

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DOKTORA TEZİ

**GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KENTSEL GELİŞME VE DÖNÜŞÜM
İÇİN ARAZİ DÜZENLEME MODELLERİ: TANZANYA'DA ARAZİ
DÜZENLEMEDE ALTERNATİF MODELLERİN UYGULANABİLİRLİĞİNİN
DEĞERLENDİRİLMESİ**

Amani Michael UISSO

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2023**

Her hakkı saklıdır.

ÖZET

Doktora Tezi

GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KENTSEL GELİŞME VE DÖNÜŞÜM İÇİN ARAZİ DÜZENLEME MODELLERİ: TANZANYA'DA ARAZİ DÜZENLEMEDE ALTERNATİF MODELLERİN UYGULANABİLİRLİĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Amani Michael UISSO

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Gelişmekte olan ülkelerde kentsel büyümeye bağlı olarak kamusal ihtiyaçların karşılanması ve kentsel gelişmeye hizmet edebilecek miktar ve niteliklere sahip yeni arazilere gereksinim bulunmaktadır. Kentleşmeyi yönetmek ve yeni kent merkezlerini kontrol etmek isteyen plancılar, arazi geliştirme uzmanları ve diğer aktörler, kamunun ihtiyaçları için arazi stoku oluşturmak amacıyla daha fazla miktarda arazi talebinde olacaklardır. Çalışmada incelenen Tanzanya örneğinde, şehirlerinin çoğunda resmi ve gayri resmi arazi geliştirmenin varlığını koruduğu ve bu haliyle kentsel arazi geliştirmenin ikili bir yapıya büründüğü, gayri resmi arazi geliştirmenin resmi arazi geliştirmeyi gölgede bıraktığı ve kentsel arazi geliştirmede zorluklarla karşı karşıya kaldığı dikkati çekmektedir. Kamulaştırma uygulaması yoluyla arazi edinimi ile rasyonel kentsel arazi geliştirme çalışmaları, hem arazi sahipleri, hem de ilgili kamu kurumları için olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Bu koşullarda araştırmanın amacı; İngilizce konuşmayan ülkelerde başarılı olan yenilikçi kentsel arazi geliştirme modellerinin potansiyelini ortaya çıkarmak, kentsel arazi geliştirme yaklaşımlarını çeşitlendirmek ve kentsel arazi geliştirmenin avantajlarından yararlanma olanaklarını artırmak ve başarı olanaklarını değerlendirmektir. Kuramsal incelemelere ilave olarak yapılan saha çalışmasının hedeflerine ulaşabilmesi için araştırmada hem anket (fiziksel ve çevrimiçi) verileri, hem de uzman kişi ve kurumlarla derinliğine görüşme sonuçlarının birlikte kullanıldığı karma bir yaklaşım benimsenmiştir. Araştırma sonuçlarına göre arazi geliştirme öncesi kamulaştırma yoluyla arazi edinimi uygulamasının; sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme uygulamaları ve projelerinden etkilenen insanlar üzerindeki sosyo-ekonomik etkisinin azaltılması, çoğunlukla finansal araçlar, katılımcılık, şeffaflık ve uygun düzenleyici çerçevenin eksikliği gibi nedenlerle başarılı olamadığı ortaya konulmuştur. Mekânsal dışlanma, sosyal adalet, marjinalleşme, sosyo-ekonomik etkiler ve yoksulluk gibi arazi edinimi sonrası etkiler, arazi geliştirme ve kentsel dönüşüm uygulamalarında değişim için talep oluşturan konulardan bazılarıdır. Çalışma sonucunda kapsamlı ve kapsayıcı bir arazi yeniden düzenleme yaklaşımlarının uygulanmasının zorunlu olduğu tespit edilmiştir. Zorunlu satın alma gibi devlet öncülüğündeki yüksek maliyetli ve zorlayıcı tedbirlerden kaçınarak, kamu mali risklerini, sosyal ve mekânsal dışlanmayı ve önemli çevresel sorunları azaltacak, kazan-kazan ve kendi kendini finanse edebilecek stratejileri seçme yoluyla etkilene potansiyeli bulunan insanların alternatif kentsel arazi geliştirme uygulamalarına yüksek düzeyde katılımının sağlanması mümkün görülmektedir. Sonuç olarak arazi yeniden düzenleme tekniklerinin benimsenmesi veya bu tekniğin diğer geleneksel yöntemlerle birlikte kullanılmasının altyapılı kentsel arazi geliştirme sürecine önemli ölçüde katkı sağlayabileceği ve bunun başarılı olarak uygulanabilmesi için ilgili merkezi ve yerel idarelerde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdamının gerekli olacağı vurgulanmalıdır.

Haziran 2023, 295 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kentsel arazi geliştirme, kamu hizmetleri, kamulaştırma, arazi yeniden düzenleme, projeden etkilenen kişiler ve Tanzanya.

ABSTRACT

Ph.D. Thesis

LAND READJUSTMENT MODELS FOR URBAN DEVELOPMENT AND TRANSFORMATION IN DEVELOPING COUNTRIES: APPLICABILITY OF ALTERNATIVE MODELS IN LAND READJUSTMENT PRACTICES 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

Urban growth in developing countries requires the acquisition of new land in quantity and quality to meet public infrastructure needs and urban development. Planners, land developers and various actors involved in managing urbanization and controlling urban growth will secure extra land to cater for public requirements. The case of Tanzania highlights a crucial observation: the prevalence of both formal and informal land development within cities, resulting in a dualistic urban land development scenario. This duality is characterized by informal land development overshadowing its formal counterpart, thereby giving rise to a range of challenges in urban land development. Land acquisition through expropriation and prevalent patterns of urban land development have yielded notable adverse effects on both landowners and pertinent public institutions. In these circumstances, the aim of the research is to explore innovative models of urban land development that have proven successful in non-English-speaking countries, to diversify the approaches to urban land development, thereby maximizing the benefits and potential advantages of various strategies while evaluating their feasibility for implementation. The research methodology encompasses a mixed approach, combining survey data collected through both physical and online means with insights drawn from in-depth interviews with experts and institutions. The findings underscore that the practice of land acquisition through pre-land development expropriation has fallen short of mitigating the challenges associated with urban land development. Instead, it has contributed to adverse effects on affected communities, largely attributed to the absence of suitable financial mechanisms, lack of participation, transparency issues, and the absence of a robust regulatory framework. Post-acquisition impacts, encompassing spatial exclusion, social justice, marginalization, socio-economic repercussions and poverty underscore the paradigm shift in land development and urban regeneration. The study asserts the necessity of adopting comprehensive and inclusive land redevelopment approaches. This entails avoiding resource-intensive and coercive state-led measures, such as compulsory acquisition in favour of win-win and self-financing strategies that reduce public financial risks, address social and spatial exclusions, and prioritize environmental protections. In conclusion, it is imperative to emphasize the adoption of land redevelopment approaches, either independently or in juxtaposition with conventional strategies. These approaches possess the potential for sustainable urban land development alongside essential infrastructure development. As such, the engagement of experts in real estate development and management within relevant central and local administrative bodies becomes essential for the successful execution of these strategies.

