygulamalarında kullanılan sözel veriler de bu platformları kullanmaktadır. Önceleri ArcGis ve Mapinfo yazılımları ile geliştirilen CBS tabanlı uygulamalar daha çok sunucu-istemci teknolojisiyle, ada parsel bazlı sorgulama sonuçları vermekte iken daha sonraları parsel bazlı köşe koordinat değerlerini esas alan ve çoğunlukla açık kaynak kodlu yazılımlara bir yöneliş olmuştur. Bu projelerde kullanılan grafik veriler ise önceleri kurumsal ilişkiler kullanılarak kadastro müdürlükleri ve belediyelerden temin edilmiş fakat sonraları Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü ile yapılan protokol neticesinde resmi kanallardan alınmaya başlanmıştır (Güngör vd., 2010:162).

Günümüzde Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde yürütülen konumsal bilgi sistemi çalışmalarının en önemli bileşenini Koordinat Bilgi Sistemi (KBS) programı oluşturmaktadır. Bu proje, MEOP veritabanındaki sözel bilgilerle sayısal mülkiyet verilerini bütünleştirerek uydu haritaları üzerinden sunabilmektedir. KBS programı C# yazılımı kullanılarak Sybase veritabanı ile bütünleşik olarak çalışabilecek şekilde geliştirilmiş bir yazılımdır. Program arayüzleri ise diğer MEOP programlarında olduğu gibi Power Builder yazılımı ile üretilmişlerdir. KBS programına koordinat kayıt işlemi sonrasında taşınmaz gösterimi için platform değiştiğinden C# kodlaması yerini ASP.NET 2.0 ve açık kaynak kodlu yazılım geliştirme araçları olan GeoWeb 2.0, Java ScriptFrameworkları (YUI/DOJO) VE Google Maps API teknolojisi almaktadır (Güngör vd., 2009:28).

Koordinat Bilgi Sistemi programı altlık olarak google haritalarını kullanmakla birlikte farklı özellikte üretilmiş diğer uydu görüntüleri ve

haritalarla da bütünleşik olarak çalışmaya uygun olarak geliştirilmiştir. KBS programı ile köşe koordinat bilgileri MEOP veritabanına eklenmiş bulunan hazine taşınmazlarının geometrik bilgilerine ulaşılabilmekte ve bu bilgiler uydu görüntüleri ile birlikte eş zamanlı olarak sunulabilmektedir. Böylelikle istenilen hazine taşınmazları sözel bilgileriyle birlikte harita tabanlı olarak görülebilmektedir. KBS programı ile üretilen taşınmazlara ait veriler aynı zamanda toplu olarak da gösterilebilmektedir. Bu kapsamda Şekil 2'de İzmir ili Torbalı ilçesinde bulunan bir taşınmazın KBS arayüz görüntüsü, Şekil 3'te ise KBS programı ile üretilmiş taşınmazların toplu gösterimi görülmektedir.

Şekil 2: İzmir İli Torbalı İlçesinde Yer Alan Bir Taşınmazın KBS Program Çıktısı



Kaynak : (Güngör vd., 2010:163)

Şekil 3: KBS Programı Tarafından Üretilmiş Taşınmazların Toplu Gösterimi



Kaynak : (Güngör vd., 2010:167)

Koordinat Bilgi Sistemi programına yapılan veri girişlerinin tamamlanması ile Türkiye genelinde yer alan ve Tablo 2'de gösterilen tüm taşınmazların harita görüntüleri sözel verileriyle bütünleşik bir yapıda alınabilecek, ayrıca Tablo 3'de örnekleri gösterilen sorgulamalar harita tabanlı olarak elde edilebilecektir. Bunun sonucunda, hazinenin özel mülkiyetinde olan veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ya da hazine ile ilişkili olan tüm taşınmazlar sürdürülebilir kentleşme politikası oluşturulması sürecinde önemli bir bilgi kaynağı haline gelecektir.

## 5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Ülkemizde özellikle 1950'li yıllardan itibaren kentlere olan göçün artması büyük sorunları da beraberinde getirmiştir. Bölgesel eşitsizlikler, gecekondulaşma, çevrenin tahrip edilmesi, altyapı hizmetlerinde görülen olumsuzluklar, kentlerin afetlere duyarlılığı, etkin işleyen arsa politikalarının üretilmemesi bu sorunların belli başlıları olarak değerlendirilebilir. Bu sorunların en aza indirilmesi ve kentlerin ekonomik, sosyal ve çevresel yönlerinin güçlendirilmesine yönelik olarak ülkemizde son dönemlerde sürdürülebilir kentleşme yaklaşımlarının ön plana çıktığı görülmektedir.

Yaşam kalitesi arttırılmış bir kent modeli olan sürdürülebilir kentlere ulaşma hedefi etkin arazi politikalarından bağımsız olarak düşünülemez. Çünkü, mekansal planlamadan çevre politikalarına, kentsel dönüşümden altyapı politikalarına kadar bir çok mesele arazi kullanım kararlarına bağımlıdır. Bununla birlikte kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik oluşturulacak arazi politikaları da ülke yüzölçümünün yarısından fazlasını kapsayan hazine taşınmazlarından bağımsız olarak düşünülmemelidir.

