ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TANZANYA'DA ARAZİ MÜLKİYETİ, KULLANIMI VE ARAZİ GELİŞTİRME ÇALIŞMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Amani Michael UİSSO

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

ANKARA
2018

Her hakkı saklıdır

TEZ ONAYI

Amani Michael UISSO tarafından hazırlanan **"Tanzanya'da Arazi Mülkiyeti, Kullanımı ve Arazi Geliştirme Çalışmalarının Değerlendirilmesi"** adlı tez çalışması 09/07/2018 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Jüri Üyeleri :

Başkan : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Üye : Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Kübra YILDIRIM ÖZCAN
Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Mimarlık Bölümü

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Atila YETİŞEMİYEN
Enstitü Müdürü

ETİK

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez içindeki bütün bilgilerin doğru ve tam olduğunu, bilgilerin üretilmesi aşamasında bilimsel etiğe uygun davrandığımı, yararlandığım bütün kaynakları atıf yaparak belirttiğimi beyan ederim.

09/07/2018



Amani Michael UİSSO

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

TANZANYA'DA ARAZİ MÜLKİYETİ, KULLANIMI VE ARAZİ GELİŞTİRME ÇALIŞMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Amani Michael UİSSO

Ankara Üniversitesi
Fen bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Bu araştırmada, Tanzanya'daki arazi varlıklarının özellikleri, mülkiyet hakkının kapsamı, arazi tasarruf sistemleri ve arazi kullanımını etkileyen faktörlerin analizi yapılmıştır. İlave olarak, kentsel alandaki büyüme eğilimleri ve konut sorunları ile kırsal alandaki üretim ve ekonomik gelişme eğilimlerine göre arazi yönetiminin ana hatları ortaya konulmuştur. Arazi kaynaklarının rasyonel kullanımı ve tahsisi için mevcut yasal düzenleme ve politikalar çerçevesinde arazi yönetimi, temel sorunlar ve uygulanan yönetim araçları gözden geçirilmiş ve sektörlere göre arazi kullanım durumu ve değişimi genel olarak değerlendirilmiştir. Bu çerçevede çalışma kapsamında genel olarak Afrika ülkelerinde ve özel olarak Tanzanya'da sürdürülebilir ekonomik kalkınma için özellikle araziye dayalı faaliyetler analiz edilerek karar organları, kamu kurumları, araştırmacılar ve diğer paydaşlara yardımcı olabilecek sonuçların ortaya konulması hedeflenmiştir.

Tanzanya, oldukça fazla sayılabilecek doğal kaynak varlığına sahip olduğundan ülkede birçok faaliyet birlikte yürütülmektedir. Orman arazisi ve diğer rezerv arazi gibi büyük yüzölçümlü doğal kaynak sahipliği yanında yaban yaşamı, av rezervleri, kıyı yerleşimlerdeki ovalar, doğalgaz, altın, elmas ve tanzanit gibi maden sahalarına sahip üllkede, farklı özellikleri ile bilinen büyük milli parklar ve koruma alanları, arazi yönetimi ve kullanım sisteminin geliştirilmesi açısından hayati önem taşımaktadır. Ülkenin ekonomik faaliyetleri içinde bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetleri özel önem taşımakta olup, tarımın gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı % 36, yıllık nüfus artış hızı % 3,1 (oldukça yüksek) ve tarım arazisinin ülkenin toplam arazi varlığı içindeki payı ise % 39 olarak saptanmıştır. Yüksek nüfus artışına bağlı olarak ülkede arazi talebinin zaman içinde hızla artırması yanında koruma, bitkisel üretim, hayvancılık ve göçebe çobanlar ile birlikte yerleşik halkın ihtiyaç duyduğu arazi varlığındaki sürekli artış; toplumlar arasındaki anlaşmazlıkların artmasına ve arazi kullanım kararlarının rasyonel olarak

verilememesine neden olmaktadır. Arazi kaynaklarını talep eden alternatif kullanımlar içinde ülkede tarım ve koruma alanları büyük yer tutmakta olup, son otuz yıldan beri korunan alanların aşırı büyümesi ve genişlemesi, diğer kullanımlara ayrılacak arazileri azaltmakta ve koruma – kullanım dengesinin tespit edilememesi de yerel düzeylerde başlı başına çatışma kaynağı olmaktadır.

Birçok Afrika ülkesinde kamu kesiminde arazi yönetiminin örgütlenmesi, arazi kaynaklarına erişim, arazi geliştirme, arazi piyasası oluşturma ve altyapı yatırımları gibi konulara yönelik yönetim araçlarının geliştirilmesinde ve uygulanmasında başarı derecesinin sınırlı düzeyde kaldığı dikkati çekmektedir. Tanzanya örneğinde kırsal ve kentsel gelişme alanlarına yönelik önemli yasal düzenlemeler yapılarak merkezi, bölgesel ve yerel düzeylerde kuruluşlar ve komisyonlar faaliyete geçirilmiştir. Ancak yapılan birçok yasal ve kurumsal düzenlemenin uygulanmasında sorunların olduğu ve yasal düzenlemelere uygun olarak yapılması gereken planlama çalışmalarının tamamlanamadığı görülmektedir. Ülkede toplam arazi varlığının 94,5 milyon ha olmasına karşın, arazi varlığının sadece % 15'inin kadastro çalışması tamamlanarak tapu siciline kaydının sağlanmış olması nedeniyle arazi mülkiyeti ve kullanımına ilişkin karmaşa ve çatışmanın zaman içinde artarak devam ettiği saptanmıştır. Mevcut koşullarda ülke genelindeki kadastro çalışması tamamlanamayan taşınmaz varlığının çok yüksek olduğu, kadastro ve tapulama çalışmalarının etkin olarak yürütülemediği, arazi yönetiminde görevli veya yetkili 6 farklı bakanlık ve bunlara bağlı çok sayıda kurum, meclis ve komisyonların olduğu, bütün kamu kurumlarında nitelikli insan kaynağı, teknik donanım ve kuruluşlar arası koordinasyonun yetersiz olduğu ve ulusal düzeyde belirlenen politikaların da etkin olarak uygulanamadığı saptanmıştır. Bu çerçevede ülkede öncelikle arazi mülkiyet yapısının geleneksel sistemleri de dikkate alıarak yeniden tanımlanması, arazinin ivedi olarak kadastrosunun yapılması ve tapu sicilinin oluşturulması, kırsal ve kentsel alanda gelir kaynaklarının çeşitlendirilmesi, arazi tasarruf sistemi ve kullanımının sürekli izlenmesi ve değerlendirilmesi, kentsel kesimde imar uygulama ve altyapı çalışmaları ile sosyal konut üretimine ağırlık verilmesi, arazi kullanımı ile kişi başına gelir, yoksulluk ve açlıkla mücadele politikalarının entegre edilme ile ekonomik gelişmenin hızlandırılmasının mümkün olabileceği vurgulanmalıdır. Rasyonel arazi politikasının tespiti ve uygulanmasında iyi işleyen piyasanın oluşturulması ve kurumsal kapasitenin güçlendirilmesi gerekmekte olup, bu yapılanmada gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının anahtar rolüne sahip olacakları gözden uzak tutulmamaldır.

Temmuz 2018, 135 sayfa

Anahtar Kelimeler: Arazi mülkiyeti, kırsal ve kentsel arazi kullanımı, arazi kullanımını etkileyen faktörler, arazi politikası ve araçları, Tanzanya'da durum analizi ve politika önerileri

ABSTRACT

Master's Thesis

AN EVALUATION ON LAND OWNERSHIP, LAND USE AND LAND DEVELOPMENT ACTIVITIES IN TANZANIA

Amani Michael UISSO

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

In this study, the characteristics of land assets, the scope of ownership rights, the land tenure systems and the factors affecting land use in Tanzania were analyzed. In addition, the outlines of land management based on growth trends in the urban area and housing problems, and trends of production and economic development in the rural area have been put forward. Within the framework of the existing legal arrangements and policies for rational use and disposal of land resources, land management, basic problems and applied management tools are reviewed and land use and changes in sectors are evaluated in general. In this context, the study aims to analyze land-based activities for sustainable economic development in African countries in general and in Tanzania in particular, and to present the results that can help decision-making bodies, public institutions, researchers, and other stakeholders.

Since Tanzania has a considerable number of natural resources, many activities are carried out together in the country. In Tanzania, which has wilderness areas, hunting reserves, plains in coastal settlements, natural gas, gold, diamond, and tanzanite reserves as well as vast natural resources such as forest lands and other reserve lands, large national parks and protected areas known for their distinctive features are vital to the development of a land management and use system. Plant production and livestock activities are of special importance in the economic activities of the country and the share of agriculture in gross domestic product is 36%, annual population growth rate is 3.1% (very high), and the share of agricultural land in total land ownership of the country is 39 percent. Along with the rapid increase in land demand in the country due to the high population growth, the constant increase in the need of the resident population for land together with nomadic shepherds for conservation, crop production and animal husbandry needs increase the conflicts among the communities and cause land use decisions to not be taken rationally. Agricultural and conservation areas have a great place in alternative uses that

demand land resources in the country and over the past thirty years, overgrowth and expansion of protected areas have reduced the number of sites to be allocated to other uses, and the inability to determine protection-use balances has become a major source of conflict at the local levels.

It is noteworthy that in many African countries, the level of success of the public sector in the development and implementation of management tools for issues such as the organization of land management and access to land resources, land development, land market creation and infrastructure investments have remained limited. In the Tanzania example, important legislative arrangements have been made for rural and urban development areas, and organizations and commissions have been made active at the central, regional and local levels. However, it is observed that there are problems in the implementation of many legal and institutional arrangements, and planning activities that should be done in accordance with the legal regulations cannot be completed. Despite the fact that there are 94.5 million hectares of total land in the country, it has been determined that confusion and complications related to land ownership and usage continue to increase over time as the cadastral works and registration at title deed registry of only 15% of total land assets have been completed. It has been identified that under the current conditions, the amount of real estate of which cadastral works cannot be completed is very high throughout the country; cadastral and title deed procedures cannot be carried out effectively; there are 6 different ministries and related organizations, assemblies and commissions affiliated with or authorized in land management; in all public institutions, qualified human resources, technical equipment and coordination between institutions are inadequate; and policies determined at the national level are not effectively implemented. In this framework, it should be emphasized that first of all, land ownership structure needs to be redefined in the country, taking into consideration traditional systems; urgent cadastre of land must be made and land register must be established; rural and urban area income sources need to be diversified; land tenure systems and land usage should be continuously monitored and evaluated; implementation and infrastructure studies in urban areas should focus on social housing production; and that increasing land use and per capita income, and integrating poverty and hunger-fighting policies would accelerate economic development. Establishing a well-functioning market and strengthening institutional capacity through identification and implementation of rational land policies are required and it should be underlined that real estate development and management specialists will have a key role in this structure.

July 2018, 135 pages

Key Words: Land ownership, rural and urban land use, factors affecting land use, land policy and instruments, analysis of the situation in Tanzania and policy recommendations

ÖNSÖZ ve TEŞEKKÜR

Ülkelerin ekonomik gelişme süreçleri ile arazi mülkiyeti ve kullanım hakları, arazi piyasasının gelişmişliği arasında güçlü bağın olduğu bilinmektedir. Arazi mülkiyet ve arazi geliştirme çalışmaları açıdan özellikle Afrika ülkeleri ve bunlardan Tanzanya gibi gelişmekte olan ülkelerde, toplumun yaşam kalitesinin artırılması, ekonomik büyüme ve gelişme (kalkınma) hedefine ulaşılması ve toplumsal barışın sağlanması açısından kırsal ve kentsel kesimlerde arazi mülkiyeti, kullanımı ve haneler arasındaki dağılımının düzenlenmesi ve arazi piyasalarının geliştirilmesi zorunlu görülmeketdir. Arazi politikası ve uygulama araçları ile arazi yönetimi ve idaresinin geliştirilmesi, esasen bütün toplumlar yönünden yaşamsal öneme sahip bulunmaktadır. Birçok ülkede ya gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümleri, ya da arazi yönetimi bölümlerinde; arazi mülkiyeti, ekonomisi ve yönetimi bütün yönleri ile ele alınmakta ve araştırma sonuçlarına dayalı olarak politika geliştirme çalışması yapılabilmektedir.

Türkiye Cumhuriyet bursları kapsamında verilen destek ile küresel düzeyde akredite olmuş Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda yüksek lisans çalışmamın sonucunda arazi ekonomisi ve yönetimine yönelik ülke örneğinin analizi yapılmış ve ileri düzeyde yapılması gereken araştırmalara yönelik tespitler ortaya konulmuştur. Öncelikle Türkiye'de yüksek lisans çalışmasını yapmama imkan veren TC Başbakanlık Yurtdışı Türkler ve Akraba Toplulukları Başkanlığına (YTB), lisansüstü çalışmam boyunca yol gösteren, maddi ve manevi desteklerini esergemeyen Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı ve danışman hocam sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e en derin duygularla teşekkürü bir borç bilir ve şükranlarımı sunmak isterim. Teşekkürlerimin yetersiz kalacağı tezimi okuyup görüş veren juri üyeleri ile A.Ü. Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü'nün bütün öğretim elemanları, teknik ve idari personeli ile dönem arkadaşlarıma lisansüstü eğitim boyunca kazandıkları her şey için, sevgi ve saygı kelimelerinin anlamlarını bilecek şekilde beni yetiştirerek bugünlere getiren ve benden hiçbir zaman desteğini esirgemeyen yaşamımdaki en büyük şansım olan aileme de sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Amani Michael UISSO
Ankara, Temmuz 2018

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI
ETİK ..... **i**
ÖZET ..... **ii**
ABSTRACT ..... **iv**
ÖNSÖZ ve TEŞEKKÜR ..... **vi**
KISALTMALAR DİZİNİ ..... **x**
ŞEKİLLER DİZİNİ ..... **xi**
ÇİZELGELER DİZİNİ ..... **xii**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Çalışmanın Önemi **1**
1.2.Araştırma Problemi **4**
1.3 Araştırma Amaçları ve Kapsamı **5**
1.4 Araştırmanın Kısıtlamaları ve Kapsamı **7**
1.5 Materyal ve Yöntem **8**
2. KURAMSAL TEMELLER VE ÖNCEKİ ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ **12**
2.1 Teorik ve Ampirik İnceleme **12**
2.2 Temel Kavramlar ve Tanzanya'da Arazi Mülkiyetinin Tarihsel Gelişimi **16**
2.2.1 Tanzanya'da arazi yönetimi **17**
2.2.2 Arazi yönetimi ve kurumlar **17**
2.2.3 Tanzanya'da arazi yönetimine ilişkin kurum ve kuruluşlar **19**
2.2.3.1 Tanzanya'da fiziksel arazi planlaması (imar planı) **22**
2.2.3.2 Tanzanya'da kadastro ve tapulama faaliyetleri **23**
2.2.3.3 Tanzanya'da gayrimenkul değerleme faaliyetleri **24**
2.3 Tanzanya'da Arazi Mülkiyetinin Tarihsel Gelişimi **25**
2.3.1 Alman kolonilerindeki arazi politikası ve arazi tasarruf sistemi **25**
2.3.2 İngiliz kolonilerindeki arazi politikası ve arazi tasarruf sistemi **26**
2.3.3 Bağımsızlıktan sonra arazi politikası ve arazi tasarruf sistemi **27**
2.4 Tanzanya'da Arazi Politikası ve Arazi Yönetimine İlişkin Yasalar **29**

2.5 Seçilmiş Afrika Ülkelerinde Arazi Mülkiyeti ve Arazi Tasarruf Sistemleri 33
2.5.1 Gana'da arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi.....34
2.5.2 Etiyopya'da arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi.....36
2.5.3 Kenya'da arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi.....37
2.5.4 Uganda'da arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi.....39
2.5.5 Nijerya'da arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi 41
2.5.6 Zimbabve'de arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi 42
2.6 Genel Değerlendirme 43
3. TANZANYA'DA ARAZİ MÜLKİYETİ, TASARRUF SİSTEMLERİ VE ARAZİ KULLANIMINDAKİ DEĞİŞİMİN ANALİZİ: MAKRO VERİLER VE GÖZLEM SONUÇLARININ ANALİZİ 46
3.1 Ülke Hakkında Genel Bilgiler ve Değerlendirme.....46
3.2 Tanzanya'da Arazi Tasarruf Sistemi, Arazi Mülkiyeti ve Arazi Türleri.....52
3.2.1 Tanzanya'da arazi tasarruf sistemi kategorileri.....53
3.3 Başlıca Arazi Sınıflarının Değerlendirilmesi.....57
3.3.1 Genel arazi *(general land)*.....59
3.3.2 Kırsal arazi 60
3.3.3 Rezerv arazi.....60
3.4 Tanzanya'da Mülkiyet Hakkından Yararlanma 60
3.4.1 Tanzanya'da arazi mülkiyeti edinme yöntemleri.....61
3.4.2 Tanzanya vatandaşı olmayan yatırımcıların arazi edinimi ve kullanımı 62
3.4.3 Devletin arazi edinimi ve kamulaştırma 62
3.5 Tanzanya'da Arazi Kullanımı ve Tahsislerinin Dağılımı 63
3.6 İşlenebilir Arazi Varlığının Değişimi ve Bunu Etkileyen Faktörlerin Analizi.....67
3.6.1 Modelin çoklu doğrusal bağlantı testi 72
3.6.2 Modelin normallik testi.....72
3.6.3 Değişen varyans (Heteroskedastisite) testi.....73
3.6.4 Tahmin edilen modelin sonuçlarının değerlendirilmesi 75
3.7 Arazi Kullanım Politikalarının Sektörler Açısından Değerlendirilmesi.....78
3.7.1 1995 Ulusal Arazi Politikasına göre arazi dağılımı.....78
3.7.2 1997 Bitkisel Üretim ve Hayvancılık Politikasına göre arazi dağılımı.....80
3.7.3 2006 Hayvancılık Politikasına göre arazi dağılımı.....80

3.7.4 1998 Ulusal Orman Politikası'na göre arazi dağılımı 81
3.7.5 2002 Orman Kanunu'na göre sınırlanmamış orman alanı 81
3.7.6 1998 Yaban Yaşamı Politikası'na göre arazi dağılımı 81
3.8 Arazi Anlaşmazlıklarının Nedenleri ve Çözüm Önerileri 85
3.8.1 Tarım arazisi kullanımı ve hayvancılık arasındaki sorunlar 87
3.8.2 Kentsel genişleme ve kırsal arazilerin değişmesi 88
3.8.3 Toplumsal gelişmeler ve yatırım faaliyetleri 88
3.9 Arazi İdaresi ve Tapu Sicili İşlemleri 89
4. KENTESEL BÜYÜME, ARAZİ MÜLKİYETİ VE GELİŞME İLİŞKİLERİ 94
4.1 Kentleşme ve Kentsel Gelişme Eğilimleri 94
4.2 Kentsel Arazi ve Konut Talebi İlişkileri 99
4.3 Arazi Yönetim Sisteminin SWOT Analiz Sonuçları 103
4.4 Genel Değerlendirme 106
5. SONUÇ VE ÖNERİLER 108
KAYNAKLAR 117
EKLER 126
Ek 1 Arazi Piyasalarında İyi Yönetişim Değerlerini Gösteren Seçilmiş Örnekler 127
Ek 2 Tanzanya'da Ulusal Arazinin Yönteminin Kurumsal Yapısı 129
Ek 3 E-view Program İle İşlenebilir Arazi Regression Analizi Sonuçları 130
Ek 4 Araştırma İçin Hazırlanan ve Kullanılan Verilerin Özeti (Dünya Bankası ve FAO-STAT) 131
Ek 5 1968-2015 Döneminde Tanzanya'da Arazi Çatışmalarının Konularına Göre Dağılımı 133
Ek 6 Tanzanya'da Ulusal Arazi Yöntemi Sisteminin İşleyişi 134
ÖZGEÇMİŞ 135

KISALTMALAR DİZİNİ

ARU	Ardhi Üniversitesi
ESRF	Ekonomik Sosyal Araştırma Forumları (Economic Social Research Forums)
FAO	Dünya Gıda ve Tarım Organizasyonu (Food and Agriculture Organisation)FAOSTAT Dünya Gıda ve tarım organizasyon istatistik bölümü (Food and Agricultural Organisational Statistics)
GOT	Tanzanya Hükümeti/ Devleti (Government of Tanzania)
GSMH	Gayri Safi Milli Hâsıla (Gross Domestic Product)
IUCN	Doğa Koruma Uluslararası Birliği (International Union for Conservation of Nature)
NCA	Ulusal Koruma Alanı (National Conservation Area)
NHC	Ulusal Konut Kurumu (National Housing Cooperation)
NBS	Ulusal İstatistik Bürosu/ Devlet dairesi (National Bureau of Statistics)
NLP	National Land use Plan (Ulusal Arazi Kullanım Planı)
MLHHSD	Arazi, Konut ve İskân Geliştirme Bakanlığı (Ministry of Lands, Housing and Human Settlements Development)
TIC	Tanzanya Yatırım Merkezi (Tanzania Investment Centre)
UN-HABITAT	Birleşmiş Milletler insan Yerleşimleri ve Sürdürülebilir Kentsel Kalkınma Ajansı (United Nations Agency for Human Settlements and sustainable urban development)
UNEP	Birleşmiş Milletler Çevre Programı (United Nations Environmental Program)
URT	Tanzanya Birleşik Cumhuriyeti (United Republic of Tanzania)
USAID	Amerika Birleşik Devletleri Uluslararası Kalkınma Ajansı (United States Agency for International Development)
WB	Dünya Bankası (World Bank)
WDPA	Dünyanın Koruma Alanı Veri tabanı (World Data base of Protected Areas)
PA’s	Koruma Alanları (Protected Areas)
SWOT	Güçlü yönler, zayıf yönler, fırsatlar ve tehditler analizi (Strenth, Weekness, Opportunity and Threats)
VIF	Varyans enflasyon faktörü (Varience Inflation Factor)

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1.1 Araştırma tasarımının bileşenleri 9
Şekil 2.1 Fiziksel arazi bölümü planlama çalışmalarından örnekler 22
Şekil 3.1 Tanzanya'da GSYİH sektörlere göre dağılımı 48
Şekil 3.2 Tanzanya siyasi haritası 49
Şekil 3.3 Tanzanya'da mevcut arazi tasarruf sisteminin tanımlanması 57
Şekil 3.4 Tanzanya'da arazi kategorileri 58
Şekil 3.5 Edinim biçimlerine göre arazi mülkiyeti ve kullanımı 62
Şekil 3.6 Tanzanya'da 1968 – 2015 döneminde işlenebilir arazi varlığının değişimi 68
Şekil 3.7 Modelin normallik testi 73
Şekil 3.8 SPSS programında elde edilen değişen varyans testi sonuçları 75
Şekil 3.9 Tanzanya'da koruma alanlarını gösteren harita 83
Şekil 3.10 Yaban yaşamı ve göçebe toplulukların hayvanları 83
Şekil 3.11 Tanzanya arazi çatışmaları sonucu yaşanan hayvan ölümleri (2016) 87
Şekil 4.1 Kentleşme ve nüfus eğimleri 94
Şekil 4. 2 Nüfus trendlerinin gelişimi 96
Şekil 4.3 2016/2017 yıllarısonrası altıyapı eksikliği ve plansız yollarda sel baskınlarının sonuçları 97
Şekil 4.4 Tanzanya'da gecekondu yerleşim yerleri 98
Şekil 4.5 Kentsel arazi arz ve talebi 99

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Tanzanya'da arazi yönetimine yönelik olarak yapılan yasal düzenlenmeler 32
Çizelge 2.2 Seçilen ülkelerde arazi mülkiyeti sistemleri için zorluklar 44
Çizelge 3.1 Arazi türleri ve arazi kullanımı 64
Çizelge 3.2 Tanzanya'nın arazi kullanımının değişimi (2002-2012) 65
Çizelge 3.3 Tanzanya'da arazi kullanımı 66
Çizelge 3.4 Tanzanya'da arazi kullanımı ve dağılım 67
Çizelge 3.5 Nüfus yoğunluğu ve tarım arazi varlığı 68
Çizelge 3.6 İşlenen arazi kullanımını etkileyebilecek bağımsız değişkenler 71
Çizelge 3.7 Değişen varyans (heteroscedasticity) test sonucu 74
Çizelge 3.8 İşlenebilir arazi varlığındaki değşime ilişkin regressyon analizi sonuçları 76
Çizelge 3.9 Ülkede sektörler tarafından talep edilen arazi miktarları 79
Çizelge 3.10 Turizm ve koruma amaçlı yıllık koruma eğilimleri ve koruma alanlarının genişlemesi 84
Çizelge 3.11 Koruma alanlarının değişimi 85
Çizelge 3.12 Tanzanya'da 1968-2015 döneminde arazi ile ilgili çatışmaların türleri 86
Çizelge 3.13 Ticaret endeksi sıralaması (2018) 89
Çizelge 3.14 Afrika ülkelerindeki arazi yönetimi endeksi (2018) 90
Çizelge 3.15 Avrupa ülkelerinde arazi yönetimi endeksi 91
Çizelge 4.1 Tanzanya'da 1976-2067 yılları arasında nüfus eğilimleri 95
Çizelge 4.2 Resmi olarak planlı arsalar ve plansız araziler (gayri resmi) arasındaki farklar 98
Çizelge 4.3 2012-2016 döneminde beş yıllık kayıtlı arsa üretimi 100
Çizelge 4.4 Tanzanya'da arazi mülkiyeti ve kullanım haklarının güçlü ve zayıf yönleri ile fırsatlar ve tehditlerin analiz sonuçları (SWOT analiz sonuçları) 105

1. GİRİŞ

1.1 Çalışmanın Önemi

Arazi varlıklarının önemi dünya genelinde olduğu gibi Afrika genelinde de sosyo-kültürel, manevi, politik ve ekonomik hayatın merkezinde yer almaktadır. Arazi veya daha genel olarak doğal kaynaklar, ekonomik büyüme ve kalkınma için temel varlıklar niteliğindedir. Birçok Afrika ülkesinde ekonomi, milli gelir, gıda ihtiyaçları ve istihdamın önemli bir kısmı ağırlıklı olarak tarım ve doğal kaynaklardan karşılanmaktadır. Uygulamada, hükümetler tarafından tahsis edilen araziler ve araziye bağlı haklar, genellikle yerel toplulukların arazi kullanım uygulamaları ile çatışmaktadır. Arazi tasarruf sistemi ve konut, kentsel ve kırsal alanda birçok Afrikalı için güvence altında değildir. İlave olarak, Afrika genelinde arazi son derece eşitsiz bir şekilde dağılmış ve kırsal kesimde yaşayanların verimli arazilere erişimi engellenmiştir. Kentsel alanlar daha dinamik, değişken ve tartışmaya konu olmaktadır. Bazı Afrika ülkelerinde zorunlu tahliyelerin uygulanmasından büyük oranda kadınlar, yerli halk, çocuklar ve yoksullar gibi savunmasız gruplar etkilenmekte olup savunmasız grupların durumu kamulaştırma, tahliye ve yeniden yerleştirme sürecinde sıklıkla göz ardı edilmektedir. Arazi varlıkları Afrika'daki birçok çatışmanın kaynağı durumunda olmakla birlikte arazilerin dağıtılması, iskân gibi süreçlerde karmaşık zorluklar yaşanmasına neden olmaktadır. Sonuç olarak, kişilerin araziye bağlı haklarının güvence altına alındığı güvenilir bir arazi sistemi; yoksullukla mücadele edilmesine, tarımda özel yatırımların artmasına, arazi politikalarının oluşturulmasına ve uygulanmasına katkı sağlayacaktır (Anonymous 2018a).

Arazi, anlamı ve önemi yönlerinden farklı meslek disiplinleri ve uzmanlık alanları tarafından farklı şekillerde tanımlanmıştır. Bazı uzmanlara göre arazi; jeolojik süreçlerin bir sonucu olarak oluşmaktadır (Lugoe 2008). Bazı uzmanlar ise araziyi; ekonomik büyüme ve gelişme için kullanılması zorunlu olan yaşamsal kaynaklar olarak ele almakta (Kironde 2009) diğer bir grup kişilere göre arazi ise; insan davranışlarını yönetmek için bir takım

hakların tanımlandığı yasal bir varlık ya da mekan olarak görülmektedir. Kadastro, tapu ve arazi hukuku üzerine yazılmış kitaplardan biri arazi kaynaklarını; "bütün maddi refahın kaynağı" olarak tanımlamakta ve yine söz konusu eserin tanımlar bölümünde arazi; "yeryüzü (toprak) ile altındaki kaynaklar, kayalar ve atmosfer ve toprağa sabitlenmiş her şey" olarak yer almaktadır (Mtatifikolo ve Lugoe 2006). Arazi, doğal kaynak olarak canlıların yaşam merkezi ve sürekliliği için yaşamsal öneme sahip olup, aynı zamanda arazi kaynaklarının ekonomik, sosyal, politik yönlerinin de olduğu bilinen bir gerçektir.

Arazi, Afrika'da hayatta kalma ve gelişme için temel kaynak olarak görülmektedir. Öncelikle arazi, kırsal nüfusun çoğunluğunun geçim kaynağıdır. Afrika'da nüfusun yaklaşık % 60'ının geçimini bitkisel üretim, hayvancılık ve bunlarla bağlantılı faaliyetlerden sağladığı dikkate alındığında, arazinin ekonomik kalkınmadaki rolü ve önemi kendiliğinden ortaya çıkmaktadır (Kironde 2009). Sahra altı Afrika Ülkelerinde tarım sektörünün gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) içindeki payı hala % 25'i aşmakta olup, tarım arazisi varlığı ve kullanımı, Afrika politikasında gelişimin temel faktörü olarak görülmektedir.

Arazi mülkiyeti, ekonomik gelişme ve kalkınma, bir ülke için önemli bir olgudur. İyi bir arazi yönetim modeli ve arazi idare sistemi, özellikle Tanzanya gibi ekonomisi tarıma dayalı olan ülkelerde, sürdürülebilir arazi kullanımı ve geliştirilmesi için dikkate alınması gereken bir unsurdur. Arazi reformu yoluyla kabul edilen arazi mülkiyet sistemi, toplumun demografik özelliklerinden dolayı, uygulamada bazı sorunlara neden olmuştur.

Arazi kavramı için yapılan tanımları özetlemek gerekirse; arazi, üzerinde insan faaliyetlerinin birçok şekilde gerçekleştirildiği bir alan ya da platform (bitkisel üretim, hayvancılık, koruma, yerleşim, altyapı geliştirme, spor ve rekreasyon gibi) olarak ele

alınabilecektir. 1999 yılında yürürlüğe giren Tanzanya 4 no'lu Arazi Kanunu'nda[1] "Dünya yüzeyi ve dünya yüzeyinin altındaki mineral ve petrol hariç bütün materyaller, arazide doğal olarak yetişen bütün bitkiler, binalar ve kalıcı olarak arazi ile bütünleşmiş yapılar" arazi mülkiyeti kapsamı içinde ele alınmaktadır. Bu düzenleme, diğer kanunlar ile mülkiyeti ve kullanım hakkı düzenlenmiş olan diğer kaynakları kapsam dışında tutarak yasal düzenlemeler arasında uyumun korunduğunu açıkça ortaya koymaktadır (Lugoe 2008).

Tanzanya Arazi Kanunu'na göre[2] devlet, arazi kullanımı ve mülkiyet hakkının sınırları ve kapsamını belirlemektedir. Ülkede bireylerin belirli bir arazide kullanım veya oturma hakkı elde edebilmesi geleneksel mülkiyet ya da resmi veya devlet mülkiyeti olmak üzere iki şekilde mümkün olabilmektedir. Belirtilen kanunlarla birey ve kurum/kuruluşlar arazi kullanımı ve mülkiyet hakkını kazanmaktadırlar. Arazi tasarruf sisteminin oluşturulabilmesi için arazi idaresi ve arazi yönetim sistemlerinin iyi çalışması gerekir. Başka bir ifade ile kişilerin edindiği arazi kullanım haklarının güvenliğinin sağlanması ve onlardan faydalanılabilmesi için arazi idaresi ve yönetiminin kurulmuş olması özel önem taşımaktadır. İnceleme sonuçlarına göre ülkede arazi kanunu ile arazi kullanım ve arazi hakları bakımından oluşturulan sistemin; özellikle küçük yüzölçümlü arazi üzerinde dayanarak üretim yapan çiftçileri desteklemediği ortaya çıkmaktadır. Genellikle arazi mülkiyetinin belirsizliği ve anlaşmazlıklar, küçük yüzölçümlü arazi sahipleri yönnden üretim faaliyetlerinin geliştirilmesinin önünde büyük bir engel olarak görülmektedir. Bu çalışmada; Tanzanya'daki arazi mülkiyeti ve arazi tasarruf sisteminin incelenmesi, eksikliklerin belirlenmesi ve bu eksikliklere çözüm önerilerinin getirilmesi amaçlanmıştır.

[1] The Land Act [No. 4 of 1999–herein LA or Cap.113], dealing with General Land and Administration of Land in general; and the Village Land Act, Cap.114 [No. 5 of 1999 –herein VLA or Cap.114] are the principal legislation governing tenure and access to land in Tanzania [1st May, 2001] [G.N. No. 485 of 2001].

[2] The Land Act, 1999 and The Village Land Act, 1999. 1st May, 2001, G.N. No. 485 of 2001.

1.2.Araştırma Problemi

Arazi, ekonomik bir kaynak olmakla beraber bireysel veya kolektif kimliğin oluşumunda ve sosyal, kültürel ve dini hayatın şekillenmesinde önemli bir faktör olarak görülmektedir. Aynı zamanda arazi, mevcut hukuk sisteminde; bireyler, aileler ve toplumlar arasındaki güç ilişkilerini tanımlayan muazzam bir politik kaynak özelliğine sahiptir (Anonymous 2008a). Arazi kaynaklarının kullanımı üzerinde birçok faktörün etkili olduğu bilinmekle birlikte, toplam nüfus, fiziksel nüfus yoğunluğu ile ekonomik faktörlerin en fazla etkili olduğu bilinmektedir (Tanrıvermiş 2003, Bazame 2016, Bazame vd. 2017).

Tanzanya'nın 2012 yılındaki nüfus sayımı sonucuna göre nüfusu 44,9 milyon kişidir. Diğer yandan 2017 Worldometers nüfus istatistiklerine göre Tanzanya'nın nüfusu 57,3 milyon kişi olarak tespit edilmiştir. Nüfusun çoğunluğunun Victoria Göl kıyılarında, verimli kuzey ve güney ovalarında ve kıyı bölgelerinde yerleşim yerlerinde yaşadıkları görülmektedir. Nüfus dağılımı ekonomik gelişimin temelinde tarımın olduğunu göstermektedir. Ülkenin yüzölçümü 88,2 miyon hektar olup, nüfusu yıllık % 3.1 oranında artış göstermekte ve nüfus artışı oldukça yüksek düzeyde bulunmaktadır. Sabit yüzölçümüne karşılık nüfus artışının da sabitlenmesi gerektiği düşünülmekte (Anonymous 2012b), artan nüfusa bağlı olarak kişi başına düşen arazi miktarının azalması kaçınılmaz olmakta ve bu eğilim de özellikle kırsal alandaki arazi anlaşmazlıkların artmasına yol açmaktadır.

Tarımın ülke ekonomisine katkısının çok yüksek olması nedeni ile işlenebilir arazi ve toplam tarım arazisindeki değişimi etkileyen faktörlerin analizi önemli görülmektedir. Ekonomide diğer sektörlere oranla GSYİH'nın yaklaşık % 36'sı doğrudan tarımsal faaliyetlerden gelmekte ve aynı zamanda tarım arazisinin ülkenin toplam arazi varlığı içindeki payı % 39 (Anonymous 2012b) gibi oldukça yüksek düzeyde bulunmakta ve bu da sürdürülebilirlik yönünden önemli görülmektedir. Nüfus artışı ve arazinin bozulması sebebiyle kişi başına düşen arazi miktarının azalması ve tarımsal faaliyetlerin (bitkisel üretim ve hayvancılık) yetersiz kalması sebebiyle aile içi kavgalar ve aşiret çatışmaları

meydana gelmekte ve bu tür durumlardan dolayı arazi kaynakları üzerinde artan bir baskının olduğu görülmektedir.

Arazi sorunları ve arazi mülkiyeti çatışmaları üzerine yapılan çalışmalarda; tarım ve araziye bağlı olan diğer sektörler aracılığıyla adil bir ekonomik kalkınmanın münkün olmadığı görülmektedir. Dünya Bankası'nın arazi konusunda yapmış olduğu çalışmalara göre, arazi tasarruf sisteminin eksikliği, çiftçilerin mülkiyet problemleri, hukuki sorunlar ve arazisini kaybeden çiftçilerin fazla olması, Afrika'nın tarımsal büyümesine önemli bir engel olarak görülmektedir (Anonymous 2013a). Tarımsal gelişmedeki sorunların çoğunlukla arazi tasarruf sistemiyle ilişkili olduğu görülmekle beraber birçok sorun bulunmaktadır. Ancak, temel sorun arazi tasarruf sisteminin başarısıyla doğrudan ilişkilidir.

Güçlü bir arazi yönetimi için, güçlü bir arazi tasarruf sistemi oluşturulması gerekmektedir. Arazi tasarruf sistemi ve ekonomik gelişme birbirleriyle yakından ilişkilidir. Bu araştırmada Tanzanya'da arazi tasarruf sistemi, arazi yönetimi ve yönetim araçlarının ekonomik gelişme ile ilişkisi incelenmiştir. Sonuç olarak araştırma ile arazi mülkiyetinin ve bileşenlerinin incelenmesine ilişkin genel bilgiler ve ekonomik hedeflere ulaşmaya yönelik kısıtlar ortaya konulmuş, mevcut durum analizi ve sorun tanımlama çalışmasının sonuçlarına göre yeni araştırma gereksinimi ve başlıca öneriler sıralanmıştır.

1.3 Araştırma Amaçları ve Kapsamı

Bu araştırmanın amacı, Tanzanya'daki arazi reformundan sonra çıkarılan arazi kanunları çerçevesinde mülkiyet hakkı ve kapsamının kırsal ve kentsel arazi kullanımı ile arazi geliştirme yönlerinden durum analizinin yapılmasıdır. Sömürge (İngiltere ve Almanya) döneminden bugüne kadar olan arazi reformunun genel görünümü dikkate alınarak, araziye dayalı sektörler ve arazi mülkiyeti ile ekonomik kalkınma ilişkisinin yeniden gözden geçirilmesi hedeflenmiştir. Bu çerçevede çalışmanın temel çıktılarını aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

i. Arazi politikasının arazi kullanımındaki dinamikleri ve nüfus artışını, kentleşmeyi ve diğer makro düzeydeki arazi taleplerini artırıp artırmadığını incelemek,
ii. Arazi politikasının ve arazi reformundan kaynaklanan diğer arazi araçlarının, özellikle kırsal alan için arazi piyasasını teşvik etmeyi başarabilmiş olup olmadığını incelemek,
iii. Arazi politikası ile esas alınan arazi araçlarının kullanımı konusundaki uygulananı incelemek, özellikle tarım alanları olmak üzere sektörler arasındaki arazi kullanım çelişkilerini karşılaştırabilmek,
iv. Ülkede mevcut arazi kullanım durumunun tespiti ile kullanım alanlarına göre analizinin (SWOT analizinin) yapılması ve arazi kullanım politikalarının ana hatlarını ortaya koymak, politika araçlarının geliştirilmesi ve uygulama araçlarını tanımlamak.

Belirtilen amaçlara ulaşabilmek için için gerekli olan veri seti; uluslararası kuruluşlar ve ulusal kurumların kayıtlarından elde edilerek araştırmacı tarafından oluşturulmuştur. Hazırlanan veri setinin analizi yapılarak aşağıdaki sorulara cevap bulunması veya araştırma hipotezinin sınanması yapılabilmiştir:

i. Tanzanya'da kentleşme ve nüfusa yönelik politika araçlarının uygulanması ile uygulama sürecine yönelik zorluklar nelerdir?
ii. Arazi tasarruf sistemi ve kırsal alan arazi kullanımı, iyi korunmuş veya güvenli ve arazi kullanımına dayalı sektörler için fayda sağlıyor mu?
iii. Araziye dayalı sektörler özellikle tarım sektöründeki arazi anlaşmazlıkları, arazi reformlarının politika direktifleri kadar iyi ele alınıyor muydu?
iv. Tanzanya'da arazi mülkiyeti ve tasarruf sistemindeki güçlü ve zayıf yönler ile fırsatlar ve tehditler (SWOT analiz sonuçları) nelerdir?
v. Arazi varlığı, kullanımı ve koşulları dikkate alınarak arazi yönetimi ve araçlarının tanımlanması ve bunların etkin olarak uygulanması için kurumsal kapasite ve finansal kaynaklar yeter midir?

1.4 Araştırmanın Kısıtlamaları ve Kapsamı

Araştırmanın yürütülebilmesi için bir takım verilerin toplanması ve doğru kaynakların kullanılması gerekmektedir. Toplanan verilerin yorumlanması için zamana ihtiyaç bulunmaktadır. Bu araştırmayı tamamlayıp olgunlaştırabilmek için, yapılan bütün çalışmalara rağmen, araştırmacının dışında ortaya çıkan bazı engeller ve sınırlamalar ile karşı karşıya kalınmaktadır. Çalışmanın konusundan dolayı ortaya konulan kısıtlamalar da dikkate alındığında, konu ile ilgili daha önce yapılmış çok az sayıda akademik çalışmanın bulunduğu anlaşılmaktadır.

Araştırmanın kapsamını sınırlayan temel etken, ilgili kurumların arazi kullanımı ve bunu etkileyebilecek biyofiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel faktörlere ilişkin verilerinin yetersiz olması ve birçok verinin doğruluğunun tartışmalı ve farklı kurumların verilerinin birbirini teyit etmek yerine çelişmesi olarak görülmektedir. Analiz ve değerlendirme aşamalarında öncelikle verilerin kalibrasyonu yapılmış ve tutarlı olan verilerin analizi ve değerlendirilmesi tercih edilmiştir. Araştırma sonuç raporunda kullanılan dilin Türkçe olmasına karşılık, konu ile ilgili teorik çerçeve ve yaklaşımların İngilizce kaynaklardan elde edilmesi zorunlu olmuştur. Bu nedenle çalışmada bazı kavramların Türkçeye uygun ifade de çevirisinin yapılmasında bazı zorluklarla karşılaşılmıştır. Araştırma için kullanılan fonların, tespit ve inceleme için gerekli ulaşım giderleri, yazım, basım ve diğer giderleri karşılamada yetersiz olması, çalışmanın zamanında ve istenilen kapsamda sonuçlanmasını olumsuz etkilemiştir.

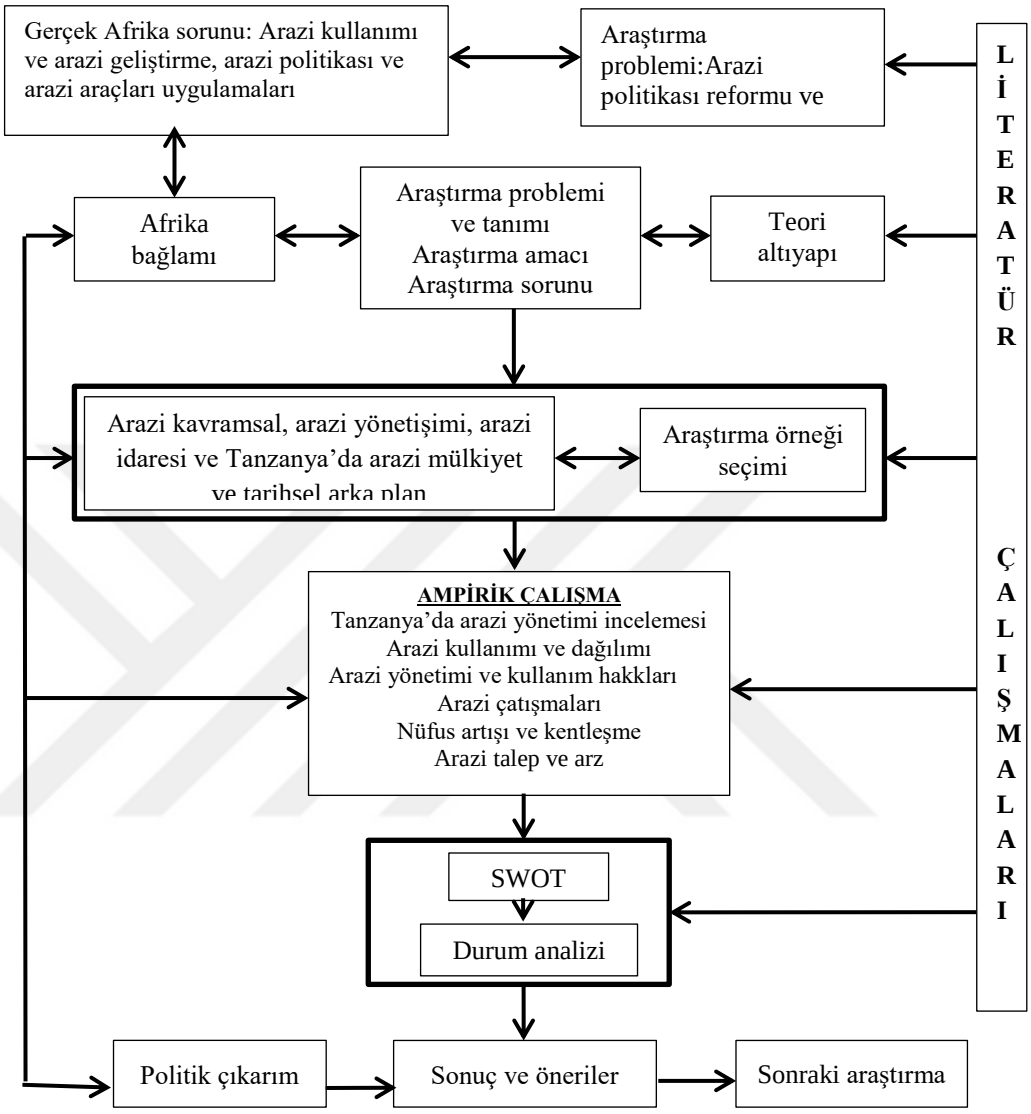
Araştırmanın birinci bölümünde araştırma sorunu, araştırmanın amacı, sorunun genel çerçevesi ve tartışma sunulmuştur. İkinci bölümde konu ile ilgili literatür taramasına yer verilmişitir. Aynı zamanda Tanzanya'nın arazi mülkiyetinin tarihsel ve politik durumu ve Afrika'da seçilmiş olan ülkeler icra ve arazi tasarruf sistemleri incelenmiştir. Üçüncü bölümde Tanzanya'da arazi kulanımının hukuki, ekonomik ve tarımsal yönleri, dördüncü bölümde Tanzanya'da nüfus, kentleşme ve kensel araziye olan talep durumu incelenmiştir.