June 2023, 295 pages

Keywords: Urban land development, compulsory purchase, land readjustment, public services, project affected people, and Tanzania.

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Kentsel arazi geliştirme stratejileri ve kırsal arazinin kentsel araziye dönüştürülmesi, son yıllarda kentsel büyüme eğilimlerine bağlı olarak daha da önemli hale gelmiştir. Finansal zorunluluklar veya gereklilikler ile yasal düzenlemeler sonucunda kentsel arazi geliştirme için zorunlu arazi edinimi gibi geleneksel uygulamaların kullanılması, özellikle küresel düzeyde mevcut kentsel arazi geliştirme sorunlarının azaltılmasına önemli ölçüde katkı yapmıştır. Kentsel arazi geliştirmeye yönelik yapılan çok sayıda planlama uygulamaları ve düzenleyici işlemler, modern kentsel çevrenin taleplerini dikkate almakta yetersiz kalmıştır. Kentsel arazi geliştirme yaklaşımının yenilikçi maliyet-etkin yaklaşımlarla bütünleştirilmesi, sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme arayışını ve sosyal mekânsal bütünlüğü kapsayan yaklaşım ile arazi sahiplerinin korunmasını dikkate almakta ve böylelikle kentsel arazi geliştirme ve kamusal sosyal altyapı hizmetlerinden yararlanmak için önemli bir çıkış noktası olarak görülmüştür. Bu araştırmada sürdürülebilir kentsel arazi gelişimini sağlamada önemli zorluklarla karşılaşan gelişmekte olan ülkelere örnek teşkil edebilecek Tanzania'daki arazi düzenleme ve kentsel gelişme ve dönüşümde arazi yeniden düzenleme tekniklerinin uygulanabilirliği birçok yönden değerlendirilmiştir.

Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda yüksek lisans ve doktora çalışmalarımı yapabilmem, lisansüstü çalışma ve akademik yolculuğum için öncelikle lisansüstü eğitim yapmamı sağlayan T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanlığı'nın (YTB) değerli yöneticileri ve çalışanlarına, yüksek lisans ve doktora programı boyunca bana rehberlik eden, Türkiye'de kaldığım süre ve akademik yolculuğum boyunca maddi ve manevi desteğini esirgemeyen Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı ve Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölüm Başkanı danışman hocam sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e içten teşekkürlerimi sunuyorum. Desteği, özverisi ve teşvikiyle tezimde önemli bir yere sahip olan, kentsel planlama, gelişme, dönüşüm ve arazi geliştirme ile ilgili olarak sürekli destek veren sayın Prof. Dr. Nihan Özdemir SÖNMEZ'e (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Öğretim Üyesi) ile lisansüstü eğitim boyunca karşılaştığım her sorunun çözümünü sağlayan ve arazi yönetimi ve idaresi alanında desteklerini esirgemeyen sayın Doç. Dr. Yeşim

TARIVERMİŞ'e (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Öğretim Üyesi) şükranlarımı sunuyorum. Ayrıca Doktora Programı Tez İzleme Komitesi üyesi olan, tez çalışmamda ve tezimi okumak için önemli ve değerli zamanını harcayan, başarımlarım için özel katkılar yapan sayın Doç. Dr. Ela ELTUNÇ'a (Konya Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü), Tez Değerlendirme Jürisi üyelerine özel olarak teşekkür etmek isterim. Son olarak Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü'nün bütün öğretim elemanlarına, teknik ve idari personeline, sadece Türkiye'nin değil, Asya, Avrupa ve Afrika'nın ortasında yer alan Türk Yükseköğretim Kurumlarının en kıymetli Bölümündeki zorlu akademik yolculuğum boyunca bana kazandırdıkları her şey için bütün yol arkadaşlarıma ve meslektaşlarıma, beni sevgi ve saygıyla yetiştirerek bugünlere getiren ve benden desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen, hayatımdaki en büyük şansım olan aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Bu tezin kentsel gelişme ve arazi veya gayrimenkul geliştirme konuları ile ilgili olarak daha sonra yapılacak yeni araştırmalar için altlık teşkil etmesini ve Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü'nün araştırma öncelikleri arasında Afrika, Asya, Latin Amerika ve diğer gelişmekte olan ülkelerde kentsel arazi geliştirme, arazi yönetimi, arazi idaresi ve politikaları ile gayrimenkul geliştirme konularına daha fazla ağırlık verilmesi, Türkiye Bursları kapsamında söz konusu ülkelere daha fazla öğrenciye Bölümde lisansüstü eğitim olanağının sağlanmasını temenni ederim. Bölümün lisans ve lisansüstü programlarında belirtilen konulara önem ve öncelik verilmesi ve bu çalışmanın gelişmekte olan ülkelere ve özellikle Afrika ülkelerinde yürütülecek kentsel arazi geliştirmeye yönelik yeni araştırmalar için altlık teşkil etmesini dilerim.

Haziran 2023

Amani Michael UISSO

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI

ETİK.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iii
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR.....	iv
KISALTMALAR DİZİNİ	x
ŞEKİLLER DİZİNİ	xii
ÇİZELGELER DİZİNİ	xiv
1. GİRİŞ.....	1
1.1 Araştırmanın Amacı	5
1.1.1 Özel amaçları.....	7
1.1.2 Araştırma soruları	7
1.2 Araştırmanın Önemi.....	8
1.3 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları	14
2. ARAŞTIRMANIN MATERYAL VE YÖNTEMİ.....	16
2.1 Tasarım ve Metodoloji.....	16
2.2 Araştırma Yaklaşımları.....	19
2.3 Araştırma Tasarımı ve Stratejisi	19
2.4 Çalışma Alanının Seçimi ve Tanımı	21
2.5 Örneklem Tasarımı ve Teknikleri	22
2.6 Veri Toplama Yöntemleri	23
2.6.1 Anketler.....	24
2.6.2 Mülakatlar	25
2.6.3 Arşiv araştırması.....	26
2.7 Veri İşleme, Analiz ve Değerlendirme Yaklaşımları	26
3. KAVRAMSAL VE KURUMSAL TEMELLER VE UYGULAMALARI	28
3.1 Arazi Geliştirme: Teorik Bakış Açısıyla Verimlilik ve Eşitlikçi Uygulamalar ..	28
3.1.1 Arazi geliştirme kavramı.....	28
3.1.2 Arazi toplulaştırma ve arazi edinimi.....	29
3.2 Arazi Geliştirme Modelleri ve Arazi Toplulaştırma Yöntemleri	30
3.2.1 Zorunlu arazi edinimi (veya kamulaştırma).....	31