Hazine taşınmazlarının yönetiminden sorumlu olan Milli Emlak Genel Müdürlüğü de bu gerçeğin farkına vararak kurumsal hedeflerini sürdürülebilirlik temelinde yeniden yapılandırmıştır. Öte yandan, hazine taşınmazlarının hem sayıca fazla hem de dağınık oluşu, çoğalan ve karmaşıklaşan kentleşme sorunlarının çözümünde hızlı ve doğru karar verilebilmesi ihtiyacı, ayrıca farklı birimler tarafından üretilen çok sayıda bilginin artık bilgisayar ortamı olmaksızın birleştirilememesi ve anlamlı hale getirilememesi gibi sebeplerden dolayı kurum tarafından bilgi teknolojilerine önemli yatırımlar yapılmıştır. Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün bilgi işlem politikasının ana unsurunu Milli Emlak Otomasyon Projesi oluşturmaktadır. MEOP projesi, birlikte başladığı çoğu otomasyon projesinin aksine kademeli olarak büyüyerek Genel Müdürlüğün tüm il ve ilçe birimlerinde kullanılabilir hale getirilmiştir. Bugün itibarıyla ülke genelinde üç milyonun üzerinde taşınmaz sisteme girilmiştir. Ayrıca, bu taşınmazlar üzerinde kurumun görev alanına giren satış, kira, ecrimisil, tahsis, yatırım teşvik gibi uygulamalara ait bilgilerin de sisteme girişleri devam etmekte ve gerekli güncellemeleri yapılmaktadır.

Bununla birlikte temel görevi taşınmaz yönetimi olan bir kurumun otomasyon projesini sadece sözel verilerden oluşan bir yapıda tutması düşünülemez. Milli Emlak Genel Müdürlüğü de daha verimli bir biçimde hizmet görebilmesi adına CBS teknolojilerini kullanarak MEOP'un sözel verilerini konumsal verilerle entegre etme yolunu tercih etmiştir. Önceleri istemci-sunucu mimarisinde çoğunlukla masaüstü uygulamalara yönelik projeler gündeme gelmişken sonraları gelişen web teknolojilerinin etkisiyle daha esnek teknolojiler seçilmiştir. Günümüzde Genel Müdürlüğün konumsal bilgi yönetiminin temel uygulaması olan Koordinat Bilgi Sistemi programı ile parsel köşe koordinatları MEOP veritabanına girilen taşınmazların şekilsel ve konumsal bilgileri oluşturulmakta ve uydu haritaları üzerinde sözel bilgilerle bir arada kullanıcılara sunulabilmektedir. Ayrıca il ya da ilçe bazında sisteme girilmiş taşınmazlar toplu olarak da gösterilebilmektedir.

MEOP projesine bütüncül açıdan bakıldığında kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik çok önemli bilgileri içerdiği görülmektedir. Tapu bilgilerinden kadastral ve imar bilgilerine ve hatta kurum tarafından üretilen yatırım teşvik, kamulaştırma, tahsis gibi bilgiler karar vericiler için önemli çözüm alternatifleri sunabilecek cinstendir. Bu bilgilere ek olarak veritabanına aktarılan harita bilgileri de taşınmazların nerede, nasıl, hangi şekilde, etrafında neler olduğu gibi stratejik çok sayıda bilgiyi yukarıda sayılan sözel bilgilerle birlikte ilgililere sunabilmektedir. Mevcut durumda, kentsel dönüşüm için aktarma yapılacak en uygun taşınmazlar hangileridir ve

özellikleri nelerdir, kent için en uygun çöp depolama alanı yeri neresi olmalıdır, kent ve bölge planları içerisinde afet sonrası toplanma alanları nereleri olabilir, gecekonduların ıslahına neden başlanmalıdır, kentin su kaynaklarına yaklaşan binalar hangileridir gibi birçok kritik bilgi sistem tarafından üretilebilecek durumdadır.

MEOP projesinin konumsal bilgi yönetimine yönelik tamamlaması gereken öncelikleri de bulunmaktadır. Öncelikle kurumsal açıdan KBS projesine veri girişleri bir an önce tamamlanmalıdır. Bunun için taşra teşkilatında daha fazla teknik personele görev verilmelidir. İkinci olarak kurumlar arası veri alış verişlerine yönelik protokollerin sayısı artırılmalıdır. Çünkü Milli Emlak Genel Müdürlüğü görev icabı konumsal veri üreten bir kurum değildir. Yakın bir geçmişte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile yapılan protokol neticesinde TAKBİS projesi tarafından üretilen bilgiler Genel Müdürlük veritabanına aktarılarak binlerce taşınmazın sözel ve grafik verilerine ulaşılmıştır. Bu protokollerin başta yerel yönetimler olmak üzere mekansal veri üreten başka kamu yönetimi birimleri ile de yapılması gerekmektedir. Hatta bu işbirliklerinin uzun vadede Türkiye Ulusal Konumsal Veri Altyapısı üzerinden gerçekleştirilmesi durumunda verilerin kurumlar arası olarak anlık kullanımı da gerçekleştirilebilecektir.