Beşinci bölümde ise Tanzanya'nın gerek kırsal kesim, gerekse de kentsel arazi sorunları ile ilgili tespitler ve çözüm önerlerine yer verilmiştir.

1.5 Materyal ve Yöntem

Araştırma tasarımı; araştırmanın amaçları, zaman ve para gibi kaynakların mevcudiyeti göz önünde bulundurularak, gerekli bütün verilerin elde edilmesi ve toplanan nitel ve nicel verilerin analizlerinde kullanılacak tekniklerin tespiti için gerekli olan yöntemlerin önceden planlanması olarak tanımlanabilir (Kothari 1990). Bu araştırmanın tasarım aşamasının genel çerçevesi aşağıda özet olarak sunulmuştur (Şekil 1.1). Araştırmanın literatür çalışması ve materyal toplama aşaması ile amprik analiz ve değerlendirme aşamalarında yapılan çalışmaların kapsamının tanımlanması ve sonuçlarının raporlaması, araştırma tasarım modelinin çerçevesini oluşturmaktadır.

Araştırmada hem ikincil veriler, hem de vaka çalışmasıyla ilgili farklı kaynaklardan elde edilen birincil veriler kullanılmıştır. Araştırma sürecinde; önceki araştırmalar, akademik makaleler, yayınlanmış ve yayınlanmamış araştırma raporları, dergiler ve gazeteler ile üniversitelerden ve sivil kuruluşlardan nitel ve nicel veriler elde edilmiştir. Diğer veri kaynakları yurtiçi kuruluşlardan elde edilen veriler birlikte kullanılmıştır. Özellikle Tanzanya resmi kurumların veritabanları, hükümet istatistik kuruluşları, Arazi, Konut ve İskan Geliştirme Bakanlığı, Ulusal İstatistik Bürosu, Tanzanya Yatırım Komisyonu, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Doğal Kaynaklar ve Turizm Bakanlığı, Madencilik Bakanlığı gibi kurumların verileri tek tek toplanarak arazi kullanımı ile bunu etkileyebilecek biyofiziksel, ekonomik ve sosyal verileri kapsayan veriseti oluşturulmuştur. Buna ilave olarak Dünya Gıda ve tarım organizasyon istatistik bölümü (Food and Agricultural Organisational Statistics (FAOSTAT)) ve Dünya Bankası gibi uluslararası kuruluşların verileri ile özellikle son zamanlarda nüfus, arazi kullanımı, arazi örtüsü ve kentleşme ile ilgili verilere erişim sağlanmış ve elde edilen bütün veriler mümkün olduğu ölçüde genel değerlendirme ve ekonometrik analizde kullanılmıştır.



Şekil 1.1 Araştırma tasarımının bileşenleri

Farklı ulusal kurumlar ile uluslararası kurumların verileri arasında büyük ölçüde sapmanın olduğu tespit edilmiş olup, bu sorunun çözümü için araştırmacının yaptığı saha gözlemleri ve seçilmiş yerel uzmanlarla derinlemesine görüşme sonuçları esas alınmıştır. Tanzanya'da çalışma konusu ile ilgili kurumların uzmanları ve diğer uygulayıcılarla derinlemesine görüşme yapılarak ülke örneğinde arazi mülkiyeti, kullanımı ve sorunlarına ilişkin genel durum analizi yapılmış ve derinliğine bilgi edinilmesi ve örnek olaylarla analizlerin güçlendirilmesi mümkün olmuştur. Arazi çalışması aşamasına sayılan bakanlıklar ve üç

büyük kentte belediyeler ve komisyonların başkan ve yardımcıları ile yapılan yüz yüze görüşme sonuçlarına dayalı olarak arazi kullanımında çatışma riskleri ve sonuçları ile yasa dışı kullanımlar ve gecekondu yerleşimlerinin ıslahına yönelik görüşler alınmış ve bu görüşlerden araştırma sonuçlarına göre önerilerin ortaya konulmasında yararlanılmıştır.

Hazırlanan verisetinin analizi; verilerin toplanması ve araştırma sorularını cevaplama amacına yönelik olarak yapılmıştır. Bunun için betimsel istatistik ve istatistiksel modellemelerden faydalanılmıştır. Araştırma sürecinde öncelikle ülkesel düzeyde arazi kullanım modelinin oluşturulması hedeflenmiştir. Tanzanya'ya arazi kullanımı ve arazi kullanım dinamiklerinin tanımlanması ile arazi kullanımı modelinin tahmin edilmesi ve arazi kullanımını etkileyen faktörlerin tespiti ile arazi kullanımı modeline göre kentsel ve kırsal alanda uygulama yapılabilmesi için gerekli olan kurumsal ve yasal düzenleme ile uygulama araçlarının tanımlanması planlanmıştır. Ancak gerek ülkesel düzeyde, gerekse kentsel ve kırsal kesimlerde arazi kullanım modelinin oluşturulması aşamasında konunun kapsamının geniş olduğu, kesimlere göre verisetinin hazırlanmasının mümkün olamadığı ve hazırlanan verilerin güvenirlik ve yeterlilik sorunlarının olduğunun anlaşılması nedeni ile ülkede işlenebilir arazi varlığındaki değişim ve bunu etkileyen faktörlerin ekonometrik analizinin yapılması zorunlu olarak tercih edilmiştir. Elde mevcut veriler, zaman ve diğer kaynak yetersizliği yanından erişilebilir verilerin eksik olması ve güvenirlik sorunları nedenleri ile kentsel ve kırsal kesim arazi kullanım modelleri yerine arazi kullanımı açısından yaşamsal öneme sahip olan işlenebilir tarım arazisi modeli oluşturulmuştur.

Araştırma başta FAOSTAT ve Dünya Bankası gibi uluslararası kurumlar ve ilgili Bakanlıkların verileri kullanılarak işlenebilir tarım arazisi kullanım modeli tahmin edilmiş ve sonuçları tartışılarak arazi yönetimine ilişkin genelleme yapılması tercih edilmiştir. Tarımsal arazi (işlenebilir arazi) modelinin tahmini temel olgu olup, tahmin edicilerin anlaşılması arazi kullanım dinamiği ve arazi politikasının oluşumunun analizi yapılacaktır. İşlenebilir arazi varlığını etkileyen faktörler olarak orman arazisi, koruma alanı, diğer arazi varlığı, nüfus, hayvan sayısı (sığır (baş) varlığı) ve tarımsal teknoloji (özellikle traktör sayısı), tarım ticareti (ihracat), kişi başına GSYİH, yıllık yağış miktarı ve sıcaklık faktörleri

gibi mekânsal, biyofiziksel, ekonomik ve sosyal faktörler irdelenmiş ve arazi varlığına olası etkilerinin yönü ve büyüklüğü analiz edilmiş ve model sonuçları ekonomik, istatistik ve ekonometrik yönlerden değerlendirilmiştir. Tarihsel gelişim ve mevcut durum analizi sonuçları ile ekonometrik analiz sonuçlarına göre ülkede arazi mülkiyetinin gelişimi ve arazi kullanımını etkileyebilen faktörlerin tespiti yapılmış olup, gelecekte yapılması tercih edilebilecek yasal düzenlemelerde dikkate alınması gereken faktörler ortaya konmuştur. Özellikle arazi piyasalarında sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için arazi politikalarını tespit eden ve uygulayan karar organlarının odaklanması gereken olumlu ve/veya olumsuz etkenlerin büyüklüğü tanımlanmış, sorun analizi ve genel değerlendirme sonuçlarına göre arazi politikasının ana hatları tespit edilerek karar organları için öneriler geliştirilmiştir.

2. KURAMSAL TEMELLER VE ÖNCEKİ ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu bölümde, farklı ülkelerde araştırmacı ve uzmanlar tarafından yapılan arazi mülkiyeti ve arazi mülkiyetine ilişkin teorik ve ampirik çalışmalar incelenmiş ve arazi mülkiyetinin kalkınmaya olan etkileri gözden geçirilmiştir. Teorik inceleme sonuçları, arazi kaynakları da dahil olmak üzere doğal kaynakların sürdürülebilirliğinin değerlendirilmesine olanak vermektedir. Ampirik çalışmalar ve raporların sonuçlarına göre arazi kullanım reformları için uzun vadeli arazi yatırımları ve sürdürülebilir arazi yönetimi ile ilgili bilgiler incelenerek arazi kaynaklarının yönetiminin temel çerçevesi incelenmiştir.

2.1 Teorik ve Ampirik İnceleme

Arazi bozulmaları, verimli arazi varlığı, çayır ve meralar ile orman arazilerinin tahribi gibi birçok çevresel problemin sebebi, eksik, yetersiz, tutarsız veya zorunlu olmayan mülkiyet haklarının bir sonucu olarak görülebilir. Bu koşullarda doğal kaynakların ve özellikle arazi üzerindeki mülkiyet haklarının yeterli biçimde tanımlanması ve bunun kamu tarafından desteklenmesi halinde, arazinin korunması için altlık teşkili ve hatta teşvikin olabileceği düşünülmektedir (Bromley ve Cernea 1989, Wachter 1992).

Deininger'e (2003) göre, uygun olmayan arazi yönetimi ve eksik tanımlanmış mülkiyet hakları, insanları mülkiyet hakkını korumak için zor kullanmaya yönlendirir ve çoğu zaman insanlar ekonomik üretime odaklanmak yerine mülkiyet haklarını korumaya odaklanırlar.

Cotula vd. (2006)'ne göre yoksulluk, gerek arazi kaynaklarının yetersizliği veya yokluğu, gerekse tartışmalı mülkiyet hakları nedeniyle araziye erişiminin kısıtlanmasıyla ilişkilidir. Arazi haklarının güvenliği kapsamlı sosyal ve ekonomik etkiye sahiptir. Bu durum, yerel yönetim yapısını ve hane halkının pazarlanabilir üretim kabiliyetini etkilediği gibi, sosyal ve ekonomik strateji ve bunların bütünleyici kimliği, yatırım üzerindeki en büyük teşvik olup, sürdürülebilir arazi kullanımı üzerinde etkili olmaktadır. Mülkiyet hakları aynı

zamanda finansal piyasalara ulaşım kabiliyeti üzerinde de önemli rol oynamaktadır. Güvenli arazi mülkiyeti ve arazi tasarruf sistemi ve haklarının güvenliği, ekonomik kalkınmanın, sosyal ve çevre yönetiminin ve afet ve savaş sonrası yeniden yapılanmanın önemli temel taşlarından biridir (Bell 2006).

Gıda ve Tarım Örgütü (Food and Agriculture Organization-FAO)'nün Sürdürülebilir Kalkınma İçin Arazi Tasarruf Sistemi adlı raporunda; resmi arazi idaresi veya geleneksel arazi mülkiyeti düzenlemelerinin zayıf olması özellikle yoksulları etkilemektedir. Zayıf arazi yönetimi, aynı zamanda, zenginlik yaratmak için arazinin uygun bir şekilde kullanılamadığı anlamına da gelebilmektedir (Anonymous 2008b).

Deininger'e (2003) göre, mülkiyet hakları farklı şekillerde ekonomik büyümeyi etkilemektedir. Bunlardan ilki, güvence altında olan mülkiyet hakları, hanehalkı ve bireyleri yatırım yapmaya teşvik edip genelikle onlara daha fazla krediye erişimi sağlar. Bunun yanı sıra arazi, ekonomik kriz zamanlarında bir güvence oluşturmaktadır. İkinci olarak; uzun süre boyunca arazinin halihazır dağılımının eşit veya adil olmamasının, üretkenliğin yetersizliğine işaret edeceği bilinmektedir. Araziyi verimli bir şekilde kullanabilme, arazi politikasının ötesinde ayrı bir dikkat gerektirmesine rağmen, güvenli ve iyi tanımlanmış arazi hakları, kalkınma ve arazi piyasaları için kilit önem taşımaktadır.

Dercon ve Ayalew (2005) tarafından arazi kullanımı ve yatırım konularında yapılan bir araştırmada, mülkiyet hakkının, kurumların verimlilik, yatırım ve büyümelerinde önemli olduğu ortaya konulmuştur. Çalışmada panel veriler kullanılarak satış hakları ve güvensizliğin hanehalkı yatırım kararını etkileyip etkilemediği analiz edilmiştir. Panel verilerin analizi neticesinde; kısıtlı devir hakları ve kamulaştırma tehdidinin, Etiyopya tarımındaki uzun vadeli yatırımları olumsuz etkilediği, düşük ekonomik büyümenin ve yoksulluğu devam etmesini sağladığı vurgulanmıştır. Bu anlamda verimlilik, yatırım ve büyüme için arazi tasarruf sisteminin önemi ortaya konulmuştur.

Millington (1982) çalışmasında arazinin, bir teminat olarak kendine özgü avantajlara sahip olduğunu ve menkul kıymet olarak kullanılan birtakım varlıklara göre çok daha güvenli olduğunu belirtmiştir. Sabit bir lokasyonun olması, sermaye güvenliğinin sağlanması, düzenli gelir getirmesi ve alım satımının kolay olması avantaj olarak görülmektedir. Bunlar mülkiyetin yasal olarak tanınması ve belgelendirilmesi durumunda geçerildir (Anonymous 2008). Ayn zamanda arazi kaynaklarının yoksulların ekonomik olarak güçlendirilmesi için temel bir varlık olarak hizmet edebileceği ve zor zamanlarda bir garanti sağlayabileceği düşünülmüştür.

Mülkiyet haklarının zayıf olması ya da arazi tasarruf sisteminin güvensiz olması, çiftçilerin örgütlü kurumların kredilerine erişim olanaklarını kısıtlamaktadır (Fede vd. 1988, Rasul 2003). Krediye erişim eksikliği çifçileri altenatif geleneksel yöntemleri tercih etmeye zorlamaktadır (Thapa 1998; Rasul ve Thapa 2003). Böylece ulusal politikalar, kredi kullanımı ve pazarlama tesisleri gibi altıyapı düzenlemelerini ve altıyapı geliştirme faaliyetlerini etkilemek suretiyle arazi kullanım sistemlerini etkilemektedir (Bergeron ve Pender 1999. Rasul 2003).

Kauzeni (1993) tarafından Tanzanya'da köy otoritelerinin kırsal kesimde doğal kaynakların kullanımına yönelik iskan ve yeniden iskan haklarına sahip olduğu belirtilmiştir. Bireysel kullanım için arazi köy konseyi tarafından tahsis edimekte ve arazi, bir hane halkına tahsis edildiği anda artık köy otorisesi ya da konseyi bu arazi üzerinde bir kontrol yetkisine sahip olamamaktadır. Zaman içinde bir köylü, serbest bir şekilde mülkiyet hakkını başka bir köylü ya da gruba ya da köyden olmayan biçimde veya gruba özgür bir şekilde devredebilmektedir. Bununla birlikte, hem köy idarecileri hem de köylüler tarafından kırsal alanlarda mülkiyet ve kalkınma ile ilgili kanun ve prosedülerin bilinmemesi, mülkiyet hakklarının etkin bir şekilde kullanımını olumsuz etkilemektedir.

Kironde (2009), arazinin Afrika'da hayatta kalma ve gelişim için temel bir varlık olduğunu savunmuştur. Arazinin kırsal kesimde yaşayan bir çok kişinin geçim kaynağı olduğunu ileri

sürmüştür. Afrika nüfusunun yaklaşık % 60'ının yaşamını bitkisel üretim ve hayvancılıkla sürdürmesi, Afrika'nın kalkınmasında arazinin önemini vurgulamaktadır. Tarım sekörünün GSYİH'ye katkısı birçok Sahraaltı ülkede % 25'den daha yüksektir. Bu nedenle arazi, Afrika kalkınma politikasının belirlenmesinde en önemli unsur olmaya devam etmektedir.

Sahraaltı Afrika'nın kırsal kesimlerinde arazi yanlızca geçim kaynağı değil, aynı zamanda yatırım yapmak, servet biriktirmek ve miras bırakmak için de temel bir araç olarak görülmektedir. Arazi kaynaklarının tarımsal üretim ve genel olarak ekonomik kalkınmadaki işlevi, önemi, arazi yönetimini kritik bir öneme sahip kılmıştır. Bu durum arazi erişiminin düzenlenmesi ve buna bağlı hakların tanımlanması, arazi mülkiyet ve kullanımına ilişkin uyuşmazlıkların çözülmesini gerektirmektedir.

Güvence altına alınmış mülkiyet hakları, çiftçilere çevresel sürdürülebilirlik ve verimlilik çerçevesinde önemli teşvikler sağlamaktadır (Tenaw vd. 2009). Güvence altına alınmış mülkiyet hakları olmadan, çifçilerin işledikleri arazileri yeterince sahiplenemedikleri, arazi gelişimine yatırım yapmadıkları ve araziyi verimli kullanamadıkları bilinmektedir. Önceki araştırma sonuçları çiftçilerin yatırım yapmada mülkiyet haklarını dikkate aldıklarını ve farklı mülkiyet sistemlerinin plantasyon gibi nispeten büyük sermaye yatırımı gerektiren faaliyetler üzerinde etkisinin olup olmadığı sıklıkla tartışma konusu olmaktadır (Place ve Otsuka 2002). Örneğin, geleneksel arazi tasarruf sistemleri ve arazi tasarruf sistemlerinin güvenilir olmamasının, Gana'daki kakao alt sektöründe önemli ölçüde yatırımların yetersiz olmasına neden olduğu saptanmıştır (Alufah 2015). Birçok ülkede arazilerin tasarruf sistemleri ve özellikle kiracılıkla arazi işlemede, kiralama süresi ile arazinin korunması ve tarım yatırımları arasındaki ilişkilerin sıklıkla tartışma konusu olduğu dikkati çekmektedir.

2.2 Temel Kavramlar ve Tanzanya'da Arazi Mülkiyetinin Tarihsel Gelişimi

Farklı meslek dalları ve araştırmacıların arazi kaynaklarını farklı yönleri ile ele alma eğiliminde oldukları ve tanımlarının kapsamının da buna göre değişim gösterdiği dikkati çekmektedir. Dale vd. (1988)'lerine göre arazi farklı anlamları olan bir terim olarak görülmektedir. Coğrafyacılara göre arazi jeolojik ve jeomorfolojik bir sürecin ürünüdür. Ekonomistlere göre arazi, ekonomik üretim ve gelişmeyi sağlamak için sermaye ile birlikte emeğin değerlendirilmesi ve korunması için gerekli olan bir kaynaktır. Hukukçulara göre arazi, dünyanın merkezinden gökyüzüne kadar uzanan bir hacimdir ve onunla ilişkili olarak kullanım sınırların belirleyen çeşitli hakları kapsar. Sıradan biri için arazi, insan faaliyetlerinin üzerinde gerçekleştirildiği bir boşluk, mekan veya alandır (Barlowe 1986).

Kilal'a (1993) göre arazi, geniş anlamda ormancılık, madenler, balıkçılık alanları ve tüm tamamlayıcı unsuları ile beraber, doğal ve insan yapımı (örneğin; yol, barajlar, dinlenme tesisleri ve binalar gibi) her türlü kaynağı kapsamaktadır. Ona göre arazi etkin ve verimli olabilecek şekilde kullanılması gereken bir kaynaktır.

Tanzanya'da 1999 Arazi Kanunu'na göre arazi; yeryüzünü, yüzeyin altındaki toprak, mineral, petrol ve diğer madeler ve binalar ile diğer bütünleyici unsunlar şeklinde tanımlanmıştır. Böyle tanımlanmasının nedeni arazinin her şeyi kapsayan ve çok boyutlu bir kaynak olarak görülmesidir. Tarihsel gelişim sürecinde hem arazi kaynaklarının kullanımı, hem de bitki örtüsünde değişimin olması kaçınılmaz olmuştur. Özellikle insan faaliyetlerinin sonucu olarak ortaya çıkan bitki örtüsündeki değişiklikler ya da yapılar arazinin özelikleri olarak kabul edilmektedir. Arazi kullanımındaki değişiklik; bitki örtüsü, canlı çeşitliliği, toprak, yüzey suyu dağılımı ve iklim gibi diğer birçok unsur üzerinde potansiyel etkilere sahip bulunmaktadır (Anonymous 1999). Ülke ve bölgesel düzeyde arazi varlığı ve arazinin arsaya dönüşümü açısından hem arazi kullanımındaki değişim, hem de arazi örtüsündeki değişimin birlikte analiz edilmesi gerekmektedir.

2.2.1 Tanzanya'da arazi yönetimi

Dale vd. (1999) tarafından arazi yönetimi; arazi kaynaklarının etkin biçimde kullanılmasına olanak veren bir süreç olarak tanımlanmış ve arazi yönetimi; karar verme ve arazi yönetimi kararlarının uygulanması olarak tanımlanmıştır. Bu çalışmada arazi yönetimi, arazi kaynaklarının sürdürülebilir bir şekilde kullanılması için yapılması gereken kaynakların planlanması, koordinasyonu ve kontrolü gibi konuları içerecek biçimde ele alınmıştır. Özetle arazi yönetimi, arazi kaynaklarının nasıl kullanılacağı konusunda karar verme olarak tanımlanmaktadır. Başka bir ifadeyle arazi yönetimi; tarım, madencilik, yerleşim yerlerinin yönetimi, kentsel ve kırsal alanlarda fiziki planlama gibi çevresel ve sosyo-ekonomik faktörleri de kapsayan bir süreç olmaktadır (Dale 1988).

2.2.2 Arazi yönetimi ve kurumlar

Yönetim kavramı, bir ülkenin bütün düzeylerdeki işlerinin yönetiminde siyasi, ekonomik ve idari yetkilerin tanımlanması ve kullanılmasını ifade eder. Yönetişim ise, vatandaşların yasal haklarını ve yükümlülüklerini yerine getirdikleri karmaşık süreçleri ve kurumları içeren nötr bir kavramdır (Palmer vd. 2009).

Kironde'ye (2009) göre arazi yönetimi; araziye erişim ve arazi kullanımı, çeşitli menfaatlerin uygunlanması ile ilgili kararların alınma süreci, alınan kararların uygulanma şekli ve arazi üzerindeki çıkar çatışmalarının nasıl çözüleceğini belirlemek olarak tanımlanmaktadır. Etkin bir arazi yönetimi açısından devlet politikaları, teknik prosedürler ve yasal düzenlemeler önemli görülmektedir. Çünkü arazi üzerindeki haklar; sivil, siyasi ve insan haklarına aykırı olamaz ve herkese eşit muamele ve fırsatlar sağlamak için siyasi ve idari yeterliliğe sahip olunması gerekir.

Genel olarak arazi yönetimi; arazinin kullanımı ve denetimine, kararların uygulanma biçimine, araziye bağlı hakların yönetilme şekline ilişkin kurallara, süreçlere ve yapılara ilişkindir. Arazi yönetiminde geleneksel kuralların ve kurumların varlığı da sıklıkla görülmektedir. Arazi kurumları, mahkemeler ve arazilerden sorumlu bakanlıklar gibi devlet kurumlarını ve resmi olmayan kurumları içermekte ve yasal politikaların yanı sıra sosyal kabul edilebilirlikten yararlanan geleneksel ve gayri resmi uygulamaları da kapsamaktadır (Palmer vd. 2009).

Özet olarak arazi yönetimi; arazi idaresi ve arazi kaynaklarının ekonomi politiği ile yakından ilişkili bir kavramdır. Kişisel haklar ve kurumsal yapılanmalar, arazi tasarruf sistemi ve koşullarını yansıtmaktadır. Arazi tasarruf sistemi, kişiler ve arazi kaynakları arasındaki ilişkiyi ifade etmekte olup, arazinin kontrolü ile devir ve temlik haklarını, sorumlulukları ve kısıtlamaları tanımlamaktadır. Bu nedenle, yerel toplum düzeylerinde elit ve orta sınıf daha güçlü kullanım haklarına sahip olmakta, alt tabaka zayıf ve güvencesi olmayan haklara sahip olmaktadır. Zayıf ve güvencesiz bir arazi yönetimi, arazi tasarruf sistemi ile ilgili birçok sorunun esas nedenini oluşturmakta arazi mülkiyeti, arazi tasarruf sistemi düzenlemeleri ve iyileştirmeleri, genellikle arazi yönetiminin iyileştirilmesi anlamına gelmektedir (Palmer vd. 2009).

FAO arazi yönetimi ve arazi idaresi için bazı prensipler ve kurallar geliştirmiştir. Yönetişim parametreleri, arazi kullanım ve yönetimine ilişkin somut örnekler ekte sunulmuştur (EK 1). Buna göre arazi yönetimine yönelik farklı yöntem ve ülkelere göre farklılaşan uygulamaların olduğu gözlenmektedir (Anonymous 2007a). Bu kısımda Tanzanya örneğinde arazi yönetimine ilişkin incelenmesi gereken temel konuların çerçevesi açıklanmış ve temel sorun alanlarının tanımı yapılmıştır:

2.2.3 Tanzanya'da arazi yönetimine ilişkin kurum ve kuruluşlar

Arazi, her dönemde birçok devlet kurumu için önemli bir unsur olmuştur. Tanzanya'da arazi yönetiminden sorumlu bakanlığın bağımsızlıktan önceki adı Arazi ve Kadastro Bakanlığı iken bağımsızlık sonrası dönemde birkaç defa Bakanlık isiminde değişikliğin yapıldığı görülmektedir. Farklı dönemlerde Bakanlık isimleri aşağıdaki gibi olmuştur:

- 1961 yılında bağımsızlıktan sonra "Arazi, Ormancılık ve Yaban Hayatı Bakanlığı",
- 1963 yılında Arazi, Yerleşme ve Su Bakanlığı,
- 1968 yılında Arazi, Konut ve Kentsel Gelişme Bakanlığı,
- 1984 yılında Arazi, Doğal Kaynak ve Turizm Bakanlığı,
- 1986 yılında Arazi, Su, Konut ve Kentsel Gelişim Bakanlığı,
- 1987 yılında Arazi, Doğal Kaynak ve Turizm Bakanlığı,
- 1990 yılında Arazi, Konut ve Kentsel Gelişme Bakanlığı,
- 1995 yılında Arazi ve İnsan Yerleşimi Gelişme Bakanlığı,
- 2005 yılından sonraki dönemde Arazi, Konut ve İskan Geliştirme Bakanlığı.

Yapılan bütün değişikliklere rağmen Bakanlık adında "arazi" sözcüğünden vazgeçilmemiş olduğu görülmekte olup, bu yaklaşım biçimi arazinin ülke ekonomisi ve geliştirilmesindeki yaşamsal öneminin bir göstergesi olarak alınabilecektir.

Arazinin doğal kaynak yönetimindeki merkezi rolü, son yarım yüzyılda politikacılar tarafından ülkenin sosyo-ekonomik gelişiminin önemli bir unsuru olarak gösterilmiştir. Ayrıca arazi kaynaklarına dayanan diğer ekonomik sektörleri de temsil eden yeni kurumların oluşturulması aşamasında yine arazi kelimesinin kullanılmış olduğu açıkça görülmektedir. Örneğin, Arazi, Ormancılık ve Yaban Hayatı Bakanlığı, Arazi Yerleşme ve Su Bakanlığı, Arazi Konut ve Kentsel Gelişme Bakanlığı, Arazi, Doğal Kaynak ve Turizm Bakanlığı, Arazi, Su Konut ve Kentsel Gelişim Bakanlığı, Arazi, Konut ve Kentsel Gelişme Bakanlığı gibi isimler bunlara örnek olarak verilebilir.

Ülkede Tanzanya Cumhurbaşkanı adına; Arazi, Konut ve İskân Geliştirme Bakanlığı (Ministry of Lands, Housing and Human Settlement Development - MLHSD) bütün arazilerin ve kentlerin yönetiminden sorumludur. Buradan anlaşılacağı üzere, tüm arazilerin yönetimi Tanzanya Cumhurbaşkanı'nın yetkisi altında bulunmaktadır. Bakanlık organizasyon yapısı içinde; arazi yönetimi, harita ve kadastro, fiziksel planlama ve konut bölümü olmak üzere dört ana bölüm bulunmaktadır. Buna ilave olarak tapu dairesi, gayrimenkul değerleme ve kentsel alanlar için uyuşmazlık mahkemesi (konut ve arazi mahkemesi) olmak üzere üç ana hizmet birimi kurulmuştur. Bakanlık yapılanması içinde arazi kullanım planlaması (ulusal arazi kullanım planlaması komisyonu) ve ulusal konut kurumu ve ulusal konut araştırma ajansı gibi birimler de kurulmuş bulunmaktadır.

Tanzanya Cumhurbaşkanı, toplam arazi varlığının mütevellisi olarak genel arazilerin *(general land)* tahsisi yetkisine sahiptir. Ancak, bu yetki genel olarak MLHSD tarafından yürütülmektedir. Bakanlık, arazi politikalarının ve planların oluşturulması, arazilerin tahsisi ve arazi kaynaklarının yönetimi dahil, rezerv arazi ve genel arazinin *(general land)* idaresinden sorumludur. Ancak Bakanlık için tanımlanan yetkilerin birçoğunun arazi komisyonuna devredilmiş olduğu vurgulanmalıdır[3] (Sundet 2005, Anonymous 2004).

Tanzanya'da 26 bölge bulunmakta olup, her bölge; il, ilçe ve köylere bölünmüştür. Kentsel alanda yetki kullanımı şehir meclisi, belediye meclisi ve ilçe meclisi; kırsal alanda ise ilçe meclisleri ve köy meclisleri arasında dağılmış durumdadır. İlçe meclisleri, belediye makamlarının ve köy meclislerinin faaliyetlerini koordine etmektedir. Köy meclisi ilçe sınırları içinde arazi kullanım planlamasını koordine etmekle görevli bulunmaktadır (Anonymous 2006a, Anonymous 2010a).

[3] The Land Act [No. 4 of 1999–herein LA or Cap.113], dealing with General Land and Administration of Land in general; and the Village Land Act, Cap.114 [No. 5 of 1999 –herein VLA or Cap.114] are the principal legislation governing tenure and access to land in Tanzania. [1st May, 2001] [G.N. No. 485 of 2001]

Köy meclisleri ve ilçe meclisleri, kendi sınırları için planları hazırlamak, orman rezervlerini yönetmek ve gelir tahsil etmekle yükümlüdür. Kırsal alanda meclis üyeleri, kırsal yerleşim yerlerinde ikamet eden bütün yetişkin nüfus arasından seçilmektedir. Meclis üyelerinin dörtte birinin kadınlardan oluşması gerekmektedir. Şehir ve ilçe meclisleri, her bölgeden (belediye bölgesinden) seçilen üyelerden oluşur ve Ulusal Seçim Komisyonu tarafından seçilen pozisyonların sayısına oranla en az üçte bir oranında kadınlara yer verilmesi gerekli olmaktadır (Anonymous 2006a).

Köy meclisi, kırsal arazi kullanımı ve arazi tahsisi hakkında kararlar almakla sorumludur. Bir köy meclisi; arazi sınırlarını tespit eder ve arazi haklarını belirleyerek köylüler arasındaki sınır anlaşmazlıklarını çözmektedir. Bununla birlikte, köy işleriyle ilgili olarak genel politikaların belirlenmesi ve diğer konularda otorite konumundadır. Köy meclisinin yetkisine belediye meclisi tarafından sınırlama getirilmekte ve belediye meclisi, köy konseyinin kararlarını ve Arazi Komisyon üyeleri tarafından temyiz taleplerini de dinlemekle görevli bulunmaktadır (Anonymous 2004, Maoulidi 2006).

Yönetim yapısı, merkezi olmayan arazi yönetimini teşvik etmek için tasarlanmış olsa da, merkezi hükümet Arazi Komiseri ve küçük yerleşim yerlerinde ilçe meclisleri aracılığıyla arazi üzerinde otorite sahibi olmaya devam etmektedir. Örneğin, köy tahsis komisyon kararları Arazi Komiseri tarafından onaylanmalıdır. İlave olarak, Arazi Komiseri ekonomik kalkınmanın yolunu açmak için, parsel sınıflandırmasını içeren kırsal araziden genel araziye *(general land)* dönüştürme ve değiştirme yetkisine de sahiptir. Ancak söz konusu işlem için yasalara göre Arazi Komiseri'nin köy meclisiyle istişarede bulunması ve meclis onayının alınması zorunlu olmaktadır. Birçok yerleşim yerinde, köy konseyleri yetki ve sorumluluklarını yerine getirirken kısıtlanmıştır. Birçok alanda köy konseyi yetkileri ve sorumlulukları (genelikle arazi kanun ve usulleri) bilinmediğinden, sorumluluklar ve özellikle kadınların arazi haklarına ilişkin yükümlülüklerinin yerine getirilemediği vurglanmaktadır (Maoulidi 2006, Bell 2003).

2.2.3.1 Tanzanya'da fiziksel arazi planlaması (imar planı)

Arazi, Konut ve İskan Geliştirme Bakanlığı (MLHHD)'nın bir birimi olan fiziksel arazi planlama bölümü (FAPB)'nün başlıca görevi; şehir ve yerel düzeyde planların hazırlanması, imar uygulaması ve planların onaylanması dahil olmak üzere bütün planlama faaliyetlerinin yürütülmesini sağlamaktır (Anonymous 2011). Yerel yönetimler düzeyinde şehirlerin tasarımı, sürdürülebilir master plan çerçevesinin oluşturulması, arazi kullanım planlarının (Şekil 2.1) kentsel ve kırsal yerleşimler düzeyinde yürütülmesini sağlamak da söz konusu birimin görevleri arasında sayılmaktadır. Yerel yönetimler tarafından yapılan planların onaylanması da FAPB tarafından yürütülmektedir. Esasen Bakanlık Planlama Bölümü; bütün düzeylerde plancılar arası koordinasyon ve kalitenin devamlılığını sağlamak ve profesyonelliği yükseltmek ile sorumludur. Ayrıca, inşaat süreçlerinden önceki yapı izinleri ve inşaat ruhsatları da bu birim tarafından onaylanmaktadır. İlave olarak, kadastro faaliyetleri öncesinde, arazi mülkiyeti ve arazi erişimine ilişkin tüm çalışmalar da söz konusu bölümün görevleri arasında sayılmıştır (Mwiga 2011).



Şekil 2.1 Fiziksel arazi bölümü planlama çalışmalarından örnekler (Anonymous 2017a)

2.2.3.2 Tanzanya'da kadastro ve tapulama faaliyetleri

Arazi Planlama Birimi örneğinde olduğu gibi, Harita ve Kadastro Birimi de MLHHSD'ye bağlı olarak faaliyet göstermektedir. FAPB müdürünün onayı alından sonra geçen onaylı planlar aracılığı ile kırsal ve kentsel alanda kadastro çalışmalarına başlanmakta ve Türkiye'de olduğunun aksine kadastro yerine önce master planın onayı yapılmakta ve daha sonra kadastro çalışmalarına geçilmektedir. Kentsel alanda şehir planları plancılar tarafından hazırlanarak onaylanmakta ve harita mühendisleri de plan bilgilerine göre parselleri oluşturmaktadır. Diğer yandan kırsal alanlar veya yasa dışı kentsel yerleşimlerin sınırları içindeki bütün alanlara dair harita mühendislerinin ölçüm yapmak için ayrılan arazinin yaklaşık konumlarını ve büyüklüklerini gösteren taslak planlardan yararlanarak parselleri oluşturdukları görülmektedir (Silayo 2005). Bu bölümün temel görevleri; topoğrafik, jeodezik ve hidrografik haritalar ile kadastro verilerinin oluşturulmasını sağlamak, ulusal ve uluslararası sınırları araştırmak ve denetlemek, hidrografik haritalar üzerinde kapasite artışı sağlamak olarak belirlenmiştir (Anonymous 2011).

Tanzanya'da harita ve kadastro faaliyetleri halen sınırlı kaynakların izin verdiği ölçüde yürütülen bir faaliyet olma özelliğini korumaktadır. Nüfus artışının neden olduğu arazi kullanım talebini karşılamak amacı ile kadastro çalışmalarının yapılması gibi bir ulusal hedef bulunmamaktadır. Harita ve kadastro faaliyetlerinin yetersiz olmasına bağlı olarak ülke düzeyinde tapu sicilinde kayıtlı arazi varlığı % 15 seviyesinde bulunmaktadır. 2017 yılına kadar yaklaşık 12.500 köy yerleşiminden 11.000'inin idari sınırları belirlenmiş ve köy yerleşimlerinin % 13'ünde arazi kullanım planları yapılarak uygulamaya konulmuştur. Kırsal kesimde yaşayan yaklaşık 320 bin vatandaş mülkiyet sertifikası almış ve 36 adet topluluk belgesi ile 400.000 hektarlık bir alanın kayıt altına alınması sağlanmıştır. Toplam 320.000 mülkiyet sertifikası kırsal nüfusun yalnızca % 5,5'ine verilmiş olup, ülkedeki arazi varlıklarının % 89'unun kadastro faaliyetlerinin tamamlanmamış olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu koşullarda yerel düzeylerde arazi mülkiyeti ve tasarruf sistemlerinin güvenirliği ve araziye erişimin kentsel ve kırsal alanda gelişmenin önündeki temel engellerin başında geldiğinin vurgulanması gerekir (Anonymous 2018e).

2.2.3.3 Tanzanya'da gayrimenkul değerleme faaliyetleri

Tanzanya'daki değerleme faaliyetleri esas olarak özel şirketler ve devlet kurumları tarafından yapılmaktadır. Bütün değerleme raporları gayrimenkul değerleme birimi tarafından onaylanmakta olup, bu birim de MLHHSD'ye bağlı bulunmaktadır (EK 2). Gayrimenkul Değerleme Birimi tarafından zorunlu değerlemeye konu olan işlemler (kanun, yönetmelik veya yasal zorunluluktan kaynaklanan işlemler) ile piyasaya yönelik değerleme işlemleri onaylanmaktadır. Birimin görevleri arasında; değerleme standartlarını koruyarak farklı değerleme çalışmalarını ve raporlarını güncellemek ve onaylamak, arazi ve diğer varlıkların piyasa değerleri ile ilgili araştırmaları yapmak yer almaktadır. Buna ilave olarak ulusal değerleme standartlarının hazırlanması ve bu standartların gözetilmesi ile farklı değerleme kurulları aracılığıyla denetlenmesinden de sorumludur.

Değerleme faaliyetleri; tazminat, sermaye kazancı vergisi, ipotek, sigorta, satış, yatırım, varlık ve finansal raporlama, kira değerinin belirlenmesi gibi amaçlarla yerine getirilmektedir. Ülkede arazi ve diğer taşınmazların vergi değerleri de değerleme uzmanları üzerinden firmalar veya devlet kurumları tarafından yapılabilmekte ve değerleme raporlarının onayı da söz konusu birim tarafından onaylanmaktadır. Yasa dışı yerleşim alanlarının büyümesi ve kadastro faaliyetlerinin yetersizliği nedeniyle bazı değerleme türlerinin uygulanmasında zorluklar yaşanmakta ve değerleme raporlarının sonuçlarına göre tahmin edilen nihai değerler gerçeklikten uzak bulunmaktadır (Anonymous 2011). Diğer bir sorun da altyapı ve üst yapı projelerinin uygulanmasından sonra ortaya çıkabilecek gerçek proje maliyetlerinden daha yüksek tazminat tutarlarının tespit edildiğine tanık olunmakta olup, özellikle yasa dışı kentsel ve kırsal gelişim alanlarındaki yapıların kamu yatırımları için arazi edinimi için boşaltılması aşamasında beklenen ve doğal olarak hatalı biçimde takdir edilen yapı bedeli veya tazminat tutarlarının söz konusu yapıların gerçekleşebilecek maliyet bedellerinden daha yüksek olabildiği dikkati çekmektedir (Anonymous 2010c).

Birçok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi Tanzanya örneği çerçevesinde de farklı amaçlarla arazi ve yapı değerleme çalışmalarının hızla gelişme eğiliminde olduğu, ancak uzman tarafından takdir edilen değerlerin geçerliliğinin teyit edilmesi için gerekli olan norm bilgiler ve kalite kontrol çalışmalarının büyük ölçüde yetersiz olduğu dikkati çekmektedir. Ülkede iyi tasarlanmış vergi amaçlı değerleme sistemi olmasına karşın, henüz coğrafi bilgi sistemi temelli kitlesel değerleme sistemine (mass valuation) geçilmemiş olmadığı görülmekte olup, ülke sınırları içinde kadastro çalışmalarının tamamlanmamış olması da bu yönde bir yapılanmaya olanak vermemektedir. Ülke modelinin analizinden de anlaşılabileceği üzere bir ülkede iyi işleyen değerleme sisteminin kurulabilmesi için öncelikle kadastro ve taşınmaz bilgi sisteminin oluşturulması ve daha sonra nitelikli uzmanların yetiştirilmesi, standartların geliştirilmesi, mesleki örgütlenme ve kurumların oluşturulması zorunludur.

2.3 Tanzanya'da Arazi Mülkiyetinin Tarihsel Gelişimi

Tanzanya'da arazi mülkiyeti ve haklarının geçmişi incelendiğinde; farklı kabilelerin araziye erişim, kontrol etme ve araziyi elden çıkarma yöntemlerine sahip oldukları anlaşılmakta ve bunun 1880'lerden önceki sömürge öncesi dönemlere dayandığı bilinmektedir. Bu dönemde tahsis edilen araziler sadece kullanım hakkını içermiştir. Diğer yandan anlaşmazlık çıkması durumunda, kabile ya da aşiret ileri gelenlerinin (genellikle söz sahibi yaşlılar) yetkisinde geleneksel yöntemlerle çözüm yollarının aranmış olduğu görülmektedir. Ülkede dönemlere göre arazi mülkiyetinin gelişimi incelenmiş olup, araştırma sonuçları aşağıda özet olarak sunulmuştur:

2.3.1 Alman kolonilerindeki arazi politikası ve arazi tasarruf sistemi

Afrika'da sömürgeciliğin ortaya çıkmasının ardından Tanganyika'yı sömürgeleştiren ilk ülke 1885 yılında Almanya olmuştur. Almanya, arazi kaynaklarını kontrol altına alabilmek için, 26 Kasım 1895 tarihli imparatorluk kararnamesinin 1. maddesinde Tanzanya'daki

bütün arazi varlığının "krallık arazisi" olduğunu ilan etmiştir. Kararname bütün araziler üzerinde Almanya'ya tam kontrol imkanı sağlamıştır. Kararnamede; "Özel mülkiyet veya tüzel kişi mülkiyetinde olduğu belirtilen durumlar hariç, Doğu Afrika'daki bütün arazilerde mal sahibi yoktur ve bu topraklar Alman İmparatoruna aittir" hükmü bulunmaktadır.

Fimbo'ya (1992) göre, kararname çiftçiler ve yerleşimcilere arazi kazandırmanın yanı sıra, kırsal alanlarda arazinin yabancılaştırılmasını da kapsamaktadır. Kararnameye göre, herhangi bir arazinin sahibi olduğunu iddia eden kişinin, Alman Sömürge Otoritesi (Germany Colonial Authority – GEAC) veya yerel şefler tarafından çıkarılan belge aracılığıyla mülkiyetini kanıtlamasını zorunlu tutulmuştur (Simba 2003). Ayrıca yerlilerin arazi haklarını korunmak için Kararnameye göre arazinin birden fazla hektarlık yüzölçümüne sahip olması halinde, sahip olunan arazi devredilmek ve/veya 15 yıldan daha uzun süreli olarak kiralanmak isteniyorsa, valinin izninin alınması zorunluluğu bulunmaktadır. Ancak açıklanan kurallar uygulamaya konulmasına rağmen, arazi üzerinde sömürgeciliğin devam ettiği ve sömürge güçlerinin tam kontrolünün olduğu bilinmektedir (James 1971).

2.3.2 İngiliz kolonilerindeki arazi politikası ve arazi tasarruf sistemi

Fransa ile yapılan Versailles Antlaşması (barış anlaşması) gereğince ülke yönetimi, 22 Temmuz 1920 tarihinde İngiliz kolonisine geçmiştir. İngilizler 28 Haziran 1919 tarihinde Versailles Antlaşması ile Fransa'yı etkisi altına almış ve aynı arazi politikasını kabul etmişlerdir. 1923 tarihli ve 113 sayılı Arazi Kararnamesi (Land Ordinance cap 113 of 1923) ile Tanganyika'nın tamamı, işgal edilip edilmediğine bakılmaksızın, kararnamenin yürürlüğe girmesi itibariyle kamu arazisi ilan edilmiştir. Kamu arazisi kavramını uygulamaya sokan kararnameye göre 99 yılı geçmemek şartıyla ilk defa arazi bağışlama yetkisi verilmiştir. Bu bağışlama (granted) sayesinde işletmelere, organizasyonlara ve bireylere mülkiyet hakkı (granted right of ocupancy) verilebilecek ve arazi kullanım şartları tanımlanabilecektir (James 1971).