3.2.2 Genel bir yaklaşımla AYD teknikleri.....	33
3.2.3 Arazi yeniden düzenlemesi kavramının kapsamı ve sınırları.....	36
3.3 Arazi Dağıtım Teorileri (Land Distribution Theories).....	37
3.3.1 Arazi geliştirmede kurumsal ekonomi ve işlem maliyeti teorisi	41
3.3.2 Arazi geliştirmede Pareto verimliliği ve Kaldor-Hicks teorileri.....	45
3.3.3 Arazi geliştirmede sosyal adalet ve mekânsal adalet teorisi.....	47
3.4 Maliyet Kurtarma, Kendi Kendini Finanse Etme ve Arazi Düzenlemesi	49
3.5 Katılımcılık, Kapsayıcılık (Kapsayıcılık Teorisi) ve Arazi Düzenlemesi	58
3.6 Kavramsal Tartışmaların Üçüncü Dünya Ülkelerinde Arazi Düzenleme Uygulamaları Yönünden Değerlendirilmesi	60
4. ARAZİ YENİDEN DÜZENLEMESİ YÖNTEMLERİ VE UYGULAMALARI	62
4.1 Arazi Yeniden Düzenlemede Kurumsal ve Yasal Çerçeve Gereksinimi.....	62
4.2 Arazi Düzenlemesinin Rasyoneli ve Potansiyelleri	65
4.3 Arazi Yeniden Düzenlemesinde Başlıca Kısıtlamalar	71
4.4 Seçilmiş Ülkelerde Arazi Yeniden Düzenlemesi Modellerine Yaklaşım	73
4.4.1 Almanya'nın arazi yeniden düzenlemesi modeli.....	76
4.4.2 Japonya'nın arazi yeniden düzenlemesi modeli.....	78
4.4.3 Türkiye'nin arazi yeniden düzenlemesi modeli.....	80
4.4.4 İsrail'in arazi yeniden düzenlemesi modeli (Orta Doğu örneği).....	81
4.4.5 Hollanda'nın arazi yeniden düzenlemesi modeli.....	82
4.4.6 Hindistan'ın arazi yeniden düzenlemesi modeli.....	83
4.4.7 Angola'nın arazi yeniden düzenlemesi modeli: küresel güneyde başarılı uygulama örneği	85
4.5 Arazi Yeniden Düzenleme Yaklaşımları.....	86
4.5.1 Alan esaslı arazi yeniden düzenlemesi yaklaşımı	87
4.5.2 Değer esaslı arazi yeniden düzenlemesi yaklaşımı	87
4.6 Gelişmekte Olan Ülkelerde Arazi Yeniden Düzenleme Uygulamalarının Sağladığı Fırsatlar ve Avantajlar	90
5. TANZANYA'DA ARAZİ DÜZENLEME VE KENTSEL GELİŞME İLİŞKİLERİNİN MEVZUAT VE UYGULAMA YÖNLERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ VE POLİTİKA SEÇENEKLERİ	92
5.1 Arazi Mülkiyeti, Arazi Tasarruf Sistemi ve Arazi Yönetimi Çerçevesi.....	92
5.2 Kentleşmenin Gelişimi ve Arazi Gelişimindeki Zorluklar	95
5.3 Kentleşme ve Kentsel Gelişme	96
5.4 Mekânsal Planlama ve Arazi Geliştirme İlişkisi	101

5.5 Kamu Yatırımları ve Altyapı Geliştirme Çalışmaları İçin Arazi Edinimi	111
5.5.1 Arazi ediniminde hukuki ve kurumsal esaslar	112
5.5.2 Arazi edinimi sürecinde değerlendirme yaklaşımlarının uygulamaları.....	114
5.6 Tanzania’da Gayri Resmi Yerleşimlerdeki Gelişmeler	116
5.7 Resmi Arazi Piyasası İçin Altyapılı İmar Parseli Sağlamada Arazi Edinim Yöntemleri.....	118
5.8 Kamulaştırma Yoluyla Arazi Edinimi ve Kentsel Arazi Yönetimi	119
5.9 Kentlerde Resmi ve Gayri Resmi Yerleşimlerin Varlığı - İkili Yapı (Dikotomi)	121
5.10 Planlanmamış veya Gayri Resmi Yerleşimlere Yönelik Düzeltici İşlemler...	125
6. SAHA ÇALIŞMASI SONUÇLARININ ANALİZİ VE TARTIŞMA	129
6.1 Saha Çalışmasının Kapsamı.....	129
6.2 Katılımcıların Demografik Özellikleri	130
6.3 Kentleşme, Arazi Edinimi ve Arazi Mülkiyetinin Dayanakları.....	132
6.4.1 Hanehalkı büyüklüğü ve arazi kullanım hakkı.....	134
6.4.2 Kentsel arazi geliştirme ve mülkiyet hakları	135
6.5 Mevcut Arazi Edinimi ve Zorunlu Satın Alma Uygulamalarının Sorunları... 136	
6.5.1 Kentsel arazi geliştirmede katılımcılık ve kapsayıcılık durumu.....	136
6.5.2 Zorunlu satın alma kapsamında arazi ediniminin uygulanması.....	140
6.5.3 Zorunlu satın alma ve arazi çatışmaları	150
6.5.4 Piyasa değeri ve zorunlu satın alma	151
6.6 Kentsel Yayılma ve Kentsel Altyapı Arazisi Geliştirme.....	153
6.7 Kentsel Arazi Geliştirmede Finansal Bağımsızlık ve Arazi Edinimi Maliyetleri	162
6.8 Kamusal Hizmetler İçin Alternatif ve Yenilikçi Arazi Geliştirme Modellerinin Uygulanması	166
6.8.1 Kentsel gelişmeyi desteklemek için alternatif arazi geliştirme stratejileri ...	166
6.8.2 Tanzania’da arazi yeniden düzenlemesi uygulama olanakları.....	168
6.8.3 AYD uygulamaları için katkı yapılabilecek arazi miktarına ilişkin görüşler	171
6.8.4 Arazi düzenlemesi deneyimi ve arazi yeniden düzenlemesinin uygulanabilirliği.....	176
6.9 Sürdürülebilir Kentsel Arazi Geliştirmede AYD’nın Uygulanabilirliği.....	183
6.9.1 Tanzania’da AYD modelinin tarihçesi ve uygulanmalarının değerlendirilmesi	183
6.9.2 Arazi yeniden düzenleme modelinin uygulanması.....	185
6.9.3 Arazi yeniden düzenleme modelinin uygulanmasında arazi katkı oranı.....	187