Sonuç olarak; ülke yüzölçümünün yarısından fazlasının yönetiminin devlete ait olduğu düşünüldüğünde bunların etkin yönetiminin kentleşme sorunlarına etkin çözümler getireceği açıktır. Fakat bir Coğrafi Bilgi Sistemi projesi olmaksızın bu etkinliği sağlamak da imkansızdır. Çok sayıda, birbirinden bağımsız, farklı birimler tarafından üretilmiş bilgilerin organize edilmeden kullanılması sadece bilgi kirliliğine yol açacaktır. Üstelik taşınmazların konumsal bilgilerinin de CBS teknolojisi olmaksızın kullanılması çok zordur. Geline durum itibarıyla MEOP projesi kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önemli bilgileri bünyesinde barındırmaktadır. Arazi yönetimi işi ile ilgilenen diğer kamu kurumlarıyla yapılacak işbirlikleri de Türkiye'de sürdürülebilir kentleşme politikası oluşumuna önemli katkılar sağlayacaktır.

#### KAYNAKÇA

1. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI (2010), *KENTGES-Sürdürülebilir Kentsel Gelişme İçin Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı*, Ankara
2. BEHR, Franz Josef (1995), "Assesing Benefits of Geographical Information Systems Implementation", <http://www.gis-news.de/papers/costbenefit/benefits.htm>, 10.07.2012
3. ÇAĞATAY Uluç (2008), *AB Sürecinde Türkiye'de Bilgi Yönetimi ve Konumsal Bilgi Sistemleri ile Taşınmaz Piyasalarının Analizine İlişkin Bir Model Tasarımı*, Basılmamış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir

4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI (2012), "KENTGES Nedir?", <http://www.kentges.gov.tr/Kentges/KentgesNedir.aspx>, 03.07.2012
5. ERTÜRK, Hasan ve Neslihan SAM (2009), *Kent Ekonomisi*, Ekin Yayınevi, Bursa
6. ES, Muharrem (2010), "21. Yüzyıl Kentlerinde Göçlere Bağlı Olarak Ortaya Çıkan Mekansal ve Sosyal Ayrışma Olgusu", Edt: Elif Karakurt Tosun, *Mekan, Kültür ve Yönetim Perspektifinde 21. Yüzyıl Kentleri*, Ekin Yayınevi, Bursa
7. ESPATIAL (2012), "Benefit of Using GIS Software", <http://www.espatial.com/what-is-gis/benefits-of-using-a-gis/>, 10.07.2012
8. GIS AND SCIENCE (2012), "Top Five Benefits of GIS", <http://gisandscience.com/2009/09/14/top-five-benefits-of-gis/>, 10.07.2012
9. GÜNGÖR, Hakan, Ulaş Anıtkı ve Uluç Çağatay (2008), "Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Hazine Taşınmazlarının Yönetiminde Kullanımı", 2. *Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, Kayseri
10. GÜNGÖR, Hakan, Ulaş Anıtkı ve Uluç Çağatay (2009), "Satışa Konu Olan Hazine Taşınmazlarının Google Maps Tekniği Yoluyla İnternet Üzerinden Sunulması", *Dokuz Eylül Üniversitesi Coğrafi Bilgi Sistemleri Sempozyumu CBS ve Bilgi Teknolojileri Bildiriler Kitabı*, İzmir
11. GÜNGÖR, Hakan, Ulaş Anıtkı, Şebnem Nikes ve Uluç Çağatay (2010), "Hazine Taşınmazlarının Yönetiminde Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kentsel ve Çevresel Sorunların Çözümüne Yönelik Kullanımı", *Türkiye Ulusal Jeodezi Komisyonu, Mekansal Planlamada Jeodezi Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, İzmir
12. GÜZEL, Gürsel (2007), *Coğrafi Bilgi Sistemi-Yönetim Bilgi Sistemi ve Belediye Uygulamaları*, Forart Matbaacılık, İstanbul
13. KELEŞ, Ruşen (2000), *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara
14. MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (2010), "2010 Yılı Faaliyet Raporu", <http://www.milliemlak.gov.tr/documents/10326/212a91e6-6c51-4d9c-8df6-1884b45ac97e>, 01.07.2012
15. ÖKMEN, Mustafa (2003), *Kent, Çevre ve Globalleşme*, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul
16. ÖZDEN, Pelin Pınar (2008), *Kentsel Yenileme*, İmge Kitabevi, Ankara
17. ŞAHİN, Yusuf (2001), *Kentleşme Politikası*, Murathan Yayınevi, Trabzon
18. TECİM, Vahap (2008), *Coğrafi Bilgi Sistemleri*, Renk Form Ofset Matbaacılık, Ankara

19. ÜLGER, Enver (2010), *Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara
20. WIKIPEDIA (2012), "Türkiye", <http://tr.wikipedia.org/wiki/T%C3%BCrkiye>, 05.07.2012