1928 yılında yürürlüğe konulan kararnamenin uygulama alanı İngilizler tarafından genişletilerek kabile topluluklarına arazi tasarruf hakkı verilmiştir. Fimbo'nun (1992) çalışmasında, mülkiyet hakkının, yerel kanunlara uygun olarak araziyi kullanan ya da tasaruf eden yerli veya yerli topluluk unvanını içerecek şekilde yeniden tanımlandığı savunulmaktadır. Bu toplulukların yöresel kanuna uygun şekilde tasaruf etme hakkı yenilenip tanımlanması yapılmıştır. İngiliz yönetimi altında arazi üzerinde tasaruf hakkına sahip olan yerliler için verilen yazılı bir sertifika (devlet mülkiyetinin belgesi) ile aynı zamanda yerlilere yerleşim hakkı veya devlet mülkiyeti hakkı sahipliği de sağlanmıştır. Ülkede bütün kamu arazilerinin gelirleri; idare tarafından (Vali) bağışlanan arazi sahipleri ve yerli halkın ortak faydası için kullanılacak ve gelirlerin yerli halkın yararına ve ortak menfaat için kullanımı Vali tarafından kontrol edilecektir.

Daha sonra yürürlüğe giren yeni Arazi Kanunu ile arazi tasarruf sistemi yeniden düzenlenmiştir. Kanun ile verilen kullanım hakkı yerel hukuka ve geleneksel kurallara uygun olarak hazırlanmış ve yasalaşarak yürürlüğe girmiştir. Diğer yandan yerel düzeyde kabul edilen geleneksel haklar, hiçbir zaman kanun tarafından verilen haklar ile aynı statüye sahip olmamıştır. Pratikte geleneksel haklar, idare politikalarıyla yönetiminde, kanun ile verilmiş haklar kanunun sınırlandırmasına tabi olmuştur. Toplam 44 yıllık İngiliz yönetimi boyunca ülkede 3,5 milyon dönümlük arazi, yerleşik halkın elinden alınmış ve yerel arazi statüsünden ayrılarak yabancılara devredilmiştir.

2.3.3 Bağımsızlıktan sonra arazi politikası ve arazi tasarruf sistemi

1961 yılında bağımsızlığın elde edilmesiden sonra Tanzanya'da yeni bir arazi reformu uygulanmıştır. Ancak öncekine oranla önemli bir değişiklik yapılmayarak yanlızca mevzuatta geçen başkan (cumhurbaşkanı) kelimesi yerine idareci kelimesi getirilmiştir. Daha sonra az miktarda arazisi olan bir sınıfın ortaya çıkmasından kaçınmak için serbest

kullanım ifadesi kiracı olarak değiştirilmiş[4] ve yürürlüğe giren Devlet Kira Kanunu ile kiracılara da kullanım hakkı verilmiştir[5]. Yine bu dönemde, cumhurbaşkanına Tanzanya Cumhuriyeti'nin ulusal çıkarları için arazi edinme olanağı sağlayan ve arazi yönetim kararlarını güçlendirme amaçlı 1967 tarihli Arazi Edinim Kanunu gibi çeşitli yasal düzenlemeler yürürlüğe konulmuştur. Diğer düzenlemeler ise; 1967 tarihli Arusha Deklarasyonu altında uygulamaya dâhil edilmiştir. Bunlar; 1975 tarihli Köy ve Komün Kanunu, 1982 tarihli Arazi Düzenleme Kanunu ve 1982 tarihli 7 nolu Yerel Yönetim Bölgesi Otorite Kanunu gibi kanunlardır. Belirtilen bütün yasal düzenlemelerin; arazi mülkiyeti sisteminin öncekine kıyasla daha iyi biçime dönüşmesinde ve çoğunluğu küçük üreticilerden oluşan kişilerin arazi satın alma hakkını elde etmelerine etkisinin olduğu vurgulanmaktadır (Anonymous 2005b).

Örneğin, 1967 tarihli Arusha Deklarasyonu'nda ulusal kaynaklar ve hizmetler erişime ve mülkiyet hakkına eşitlik getirmek için bütün önemli üretim araçlarının kamuya ait olması ve kamu tarafından yönetilmesi gerektiğini ifade eden ulusal kalkınmada yeni bir yol haritası ortaya konulmuştur. Arusha Deklarasyonu özellikle kırsal alanda yerleşik küçük üreticilerin hakları yönüyle arazi suistimallerine neden olmuştur. Köylüler 1970'lerde eski yerleşimden yeni komün yerleşimlerine göçmüşler, fakat bu durum onların arazi ve diğer kaynakları kaybetmelerine neden olmuştur. 1967 tarihli Arazi Edinim Kanunu durumu daha da kötüleştirip, Başkana kamu çıkarları adına herhangi bir kişinin arazisine el koyma hakkı vermiş ve bu durum kamu çıkarlarına hizmet etmekten çok başkanlık güçlerinin kötüye kullanılmasına yol açmıştır. Arazileri elinden alınan kişilerin şikâyetleri, ödenen arazi değerinin (kamulaştırma bedelinin) hiçbir zaman adil olmadığı konusuna odaklanmaktadır. Arusha Deklarasyonu ve arazi reformlarından sonra arazi sektörü çeşitli zorluklarla karşılaşmıştır. Bu dönemde arazi yönetiminde görülen rüşvet ve kötü yönetim nedeniyle yoksulların sahip olduğu araziler zenginlerin ve politik elitlerin eline geçmiştir. Az

[4] Government Lease Act (cap 523) of 1963.
[5] Conversion of Right of Occupancy Act No. 44 of 1969.

miktarda araziye sahip olanların yaşadığı problemler arazi idaresinde büyük dönüşüm olarak adlandırılmıştır.

Yaşanan sorunlara çözüm bulmak amacıyla 1990 yılından beri arazi sorunlarıyla ilgili başkanlık komisyonu kurulmuştur. Komisyon tüm ülkede kamuoyu araştırması yaparak bütün sosyal grupların haklarını, çıkarlarını ve değerlerini dikkate alan altenatif arazi kullanım sistemini tavsiye etmiştir. 1991 yılından itibaren arazi reformları Tanzanya'daki arazi tasarruf sistemi ve gelişimi üzerine önemli bir dönüm noktasına işaret etmektedir. Başkanlık komisyonunun arazi problemleri üzerine yaptığı araştırmalar, 1995 ulusal arazi politikasının doğmasına neden olmuş ve bunun sonucunda 1999 yılında 4 no'lu Arazi Kanunu ve 5 no'lu Kırsal Arazi Kanunu olmak üzere yeni arazi kanunları uygulamaya konulmuştur. Ancak, mevcut durumda başkanın hükümet adına araziye sahip olma hakkı devam etmiştir. Bu hakkın köy konseyi veya ilçe meclisleri gibi diğer bölgesel konseylere devredilmesi yerine, hükümet adına arazi sahibi olma yetkisi korunmuştur.

Tanzanya'da arazi mülkiyetinin kontrolü ve yönetimine ilişkin mevcut durum şöyle özetlenebilir: Tanzanya vatandaşları adına arazi tasaruf yetkisi başkana verilmiştir. Yönetim açısından ülkenin toplam arazi varlığı; genel arazi, kırsal arazi ve rezerv arazi olarak üç sınıfta toplanmıştır. Başkan, belirtilen üç sınıftan birinde olan araziyi başka bir sınıfa geçirmeye veya arazinin tanımlanan cinsini değiştirme yetkisine sahip bulunmaktadır. Ancak yukarıda açıklandığı üzere arazi varlığının % 85'inin kadastro çalışmasının yapılamamış olduğu ve parsel ölçeğinde kullanım biçim yönünden tespitin tamamlanmamış olduğu ülkede arazilerin üç ana sınıf içinde değişiminin başkan tarafından nasıl yapılacağı da başlı başına sorun teşkil etmektedir.

2.4 Tanzanya'da Arazi Politikası ve Arazi Yönetimine İlişkin Yasalar

Özet olarak ulusal arazi yönetimi, arazi kullanım kurallarının belirlenmesi ve uygulanması şeklinde tanımlanabilir. Arazi yönetimi, resmi anlamda geniş bir sistemi ve süreci

içermektedir. Arazi haklarının devir işlemleri; satış, kiralama, ipotek, bağış ve miras yoluyla intikal şeklinde olabilmektedir. Makro düzeyde resmi belgelere göre arazi politikasının ana hatları aşağıdaki gibi özetlenebilir:

Ulusal Arazi Politikası (1995): Siyasi bağımsızlığın kazanılması (1961) sonrası tutarlı ve kapsamlı bir arazi politikasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu arazi politikası aracılığıyla arazi mülkiyeti ve arazi tasarruf sistemi tanımlanarak kırsal ve kentsel alanlar için uygun bir arazi yönetimi ve tahsis imkânının sağlanması hedeflenmiştir. Buna ilave olarak geçmiş dönemlerde oluşturulan ekonomik ve sosyal reformlara uyumun sağlanmasıma da özen gösterilmiştir. Aşağıda sıralanan hedefler doğrutusunda yeni bir arazi politikasına ihtiyaç olduğu ifade edilmiştir:

a) Arazi kullanımındaki değişiklik ve nüfus artışının dikkate alınmasını sağlamak,
b) Mera arazisi talebini arttıran ve arazi bozulmalarına neden olan nüfusu kontrol etmek,
c) Tarım arazilerinin marjinal arazilere dönüşmesini engeleyerek çevreyi korumak,
d) Bitkisel üretim, hayvancılık, orman alanları, yabani yaşam alanları, su kaynakları ve maden sahaları arasında arazi kullanımından kaynaklanan çatışmaları azaltmak,
e) Yerleşim, sanayi ve ticaret için gerekli olan arsaları sağlamak ve değerli tarım arazilerinin tarım dışı kullanımlara ayrılmasını önlemek,
f) Ekonominin liberalleşmesi ve yatırımların teşviki sonucunda araziye ihtiyaç duyan potansiyel yatırımcıların işlerini kolaylaştırmak,
g) Kırsal yerleşim programının (Vijiji Operasyonu 1973-1976) geleneksel arazi mülkiyeti üzerindeki etkisini düzenli hale getirmek ve onaylamak,
h) 1992 yılından beri çoğulcu bir siyasi sistem altında bireysel arazi haklarını korumak ve
ı) Yerel halkın geleneksel arazi mülkiyeti hakları ile ilgili Temyiz Mahkemesi'nin kararlarını onaylamak.

Arazi Kanunu'nda Ulusal Arazi Politikası'nın amaçlarını yerine getirmek üzere kırsal alanlar dışındaki arazilere ilişkin temel direktifler belirlenerek arazi kullanım hedefleri ve

yasal çerçeve belirlenmiştir. Yeni ulusal arazi politikasının temel ilkeleri, yeni yürürlüğe konulan arazi kanunlarına dâhil edilmiş[6] ve bu yönde hazırlanan tasarı da 1999 yılında Parlemento tarafından kabul edilerek yasallaşmıştır. Yeni arazi kanunları Mayıs 2001 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yeni arazi kanunun temel ilkeleri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir:

(i) Tanzanya'daki tüm araziler kamu arazisi olup, bütün vatandaşlar adına tasaruf yetkisinin cumhurbaşkanına tahsis edilmiş olması,
(ii) Arazideki mevcut hakların ve uzun süreden beri devam eden arazi kullanımının kanunla açıklığa kavuşturulması ve güvence altına alınması,
(iii) Bütün vatandaşların arazi dağılımı ve araziye erişim hakları bakımından eşit olması,
(iv) Herhangi bir kişinin veya kuruluşun kullanabileceği arazi miktarının düzenlenebilmesi,
(v) Arazinin verimli biçimde kullanılması ve böyle bir kullanımın sürdürülebilir kalkınma ilkelerine uygun olmasının sağlanabilmesi,
(vi) Mülkiyet hakkı veya uzun süreli kullanım hakkı, hükümet tarafından kamulaştırılması veya müdahale edilmesi durumunda, arazi sahibine tam, adil ve zamanında tazminatın ödenmesi,
(vii) Verimli, etkili, ekonomik ve şeffaf bir arazi değerleme sisteminin kurulması,
(viii) Bütün vatandaşların, arazilerinin kullanımı ile ilgili konularda karar alma sürecine katılmalarının sağlanması,
(ix) Kırsal ve kentsel alanlardaki küçük arazi sahiplerinin, hayvancılık veya bitkisel üretim yapan çiftçilerin dezavantajlı olmasını engellemek için arazi piyasasının işletilmesini kolaylaştırılması ve düzenlenmesi,
(x) Arazi kanunlarının, tüm vatandaşlar tarafından kolaylıkla anlaşılabilir ve erişilebilir olmasını sağlamak için kuralların konulması,

[6] The Land Act [No. 4 of 1999–herein LA or Cap.113], dealing with General Land and Administration of Land in general; and the Village Land Act, Cap.114 [No. 5 of 1999 –herein VLA or Cap.114] are the principal legislation governing tenure and access to land in Tanzania. [1st May, 2001] [G.N. No. 485 of 2001].

(xi) Arazi anlaşmazlıklarının çözümlenmesi için gecikmeden davaların görülmesi ve yargı kararlarının; bağımsız, hızlı ve adil olacağı sistemin oluşturulması,
(xii) Her türlü medyayı kullanarak kamu ve yetişkin eğitimi programları yoluyla arazi idaresi ve arazi kanunu hakkında bilgilerin yaygınlaştırılmasının sağlanması,
(xiii) Her yetişkin kadının arazi edinmesi, mülkiyetinde tutması ve kullanım hakkına sahip olması gibi hakların, erkeklerin hakları ile eşit tutulmasının sağlanması.

Yeni arazi politikaları ve yasal düzenlemeler ülkenin gelişmesinde bir dönüm noktası olarak görülmektedir. Yeni arazi kanunlarının uygulanmasının, liberalleşmiş serbest piyasa ekonomisi ve yoksulluğun ortadan kaldırılması stratejisi uyarınca, hükümetin ekonomik ve sosyal kalkınma hedeflerine önemli ölçüde katkı yapacağı düşünülmektedir. Aşağıda tarihsel gelişim süreci içinde yapılan farklı yasal düzenlemelerin temel amaçları ve kapsamları özet olarak sunulmuştur (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1 Tanzanya'da arazi yönetimine yönelik olarak yapılan yasal düzenlenmeler

Yasal Düzenlemenin Adı	**Açıklaması**
1967 tarihli Arazi Edinme Kanunuı	Kamusal amaçlar doğrultusunda arazi edinimi için Cumhurbaşkanının yetkilerini tanımlamıştır.
1974, 2009 ve 2013 tarihli Yaban Hayatı Koruma ve Yönetim Kanunları	Koruma alanları ve yaban hayatının sürdürülebilirliği ve diğer konulardaki görev ve yetkileri tespit edilmiştir.
1997 tarihli Tanzanya Yatırım Kanunu	Yabancılar için yatırım amaçlı arazi edinimi sağlamak, ortak girişimlerde bulunmak, yatırım amaçlı arazi bankası oluşturmak gibi yetkileri tanımlamıştır.
1999 tarihli Arazi Kanunu ile 2004 tarihli Arazi (Değişiklik) Kanunu ve 2011 tarihli Yönetmelikler	Kentsel alanlardaki arazi mülkiyetine yönelik kuralları belirler, 2004 yılında Tanzanya'daki ipotekli kredi alanında finans sektörünün korunması için değişiklik yapılmıştır.
1999 tarihli Kırsal Arazi Kanunu ve 2001 tarihli Kırsal Arazi Düzenlemeleri Kanunu	Kırsal arazinin yönetimi ve idaresi ile diğer ilgili konularda yasal bir çerçeve oluşturulmuştur (örneğin geleneksel arazi haklarının resmileştirilmesi).

Çizelge 2.1 Tanzanya'da arazi yönetimine yönelik olarak yapılan yasal düzenlenmeler (devamı)

2002 tarih ve 2 No'lu Arazi Uyuşmazlık Kanunu[7]	Arazi ile ilgili konulardaki çatışmalar için çözüm mekanizması oluşturulmuştur.
2002 tarihli Orman Kanunu ve 2004 tarih 19 No'lu Kanunlar (Çeşitli Değişiklikler)	Orman koruma ve yenilenme sorunları için yasal çerçeve tesis edilmiştir.
2004 tarihli Arazi Kanunu Değişikliği	Alacaklı ve borçlu menfaatleri arasındaki dengeyi sağlamak için Tanzanya'da ipotek kredi için yasal çerçeve gözden geçirilerek yeniden düzenlenmiştir.
2006 tarih ve 6 No'lu Şehir Plancıları Tescil Kanunu	Şehir planlama uygulamaları ve denetim mekanizması düzenlenmiştir.
2007 tarihli 8'inci Kentsel Planlama Kanunu[8]	Şehir ve Ülke Planlama Yönetmeliği 1961 yılında değiştirilerek 1956 'cap' 378'in yerini almıştır. Bu Kanun, kentsel alanlarda düzenli ve sürdürülebilir kalkınma hedefine yönelik yol haritası ortaya koymuştur.
2007 tarih ve 6 No'lu Arazi Kullanım ve Planlaması Kanunu [9]	Kırsal alanlarda arazi kullanım planlarının hazırlanması, idaresi ve uygulanmasına yönelik prosedürü açıklamıştır.
2008 tarihli Kat Mülkiyet Kanunu[10]	Kat mülkiyeti tesisi ve yönetimine ilişkin prosedürleri tespit etmiştir.
2010 tarihli Madencilik Kanunu	Madencilik faaliyetleri ve arazi üzerindeki bütün madencilik ruhsatları ile ilgili işlemleri açıkça tespit etmiştir.

2.5 Seçilmiş Afrika Ülkelerinde Arazi Mülkiyeti ve Arazi Tasarruf Sistemleri

Afrika ülkelerinde arazi mülkiyetinin gelişimi ve mevcut durumuna ilişkin karşılaştırmalı çalışma sayısının sınırlı olduğu ve bu çalışmaların da kıtanın tamamı yerine sınırlı sayıda ülkeyi kapsayan raporlardan ibaret olduğu görülmektedir. Çalışmanın bu kısmında seçilmiş

[7] URT, The Land (Assessment of the Value of Land for Compensation) Regulations of 2001, Government Printers, Tanzania, Dar Es Salaam.

[8] URT, The Urban Planning Act of 2007, Government Printers, Tanzania, Dar Es Salaam.

[9] URT, The Land Use Planning Act no 6 of 2007, Government Printers, Tanzania, Dar Es Salaam.

[10] URT, The Unit Titles Act No. 17 of 2008, Government Printers, Tanzania, Dar Es Salaam.

Afrika ülkeleri olan Gana, Etyopya, Kenya, Uganda ve Zimbabve'de arazi mülkiyeti ve tasarruf sistemleri irdelenmiş ve seçilmiş kriterler yönünden Tanzanya'daki durum analizi sonuçları ile karşılaştırma yapılmasına özen gösterilmiştir. Afrika ülkelerinde sömürge öncesi, sömürge dönemi ve bağımsızlık sonrası arazi mülkiyet ve kullanım sistemlerinin karşılaştırmalı analizine dayalı olarak ekonomik gelişme trendinin yavaşlığı veya az gelişmişliğin nedenlerinin analizinin mümkün olabileceği düşünülmektedir.

Afrika ülkelerinde arazi tasarruf sistemlerinin ortak bir karakteristiğe (sömürge dönemi sistemi) sahip olduğu görülmektedir. Araştırma kapsamında; seçilmiş ülkelerin doğal yapısı, ekonomik durumu ve önemi, ülkelerin konumu, kültürel ve çevresel koşulları, tarihsel geçmişi ile arazi mülkiyet ve tasarruf sistemleri uygulamaları birlikte dikkate alınarak seçilmiş ülke örneklerinin karşılaştırılması yapılmıştır. Dünyada teknolojik değişim, ekonomik gelişme ve dönüşüm, nüfus artışı ve şehirleşme sorunları, gerek Afrika kıtasının genelinde, gerekse Tanzanya'da geleneksel arazi tasarruf sistemleri üzerinde değişiklik yapılması için yoğun baskı oluşturmuştur. Afrika'da ve Tanzanya'da arazi sektörüne yönelik değişiklikler, geleneksel arazi tasarruf sistemleri uygulamaları, çevresel arazi uygulamaları ve ayrıca ülkelerin tarihsel temelleri nedeniyle bazı zorlukları içermektedir. Zimbabve ve Güney Afrika gibi bazı ülkelerde arazi reformlarının ekonomik sorunlara neden olduğu görülmektedir.

Gelecek yıllarda yapılması gereken kıta düzeyinde arazi mülkiyeti, tasarruf sistemleri ve kullanım durumlarına yönelik kapsamlı saha çalışmaları için altlık teşkil etmesi ve Tanzanya'da durum analizi ile karşılaştırma yapılabilmesi için aşağıda seçilmiş ülkelerin arazi mülkiyet ve tasarruf sistemleri hakkında özet bilgi verilmiştir:

2.5.1 Gana'da arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi

Gana, etnik grupların yerel politik düzenlerini ve sosyo-kültürel farklılıklarını yansıtan özel ve karmaşık bir arazi tasarruf sisteminin simgesidir (Fiadziagbey 2006). Ülkede kırsal ve

kentsel araziler olmak üzere iki büyük arazi sınıfı bulunmaktadır. Geleneksel arazi tasarruf sisteminin baskın olduğu ülkede arazi mülkiyeti ve tasarruf sistemi; geleneksel yapı ile yasal düzenlemelere dayalı olarak yönetilmektedir. Arazi tasarruf sistemi genellikle bir sistematiğe bağlanmış olmakla birlikte, yazılı hukuk kurallarının; açık kurallar ve yaptırımlarla sömürge hukukuna dayandığı görülmektedir. Bu yazılı sistemlerin yönetimi hükümet yöneticilerinin ya da yetki verilmiş otoritelerin elindedir. Arazi hakları, arazi mülkiyetinin sonuçlanması ile tahsis edilmekte ve onaylanmaktadır (Sewormu vd. 2015).

Geleneksel arazi tasarruf sistemi çoğunlukla yazılı olmayan doğasıyla esnek, devredilebilir ve belirli yerel uygulamalara dayanmaktadır. Burada, arazi çoğunlukla geleneksel yönetici, rahip, yaşlılar meclisi, aile veya toplumu temsilen bir soy tarafından yönetilmektedir. Ülkede geleneksel kurallar ve yasal düzenlemelerin arazi yönetimi ile uygulamada ortaya çıkan zorluklara çözüm arayan kuruluşlardan oluşan karmaşık bir yapının mevcut olduğu yasal çoğulculuk sisteminin mevcut olduğu dikkati çekmektedir (Sewornu 2010).

Ülkede üç aşamalı arazi mülkiyet sistemi bulunmaktadır: Eyaletin güveni için başkan tarafından yönetilen eyalet arazileri (yaklaşık % 18), yasal mülkiyet hakkının eyalete aktarıldığı ve geleneksel kullancıların tasarrufundaki araziler ve üçüncü kategori olarak ülkedeki arazilerin yaklaşık % 80'ini oluşturan geleneksel arazilerdir. Geleneksel araziler üzerinde sadece araziye sahip olan grup üyelerinin hakkı bulunmaktadır (Anonymous 2007b). Bu sistem içindeki arazi tasarruf hakları serbest olarak transfer edilebilmektedir. Hak sahibinin faydalandığı ortak hukuk olarak bilinen mülkiyet hakkı sistemi kurulmuştur. Kiralanan arazi çoğunlukla miras bırakılabilen 99 yıl süreli kiralama işlemine dayanmaktadır. Kiracı, ortak hukuk düzenine dayalı arazi mülkiyet sisteminde, bütün haklardan faydalanabilmektedir (Sewormu vd. 2015).

Arazi tasarruf sisteminin ve mülkiyet hakkının güvencesiz yapısı, ortak hukuk ve geleneksel arazi tasarruf sistemi altında bulunan kırsal ve kentsel araziler içinde oldukça yüksek pay almaktadır. Geleneksel arazi tasarruf sisteminin güvencesizliğinin nedeni; nüfus

artışı, artan gıda ve biyoyakıt talebi, kentleşme ve arazi alım-satımının ticarileşmesi gibi baskılar altında değişen kurumlar ve kurallar olarak görülmektedir (Cotula ve Neves 2007). Ortak hukuk düzenine dayalı arazi tasarruf sisteminin güvensizliği, devletin özel mülkiyete müdahalesinin bir sonucudur. Arazi tasarruf sisteminde güvencesizliğin bir sonucu olarak arazi tecavüzleri, çoklu arazi satışları, geliştirme projeleri, geleneksel arazilerin sınırlarının belirlenmemiş olması, tazminat ödenmeden kamu kurumlarının zorunlu arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmaları, arazi kullanımındaki çatışmalar (maden şirketlerine karşı tarımsal üretim yapanların mücadelesi gibi) ve bu çatışmaları yönetmesi gereken yönetimin zayıflığı olarak sıralanabilecektir. Ülkede 2006 yılında ihtisas mahkemelerin kurulmasından önceki dönemde 66.000 adet arazi ihtilafının bulunduğu ve bunun önemli bir güven sorununa işaret ettiği vurgulanmalıdır. Bu yapının neden olduğu temel sonuçlar; işlevsiz arazi piyasaları, yüksek fiyatlar, yaygın yoksulluk ve yetersiz yabancı yatırımları olarak sıralanabilir (Anonymous 2015).

2.5.2 Etiyopya'da arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi

Etiyopya'da araziye erişim ve arazi kullanımı, millileştirilen arazi kullanım sistemine dayanmaktadır. Ülkede orman ve mera gibi kaynakların mülkiyet hakkı devlete aittir ve vatandaşlar bu tür arazilerde yalnızca intifa hakkına sahiptirler. Bunun nedeni 1975 yılında çıkarılan ve 1995 Anayasası ile yürürlüğe giren sosyalist arazi reformudur (Birihanu 2002). Bu reform ile arazilerin kamulaştırılmasının yanı sıra bir yeni arazi yönetim sistemi de getirilmiştir. Merkezi politikanın kabul edilmesi ile mülkiyet hakkı, transferi ve vergileme sorunları, yerel yönetimlerin görev alanına bırakılmıştır. Ancak belirtilen hakların bir bölgeden diğerine farklılık gösterdiği görülmektedir (Mekonnen 2015).

Ülkede arazi kiralama piyasaları yasallaşmış ve birçok kentte kiralama sistemi benimsenmiş olmakla beraber, kiralama süresi seçilen projeye göre değişebilmekte, ancak maksimum kiralama süresi 99 yıl olarak tespit edilmektedir. Ülke nüfusunun yaklaşık % 10'u göçebelerden oluşmakta ve bunlar kullanılabilir arazi varlığının % 40'ını işgal

etmektedirler. Bu göçebe topluluklar, sınırlandırılmış arazi kullanımı ve erişim hakkına sahiptirler (Helland vd. 2006). Ülkede kamu otoritesinde arazi tasarruf sistemine henüz yeterince önem verilmediği ve arazi kaynaklarının etkin ve verimli kullanımına yönelik düzenleme ve uygulamaların çok yetersiz olduğu görülmektedir.

Geçmiş yıllara kıyasla ortakçıların kiralanmış arazileri ne kadar süre ile kullanabileceklerine dair verilen iznin süresi genellikle bilinmemektedir. Ancak yasal olarak ülkede el koyma ve tahliye oranlarının düşük seviyede olduğu ve tarımsal üretim amaçlı yatırıma önem verildiği görülmektedir (Klaus 2003). Günümüzde ülke içinde arazi mülkiyeti ve kullanımında hala yüksek bir güvenlik ortamının sağlanamamış olmasına rağmen, bazı önemli gelişmelerin olduğu dikkati çekmektedir. Anayasa'nın kamulaştırma bedeli ödenmeksizin kamulaştırma yapılmasına karşı halkı korumasına ve insanlar için eşit işlem yapılmasını garanti etmesine rağmen, ülkede fiili durum veya uygulamanın böyle olmadığı görülmektedir. Genel olarak arazi tasarruf sistemi, hakların devredilebilirliğinin sınırlı olması nedeniyle güvensiz görünmektedir. Devlet hala arazi üzerinde nihai haklara sahiptir, yerel veya uluslararası makamların istediği zaman istediği şeyi yapma gücü bulunmaktadır. Arazi mülkiyeti ve tasarruf sistemlerine yönelik yüksek güvensizlik oranı, kırsal ve tarımsal faaliyetler ile uğraşan farklı arazi kullanıcı gruplarının mülkiyet çatışmalarının artmasına neden olmaktadır (Mekonnen 2015). Ülke içinde arazi yönetimine ilişkin ulusal bir kurumun, prosedürlerin, kuralların veya yaptırımların bütünlüğünün olmaması, siyasi otorite açısından bir zayıflık olarak değerlendirilmektedir. Bu yapı aynı zamanda yasal çerçevenin yerel düzeyde zayıf biçimde uygulanmasına da neden olmaktadır (Anonymous 2015).

2.5.3 Kenya'da arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi

Kenya'da arazi mülkiyetinin gelişimi kritik bir konu olup, arazi mülkiyeti kentsel gelişimde sosyal, ekonomik ve politik yönlerden hala anahtar role sahiptir. Ülkede birden fazla arazi mülkiyet sisteminin etkili olduğu görülmektedir. Bunlardan ilki; serbest mülkiyet hakkı

olup, bu mülkiyet hakkının en güvenli şeklidir ve bunun içindeki haklar ve kısıtlamalar iyi tanımlanmıştır. Haklar sadece kamu yararına olan zorunlu arazi edinimi ve kamulaştırma ile sınırlandırılabilir. Planlama ve çevresel ihtiyaçlar için adil tazminat esası getirilmiş bulunmaktadır (Wanyonyi vd. 2015). İkincisi; arazi mülkiyeti hakkı olarak yaygın olan özel kiralama düzenlemesine dayanmaktadır. Kiralama süresi 30 yıl ve 99 yıl arasında değişmekte olup, Anayasa 99 yıldan uzun süreli kiralama yapılmasına izin vermemektedir. Uzun süreli kiralama işlemi adeta arazi mülkiyeti ve serbest mülkiyet sistemine oldukça yakın özellik taşımaktadır. Ancak ülkedeki kiralama yapısı yüzyılın başında yenilenmiştir. Üçüncü sistem; geleneksel mülkiyet esasına dayanmakta olup, bireysel mülkiyet haklarının tespit edilmediği bölgelerde uygulanmaktadır (Wayumba 2010). Geleneksel mülkiyet sistemi Kenya yüzölçümünün yaklaşık % 70'inde uygulanan ve farklı kültürel uygulamaların bir arada karakterize edildiği bir yapıya sahiptir. Geleneksel arazilerin büyük bir kısmında serbest mülkiyete dönüşümler görülmektedir. Diğer Afrika ülkelerinin aksine, kentsel alanlarda geniş çaplı resmi mülkiyet sistemi bulunmaktadır (Njuguna ve Baya 2001). İlave olarak, mülkiyet ve devir haklarının farklı seviyelerde düzenlendiği devlet arazileri bulunmaktadır. Arazi üzerinde tesis edilen irtifak hakları da, dördüncü mülkiyet sistemini oluşturmaktadır (Wanyonyi vd. 2015).

Mülkiyet sistemlerinde bazı iyileştirmeler olmasına rağmen, Kenya'da hala güvence altına alınmış arazi mülkiyetinin oranı oldukça yüksek seviyelerde bulunmaktadır. Bağımsızlık sonrası tutarlı ve kapsamlı biçimde ele alınamayan sömürgeciliğin neden olduğu sorunlar (tacirlerin kiralama işlemleri ve mülksüzlük sorunu gibi) ve iskan programları, kıyı şeridi için özel düzenlemeler, kentsel yayılımın yanı sıra yaban hayatı ve yerleşim alanları için gerekli olan arazi ihtiyacına yönelik sorunlar devam etmektedir (Wanyonyi vd. 2015). Özel mülkiyet ve kiralanan araziler önemli çatışmalara yol açmaktadır. Bu ihtilaflar, geleneksel arazi varlığının ferdi mülkiyete geçişi ile şiddetlenmektedir. Bu sorun, yerli mülkiyet kavramlarını yeterince dikkate almayan yeni bir yasal çerçeve kapsamında ele alınmakta ve yolsuzluk sorunu da aynı zamanda güvensizliğin başlıca nedeni olmaktadır (Anonymous 2015).

2.5.4 Uganda'da arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi

Uganda, tıpkı diğer Afrika ülkeleri gibi, İngiltere tarafından sömürge olarak kolonileşmiş bir ülkedir. Uganda'da arazi kazanımına yönelik dört çeşit mülkiyet sistemi mevcut olup, bunlar; Mailo, kiralama, serbest mülkiyet sistemi ve geleneksel mülkiyet hakkıdır (Muinde 2013). Ülkede GSYİH içinde en yüksek payı tarım sektörü almakta ve üretim sistemlerinde arazi, sosyo-ekonomik gelişmeyi güçlü bir şekilde etkileyen önemli bir faktör olmaktadır (Mabikke ve Rukundo 2015). Ugandaların büyük çoğunluğu için araziye erişim, mülkiyet ve arazi kullanımı belki de tek alternatif gelir ve geçim kaynağıdır. Yeni arazi kullanım sistemleri getirilmiş olmasına karşın, eski arazi kullanım sistemi (özellikle geleneksel sistemler) bastırılmış, ancak tamamen ortadan kaldırılamamıştır. Bu nedenle, kırsal ve kentsel sakinlerin hayatta kalmasını destekleyen mevcut arazi kullanım sistemleri, serbest mülkiyet hakkı, kiralama, toplumsal arazi tasarruf sistemi ve Uganda "Mailo" arazi kullanım sistemine dayanmaktadır (Anonymous 1995a).

Serbest mülkiyet hakkı en çok tercih edilen tür olup, bu sistemde arazi sahipleri arazi üzerinde tamamen karar verme yetkisine sahip ve mülkiyet kayıt altına alınmıştır (Mabikke ve Rukundo 2015). Geleneksel mülkiyet tamamen meşrulaştırılmış ve tanınmıştır. Ancak, mevcut durumda sosyal yapıyı bozan bir özelleştirme sürecinden geçmektedir. "Mailo" arazi kullanım sistemi (Buganda Krallığı'na odaklanarak), sahibine kayıtlı araziyi ebediyen muhafaza etme hakkı verir ve böylece koruma dahil olmak üzere uzun vadeli yatırımlara izin verir. Ancak arazi kiralamaları kullanım amacına göre değişmektedir. Uganda vatandaşı olmayanlar için kiralama süresi 99 yıldan daha az olmalıdır. Uganda, özel ve yasal kiralamalar arasında ayrım yapmaktadır. Böylece haklar, sorumluluklar ve kısıtlamalar her sisteme göre farklılık göstermektedir (Mabikke ve Rukundo 2015).

Ülkede mülkiyet güvenliği zayıf olup, ülke düzeyinde daha güvenli vatandaşlık kazanmak, politik ve etnik sorunlardan dolayı hala uzun zaman almaktadır. Aslında temel olarak siyasi çıkar gruplarınca yönlendirilen reformlara yönelik çeşitli adımlar atılmıştır (Mabikke ve

Rukundo 2015). Devralınan mülkiyet güvensizliği değiştirmek adına çok sayıda işlem yapılmıştır. Yasal süreçte ise anayasa ve arazi politikası araçları, arazi sahiplerini ve mülk sahiplerini korumaktadır. Uganda'da geleneksel mülkiyete dayalı olarak arazilerini elinde bulunduran kırsal kesimin çoğunluğu için görev ve resmi hakların yasallaştırılması ve resmi işlemleri başarılmıştır. Eskiden yasadışı gayri resmi yerleşimler "iyi niyetli" ve yasal doluluk temel alınarak kısmen de olsa kabul edilmişti (Rugadya 1999). Özellikle kadınlar veya çocuklar ikincil hakları için güvenlik temin etmeye çalışırken daha iyi karşılanmaktadırlar. Arazi fonu; arazisiz haneler veya mahkeme kararı ile tahliye edilenler için kurulmuştur.

Uganda, arazi idaresi ve arazi sorunlarının izlenmesi ve koordine edilmesi için görevli kurumlara sahip olmasına rağmen, birçok olağanüstü arazi mülkiyeti ve güvenliğine ilişkin sorunun ele alınması gerekmektedir. Arazi mülkiyeti güvenliği için önemli bir ön koşul olan yasal kesinlik garanti edilmemekte, birçok belirsiz ve eski yasal çerçeve hala yürürlükte bulunmaktadır. "Mailo" arazisi ile ilgili kurallar dair henüz yasal düzenlemelerle tam olarak uyumlu olamamıştır (Rugadya 1999). Sürdürülebilir arazi yönetimi için kurallar ve yönetmelikler, mevzuat düzenlemeleri ile tam olarak bağlantılı değildir. Arazi yönetimi alanında insan kaynakları, teknik kapasite ve mali anlamda tamamen yetersizdir. Harita mühendisi, plancı, mimar ve gayrimenkul geliştirme gibi kilit meslek dallarında profesyonel kişi sayıca çok azdır ve arazi idare sistemlerinin modernizasyonunu hızlandırabilecek nitelik ve profesyonel dernekler az sayıda ve güçsüzdür (Rugadya 1999). Arazi sektörü; yüksek kar beklentileri, işlemlerde sınırlı şeffaflık, devlet memurlarının yetersiz sorumluluğu ve herhangi bir icra mekanizmasının olmaması nedeniyle ekonominin en çok yozlaşmış sektörlerinden biri olmaktadır. Sonuç olarak, arazi elde etme çabası, ülkenin önde gelenleri tarafından sürdürülmektedir. Çoğunlukla küçük ölçekli çiftçileri etkileyen tahliyeler ve kırsal alanlarda doğrudan yabancı yatırımların önünü açmak için Uganda'da devam eden mülkiyet güvensizliğinin ek bir göstergesidir (Mabikke ve Rukundo 2015).

2.5.5 Nijerya'da arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi

Nijerya halkı araziye yaptığı sosyal ve kültürel ilişkiler açısından oldukça heterojen bir ülke olup, mevcut kullanım sistemi, miras uygulamaları ile yakından ilgilidir. Arazi, Nijeryalı toplulukların çoğunun sosyo-politik yaşamında, ekonomik kullanım ve geleneklerine uygun arazi transferi için bir çerçeve sunmanın yanı sıra, bir kontrol mekanizması olarak da hareket etmektedir. Arazi ile ilgili bütün özgün haklar Devlete ait olup, resmi olarak ülkedeki bütün araziler devletleştirilmiştir (Chigbu 2015). Ülkede yasal ve geleneksel mülkiyet sistemleri olarak iki farklı yapı görülmektedir. Bu iki geniş kategoride, şahısların ilgili tüm mülkiyet haklarından yararlandıkları özel veya bireysel mülkiyet hakları mevcuttur. Arazi satış ve kiralamada, özellikle kentsel alanlarda, arazi üzerinde daha az etkiye sahip olan veya araziyi terk eden aile yapıları, arazi transferlerinin önemli belirleyicisi haline gelmiştir.

Kırsal kesimde toplumsal kullanım hakları, bireyin değil, toplumsal mülkiyet hakları ile ağırlıklı payı almaktadır (Emery 2005). Ancak, birçok arazi devir işlemleri kırsal alanlarda ticarileşmektedir. Buna ek olarak, birçok durumda, toplumsal kullanım hakları (ve devletin mülkiyeti), bu türden kullanım hakları olmayanlarla ilgili tüm problemlerle bağlantılı ve açık erişime dönüşmektedir. Ülkenin önceliğine dayanarak, ülkede kamu ya da devlet arazisi hala önemli yer tutmaktadır (Chigbu 2015).

Arazi mülkiyeti üzerindeki devlet tekeli nedeni ile arazi tasarruf sisteminin güvenirliği çok düşük düzeydedir. Bu güvensizlik çoğunlukla, hükümetin farklı projeler (konut, sulama, büyük ölçekli tarımsal üretim ve altyapı yatırımları gibi) için arazi edindiği kırsal alanlarda yaşanmakta olup, bu projelerden etkilenen insanlar için telafi edici ödeme yapılmamaktadır. Kamu kurumlarının arazi varlığını geri alma seçenekleri için tescil edilmiş mülkiyetin alımı zor olduğu için insanların birçoğunun mülkiyeti hakkının tescilli olmadığı görülmekte ve bu yapı da kamu kurumlarının tazminatsız arazi edinimini kolaylaştırmaktadır (Anonymous 2015).

2.5.6 Zimbabve'de arazi mülkiyet ve arazi tasarruf sistemi

Ülkede arazi tasarruf sistemi; (i) mülkiyet tasarrufları, (ii) ortak arazilerde işgal hakları ve (iii) hükümet tarafından yeniden dağıtım programları yoluyla verilen arazi kiralarından oluşmaktadır. Kiralama işlemleri genellikle 99 yıllık dönemler için yapılmaktadır (Shumba 2001). Yeniden yerleşim alanı A1 veya A2 arazi olarak sınıflandırılmış olup, A1 olarak sınıflandırılan arazi, kırsal alanlarda ve 5 hektara kadar olan parsellerden tahsis edilmiştir. A1 arazi, küçük çiftçilere tahsis edilmekte ve miras yoluyla geçebilmekte olmasına rağmen bu tür arazilerin satışı yapılamamaktadır. A2 olarak sınıflandırılan arazi, ticari çiftçilik amaçlı olup hükümet A2 arazisini, 2 hektar ile 2.000 hektar yüzölçümüne sahip parsellerde, başarılı bir çiftlik için gerekli kaynaklara erişim ve gerekli deneyime sahip olduklarını gösterebilen şahıslara tahsis etmektedir (Masiiwa 2004, Chimhowu ve Woodhouse 2008).

Bütün tarım arazilerinin devletleştirilmesi, arazinin transferi gibi karışıklığa neden olmuştur. Bazı durumlarda, mülkiyet haklarının devletleştirilmesi sırasında arazi sahipleri, arazi satışı da dahil olmak üzere, faaliyet göstermeye devam etmiştir. Diğer durumlar da, devlet arazi sahibi statüsünü kullanarak, satış işlemlerini devre dışı bırakmıştır. Bu durum kırsal arazilerde aktif bir gayri resmi pazarın oluşmasına neden olmaktadır (Magaramombe 2007; Masiiwa 2004, Chimhowu ve Woodhouse 2008).

Ortak bölgelerdeki araziler ülkenin Cumhurbaşkanı'na aittir. Kırsal Bölge Konseyleri, edinim ve kullanım için arazi tahsis eder. Arazilerin tahsisinde, Kırsal Bölge Konseyleri'nin başkanlığına atanan şefe danışılması ve işbirliği yapılması zorunludur (Sithole 2002). Yeniden dağıtım planlarıyla işgal edilen araziler genellikle araziyi satın alma opsiyonu olsun ya da olmasın 99 yıl için faydalanmak isteyenlere kiralanır. Kiralayanların haklarını genellikle ilgili bakanın izni olmaksızın devretmeleri yasaktır. Bireyler, adeta malik gibi arazinin bakımı ve ıslahı yaparsa, 30 yıllık kesintisiz bir süre için, araziye resmi belge (reçete) ile arazi edinebilmesi mümkündür (Sithole 2002). Zimbabve'deki arazi tasarruf sistemi son derece zayıf ve güvencesiz durumdadır. Ülkede

arazi malikleri ve ticari büyük ölçekli çiftçilerilk yapan gerçek ve tüzel kişilerin ani işgal ve tahliye risklerinden endişe duydukları gözlenmektedir. Yeniden yerleşim çok hızlı ve sıklıkla yasa dışı işlemler gerçekleştirildiğinden, Fast Track Programı kapsamında arazi edinmiş olanlar da güvenlikten yoksundurlar; pek çok iskan edilmiş kişi arazi haklarının meşruluğundan endişe duymakta ve bazı bölgelerde iskan edilmiş gruplar arasında çatışmalar meydana gelmektedir (Anonymous 2002, Anonymous 2009c). Kırsal kesimdeki güvensizliğin yanı sıra, Zimbabve'nin kentsel ve kentsel alanlardaki kayıt dışı yerleşimlerin düzenlenmesine yönelik yasal bir çerçeve bulunmamaktadır. 2005 yılında hükümet, kentlerde ve banliyölerde "Murambatsvina Operasyonu" bir dizi konut yıkımı çaışması başlatmış, yıkım işlemlerinde 2,4 milyon insanı olumsuz etkilenmiş ve 700 bin kişi zorunlu olarak göç ettirilmiştir. Bu uyulama ülkenin kentsel alanlarında güvensizlik duygusunun artmasına neden olmuştur (Chimhowu ve Woodhouse 2008).

2.6 Genel Değerlendirme

Afrika ülkelerinde arazi mülkiyeti ve yönetiminde geleneksel yapının egemen olduğu, ancak özellikle sömürge sonrası dönemde bazı ülkelerde özel mülkiyet (serbest) sistem tam olarak tesis edilmiş iken, bazı ülkelerde mülkiyet hakkının uzun süreli kiralama ve kamu mülkiyetinden oluştuğu görülmektedir. Bazı Afrika ülkelerinde üçüncü bir mülkiyet olarak ortak veya toplumsal mülkiyeti (common property) modelinin önem çıktığı ve genel olarak arazi piyasalarında devletin egemen olduğu bir yapının tesis edilmiş olduğu dikkati çekmektedir. Afrika ülkeleri özelinde arazi üzerindeki mülkiyet hakkının kapsamı ve sınırları ile ekonomik ve sosyal gelişme arasında güçlü bir bağın olmasının yanında kaynakların sürdürülebilirliği, çevre koruma ve sosyal sürdürülebilirlik arasında da güçlü ilişkilerin olduğu dikkati çekmektedir.