6.9.4 Arazi yeniden düzenlemesi ile arazi dağılımı örneklerinin incelenmesi	189
6.10 Arazi Edinimi ve Kamulaştırma İşlemlerinde İyileştirilmesi Gereken Alanlar	193
7. KENTSEL ARAZİ GELİŞTİRME STRATEJİLERİ VE POLİTİKA SEÇENEKLERİ	197
7.1 Kentsel Arazi Geliştirme Yaklaşımları ve Temel Yetersizlikler.....	197
7.1.1 Kentsel arazi geliştirme için mali kaynak ve öncelik eksikliği.....	200
7.1.2 Kentsel arazi geliştirme için arazi transferi uygulamaları.....	201
7.1.3 Tazminatın hesaplanması ve değerlendirme işlemleri.....	203
7.1.4 Tazminat ödemesinin etkinliği	205
7.1.5 Arazi edinimi sonrasında PEK'in yer değiştirmesi ve yeniden yerleşimi.....	206
7.1.6 Arazi bölünmesi ve parçalanmasının teşvik edilmesi	207
7.1.7 Sosyoekonomik etkiler ve geçim kaynaklarının azalması	208
7.1.8 Mekânsal ve sosyal katılım, şeffaflık ve katılım	209
7.1.9 Kentsel arazi gelişimi için arazi edinimi üzerine teorik yansımalar	210
7.1.10 Kentsel arazi geliştirme için alternatif bir model ihtiyacının olması	212
7.1.11 Arazi edinimi ve arazi geliştirme için politika seçenekleri.....	214
7.1.12 Tanzanya'da kentsel arazi geliştirme için arazi yeniden düzenleme modeli.....	217
7.1.13 Arazinin yeniden düzenlenmesi ve arazi tasarruf hakkı çeşitliliği (tenure diversity)'nin sağlanması	218
7.2 Genel Değerlendirme	219
8. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	226
KAYNAKLAR	237
EKLER.....	260
ÖZGEÇMİŞ.....	294

KISALTMALAR DİZİNİ

ADBİ	Asya Kalkınma Bankası Enstitüsü (Asian Development Bank Institute)
AFU	Fransa’da Arazi Yeniden Düzenleme (Association Foncière Urbaine Autorisée)
AYD	Arazi Yeniden Düzenleme
BauGB	Almanya’ya Federal Bina Kanunu (Baugesetzbuch – BauGB)
BM	Birleşmiş Milletler
DOPO	Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
FAO	Dünya Gıda ve Tarım Organizasyonu (Food and Agriculture Organisation)
FIG	Uluslararası Haritacılar Federasyonu (International Federation of Surveyors)
GNLT	Küresel Arazi Aracı Ağı (Global Land Tool Network)
JICA	Japonya Uluslararası İş birliği Ajansı (Japan International Cooperation Agency)
KS	Kukaku Seiri
LR	Land Readjustment (Arazi Yeniden Düzenleme)
MLHSD	Arazi, Konut ve İnsan Yerleşimleri Geliştirme Bakanlığı (Ministry of Land, Housing and Human Settlements Develoement)
NBS	Tanzanya Ulusal İstatistik Bürosu (National Bureau of Statistics)
ODG	Odak Grup Görüşmeleri
PAP	Projeden Etkilenen Kişiler (Project Affected People)
PILaR	Katılımcı ve Kapsayıcı Arazi Düzenlenmesi (Participatory and Inclusive Land Readjustment)
PO-RALG	Tanzanya Cumhurbaşkanlığı Ofisi, Bölgesel İdare ve Yerel Yönetim Birimine (President Office, Regional Administration and Local Government Unit)
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
SDGs	Birleşmiş Milletlerin Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri (Sustainable Development Goals)
Tsh.	Tanzanya Şilini (Para birimi) (Tanzanian Shillings)
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
URT	Birleşik Tanzanya Cumhuriyeti (United Republic of Tanzania)

UN-Habitat	Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri ve Sürdürülebilir Kentsel Gelişme Ajansı (United Nations Agency for Human Settlements and Sustainable Urban Development)
UNDP	Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (United Nations Development Program)
WDI	Dünya Kalkınma Göstergeleri (World Development Indicators)



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1 Arazi geliştirme sürecinde mülkiyet hakkının yapısal değişimi	31
Şekil 3.2 Kırsal arazinin altyapılı imarlı parseline dönüşüm süreci (AYD Süreci)	52
Şekil 3.3 Arazi düzenlemesi/parselasyon aşamaları (arazi düzenlemesi öncesi ve sonrası)	52
Şekil 3.4 Arazi yeniden düzenleme sürecinin açıklanması (Byahut ve Mittal 2016'ten uyarlanmış ve yazar tarafından düzenlenmiştir)	53
Şekil 4.1 Kentsel arazi geliştirme aşamaları ve değer ilişkisi	66
Şekil 4.2 Arazi yeniden düzenleme uygulaması yapılan ülkeler	75
Şekil 4.3 Almanya kentsel arazi geliştirme hiyerarşisi, BAUGB aracına göre Federal Bina/İmar Kanunu (Baugesetzbuch)	78
Şekil 5.1 1999 tarihli 4 sayılı Kırsal Arazi Kanunu'nun 12'nvi maddesine ve 1999 tarihi 4 sayılı Arazi Kanunu'na göre Tanzanya'da arazi kategorileri veya varlığı sınıflandırılması	93
Şekil 5.2 Tanzanya'da kentsel ve toplam nüfus artışı (1980-2019)	98
Şekil 5.3 Resmi ve gayri resmi yerleşimlerde mekânsal planlama ve arazi geliştirme (Planlama yönetmeliklerine göre yazar tarafından derlenmiştir)	109
Şekil. 5.4 Dar es Salaam'da resmi ve gayri resmi yerleşimlerin gelişimi (2012-2052) .	124
Şekil 6.1 Katılımcıların arazi mülkiyeti ve tasarrufu ile güvende hissetme ilişkisi	137
Şekil 6.2 Arazi edinimi ve geliştirilmesine katılım ve dahil olma eğilimleri	138
Şekil 6.3 Projeden etkilenen kişilerin ve diğer paydaşların arazi geliştirme ve arazi edinimine katılımı ve dahil olma eğilimleri	141
Şekil 6.4 Kamulaştırma yoluyla arazi edinimine ilişkin güvensizlik seviyesi	144
Şekil 6.5 Katılımcıların aldıkları tazminat tutarlarından memnuniyet düzeyleri	147
Şekil 6.6 Kamulaştırma ve arazi anlaşmazlıkları ilişkisi	150
Şekil 6.7 Gerçek piyasa değerine kıyasla alınan tazminatın yeterliliği	151
Şekil 6.8 Kentsel yayılmanın nedenleri ve kentsel alanlarda gayri resmi yerleşim	155
Şekil 6.9 Kentsel arazi geliştirme ve kamulaştırma yöntemi	161
Şekil 6.10 Zorunlu satın almada kullanılan başlıca fon kaynakları	165
Şekil 6.11 Kamu kurumlarının zorunlu satın alma uygulamasında karşılaştıkları sınırlamalar	166
Şekil 6.12 Kamu yatırımları ve altyapı hizmetleri için arazinin belirli bir yüzdesini kamuya devretme ve yer değiştirmeden aynı bölgede kalma istekliliği	168
Şekil 6.13 Arazi mülkiyeti değişkeni ve altyapılı arazi geliştirmede katkıda bulunma ve aynı yerde kalma istekliliği	169

Şekil 6.14 Geleneksel yaklaşımlara kıyasla arazi geliştirmede AYD modeline verilen tepki.....	170
Şekil 6.15 Arazi düzenleme yöntemi olarak AYD modellerinin benimsenmesinin zorlukları	172
Şekil 6.16 Arazi edinimi ve arazi geliştirmede uygun maliyetli ve katılımcı yeni yaklaşımlara duyulan ihtiyaç	173
Şekil 6.17 Geleneksel arazi edinim yaklaşımları ile yenilikçi arazi geliştirme yaklaşımlarına verilen tepkiler.....	175
Şekil 6.18 Arazi edinimi sürecinin iyileştirilmesine katılım değişkenlerinin dağılımları	195
Şekil 7.1 Kamulaştırmanın neden olduğu kentsel arazi geliştirme kısır döngüsü	221



ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1 Farklı arazi toplulaştırma yöntemlerinin karşılaştırılması	38
Çizelge 3.2 Arazi geliştirme sürecindeki işlemler	44
Çizelge 3.3 Ülkelere göre arazi yeniden düzenlemesinin özellikleri	55
Çizelge 4.1 Arazi yeniden düzenlenmesi akış süreci	64
Çizelge 4.2 Arazi yeniden düzenlemesinin arazi sahipleri ve kamu kurumlarına faydaları.....	71
Çizelge 5.1 Tanzanya şehirleri ve nüfusunun sınıflandırılması	96
Çizelge 5.2 Nüfus sayım verilerine göre bölgeler, ilçeler ve kentsel alanlar (1967-2021).....	97
Çizelge 5.3 Kentsel planlama çerçevesi ve mekanizmaları	106
Çizelge 5.4 Ulusal, kentsel ve mahalle düzeylerinde kentsel planlama çözümleri ve stratejileri.....	107
Çizelge 6.1 Saha çalışmasında planlanan anket sayısı ve katılım düzeyleri.....	130
Çizelge 6.2 Anketi cevaplayan katılımcıların demografik özellikleri	131
Çizelge 6.3 Görüşme yapılan katılımcıların meslekleri	131
Çizelge 6.4 Gelir düzeyi ve arazi sahipliği karşılaştırmaları	132
Çizelge 6.5 Mülkiyet durumları ve arazi edinim yöntemlerinin dağılımı.....	134
Çizelge 6.6 Hanelerin aynı mahalle ikamet süreleri ve hanehalkı sayıları	135
Çizelge 6.7 Arazi mülkiyeti ile yoğun kentsel arazi gelişimine bağlı yüksek arazi talebi nedeniyle güven duyulması arasındaki ilişkiler	136
Çizelge 6.8 Projeden etkilenen kişiler için zorunlu satın alma yoluyla arazi edinimi ve arazi geliştirmenin farklı aşamalarına katılım ve dahil olma süreci.....	138
Çizelge 6.9 Kentsel arazi geliştirme için arazi ediniminde katılımcılık ve kapsayıcılık için faktör analizi.....	140
Çizelge 6.10 Zorunlu satın almaya karşı çıkma nedenleri	143
Çizelge 6.11 Kentsel arazi geliştirme için arazi ediniminde kamulaştırmadan kaçınma için faktör analizi.....	144
Çizelge 6.12 Kamulaştırma yoluyla kentsel arazi geliştirmeye karşı zorluklar.....	145
Çizelge 6.13 Arazi sahiplerinin zorunlu satın alma yaklaşımına tepkisi	146
Çizelge 6.14 Arazileri zorunlu olarak satın alındığında arazi sahipleri tarafından alınan önlemler	147
Çizelge 6.15 Arazi edinimi öncesi ve sonrası yaşamın karşılaştırılması	148
Çizelge 6.16 Tazminatın belirlenmesi için önerilen değerlendirme yöntemleri	152

Çizelge 6.17 Etkilenen kişilerin tazminat aldıktan sonraki durumu	154
Çizelge 6.18 Katılımcıların kentsel arazi geliştirme ve zorunlu satın alma ilişkisine ilişkin seçilmiş önermelere katılım düzeyleri.....	157
Çizelge 6.19 Kentsel arazi geliştirmede zorunlu arazi ediniminin yeterliliğine ilişkin faktör analizi sonuçları	159
Çizelge 6.20 Arazi, Konut ve İnsan Yerleşimleri Geliştirme Bakanlığı bütçesinden kalkınma projeleri ödeneği ve harcamaları	163
Çizelge 6.21 Arazinin tamamını kaybetmek yerine AYD uygulaması için katılımcıların bedelsiz arazi terki ve katkıda bulunma eğilimleri.....	171
Çizelge 6.22 Arazi geliştirmede yenilikçi ve uygun maliyetli yaklaşımların geleneksel arazi edinim yaklaşımlarıyla entegrasyonu	174
Çizelge 6.23 Kentsel arazi geliştirme için yenilikçi ve uygun maliyetli yaklaşımların entegrasyonuna yönelik faktör analizi.....	176
Çizelge 6.24 Kentsel arazi geliştirmede arazi düzenlemesinin (land regularisation) arazi yeniden düzenlemesi ile karşılaştırılması.....	182
Çizelge 6.25 Ülkelere göre arazi yeniden düzenlemede katkı oranları.....	187
Çizelge 6.26 Değer esaslı yaklaşım kapsamında AYD uygulaması örneği	191

1. GİRİŞ

Birçok gelişmekte olan ülkede arazi mülkiyeti¹ ve tasarruf sistemlerinin² geliştirilmesi ve özellikle kadastro ve tapu sicilinin oluşturulmasında yaşanan sorunlar ve yetersizlikler, güçlü arazi piyasaları ve kurumlarının oluşturulmasına imkân vermemektedir. Buna hızlı nüfus artışının da eklenmesinin neticesinde, kentsel ve kırsal yerleşimlerde arazi talebinin karşılanamaması, kentlerde gecekondü alanları ve yetersiz altyapılı yerleşimlerin yaygınlaşması ve kırsal yerleşimlerde ise arazi tahripleri ve çatışmalarının artması ile doğal kaynaklardan etkin olarak yararlanılamaması ve sosyal istikrarın bozulması kaçınılmaz olmaktadır (Uisso ve Tanrıvermiş 2021). Benzer biçimde Tanzanya’da da son yıllarda hem demografik yapı hızla değişmekte, hem de mekânsal olarak hızlı kentsel büyüme eğilimi gözlenmektedir. Ülkede kentleşme oranı 1967 yılında %5,7 ile nispeten düşük seviyede gerçekleşmiş olmasına rağmen, bu oran 2012 yılında %29,1’e ve 2021 yılında %35,95’e kadar yükselmiştir (Anonymous 2022a). Kentsel büyüme oranı yıllık yaklaşık %5,2 olan Tanzanya’da kentsel nüfusun hızla büyümeye devam etmesinin sonucunda Tanzanya şehirleri Afrika’daki yüksek nüfuslu şehirler arasında yer almış bulunmaktadır (Anonymous 2016a). Tanzanya’da kentsel nüfusun toplam nüfus içindeki

