

HAZİNE ARAZİLERİ YÖNETİM BİLGİ SİSTEMİ TASARIMI: ÇANKAYA ÖRNEĞİ

T. Kavzoğlu, A.Arslan

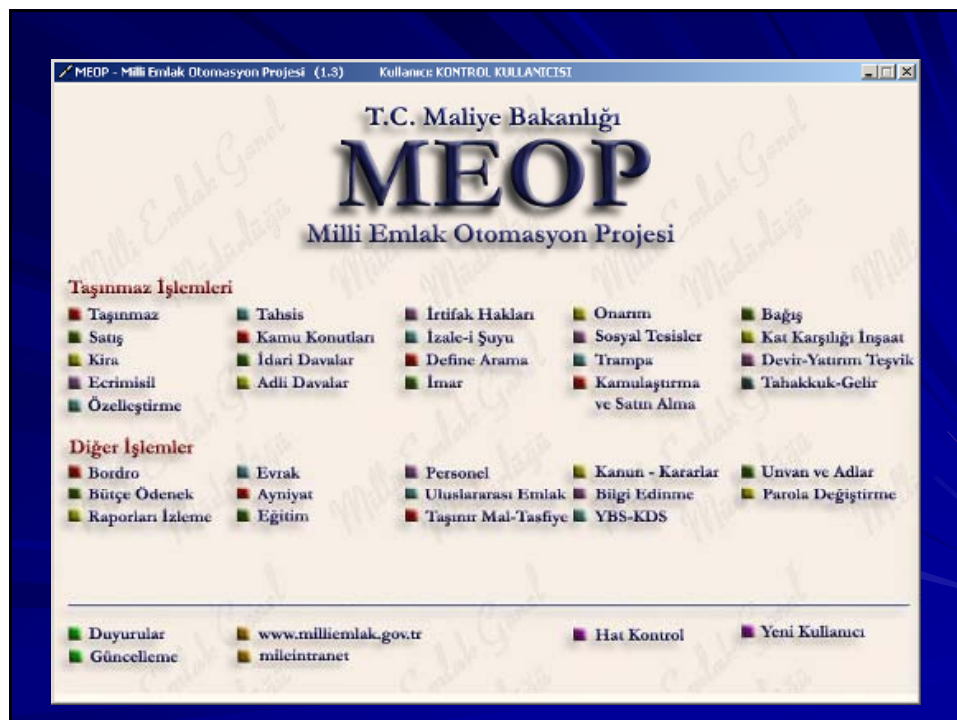
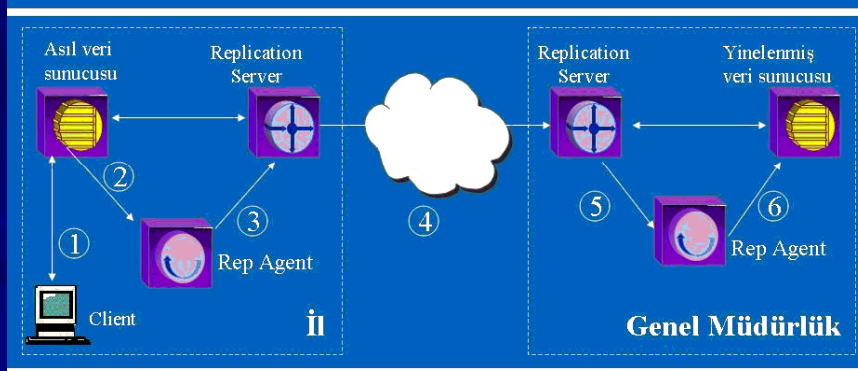
Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Bölümü, Muallimköy Kampüsü, Gebze-Kocaeli,
kavzoğlu@gyte.edu.tr aarslan@denge.degerleme.com

Çalışmanın Amacı

- Milli Emlak Coğrafi Bilgi Sistemi (MİLE-CBS) kurulabilmesi için hali hazırda Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) kapsamında işleyen bilgi sistemlerini içerir şekilde mevcut durumun tespiti, sistem tanımlaması, oluşacak bilgi sisteminden beklenen gereksinim ve beklentiler saptanması, saptamalar ışığında olabirlik etüdü yapılması amaçlanmıştır. Seçilen örnek çalışma alanı üzerinde bir sistem tasarımı yapılmıştır.
- MEOP kapsamında tutulan sözel veriler ile Çankaya Belediyesinden elde edilen sayısal veriler MapInfo programı ile eşleştirilerek verilerin ne kadar örtüştüğü, hangi verilerin güncel olduğu, hangi verilerin güncelliğini kaybettiği, eşleşmeyen taşınmazlardaki eşleşmeme nedenleri araştırılmıştır.