Seçilmiş ülkelerin arazi mülkiyeti ve yönetim sistemlerinin karşılaştırmalı analizinin sonuçlarına göre hemen her ülkede arazi yönetimine ilişkin kurumsal yapılanmanın zayıf olduğu, arazi tasarruf sisteminin güvenli olmadığı, arazi kullanımı ve tasarruf sistemlerine

yönelik analaşmazlıkların yayın olduğu, arazi edinimi ve kullanımı yönlerinden cinsiyet eşitsizliğinin yaygın olduğu (kadınların mülkiyet edinimi ve kullanımının çok yetersiz olduğu), arazi mülkiyeti, tasarruf sistemleri ve kullanımına yönelik anlaşmazlıkların çözümlenmesine ilişkin mekanizmanın zayıf ve arazi tespit, tescil ve tahsis işlemlerinde yolsuzluğun yaygın olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 2.2).

Çizelge 2.2 Seçilen ülkelerde arazi mülkiyeti sistemleri için zorluklar (Anonymous 2015)

Ülkeler	Çakışan yasal çerçeve	Yasal çoğulculuk	Zayıf kurumsal çerçeve	Cinsiyet eşitsizliği	Arazi tasarruf sistemi güvensizliği	Arazi tasarruf sistemi anlaşmazlıkları	Tahliye riskleri	Anlaşmazlıkların çözüm mekanizmaları	Yolsuzluk	Arazi tasarruf sistemi türleri				
										Yasaya uygun	Geleneksel	Kamusal	Dinsel	Gayri resmi
Gana	√	√	√	√	√	√	X	√	√	√	√	√	√	√
Ehyopya	X	X	√	X	√	√	√	√	√	X	X	√	X	√
Kenya	√	X	√	X	√	√	√	√	√	√	√	√	X	√
Nijerya	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	X	√	X	√
Uganda	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	X	√
Tanzanya	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	X	√

Hayır = X Evet= √

İncelenen ülkelerde arazi tasarruf sistemleri içinde kamu mülkiyetindeki araziler ile yasa dışı arazi kullanımının (illegal arazi kullanımı veya işgalin) her ülkede yaygın olduğu, Gana gibi bazı ülkelerde arazi edinimi ve yönetiminde dini motiflerin ön plana çıktığı ve diğer ülkelerde ise genel olarak geneksel yapının arazi edinimi, tahsisi ve kullanımında egemen olduğu görülmektedir (Çizelge 2.2). Ancak Afrika ülkelerinde gelenekler ile dini motiflerin iç içe geçtiği ve doğal olarak dini ve geneksel temelli yaklaşımların birlikte arazi edinimi, tahsisi ve kullanımında etkili olduğu vurgulanmalıdır. Afrika ülkeleri genelinde "din", "etnik yapı" ve "geleneksel değerlerin" arazi kullanımı ve yerel ekonomik gelişme ile olan ilişkisi konusunda yapılmış araştırmaların olmadığı vurgulanmalıdır.

Tanzanya’da arazi mülkiyetinin tarihi, sömürge öncesi ve sonrası olmak üzere iki ayrı kategoride incelenmekte olup, uzun bir geçmişe sahiptir. Bütün bu sistemler (arazi sistemleri) de arazi yönetimi, arazi idare ve arazinin kullanımı büyük önem taşımaktadır. Arazi mülkiyeti, arazi idaresi, arazi yönetimi ve arazi yönetişimi, gelişmekte olan ülkelerin ekonomileri ve özellikle Tanzanya ekonomisi için yaşamsal önem taşımaktadır. Bunu ek olarak son kısımda arazi tasarruf sistemi ve arazi mülkiyetinin tarihsel değerlendirmesi yapılarak, seçilmiş Afrika ülkelerinde arazi mülkiyetinin ve arazi tasarruf sistemleri incelenmiştir. İzleyen bölümde, Tanzanya’da arazi mülkiyeti, tasarruf sistemleri ve kullanım biçimlerine göre dağılımı ile arazi kullanımındaki değişimi etkileyen temel faktörlerin analizi yapılmış ve aynı zamanda farklı arazi mülkiyeti ile kullanım biçimleri arasındaki çatışmaların sonuçları ve araziye dayalı sektörler arasındaki rekabet ve sorunların genel durum analizi yapılmıştır.

3. TANZANYA'DA ARAZİ MÜLKİYETİ, TASARRUF SİSTEMLERİ VE ARAZİ KULLANIMINDAKİ DEĞİŞİMİN ANALİZİ: MAKRO VERİLER VE GÖZLEM SONUÇLARININ ANALİZİ

3.1 Ülke Hakkında Genel Bilgiler ve Değerlendirme

Tanzanya, Afrika'nın doğu kıyısında, 29º-41º doğu boylamı ile ekvatordan 1º-12º güney boylamları arasında bulunmaktadır. Ülkenin kuzeyinde Kenya ve Uganda, batısında Ruanda, Burundi ve Demokratik Kongo Cumhuriyeti, güneybatısında Zambiya ve Malawi, güneyinde Mozambik ve doğusunda ise Hint Okyanus yer almaktadır (Anonymous 2012a). Tanzanya 947.300 km^2'lik bir alana sahip olup, 885.800 kilometrekare alanı kara parçası ve kalan 61.500 km^2'lik kısmı ise nehirler, göller ve Hint Okyanusu kara sularından oluşmaktadır (Silayo 2003). Ülke yüzölçümünün % 93,5'ini kara parçasından oluştuğu ve mevcut ülke nüfusu ile karşılaştırıldığı zaman 1.000 kişi başına düşen arazi miktarının 1.610,55 hektar olduğu görülmektedir. Kişi başına düşen arazi miktarının nispeten fazla ve arazi varlığı içinde verimli arazilerin payının yüksek olmasına rağmen, ülke sınırları içinde orman ve rezerv arazi ile verimli olmayan arazilerin payının yüksek olduğu ve doğal olarak kişi başına düşen tarım arazisi miktarının düşük düzeyde kaldığı gözden uzak tutulmamalıdır.

Ülkenin arazi varlığı; ülkenin kuzeyinde ve güneyinde yaylalar ile merkezi bir platodan oluşur. Ülkenin kuzeyinde Kilimanjaro Dağı ve Meru Dağı gibi kısmen aktif ve sönmüş yanardağ olan büyük volkanlar ve Doğu Arkı olarak da bilinen eski kaya yer almaktadır. Kıyı ovaları 1.300 kilometrelik kıyı şeridi oluşturmakta olup, ülkenin Hint Okyanusu, Victoria Gölü, Tanganyika Gölü ve Nyasa Gölü de dahil edildiği zaman toplam 2.300 kilometrelik bir sahil şeridine sahip olduğu görülmektedir. Kıyı şeridinden balıkçılık, turizm ve diğer amaçlarla yararlanmak mümkün olmaktadır.

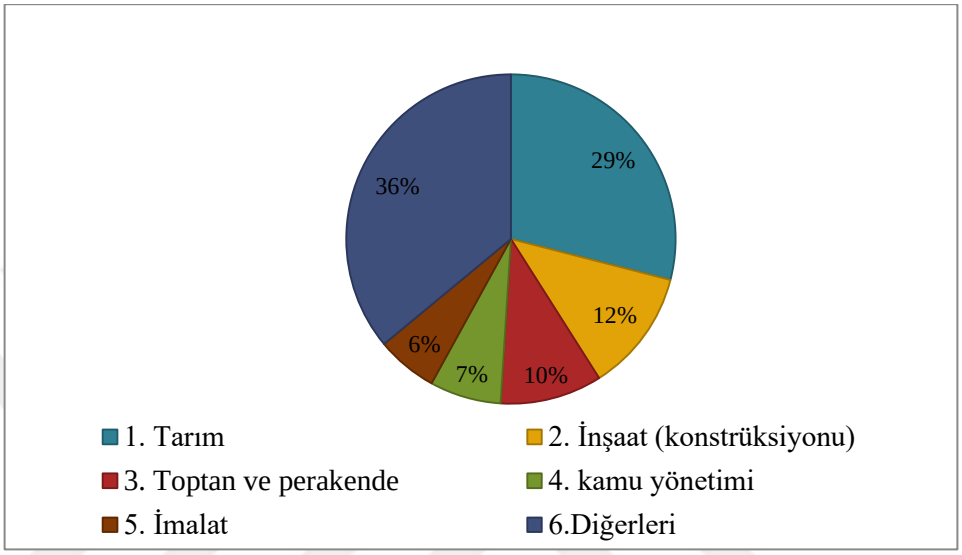
Zanzibar iki büyük adadan (Unguja ve Pemba) ve diğer birçok küçük adadan oluşmakta ve ada yerleşimleri topluca Zanzibar olarak anılmaktadır. Tanganyika olarak bilinen anakara,

1961 yılında ve Zanzibar ise 1963 yılında bağımsızlığını kazanmıştır. 1964 yılında iki bölge Birleşik Tanzanya Cumhuriyeti adını almıştır. Zanzibar, Birlik Hükümetinde önemli temsil gücüne sahiptir ve aynı zamanda kendi cumhurbaşkanı, yasama organı ve bürokrasisi ile yarı otonom bölge özelliğini kazanmıştır. Zanzibar, Tanzanya gibi, arazi, su ve ormanları düzenleyen ayrı yasal düzenlemelere sahip bulunmaktadır (Anonymous 2009a; Anonymous 2005a; Anonymous 2009; Anonymous 2010a).

Dünya Bankası verilerine göre Tanzanya nüfusu 2016 yılında 55 milyon olup, nüfusun % 67'si kırsal alanlarda yaşamaktadır. Nüfusun yaklaşık % 3'ü Zanzibar'da ve kalan kısmı anakarada yaşamını sürdürmektedir. Nüfusun büyük bir bölümü verimli kuzey ve güney bölgesinde, Victoria Gölü kıyıları ile kentsel ve kıyı yerleşimlerde yaşamaktadır. Ülkenin kurak iklimli bölgeleri ve nispeten düşük miktarda arazi varlığına sahip merkezi bölgesi ise en düşük nüfus varlığına sahiptir.

Tanzanya'nın 2016 yılında GSYİH'sı 44.5 milyar ABD doları olup, tarımın GSYİH içindeki payının % 29 olduğu tahmin edilmektedir. Ancak 2016 verilerine göre nüfusun % 67'si tarım sektöründe istihdam edilmekte (Anonymous 2016) olup, sivil istihdam içinde tarım nüfusunun payı ile GSİYH içinde tarım sektörünün payı arasında 2,3 kat farklılık bulunması olağan bir sonuç olarak görülmemektedir (Şekil 3.1). Bu yapı tarım kesiminde aşırı nüfusun olduğunu, emek verimliliğinin düşük düzeyde kaldığını ve kırsal alanda yaşayan ve çalışan nüfus içinde açık ve gizli işsizliğin yaygın olduğunun temel göstergelerinden biridir. Azgelişmiş ülkelerin genel ekonomik özellikleri arasında; şişkin tarım sektörünün varlığı, emek verimliğinin düşüklüğü ve ekonomik gelişmede tarımın hakim konumda olması gibi temel özelliklerin öncelikle sayıldığı dikkate alınırsa, Tanzanya'nın açıkça sayılan özellikleri taşıdığı ve azgelişmişlik zincirinin kırılması için yerel ekonomik gelişmenin hızlandırılmasının zorunlu olduğu açıktır. Kırsal alanda şişkin nüfusun bulunması, aynı zamanda arazi kaynakları üzerinde baskı oluşturmakta ve haneler ile yerleşim yerleri arasında arazi dağılımı ve kullanımı ile ilgili önemli anlaşmazlıkların ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Ülkede tarım dışı iş olanaklarının kırsal yerleşimlere taşınmasının orta vadede mümkün olmadığı ve yüksek nüfus artışının devam ettiği dikkate

alınırsa, arazi yönetiminin iyileştirilememesi halinde, orta ve uzun dönemde arazi anlaşmazlıklarının daha da şiddetlenmesinin kaçınılmaz olacağı vurgulanmalıdır.



Şekil 3.2 Tanzanya'da GSYİH sektörlere göre dağılımı (Anonymous 2012b)

Tanzanya'nın toplam yüzölçümünün % 39'unu tarımsal arazi oluşturmakta olup, ülkede yaklaşık 9,2 milyon hektar tarım alanı bulunmaktadır. Tarım arazisi varlığının 1,1 milyon hektar ile 1,3 milyon hektar arasındaki kısmı çok yıllık bitkilerin yetiştiriciliğine ayrılmıştır. Ülkede tarım arazisi varlığının üretkenliğini kısıtlayan temel faktörlerin başında teknoloji kullanımının yetersizliği gelmektedir. Toplam tarım arazisinin 2009 yılı verilerine göre yaklaşık 310.000 hektarlık (Zanzibar'daki yaklaşık 350 hektar arazi dahil olmak üzere) kısımı sulanabilmekte olup, sulu arazi varlığının toplam tarım arazisi içindeki payının % 3,4 gibi oldukça düşük düzeyde kaldığı görülmektedir (Anonymous 2005a, Anonymous 2010b, Anonymous 2009b). Sulu tarıma açılan arazilerin yetersizliği yanında ıslah edilmiş tohumluk, mekanizasyon, tarım kimyasalları gibi sermaye girdilerinin kullanım seviyesi yetersiz, yol ve ulaşım olanakları, hane başına düşen arazi arazi miktarı ve arazinin üretkenliği zayıf, tarımsal kredi kullanımı sınırlı ve elde edilen ürünlerin pazarlanmasına yönelik organizasyonun yetersizliği, başlıca kırsal ve tarımsal yapı

sorunları olarak ortaya çıkmakta ve mevcut politikalarla uzun dönemde bu sorunlara çözüm bulunması olanağı da oldukça sınırlı bulunmaktadır (Şekil 3.2).



Şekil 3.3 Tanzanya siyasi haritası (Anonymous 2017b)

Tarım sektöründe üretilen ana ürünler; mısır (yaklaşık 1,5 milyon hektar), sorgum, darı, çeltik, buğday, tatlı patates ve manyok olarak sayılmaktadır. Tarımsal ihracat için üretilen

ürünler; kahve, çay, pamuk, kaju cevizi ve tütündür. Zanzibar arazilerinde; baharat bitkileri, çeltik, manyok ve muz yetiştiriciliği yapılmaktadır. Tanzanya'nın sulu arazilerinde yaygın olarak yetişen ürünleri; çeltik, mısır, sebze ve muzdur. Yerel düzeyde kentsel tarım yaygın olup, kentlerde hem yerel tüketimi, hem de kentsel konut ve işyerlerinin gereksinimlerini karşılamak ve satılarak hane ekonomisine gelir sağlamak için tarımsal üretim yapılan sınırlı miktarda arazi varlığı ayrılmıştır (Anonymous 2005a, Anonymous 2010b, Anonymous 2009b). Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkede fiziksel planlama aşamasında, yoğun yerleşim yerlerini çevreleyen banliyö alanlarında kent tarımı (urban agriculture) için arazi tahsis edilmesi ve düşük yoğunluklu alanların tesisine özel önem verilmekte ve bu yolla hem ailenin gıda gereksinimlerinin karşılanması ve hane harcamalarının azaltılması sağlanmakta, hem de ihtiyaç fazlası ürünlerin satışının yapılması yoluyla hane gelirine katkı yapılması söz konusu olmaktadır.

Tanzanya, Afrika'daki hayvancılık üretiminde üçüncü sırada olup, hayvancılık alt-sektörü, tarımsal GSYİH'nın yaklaşık dörtte birini oluşturmaktadır. Toplam hayvancılık üretiminin yaklaşık % 75'ini sığır yetiştiriciliği oluşturmaktadır. Sığır, koyun, keçi, kümes hayvanları ve domuz, kırsal hanelerde yaygın olarak yetiştirilmektedir. Hayvancılık alt sektörünün yaklaşık % 97-99'unu göçebe ve yarı göçebe çiftçiler oluşturmakta iken, büyük süt çiftlikleri ve ticari işletmelerin sektördeki payı % 1 ile % 3 gibi oldukça düşük düzeydedir. Çiftlik hayvanlarının büyük bir kısmı yerli ırklardan oluşmakta ve yerli hayvanların verimlilik düzeyi de düşüktür. Bir kamu kurumu olan Ulusal Hayvancılık Şirketi (National Ranching Company)'nin arazi varlığı, yapılan yeni düzenlemelerle 623.000 hektara ulaşmış olup, bu şirket devlete ait ticari işletmenin yönetiminden sorumludur. Hükümet, 2007 yılından günümüze kadar ihracat pazarını geliştirmek için aktif olarak alıcılarla işbirliği ve ortak girişim birlikleri kurarak üretimi yeniden yapılandırmış ve teşvik etmiştir (Anonymous 2010d, Edwin 2009).

Tanzanya'da arazi varlığının üç ana grupta sınıflamasının sonuçlarına göre rezerv arazilerin payının % 28 olduğu görülmektedir. Ancak kırsal arazi ve genel içinde bulunan koruma alanları ile ülkede toplam arazi varlığının yaklaşık % 38'inin koruma amaçlı olarak

tespitinin yapıldığı ve bu alanların ise; en büyük doğal sit alanları, milli parklar, oyun rezervleri ve diğer doğal korunan alanlar (Laher ve Singioei 2014)'dan oluştuğu, korunan alanların turistik faaliyetlerde kullanıldığı ve turizim faaliyetlerinin ülkenin ülke GSYİH'sı içindeki payının % 13,1 oranında (2017 rakamları) olduğu tespit edilmiştir. Ülkede büyük yüzölçümlü koruma alanlarının özellikle dış turizm açısından önemli avantajları sunmasına karşın, kırsal yerleşim yerlerinde turizme yönelik faaliyetlerin sınırlı olması, safari ve tarım turizminin entegre edilmesi yoluyla kırsal kalkınma aracı olarak turizm olanaklarından yeterince yararlanılamaması önemli bir yetersizlik ve kaynakların etkin kullanılamaması sorunu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu koşullarda kırsal yerleşimlerde temel gelir kaynağını bitksel üretim ve hayvancılık faaliyetlerinin oluşturması kaçınılmaz görülmekte ve turizm, el sanatları, balıkçılık ve rekreasyon gibi faaliyetlerden gelir sağlama olanağından yararlanılamadığı dikkati çekmektedir.

Ülke ekonomisine önemli katkı sağlayan madencilik sektörü içinde altın üretimi önem kazanmış olup, Tanzanya'nın Gana ve Güney Afrika'dan sonra Afrika kıtasında üçüncü önemli altın üreticisi ülke konumuna sahip olduğu görülmektedir. Bununla birlikte Tanzanya'da çıkarılan tanzanite olarak bilinen malzeme ile eşsiz ikonik süs eşyası üretimi yapılmak, aynı zamanda ülkede doğalgaz stoku tespit edilmiş ve bunların dışında grafit ve metal madenlerin üretimi yapılmakta ve bütün madenler hem ülke içinde değerlendirilmekte, hem de dış pazarlara satılmaktadır. Hemen her yerleşim yerinde tarımsal faaliyetlerin yanında hanelerin büyük bir kısmı hayvancılık faaliyetlerine de yer vermektedir. Sayılan bütün ekonomik faaliyetlerin, ülke ekonominin iyileştirilmesine önemli ölçüde katkı yaptığı, ancak mevcut kaynakların sürdürülebilirliği ve iyi yönetimi için yüksek düzeyde güvence altına alınmış arazi piyasasının oluşturulmasına şiddetle ihtiyacın olduğu vurgulanmalıdır.

3.2 Tanzanya'da Arazi Tasarruf Sistemi, Arazi Mülkiyeti ve Arazi Türleri

Tanzanya arazi tasarruf sisteminde "land tenure" kelimesi, arazi tasarruf hakkı olarak kabul edilmektedir. Bu kavram latince bir kelime olup, arazi ekonomisi literatüründe "holding" veya "possessing" kelimeleri ise tasarruf hakkını ifade etmektedir. Arazi mülkiyeti, arazi sahibinin hak ve yükümlülüklerini tanımlamaktadır. Bu hukuki bir sözcük olup, araziyi elde bulundurmanın basit anlamından ziyade arazi sahibine geniş yetkiler vermektedir. Kişi, arazinin mülkiyetine sahip olabileceği gibi, sadece arazi üzerinde intifa hakkı veya oturma hakkı gibi kullanım haklarına da sahip olabilmektedir (Bruce 1998).

Tanzanya'da Arazi Kararnamesi'ne göre [11] fiilen kullanılan veya henüz kullanıma açılmamış olan arazilerin tamamı Tanzanya Cumhuriyeti'ne ait olup, arazi varlığı kamu arazisiden oluşmaktadır. Buradan çıkarılan temel sonuç, bütün araziler başkanın kontrolü altında olup, bu sistemde ülkenin arazi varlığı, Tanzanya'nın yerli halkının direkt veya dolaylı olarak ortak yararlanmasına sunulmakta ve halkın menfaatine uygun olarak arazi varlığının yönetilmekte olduğu anlamı çıkmaktadır (Kauzeni vd. 1993).

Ülkede Başkanlık Komisyonu tarafından 1992 yıllında arazi problemleri ile yoğun çalışma başlatılmış olup, çalışma sonuçlarına göre 1995 yılında Ulusal Arazi Politikası (NLP) oluşturulmuş ve bunun sonucunda 1999 tarihli arazi kanunları (4 no.lu arazi kanunu ve 5 no.lu kırsal arazi kanunu) yürürlüğe konulmuştur. 1997 yılında revize edilen 1995 tarihli Ulusal Arazi Politikası göre arazi kaynaklarının optimum kullanımını teşvik etmek ve araziye dayalı faaliyetler açısından sosyo-ekonomik kalkınmayı kolaylaştırmak için arazi kullanım sistemi geliştirilmektedir. Arazi politikası, 1999 tarihli Arazi Kanunu ve Kırsal Arazi Kanununun yürürlüğe girmesini zorunlu kılmış ve bu iki kanun ile ülkenin arazi varlığı üç kategoriye ayrılmıştır. Ülkede kırsal ve kentsel arazilerin ayrımı yapılmış ve kırsal araziler içinde yer alan orman ve mera arazisinin kullanımı kurallara bağlanmıştır.

[11] The Land Ordinance Act, Cap 113, of 1923 (1957 taihinde yapılan düzenleme ile revize edilmiştir).

Orman arazisi; oyun parkları ve kamu hizmetleri gibi özel amaçlar için ayrılan alanlardır. Milli parklar, kamu hizmetleri için belirlenmiş olan koruma alanlarıdır. Genel arazi (general land) olarak tüm rezerv arazileri ile kırsal arazi dışında kalan arazi varlığı ifade edilmektedir. Tanzanya'nın toplam arazi varlığı içinde kırsal araziler % 70, rezerv araziler % 28 ve genel araziler ise % 2 oranaında pay almaktadır (Dinh ve Monga 2013). Bu oranlara göre ülke içinde toplam arazi varlığının çok yüksek bir kısmının kırsal arazi olarak ayrıldığı dikkati çekmekte olup, kırsal arazi varlığı içinde fiilen ekim-dikim yapılmasına izin verilmeyen mera arazileri, ormanlar ve bazı korunan alanların olduğu da gözden uzak tutulmamalıdır.

3.2.1 Tanzanya'da arazi tasarruf sistemi kategorileri

Önceki bölümlerde açıklanan "land tenure - arazi tasarrufu" Latince kökenli bir kelime olup, bir tür araziyi elde tutma sistemi anlamına gelir. Yeni Arazi Kanununa göre ülkenin bütün arazi varlığı kamu arazisi niteliğinde ve arazi varlığına ilişkin bütün yetki devlete aittir. Mülkiyeti devlete ait olan arazinin yerli ve yabancıların kullanımına ayrılması ise arazi tasarruf sistemi kavramını gündeme getirmekte olup, farklı kurum ve araştırmacıların bu kavramı farklı şekillerde açıkladıkları görülmektedir:

FAO'ya göre arazi tasarruf sistemi, insanlar açısından bireyler veya gruplar arasında yasal ya da geleneksel olarak tanımlanan ilişkilerdir. Burada kolaylık sağlamak için "arazi" kelimesi, su ve ağaçlar gibi diğer doğal kaynakları kapsamaktadır. Arazi tasarruf sistemi hakları; davranışları düzenlemek için toplumlar tarafından konulan kuralları içerir. Tasarruf kuralları (rules of tenure); taşınmazın mülkiyet haklarının toplum içinde nasıl tahsis edileceğini tanımlar. Ayrıca arazinin kullanımı ve erişim durumunu, arazinin kullanma-denetleme-devretme haklarını, malik ve kullanıcıların sorumlulukları ve kullanım sınırlamalarını tanımlamaktadır. Kısaca, arazi tasarruf sistemi hangi kaynakların ne kadar süreyle ve hangi koşullar altında kullanılabileceğini tanımlayan kurallar bütünü olarak da tanımlanır.

Ülkede bütün arazi varlığının statüsü kamu arazisi olup, Cumhurbaşkanı vatandaşlar adına arazi yönetimi kararlarını verme yetkisine sahiptir. Serbest arazi tasarruf sistemi için herhangi bir çalışma yapılmamaktadır. Vatandaşların ve kurum/kuruluşların arazi mülkiyetini kazanma hakları bulunmamaktadır. Diğer yandan arazi kiralama hakkı ise; kısa vadeli 2 yıl ve uzun vadeli olarak 33 yıl, 66 yıl veya 99 yıl gibi sürelerle edilebilmektedir. Tanzanya'da arazi edinmek ve arazi kullanmak isteyen bütün vatandaşlar, ilgili belediyelere ya da Arazi, Konut ve İskân Geliştirme Bakanlığı'na başvurmaktadırlar. Buna ilave olarak, geleneksel ve yarı-geleneksel arazi mülkiyet sistemleri, çoğunlukla kırsal ve kentsel alanda birlikte bulunmaktadır.

Yasal olarak, Tanzanya'da yasal ve gelenekssel olmak üzere iki temel arazi tasarruf sistemi bulunmaktadır. Yasal haklar (*Statutory tenure rights*) üç kategoriye ayrılmakta olup, mülkiyetini devletin kanunla verdiği arazi (genel ve rezerv arazi) ve onun içindeki ikincil haklar (occupancy under Letter of Offer ve derivative right) bulunmaktadır. Bunlar; geleneksel mülkiyet (kırsal arazi için), yarı-geleneksel mülkiyet (*quasi-customary*) ve gayri resmi arazi tasarruf sistemi (*informal tenure*) olarak sınıflanabilir (Şekil 3.3). Belirtilen arazi mülkiyeti veya daha doğrusu arazi tasarruf sistemleri kısaca aşağıda açıklanmıştır:

Devletin kanunla verdiği mülkiyet (*Granted right of occupancy*): Bu mülkiyet hakkı için genel arazi *(general land)* ve rezerv arazi sınıfındaki arazilerden yasal kısıtlamalara ve alma koşullarına göre alım-satım yapılması mümkündür. Esasen bu uygulama, Devlet tarafından vatandaşa verilmiş olan kullanım hakkıdır. Kullanım süresi sona erince yenileme hakkı arazi mülkiyetine sahip olanlara verilmektedir. Ayrıca bu sürede yenileme hakkı sadece imar parselleri ve imar planı üzerinde bulunan arazi sahiplerinin kullanabileceği haklar olabilir. Gecekondu sahipleri ve diğer insanlar resmi mülkiyet dışında, geleneksel mülkiyet hakkı kategorisi altında sınıflandırılmıştır. Dolayısıyla bu gruptaki mal sahipleri, arazi

düzenlemesinden sonra 2-5 yıl arasında yenileme süresi kazanabilmektedir[12] (Maoulidi 2006).

İkincil mülkiyet hakları (*Derivative right):* 1999 tarihli Arazi Kanununa göre devlet tarafından "meskûn lisans" veya "yerleşim lisans" verilmekte olup, devletin verdiği mülkiyet hakkı genel arazi *(general land)* için ikincil hak *(derivarive right)* olarak kabul edilmektedir. İkincil haklar, vatandaş olmayanlara kişi ve kuruluşlara yatırım amaçlı arazi kullanım hakkı verilmesini kapsar. Kentte veya şehir çevresinde yaşayan kişiler, arazi kanununun yürürlüğe girdiği tarihten en az 3 yıl öncesinden itibaren kullandıkları araziler varsa, söz konusu arazinin mülkiyet hakları, bu kullanıcılara verilebilmektedir.

İkincil mülkiyet hakları, yerleşim veya meskûn lisansı olup, devletin ya da devlet temsilcisinin verdiği haklardır. Bu haklar sadece genel ve rezerv araziler kategorisini kapsamaktadır. Verilen araziler tehlikeli (veya riskli) veya kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda olmamalıdır. Buna ilave olarak ikincil mülkiyet hakkına en az 6 ay ve en fazla 5 yıl kullanım (yenileme) süresi verilebilmektedir.

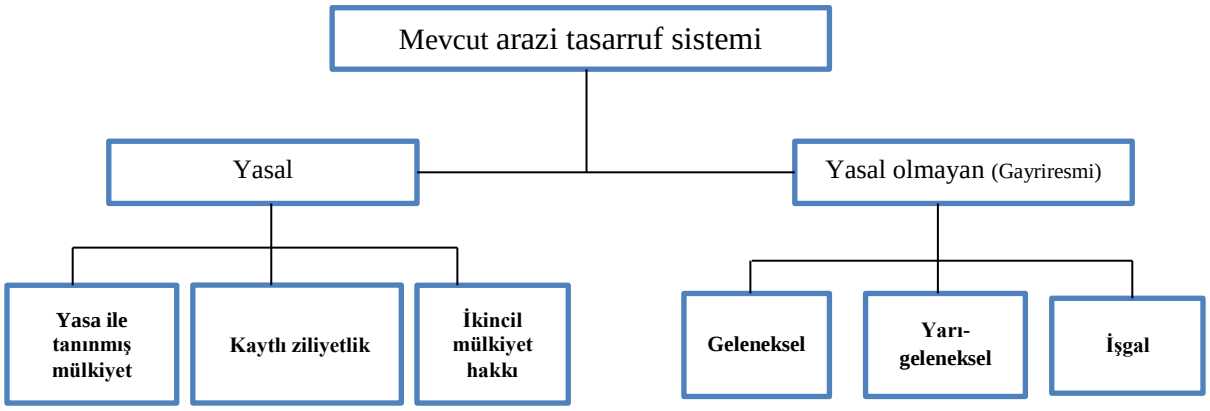
Kiralama (*Leasehold*): Mülkiyet haklarına sahip olanlar tarafından verilen ikincil haklardır. Kiracı (kısa ya da uzun olabilir) kullanım hakkını almakta ve devletin verdiği mülkiyet hakkı ya da geleneksel mülkiyet hakkı olan kişi başka kişiye söz konusu kullanım hakklarını devredebilir. Kiralama koşullarına göre kiracı olan kişi bu hakları kısa süre ile kiraya veren kişinin sözleşmesine göre kullanabilir. Örneğin, devletten 33 yıllığına araziyi kiralayan vatandaş diğer bir vatandaşa 21 yıllığına kiralayabilmektedir. Kiralama kısa ya da uzun olabilir ama bütün koşulları sözleşmeye göre olmalıdır (Anonymous 1999a).

[12] The Land Act [No. 4 of 1999–herein LA or Cap.113], dealing with General Land and Administration of Land in general; and the Village Land Act, Cap.114 [No. 5 of 1999 –herein VLA or Cap.114] are the principal legislation governing tenure and access to land in Tanzania. [1st May, 2001] [G.N. No. 485 of 2001].

Geleneksel arazi kullanımı (*Customary right of occupancy*)**:** Bu kullanım hakkını kazanmak için bir topluluğun üyesi olunması ve geleneksel olarak kabul görülmesi gerekir. Kırsal alanda oturanlar söz konusu geleneksel hakka sahip olarak kırsal alanda ikamet ederler ve bu haktan yararlanabilirler. Hak sahipleri, bu hakkı kırsal konseylerinden almaktadır. Geleneksel kullanım haklarına bireysel olarak ya da ortak şekilde sahip olunabilmekte ve bu hak sürekli olmaktadır. Bu hak, miras yoluyla geçebilir, kırsal yerleşim sınırları içinde yaşayan birine ya da dışarıdan birine devredilebilir. Bununla birlikte bir de mera alanı, otlatma alanı ya da çayır alanı kullanımı da elde edilebimekte olup, bütün belirtilen işlemleri yapmak için kırsal konseyden izin almak zorunludur. Kırsal konsey, kırsal arazi için yıllık kira bedeli talep edebilir (Anonymous 1999b, Sendalo 2009, Baha vd. 2008, Wily 2003).

Yarı-geleneksel mülkiyet/kullanım hakkı (*Quasi-customary tenure*): İsiminden de anlaşılacağı üzere, kabile/topluluğun arazi devrindeki yetkileri, yapılan yasal düzenleme ve arazi varlığının mülkiyetinin yeniden düzenlenmesinden sonra azalış göstermiştir. Daha önceden eğer arazi devir ihtiyacı ortaya çıkarsa, yerel liderlerinden izin almak gerekli olmuştur. Yarı-geleneksel kullanım hakları için izin alınması durumunda, arazi hakları başkasına devredilebilir. Geleneksel ve yarı-geleneksel kullanım hakları, kent yakın çevresindeki banliyö alanları ile planlanma sahasının dışındaki yerleşimlerde nispeten daha yaygın görülen bir uygulamadır (Kombe 1995, Kironde 2005).

Gayri resmi kullanım hakkı (*Informal tenure*): Burada arazi devretme ya da satın alma durumlarında geleneksel ya da yarı-geleneksel koşullar uygulanamamaktadır. Devretme işlemleri yasa dışı olarak yapılmaktadır. Sadece araziye sahip olan ve alıcı olan kişi arasında gayri resmi devretme işlemleri gerçekleştirilmektedir (Kombe 1995).



Şekil 3.4 Tanzanya'da mevcut arazi tasarruf sisteminin tanımlanması (Anonymous 2010e)

Tanzanya'da oturma hakkı/kullanım hakkı, tapu siciline kayıt edilebilmektedir. Vatandaşlar, başkan tarafından verilen arazi üzerinde iskan haklarını elde edebilmektedirler. Oturma hakkı veya bağışlama hakkı (granted right of occupancy), arazinin kullanımı ve oturma imkanı veren bir hak olarak tanımlanır ve yerel geleneklere ve hukuka uygun, yasal olarak araziyi kullanan veya işgal eden bir yerli topluluğun ünvanını içerir (Tenga 1992).

1999 tarihli Arazi Kanunlarına göre (No.4 ve No.5), oturma hakkı iki başlık altında toplanabilir. Bunlar; devlet mülkiyeti (Devlet Tarafından Verilen - Granted right of occupancy) ve Geleneksel Mülkiyet (Kırsal Konsey ya da Kırsal Lideri Tarafından Verilen - Customary right of occupancy) olarak sıralanabilir. Başlıca arazi kullanım kategorileri ve sınıfları aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır:

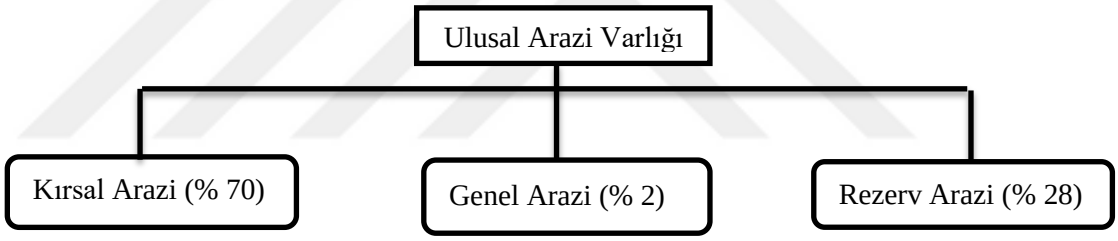
3.3 Başlıca Arazi Sınıflarının Değerlendirilmesi

Tanzanya'daki arazi varlığının arazi yasalarına göre üç gruba ayrıldığı görülmekte (Şekil 3.4) olup, bunlar kısaca aşağıda açıklanmıştır:

i. Kırsal Arazi (Land Act 4 of 1999 Sect.4): Bu tür araziler sadece kırsal arazi veya kırsal alan sınırı içindeki arazi varlığını kapsamaktadır.

ii. Genel Arazi *(general land)* (Land Act 4 of 1999.Sect 2): Bu araziler, rezerv arazi dışında kalan veya kırsal arazi niteliği taşımayan araziler ile boş/çıplak arazi veya kullanılmayan kırsal arazileri (hali arazileri) içermektedir. 1999 tarihli 5 no.lu Kırsal Arazi Kanununa göre genel arazi, rezerv arazi veya kırsal arazi olmayan arazi olarak tanımlanmış olup, bu grup araziler kırsal arazileri hiçbir koşulda kapsamaz ve kırsal arazilerin amacı dışında kullanılmasına izin verilemez.

iii. Rezerv arazi (Land Act 4 of 1999 Sect.6 (1)): Bunlar; bütün koruma alanları ve yaban hayvan alanlarını kapsar.



Şekil 3.5 Tanzanya'da arazi kategorileri

Ülkede devletin verdiği mülkiyet hakkı *(granted right of occupancy), k*ırsal arazilerinin dışında tutulan haklar olup, devlet 33 yıl, 66 yıl, 99 yıl süreli kullanım hakkı verilebilir. Bu mülkiyet türünde en uzun süreli kullanım hakkı için 99 yıla kadar süre verilebilir. Bu mülkiyete tabi arazinin kadastro ve haritacılık işlemleri ile fiziksel planlama (imar) işlemleri devlet tarafından yapıldıktan sonra arazi komisyon üyesi tarafından verilmektedir.

Geleneksel mülkiyeti *(Customary right of occupancy)* ise, kırsal alanlarda süresiz olarak verilen mülkiyet hakkı olarak tanımlanır. İlgili sertifikalara dayalı olarak kadatro ile harita ve imar işlemlerini yaptıktan sonra kırsal konseyleri tarafından verilen arazileri kapsar. Rezerv arazi ise içinde hem geleneksel kullanım hakkı, hem de oturma amaçlı irtifak hakkı

olarak verebilmekte, ancak doğal koruma alanının niteliğine ve amacına göre bu hakların sınırlarının değiştiği vurgulanmalıdır.

Yukarıda da belirtildiği üzere Arazi Kanunu ile arazi mülkiyeti üç kategoriye ayrılmış olup, bunlar; genel, kırsal ve rezerv arazi olarak saptanmıştır. 1999 tarihli 4 no.lu Arazi Kanununun 4'üncün paragraf ve 1999 tarihli 5 no.lu Kırsal Arazi Kanununununun 4'üncü ve 5'inci paragrafında belirtildiği üzere arazi kategorileri, birden fazla alt kategorilere de ayrılabilir ya da kategoriler arasında değişim söz konusu olabilir. Buna ilave olarak sayılan üç temel kategoride de güvenli olmayan araziler bulunabilmektedir. Güvenli olmayan veya tehlikeli arazi olarak tanımlama yapılmasının temel nedeni; çevreyi ve insanları tehlikelere karşı korumak olarak ifade edilmektedir[13]. Arazi yasalarına göre tehlikeli arazi alanları şu şekilde örneklendirilmiştir; tropik bitkileri içeren bataklık ve mercan resifleri, sulak alanlar ve açık deniz adaları, dik yamaç alanları ve nehir kıyılarındaki arazileri, korunaklı alanları ile erozyona maruz kalma eğilimi olan alanlardır.

3.3.1 Genel arazi *(general land)*

1999 tarihli arazi yasalarına göre genel arazi, kırsal arazi ve rezerv arazi dışında kalan ve rezerv araziyi oluşturan yasalar kapsamındaki veya tehlikeli alanlar hariç, tüm kentsel alanlar, söz konusu arazi tanımı içine girmektedir. Genel arazi, Arazi Kanununa göre yönetilmekte ve dolayısıyla arazi komiserinin kontrolü ve yargı yetkisi altındadır. Arazi komiseri (commissioner for land) Tanzanya'da bütün arazilerde (il, ilçe, mahalle ve köy gibi) ilgili Bakanlığın yetkilendirmiş olduğu görevli kişidir. Bakanlığın mevcut idari organizasyon yapısı içinde söz konusu komiserlerin yeri ve mevzuatta görevleri işe yetki alanları açıkça tanımlanmış bulunmaktadır.

[13] The Land Act, 1999 and The Village Land Act, 1999, 1st May, 2001, G.N. No. 485 of 2001.

3.3.2 Kırsal arazi

Kırsal arazi, bir köyün yargı ve yönetim alanına giren arazi olarak ilan edilmiştir (Larsson 2006). Tanzanya birkaç kentsel alana sahip olup, kalan çoğunluk arazi kırsal arazi niteliğindedir. Kanun hükümlerini yerine getirmek için, köylerde öncelikle kırsal arazi sertifikası (certificate right of occupancy) alınması gerekmektedir. Sertifikasyon prosedürü, komşu köyler arasındaki idari sınırlara ilişkin zorunlu mutabakatı veya anlaşmayı içermektedir. Fikir birliğine varıldığında ve sınır düzgün bir şekilde belirlendiğinde, Cumhurbaşkanı adına resmi bir köy sertifikası düzenlenip, Ulusal Kırsal Arazi varlığı kayıtlarına alınmaktadır (Anonymous 1999b, Wily 2003). Her bir köyün için kendi sınırları içerisinde üç arazi kullanım kategorisi tanımlanmakta olup, bunlar; (i) ortak kırsal arazi, (ii) kişisel arazi ve aile arazisi ve (iii) rezerv arazi olarak sıralanabilir (Anonymous 1999b). Bu bağlamda rezerv arazi, gelecekte bireysel veya toplumsal olarak kullanılmak üzere ayrılmış arazi olarak tanımlanmaktadır. Ancak kırsal arazi içindeki rezerv arazi ile ulusal arazi kategorisinde bulunan rezerv arazinin birbirinden ayırt edilmesi gerekir (Wily 2003).

3.3.3 Rezerv arazi

Rezerv arazi, yasaya tabi olan amaçlar için koruma altına alınmış ve bu amaçla yönetilen arazi olarak tanımlanır (Anonymous 1999a). Bunlar arasında: çevre koruma alanları (örneğin, milli parklar, orman rezervleri ve yaban yaşamı alanları gibi) ile deniz parkları gibi alanlar yer almaktadır. Aynı zamanda mekansal planlama ve gelecekteki altyapıyı geliştirmek için tasarlanan ve ayrılan alanları içermektedir (Wily 2003).

3.4 Tanzanya'da Mülkiyet Hakkından Yararlanma

Tanzanya'daki oturma hakları öncelikli olarak ülke vatandaşlarına veya vatandaş gruplarına verilir. Arazi ya da mülkiyet hakkı kazanmak isteyen yabancı kuruluşlar, dernekler veya şirketler, hisse çoğunluğunun Tanzanya vatandaşlarında olduğunu göstermek zorundadır.

1977 tarihli Tanzanya Yatırım Kanununa göre yabancı şirketler veya dernekler için araziyi kullanma konusunda tek yasal istisna yatırım amaçlı arazi talebi olarak tanımlanmıştır. Buna ilave olarak arazi kanununa göre (LA 1999) kırsal arazilerin tahsisi öncelikle köy sakinlerine verilir. Ayrıca yerleşik olmayan kişiler ve köy dışı olan örgütler belirli koşullara göre arazi hakkı talebinde bulunabilirler (Anonymous 1999b, Wily 2003). Kırsal Arazi Kanununda buluınan bu koşullar, kırsal arazilerin yabancıların eline geçmesini önleme amacına yöneliktir (Kironde 2009).

3.4.1 Tanzanya'da arazi mülkiyeti edinme yöntemleri

Tanzanya vatandaşları, mevcut arazi mülkiyet sistemine göre aşağıdaki yöntemlerle araziye sahip olabilmektedirler:

- Hükümetten izin alınması veya satın alınması: Vatandaşlar hazır arsaları devletten (ilçeler, belediye ve ilçe) satın alabilirler. Bu uygulama genel araziler kategorisinde yaygın olarak tercih edilmektedir.
- Devrir ya da satın alma: Vatandaşlar mal sahibinden satın alma/devir yoluyla araziye sahip olabilmektedir.
- Vasiyetname veya miras: Bu yöntemle bireyler arazinin önceki sahibinden miras yoluyla mülkiyet ya da arazi kazanabilmektedir. Bu yöntem genel arazi kategorisinde daha yaygındır.
- Açık veya boş araziyi sahiplenme: Bu yöntem kırsal arazisi kategorisinde daha yaygın bir uygulamadır. Orman veya boş araziyi sahiplenen bireyler, araziyi kullanmaya başlamaktadır. Bu eski bir yöntem olup, son zamanlarda yaygın olarak kullanılmamaktadır.
- Kiralama yöntemi: Kiralama yoluyla bir kişi arazi kullanma hakkı kazanabilir. Diğer bir ifadeyle mülk sahibi ikinci bir kişiye hakkını kira yoluyla devredebilir. Kiracı sadece kısa bir zaman diliminde bu hakkını kullanabilir. Örneğin, mülkiyet süresi 33 yıl olan bir arazi, kiracıya 21 yıl verilebilir. Bu işlem kira sözleşmesiyle gerçekleşebilir. Bu yöntem tapu sicil altındaki genel arazi ile geleneksel arazilerin çoğunda uygulanır (Şekil 3.6).