¹ Arazi mülkiyeti; bir kişiye veya kuruma ait olan arazi veya taşınmaz mülk anlamına gelmekte ve bir arazi parçasının mülkiyetinin bir kişiye veya kuruma ait olması, o kişiye veya kuruma arazi üzerinde mutlak kontrol ve haklar sağlamaktadır (Simashenkov 2018, Oldfield vd.2019, Lavoie 2021). Arazi mülkiyet hakkı sahibine; kullanma hakkı (right to use), tasarruf hakkı (right to dispose) ve yararlanma hakkı (utilization right) sağlamaktadır. Arazi mülkiyeti, çeşitli ülkelerde farklı yasal ve sosyal düzenlemelere tabi olabilir. Bazı ülkelerde mülkiyet hakları güçlü ve katı bir şekilde korunurken, diğerlerinde bazı sınırlamalar ve kısıtlamalar olabilir. Özellikle büyük ölçekli araziler veya doğal kaynaklarla ilişkili arazilerde, mülkiyet hakkı üzerinde çeşitli düzenlemeler olabilir ve bu haklar genellikle yerel yasalara ve yönetmeliklere uygun olarak kullanılmaktadır (Simashenkov 2018, Oldfield vd.2019, Lavoie 2021). Arazi mülkiyeti, toplumun kalkınması, sosyal adalet, ekonomik büyüme ve çevresel sürdürülebilirlik gibi pek çok alanda önemli bir rol oynar. Dolayısıyla, mülkiyet haklarına ilişkin düzenlemeler, ülkelerin hukuk sistemleri ve politika çerçeveleri içinde önemli bir konudur (Simashenkov 2018, Oldfield vd.2019, Lavoie 2021).

² Arazi tasarruf sistemi, bir ülkedeki veya bölgedeki arazilerin sahiplik, kullanım ve devriyle ilgili düzenlemelerin belirlendiği sistem olup, bu sistem; arazilerin nasıl sahip olunduğu, kullanıldığı, kiralandığı ve devredildiği gibi konularda kişilere ve kurumlara tanınan hakları ve sorumlulukları düzenler (Effossou ve Cho 2022, Moris 2009). Dünyada farklı arazi tasarruf sistemleri bulunmaktadır ve bu sistemler, arazi kullanımı, tarım uygulamaları, şehirselleşme ve ekonomik faaliyetler gibi birçok alanı etkileyebilir (Sarfo 2020, Chigbu 2021, Jurkevics 2022). Bazı yaygın arazi tasarruf sistemi türleri; mülkiyet (freehold), kiralama (leasehold), geleneksel veya yerel adalete dayalı mülkiyet (customary), devlet/kamu mülkiyeti (state or public ownership), ortak mülkiyet veya topluluk mülkiyeti (collective/communal land tenure) ve arazi reformu sistemleri (land reform systems) olarak sıralanabilir. Her arazi tasarruf sisteminin kendi avantajları ve dezavantajları vardır ve bu sistemler, arazi kullanımı, yatırım, gelişim ve sosyal denge üzerinde önemli etkilere sahiptir. Devletler, arazi tasarruf sistemlerini belirleme ve düzenleme konusunda önemli bir rol oynarlar ve verimli arazi kullanımı, ekonomik kalkınma ve sosyal adaleti sağlamak için bu sistemleri düzenler (Suchá vd.2020). Arazi tasarruf sisteminin ayrıntıları ülkeden ülkeye farklılık gösterebilir ve toplumun ihtiyaçlarına ve gereksinimlerine uygun olarak zaman içinde değişebilir.

oranının 2030 yılına kadar %50'ye ulaşması beklenmektedir. Birleşmiş Milletler nüfus projeksiyonuna göre, kentsel nüfusun bir bütün olarak iki kattan fazla artması öngörülmektedir. Projeksiyona göre 2030 yılına kadar kentsel alanlarda 25 milyondan fazla Tanzanyalının yaşayacağı tahmin edilmektedir. Tanzania, yıllık yaklaşık %3,2 nüfus artış oranı, 64 kişi/km² nüfus yoğunluğu ve 62 milyon nüfusa sahip (Anonymous 2022b) olan gelişmekte olan bir ülke özelliğine sahiptir.

Birleşmiş Milletler Dünya Kentleşme Gelecek Beklentileri Raporuna göre mevcut nüfus artış trendinin devam etmesi halinde 2019 verilerine göre geleceğin en yüksek nüfuslu şehirlerinin Afrika şehirleri olacağı öngörülmektedir. Afrika'da 2030 yılına kadar bazı şehirlerin nüfuslarının 10 milyondan fazla olacağı (megacities) ve nüfusları 10 milyondan fazla olan birçok kentin olacağı öngörülmektedir. Araştırmada saha çalışması için seçilen Darüsselam (Dar es Salaam) kentinin projeksiyonlara göre nüfusunun 2019 yılında 6,37 milyonu ve 2035 yılında ise 13,38 milyonu geçeceği tahmin edilmektedir (Anonymous 2019). Belirtilen projeksiyonlara göre genel olarak Afrika'da ve özel olarak Tanzania'da gelecek on yılda birçok kentin hızla büyüyeceği ve kentsel arazi geliştirilmesinin yaşamsal önemini olacağı açıktır.

Genel olarak kırsal alandan kente göç nedeniyle gerçekleşen hızlı büyüme, büyük şehirlerin nüfus yoğunluğunun, gayri resmi yerleşimlerin ve kent çevresinde yer alan kırsal alanlarda ticaret merkezlerinin artması şeklinde gerçekleşmektedir (Anonymous 2016a). Kentsel nüfusun hızlı artışı, arazi ve konut talebinde son derece yüksek bir artışa neden olmakta ve kentsel arazi sınırlarında veya kent-kır çevrelerinde yer alan araziler üzerinde baskı oluşturmaktadır. Hızla büyüyen kentsel nüfusa yeterli ve uygun fiyatlı arazi ve konut sağlamak, Sahra Altı Afrika'da yer alan ülkelerde yerel yönetimler ve kentsel politika yapıcılar için en büyük zorluklardan biri olarak görülmektedir (Durand-Lasserve 2003). Çoğu Afrika ve diğer gelişmekte olan ülkelerde, arazi ve konut ihtiyacı büyük ölçüde devlet tarafından kamulaştırma yöntemleri ile sağlanmaktadır (Toulmin 2009). Diğer taraftan arazi gelişme mekanizmalarından³ (conventional land delivery

³ “Land Delivery Mechanizm” Türkçe’de “Arazi Geliştirme Mekanizmaları” şeklinde kullanılabilir. “Land Delivery Mechanizm”, arazilerin piyasaya ve ihtiyacı olabilecek kişilerin kullanımına sunulması ile ilgili bütün faaliyetleri ve aşamaları içermektedir. Bu kavram; imar parseli oluşturma sürecinde parsellerin boyutları, konumları ve fiyatlarının uygun hale getirilmesi süreci olarak tanımlanmaktadır (Leduka, 2006a,

mechanizm) geleneksel devlet kontrollü kamulaştırma yönteminin, hızlı kentleşmenin dayattığı talep artışı karşısında oldukça yetersiz ve verimsiz kaldığı kanıtlanmıştır (Midheme ve Moulaert 2013).