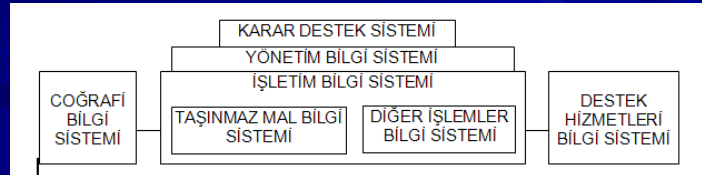
Replikasyon

Tüm veri girişi ve değişiklikler anlık olarak takip edilmesi için ilçe ve il birimlerimiz tarafından girilen tüm verilen online olarak Genel Müdürlüğü Bilgi İşlem Merkezindeki ana Replikasyon (Kopyalayarak çoğaltma) mimarisi ile sunuculara yansımaktadır.

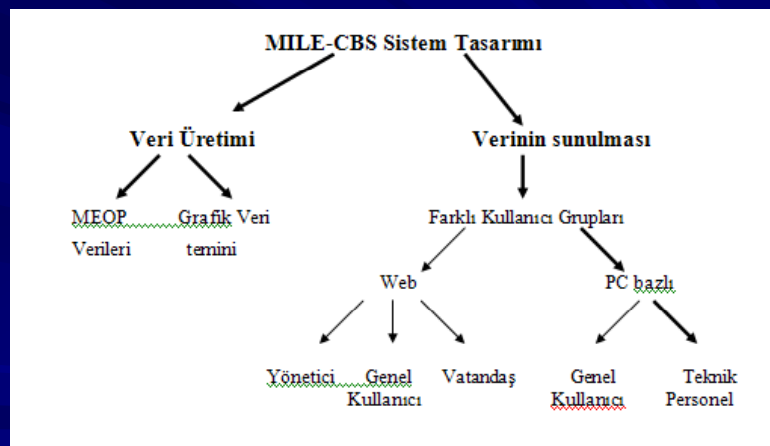


MEOP Kapsamında Yer Alan Bilgi Sistemleri

- Karar Destek Sistemi,
- Yönetim Bilgi Sistemi,
- İşletim Bilgi Sistemi,
- Taşınmaz mal Bilgi Sistemi,
- Diğer İşlemler Bilgi Sistemi,
- Destek Hizmetleri Bilgi Sistemi,
- MİLE-CBS Coğrafi Bilgi Sistemi,



Sistem Tasarımı



Pilot Bölge Seçimi

Çalışılan bölge sayısal verilerin sağlam olduğu, MEOP kapsamında bilgi girişlerinin düzenli olduğu düşünülen bölgelerden olması gerekmekte idi. Bu sebeplerden dolayı pilot bölge olarak TAKBİS projesinin uygulandığı aynı zamanda MEGM' ne yakın olmasında dolayı Ankara ili, Çankaya ilçesi seçilmiştir.

Grafik Verilerin Temini

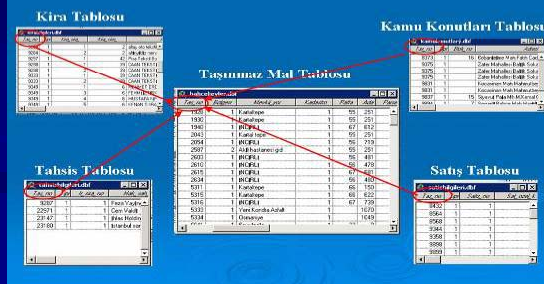
MEGM harita üreten bir kurum olmadığı için grafik verileri diğer kurumlardan temin etmektedir. Öncelikle çalışma alanına ait grafik verileri Çankaya Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden temin edilmiştir.

Hastane, PTT, Yollar, Caddeler, Binalar, Cami, Mahalle sınırı, Ankaray istasyon ve güzergâhlarına ilişkin grafik veriler ASKİ Genel Müdürlüğünden MapInfo formatında alındığından üzerinde ciddi düzeltme işlemi yapılmamıştır.