Sahipleme yoluyla elde edilen arazi **(**Clearing the open land**)**	**Miras yoluyla elde edilen Arazi** **(**Bequeathing/inheritance)
Hükümet tarafından arazi (Granted or buying from the government)	
Satın alma yoluyla elde edilen arazi **(**Transfer and sell**)**	**Kiralama yoluyla elde edilen arazi** **(**By the means of leasing**)**

Şekil 3.7 Edinim biçimlerine göre arazi mülkiyeti ve kullanımı

3.4.2 Tanzanya vatandaşı olmayan yatırımcıların arazi edinimi ve kullanımı

1997 yılında yürürlüğe giren Tanzanya Yatırım Kanununa göre ülkede vatandaş olmayanların yasal olarak arazileri yalnızca yatırım amaçlı olarak kullanmalarına izin verilmektedir. Tanzanya Yatırım Merkezi (TIC) aracılığıyla vatandaş olmayanlara arazi, ancak kullanım veya yatırım yapmak için verilebilmektedir. Eger talep bir ortaklık grubundan gelmiş ise, Tanzanya Yatırım Merkezi'nden yatırım yapmak için onay alınması koşulu aranmaktadır. Kural olarak, bu işlemler ve aşamalar Tanzanya Yatırım Merkezi tarafından gerçekleştirilmektedir. 2004 tarihli Arazi Kanunu çıplak arazilerin satılmasına izin vermektedir. Ayrıca ipotek finansmanını, yerli ve yabancı yatırımları cesaretlendirici bir araç olarak kullanmaktadır.

3.4.3 Devletin arazi edinimi ve kamulaştırma

Kamu kurumları tarafından arazi edinimi ve kamulaştırma uygulaması, genel olarak ilgili kuruluşlarınca altyapı yatırımlarının yapılacağı yerleşimlerde yapılmaktadır. Arazi edinimlerini düzenleyen mevzuatlara göre, en az altı hafta once arazi edinim işlemine ilişkin ilan yapılması gerekmektedir. Fakat ihtiyaç görülmesi durumunda, bu süreyi kısaltma yetkisi cumhurbaşkanına verilmiştir. Arazi edinim sürecinde kamulaştırma yaptıktan sonra, hükümet tarafından mal sahiplerine ya araziye eşdeğer yeni bir arazi verilmesi ya da arazinin bedeli değerinde ödeme yapılması gerekmektedir. Ayrıca bedel ödenmesinde herhangi bir gecikme olursa, ödenecek bedel üzerinden yılda % 6 oranında faiz uygulanmaktadır. Bununla birlikte, tarihsel olarak, birçok durumda kamulaştırma

yaptıktan sonra, özellikle kırsal arazi kategorisinden genel araziye dönüştürülen yerlerde, ödemeler zamanında yapılmamış ve farklı nedenlerden tazminatın ödenmesinde bazı haksız uygulamaların yapılmış olduğu gözlenmiştir (Anonymous 1999a).

Arazi Kanununa göre kamulaştımanın adil olması için dikkat edilmesi gereken bazı kriterler bulunmaktadır. Bunlar; (i) taşınmazın piyasa değeri, (ii) rahatsızlık ödeneği, (iii) taşımacılık ödeneği, (iv) kâr veya konaklama kaybı, (v) arazi edinme maliyeti ve (vi) arazinin geliştirilmesinde meydana gelen diğer ve herhangi bir maliyet kaybı veya sermaye harcamalarıdır. İlave olarak parasal tazminatın yerine devlet tarafından arazi sahiplerine alternatif arazi verilebilmesi de mümkündür[14]. Bazı durumlarda, yatırımcıların devletin arazileri kamulaştırmasını beklemeden köylülerle doğrudan temas kurmuş oldukları görülmektedir. Köy konseyleri, konseyin yıllık kira ve prim ödemelerini yatırımcılardan talep etme fırsatı bulmaları nedeniyle hükümetin kamulaştırmasını beklemek yerine yatırımcılarla doğrudan anlaşma yapma eğilimindedirler (Anonymous 2010c).

3.5 Tanzanya'da Arazi Kullanımı ve Tahsislerinin Dağılımı

Tanzanya'nın nüfusu, arazi büyüklüğü, arazi örtüsü ve arazi kullanımı ile ilgili kuruluşların kayıtlarından derlenen ikincil verilerle hem genel değerlendirme, hem de ekonometrik analiz yapılmıştır. Bununla birlikte, destekleyici bilgiler olmadan, başarılı yorumlara ulaşmak zordur. Aşağıda arazi örtüsü / arazi kullanım türlerini genel olarak incelemek için iki farklı kaynaktan elde edilen veriler birlikte sunulmuştur. Yüzölçümü ve oranların toplamlarına bakıldığı zamanda, 1997 verilerinde bazı eksikliklerin olduğu dikkati çekmeketdir. İki veri seti farklı arazi kullanım kategorilerini açıkladığından, bu durum 1997-2002 yılları arasındaki trend (eğilim) olarak düşünülmemelidir. Arazi örtüsü veri setleri, bitki örtüsünün yaklaşık % 60'ının ormanlık alanlar ve dağlık alanlar olduğunu göstermektedir. 2002 yılında ülkede toplam arazi varlığının % 16'sını cinsi otlak olan

[14] The Land Act, 1999 and The Village Land Act, 1999.Aug 14, 2011.

araziler oluşturmaktadır. Ekilen arazilerle ilgili veriler ise yayınlarda farklılık göstermekte olup, 19.3 milyon hektar (% 20.5) ve 12.8 milyon hektar (% 13.6) arasında olduğu dikkati çekmektedir (Çizelge 3.1, 3.2, 3.3).

Çizelge 3.1 Arazi türleri ve arazi kullanımı (Makwarimba ve Ngowi 2012)

	1997 Ulusal Arazi Kullanımı ve Doğal Kaynaklar Haritalama (Kironde 2009)		**NLUPF 2009 – 2029'da Yayınlanan ARU Arazi Örtüsü Analiz (2002-2007 Dönemi)**	
Arazi örtüsü ve tipi	**Alan (Milyon Hektar)**	**Oranı (%)**	**Alan (Milyon Hektar)**	**Oranı (%)**
Orman	2,7	2,9	4,76	5,0
Ormanlık Alan	37,4	39,6	31,4	33,2
Seyrek Ağaçlık Alan (Bush Land)	17,3	1,3	23,5	25,0
Çayır Alanı			15,1	16,0
Mangrov Ormanı			0,15	0,2
Tarımsal Ormancılık			0,1	0,1
Sulak Alanlar	7,35	7,8	5,78	6,1
Çıplak Arazi	0,14	0,2	0,14	0,2
Ekili Arazi	19,3	20,5	12,8	13,6
Kentsel Alanlar / İnşaat İçin Ayrılmış Arazi	0,065	0,1	0,55	0,6
Toplam	**84,255**	**89,4**	**94,28**	**100**

Ülkede 2002-2012 döneminde toplam arazi varlığının kullanım türlerine göre dağılımında önemli ölçüde değişimin olduğu ortaya konulmuştur. Özellikle kırsal alandaki dağınık yerleşimler, tarımve madencilik alanları ile su yüzeyleri ve ağaçlık arazilerde azalış dikkati çekmektedir. Su yüzeylerinin azalması, bataklıkların kurutularak tarıma açılması ve aynı şekilde ağaçlık alanlarındaki azalış da tarımsal üretim amaçlı olarak doğal kültür alanlarının tahrip edildiğinin birer göstergesi olarak alınabilir. Nitekim korunan alan, kentsel alan ve tarım alanlarında artışın olduğu dikkate alınırsa, söz konusu kullanımlara yukarıda sıralanan doğal alanlarda arazinin ayrıldığı ve ülkede arazi kullanım kategorileri arasında hızla dönüşüm veya transformasyonun olmasının mecvut nüfus artışı, gelir kaynaklarının yetersizliği ve kurumsal yapılanma çerçevesinde olağan karşılamak gerekir (Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2 Tanzanya'nın arazi kullanımının değişimi (2002-2012) **(**Anonymous 2013b)

Arazi Kullanımı Kompozisyonu (2002 Yılı)				**Arazi Kullanımı Kompozisyonu (2012 Yılı)**			**Değişimi (%)**
	Arazi Kullanım Türü	Alan (Km^2)	Oran (%)	Arazi Kullanım Türü	Alan (Km^2)	Oran (%)	
1	Koruma alan	271. 832	28.7	Koruma alanları	294.932	31.2	8.50
2	Kırsal yerleşim yerleri, otlak alanı, av yerleri ve ağaçlı alan	97.568	10.3	Otlak alanı	98.297	10.4	0.75
3	Dağınıklı kırsal yerleşim yerleri, tarım alan ve madencilik	198.253	21.0	Dağınıklı yerleşim yerleri ve tarım	172.583	18.3	-12.95
4	Kentsel yerleşim alanı, tarım alan ve madencilik	160.388	17.0	Yerleşim yerleri ve Tarım alanları	203.250	21.5	26.72
5	Su kaynaklar	62.865	6.7	Sulak alanlar	58.610	6.2	- 6.77
6	Ağaçlık alan ve ağaçlık olmayan üretimi alan	154.181	16.3	Ağaçlık alan ve ağaçlık olmayan üretimi alan	117.415	12.4	- 23.85
	TOPLAM	**945.087**	**100.0**	-	**945.087**	**100.0**	-

Ülkede arazi kullanımında sürekli bir değişim gözlenmektedir. Tarım arazileri; organik tarım alanlar, sürülebilir arazi ve mera alanlarını içermekte olup, 1968-2015 döneminde kadar artış göstermektedir. Tarım alan % 34.42, mera alan % 16.66 ve sürülebilir arazi % 55 oranında artmıştır. Mevcut verilere göre 50 yıllık dönemde tarım arazilerinin ülke yüzölçümü içindeki payı % 44.76'e çıkmıştır. Aynı dönemde sürülebilir arazi varlığında 2.25 kat artış olmuştur.

Çizelge 3.3 Tanzanya'da arazi kullanımı (Anonymous 2003)

Arazi kaynaklar	Miktarı (Milyon Hektar	Oran (%)
Toplam arazi	94,5	__
İşlenebilir arazi	44,0	46,56%
Ekilebilir arazi	9,5	10,05%
Sulama altında ekilen alan/arazi	0,27	0,29%
Yüksek gelişme potansiyeli alanı/arazi	2,3	2,43%
Orta gelişme potansiyeli alanı/arazi	4,8	5,1%
Sulamaya uygun alan	29,4	31,11%
Sulama altında ekilen alan/arazi	0,27	0,29%
Orta ve büyük ölçekli tarım arazileri	1,5	1,59%
Hayvan otlatılan arazi	50,0	52,91%
Hayvancılık yapılan arazi	26,0	27,51%
Haşere istila alanı	24,0	25,40%
Küçük sahiplerine tahsis edilen toplam arazi	11,9	12,59%

Orman alanları sürekli azalış göstermekte olup, hızla azalmış ve ülkede ormansızlaşma temel sorun haline gelmiştir. Özellikle kırsal alanda yoğun nüfus baskısı ve doğal dostluk enerji az olup ve pahalı olmasına neden olmuştur. Orman alanında 1968-2015 döneminde % 20.53 azalış saptanmış olup, özellikle 2009-2015 yılları arasındaki altı yılda orman varlığındaki azalma % 4.9 olmuştur. Yetersiz ağaçlandırma programları ile kazanılan dikili orman alan ise 2015 yıllında 290 hektar olup, bunun ülkenin toplam arazi varlığı içindeki payı % 0.33 gibi oldukça, düşük düzeyde kalmış ve tarım arazisi ve biyomas (yakacak odun) elde etme amaçlı ormanların tahribinin yeni ağaçlandırma alanları kazanımı ile telafi edilmediği ve yakın gelecekte ülkenin toptan ormansızlaşma sorunu ile karşı karşıya kalacağı tahmin edilmektedir (Çizelge 3.4).

Çizelge 3.4 Tanzanya'da arazi kullanımı ve dağılım (Anonymous 2018b)

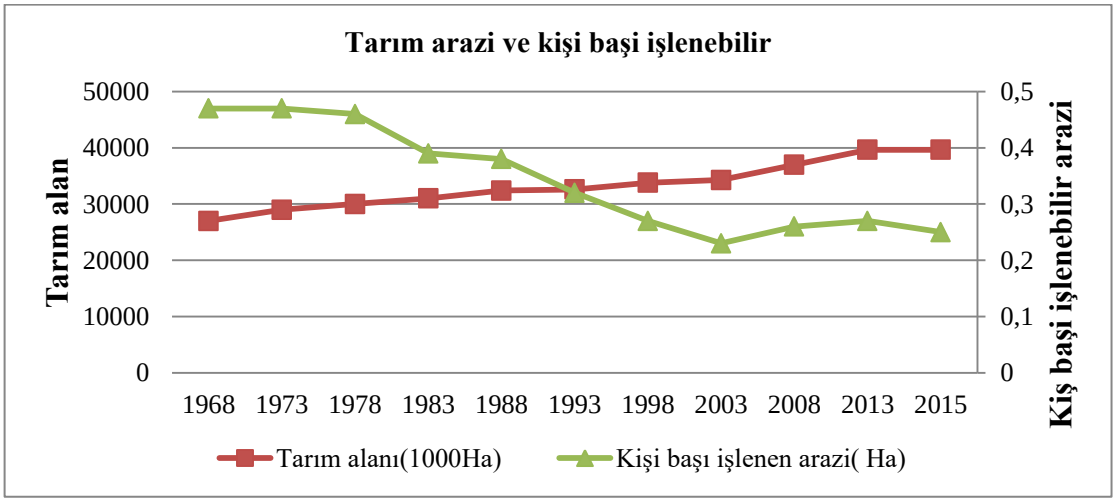
Göstergeler (Alan: 1.000 Ha)	Yıllar									
	1961	1967	1973	1979	1985	1991	1997	2003	2009	2015
Yüzölçümü	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730
Arazi varlığı	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580
Su kaynaklar	61.500	61.500	61.500	61.500	61.500	61.500	61.500	61.500	61.500	61.500
Tarım alanları	26.000	27.000	29.000	30.000	32.000	32.403	33.703	34.270	37.300	39.650
Organık tarım									72,7	268,7
Sürülebilir arazı	6.000	7.000	8.000	8.000	9.000	8.900	8.725	8.540	11.326	13.500
Mera alanı	20.000	20.000	21.000	21.000	22.000	22.400	23.700	24.000	24.000	24.000
Orman alan						55.520	53.120	50.720	48.320	46.060
Doğal orman						55.365	52.935	50.502	48.082	45.770
Ağaçlandırma						155	185	218	238	290
Diğer alanlar						657	1.757	3.590	2.960	2.870
Sulunan arazi	20	32	48	110	135	148	155	200	320	364

3.6 İşlenebilir Arazi Varlığının Değişimi ve Bunu Etkileyen Faktörlerin Analizi

Dünya Bankası tarafından yayımlanan Tarım Sektörü Kalkınma Stratejisi (ASDS) Raporu (2003), Tanzanya'daki çiftlik büyüklüklerini açıklamaktadır. Tanzanya'da kullanılmayan arazilerin çoğunlukta olmasına rağmen, Tanzanya tarımı küçük ölçekli tarım işletmeleri tarafından sürdürülmektedir. Ülkede toplam arazi varlığının yaklaşık % 85'inin işlenebilir arazi niteliğini taşımasına rağmen, tarımsal işletmelerin arazi varlığının 0,2 hektar ile 2,0 hektar arasında olduğu, işletme başına ortalama 50 baş sığırın yetiştirildiği ve geleneksel bitkisel üretim ve hayvancılık tekniklerinin yaygın olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Kırsal hanelerin küçük aile işletmesi özelliğini gösterdiği ve teknoloji kullanım düzeyinin yetersiz olduğu ve sonuç olarak tarımsal üretimde verimliliğin düşük ve hane gelirinin yetersiz olduğu ortaya çıkmaktadır. Ülkede kişi başına düşen işlenebilir arazi miktarı 1968 yılında 0,47 ha iken 2015 yılında yaklaşık 0,25 ha (Şekil 3.6, Çizelge 3.5) olup, artan nüfus ve kırsal nüfus baskısına bağlı olarak arazi varlığı parçalanmakta ve bu da pazara yönelik tarımsal üretim olanağını ve ölçek ekonomisinden yararlanmayı olumsuz etkilemektedir.

Çizelge 3.5 Nüfus yoğunluğu ve tarım arazi varlığı (Anonymous 2018b; Anonymous 2018c)

Göstergeler alanı	Yıllar										
	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008	2013	2015
Yüzölçüm (1.000 Ha)	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730	94.730
Arazi varlığı (1000 Ha)	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580	88.580
Nüfus yoğunluğu (Kişi/Km^2)	14,44	16,91	19,82	23,17	26,99	31,78	36,64	41,92	48,85	57,16	60,83
İşlenebilir arazi (1000 Ha)	6.000	7.000	8.000	8.000	9.000	8.900	8.725	8.540	11.326	13.500	13.500
Kişi başı işlenen arazi (Ha)	0.47	0.47	0.46	0.39	0.38	0.32	0.27	0.23	0.26	0.27	0.25
İşlenebilir arazinin oranı (%)	6.77	7,90	9,03	9,03	10,16	10,04	9,85	9,64	12,78	15,24	15,24
Traktör sayısı (Adet)	16.900	15.100	11.200	8.700	7.295	7.470	12.390	22.136	26.781	30.500	32.358
Tarım arazisini oranı ((%)	30,48	32,74	33,87	34,99	36,13	36,80	38,16	38,67	41,74	44,76	44,76
Tarım arazisi (1000 Ha)	27.000	29.000	30.000	31.000	32.000	32.600	33.800	34.270	36.974	39.650	39.650



Şekil 3.8 Tanzanya'da 1968 – 2015 döneminde işlenebilir arazi varlığının değişimi

Tarımın ülke ekonomisine katkısı çok önemli olup, ekonominin ana sektörü olarak tarımın GSYİH içindeki payı yaklaşık % 36 olmuştur. Aynı zamanda tarım arazisi varlığının ülke yüzölçümü içindeki payı % 39 olmuştur (Anonymous 2017a). Bu nedenle araştırmanın bu

kısmında tarım arazisi varlığı ve kentsel arazi varlığındak değişimi etkileyen temel faktörlerin tespiti ve hatta kırsal arazilden gene araziye dönüşüm oranının matematiksel model ile incelenmesi hedeflenmiştir. Ancak belirli bir dönemde genel arazi miktarı ile kentsel kesimde konut ve hane özelliklerine ilişkin yeterli veri bulunamamıştır. Ayrıca toplam tarım arazisindeki değişimi etkileyen bazı faktöelerin de anlamlı sonuç vermediği ve toplam tarım arazisi içinde orman ve mera gibi arazilerin de olduğu gözlenmiştir. Bu koşullarda ülkede işlenebilir tarım arazisi kullanımında değişimi etkieyen faktörlerin analizi yapılmıştır. Öncelikle ülke düzeyinde toplam arazi, tarım, orman, mera ve diğer arazilerin yıllara göre miktarları ve bunlardaki değişimi etkileyebilecek olan bütün faktörlere ilişkin veriler toplanmış ve değişkenler arasındaki ilişkilerin yönü ve büyüklüğü analiz edilmiştir. Tanzanya'da işlenebilir arazi kullanımı ve arazi kulanımındaki değişimi etkileyen faktörlerin analizi yoluyla kırsal alanda arazi kullanımını etkileyen temel faktörlerin tespiti yapılmış olup, arazi yönetimi alanında görevli ve yetkili kurumların politikalarında odaklanmaları gereken temel etkenlerin tanımı yapılmıştır. Arazi varlığı ve bunu etkileyebilecek değişkenlere ilişkin veriler; Dünya Bankası ve FAO-STAT ve diğer veri kaynaklarından çıkarılmış olup, 31 yıllık zaman serisi oluşturularak analiz yapılmıştır (EK 4).

İncelenen dönemde tarım arazisi kullanımındaki değişim neden-sonuç ilişkisi içinde incelenmiştir. Tahmin edilen değişkenler arasındaki regresyon ve korelasyon analizleri yapılmış ve 1987'den 2017'ye kadar olan verilerin analizinde istatistiksel model (lineer veya log-lineer) testleri kullanılmıştır. Tarımsal arazi modelinin tahmini temel olgu olup, tahmin edicilerin anlaşılması arazi kullanım dinamiği ve arazi politikasının oluşumunun analizi için karar organlarına rehberlik edecektir.

Farklı çalışmalar, arazi kullanımındaki değişimi etkileyen faktörlerin üç kategoriye ayrıldığını göstermektedir. Bunlar; (i) mekansal faktörler, (ii) biyofiziksel faktörler ile (iii) sosyal ve ekonomik faktörler (Pérez-Soba vd. 2008). Kullanım faktörleri, arazi kullanımındaki değişimin dinamik faktörü olup, arazi kullanımındaki değişimlere neden olan önemli biyolojik, fiziksel ve sosyal-ekonomik faktörlerin modelerini ifade etmektedir

(Hu ve Yang 2005). Tarıma elverişli arazi alanındaki değişikliklerin kullanım faktörleri karmaşık olup, söz konusu faktörler doğal faktörler ve sosyal-ekonomik faktörler olmak üzere sınıflandırılmaktadır (Yinggui 2008). Ancak çoğu akademisyen tarafından yapılan araştırmalar, işlenebilir arazilerin değişiminin temel olarak politika, sosyal ekonomi ve diğer faktörlerden etkilendiği gözlenmiştir (Wang vd. 2007).

Quanshang vd. (2003) tarafından yapılan çalışmada tarıma elverişli arazilerin niteleyici değişimleri ve itici faktörlerin tespiti için literatür taraması yapılmış ve işlenebilir arazideki değişimlerin temel itici faktörlerinin nüfus artışı, savaşın etkisi, doğal nedenler, ürünlere özel giriş, ekim ve hükümet politikasının düzeltilmesi olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Jiyuan vd. (2003) tarafından yürütülen çalışmada ise, arazi kullanımındaki değişikliklere neden olan en önemli nedenlerin politika düzenlemeleri ve ekonomik ilerlemeler olduğu saptanmıştır. Arazi kullanımı üzerine yirmi dokuz faktör seçerek bir araştırma yürüten Cao Yinggui, söz konusu faktörler ve aynı zamanda işlenebilir arazi miktarı arasında pozitif ve negatif korelasyon analizi yapmıştır. Sonuç olarak tarımsal üretim, sabit kıymet yatırımı, endüstriyel üretim, tarım, orman, hayvancılık ve balıkçılık gibi toplam üretim değeri gibi Çin'de işlenebilir arazi alanında meydana gelen değişiklikleri etkileyen 14 ana etken tespit edilmiştir (Yinggui 2008).

Gerek önceki çalışmaların sonuçları, gerekse örnek olarak seçilen ülkeden toplanan verilerin niteliği birlikte dikkate alınarak işlenen arazi varlığındaki değişimi etkileyen olası bütün ekonomik, sosyal, çevresel ve biyofiziksel faktörlerin tespitinin yapılması hedeflenmiştir. İnceleme sonuçlarına ülkede işlenen arazi varlığı üzerinde etkili olabilecek temel değişkenlerin; orman arazisi, koruma alanı, diğer araziler, nüfus, hayvan sayısı (sığır başları) ve tarımsal teknoloji (özellikle traktör sayısı), tarım ticareti (ihracat), sermaye başına GSYİH, yıllık yağış ve sıcaklık gibi faktörler olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Mekansal, sosyal, ekonomik ve biyofiziksel faktörler ile bunların modele dahil edilen ölçü birimleri aşağıda verilmiştir (Çizelge 3.6).

Çizelge 3.6 İşlenen arazi kullanımını etkileyebilecek bağımsız değişkenler

Simgeler	Değişkenin Adı	Ölçü Birimi
X_{1i}	Orman arazisi	Km^2
X_{3i}	Kişi başına ekilebilir arazi	Ha
X_{4i}	Korunan alan/arazi	Km^2
X_{5i}	Yıllık nüfus artışı oranı	%
X_{6i}	Fiziksel nüfus yoğunluğu	Kışı/km^2
X_{7i}	Hayvan sayısı	Baş
X_{8i}	Tarım ürünleri ihracat değer	1000 USD
X_{9i}	Diğer arazi	Km^2
X_{10i}	GSYİH	USD
X_{11i}	Toplam nüfus	Kişi
X_{12i}	Kırsal nüfus	Kişi
X_{13i}	Ortalama yıllık sıcaklık	^0C
X_{14i}	Ortalama yıllık yağış	Mm
X_{15i}	Kırsal nüfus payı (toplam nüfusun %'si)	%
X_{16i}	Traktör sayısı	Adet
Y_i	Bağımlı değişken olarak işlenebilir tarım arazisi	Km^2

Arazi kullanımını etkileyen faktorlerin tespiti için, işlenebilir arazi miktarı üzerinde analizler yapılmıştır. Bağımlı ve bağımsız değişkenler değerlendirilip, aşağıda gösterilen doğrusal regresyon tahmin modeli kullanılmıştır (Eşitlik 3.1):

$$Y_i = c + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \cdots\cdots\cdots\cdots + \beta_n X_{ni} + \varepsilon_i \qquad (3.1)$$

Modelde; bağımlı değişken Yi: i yıllındaki işlenebilir arazi yüzölçümünü (km^2), X_{1i}, X_{2i}, X_{3i}…….X_{ni}: i yılındaki bağımsız değişkenleri; β_1, β_2, β_3……β_n: açıklayıcı değişken katsayılarını, ε: hata terimini, c: modelin sabit terimini ifade etmektedir. Model tahmin sürecinde olası bütün fonksiyon formları denenmiş olup, en uygun formun doğrusal model olduğu tespit edilmiştir. İkinci aşamada tahmin edilen modelin ekonomik, istitistiksel ve arazi ekonomisi ve yönetimi yönlerinden analizi ve yorumlaması yapılmıştır.

3.6.1 Modelin çoklu doğrusal bağlantı testi

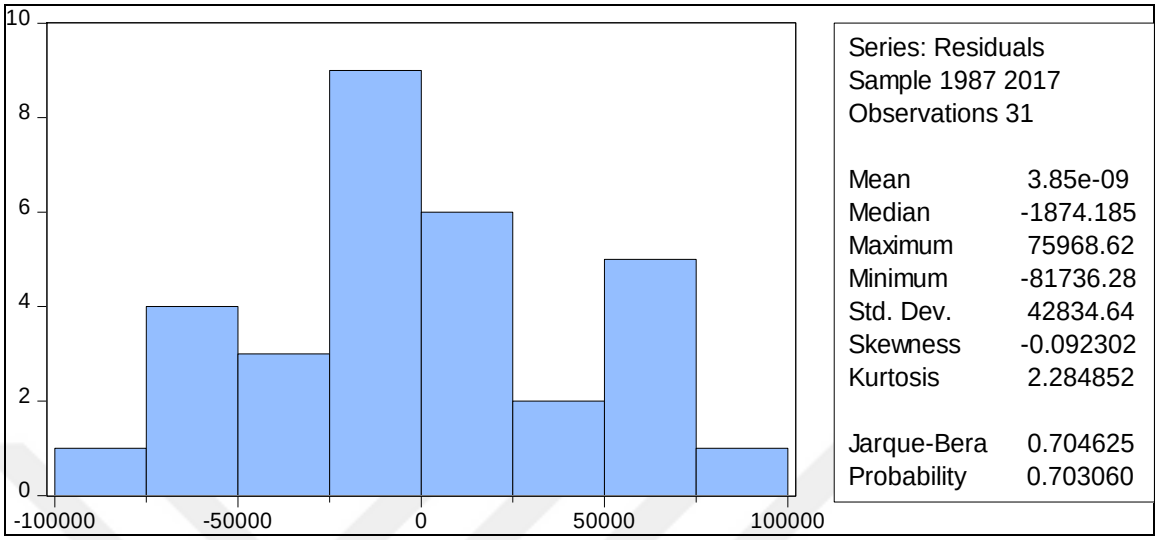
Değişkenler seçildikten sonra, değişkenler arasındaki çoklu-doğrusallık problemini tanımlamak ve azaltmak için SPSS programı kullanılarak çoklu-doğrusallık testi ve varyans enflasyon faktörü (VIF) testi uygulanmıştır. Çoklu-doğrusal bağlantısı testi uygulandıktan sonra değişkenlerin bazılarının yüksek korelasyon sonuçlarına sahip olduğu anlaşılmıştır. Çoklu doğrusallık problemini aşmak amacıyla yüksek korelasyona sahip değişkenler modelden çıkarılmıştır. Toplam nüfus, tarım ürünleri ihracatı (USD 1000), ortalama yıllık sıcaklık ve yıllık ortalama yağış gibi değişkenler çoklu doğrusallık nedeniyle modelden çıkarılmıştır. Çoklu doğrusal bağlantısı problemi üç seçenekle aşılabilir. Bunlar; örneklemdeki gözlem sayısını arttırmak, gerekli dönüşümleri yapmak veya değişkeni modelden çıkarmak gibi seçeneklerdir. Bu çalışma için örneklemdeki gözlem sayısının arttırılması gerçekleştirilemeyip, dönüşümlerin ise uygun sonuş vermediği görülmüştür. Dolayısıyla gerekli değişkenlerin modelden çıkarılması seçeneği uygulanmıştır.

3.6.2 Modelin normallik testi

Normallik testi için e-views programı kullanılarak Jarque-Bera normallik testi uygulanmıştır. Bu amaçla aşağıdaki hitoptezlerin testi yapılmıştır:

Boş hipotez (H_0) : model normal dağılım göstermektedir.
Alternatif hipotez (H_1) : model normal dağılıma sahip değildir

Jarque-Bera normallik testi kural: p-değer < 0.05 olduğunda, (H_0) hipotezi red edilir, p değer > 0.05 olduğunda ise (H_0) hipotezi kabul edilir. Test sonuçlarına göre p-değer (0.703) > %5 olduğu için boş hipotez (H_0) kabul edilmekte olup, sonuç olarak tahmin edilen modelin normal dağılıma uygun olduğu tespit edilmiştir (Şekil 3.7).



Şekil 3.9 Modelin normallik testi

3.6.3 Değişen varyans (Heteroskedastisite) testi

Değişen varyans sorunu için e-views programı aracılığı ile veriler test edilmiş olup, bu amaçla aşağıdaki hipotezler kurulmuştur:

Boş hipotez (H_0) : Değişen varyans sorunu yoktur,
Alternatif hipotez (H_1) : Değişen varyans sorunu vardır.

Kural testine göre *p*-değer < 0.05 olduğundan (H_0) hipotezi kabul edilmekte ve *p*-değer > 0.05 olduğu zamnada ise (H_0) hipotezi rededilmektedir. E-wiews yazılım programıyla elde edilen sonuçlara göre p değeri (0.033) %5'den küçük olduğu için (H_0) hipotezi kabul edilecek ve modelde değişen varsyans sorununun olmadığı açıktır (Çizelge 3.7, Şekil 3.8).

Çizelge 3.7 Değişen varyans (heteroscedasticity) test sonucu

Heteroskedasticity Test: Breusch-Pagan-Godfrey
Null hypothesis: Homoskedasticity

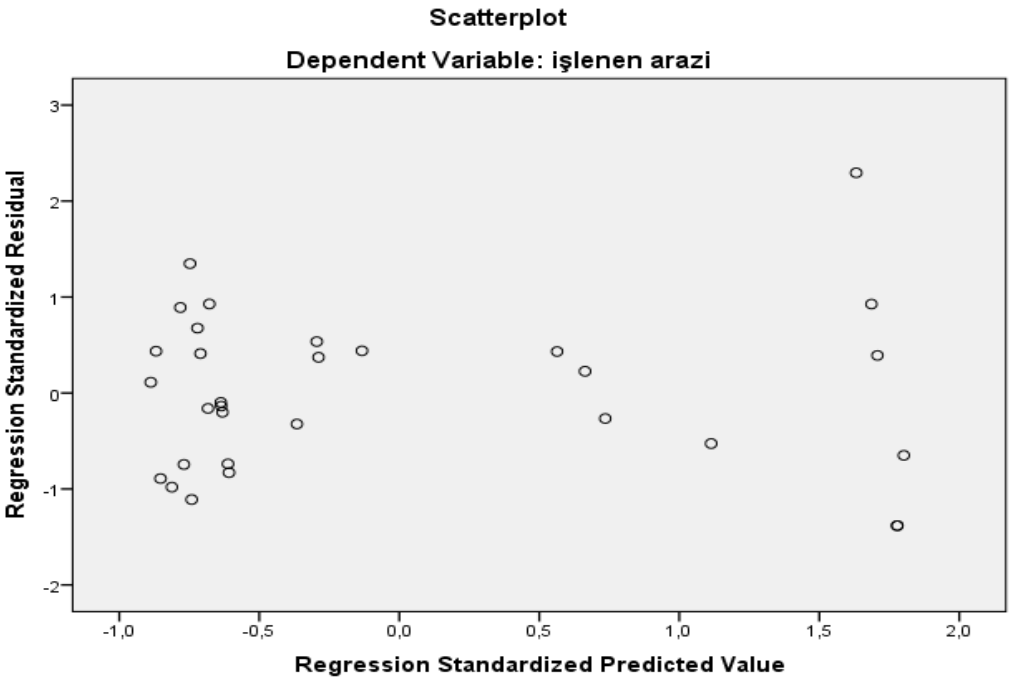
F-statistic	2.590464	Prob. F(11,19)	0.0331
Obs*R-squared	18.59872	Prob. Chi-Square(11)	0.0687
Scaled explained SS	4.488383	Prob. Chi-Square(11)	0.9534

Test Equation:
Dependent Variable: RESID^2
Method: Least Squares
Date: 05/04/18 Time: 13:47
Sample: 1987 2017
Included observations: 31

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	2.58E+11	6.74E+11	0.382479	0.7064
X1	5891.454	3860.225	1.526194	0.1434
X3	-1.43E+10	6.64E+10	-0.215577	0.8316
X4	719924.8	344028.5	2.092631	0.0500
X5	-4.95E+09	2.83E+09	-1.748925	0.0964
X6	-5.28E+09	2.53E+09	-2.083925	0.0509
X7	-223.6564	213.3420	-1.048347	0.3076
X9	-1493426.	2184896.	-0.683522	0.5025
X10	14935380	12270552	1.217173	0.2384
X12	6724.184	3430.826	1.959932	0.0648
X15	-6.99E+09	5.61E+09	-1.246095	0.2279
X16	641902.2	281085.1	2.283658	0.0341

R-squared	0.599959	Mean dependent var	1.78E+09
Adjusted R-squared	0.368356	S.D. dependent var	2.05E+09
S.E. of regression	1.63E+09	Akaike info criterion	45.54136
Sum squared resid	5.02E+19	Schwarz criterion	46.09645
Log likelihood	-693.8910	Hannan-Quinn criter.	45.72230
F-statistic	2.590464	Durbin-Watson stat	2.553885
Prob(F-statistic)	0.033095		

Değişen varyans testi sonuçlarında; sabit katsayı – C, orman arazisi (km^2) - X_{1i}, kişi başına ekilebilir arazi (ha) - X_{3i}; korunan arazi (km^2) - X_{4i}, yıllık nüfus artışı oranı - X_{5i}, fiziksel nüfus yoğunluğu (kişi/km^2)-X_{6i}, hayvan sayısı-X_{7i}, diğer arazi (km^2) - X_{9i}, GSYİH (USD) - X_{10i}, kırsal nüfus - X_{12i}, kırsal nüfus payı (toplam nüfusun %'si) - X_{15i} ve traktör sayısı - X_{16i} değişkenlerini göstermektedir (Çizelge 3.7).



Şekil 3.10 SPSS programında elde edilen değişen varyans testi sonuçları

3.6.4 Tahmin edilen modelin sonuçlarının değerlendirilmesi

Hazırlanan veriseti kullanılarak tahmin edilen regresyon modelinin parametrelerinin büyüklüğü ve işareti test edilmiş ve önceki araştırma sonuçları ile karşılaştırılması yapılmıştır. Farklı formlarda tahmin edilen model sonuçları test edilerek, seçilen değişkenlerin analizi yapılmış ve sonuç olarak işlenebilir tarım arazisi için en uygun tahmin modelin tespiti yapılmıştır (Çizelge 3.8). Model seçimi yapılırken anlamlılık düzeyi 0,05 olarak alınmıştır (Eşitlik 3.2):

$$\text{İşlenebilir arazi } (Y) = f\{(X_{1i}, X_{3i}, X_{4i}, X_{5i,} X_{6i,} X_{7i}, X_{9i,} X_{10i}, X_{12i}, X_{15i}, X_{16i})\} \quad (3.2)$$

$$= 78745660 - 0{,}379750X_{1i} + 12712715X_{3i} + 26{,}03901X_{4i} + 228089{,}9X_{5i} - 293439{,}8X_{6i} - 0{,}001818X_{7i} - 687{,}7725X_{9i,} + 490{,}1334X_{10i} + 0{,}286789X_{12i} - 633868{,}4X_{15i}, - 11{,}38787X_{16i} + \varepsilon$$

Çizelge 3.8 İşlenebilir arazi varlığındaki değşime ilişkin regressyon analizi sonuçları

İşlenebilir arazisi	Simgeler	Katsayılar	Std. hata	t	P > | t |
(Sabit)		78745660	22298915	3,53	0,002
Orman arazisi (km^2)	X_{1i}	-0,379750	0,127779	-2,97	0,008
Kişi başına ekilebilir arazi (ha)	X_{3i}	12712715	2198873	5,78	0,000
Korunan alan/arazi (km^2)	X_{4i}	26,03901	11,38782	2,29	0,034
Yıllık nüfus artışı oranı (%)	X_{5i}	228089,9	93641,43	2,44	0,025
Fiziksel nüfus yoğunluğu(kişi/km^2)	X_{6i}	-293439,8	83824,06	-3,50	0,002
Hayvan sayısı (Baş)	X_{7i}	-0,001818	0,007062	-0,26	0,799
Diğer arazi (km^2)	X_{9i}	-687,7725	72,32311	-9,51	0,000
GSYİH (USD)	X_{10i}	490,1334	406,1724	1,21	0,242
Kırsal nüfus (Kişi)	X_{12i}	0,286789	0,113565	2,53	0,021
Kırsal nüfus payı (toplam nüfus %)	X_{15i}	-633868,4	185678	-3,41	0,003
Traktör sayısı (Adet)	X_{16i}	-11,38787	9,304310	-1,22	0,236

Analiz sonuçlarına göre; orman arazisi (X_{1i}: *p*-değeri = 0.008), kişi başına ekilebilir arazi (X_{3i}: *p*-değeri = 0.000), korunan arazi (X_{4i}: *p*-değeri = 0.034), nüfus artışı (X_{5i}: *p*-değeri = 0.025), nüfus yoğunluğu (X_{6i}: *p*-değeri = 0.0024), diğer arazi (X_{9i}: *p*-değeri = 0.000), kırsal nüfus (X_{12i}: *p*-değeri = 0.021) ve toplam nüfus içinde kırsal nüfusun payı (X_{15i}: *p*-değeri = 0,003) gibi faktörlerinin işlenebilir arazi varlığı üzerinde anlamlı etkisinin olduğu tespit edilmiştir. Ülkede kişi başına düşen ekilebilir arazi, korunan arazi, nüfus artışı ve kırsal nüfus değişkenlerinin pozitif regresyon katsayısına sahip olduğu görülmüştür. Bu faktörlerdeki bir birimlik artışın işlenebilir arazi miktarını olumlu yönde etkilediği görülmüştür. Toplam nüfus değişkeninin negatif regresyon katsayısına sahip olması, bu faktörlerdeki bir birim artışının işlenebilir arazi miktarını olumsuz yönde etkilediği anlamına gelmektedir. Diğer yandan traktör sayısı (X_{16i}: *p*-değeri = 0.2359), canlı hayvan sayısı (X_{7i}: *p*-değeri = 0.8) ve GSYH (X_{10i}: *p*-değeri = 0.2424) gibi faktörlerin işlenebilen arazi miktarı üzerinde önemli ir etkiye sahip olmadıkları görülmüştür.

Literatürde tarımsal arazi kullanımdaki değişimi; yıllık yağış, nüfus değişimi, fiziksel nüfus yoğunluğu, tarımsal üretim değeri ve gayrisafi üretim değeri gibi değişkenlerden etkilendiği ve arazi kullanımındaki değişimi etkileyen faktörlerin; fiziksel, ekonomik ve demografik olarak üçü ana grupta sınıflandırıldığı görülmektedir. Özellikle Turner vd. (1995) çalışmasına göre insan faktörünü arazi kullanımdaki değişimi üzerinde etkili olan temel

değişkendir. Krol ve Hasse (2010) tarafından Avrupa'daki arazi kullanımdaki değişimi nedenleri arasında; demografideki değişimin en önemlisi olduğunu savunmuştur. Tanrıvermiş (2003) tarafından yapılan çalışmada Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde tarımsal arazi kullanımdaki değişiminin tarımsal üretimde verimlilik (entansifleşme veya üretkenlik artışı) ile fiziksel nüfus yoğunluğu gibi sosyo-ekonomik faktörler tarafından etkilendiğini ortaya koymuştur. Thirapong vd. (2012) tarafından yapılan Tayland'ın Kanchanaburi İli'ndeki çalışmanın sonuçlarına göre yaylalarda arazi kullanımdaki değişimi; girdi kullanım düzeyi tarafından etkilenirken, ovalarda tarımdan elde edilen gelirlere bağlı bulunmaktadır.

Iran'ın Rasht Bölgesi'nde kırsal alan arazi kullanımdaki değişimi nedenleri; Moghaddam (2015) tarafından incelenmiş ve ekonomik faktörlerin etkili olduğu tespit edilmiştir. Sonuç olarak literatürde farklı ülke ve bölgelere göre verilen araştırma sonuçları ile bu çalışmanın sonuçlarının büyük ölçüde tutarlı olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır. Bazame (2016) ve Bazame vd. (2017) yapılan çalışmalarına göre; sonuçlarına göre Burkina Faso tarımsal arazi varlığı ve işlenen arazi varlığındaki değişimin daha çok sosyal değişkenlerden nüfus, ekonomik değişkenlerden tarımsal ihracat ile mekânsal değişkenlerden orman arazisi ve diğer sektörlerin kullanımına ayrılan arazi varlığı gibi değişkenlerden etkilendiği ve tarımsal katma değer veya verimlilik artışı gibi faktörlerin arazi kullanımında önemli bir etkisinin olmadığı saptanmıştır. Bunu ilave olarak tarım arazisi ve işlenebilir arazi kullanımındaki değişim ile orman arazisi ile tarım ve orman dışı kullanımlara ayrılan arazi varlığı arasındaki ilişkilerin önceki çalışmalarda gözlenmediği tespit edilmiştir.

Analiz sonuçlarından anlaşılacağı üzere dikkati çeken önemli bir husus, koruma alanlarının genişletilmesi veya koruma alanlarındaki artışların işlenebilir tarım arazileri üzerinde olumlu bir etkiye neden olmasıdır. İlave olarak, koruma alanlarındaki artış diğer faktörlere göre daha fazla olumlu etkiye neden olmaktadır. Nüfus artışı ve orman arazilerindeki değişimlerin işlenebilir arazileri negatif yönde etkilediği veya bu alanlarda azalmaya neden olduğu tespit edilmiştir. İncelenen ülkede işlenen arazi varlığındaki değişimi olumlu veya

olumsuz yönlerde etkileyebilecek bütün faktörlere ilişkin sonuçların önceki araştırma sonuçları ile tutarlılık gösterdiği vurgulanmalıdır.

3.7 Arazi Kullanım Politikalarının Sektörler Açısından Değerlendirilmesi

Koruma alanları, tarım arazileri ve hayvancılık alanları ile yerleşim yerlerine olan talebin artması sonucunda arazi kullanım talebinin gün geçtikçe arttığı gözlemlenmiş ve topluluklar arasında uyuşmazlık ve çatışmalara neden olduğu görülmüştür. Son otuz yılda arazi talebinin aşırı artması ve koruma altındaki alanların genişletilmesi konusu büyük bir tartışma konusu olmuştur. Tarım arazilerinin genişletilmesi için araziyi büyük yatırımcılara ayırma sorunu, kırsal toplulukları ve madencilik sektörünü çaresiz bırakmakta ve endişe verici bir oranda çatışma riskleri sürmektedir.

3.7.1 1995 Ulusal Arazi Politikasına göre arazi dağılımı

Tanzanya'da arazinin yaklaşık % 75'i ya yaşama elverişsiz ya da yönetilmesi zor olarak tanımlanmaktadır. Kötü rölyef (releaf), tsetse sinekleri ya da düzensiz yağışlar, milli parklar (ülke geneline dağılmış yaban hayvancılık koruma alanları), dağlar dâhil olmak üzere orman rezervleri ve karasal sulak alanları özellikle göller ve nehirler gibi olması nedeniyle yönetilmesi zor olmaktadır. Ülkede toplam arazilerin yaklaşık 407.578 kilometre karesi veya % 46'sı orman ve ağaçlık alan olduğu halde % 40'ı mera arazisinden oluşmaktadır. Bir başka ifade ile ülkede 487.100 kilometrekare ekilebilir arazi olmasına rağmen, 1992 yılında Tarım Bakanlığının yaptığı istatistiklerine göre sadece % 10,1'lik kısmının ekili olduğu görülmektedir. Buna ilave olarak % 93.4'lük kısmı (46 bin km^2) küçük ölçekli tarım alanı olarak (geleneksel mülkiyet) kullanılmaktadır. Diğer kalan kısımı % 6.6 genel arazi ve büyük ölçekli tarımsal faaliyetlere ayrılmış arazi olarak kullanılmaktadır. Ayrıca toplam 611.238 kilometrekare (yani % 69'u) mera ya da otlak arazisi olup, bunun 438.790 kilometrekarelik kısmı (veya % 71.8'i) fiilen kullanılmaktadır (Anonymous 1995b).

Ülkede büyük miktarda arazi kullanımı gerektiren sektörlerin arazi talepleri incelendiğinde, toplam talebin mevcut arazi varlığının % 100'ünden fazla olduğu dikkati çekmektedir. Diğer bir deyişle ülkenin toplam arazisi, koruma alanları, tarım ve hayvancılık alanlarını ve yerleşim alanlarına yeterli gelmemektedir. Araziye dayalı yasal düzenlemeler ve mevcut politikalar eşliğinde arazi verilerinin karşılaştırılmasına göre mevcut arazi kullanımı ile gerçek kullanıma ayrılmış olan araziler birbirleriyle uyumlu değildir (Çizelge 3.9).