Tanzanya’da, artan kentsel nüfus ve göçmenleri yeniden yerleştirmek için altyapılı imar parseli⁴ (serviced plot) ihtiyacı, sürdürülebilir kentsel geliştirme hedefine ulaşmakda etkili olacağı görülmektedir (Lugoe 2008). Her yıl yaklaşık yarım milyon yeni kentsel konut alanına ihtiyaç duyulacağı ve hanehalkı büyüklüğünün ortalama 3,5 kişi olacağı tahminleri doğrultusunda, Tanzanya’nın arsa talebinin karşılanabilmesi için yılda 143.000’den fazla altyapılı imar parseli üretilmesi gerektiği tespit edilmiştir (Lugoe 2008, Kironde 2009). Eğer arazilerin kentsel büyümenin mekânsal dağılımına göre altyapılı imar parseline dönüştürülememesi halinde, hedeflenen yeni altyapılı imar parseli üretim miktarı daha yüksek rakamlara ulaşacak ve yılda 150.000 ile 200.000 aralığında imarlı ve altyapılı imar parseli üretilmesi ihtiyacı ortaya çıkacaktır. Bununla birlikte Tanzanya’da resmi rakamlara göre yılda yalnızca 6.000 adet altyapılı imar parseli üretilmektedir (Mosha 2012). Ülkedeki altyapılı imar parseli üretimi sisteminin başarısızlığından dolayı insanların kendi başlarına oluşturdukları gayri resmi yerleşim alanları (gecekondu alanları) yaygınlaşmaya başlamıştır (Anonymous 2009). Tanzanya, Sahra Altı Bölgesi’ndeki diğer ülkelerde olduğu gibi, kentsel arazi ve konut teslimi, 4 sayılı Arazi Kanunu (Kentsel Arazi)⁵ ve 5 sayılı Arazi Kanunu (Kırsal Arazi)⁶ uyarınca devlete ait olduğu gerekçesiyle büyük ölçüde devletin kontrolünde gerçekleşmektedir.

Kamulaştırma yoluyla arazi edinimi, Tanzanya’da kent çeperindeki alanlarda (peri-urban) ve kırsal arazilerde nüfus artışının neden olduğu artan kentsel arazi ve konut taleplerini karşılamak için uygulanan tek yöntemdir. Aynı zamanda kentlerde imar planlarına göre ihtiyaç duyulan arazilerin ediniminde de uygulanan arazi edinim yöntemi olmaktadır. Kentleşme ve nüfus artışının gerektirdiği; turizm, madencilik, ticari tarımsal

b, Lasserve vd. 2013). Mekanizmada arazi geliştirme süreci sonrası, arazi tahsisi ve araziye uygun bedeller ile erişim önemli husustur. Tanım geniş bir anlama sahip olup, yatay ve dikey arazi geliştirme süreçlerini de kapsar (Agunbiade 2012).

⁴ Altyapılı imar parseli (serviced plot); imar planlarına göre oluşturulmuş, imar hakları ve kullanım biçimi belirlenmiş olan ve yol, su, kanalizasyon, elektrik ve iletişim gibi temel altyapı hizmetlerinin sağlandığı ve üzerinde inşaat faaliyetleri ile yapılaşmanın gerçekleştirileceği parseller için kullanılmaktadır.

⁵ The Land Act No. 4 of 1999, Parliament of Tanzania

⁶ The Land Act No. 5 of 1999, Parliament of Tanzania

yatırım ihtiyaçları, su ve elektrik iletim hatları, yollar, kanalizasyon ve drenaj sistemleri gibi altyapı hizmetleri ile okullar, hastaneler, konutlar, alışveriş merkezleri gibi yatırımlar ile kamu yararına yönelik çeşitli politikalar nedeniyle arazi ediniminde de kamulaştırma yönteminin gündemde olması muhtemeldir (Ndjovu 2016).

Kentsel bölge sınırlarının genişlemesi, mevcut kentsel alanların ve çevresindeki kırsal alanların yasadışı yollarla işgal edilmesi yoluyla gerçekleşmektedir. Bununla birlikte planlama çalışmaları sürecinde yerel kentsel arazi sahipleri ve köylülerin mülkiyet haklarının göz ardı edilmesi (mülksüzleştirme) ve arazi kiralama veya edinimi için ödeme yapabilenlere devredilmesi farklı sonuçlar doğurmaktadır. Ayrıca, aşırı nüfus artışının gerçekleştiği kentsel alanlardaki mevcut nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek düzeyde kentsel genişleme için arsa temini de mümkün bulunmamaktadır. Bu nedenle kentlerin çevresinde mevcut olan alanlar ve yakın çevresinde kırsal arazilerin edinimi kaçınılmaz olmaktadır (Komu 2016). Sonuç olarak yıllar boyunca farklı kentsel geliştirme amaçları için büyük araziler talep edilmekte ve bu talepleri de karşılamak içinde kamulaştırma yönteminin uygulanması zorunlu olmaktadır.

Tanzanya’da ve diğer gelişmekte olan ülkelerin çoğunda olduğu gibi altyapı, kamu tesisleri ve benzer kamu yatırımlarının gerçekleştirilmesi için arazi ihtiyacının karşılanması devletin sorumluluğundadır (Anonymous 2009). Genel olarak yaşamın temel gerekliliklerinin yerine getirilmesi için vazgeçilmez olan arazi, Afrika’da yaşam ve ekonomik kalkınma için temel bir varlık olarak hizmet vermektedir (Kironde 2009). Altyapı ve kamu tesislerini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyulan büyük yüzölçümlü arazilerin edinimi açısından, kentsel kullanıma ve arazi kullanım planına göre inşaat yapılabilmeye uygun arazi oluşturmak için kırsal arazilerin vasfının değiştirilmesi zorunlu olmaktadır (Lugoe 2008, Ndjovu 2016).

Gelişmekte olan ülkelerin arazi geliştirme sorunlarının başında yeni kentleşme taleplerini karşılamak için altyapılı imar parselleri sağlaması gelmektedir. Kamulaştırma yöntemi birçok ülkede kentsel arazi geliştirme uygulamalarında sık kullanılan arazi edinim yöntemlerinden biridir. Bu yöntem taşınmaz sahiplerinin arazilerinin satışını zorunlu kılmasının yanında kamu kesimi için de yüksek maliyetler oluşturmaktadır. Ancak, yeni

yerleşim alanları sağlamak için mevcut yapı dikkate alındığında daha etkin arazi geliştirme ve tahsis mekanizmalarına gereksinim duyulmaktadır. Literatürde arazi yeniden düzenleme (land readjustment - AYD) yaklaşımları, gelişmekte olan ülkelerde kentleşme gereksinimlerinin ele alınmasına yardımcı olan arazi geliştirme araçlarından biri olarak değerlendirilmektedir.