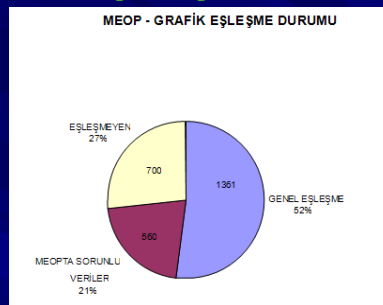
Grafik Olamayan Verilerin Temini

Hazine taşınmazlarına ilişkin olarak taşınmaz mal ana tablosundan taşınmaz mala ait satış, ecir misil, tahsis, kira, irtifak, kamu konutlarına ait bilgiler alınmıştır. Ankara ili Çankaya ilçesine ait sözel veriler ise (MEOP kayıtları) SQL sorgulama ile Sybase veri tabanından çekilmiştir. Taşınmaz malların tablosunda TAS_NO sütunu tablonun birincil anahtar olarak atanmıştır.

MEOP SÖZEL VERİ TABANI İLİŞKİ YAPISI



Eşleştirme

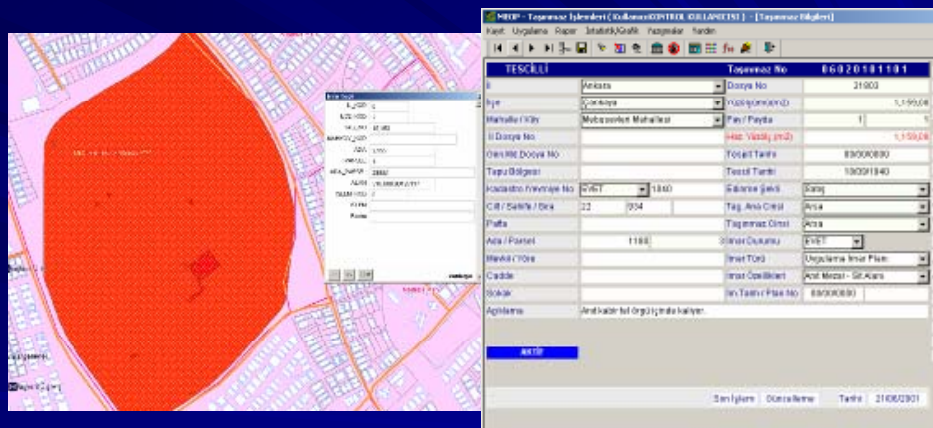


MapInfo *.tab formatına dönüştürülen grafik olmayan dosyalardan tablosu ile kadastral durumu gösterir dosya eşleştirdiğinde; 2621 adet olan taşınmaz mal kayıttan 1361 adeti eşleşme sağlanmıştır. Bu da MEOP verilerinin yaklaşık % 52' sine tekabül etmektedir. Eşleşme işlemine göre taşınmazlara ait bilgilerde güncelleme ihtiyacının olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca kira, satış irtifak gibi üzerinde işlem olan taşınmazları işlem kod ve işlem isimlerinde ciddi sıkıntılar olduğu tespit edilmiştir.

Eşleşmeme Nedenleri

- Eşleşmeyen verilerden 560 adeti MEOP' ta tutulan kayıtların sorunlu veya güncel olmayan verilerden oluşmaktadır.
- 699 adeti MEOP verilerinde bulunup grafik verilerde bulunmayan kayıtlardan oluşmaktadır. MEOP'ta tutulan Maliye Hazinesine ait kayıtlar tapu müdürlüklerinden tapu kütüklerinin taranması sonucu oluşturulmuştur. Bu kayıtlardan 469 tanesi fiilen yok olmuş yani özellikle tapu kayıt tarihi eski olanların içinde olan gerçek dünyadaki ada parsel karşılıkları olmayan kayıtlar oluşmaktadır
- Belediyeler 3194 sayılı İmar Kanununa göre imar uygulamalarını resen yapıp onaylamaya yetkilidirler. İmar uygulamaları sonucu oluşan hazineye ait taşınmazların tapularını Milli Emlak Müdürlüklerine verilmesi gerektiği halde Milli Emlak Müdürlüğünün talebi olmadığı sürece tapu senetleri ilgili müdürlüklere gönderilmemektedir. 91 tanesi imar, terk, satış gibi çeşitli nedenlerle artık hazineye kayıtlı olamayan ya da bulunamayan taşınmazlardan oluşmaktadır.