Çizelge 3.9 Ülkede sektörler tarafından talep edilen arazi miktarları (Anonymous 2010f)

S/N	ARAZİ KAYNAĞI VE TÜRÜ	Miktar (Milyon Hektar)	Oran (%)	YORUMLAMA
1	Toplam arazi (Territory)	94,5	100	Toplam arazi
	Arazi	88,9	94,1	Toplam arazierden
	Su yüzeyleri	5,90	6,2	Toplam arazierden
	KORUMA ALANLARI (%69.6)			**Tüm arazilerinden**
2	Ormanlar	45,0	50,6	Bütün arazilerden
	Kısıtsız Ormanlar	20,0	44,4	Bütün ormanlardan
	Yaban hayat		19	Bütün arazilerden
	BİTKİSEL ÜRETİM VE HAYVANCILILIK ALANLARI (%120,6)			**Tüm arazilerinden**
5	Ekilen Araziler (Arable Land)	48,8	51,6	Bütün arazilerden
	Ekilebilir (Cultivatable)	9,0	18,4	Ekilen arazilerden
	Granted rights	0,5	1,1	Ekilen arazilerden
6	Mera alan	61,3	69,0	Bütün arazilerden
	Daimi mera	35,5	57,9	Mera arazilerden
	İNSAN YERLEŞİM ALANLARI (%23)*			**Tüm arazilerden**
7	Kentsel alanlar		1	
8	Kırsal köyler		22*	Yaklaşık 20 ha köy başına
	TOPLAM		**213,2 %**	

* Kırsal yerleşim birimi başına ortalama 20 km^2 arazi

3.7.2 1997 Bitkisel Üretim ve Hayvancılık Politikasına göre arazi dağılımı

Hayvancılık alt sektör politikaları; Tanzanya'da tarımsal üretim için 88,6 milyon hektar uygun alan olduğu halde, hayvancılık için 60 milyon hektarlık mera alanı ayrılmıştır. Ayrıca, mera alanlarının % 60'lık kısmına tsetse[15] hastalığı bulaşmış olduğundan, sadece % 40'lık kısmı hayvancılık faaliyeti için kullanılmaktadır (Anonymous 1997). Mera arazisinin nispeten bol olmasına karşın, ülkede hayvansal üretimde verimliliğin düşük olduğu ve entansif pazara yönelik hayvancılık faaliyetlerinin geliştirilmesine gereksinim olduğu açıktır.

3.7.3 2006 Hayvancılık Politikasına göre arazi dağılımı

Tanzanya'da 94 milyon hektarlık arazi kaynağından, 60 milyon hektarı mera alanı olup, bu alanın 18,5 milyonu sığır, 13,1 milyonu keçi ve 3,6 milyonu koyun otlatma için kullanılmaktadır. Ülkede ayrıca 1,2 milyon domuz, 30 milyon yerli kümes hayvanı ve diğer türler bulunmaktadır. Mera alanlarının, hayvan otlatmak için 40 milyon hektar ve nadasa bıraklan 20 milyon hektarlık arazi ve orman alanı ile birlikte toplam olarak 60 milyon hektar olduğu tahmin edilmektedir.

Yaklaşık 60 milyon hektar arazi, otlak arazi niteliğine sahiptir. Bunun içinde % 40'lık alanın tsetse sinekleri tarafından istila edildiği tahmin edilmektedir. Tsetse sinekleri tripanozomlar hastalığı bulaştırmakta ve bu hastalık, hayvancılık üretiminin artırılmasını sınırlayan bulaşıcı bir hayvan hastalığıdır (Anonymous 2006b).

[15] Afrika'da özellikle tropikal bölgelerde görülen bulaşıcı sığır hastalığı.

3.7.4 1998 Ulusal Orman Politikası'na göre arazi dağılımı

Tanzanya'nın yaklaşık 33,5 milyon hektar ormanlık ve ağaçlık (woodland) alanı bulunmaktadır. Toplam 33,5 milyon hektarın 2/3'ü kamu yönetimleri dışındaki ağaçlık alanlardan oluşmaktadır. Bu toplam orman alanının yaklaşık 13 milyon hektarı orman rezervi olarak ilan edilmiştir. Ülkede 80.000 hektar plantasyon ormanı olup, 1.6 milyon hektar su toplama alanı bulunmaktadır (Anonymous 1998a).

3.7.5 2002 Orman Kanunu'na göre sınırlanmamış orman alanı

2002 Orman Kanunu'na göre sınırlanmamış orman alanları kırsal arazi orman rezervleri, özel ormanları ve genel arazi ormanları olmak üzere üçe ayrılmaktadır. Kırsal Arazi Orman Rezervleri: 2002 tarihli ve 14 sayılı Orman Kanuna göre yeni bir orman kategorisidir. Yaklaşık 2 milyon hektardan daha fazla alanı kaplamakta ve bunun içerisindeki yaklaşık % 11.5 sınırlanmamış orman alanını temsil etmektedir;

Özel ormanlar: Ormancılık faaliyetleri sonucu meydana gelmekte ve daha yaygın olarak özellikle Tanzanya'nın güneybatı bölgesinde 0,25 ila 3 hektar arasında küçük ormanlık alanları olarak gözlenmektedir. Özel orman alanları yaklaşık olarak 60,931 hektardır. Genel arazi ormanları: Ülkenin tüm ormanlık arazilerinin % 51'ini oluşturmakta ve toplam 17,7 milyon hektarlık alanı kaplamaktadır. Bunlar ile birlikte, sınırlanmamış orman alanı yaklaşık 20 milyon hektarlık bir alanı oluşturmaktadır (Anonymous 2002).

3.7.6 1998 Yaban Yaşamı Politikası'na göre arazi dağılımı

Tanzanya'nın rezerv ve koruma alanları, toplam arazilerinin % 28'ini kapsamaktadır. Bunun içerisinde % 4'ü 12 adet milli parklar, %1'i ise Ngorongoro Koruma Alanı (NCA), % 15'i 31 tür vahşi hayvanların koruma alanı ve % 8'i 38 rezerve ve kontrol alanıdır. Sonuç olarak ülke yüzölçümünün % 19'unda insan yerleşimlerine izin verilmemekte ve bu

alanlara farklı koruma statüleri verilmektedir. Koruma alanları içinde milli parklar ve yaban yaşamı alanları, yaban hayvanlarının doğal hayatlarını devam ettirdikleri geniş alanlardır. Bununla birlikte koruma alanlarının % 9'luk kısmında hem insanların yerelşimleri, hem de yaban yaşamlarının birlikte korunmasına izin verilmiştir. Ayrıca koruma alanı politikaları içinde ormancılık sektörü de sayılmakta ve bu nedenle Tanzanya'daki koruma alanlarının büyük bir bölümü oluşturduğu görülmektedir. Genel olarak yalaşık 570 orman koruma alanı, Tanzanya'nın % 15 alanını kapsar ve bu alanın % 3'ün hem orman alanı, hem de yaban hayatı koruma alanı olarak ilan edilmiştir (Anonymous 1998b).

Ülkede arazi dağılımı ve doğal kaynak yönetim politikaları olmasına rağmen, araziyi yönlendiren politikalar konusunda birçok karışıklığın olduğu gözlemlenmiştir. Arazi ile ilgili veriler, mevcut olana kıyasla daha az veya daha fazla olduğu, yani gerçek durum ile çelişkili olduğu görülmektedir. Bu nedenle, politikalar içindeki arazi dağılımı ile ilgili veriler, bazı durumlarda karşılaştırılabilir nitelikte değildir. Diğer yandan, koruma alanlarında büyük bir genişlemenin olduğu gözlenmekte ve Tanzanya'daki toplam arazinin % 28'i koruma alanlarıdan oluşmaktadır. Özellikle Kilombero Havzası, Ihefu ve Mbarali Koruma Alanı gibi yeni koruma alanlarının oluşturulduğu bilinmekte olup, bu oranın da % 28'in üzerinde olmasının muhtemel olduğu vurgulanmalıdır. Bir başka deyişle, gerek yaban hayatı, gerekse yaşam alanının bir arada olmasına imkân tanıyan koruma alanların oranı % 9 olup, her geçen gün insanlar bu alanlardan tahliye edilmeye devam edilmektedir. Bu duruma en iyi örnek Loliondo yerleşim alanı gösterilebilir (Şekil 3.9, 3.10).

İnceleme sonuçlarına göre koruma alanı tespit ve ilanından önce söz konusu alanın içinde yaşayan ve genellikle bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetleri ile uğraşan hanelerin zorunlu olarak tazminat verilmeden yerlerinin değiştirildiği görülmektedir. Bu uygulama esasen uluslararası koruma politikaları ile çelişmekte olup, son 50 yılda küresel düzeyde koruma politikalarında insan odaklı koruma – kullanım dengesini esas alan yaklaşımlara öncelik verildiği görülmektedir. Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş (2011) tarafından da vurgulandığına göre, koruma politikalarının başarılı olarak uygulanabilmesi için geleneksel (emir ve komuta) araçların yanında ekonomik ve mali araçların da koruma politikalarına

entegre edilmesi, koruma faaliyetlerinden olumsuz etkilenen kişi ve hanelerin mutalak ayni ve nakdi araçlarla tazmin edilmesi ve sonuç olarak koruma çalışmalarına yerel toplumun çeşitli araçlarla katılımının sağlanması zorunlu görülmektedir.



Şekil 3.11 Tanzanya'da koruma alanlarını gösteren harita (Anonymous 2017c)



Şekil 3.12 Yaban yaşamı ve göçebe toplulukların hayvanları (Anonymous 2017d)

Korunan alanların büyük bir kısmı hayvancılık ve otlaklandırmada kullanılabilmek için oldukça fazla potansiyele sahip olduğundan hayvancılık ve göçebe çoban tahliyesinin çoğu koruma alanları boyunca yaşanmıştır. Koruma alanlarını (ormanlar, "game" rezervleri, milli parklar, ıslak alanlar ve benzerleri gibi) ve bu alanların genişlemesini göstermektedir, 1995 arazi politikasında belirtildiği üzere, arazi kategorileri arasında % 28 oranında rezerv arazisi olup, bu oran artmaktadır. Arazinin aynı boyutta olması ve araziye olan ihtiyacın, nüfusun büyümesiyle birlikte artması, diğer arazi kategorilerinin değişmesi gerektiğini göstermektedir. Arazi kullanımındaki değişiklikler ve koruma alanlarındaki genişlemeler, araziye dayalı sektörler arasında çeşitli şekillerde arazi çatışmasına neden olmaktadır (Çizelge 3.10).

Çizelge 3.10 Turizm ve koruma amaçlı yıllık koruma eğilimleri ve koruma alanlarının genişlemesi (Mowforth ve Munt 2007; Sachedina 2006)

Yıllar	Olayın Tanımı ve Özeti
1939 ve 1945 başında	Serengeti'de yaşayan Maasai, NCA'ya transfer edilmiştir.
1960	Kenya'da Serengeti'ye katılmak için Maasai Mara Milli Parkı kurulması ve Maasai'nin hareketlerinin engellenmesi
1964	Ruaha Game Reserve'in bir bölümünü içeren Ruaha Milli Parkı oluşturulması
1974	Ngorongoro koruma alanındaki iki kraterden insanlar çıkarıldı
1975	NCA içindeki yetiştirme yasaklandı
1976	Maasai'nin oldupai George'a girmesi yasaklandı
1980	Maasai'nin ahşapları toplaması yasaklandı
1985	Çiftlik sahiplerinin hayvancılık için arazi kullanımlarını yasaklayan ve bunu ticari tarımsal yatırıma, madencilik şirketlerine ve yaban hayatı korumanın genişlemesini engelleyen yapısal uyum politikasının oluşturulmasıdır
1987	NCA çevresindeki tarim faaliyetleri yasaklama uygulamaları operasyon edilmiştir
1988	Mkomazi rezervinden pastoralistin çıkarması
1994	Saadani Milli Parkı'ndaki insanların tahliye edilmesi
1995	Elektrik yetersizliğinden dolayı ülke genelinde, insanlar sulak arazilerindeki koruma amacıyla zorla tahliye edilmiştir
2000	Ikorongo / Grumet rezervinden köylülerin zorla tahliye edilmesi
2006	Çiftlik hayvanlarının zorla tahliye edilmesi, yerel halkın Usangu ovalarına taşınması ve Ruaha Ulusal Parkı'nın genişlemesi izlenmiştir
2008	Ruaha Milli Parkı, Usangu rezervini de içeren sınırları genişletmektedir; İnsanlar Milli Parktan kalıcı olarak çıkarılır; Milli Parklar ve komşu köyler arasındaki sınır anlaşmazlığı artar.

Tanzanya, koruma amaçlı arazi konusunda öncü ülkeler arasında yer almakta olup, arazinin korunması karşılığı, tarım arazisi olarak ve diğer arazi kullanımlarında özellikle hayvancılık için daralma eğilimindedir.

Koruma alanlarının artması için birkaç neden bulunmaktadır. Bunlar arasında Katavi ve Mikumi Milli Parkı'nın genişletilmesi, Rukwa, Luafi ve Usangu oyun rezervlerinin oluşturulması, Kitulo Milli Parkı'nın oluşturulması, aynı zamanda Kilimanjaro orman rezervlerinin ile Mkomazi oyun rezerv alanının milli park statüsüne yükseltilmesi ve iyileştirilmesidir. Bütün bu aşamaları ve alan statüsüne değiştirmesi ve geniştirmesi son 10 yılda gerçekleşmiştir (Brockington ve Igoe 2008).

Belirtilen çerçevede 1995 yılında arazi politikası ve 1999 yılında Arazi Kanunı uyarınca Tanzanya'da üç arazi kategorisi tespit edilmiştir. Ülkede rezerv alanı kategorisi % 28 iken, son zamanlarda koruma alanlarının genişletilmesi ve bu alanlaradaki, insanların tahliyesi ile bu sayı % 38,12'ye ulaşmıştır (Anonymous 2018c). Bu durum, kalan arazi kategorilerinin örneğin kırsal arazi ve genel arazi kapsamının daraltılmasına olanak sağlamıştır (Çizelge 3.11).

Çizelge 3.11 Koruma alanlarının değişimi (Anonymous 2018b)

Yıllar	**Toplam Arazilerin % değişimi**
1990	27,01
2000	28,29
2014	32,02
2016	38,12

3.8 Arazi Anlaşmazlıklarının Nedenleri ve Çözüm Önerileri

Arazi reformlarının sonucu ve öncesi dönemde birçok araştırmacı Tanzanya ile ilgili arazi çatışmalarının dinamikleri incelenmiştir. Arazi anlaşmazlıkları örneğin çiftçiler ve göçebe çoban, yatırımcılar (maden yatırımcıları, büyük ölçekli tarımsal gıda ve biyoenerji

yatırımcıları gii) ve köylüler; köylüler ve hükümet organları arasındaki çatışmaları olarak görülmektedir. Bu anlaşmazlıkların bazı nedenleri arasında, çiftçilik ve göçebe çoban ların eskiden beri otlatma/mera olarak kullanılan arazilerin zorla tahliyesi yer almaktadır. Örneğin Vilima Vitatu Vakası, yaban hayatı koruma ve turizm yatırımı merkez oluşturmak için birkaç çiftçi zorla tahliye olmuştur. Bir başka tahliye örneği Kilombero Vadisini kurtarma operasyonu ile ilgili olarak yer almaktadır.

Hükümetin politik tercihleri ve özellikle ekonomik politikalar, arazi çatışması nedenlerinden biri olarak adlandırılmıştır. Ekonomik politikaların çoğunlukla, kırsal toplulukları terk ederken büyük ölçekli arazi yatırımcılarına öncelik verilmektedir. Diğer nedenler yolsuzluk, siyasi liderler, polis ve köy liderlerinin uygulamalarıdır (Bedford 2006).

1968 ile 2015 dönemine kadar süren arazi çatışmaları eğilimleri arazi anlaşmazlıklarının tekrarlanması ve (EK 5), 1968 bağımsızlık dönemi sonrasında ve 1992 yılındaki arazi reformları ile diğer arazi mevzuatıyla birlikte arazi reformlarından sonra rapor edilen davaları ve nedenleri göstermektedir (Çizelge 3.12).

Çizelge 3.12 Tanzanya'da 1968-2015 döneminde arazi ile ilgili çatışmaların türleri

Çatışma Türleri	**Çatışma Sayısı (adet)**
Yatırım nedeniyle arazinin tahliyesi	10
Arazi kamulaştırması ve arazi toplama	21
Şiddeti eylemleri, ölümcül çatışmalar ve el atma	24
Davalar ve yargı kararları	21
Devlet tahliyesi (politika uygulaması, kanun yaptırımı ve diğer teşvikler)	36
Rezerv alanı ve koruma alanı genişlemeleri nedeniyle tahliyeler	35
Yolsuzluk ve rüşvet ile idari işler	23
Sınırlar ve arazi kullanım durumu, kadastro ve arazi talepleri	31
Diğerler	26

Arazi temelli çatışmaların başlıca nedenleri; karmaşık ve yerel yönetim otoritelerinin kanundaki süreçleri ile politikaların etkin bir şekilde uygulanmasını takip etmemeleri olarak görülmektedir. Ayrıca arazi mevzularında hukukta ve adalette siyasi müdahale, görev süresinin güvenliği ve merkezi hükümetin yatırımcılarının desteğinin olmaması sorun teşkil etmektedir.

3.8.1 Tarım arazisi kullanımı ve hayvancılık arasındaki sorunlar

Tanzanya'daki ana çatışmanın bitkisel üretim yapan çiftçiler ile hayvancılık/göçebe çobanlar arasında olduğu ortaya konulmuştur. Başka bir değişle, hayvancılık/göçebe çobanların otlatma alanında otlama yerine çiftçinin ekili alanlarında hayvanlarını otlattığı zaman çatışma olmaktadır. Bu durum şikâyetlere, mahsullerin ve çiftlik hayvanlarının telef olmasına, evlerin yakılmasına ve kadınların ile çocukların öldürülmesi gibi olumsuz sonuçlara kadar gitmektedir. Köylerde yaşanan bu tür sorunlar nedeniyle köylülerin tarımla uğraşması engellenmekte ve dolayısıyla otlatma ve gelirde çatışmaların sonucu azalma olmaktadır (Şekil 3.11). Bu çatışmaların başlıca nedenleri iklimsel nedenler ve aynı zamanda belirlenen arazi kullanımı kategorileri arasındaki sınırların ana hatlarının fiilen belirli olmamasından ileri gelen kullanım çatışmalarıdır.



Şekil 3.13 Tanzanya arazi çatışmaları sonucu yaşanan hayvan ölümleri (2016) (Anonymous 2017e)

3.8.2 Kentsel genişleme ve kırsal arazilerin değişmesi

Ülkede 1999 tarihli Arazi Kanununa göre kentsel arazi, genel arazi kategorisinde yer almaktadır. Kasaba ve şehirlerin genişlemesine yol açan nüfus artışına bağlı olaark genel arazi varlığındaki artış, kırsal arazi varlığını olumsuz etkileme eğiliminde olmadığından, kırsal kesimdeki arazi varlığında azalış veya artış olması beklenmemektedir. Örneğin, Tanzanya'da toplam kırsal nüfusun yaklaşık % 82'si tarım alanında kullanılmakta ve toplam nüfusun yaklaşık % 67'sine istihdam olanağı sağlamaktadır. Bu araziler genel olarak gıda güvenliğini ve ulusal güvenliği sağlamada önemli rol almaktadır. Ayrıca işlenebilir arazinin yaklaşık % 88'inin kırsal alanlarda olduğu tahmin edilmektedir (Chachage 2010). Arazi kullanımında değişikliğin olmaması halinde, kırsal yerleşimlerde arazi malikleri ile yasal ve yasal olmayan kullanıcılar arasında çatışmaların yaşanması kaçınılmaz olacaktır.

Tanzanya, koruma alanı ve hayvancılık çatışmasının yaşandığı, hayvan sayısının her geçen gün arttığı ve koruma alanlarının genişlemesi nedeniyle çatışmaların yaygın olduğu bir ülke konumundadır. Koruma alanı uygulamaları, zorla tahliye ve korunan alanların içinde otlatma kısıtlamalarını getirmektedir. Kamu koruma örgütlerince belirtilen biçimde etkilenen hanelerin tazminine yönelik hiçbir çalışma yapılmaması, koruma çalışmalarının insan odaklı olmadığının temel göstergelerinden biridir.

3.8.3 Toplumsal gelişmeler ve yatırım faaliyetleri

Ekonomik öncelikler, politikalar ve bütçe desteklerinde meydana gelen değişiklikler, mevcut tarım arazisi kullanıcıları üzerinde özellikle tarımsal faaliyetlerde önemli bir etki yaratmıştır. Bu değişiklikler ve uygulamanın çabukluğu, projelerin uygulanması sırasında çoğu kez savunmasız ve marjinal hakları ihmal etmektedir. Arazi ediniminin potansiyel olarak ekonomik değişimin mümkün olabileceği durumlarda, tazminat ödemesi yetersiz ya da tamamen eksik yapılmakta ve dezavantajlı durumda olan savunmasız kişilerden bir

kısmının yerleşim yerini terk etmek zorunda bırakılmaktadır. Bu tür çatışmalar çoğunlukla sömürünün tarım arazileriyle rekabet ederek gerçekleştiği madencilik alanlarında ortaya çıkmış, biyoenerji ekilişleri (jatrofa), şeker kamışı tarlaları ve benzerleri gibi büyük tarım işletmeleri ve plantasyonlara yapılan yatırımlar hızla devam etmektedir. Belirtilen faaliyetlerin makro ekonomik avantajları (ihracat artışı, vergi gelirleri ve istihdam olanaklarında artış gibi) yüksek olmasına karşın, yerel toplumun gelir ve yaşam koşullarını olumsuz etkilediği ve özellikle yabancı yatırımcıların arazi toplama (land grabbing) faaliyetlerinin kontrol edilmesinde kamu yararının olduğu vurgulanmalıdır.

3.9 Arazi İdaresi ve Tapu Sicili İşlemleri

Arazi yönetimi ve arazi idaresi, bir ülkenin arazi varlığının geliştirilmesinde temel faktörler arasında sayılır. Bu kısımda 2018 Dünya Bankası Ticaret Endeksine göre farklı ülkeler ve bölgelerin bakış açısına göre arazi idaresinin kalitesi, taşınmaz ve mülkiyet tescili için gerekli aşamalar, süre, tescil maliyeti ve diğer faktörleri irdelenmiştir. Arazi idaresi indeksenin ölçümü için beş boyutlu unsur sayılmakta olup bunlar; 1) güvenli arazi yönetimi altıyapısı, 2) arazi bilgi sisteminin şeffaf olması, 3) coğrafi kapsamı, 4) arazi anlaşmazlığının çözüm mekanizmaları ve 5) taşınmaz tescil ve mülkiyet hakkı eşit erişimi gibidir. Buna göe endeks (0-30) ne kadar yüksek olursa, arazi yönetiminin kalitesi de o kadar artar.

Çizelge 3.13 Ticaret endeksi sıralaması (2018) (Anonymous 2018d)

Bölge / Ülke	Prosedürler	Zaman (günler)	Maliyet (% varlık değeri)	Arazi İdaresi Endeksi Kalitesi (0-30)*
OECD yüksek gelir	4,6	22,3	4,2	22,7
Avrupa ve Orta Asya	5,3	20,4	2,5	19,8
Doğu Asya ve Pasifik	5,5	74,5	4,3	15,8
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	5,7	30,3	6,0	13,4
Latin Amerika ve Karayipler	7,2	63,3	5,8	12,0
Sahra-altı Afrika	6,2	59,3	7,8	8,6
Güney Asya	6,8	111,6	6,9	8,0

(*) Endeks değeri 30'a yaklaştığı zaman arazi idaresinin iyi olduğu anlaşılmaktadır.

Taşınmaz mülkiyetinin tescili için gerekli aşamalar ise; sayısı, tescil için gerekli gün sayısı, taşınmaz değerlerine göre tescil maliyet ve dünyadaki diğer bölgelere göre arazi idare sisteminin kalite endekslerinin karşılaştırılmasından oluşur (Çizelge 3.14).

Dünyanın diğer bölgelerine kıyasla, Sahraaltı Afrika Ülkelerinde mülklerin tescilinde karşılaşılan zorlukları ve maliyetleri (tam piyasa değerine bağlı olarak) incelenmiş olup, bazı Afrika ülkelerinde mülk devirlerinin sağlanmasında zorlukların aşırı olmakla birlikte, diğerlerinin daha kısa sürede, daha az maliyetli ve daha verimli prosedürlere sahip olduğu görülmektedir (Çizelge 3.14).

Çizelge 3.14 Afrika ülkelerindeki arazi yönetimi endeksi (2018) (Anonymous 2018d)

Ülke	Aşama sayısı	Süre (gün sayısı)	Maliyet (% varlık değeri)	Arazi İdaresi endeksinin kalitesi (0-30)*
Angola	9	250	5,0	3,0
Burkina Faso	4	67	12,0	11,5
Filidişi Sahili	6	30	7,4	10,5
Gana	6	47	6,2	8,0
Nijerya	11.3	68.9	10,5	7,4
Senegal	5	56	7,8	10,0
Botsvana	4	27	5,1	10,0
Kenya	9	61	6,0	16,0
Tanzanya	8	67	5,2	7,5
Etiyopya	7	52	6	6,0
Mısır	8	75	1,1	7,0
Uganda	10	42	3,1	10,5
Zimbabve	5	36	7,6	10,0
Güney Africa	7	23	7,6	13,5

(*) Endeks değeri 30'a yaklaştığı zaman arazi idaresinin iyi olduğu anlaşılmaktadır.

Toulmin (2005) tarafından yapılan bir ankete göre, Etiyopya'daki firmaların % 57'sinin ve aynı zamanda Kenya ve Tanzanya'daki firmaların % 25'inin yüksek başarıya ulaşmalarındaki en büyük engelin araziye erişim sorunu olduğu ortaya konulmuştur. Büyük

ve küçük yatırımcıların, yatırım amaçlı talep ettikleri arazi için mülkiyet güvencesine ihtiyaç duydukları dikkati çekmektedir. Mülkiyet sistemi olarak, tam mülkiyet her zaman gerekli olmamakla birlikte ortakçılık ve kiralamalarda genellikle yatırımcıların ihtiyaç duydukları arazilerin edinimi için yeterli olmaktadır. Afrika ülkelerindeki yasal düzenlemelere göre yabancılara arazi edinim hakkı verilmezken, Tanzanya'da yabancı yatırımcılara, arazi politikalarına ve yasal çerçeveye bağlı olarak 99 yıla kadar kiralama izini verilmektedir.

Arazi reformları açısından beklentilerin karşılanması için arazi politikası ve arazi kullanımına ilişkin yasal düzenlemeler yoluyla kaliteli bir arazi sisteminin tesisi ve uygulanması gerekmektedir. Tanzanya arazi idaresi kalite endeksi 7,5 tespit edilmiş olup, bu sonuca göre Tanzanya 10 puanın altında kalmıştır (Çizelge 3.15). Buna göre ülkenin arazi yönetimi altyapısının güvenilir olmadığı, arazi bilgi sisteminin şeffaf olmadığı, arazi yönetiminin yeterli olmadığı ve mevcut yönetim yapısının ülke düzeyine yayılamadığı, arazi anlaşmazlıklarının çözümüne yönelik mekanizmaların zayıf olduğu ve mülkiyet haklarına eşit erişim olanığının olmadığı anlamına gelmektedir.

Çizelge 3.15 Avrupa ülkelerinde arazi yönetimi endeksi (Anonymous 2018d)

Bölge/ülke	Aşama sayısı	Süre (gün sayısı)	Maliyet (% varlık değeri)	Arazi idaresi endeksinin kalitesi (0-30)*
Hollanda	5	2,5	6,1	28,5
Litvanya	3	3,5	0,8	28,5
İsveç	1	7	4,3	27,5
Estonya	3	17,5	0,5	27,5
Finlandiya	3	47	4,0	26,5
İzlanda	3	3,5	3,6	26,5
Italya	4	16	4,4	26,5
Macaristan	4	17,5	5,0	26,0
Lüksemburg	7	26,5	10,1	25,5
Çek Cumhuriyeti	4	28	4	25,0
Birleşik Krallık	6	21,5	4,8	24,5
Danimarka	3	4	0,6	24,5
Fransa	8	64	7,3	24,0
İsviçre	4	16	0,3	23,5
Slovenya	5	49,5	2,0	23,5
Belarusya	2	3	0,0	23,5

Çizelge 3.15 Avrupa ülkelerinde arazi yönetimi endeksi (Anonymous 2018d) (devamı)

Avusturya	3	20,5	4,6	23,0
Belçika	8	56	12,7	22,5
İspanya	5	12,5	6,1	22,5
Hırvatistan	5	62	4,0	22,5
Almanya	6	52	6,7	22,0
Letonya	4	16,5	2,0	22,0
Moldova	5	5,5	1,1	22,0
Türkiye	7	7	3,0	21,5
Portekiz	1	1	7,3	21,0
Norveç	1	3	2,5	20,0
Polonya	6	33	0,3	19,5
Bulgaristan	8	19	2,9	19,0
Serbistan	6	21	2,8	18
Singapur	6	4,5	2,9	29,0
Tayvan Çin	3	4	6,2	28,5
Malezya	8	13	3,5	27,5
Kore Cumhuriyeti	7	5,5	5,1	27,5
Çin, Hongkong	5	27,5	7,7	27,5
Slovak Cumhuriyet	3	16,5	0,0	26,5
Rusya	4	13	0,2	26,0
Yeni Zelanda	2	1	0,1	26,0
Kanada	5	4	2,9	21,5
ABD	4.4	15,2	2,5	17,6

**(***) 30'a yaklaşan endeks değer olanı ülkelerde arazi idaresinin iyi olduğu değerlendirilmektedir.

Eğer aşama sayısı ve arazi idaresi kalite endeksi arazi idaresi ölçüm ölçeği ile karşılaştırır iken ülkeleri aşama sayısına göre 5'ten küçük olanları, daha yüksek (iyi) arazi kalite endeksine sahip olduğunu söylemek mümkün olup, 25'ten aşağı endeks sayısı ile gösterim sağlanmaktadır. İşlemler açısından prosedürlerin ve bürokratik işlemlerin az olması yolsuzluk olasılığını akla getirmektedir.

Avrupa ülkelerinde ve diğer yüksek performans gösteren seçilmiş ülkelerde mülk edinme ortalama maliyeti 4,4 (taşınmaz piyasa değerinin %'si) iken, Afrika'da özellikle Sahraaltı Afrika'da 8'den fazladır (taşınmaz piyasa değerinin %'si). Bu sebeple endekslerin ülkelerin ekonomisine daha büyük çarpan etkisi söz konusu olmaktadır. Arazi yönetimi endeksinin niteliği göz önünde bulundurularak beş boyutta ele alınmış olup bunlar; altyapı güvenilirliği, bilginin şeffaflığı, coğrafi kapsam, arazi uyuşmazlık çözümü ve mülkiyet

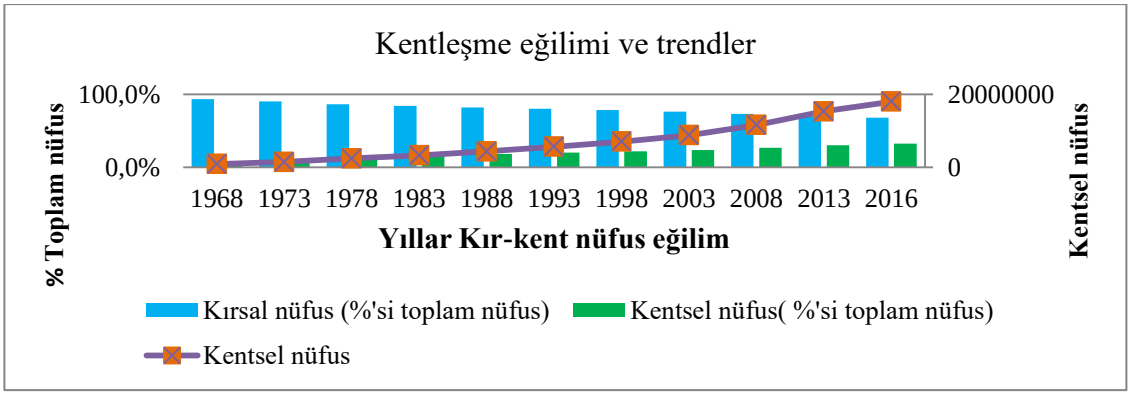
haklarına eşit erişimdir. Alınan gün sayısı (zaman), iyi arazi idaresinin kalitesini etkileyen faktörler arasında dikkate alınmamış olsa bile, sonuçlar alındığı zamana kadar, endeks ile arazi yönetiminin kalitesi arasında önemli bir ilişkinin tapu sicili kanıtlanması mümkün görülmemektedir.

4. KENTESEL BÜYÜME, ARAZİ MÜLKİYETİ VE GELİŞME İLİŞKİLERİ

4.1 Kentleşme ve Kentsel Gelişme Eğilimleri

Tanzanya'da kentleşme süreci halen devam etmekte ve gelecekte de kentleşmenin hızlı bir şekilde devam edeceği tahmin edilmektedir. Kentleşme, kentsel yerel nüfusun bölgenin kırsal nüfusuna oranla artmasını ifade eden bir kavramdır. Küresel düzeyde nüfusun % 52'si kentsel alanlarda yaşamaktadır. 2010'da Afrika'nın Sahraaltı bölgelerinde yaşayan nüfusun % 64'ü kırsal alanlarda ve % 36'sı ise kentsel alanlarda yaşamaktadır. İç göç politikaları belirlenirken kentsel nüfus artış hızları, kentsel nüfus artış oranları ve şehirlerin büyüme oranları dikkate alınmıştır. Afrika'da iç ve göç politikaları kentleşme sürecinde kilit rol oynamaktadır.

MLHHSD'a göre 2017 yılında Tanzanya nüfusunun yaklaşık % 80'i plansız yerleşim alanlarında ikamet etmektedir. Ülkenin toplam arazi varlığının devlet tarafından kadastro, harita ve imar çalışmalarının tamamlanması ile arsa üretiriminin yapılması gerekmektedir. Ancak ilgili kamu kuruluşlarının teknik kapasiteleri ve mali olanaklarının vatandaşlar ve tüzel kişilerin imarlı arazi ihtiyaçlarını karşılayabilecek düzeyde olmaması nedeni ile vatandaşların çoğu planlanmamış alanlarda yaşamlarını sürdürmekte ve yasa dışı yapılar inşa etme eğilimlerini korumaktadırlar.



Şekil 4.1 Kentleşme ve nüfus eğimleri

Tanzanya'da kentsel nüfusun büyümesi, büyük oranda kırdan kente göç ve kentsel alanların yeniden düzenlenmesi ve yeni yerleşim olanaklarının açılmasından kaynaklanmaktadır. Mevcut kentlerdeki büyüme ise, ölümlerden daha fazla doğum olduğunda ortaya çıkarmaktadır. Daha büyük bir komşu şehrin mekansal büyümesinde kırsal yerleşimler ve kenar mahalelerin büyüyerek kente dahil olmasıdır (absorbsiyon).

Çizelge 4.1 Tanzanya'da 1976-2067 yılları arasında nüfus eğilimleri (Anonymous 2018c)

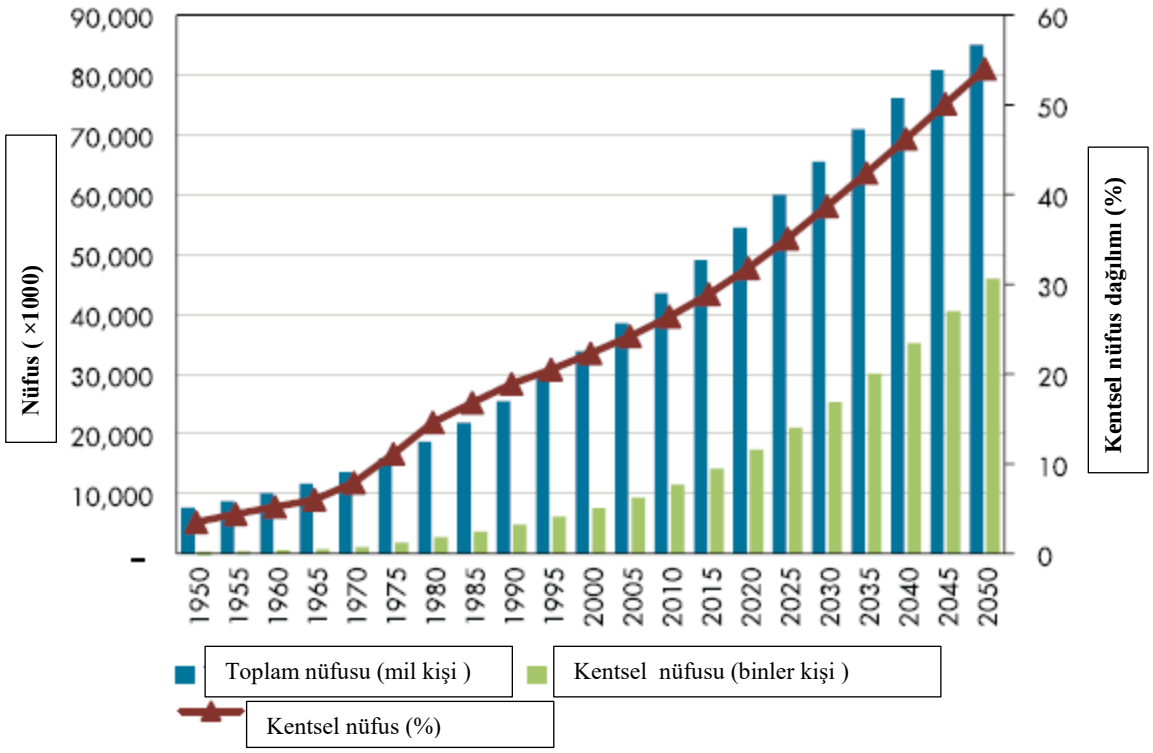
Göstergeler	**1967**	**1978**	**1988**	**2002**	**2012**	**2016**
Toplam nüfus (kişi)	12,406,040	17,555,494	23,909,954	36,105,808	49,082,997	55,572,201
Nüfus artışı (yıllık % büyüme)	3.0	3.1	3.02	2.8	3.12	3.09
Kırsal nüfus (kişi)	11,615,403	15,157,589	19,553,321	27,785,586	34,606,949	37,613,489
Kırsal nüfus (toplam nüfusun %)	93.6	86.3	81.8	76.95	70.5	67.7
Kentsel nüfus (kişi)	790,637	2,397,905	4,356,633	8,320,222	14,476,048	17,958,712
Kentsel nüfus (toplam nüfusun %)	6.37	13.65	18.221	23.044	29.493	32.316
Kentsel nüfus artışı (%)	5.7	9.8	5.8	4.3	5.5	5.3

Tanzanya'daki kentleşme süreci hala devam etmektedir. 2012 yılında ülke nüfus sayımı verileri, 2016 yılında ise, Dünya Bankası verileri kullanılmıştır. Kentsel nüfus oranının 1967-2016 döneminde % 6,4'den % 32,3'e yükseldiği görülmektedir (Çizelge 4.1).

Kentleşme ile nüfus yoğunluğu karşılaştırılacak olursa, kentleşme düzeyi daha yüksektir. Toplam nüfusun % 32'sinden fazlası (yaklaşık 18 milyon kişi) yüksek yoğunlukta ve 2017 yılında kişi başı 65 km^2 "kentsel" alanda yaşamaktadır (Wordometers 2017).

Tanzanya'da kentleşme sürecinin hızlı bir oranda devam etmesi beklenmektedir. Birleşmiş Milletlerin nüfus projeksiyonlarına göre, kentsel alanlarda yaşayan nüfusun payının 2005

yılında % 24 iken, 2030 yılında yüzde 38'e çıkması beklenmektedir. 2030 yılında kentsel alanlarda yaşayan nüfusun 25 milyon kişi fazla olduğuı tahmin edilmektedir (Şekil 4.1).



Şekil 4. 2 Nüfus trendlerinin gelişimi (Sarzin ve Raich 2012)

1967 yılından 2016 yılına kadar olan verilerde, kırsal kesimden kentsel kesimlere doğru olan nüfus hareketlerinde artışın olduğu gözlenmektedir. Her 10 yıllık nüfus sayımında kırsal nüfusunun azaldığı görülmektedir. Bunun sebepleri arasında kentlerde karayolu şebekelerinin, su, drenaj ve kanalizasyon sistemlerinin gelişmiş olması ile kaliteli konutlarda yaşama isteği ile daha iyi eğitim, sağlık ve altyapı olanakları ile yaşam olanaklarının artması olarak görülmektedir (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 2016/2017 yıllarısonrası altıyapı eksikliği ve plansız yollarda sel baskınlarının sonuçları (Anonymous 2017f)

2017 yılı MLHDD'ye verilerine göre Tanzanya'daki bütün arazilerin yalnızca % 15'inde kadastro ya da imar planı yapılmıştır. Bu durum, Tanzanya'daki nüfusun çoğunun planlanmamış gecekondu alanlarında yaşadığını göstermektedir (Şekil 4.4). Arazi kanununa göre hükümetin kadastro, imar planlama ile ekonomik kalkınma faaliyetleri için gerekli olan imarlı arsa hizmeti sunma ve arazi sicilini oluşturma yetkisi bulunmaktadır. Bakanlık tarafından üretilen imar parseli arzının kişi ve kurumların talebinden fazla olması nedeniyle gecekondulaşma sürecini hızlı devam ettirmektedir. Kentsel büyüme oranının, mevcut planlama kapasitesinden daha yüksek olduğundan, plansız yerleşimlerin de artmasına neden olmaktadır. Dolayısı ile temel altyapı, sosyal ve ekonomik tesisler olmaksızın bölge, bireyler tarafından gecekondulaşma yoluyla istila edilmektedir. Ülkede gecekondu oluşumu hem kentlerin yakın çevresindeki doğal koruma alanları ve özellikle orman ve mera arazilerin tahrip edilmesine neden olmakta, hem de sağlıksız yaşam alanlarının hızla büyümesine ve kentsel alanda çöküntü alanlarının büyümesine vey akın gelecekte kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi ve uygulanması maliyetlerinin yükselmesine neden olmaktadır.



Şekil 4.4 Tanzanya'da gecekondu yerleşim yerleri (Anonymous 2017g)

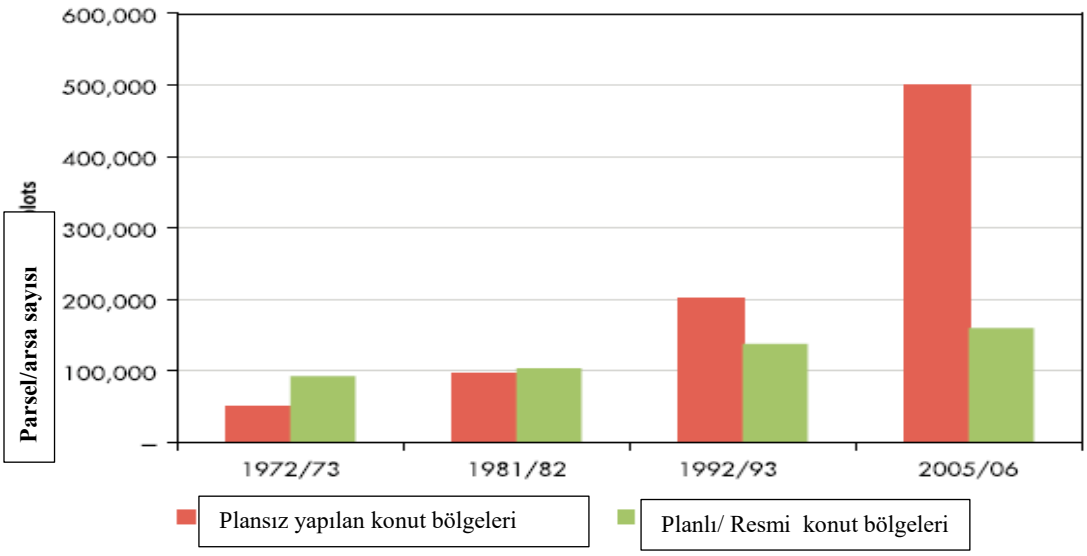
Kentsel kesimde planlı yerleşim ile plansız yerleşimler arasında ekonomik ve sosyal farklılıklar vardır. Resmi ve gayri resmi arazi ve konut sahipleri arasındaki en önemli fark vergi geliridir. Arazilerin plansız olması vergi olarak toplanacak gelirde önemli miktarda kayba yol açılmakta ve özellikle (emlak vergisi, sermaye kazanç vergi, arazi rantı gibi) köylerde kamu kaybı olmaktadır (Çizelge 4.2)

Çizelge 4.2 Resmi olarak planlı arsalar ve plansız araziler (gayri resmi) arasındaki farklar (Anonymous 2010e)

S/N	Resmi Üretilen İmarlı Arsalar	Plansız Araziler (Gayri Resmi)
1	Arazinin sınırları açıkça belirlenmiştir (kadastro ve imar uygulanmıştır)	Arazi sınırları fiziksel olarak sınırlandırılmamış, ancak mülk sahipleri ve bitişik komşuların tespit edilmesi ve çitler, ağaçlar veya başka makalelerce tanımlanmıştır.
2	Mülkiyet hakkı kolayca kazanılabilir.	Sadece oturma izni sertifikası olanlar arazi düzenlemesi yaptıktan sonra edinilebilir.
3	Yol reserveleri ya da geçiş alanları açıkça tasarlanmış ve sınırlandırılmıştır	Yol reserveleri ya da geçiş alanları "sosyal düzenlemeleri" yoluyla kazanabilir.
4	Topluluk tesisleri için alanlar planlarda gösterilmektedir.	Büyük ölçüde "toplumsal düzenleme" bağlıdır.
5	Temel temizlik ve içme suyu bir yerleşim yerinden diğerine değişir ve genellikle talebi karşılamada yeterlidir.	Bir yerleşim biriminden diğerine değişkenlik göstermektedir.
6	Kalkınma kontrollü uygulanabilir.	Uygunsuz ve yasal olarak kalkınma mümkün olamamaktadır.