Anıtkabir Örneği



Anıtkabirin gerçek yüz ölçümü: 518.668 m²

Açıklama kısmında Anıtkabir yazan 360 adet taşınmazın yüzölçümü: 1.120.692 m²

MapBasic Menü Geliştirilmesi

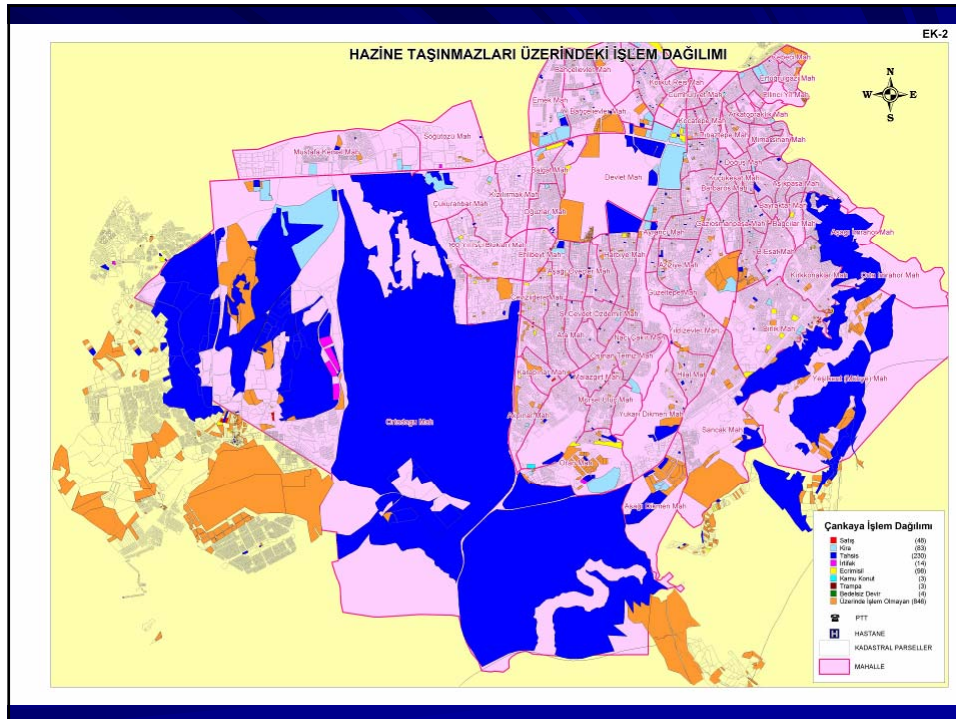
- Araziden alınan ölçülerin sisteme aktarılması,
- Kadastro çapının çizdirilmesi,
- Ada parsel bulunması gibi,
- Sitemden alınan köşe noktalarının ölçüm aletlerine aktarılması,
- Basit ifraz ve tevhit işlemleri,
- Nokta atması,
- Koordinatı bilinen noktaya ekranın gitmesi vb. MapInfo menüleri geliştirilmiştir.

Sonuçlar-1

- Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, ilgili Büyükşehir belediyeleri arasında veri paylaşımı için protokol yapılmaktadır.
- %45 oranında eşleşmeyen MEOP verilerinin Milli Emlak Kontrolörü veya Milli Emlak Denetmeni tarafından incelenmelidir.
- Veri standardı olması için ulusal veri dönüşümü amacıyla gerekli kanun ve yönetmelikler çıkarılmalıdır.
- MEGM bünyesinde yardımcı personel olarak görev yapan teknik personelin görev ve sorumlulukları yönetmelikle düzenlenmelidir.

Sonuçlar-2

- Grafik verinin güncelliğini koruması için yapılan işlemler sonrası gelen grafik verinin CBS'den sorumlu personelin onayından sonra ilgili şubelere dağıtılması sağlanmalıdır.
- Yöneticilerin yapılan işlemlerde değer tespitinde Coğrafi Bilgi Sistemlerinden yararlanılması teşvik edilmelidir.
- Satış, kiralama, tahsis, irtifak tesisi vb. işlemlerin dosyalarında MİLE-CBS çıktılarından yararlanılması gerektiği kanaatine varılmıştır.



TEŞEKKÜRLER...