4.2 Kentsel Arazi ve Konut Talebi İlişkileri

Planlanan arazilerin edinilmesi ile ilgili önemli sorunlar bulunmaktadır. Bunlar, talep sayısı ile tahsis edilen imar parseli sayısı arasındaki büyük farktan anlaşılmaktadır (Kironde 2006). Her yıl yaklaşık yarım milyon yeni kentsel konut alanı ve aile büyüklüğünün ortalama 3.5 kişi olduğu tahmin edilirse, Tanzanya'nın arsa talebinin karşılanabilmesi için yılda 143.000'den fazla arsa üretilmesi gerekmektedir. Eğer yeni arsaya dönüştürülen araziler kentsel büyümenin mekânsal dağılımına göre yapılmazsa, hedeflenen yeni imar parseli üretim sayısı daha yüksek rakamlara ulaşacak ve yılda 150.000 ila 200.000 atıl parsel aralığında imarlı ve altyapılı arsa üretilmesi gerekli olacaktır. Buna rağmen Tanzanya yılda yalnızca 6.000 olduğu kadar resmi olarak imar parselleri üretebilmektedir. Dolayısıyla devlet talebin sadece % 4 ile % 5 arasında değişen kısmını karşılayabilmektedir. Ülkedeki parsel üretimindeki sistem başarısızlığından dolayı illegal yerleşim alanları (gecekondu yerleşmeleri) yaygınlaşmaya başlamıştır (Anonymous 2009a). Darüsselam gibi büyük şehirlerde yaklaşık olarak % 70 ile % 80'nini illegal yerleşimler bulunmaktadır (Şekil 4.5).



Şekil 4.5 Kentsel arazi arz ve talebi (Lugoe 2008)

Devlet, 1972 yılından günümüze kadar birkaç proje yapmıştır. Örneğin konut sitelerinin düzenlenmesi, gecekondulaşmayı önleme programı, evlerin tapuya tescili ve planlanmamış alanların düzenlenmesi çalışma gibi projeler, finansal kaynakların yetersiz olması ve plan maliyetinin karşılanamaması sebebiyle devam ettirilememiştir. Bununla beraber planlanmamış alanlardaki maliklerin gayri resmi mülk sahipleri olarak kabul edildiği, gayri resmi veya "kayıt dışı varlıklar" olarak tanımlanması da kaçınılmaz olmaktadır. Bu arazilerin resmi sistemde kayıtlı olmaması yani tapu kayıtlarının mevcut olmamasından dolayı finansal bir kaynak olarak kullanılması mümkündür. Finansal kaynak sağlanan kuruluşların da kredi verebilmeleri için resmî belgelere ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca kentsel çöküntü alanlarındaki malik ve hak sahiplerinin gayrimenkullerini yatırım amaçlı da olsa kullanamadıkları ve insanların arazi veya mevcut binalarından bir ekonomik kazanç sağlayamadıkları dikkati çekmektedir.

Arazi Kamulaştırma ve İskan Bakanlığı, 2012 yılı hariç olmak üzere beş yıl boyunca hedefinin yarısına ulaşmıştır. Ayrıca, hükümet hedefi sadece bütçe hedefini temsile etmekte olup, nüfus artış ve kentleşme Tanzanya'daki konut taleplerine sonucu olarak arazi talepi olarak yansıtmaktadır.

Çizelge 4.3 2012-2016 döneminde beş yıllık kayıtlı arsa üretimi

Yıl	2012	2013	2014	2015	2016
Tescilli	23,610	21,846	24,651	20,189	20,246
Hedeflenmiş	21,000	40,000	40,000	40,000	40,000
Kayıtlı parseller (%)	112,4	54,6	61,6	50,5	50,6

Tanzanya'da hemen hemen bütün büyük kentlerde konut ve diğer gayrimenkul yatırımlarının geliştirilmesinde; uygun arsa bulma, proje geliştirme ve finansman aşamalarında sorunlarla karşılaşılmakta olup, bu konularda ilgili kamu kurumları ve finansal sistemin uygun çözümleri üretmede başarılı olmadığı dikkati çekmektedir. Kentsel kesimde imarlı ve altyapılı arsa üretiminin talebin çok gerisinde kalması nedeni ile önemli

ölçüde konut, ticari gayrimenkul, eğitim, kültür ve sağlık tesisleri için arsa bulunmasında sorun yaşanmaktadır. Ülkede konut yatırımları; gerçek kişiler, şirketler, Arazi, Konut ve İskan Geliştirme Bakanlığı, Ulusal Konut Şirketi (National Housing Corporation - NHC), Tanzanya İnşaat Ajansı (TBA) ile İnşaat, Enformasyon ve Altyapı Geliştirme Bakanlığı gibi farklı kamu ve özel kurumlar tarafından yapılmaktadır. Buna ilave olarak Ulusal Sosyal Güvenlik Fonu (NSSF), Parastatal Emeklilik Fonu (PPF), Emeklilik Sosyal Yardımları Fonu (GEPF), Kamu Hizmeti Emeklilik Fonu (PSPF), Yerel Yetkililer Emeklilik Fonu (LAPF) gibi kurumların da ticari ve konut yatırımlarının geliştirilmesine yönelik olarak sosyal güvenlik ve emeklilik fonlarının kullanıldığı ve bunların aynı zamanda gayrimenkul geliştirme kurumu olarak da işlev gördükleri vurgulanmalıdır. Ülkede gayrimenkul yatırım ortakları (GYO) sadece kamu görevlilerine yönelik konut taleplerini karşılayabilmek için bir devlet şirketi olan Watumishi Konut Şirketi (WHC) olarak 2015 yılında kurulmuş ve konut geliştirme projelerine başlanmıştır.

Ülkede kentsel kesimde toplam konut ve diğer bina sayısına ilişkin düzenli envanter sisteminin kurulamadığı tespit edilmiştir. Kentlerde kaçak yapı ve gecekondu varlığının çok yaygın olması ve bunların da vergi konusu olmamaları nedeni ile emlak vergisi bilgi sistemindeki bina sayısı ile toplam bina sayısı arasında çok büyük farklılığın olduğu tahmin edilmektedir. Kentlerde toplam konut sayısının % 70 ile % 80'inin kaçak yerleşim veya gecekondu alanı olması nedeni ile yapı stokunun genel olarak sorunlu ve afet yönünden riskli olduğu daha önce vurgulanmıştır. Ulusal Konut Şirket (NHC) tarafından yapılan tahminlere göre ülkenin 180 milyar dolar değerindeki 3.000.000 adet konut yatırımına gereksinimi olduğu (veya bu değerde konut yatırımı eksikliğinin olduğu) ortaya çıkmaktadır. Kentsel alanlarda yıllık konut talebi 200.000 adet olup, bunun tahmini yatırım değeri 12 milyar dolar olarak öngörülmektedir. Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu –Tanzanya (UNPF Tanzania) ve Tanzanya Ulusal İstatistik Bürosu kayıtlarına göre ülkede ortalama hane halkı büyüklüğü 2002 yılında 4,9 kişi ve 2012 yılında ise 4,8 kişi olarak verilmektedir. Ülke genelinde ortalama olarak kilometrekare başına 51 kişi olan fiziksel nüfus yoğunluğunun bölgelere göre değiştiği, bazı bölgelerde daha düşük yoğunluk ve bazılarında

ise daha yüksek yoğunluğun olduğu ve sonuç olarak bölgelere göre konut talebinin de değişken olduğu dikkati çekmektedir.

Tanzanya'da kentsel kesimde ortalama hane büyüklüğünün 5 kişi ve kişi başına düşen milli gelirinde 880 dolar (satın alma gücü paritesine göre kişi başına gelir 2.740 dolar) olduğu dikkate alınırsa, hanelerin kendi olanakları sağlıklı konuta erişim olanaklarının çok zayıf olduğu açıktır. Ancak belirtilen hane büyüklüğüne sahip olan ülkede hane başına konut gereksinimini karşılamak için brüt alanı 100 m^2 ile 130 m^2 arasında olan konut varlığının yeterli olabileceği saptanmış olup, belirtilen büyüklükteki konutun ortalama maliyetinin 60.000 dolar olacağı tahmin edilmektedir. Hanelerin mevcut gelir düzeylerinin düşük olması ve özellikle tasarruf düzeylerinin çok kısıtlı olması nedenleri belirtilen maliyet bedeli üzerinde konut edinmeleri genellikle mümkün olamayacak ve mutlaka başta düşük gelirli haneler olmak üzere uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisi sistemi (mortgage system) kurulmasına ve bu sistemde hiç konutu olmayan hanelerin yararlanmaları için özel destek programlarının geliştirilmesine gereksinim olduğu vurgulanmalıdır. Diğer yandan ülkenin hemen hemen bütün kentlerinde altyapı yetersizliği yanında mevcut konut alanlarının neredeyse 4/5'inin gecekondu yapılarından oluştuğu dikkate alındığı zaman, kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi ve afet riskli alanlardan başlanmak üzere hızla dönüşüm projelerinin ilgili Bakanlıklar ve devlet şirketleri tarafından geliştirilmesi ve dış yardım ve kaynaklarla oluşturulan finansman olanakları ile söz konusu faaliyetlerin desteklenmesine acil gereksinim bulunmaktadır.

Ülkede hem bina sayımı, hem de gecekondu yerleşimleri ile kaçak konut sayısının tam olarak bilinmemesi nedeni ile ülkede kentsel yenileme yatırımları gereksiniminin öngörülmesi ve konut stokunun yenilenmesi için gerçekçi tahmin yapılması olanaklarını kısıtlamaktadır. Bu sorunun çözümü için başta gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanları olmak üzere kentlerde oluşturulacak uzman ekiplerle kentsel çöküntü alanlarının tespit edilmesi, bu alanın sınırları içindeki hak sahipliğinin saha çalışmalarına dayalı olarak saptanması, daha sonra malikler ve hak sahipleri ile yüzyüze görüşmelerin yapılması, talepte bulunan hanelere mevcut konutlarının yerine değerine bakılmaksızın daha nitelikli

konutların verilmesi, projeye katılmak istemeyen kişilere ise söz konusu yapının tam ikame bedelinin verilmesi ile proje alanının boşatılması ve inşaat süresi boyunca hak sahiplerine kira yardımı başta olmak üzere ayni ve nakdi yardımların sağlanmasını kapsayan kentsel dönüşüm veya yenileme projelerin geliştirilmesi ve hızla uygulamaya konulmasında toplumsal fayda bulunmaktadır[16]. Kentsel dönüşüm, yenileme ve gelişim projelerinin hazırlanması ve başarılı uygulama yapılması alanında hem teorik bilgi birikimi, hem de uygulama deneyimi olan Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü'nün müşavirlik ve danışmanlık hizmetlerinden, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) başkanlığı, İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Türk İşbirliği ve Kalkınma Ajansı gibi idarelerin teknik ve mali desteklerinden yararlanılması mümkün görülmektedir[17].

4.3 Arazi Yönetim Sisteminin SWOT Analiz Sonuçları

Bir organizasyonda stratejik plan hazırlanmasının ilk aşaması misyon ve vizyonun belirlenmesi, daha sonra ise durum analizlerinin yapılmasıdır. Durum analizi yapılarak organizasyonun, sektörün veya ülkenin içinde bulunduğu şartlar ortaya konulur ve bu şekilde organizasyonun mevcut durumuna en uygun olacak stratejiler geliştirilmeye çalışılır. Dünyada en yaygın kullanılan durum analizi yöntemi kısa adı SWOT olarak bilinen analizdir. SWOT ifadesi, analizin esasını oluşturan dört bileşenin İngilizce adlarının baş harfinden oluşmuştur. Bunlar; S: strengths (güçlü yönler), W: weaknesses (zayıf yönler), O: opportunities (fırsatlar) ve T: threats (tehditler)'dir. Bazı kaynaklar, bu analizin Türkçe ifadelerinin baş harflerine dayanarak GZFT analizi şeklinde de adlandırmaktadır (Altunışık vd. 2002). Bu yöntemde organizasyonun güçlü ve zayıf olduğu yönleri ile

[16] Bilgi için bakınız: H.Tanrıvermiş, Y.Aliefendioğlu, F.N. Özdemir Sönmez, N. Çabuk Kaya ve M. Arslan, Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Mevcut Durum Analizi ve Etki Değerlendirme, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Yayın No: 30, 2017, Ankara.

[17] H.Tanrıvermiş, Urban Regeneration and Social Integration: The Case of Urban Regeneration Project in Sincan District (Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Bütünleşme: Sincan Kentsel Dönüşüm Örneği), Urban Regeneration and Social Integration, İSKEP Uluslararası Sosyal İçerme Zirvesi (International Social Integration Summit), 17 - 18 May 2016, İKGPRO –TBB - ÇSGB, 2016, İstanbul, Türkiye.

organizasyonu bekleyen fırsatlar ve tehditler sıralanmaktadır. Güçlü ve zayıf yönler, iç faktörler olarak tanımlanmakta ve bu faktörlerin sıralanması ile iç çevre analizi yapılmaktadır. Organizasyonun karşı karşıya olduğu tehditler ve fırsatlar ise dış faktörler olarak tanımlanmakta ve bunların sıralanması ile dış çevre analizi yapılmış olmaktadır.

SWOT analizi, organizasyonun stratejilerini geliştirmenin misyon ve vizyon belirlemede sonra gelen ilk adımı olmaktadır. Eğer bir organizasyon elindeki mevcut kaynak ve imkanları bilir ise, kendine gelecek için çizeceği yolda nelere ihtiyacı olacağını ve nelere ihtiyacı olmayacağını belirleyebilecektir. Benzer şekilde organizasyon, zayıf olan yönlerini belirlemeli ve bu yönlerini kuvvetlendirmeye yönelik stratejiler geliştirmeli ya da zayıf yönleri nedeniyle gerçekleştiremeyeceği planlardan kaçınmalıdır. Organizasyon güçlü ve zayıf yönlerini, diğer bir ifade ile iç çevre analizini tamamladıktan sonra elde edebileceği ilave imkan ve kaynakları yani fırsatları ve güçlü yönlerini zayıflatabilecek ya da hedeflediği amaçlar doğrultusunda gitmesi yolunda kendisine engel olabilecek tehditleri ortaya koymalıdır. Organizasyonlarda SWOT analizi yapılmasının başlıca iki yararı bulunmaktadır. Bunlardan ilki, SWOT analizi yapılarak organizasyonun mevcut durumunun ortaya konması yani "mevcut durum analizi" yapılmasıdır. Diğeri ise fırsatların ve tehditlerin belirlenmesi ile gelecekteki durumun ne olacağının tespit ve tahminin yapılmaya çalışılması yani bir "gelecek durum" analizi yapılmasıdır. Kısaca SWOT analizini yakını ve uzağı gösteren bir araç gibi düşünmek mümkündür (Aktan 1999).

Organizasyonun kendi içindeki ve dış çevresindeki durum gerçekçi ve doğru bir şekilde ortaya koymadan yapılacak olan planların gerçekleşmesini beklemek doğru değildir. Esas olarak stratejik planları, normal planlardan ayıran temel nokta stratejik planların değişen iç ve dış koşullara uyum gösterme özelliğidir. Diğer bir ifade ile stratejik planlar esnektir ve organizasyonun sürekli olarak değişen iç ve dış koşullar ile yaşayabilir bir uyum sağlamasına yöneliktir. Strateji askeri bir terim olup, önceden belirlenen bir amaca ulaşmak için izlenen yol anlamına gelmektedir. Ülkede arazi yönetimi alanında uzman kişilerle yapılan görüşmenin sonuçları, makro raporlar ve analiz sonuçlarına göre arazi yönetiminin mevcut duurmu SWOT analiz ile irdelenmiş olup, sonuçları aşağıda sunulmuştur:

Çizelge 4.4 Tanzanya'da arazi mülkiyeti ve kullanım haklarının güçlü ve zayıf yönleri ile fırsatlar ve tehditlerin analiz sonuçları (SWOT analiz sonuçları)

Güçlü yönler	**Zayıf yönler**
• Arazi kullanımını ve mülkiyetini destekleyen politika ve yasal çerçevelerin mevcut olması, • Hareketli arazi piyasasının varlığı, • Arazi planlama, kayıt yönetimi ve arazi yönetim kurumlarının varlığı, • Kırsal arazi sertifikalarının varlığı ile ilçe ve köy düzeylerinde iyi tanımlanmış arazi mülkiyet sisteminin varlığı, • Kırsal, genel ve rezerv arazi varlığının kamu tarafından kadastro, harita ve tapu sicili çalışmalarının yapılmasının zorunlu olması ve bu sistemin kontrolünün Tanzanya'nın Birleşik Cumhuriyet Başkanı'nın sorumluluğu altında olması, • Arazi yönetiminin merkezileştirilmesi sistemi ve aynı zamanda köy konseyleri aracılığıyla köy arazi otoritesinin sağlanması, • Kadastro ve tapu sicilinin varlığı, • Yasal arazi kullanım hakkı açısından eşitliğin söz konusu olması, • Arazi çatışması çözüm mekanizmalarının varlığı.	• Arazi sektöründe yolsuzluk ve bürokrasi, • Arazi kayıt ve idaresinin, önerilen arazi reformlarını etkilememesi, • Arazi mülkiyeti/kullanım hakkının güvensizliği, • Kırsal yoksulluğun fazlalığı, • Düzenli arazi politikası güncellemesinin yapılamaması (dinamik sistemin olmaması), • Arazi yasaları ve düzenlemeleri konusunda toplumun farkındalık seviyesinin düşük olması, • Arazi çatışmalarının yüksek düzeyde olması ve önemli can ve mal kayıplarına yol açması, • Parsellerin tahsis edilmesinde mükerrer kayıtlardan kaynaklanan sorunların olması, • Parseller arasında arz talep dengesizliği, • Geleneksel mülkiyet hakkının finansal kuruluşlar tarafından teminat olarak ele alınamaması ve sermaye piyasaları tarafından kullanılmaması, • Gayriresmi yerleşim yerlerinin fazla olmasının vergi geliri kaybına yol açması.
Fırsatlar	**Tehditler**
• Arazi idaresi ve yönetimi ile ilgili başka ülkelerden teknik yardım alınması, • Arazi politikası ve arazi kanununun varlığı, • Devletin kalkınma politikası amacı ile arazinin kolay edinimi, • Toplumun arazi mülkiyet hakkı güvencesi almaya sıcak bakması, • Ülkenin hızlı ekonomik kalkınması için arazi tasarruf sisteminin güvence altına alınmasının gerekli olması, • Yabancı yatırımın yüksek arazi mülkiyeti ve tasarruf güvenliğine ihtiyaç duyması.	• Farklı sektörlerde arazi ile ilgili sürekli devam eden çatışmalar, • Kentleşme ve yükselen nüfus artışı, • Arazi yönetimi üzerindeki siyasi baskının olması, • Güvenilir olmayan arazi bilgi sistemleri, • Korunan alanların artması ve marjinal grupların tahliyesi, • Arazi sektörlerinde yolsuzluğun yaygın ve bürokrasinin yağır çalışması.

4.4 Genel Değerlendirme

Arazi kaynakları, doğası ve özellikleri nedeniyle gelişmekte olan ve gelişmiş ülkelerin çoğunun ekonomik büyüme ve gelişmede önemli katkısı olan birer faktör niteliğine sahiptir. Arazi kaynakları ile farklı sektörler arasında iyi bir bağ kurulduğu zamanda, ekonomiye daha fazla katkı sağlanması mümkün olmaktadır. Arazi özellikle gelişmekte olan ülkelerde, ekonominin gelişmesi için temel bir araç olup, ekonominin omurgası olma potansiyelini de taşımaktadır. Arazi kaynaklarının ekonomik sisteme olan katkısının artırılması için arazi varlığının özelliklerinin iyi bilinmesi ve yapısal sorunlarının çözümlenmesi yanında arazi piyasalarının ekonomik araçlarla düzenlenmesi gerekmektedir. Ayrıca arazinin kamu ve özel kurumlarda ekonomik birer kaynak olması yanında yer yüzünde yaşamın sürdürülebilirliği için de yaşamsal öneme sahip bir varlık olduğunun gözden uzak tutulmadan arazi etüdleri, kadastro, imar ve arazi kullanım planlarının yapılması gerekmektedir.

Arazi varlığının ekonomik sisteme entegrasyonu ve arazinin ekonomik gelişme sürecine katkısının artırılabilmesi için öncelikle her parselin tespiti ve kadstrosunun yapılması ya da yasal olarak tapu sicilinde kaytlı olması ve kullanım biçiminin makro ölçekten parsel ölçeğine doğru tanımlanmış olması, arazi mülkiyeti ve kullanımına ilişkin belirsizliklerin giderilmiş olması zorunludur. Kentsel ve kırsal alanlarda arazi yönetimi ve idare araçlarının iyi planlanmış olması uygun ekonomik, mali ve çevrsel araçların birlikte arazi yönetiminde kullanılması ve arazi kaynaklarının sürdürülebilir kullanımını güvence altına alınmış olması zorunldur. Eğer arazi mülkiyet hakkı kapsamlı olarak tanımlanır ve arazi tasarruf sistemi etkin uygulanırsa, konut ve yerleşim sektörü, tarım sektörü, ipotekli kredi uygulaması (emlak ve inşaat bankacılığı) ve gayrimenkule dayalı finansal araçların geliştirilmesi mümkün olacak ve bu yolla ekonomik büyüme ve gelişmeye katkı yapılması mümkün kılınacaktır. Arazi varlığının kadastrosunun yapılmış olması ve tapu sicil sistemi ile kentlerde imar uygulaması ve fiziksel altyapı yatırımlarının talebe uygun olarak sürdürülmesi, ülkenin gelişimi üzerinde önemli ölçüde etkilere sahiptir. Her bireyin arazi ve konut varlığını sadece mekan olarak görmekten vazgeçip, aynı zamanda yatırım için bir

sermaye olarak algılanması ve yatırımın korunmasına yönelik gayret etmesi, ekonomik gelişmede gayrimenkul varlığının önemli bir araç haline gelmesine olanak verecektir.

Ülkede arazi yönetimi açısından genel arazilerin hızla kadastro ve imar çalışmalarının yapılması ve kırsal alanda ise kırsal arazi ve rezerv arazi ilişkilerine yönelik kapsamlı ulusal, bölgesel ve yerel planlama çalışmasının yapılmasına gereksinim duyulmaktadır. Koruma alanı tespit ve ilanından önce söz konusu alanın içinde yaşayan ve genellikle bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetleri ile uğraşan hanelerin zorunlu olarak tazminat verilmeden yerlerinin değiştirildiği birçok örnek bulunmaktadır. Bu yaklaşım uluslararası koruma politikaları ile çelişmekte olup, son 50 yılda küresel düzeyde koruma politikalarında insan odaklı koruma – kullanım dengesini esas alan yaklaşımlara öncelik verildiği görülmektedir. Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş (2011) tarafından da vurgulandığına göre, koruma politikalarının başarılı olarak uygulanabilmesi için doğrudan kontrol, yasaklama, para ve hapis cezası verme, faaliyeti durdurma veya yerel halkı zorunlu olaark tahliye ettirme gibi geleneksel (emir ve komuta) araçların yanında teşvikler, sübvansiyonlar, vergi ve harçlar gibi ekonomik ve mali araçların da koruma politikalarına entegre edilmesi, koruma faaliyetlerinden olumsuz etkilenen kişi ve hanelerin mutalak ayni ve nakdi araçlarla tazmin edilmesi ve sonuç olarak koruma çalışmalarına yerel toplumun çeşitli araçlarla katılımının sağlanması zorunlu görülmektedir (Demirci vd. 2007). İnceleme sonuçlarına göre mevcut kırsal ve kentsel arazi yönetim sisteminin bir bütün olarak yeniden ele alınması ve arazi tassaruf ve kullanım sisteminin yerel, bölgesel ve ulusal kalkınma hızına olumlu katkı yapabilecek biçimde yeniden formüle edilmesine gereksinim olduğu ortaya çıkmaktadır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Hemen hemen her ülkede arazi varlığı veya arzının sabit yapısı, arazi politikasının iyi formüle edilememesi ve etkin işleyen arazi piyasalarının olmaması gibi nedenlerle artan nüfus ihtiyaçlarının yeterli seviyede karşılanması mümkün olamamakta ve bu nedenle kentsel ve kırsal alanlarda arazi kaynaklarını talep eden veya araziye dayalı sektörler arasında önemli sorunların yaşanılması kaçınılmaz olmaktadır. Tanzanya örneğinde arazi mülkiyetinin bağımsız öncesi (sömürge dönemi) ile bağımsız sonrası dönemde hemen hemen aynı temellere dayandığı görülmektedir. Ülkede serbest sistem olarak tanımlanabilen sınırsız süreli özel mülkiyet yerine yararlanma hakkına dayalı ve büyük ölçüde İngiliz sistemi ile geleneksel Afrika arazi tasarruf ve kullanım sisteminin karması olan bir mülkiyet yapısı ortaya çıkmıştır. Bu yapı ülkeye yabancı sermaye girişi açısından olduğu gibi, hızlı kentsel gelişme ve yenilenme süreçlerini olumsuz etkileyebilecek nitelik taşımakta ve piyasa ekonomisi ve özellikle de gayrimenkul geliştirme teorisi ve uygulamaları ile uyumlu bulunmamaktadır. Özellikle yabancı yatırımcılar yatırım kararı vermeden ülkenin hem ülke içinde arazi edinimi ve yatırımların korunmasına yönelik düzenleme ve uygulamaları, hem de arazi mülkiyeti ve kullanma hakkına yönelik düzenlemeleri birlikte ele aldıkları ve mülkiyet hakkı ve güvenliğinin sağlanamadığı ülklere sermaye akışının söz konusu ülkenin riskleri nedeni ile çok yetersiz veya yavaş olduğu açıkça görülmektedir.

Bağımsız sonrası dönemde arazi mülkiyeti ve kullanımına ilişkin önemli yasal düzenleme girişimleri yapılmış olmasına karşın mevcut yapının çok fazla dışına çıkılamadığı görülmektedir. Başkanlık Komisyonu tarafından 1992 yıllında arazi problemleri üzerine yapılan çalışmalara göre 1995 yılında ulusal arazi politikaları oluşturulmuş ve bunun sonucunda 1999 tarihli arazi kanunları (4 no'lu Arazi Kanunu ve 5 no'lu Kırsal Arazi Kanunu) uygulamaya konulmuştur. Yapılan düzenlemelere karşın ülkede kırsal alanda ve kentlerde arazi çatışmaları gibi sorunların artarak yaşanmaya devam ettiği görülmektedir. Buna ilave olarak sektörlerin arazi ihtiyacı da artarak devam etmektedir. 1992 yılında uygulamaya konulan yeni arazi reformuna göre imar ve kadastro işlemleri sadece devlet

tarafından yürütülebilmektedir. Ancak devlet bütçesinin yetersizliği nedeni ile yeterli miktarda imarlı arazi arzı sağlanamamakta ve arazi problemlerine çözüm bulunamamaktadır. Sonuç olarak yeni yerleşim alanlarının kurulması, yatırım amaçlı alanların tespiti, bitkisel üretim ve hayvancılık sektörlerinin ihtiyaç duyduğu araziler ile madencilik ve doğal koruma alanları için gerekli olan arazilerin karşılanması ile ilgili güçlüklerin yaşandığı dikkati çekmektedir.

Ülkede arazi yasalarına göre arazi varlığının; kırsal arazi (sadece kırsal arazi veya kırsal alan sınırı içinde araziyi kapsamakta), genel arazi (rezerv arazi veya kırsal arazi olmayan, boş/çıplak arazi ile kullanılmayan kırsal araziler ve kentsel araziler) ve rezerv arazi (koruma alanları ve yaban hayvan alanları) olarak üç gruba ayrılmaktadır. Esasen devletin verdiği mülkiyet hakkı/mülkiyet, kırsal arazilerinin dışında tutulan haklar olup, sadece arazi üzerinde 33 yıl, 66 yıl veya 99 yıllık kullanım hakkını kapsar. Bu mülkiyet türü en uzun süreli kullanım hakkı olup, Türkiye gibi ülkelerde olduğu tam mülkiyet hakkını kapsamamaktadır. Kırsal alanda arazinin kadastro ve tespit işlemeleri yaptıktan sonra arazi komisyon üyesi tarafından geleneksel arazi kullanım hakkı verilmekte olup, bu işlemde köy komisyonu, belediye meclisi ve arazi konseylerinin önemli yetkilerinin olduğu dikakti çekmektedir. Geleneksel arazi mülkiyeti ise kırsal alanlarda süresiz (maksimum 99 yıl) bir mülkiyet hakkı olarak tanımlanmakta olup, ilgili sertifikalarla sağlanan geleneksel mülkiyet, arazinin kadastro ve tespit işlemleri yaptıktan sonra kırsal konseyleri tarafından verilmektedir. Tanzanya'nın toplam arazi varlığının % 70'i kırsal arazi, % 28'i rezerv arazi ve % 2'si genel arazi olup, ülke sınırları içinde koruma alanlarının çok yüksek pay aldığı ve bazı kaynaklarda koruma alanlarının payının daha yüksek olara verildiği görülmektedir.

Tanzanya'da kentsel ve kırsal alanda arazi mülkiyeti ve kullanım sistemine ilişkin önemli sorunlar yaşanmaktadır. Öncelikle ülkenin toplam arazi 94,5 milyon hektar olmasına karşın, bunun sadece % 15'inin kadastro çalışması yapılmış ve tapu siciline tescil işlemleri tamamlanmıştır. Ülke yüzölçümünün % 85'inin mülkiyet ve kullanım durumlarına ilişkin çalışmanın olmaması, su yüzeyleri hariç, kentsel ve kırsal yerleşim yerlerinde arazi varlığının mülkiyeti ve niteliği hakkında bilgilerin büyük ölçüde yetersiz olduğunu, arazi

vergisi uygulamasının iki temel unsuru olan arazi mülkiyeti, cinsi, kullanımı ile değerine ilişkin veritabanının büyük ölçüde yetersiz olduğu ve kamunun önemli ölçüde gelir kaybının olduğunun bir göstergesidir. Özellikle kentsel kesimdeki gecekondu alanlarında eksik tahsilat veya vergilendirme sorunları nedeniyle önemli ölçüde gelir kaybı yaşanmaktadır. Emlak vergisi, gelir vergisi ve arazi vergisinin usulüne uygun olarak toplanamaması nedeni ile arazi piyasalarındaki yapısal sorunlara çözüm bulunması süreci geçikmektedir. Sonuç olarak ülkede gecekondu alanları veya yerleşimleri artma eğilimini sürdürmekte ve devlet tarafından yasal olarak parsel ve binaların sağlıklı olaark kayıtlarının tutulamaması nedeni ile önemli ölçüde vergi geliri kaybının yaşanması kaçınılmaz olmaktadır. 1961 yılında bağımsızlığın kazanılmasından bu yana 57 yıl geçmiş olmasına karşın, ülkede kadastro ve haritalama çalışmaları büyük ölçüde tamamlanamamış olup, bu yapı ekonomik gelilme sürecinin önündeki temel kısıtların başında gelmeketdir.

Ülkede sadece kamu kaynakları ile kadastro ve imar planlama çalışmasının yapılmasının yasal yönden mümkün olması nedeni ile sınırlı bütçe olanakları, sınırlı sayıda teknik personel ve ekipman ile kadastro çalışmalarının kısa ve orta vadede tamamlanmasına olanak vermemektedir. Bu yapı kırsal alanlarda arazinin yasal zilyedi, hak sahibi ve fiili kullanım alanlarının tespiti ile kentsel kesimde gecekondu alanlarının oluşmasının önlenmesinin orta vadede mümkün olmayacağı ortaya çıkmaktadır. Birçok ülkede olduğu gibi dış kaynaklardan uyun koşullarda kredi ile ortada vadede kadastro çalışmalarının tamamlanması ve arazilerin tamamının sicilinin çıkarılması ve bu yolla arazilerin malik, zilyet ve fiili kullanıcı veya işgalcilerin tespit edilmesinin yasal altyapısının oluşturulması ve sonuç olarak hem vergi kayıp ve kaçaklarının azaltılması, hem de arazi üzerindeki işgallerin önlenmesi ve arazi varlığının; genel arazi, rezerv arazi ve kırsal arazi olarak tespitlerinin yapılarak tapu kütüğündeki nitelik sütununa bu biçimde belirtme yapılmasının sağlanması ve hatalı arazi yatırım kararlarının verilmesinin asgari düzeye çekilmesi sağlanmalıdır. Diğer yandan koruma alanlarının gerçek sınırlarının tespit edilmesi ve bu alan içinde kalan ve tazminat verilmeden hak sahiplerinin ellerinden alınan geleneksel arazi kullanım haklarının yerine diğer kamu arazilerinden verilmesi ve nakdi tazminat ödeme yollarının bulunması ve arazi piyasalarında çatışmaların önüne ve çatışma kaynaklı can ve

mal kayıplarının azaltılması ve sosyal barışın sağlanması zorunlu görülmekte ve yaşamsal önem taşımaktadır. Kentsel ve kırsal kesimlerde arazi kullanımında yaşanan anlaşmazlıklar ve arazi çatışmaları, ülkede olağan görülen ve sürekli olarak karşılaşılan bir soruna dönüşmüş olup, yerel ekonomik gelişme ve sosyal sürdürülebilirliği de olumsuz yönde etkilemektedir. Araştırma sonuçlarına göre araziye dayalı sektörler veya arazi talep eden kullanım biçimleri arasında, arazi dağılımına yönelik anlaşmazlıkların azaltılması için her bir sektöre ilişkin politikaların ve yasal yapıların yeniden gözden geçirilmesi ve arazinin ekonomik ve sosyal avantajları en yüksek olacak biçimde tahsisinin yapılması ve kaynakların sürdürülebilir kullanımına özen gösterilmesi gerekmektedir.

Tanzanya'da nüfus hızla artmakat ve kentsel kesimde imarlı arazi ve konut gereksinimi de aynı biçimde artma eğilimindedir. Ancak kentlerde kadastro, imar planı ve parselasyon çalışmalarının yetersiz olduğu görülmekte olup, ülkede kent yerleşimlerinin % 70 ile % 80'i gecekondu alanlarından oluşmaktadır. Mevcut koşullarda kentsel arazi varlığı ile bu arazilere ait verilerin incelenmesi, yerleşim alanlarının afet riskleri ve diğer parametrelere göre seçilmesi ve kentsel çöküntü alanlarının hzıla ıslahına ihtiyaç bulunmaktadır. Mevcut arazi varlığının özellikleri, mülkiyet ve kullanım durumalrına ilişkin veri tabanlarının olmaması, arazi piyasası işlemleri ve imar planlarının yapılması sürecini olumsuz etkilemekte ve sonuç olarak sağlıklı kentleşmeye olanak vermemektedir. Kent yerleşimlerinin önemli bir kısmı sağlıklı içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, toplu taşıma, elektrik, gaz ve telefon gibi hizmetlere erişimemekte ve hanelerin aylık ve yıllık gelirleri ile harcamaları birlikte dikkate alındığı zaman konuta erişilebilirğin de zayıf olduğu dikkati çekmektedir. Ülkenin büyük kentlerinin bu yapısının uzun dönemde devam edeceği ve kentsel çöküntü alanlarının bir bütün olarak orta vadede ortadan kaldırılmasının mümkün olamayacağı açıktır.

Tanzanya'da genel olarak gayrimenkul işlemleri ve ticari faaliyetler gayri resmi bir sisteme dayanmaktadır. Tarım ve ticari faaliyetlerde kullanılan arazilerin tapu siciline kayıtlı olmadığı ve ticari sistemlerin de kayıt altına alınamadığı görülmektedir. Bu nedenle yeni bir program hazırlanarak gayri resmi yerleşimlerin resmi yerleşimlere dönüştürme sürecinin

başlatılması ve hızla kentsel kesimde yeni yerleşim alanlarının oluşturulması ve gecekondu alanlarının dönüştürülmesi zorunlu görülmektedir. Belirtilen kapsamdaki dönüşümde yeni gelişme alanlarının gereksinimi olan altyapı hizmetleri için gerekli olan yatırım tutarının finansmanı büyük boyutlarda olacak ve özellikle gecekondu alanlarında fiziksel altyapı yatırımlarının yapılması için ayrıca illegal yerleşimlerin sahiplerinin tazmin edilmesi gerekmekte olup, bu sorun planlama çalışması yapılmış arazilerin yerleşime açılması alternatifine göre devlete daha fazla maliyet getirmiş olacaktır.

Kırsal Tanzanya'da tek gelir bitkisel üretim ve hayvancılık gibi görünmekte olup, GSYH içinde tarımın payının % 36 gibi çok yüksek düzeyini koruduğu görülmektedir. Ülke ekonomisi içinde tarımın payının yüksek olması, diğer sektörlerdeki gelişmenin çok yavaş olması ve sonuç olarak kişi başına düşen milli gelirin 1.000 $'ın altında kalmasının temel nedenidir. Ülkenin toplam yüzölçümünün % 39'unu tarımsal arazi ve en azından % 28'inin rezerv aarzi olduğu dikkate alınırsa, ülkede çok önemli av, safari ve çiftlik turizm olanağının kırsal kesim ve kentler için iş alanı ve gelir kaynağı olarak geliştirilememesi, önemli bir yetersizlik olarak görülmektedir. Ülkede yaklaşık 9,2 milyon hektar tarım alanı bulunmakta olup, bu alanın 1,1 milyon hektar ile 1,3 milyon hektar arasındaki kısmı çok yıllık bitkilerin yetiştiriciliğine ayrılmıştır. Ülkede tarım arazisi varlığının üretkenliğini kısıtlayan temel faktörlerin başında teknoloji kullanımının yetersizliği gelmektedir. Toplam tarım arazisinin 2009 yılı verilerine göre yaklaşık 310.000 hektarlık (Zanzibar'da yaklaşık 350 hektar dahil olmak üzere) kısımı sulanabilmekte olup, sulu arazi varlığının toplam tarım arazisi içindeki payının % 3,4 gibi oldukça düşük düzeyde olduğı görülmektedir. Sulu tarıma açılan arazilerin yetersizliği yanında ıslah edilmiş tohumluk, mekanizasyon, tarım kimyasalları gibi sermaye girdilerinin kullanım seviyesi yetersiz, yol ve ulaşım olanakları, hane başına düşen arazi arazi miktarı ve üretkenliğinin yetersizliği, tarımsal kredi kullanımı sınırlı ve elde edilen ürünlerin pazarlanmasına yönelik organizasyonun yetersizliği, başlıca kırsal ve tarımsal yapısal sorun olarak ortaya çıkmaktadır.

Tanzanya'nın toplam nüfusunun yaklaşık %80'i kırsal alanda yaşamakta ve bunların hemen hemen tamamanın gelir kaynağı araziye dayalı tarım faaliyetlerinden sağlanmaktadır.

Kırsal ve kentsel yerleşimlerde nüfus artış hızının dünya ortalamasının çok üzerinde olduğu dikkate alınarak arazi politikaları ve yasal düzenlemelerin yapılması, orta ve uzun vadede başarı ile zorunludur. Nüfusun gelecek yıllarda artış eğilimini sürdüreceği de gözönünde bulundurularak arazi piyasalarının düzenlenmesi ve arazi kaynaklarının ekonomik gelişme sürecine katkısının artırılmasının mümkün olabileceği vurgulanmalıdır.

Arazi politikaları ve uygulama araçlarının gözden geçirilmesi, arazi çatışmalarının ve arazi piyasalarında yaşanan karmaşanın azaltmasına imkan verecektir. Araziye dayalı sektörlerden bitkisel üretim, hayvancılık, ormancılık, avcılık ve balıkçılık gibi faaliyetlerin arazi talepleri ile orman ve koruma alanlarının birbirinden bağımsız idare edilmesi ve farklı politikalar ve yasal araçlarla yürütülmesinde sorunlar yaşanmaktadır. Mevcut yasal düzenlemelere göre aynı arazi üzerinde farklı faaliyetlerin yürütülmesi sırasında yaşanan karışıklık ve çatışmaların giderilmesi için yeni düzenlemelerin yapılması, tarımsal ormancılık uygulamaları ile arazi piyasalarında koruma-kullanım dengesinin gözetilmesine dayalı üretim sistemleri (düşük dış girdili tarım, iyi tarım uygulamaları, sürdürülebilir tarım ve organik tarım gibi) teşvik edilmelidir. Mevzuat ve kurumsal kapasitenin yeniden gözden geçirilmesi ile çok amaçlı arazi kullanımı yaklaşımlarının geliştirilmesi ve kırsal alanda başta safari olmak üzere turizm faaliyetlerinin geliştirilmesi, madencilik amaçlı arazi kullanımda çevresel etki değerlemesine özel önem verilmesi ve üretilen madenlerin ülke içinde ürüne dönüştürülerek katma değerin yükseltilmesi, hızlı ekonomik kalkınma ve yapısal dönüşüm için zorunlu görülmektedir.

Gelişmekte olan bütün ülkelerde arazi arzının sabit olmasına karşın, nüfusun sürekli artış göstermesi, arazi yasaları ve araziye dayalı sektörlerin politikalarının belirli aralıklarla gözden geçirilmesini gerektirmekte ve dinamik yapı kurulması zorunlu olmaktadır. Başka bir değişle politika opsiyonlarının, arazi mülkiyet ve kullanım sistemlerinin iyi çalışması için geliştirilmesi gerekmektedir. Özellikle kırsal alanlarda geleneksel arazi mülkiyetine bağlı olarak daha büyük zorlukların altından kalkabilmek için yeniden yapılanmaya gidilmesi ve yeni arazi tasarruf sistemlerinin geliştirilmesi yoluyla tarımsal üretimin artırılması ve kırsal kalkınmanın destekleme politikaları yoluyla hızlandırılmasına yönelik

çalışmaların yapılması zorunludur. Bunun için ülkede öncelikle arazi politikalarının, arazi mülkiyetinin edinimine imkan vermesi ve devletin de uygun koşullarda kredi ile arazi edinimini kolaylaştırması yararlı olacaktır. Benzer şekilde ülkenin arazi politikasında, devletin arazi satışı yetkisini tek elden yürütülmesi yerine tapu taşınmazı olan gerçek ve tüzelkişilerin de serbest olarak alım-satım yapabilmesine imkan verilmelidir. Kamu yararı gerekçesi ile kamulaştırma, arazi bankacılığı, kadınların ve diğer marjinal grupların arazi mülkiyeti edinim hakkı gibi konularda yeniden düzenleme yapılması ve bu düzenlemelerin eşitlik, insan hakları ve uluslararası değerleme standartlarına uygun olmasında genel kamusal menfaat bulunmaktadır.

Kentsel ve kırsal alanda arazi politikalarının mevcut durum analizi, sorun tanımlama ve geleneksel arazi haklarını da dikkate alarak arazi mülkiyetinin sınırlarının tespiti ve arazi varlığının kullanımı ve geliştirilmesi, kurumsal kapasite oluşturmak, değerleme, imar uygulama ve arazi politikası uygulama araçlarının geliştirilmesi gibi çalışmaları, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının sorumluluk alanına girmektedir. Başta Tanzanya olmak üzere bütün Afrika ülkelerinde arazi, konut, fiziksel planlama ve mali bakanlıkları ile bankalar ve yerel yönetimlerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarına büyük ölçüde ihtiyaçlarının olduğu dikkate alınarak Afrika ülkelerine yönelik arazi yönetimi ve politikaları lisans ve lisansüstü programlarının geliştirilmesi ve bütün Afrika ülkelerinin söz konusu programlardan yararlandırılmasına özen gösterilmesi yararlı olacaktır. Afrika'dan Avrupa ve Asya ülkelerine olan sürekli göçün önlenmesi için bu ülkelerde kalıcı barışın sağlanmasından sonra mutlaka arazi mülkiyet ve kullanım rejimlerinin düzenlenmesi, gelir kaynaklarının çoğaltılması, konut ve barınma sorunlarının azaltılması ve refahın yükseltilmesi gerekmekte olup, bu tür faaliyetlerin Dünya Bankası, Avrupa ve Asya Kalkınma Bankası ile İslam Kalkınma Bankası başta olmak üzere ilgili bütün uluslararası finans kurumları tarafından hibe ve düşük faizli kredi ve teknik yardımlarla desteklenmesi gerekmektedir.

Tanzanya'da özellikle kentsel kesimde bina sayımı ile gecekondu yerleşimleri ile kaçak konut sayısının tam olarak bilinmemesi nedeni ile ülkede kentsel yenileme yatırımları

gereksiniminin öngörülmesi ve konut stokunun yenilenmesi için gerçekçi tahmin yapılması olanaklarını kısıtlamaktadır. Bu sorunun çözümü için başta gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanları olmak üzere kentlerde oluşturulacak uzman ekiplerle kentsel çöküntü alanlarının tespit edilmesi, bu alanın sınırları içindeki hak sahipliğinin saha çalışmalarına dayalı olarak saptanması, daha sonra malikler ve hak sahipleri ile yüzyüze görüşmelerin yapılması, talepte bulunan hanelere mevcut konutlarının yerine değerine bakılmaksızın daha nitelikli konutların verilmesi, projeye katılmak istemeyen kişilere ise söz konusu yapının tam ikame bedelinin verilmesi ile proje alanının boşatılması ve inşaat süresi boyunca hak sahiplerine kira yardımı başta olmak üzere ayni ve nakdi yardımların sağlanmasını kapsayan kentsel dönüşüm veya yenileme projelerin geliştirilmesi ve hızla uygulamaya konulmasında toplumsal fayda bulunmaktadır (Tanrıvermiş vd. 2017). Kentsel dönüşüm, yenileme ve gelişim projelerinin hazırlanması ve başarılı uygulama yapılması alanında hem teorik bilgi birikimi, hem de uygulama deneyimi olan Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü'nün müşavirlik ve danışmanlık hizmetlerinden, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) başkanlığı, İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Türk İşbirliği ve Kalkınma Ajansı gibi idarelerin teknik ve mali desteklerinden yararlanılması mümkündür (Tanrıvermiş 2016).

Afrika'da yaşanabilecek ülke ve bölgesel huzursuzluk, yoksulluk ve açlık risklerinin, Asya ve Avrupa'da sürdürülebilir ekonomik ve toplumsal yapı için de birer riski olacağı gözden uzak tutulmamalıdır. Bu gerekçe ile Afrika ülkeleri için erişilebilirliğin daha yüksek olduğu Ankara Üniversitesi başta olmak üzere Türk Yükseköğretim kurumlarının gayrimenkul geliştirme ile gayrimenkul yönetimi gibi genel programlar başta olmak üzere arazi yönetimi, arazi politikası, konut ve iskan politikaları gibi dallarda uzmanlık eğitimi almalarına ulusal ve uluslararası kaynaklardan güçlü destek sağlanması ve sürekli eğitim – araştırma – uygulama ağının kurulmasında evrensel ölçüde yararın olduğu vurgulanmalıdır. Kuzeyin zengin ülkelerinin yüksek refahı, Afrika ve Asya ülkelerinde tesis edilecek barış ve ekonomik gelişme eğilimi ile yakından ilişkili olacağına göre söz konusu ülkelerden

belirtilen faaliyetlere kaynak akımının yapılması, istikrarlı politika ve uygulamalarının devamına imkân verecektir.

KAYNAKLAR

Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. 2011. Türkiye'de Çevre Koruma Alanlarında Arazi Kullanımı ve Koruma Kararlarının Arazi Piyasalarına Etkileri: Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi Örneği, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik (Yeni ismiyle Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi), 46(1):64-102, Ankara.

Alufah, S. 2015. The Effects of Land Tenure Systems and Investments on Cocoa Productivity in Ghana, Department of Agricultural Economics, Agribusiness and Extension, Kwame Nkrumah University of Science and Agricultural Economics Faculty of Agriculture College of Agriculture and Natural Resources October, M.Sc. Thesis, 2015, Ghana.

Anonymous. 1995a. Government of Uganda (GoU). 1995. The Constitution of the Republic of Uganda.

Anonymous. 1995b. URT, The National Land Policy of 1995, Government Printers, Tanzania, Dar Es Salaam.

Anonymous. 1999a. URT, The Land Act No. 4 of 1999, Government Printers, Tanzania, Dar Es Salaam.

Anonymous. 1999b. URT, The Village Land Act No.5 of 1999, Government Printers, Tanzania, Dar Es Salaam.

Anonymous. 2002.Human Rights Watch. 2002. Fast Track Land Reform in Zimbabwe. http://www.hrw.org/legacy/reports/2002/ zimbabwe/ZimLand0302-02.htm#P110_ 20153 (accessed 1 February 2018).

Anonymous. 2003. URT National Sample Census of Agriculture, Government Printers, Tanzania, Dar Es Salaam.

Anonymous. 2004. Wildlife Working Group, Land and Natural Resources Law and Policy Syllabus: A Plain Language Guide to the United Republic of Tanzania's Land, Forest and Wildlife Laws and Policies. http://www.tzonline.org/pdf/ landandnaturalresourceslaw.pdf (accessed 2 October 2017).

Anonymous. 2005a. Food and Agriculture Organization. 2005a. United Republic of Tanzania:Aquastat Country Profiles. http://www.fao.org/nr/water/aquastat/countries/ tanzania/index.stm (accessed 4 October 2017).

Anonymous. 2005b. Implications of the Recent Land Reforms in Tanzania on the Land Rights of Small Producers, A paper prepared for internal reflections and discussion at the Land Rights Research and Resources Institute in Dar es Salaam." Tanzania HAKKIARDHI.

Anonymous. 2006 . CLGF. See Commonwealth Local Government Forum.

Anonymous. 2007. Good Governance in Land Tenure and Administration, FAO Land Tenure Studies 9, Rome, FAO.

Anonymous. 2007b. ISSER .2007. The State of the Ghanaian Economy in 2006. Accra: ISSER.

Anonymous. 2008a. Improving access to land and tenure security, Palombi e Lanci, Rome December 2008 IFAD.

Anonymous. 2008b. Land tenure for Sustainable development and Administration, FAO , Rome FAO.

Anonymous. 2009a. 2009 World Development Indicators. Washington D.C.: The World Bank. http://data.worldbank.org/indicator (accessed 14 October 2017).

Anonymous. 2009b. African Economic Outlook. 2009. Tanzania. http://www.african economic outlook.org/en/countries/east-africa/tanzania/ (accessed 31 November 2017.

Anonymous. 2009c. Integrated Regional Information Network. 2009. Zimbabwe: The darkness before the dawn? IRIN, Humanitarian News and Analysis (UN Office for the Coordination of Humanitarian Affairs). http://www.irinnews.org/report.aspx? ReportId=82660 (accessed 30 march 2018).

Anonymous. 2010a. USDOS. See United States Department of State

Anonymous. 2010b. Tanzania: Housing Finance Project. http://web.worldbank.org/ external/projects/main?pagePK=64283627&piPK=73230&theSitePK=258799&menu PK=287367&Projectid=P117242 (accessed 2 November 2017).

Anonymous. 2010c. United States Agency for International Development (USAID). (2010). Tanzania Property Rights and Resource Governance Profile. Tanzania.

Anonymous . 2010d. Mkurabita Programme Management Unit,GOT Property and Business Formalization Programme. 2010. Call for Media Involvement in Formalization Agenda. http://www.mkurabita.go.tz/resource_centre/view_news_item.php?id=125& intVariationID=1&szTitle=Current (accessed 9 November 2017).

Anonymous. 2010e. UN-HABİTAT,Informal Settlements and finance in Dar Es Salaam, Tanzania, The Human Settlements Financing Tools and Best Practices Series, Nairobi, 2010.

Anonymous. 2010f. Quarterly Economic Review, ESRF Volume 10, January-March 2010. http://www.esrf.or.tz/qer.php erişim tarihi: 24 Kasim 2017

Anonymous. 2011. MLHHD Minister's speech, (2011). "Wizara ya Ardhi,Nyumba na Maendeleo ya Makazi miaka 50 ya uhuru wa Tanzania Bara" http://so2platform.blogspot.com.tr/2011/10/wizara-ya-ardhi-na-miaka-50-ya-uhuru-wa.html accessed on 12.02.2015

Anonymous. 2012a. Tanzania Demographic and Health Survey 2010. Calverton, Maryland: ICF Macro. NBS.

Anonymous. 2012b. Tanzania. 2012. Population and Housing Census of 2012: General Report: National Bureau of Statistics (NBS), Dar es Salaam.

Anonymous. 2013a. 2013 World Development Indicators. Washington D.C.: The World Bank. http://data.worldbank.org/indicator (accessed 14 October 2013).

Anonymous. 2013b. National Land Use Framework Plan 2013 – 2033' MLHHSD, August, 2013

Anonymous. 2015. GLTN Land Tenure Security in Selected Countries,Global report, United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), 2015

Anonymous. 2017a.https://www.google.com.tr/search?biw=1366&bih=662&tbm=isch& sa=1&ei=4L9PWPQB9DLwAK0Ju4Dg&q=urban+plan+dar+es+salaam&oq=urban+plan+ dar+es+salaam&gs_l=img Erişimi Tarihi: 13.05.2018

Anonymous. 2017b. https://www.google.com.tr/search?q=tanzania+haritas%C4%B1 & source =lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwiKz5vr2ancAhUHJ1AKHUSsDdsQ_AUICigB&biw=1366&bih=662 Erişimi Tarihi: 13.09.2017

Anonymous. 2017c.https://www.google.com.tr/search?biw=1366&bih=662&tbm=isch& sa=1&ei=y8JPW8HhGcaVsAG_q6vICQ&q=Tanzania+protected+land+map&oq= Tanzania+protected + land+map&gs_l=img. Erişimi Tarihi: 13.09.2017

Anonymous. 2017d.https://www.google.com.tr/search?biw=1366&bih=662&tbm =isch&sa=1&ei=5cJPWqMA4SosgGDs7_ICQ&q=livestock+keeping+in+tanzania&oq=live&gs_l=img.Erişimi Tarihi:13.09.2017

Anonymous. 2017e. https://www.google.com.tr/search?biw=1366&bih=662&tbm=isch&sa=1&ei=PMNPW9ynE5LxkwWjrb7wBQ&q=land+conflict+in+tanzania&oq=land&gs_l=img.:Erişimi Tarihi : 10.10.2017

Anonymous. 2017f. https://www.google.com.tr/search?biw=1366&bih=662&tbm=isch&sa=1&ei=FMRPW6m7Oo_ekgWKmbmoBg&q=mafuriko+katika+picha+dar+es+salaam&oq=mafurik&gs_l=img.: Erişimi Tarihi : 13.02.2018

Anonymous. 2017g. https://www.google.com.tr/search?biw=1366&bih=662&tbm=isch&sa=1&ei=C8RPW6e0J433kwWanJb4Cw&q=informal+settlement+in+Tanzania&oq=informal+settlement+in+Tanzania&gs_l=img.:Erişimi Tarihi: 13.02.2018

Anonymous. 2018a. Web sitesi: http://www1.uneca.org/Portals/sdra/sdra2/chap5.pdf Erişim tarihi : 24 Temuz 2018

Anonymous. 2018b. Web sitesi: http://www.fao.org/faostat/en/#data Erişimi Tarihi : 10.01.2018

Anonymous. 2018c. Web sitesi:http://databank.worldbank.org/data/reports.aspx?source=world-development-indicators# Erişimi Tarihi : 10.01.2018

Anonymous. 2018d. World Bank 2018 Registering property-Doing Business-world bank groups; http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property. Erişimi Tarihi : 13.02.2018

Anonymous. 2018e. https://successfulsocieties.princeton.edu/publications/registering-rural-rights-village-land-titling-tanzania, Erişimi Tarihi: 13.04.2018

Bazame, R. 2017. Arazi yönetimi ve Arazi Kaynaklarının Sürdürülebilir Kullanım Politikası: Burkina Faso örneği, Ankara Universitesi, Turkey, January, 2017

Bedford, C. and the IDC Tanzania. 2006. Land based conflict situational and trend analyisis in Tanzania, Care International Tanzania.

Berhanu, A., Berhanun N. and Samue, G. 2002. Land Tenure and Economic Development in Ethiopia, the Need for New thinking and Pragmatic Approach in Dealing with the Problem. Regional Workshop on Land Issues in Africa and the Middle East. Kampala, Uganda, April 29–May 2, 2002.

Cao, Y.G. 2008.Analysis on driving forces and provincial differences of cultivated land change in China (J), China Land Science, 2008, 22(2): 17-22.

Cotula, L. and Neves, B. 2007. The Drivers of Change. Pp. 15–34 in Changes in "Customary" Land Tenure Systems in Africa, L Cotula (ed). London: IIED.

Cotula, L., Vermeulen.S., Leonard, R. and Keeley, J. 2009. "Land Grab or Development Opportunity? Agricultural Investment and International Land Deals in Africa", IIED/FAO/IFAD, London/Rome.

Chachage, C. 2010. Land acquisition and accumulation in Tanzania: The case of Morogoro, Iringa and Pwani regions, http://www.commercialpressureononland. org/research-paper/land- acquisition and accumulation-tanzania. Erişim Tarihi: 19/09/2017.

Chimhowu, A. and Woodhouse, P. 2008. Communal tenure and rural poverty: Reflections on land transactions in Svosve Communal Area, Zimbabwe. Brooks World Poverty Institute (BWPI) Working Paper Series No. 35. Manchester: University of Manchester. http://www.bwpi.manchester.ac.uk/resources/Working-Papers/bwpi-wp3508.pdf.

Dale P. F. 1988. Land Information Management, Clarendon press New York Oxford University

Dale, P. F. 1999. Land Administration; oxford university press: New York.

Deininger, K. 2003. Land Policies for Growth and Poverty Reduction. Washington D.C.: World Bank Policy Research.

Demirci, R., Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2007. Türkiye'de Arazi Yönetimi ve Piyasası: Temel Özellikleri, Yasal ve Kurumsal Düzenlemeler, Sorunlar ve Değerleme Çalışmaları Üzerine Etkileri, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik (Yeni ismiyle Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi), 42(4):38-63, Ankara.

Emery, V. 2005. Women's Inheritance Rights in Nigeria: Transformative practices. Widows' Rights International Newsletter, No. 5, December.

Fimbo, G.M .1992. Essays on land law Tanzania; Dar es Salaam press,

GE QS, DAI JH, HE FN, et al.2003.Analysis of change of cultivated land quantity and its driving factors in some areas of China over the past 300 years(J). Progress in Natural Science, 2003, 13(8): 825-833.

Hayuma, M. and Conning, J. 2004. Tanzania Land Policy and Genesis of Land Reform Sub – Component of Private Sector Competitiveness Project, Erişim Tarihi: 16.9.2017.

Helland, J. 2006. Pastoral land tenure in Ethiopia, Colloque International, At the frontier of land issues. Montipellier. Bergen, Norway: Michelsen Institute.

Hu, X.H. and Yang, G.Q .2005. Cultivated land quantity change and its driving forces in Jianghan Plain-A case study of Xiantao City(J). China Population Resources and Environment, 2005, 15(1): 32-35.

James, R.W.1971. Land tenure and policy in Tanzania; Nairobi, E.A literature Bureau

Kauzeni, A.S. 1993. Land use Planning and Resource Assessment in Tanzania: Research paper, IRA, UDSM Tanzania

Kombe, W.J. 1995. Formal and Informal Land Management in Tanzania, SPRING Research Series No.29, Dortmund.

Kombe, W. 2001. Informal Land Management in Tanzania and the Misconception about its Illegality, A paper presented at the ESF/N-Aerus Annual Workshop "Coping with Informality and Illegality in Human Settlements in Developing Countries" in Leuven and Brussels, May 23 – 26, 2001

Kironde J.M. 2009. Improving land sector governance in Africa; the case of Tanzania, paper prepared for the workshop on land governance in support of the MDGs: Responding to new Challenges Washington DC.

Kroll, F. and Hasse, D. 2010. Does Demographic Change Affect Land Use Patterns? A case study from Germany. Land Use Policy 27 (2010) 726–737.

Leı, Z. and Du, H.2009. Driving factors and model of change in arable land area in China(J), School of Public policy and management, Xi'an Jiaotong University, Xi'an 710049, China

Liu, J.Y, Zhang, Z.X and Zhuang, D.F. 2003. A study on the spacial-temporal dynamic changes of land-use and driving forces analyses of China in the 1990s (J). Geographical Research, 2003, 22(1): 1-11.

Lugoe, F. 2008. Assessment of Main Urban Land Use Issues In Tanzania Final Report. The World Bank Urban Team, AFTU1 on Tanzania Local Government Support Project.

Muinde, K.D. 2013. Assesing the effects of land tenure on Urban Developments in Kampala, Msc. Thesis in Geo-information Science and earth observation, university of Twente Netherlands

Mugabi, C. 2013. Challenges Facing Land Ownership in Rural Tanzania: What needs to be done? Economic and Social Research Foundation.

Magaramombe, G. 2007. A Case Study of Zimabwe. Paper presented at the Regional Workshop on Access to and Control of Resources in Relation to Conflict and Migration in Southern Africa, 7–10 May, Johannesburg. http://www.wlwrsa.org/test1/Zimbabwe_paper.pdf (accessed 1 February 2018).

Makwarimba, M. and Ngowi, P. 2012. Making Land Investment Work for Tanzania: Scoping Assessment for Multi-stakeholder Dialogue Initiative final report March 2012.

Masiiwa, M. 2004. Land Reform Programme in Zimbabwe: Disparity between Policy Design and Implementation. University of Zimbabwe, Institute of Development Studies. http://www.sarpn.org.za/documents/d0000858/P956Masiiwa-Zimbabwe_landreform_May2004.pdf (accessed 24 March 2018)

Moghaddam, Z. K. 2015. An Investigation of the Factors Affecting Land Use Changing of Agricultural Lands (Case Study: Rural Areas of Rasht Town- Iran). Journal of Research and Rural Planning Vol.4, No.1 (2015) – S.N.9.

Mtatifikolo, F.P. and Lugoe, F.N. 2006. Needs Assessment and Costing for the Implementation of MKUKUTA in Tanzania (Case Study of the Lands Sector). Final Report Submitted to ESRF/UNDP. Dar Es Salaam. Tanzania.

Mwiga, G.B. 2011. Evaluating the Effectiveness of Regulatory Framework in Providing Planned Land in Urban Areas: the case of Dar Es Salaam city 20,000 plots projects, The Nethelands, March 2011

Njuguna, H. K. and Baya, M. M.2001 Land Reforms in Kenya, An Institution of Surveyors of Kenya (ISK) Initiative. Paper presented at 'The FIG Working Week Conference on New Technology for a New Century'. Seoul, Korea, 6th - 11th May 2001. Available: http://www.fig.net/pub/ proceedings/korea/full-papers/pdf/session7/njugunabaya.pdf.

Palmer, D., Fricska, S., Wehrmann, B., Augustinus, C., Munro-Faure, P., Törhönen, M.P. and Arial, A. 2009. Towards Improved Land Governnance, FAO Human Settlements Programme (UN-HABITAT), Land Tenure Working Paper 11, Rome, Italy.

Pérez-Soba M. 2008 Land use functions — a multifunctionality approach to assess the impact of land use changes on land use sustainability. In: Helming K., Pérez-Soba M., Tabbush P. (eds) Sustainability Impact Assessment of Land Use Changes. Springer, Berlin, Heidelberg

Place, F. and Otsuka, K. 2002. Land Tenure Systems and Their Impacts on Agricultural Investments and Productivity in Uganda, The Journal of Development Studies, 38 (6):105-128, DOI: 10.1080/00220380412331322601.

Rugadya, M. 1999. Land Reform - The Ugandan Experience. Land Use and Villagization Workshop, Hotel des Mille Collines, Kigali, Rwanda, 20-21 September 1999.

Sarzin, Z. and Raich, U. 2012. Financing the Urban Expansion in Tanzania, Urban Development Series Knowledge Paper No.14 (UDS 14) Tanzania.

Sewornu, R.E. 2010. Good Customary Land Governance in Ghana: The Role in Improving Women's Access Right to Land. Unpublished M.Sc. thesis. Munich: Technical University of Munich.

Silayo, E.H. 2003. Country report of Tanzania,https://www.fig.net/cadastraltemplate/ countryreport/Tanzania.pdf, (accessed on 10.10.2017)

Silayo, E. H. 2005. Searching for an affordable and acceptable cadastral survey method. Proceedings FIG Working Week and GSDI-8-From Pharaohs to Geoinformatics, 16-21

Sithole, E. 2002. Gender analysis of agrarian laws in Zimbabwe: A report. Prepared for Women and Land in Zimbabwe (WLZ). http://www.kubatana.net/docs/women/wlz_gen_analysis_agrilaws_zim_0207.pdf (accessed 30 November 2009).

Sundet, G. 2005. The 1999 Land Act and Village Land Act: A Technical Analysis of the Practical Implications of the Acts.

Sheuya, S. 2004. Housing Transformations and Urban Livelihoods in Informal Settlements: the case of Dar es Salaam, Tanzania.

Shumba, E. M. 2001. Zimbabwe. Forestry Outlook Studies in Africa (FOSA): Zimbabwe. http://www.zimconservation.com/ PDFs/FAO%20Forestry%20report%20(ZIM).pdf (accessed 30 November 2009).

Tanrıvermiş, H. 2003. Agricultural Land Use Change and Sustainable Use of Land Resources in the Mediterranean Region of Turkey. Journal of Arid Environments (2003), 54: 553–564.

Tanrıvermiş, H. 2016. Urban Regeneration and Social Integration: The Case of Urban Regeneration Project in Sincan District (Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Bütünleşme: Sincan Kentsel Dönüşüm Örneği), Urban Regeneration and Social Integration, İSKEP Uluslararası Sosyal İçerme Zirvesi (International Social Integration Summit), 17 - 18 May 2016, İKGPRO –TBB - ÇSGB, İstanbul, Türkiye.

Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özdemir Sönmez, F.N. Çabuk Kaya, N. ve Arslan, M. 2017. Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Mevcut Durum Analizi ve Etki Değerlendirme, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Yayın No: 30, Ankara.

Tenga, W.R. 2015. Land Governance Support Project, The World Bank Report, Washington D.C., USA.

Toulmin, C. 2005. Securing land and property rights in sub-Saharan Africa: the role of local institutions, International Institute for Environment and Development (IIED), London.

Turner, B. L., II, Skole, D., Sanderson, S., Fischer, G., Fresco, L. and Leemans, R. 1995. Land-Use and Land-Cover Change: Science/Research Plan. IGBP Report 35. Stockholm: Royal Swedish Academy of Sciences.

Thirapong, S. Rajendra, P. S. and Manzul, K. H. 2012. An analysis of Factors Affecting Agricultural Land Use Patterns and Livelihood Strategies of Farm Households in Kanchanaburi Province, Thailand, Journal of Land Use Science, 7:3, 331-348, DOI: 10.1080/1747423X.2011.587208.

Wayumba, G.O.2010. Evaluation of the Cadastral System in Kenya and a Proposal for its modification: Application of geospatial technology in cadastral mapping and modeling. Unpublished Phd Thesis, Kenya, University of Nairobi.

Wily, A.L. 2003. Community-based Land Tenure Management, International Institute for Environment and Development (IIED), Issue No. 120, Tanzania.

EKLER

Ek 1 Arazi Piyasalarında İyi Yönetişim Değerlerini Gösteren Seçilmiş Örnekler.....127

Ek 2 Tanzanya'da Ulusal Arazinin Yönteminin Kurumsal Yapısı 129

Ek 3 E-view Program İle İşlenebilir Arazi Regression Analizi Sonuçları 130

Ek 4 Araştırma İçin Hazırlanan ve Kullanılan Verilerin Özeti (Dünya Bankası ve FAO-STAT).....131

Ek 5 1968-2015 Döneminde Tanzanya'da Arazi Çatışmalarının Konularına Göre Dağılımı 133

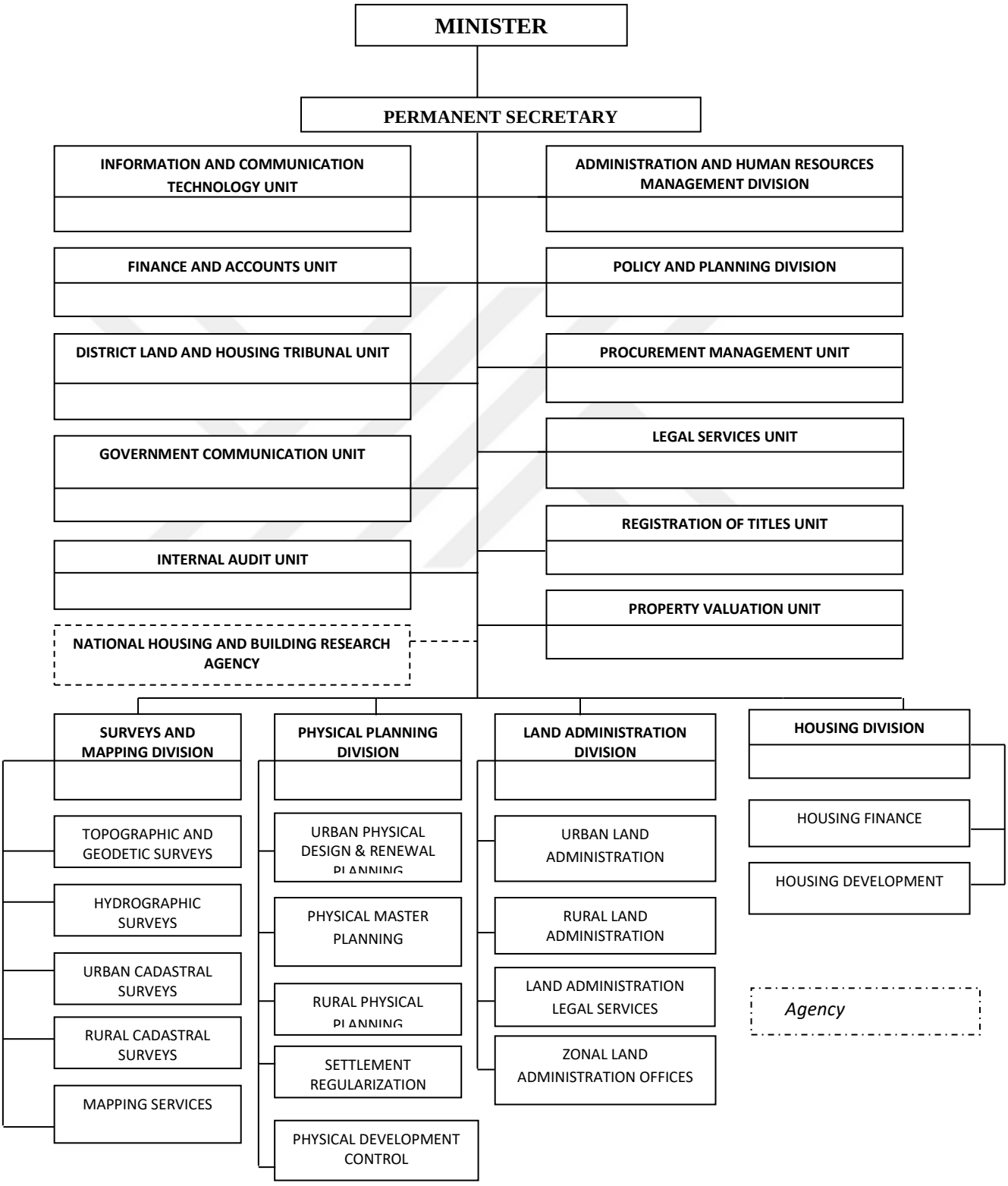
Ek 6 Tanzanya'da Ulusal Arazi Yöntemi Sisteminin İşleyişi 134

Ek 1 Arazi Piyasalarında İyi Yönetişim Değerlerini Gösteren Seçilmiş Örnekler

Arazi mülkiyeti ve idaresinde iyi yönetişim değerleri	**İyi yönetişim değerlerini temsil eden uygulama ve örnekleri**
Land administration systems are efficient, effective and competent	Work is accurate and timely, with enquiries being answered within a reasonable period. Work is undertaken by competent persons. Good governance is awarded. Ineffective professionals are disciplined or dismissed.
Land policies that embody value judgments are endorsed by elected politicians after consultation with interested and affected parties	Land use plans are approved by democratically elected politicians after effective public consultation
Land information is freely available subject to the protection of privacy	Land register information can be freely accessed (subject to privacy constraints). Prices paid for properties are available from the land registry; Land tax assessments can be inspected so that taxpayers can challenge the fairness of assessments Decisions on changes to land use are made in meetings that are open to the public and citizens can present arguments to the decision-makers.
Land laws and regulations are freely available, well-drafted in a participatory transparent manner, responsive and consistent and able to be enforced by the government and citizens	Citizens can bring disputes before an independent and impartial judiciary that is supported as appropriate by technical experts. Laws are clear and consistent and translated into local languages. Alternative dispute resolution processes are available so that disputes can be settled by mediation and conciliation as an alternative to court actions. The decision of governments in areas such as land use planning, land taxation, and compulsory purchases can be challenged by citizens in the courts on points of law. Valuations used by governments for taxation and compulsory purchase can be challenged by citizens.
Land administration agencies are independently audited and publish their accounts and performance indicators	Land administration agencies publish their accounts and key performance indicators which are independently audited. Government accounts are kept on an accrual basis. Professional bodies separate their promotional and disciplinary activities
Land administration services are provided for all without discrimination eg on the basis of gender, ethnicity, religion, age, or political affiliation.	Inheritance laws do not discriminate by gender. Information is accessible for all, including illiterate people. The land rights of minorities are protected by land registration. Indigenous rights to land are recognized. The cost of land registration is affordable. Registration does not require expensive services or

Arazi mülkiyeti ve idaresinde iyi yönetişim değerleri	**İyi yönetişim değerlerini temsil eden uygulama ve örnekleri**
	examinations
Sustainable land development is encouraged	Regulations to prevent unsustainable development are enforced
Land services should be provided close to the user	Land records can be accessed remotely using internet technology. Service points are accessible for citizens who live far from the registry
Land registration and legal systems provide security of tenure for those with legitimate interest in a land parcel	Registered rights of people are legally protected against claims of others. Records can be altered only by authorized officials according to a law-stipulated process. Back-up systems for land registration allow records to be recreated if destroyed by natural disasters or conflict.
Land administration officials behave with integrity and give independent advice based upon their best professional judgment	Policies exist to prevent and identify corrupt practices, insider trading and favouritism, and to discipline or prosecute those following such practices. Policies protect and provide incentives for "whistle-blowers. Officials and politicians are required to disclose potential conflicts of interest and not to act in such cases. Government property is accounted for. (INCOMPLETE?

Ek 2 Tanzanya'da Ulusal Arazinin Yönteminin Kurumsal Yapısı



Ek 3 E-view Program İle İşlenebilir Arazi Regression Analizi Sonuçları

Dependent Variable: Y1
Method: Least Squares
Date: 05/03/18 Time: 21:45
Sample: 1987 2017
Included observations: 31

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	78745660	22298915	3.531367	0.0022
X1	-0.379750	0.127779	-2.971929	0.0078
X3	12712715	2198873.	5.781470	0.0000
X4	26.03901	11.38782	2.286567	0.0339
X5	228089.9	93641.43	2.435780	0.0249
X6	-293439.8	83824.06	-3.500663	0.0024
X7	-0.001818	0.007062	-0.257473	0.7996
X9	-687.7725	72.32311	-9.509720	0.0000
X10	490.1334	406.1724	1.206713	0.2424
X12	0.286789	0.113565	2.525329	0.0206
X15	-633868.4	185678.0	-3.413805	0.0029
X16	-11.38787	9.304310	-1.223935	0.2359

R-squared	0.999494	Mean dependent var	10220377
Adjusted R-squared	0.999201	S.D. dependent var	1904175.
S.E. of regression	53824.36	Akaike info criterion	24.90949
Sum squared resid	5.50E+10	Schwarz criterion	25.46458
Log likelihood	-374.0970	Hannan-Quinn criter.	25.09043
F-statistic	3411.653	Durbin-Watson stat	2.542863
Prob(F-statistic)	0.000000		

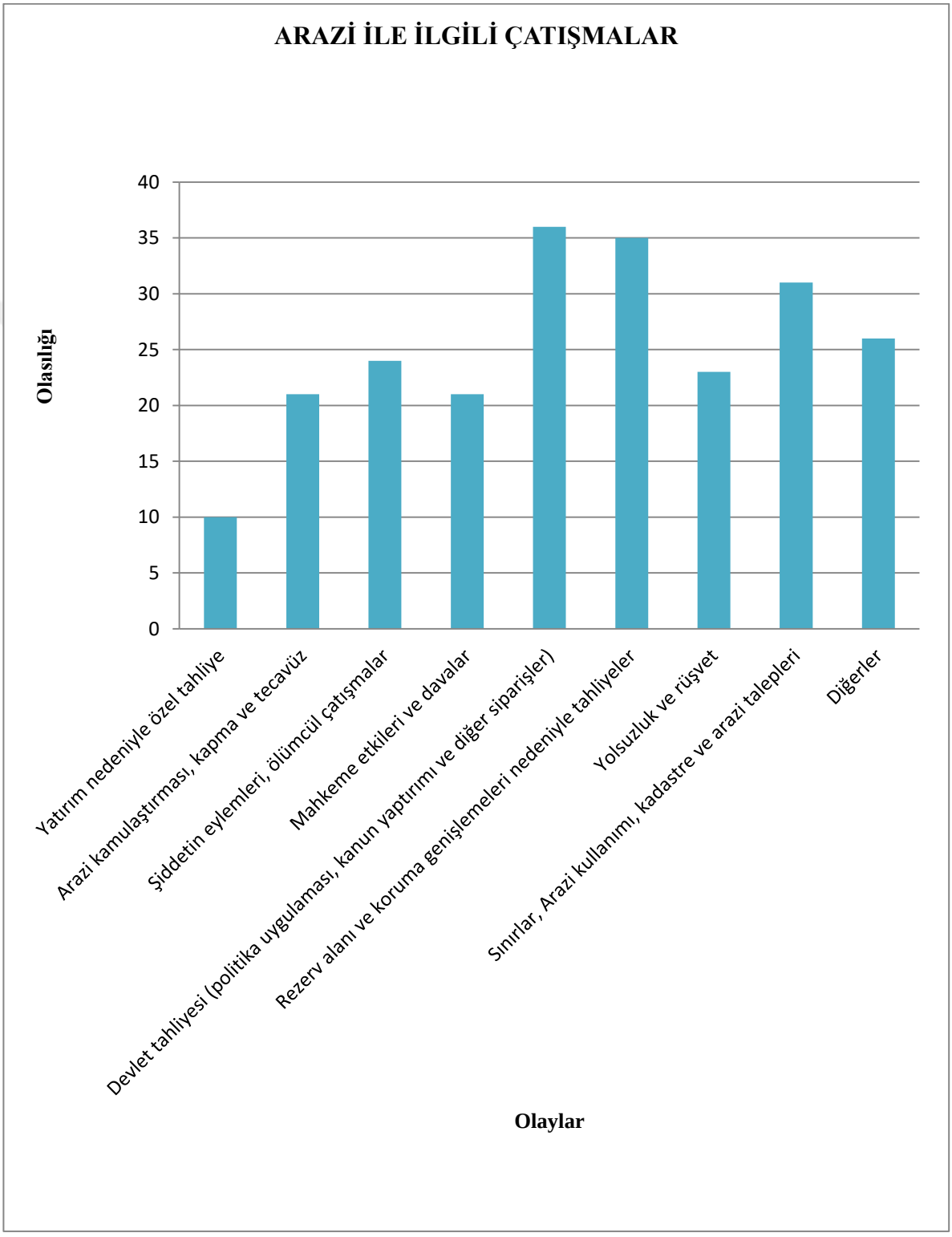
Ek 4 Araştırma İçin Hazırlanan ve Kullanılan Verilerin Özeti (Dünya Bankası ve FAO-STAT)

YILLAR	Orman arazisi	İşlenebilir arazisi	Kişi başına ekilebilir arazi (ha)	Koruma alanı(km kare)	Yıllık nüfus artışı oranı	Fiziksel nüfus yoğunluğu(kişi/km2)	Hayvan Sayısı	Tarım ürünleri ihracat değer($1000)	Diğer arazi(km kare)	GSYİH (USD)	Toplam Nüfusu	Kırsal Nüfusu	Ortalama yıllık yağış	Ortalama yıllık sıcaklık	Tarım arazi	Kırsal nüfus payı (toplam nüfus %)	Traktör sayısı
1987	55920000	9000000	0,39	25586,6	3,01	26,19	24036309	258166	660	219	23198533	19086593	23,04	75,23	32000000	82,28	7262
1988	55920000	9000000	0,38	25586,6	3,02	26,99	24393726	180531	660	219	23909954	19553321	22,86	83,95	32000000	81,78	7295
1989	55920000	9000000	0,36	25586,6	3,09	27,84	24758147	197720	660	184	24660575	20082339	22,08	98,25	32000000	81,44	7330
1990	55920000	9000000	0,35	25586,6	3,19	28,74	25129728	244094	660	172	25459604	20651812	22,57	81,12	32000000	81,12	7365
1991	55520000	9003000	0,34	25586,6	3,3	29,71	25508628	176172	657	194	26315013	21260425	22,52	89,15	32403000	80,79	7400
1992	55120000	8800000	0,32	25586,6	3,38	30,73	25894900	219253	1060	174	27219619	21901994	22,61	80,27	32400000	80,46	7435
1993	54720000	8900000	0,32	25586,6	3,36	31,78	23089010	211290	1260	156	28149328	22556901	22,44	72,9	32600000	80,13	7470
1994	54320000	8900000	0,31	25586,6	3,22	32,82	26690900	199081	1360	160	29070615	23197479	22,49	83,6	32900000	79,8	7500
1995	53920000	8900000	0,3	25586,6	3,02	33,82	29820230	220324	1460	180	29960776	23805934	22,95	77,31	33200000	79,46	7525
1996	53520000	9000000	0,29	25586,6	2,8	34,78	27518780	279297	1560	217	30811854	24375874	22,79	78,82	33500000	79,11	8480
1997	53120000	8908000	0,28	25586,6	2,64	35,71	27945150	271203	1757	250	31635251	24916873	23,08	94,25	33703000	78,76	10435
1998	52720000	8725000	0,27	25586,6	2,55	36,64	28380120	257658	2060	296	32451713	25445388	23,09	83,24	33800000	78,41	12390
1999	52320000	8700000	0,26	25586,6	2,56	37,58	32382292	321717	2360	300	33291540	25985046	22,82	81,87	33900000	78,05	14345
2000	51920000	8600000	0,25	26799,1	2,63	38,58	32103188	306959	2660	307	34178042	26553263	22,83	75,13	34000000	77,69	16300
2001	51520000	8530000	0,24	26799,1	2,71	39,64	32646764	384059	2960	304	35117019	27154586	23,01	78,61	34100000	77,33	18255
2002	51120000	8600000	0,24	26799,1	2,78	40,76	33205659	418756	3260	308	36105808	27785586	23,29	95,06	34200000	76,96	21207
2003	50720000	8540000	0,23	26799,1	2,85	41,94	34205496	549009	3590	323	37149072	28377805	23,44	66,3	34270000	76,39	22136
2004	50320000	9500000	0,25	26799,1	2,92	43,18	33572118	485539	3100	345	38249984	28984690	23,02	85,38	35160000	75,78	23065
2005	49920000	9700000	0,25	26799,1	2,99	44,49	33719092	451077	3300	442	39410545	29618995	23,4	65,72	35360000	75,16	23994
2006	49520000	9700000	0,24	26799,1	3,06	45,87	35100000	398799	3700	472	40634948	30281976	23,05	97,83	35360000	74,52	24923
2007	49120000	1E+07	0,24	26799,1	3,12	47,33	35600000	562466	3810	528	41923715	30972821	23,06	78,06	35650000	73,88	25852
2008	48720000	1,1E+07	0,26	26799,1	3,16	48,85	36000000	558977	2886	651	43270144	31684130	23,05	78,97	36974400	73,22	26781

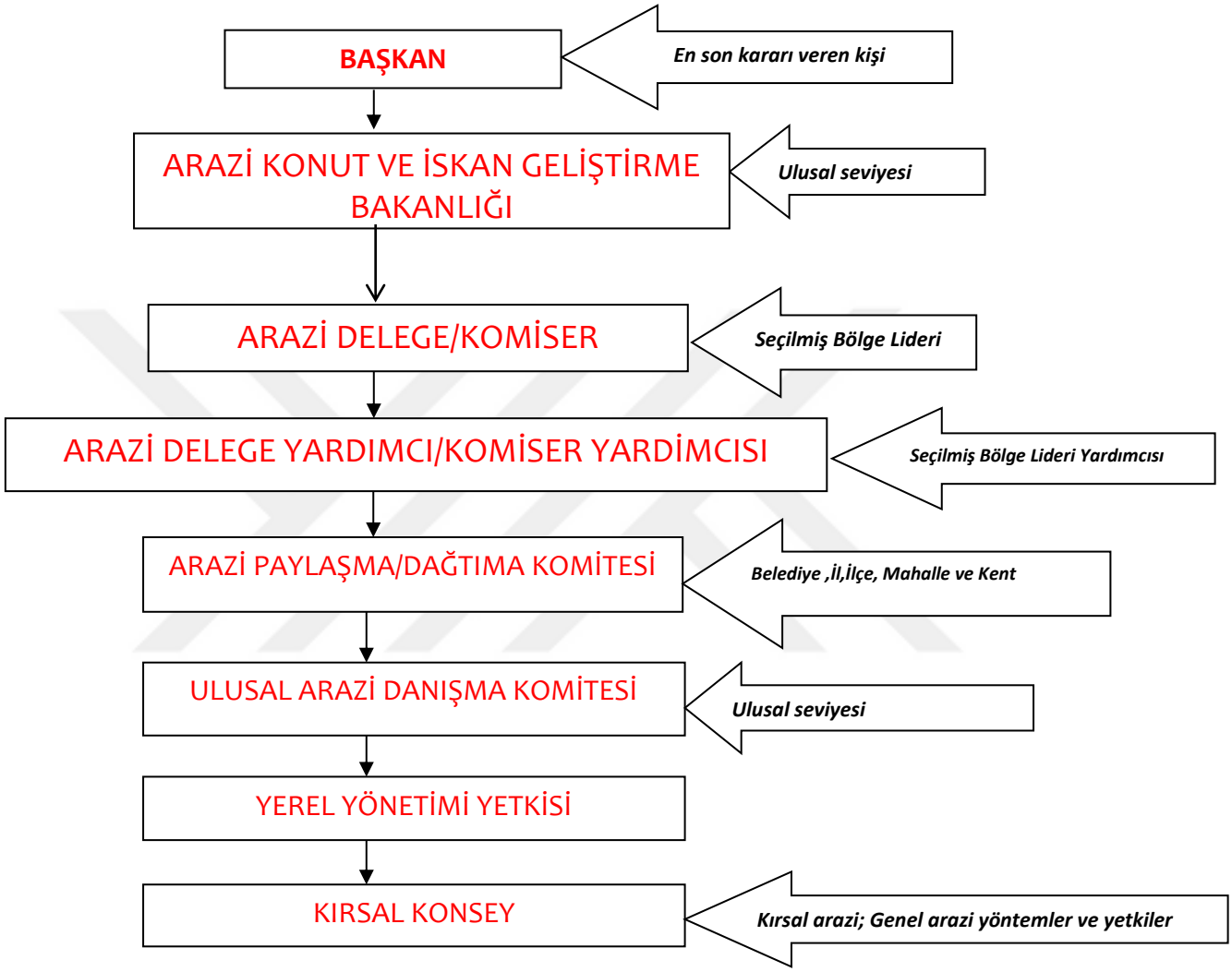
Ek 4 Araştırma İçin Hazırlanan ve Kullanılan Verilerin Özeti (Dünya Bankası ve FAO-STAT) (devamı)

2009	48320000	1,2E+07	0,26	26799,1	3,17	50,42	36300000	581281	2960	659	44664231	32408813	23,41	80,93	37300000	72,56	27710
2010	47920000	1,2E+07	0,25	26799,1	3,16	52,04	36438348	726890	3210	702	46098591	33138433	23,45	76	37450000	71,89	27713
2011	47548000	1,2E+07	0,26	26799,1	3,14	53,7	42900000	712722	2732	733	47570902	33871434	23,09	89,16	38300000	71,2	28642
2012	47176000	1,4E+07	0,28	26799,1	3,13	55,41	45400000	1197206	1704	820	49082997	34606949	23,08	66,87	39700000	70,51	29571
2013	46804000	1,4E+07	0,27	30332,6	3,12	57,16	48198448	1013275	2126	902	50636595	35346369	23	84,18	39650000	69,8	30500
2014	46432000	1,4E+07	0,26	30332,6	3,11	58,97	51201000	1013275	2498	950	52234869	36093772	23,21	85,49	39650000	69,1	31429
2015	46060000	1,4E+07	0,25	36111,1	3,1	60,83	50907990	1013275	2870	872	53879957	36849580	23,07	84,41	39650000	68,39	32358
2016	46060000	1,4E+07	0,25	36111,1	3,09	62,74	51963229	1013275	2870	878	55572201	37613489	23,07	84,41	39650000	67,68	33287
2017	46060000	1,4E+07	0,25	36111,1	3,09	65	51963229	1013275	2870	878	55572201	37613489	23,07	84,41	39650000	66,66	34219

Ek 5 1968-2015 Döneminde Tanzanya'da Arazi Çatışmalarının Konularına Göre Dağılımı



Ek 6 Tanzanya'da Ulusal Arazi Yöntemi Sisteminin İşleyişi



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Amani Michael UISSO

Doğum Yeri : Iringa- (Tanzania)

Doğum Tarihi : 24.04.1986

Maden Hali : Bekâr

Dili : Swahilçe-İngilizce-Türkçe

Eğitimi Durumu

Lise : Minaki High School (2007)

Lisans : Ardhi Üniversitesi, Arazi yönetimi ve Değerleme Bölümünde (School of Earth Sciences, Real Estate, Bussiness and İnformatics (SERBI) (2011)

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2017)

Çalıştığı Kurumlar ve Yıl

Kamu Hizmetinde, Başkanlık Ofisi Etik Sekreterliği, Değerleme uzman olarak görev yapmaktayım, (Haziran 2014'ten bugüne kadar) - Tanzanya

Dar Es Salaam Arazi ve Politika Enstitüsü'nde (DILAPS) Kapasite Oluşturma Memuru olarak çalışmıştır.(Şubat 2013-Haziran 2014) - Tanzanya

Kilindi İlçe Meclisi, Tanga: Arazi Yönetimi ve İdaresinde Gönüllülük (Ağustos 2011-Aralık 2012) –Tanzanya

Katıldığı Konferans ve Atölyeler

Sözlü Sunumu: Arazi Temelli Sektörlere Arazi Dağılımı ve Talebinin Değerlendirilmesi ve Tanzanya'daki Politika Etkileri, FIG Konferans 2018, 6-11 Mayıs, 2018, İstanbul, Türkiye