1.1 Araştırmanın Amacı

Kırsal araziler ve kent çeperindeki (peri-urban) yeşil alanların⁷ (greenfield) kentsel araziye dönüştürülmesi veya çöküntü/gelişmemiş alanların⁸ (brownfields) çoğu gelişmekte olan ülkelerde kentsel arazi geliştirme kriterleri ile uyumlu şekilde dönüştürülmesi, zorlayıcı kamu müdahalesini ve bazen maliklerin arazilerini kaybetme riskleri ve sosyal-ekonomik faydaları pahasına gerçekleştirilmektedir. Arazi geliştirme sürecinde, zorunlu arazi edinimi ile arazi geliştirme veya kentsel planlama arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda zorunlu satın alma (veya kamulaştırma) ve altyapı yatırımlarının yapılması için kamu fonları (veya mali kaynakları) yetersiz kalmaktadır. Bu süreçte görevli kamu kuruluşları tarafından kentlerin yönetiminde ve özellikle kentsel gelişme ve altyapı yatırımlarının gerçekleştirilmesi için gerekli olan kentsel arsanın yüksek arazi edinme maliyeti nedeniyle yavaşlaması ve mevcut koşullarda hızlı kentleşmeden kaynaklanan yüksek kentsel mekân talebinin yüksek bir bedelle gerçekleştirilmesi mümkün olabilmektedir. Bu yapı kentsel büyümede düzensizlik ve ikili yapı (planlı ve plansız gelişen mekanların bir arada olması gibi)'nın yaygınlaşmasına neden olmaktadır. Sonuçta geliştirme sürecinde bireysel menfaatler, kamu veya toplum yararı karşısında geçersiz kalmakta ve kentlerin çevresinde gayri resmi ve istenmeyen yerleşimlerin yaygınlaşması da kaçınılmaz olmaktadır.

⁷ Greenfield (yeşil alanları): Henüz gelişmemiş, çevresel, kırsal bölge veya kırsal alanlarda yer alan yapısız tarım arazileri veya açık alanları ifade etmektedir (De Sousa 2000, De Sousa 2002, Nagengast vd. 2011, Davison ve Legacy 2014).

⁸ Brownfield (kahverengi alanları): Daha önce inşaat yapılmış, sanayileşmiş veya ticari olarak kullanılmış olan arazilerin terk edilmesi ve çöküntü alanına dönüşmesini ifade eder. Kahverengi alanlar, genellikle kentsel yerleşim alanlarının içine veya yakın çevresinde yer almakta (De Sousa 2000, De Sousa 2002, Nagengast vd. 2011, Davison ve Legacy 2014) ve gayrimenkul geliştirme projeleri için öncelikle tercih edilecek mekanlar olarak görülmektedir.

Birçok gelişmekte olan ÷lkede ve özellikle Tanzanya’da toplam arazi varlığının yaklaşık %70’i kırsal arazi, %28’i korunan arazi ve sadece %2’si kentsel arazi (general land) varlığından oluşmaktadır (Tenga 2015, Uisso ve Tanrıvermiş 2021). ÷lkede yetersiz mekânsal planlama ve altyapı yatırımları karşısında hızlı nüfus artışıının olması, konut ve diğer kentsel yapılı çevrenin üretilememesi nedeniyle kentsel büyümenin plansız olarak gerçekteşmesi ve kentlerin çevresindeki kırsal alanların kendiliğinden yapılaşmasına neden olmakta ve kentlerin çevresindeki tarım arazileri ve korunan alanların da kentsel büyümeden olumsuz yönde etkilendiği dikkati çekmektedir (Lugoe 2008,2011, Kironde 2009). Başka bir sorun da ÷lkede kırsal arazi ve özellikle ekilebilir arazinin büyük kısmının kadastro çalışmasının yapılamamış ve resmi olarak düzenlenmiş tapu sicilinin olmaması nedeniyle kırsal arazilerin büyük çoğunluğu yerel nüfus tarafından sahiplenilmiş ya da fiilen işgal edilmiş durumda bulunmaktadır. Bu koşullarda kentlerin içinde ve çevresinde büyük yatırımlar, şehirleşme çalışmaları ile diğer kamu ve özel projeler için gerekli arazilerin ediniminde, arazi üzerindeki yapı, tesis, ağaç ve ürünler için tazminat ödenmesi zorunlu olmakta ve özellikle kentlerin içinde ve çevresinde projelerden etkilenen kişilerin (project affected people–PAP) memnuniyetsizliği, sosyal içerme veya dışlama ile kentsel mekânsal adalet, insan hakları, toplum yararı ve özel yarar tartışmaları hemen her kentte önemli birer sorun olarak ortaya çıkmaktadır.

Birçok gelişmekte olan ÷lkede kentsel büyüme ve gelişmenin temel kısıtları arasında; gelişmemiş arazi mülkiyet ve tasarruf sistemleri, iyi işlemeyen mekânsal planlama ve arazi geliştirme süreci, yetersiz kamu mali kaynakları, yetersiz teknoloji ve nitelikli insan gücü ile değişen ve çeşitlenerek artan insan ihtiyaçları sayılmaktadır. Bu çerçevede araştırmanın temel amacı, sürdürülebilir kentsel gelişme için mekânsal planlama ve arazi ediniminin minimum maliyetle sağlanması için geleneksel ve zorlayıcı arazi geliştirme modellerinin aksine AYD modelinin uygulanabilirliğini tartışmak, başarı koşulları ve uygulama araçlarını ortaya koymaktır. Amaç ve hedeflere ulaşılıp ulaşılamadığını incelemek için aşağıdaki özel amaçlar ve araştırma soruları oluşturulmuştur. Bu çerçevede araştırmanın temel hipotezi; kentsel gelişme için iyi işleyen mekânsal planlama ve arazi geliştirme sisteminin kurulmasının gerekli olduğu biçiminde belirlenmiş ve hipotezin geçerliliğinin sınanmasında hem ÷lke düzeyinde toplanan verilerin, hem de saha çalışmaları ile toplanan verilerin analizi ve sonuçları birlikte kullanılmıştır.

1.1.1 Özel amaçları

Yukarıda tanımlanan genel çerçeve ve inceleme konusu ülkenin mevcut durumu dikkate alınarak araştırmanın özel amaçları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

1. Geleneksel arazi geliştirme modellerinin kentsel ve kırsal arazi geliştirme faaliyetlerindeki yeri, kapsamı ve uygulamalarını araştırmak,
2. Gelişmiş ülkelerin en iyi uygulamaları ve deneyimlere dayalı olarak arazi geliştirme maliyetini ve kentleşme ile ilgili kamu mali yüklerini azaltabilecek arazi geliştirme modelini önermek,
3. Sürdürülebilir kentsel büyüme amacıyla arazi gelişimini desteklemek için geleneksel arazi geliştirme modellerini yenilikçi arazi geliştirme teknikleriyle entegre etmek,
4. Katılımcılık, kapsayıcılık ve sosyal adalet yoluyla sürdürülebilir arazi gelişimini destekleyen kentsel arazi gelişimi için politika seçeneklerini araştırmak,
5. Sosyal altyapıyı ve sürdürülebilir kentsel arazi gelişimini desteklemek için kentsel arazi gelişiminde AYD tekniğinin uygulanabilirliğini incelemek ve başarı koşullarını tartışmak.

1.1.2 Araştırma soruları

Gerek önceki benzer araştırma sonuçları, gerek mevcut kurumsal ve yasal yapı analizi, gerekse saha çalışmalarının sonuçlarına göre araştırmanın sorularını aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

1. Gelişmekte olan ülkelerde kamusal ihtiyaçlar ve kentsel gelişme sürecinde mevcut arazi edinimi uygulamaları ve zorlukları nelerdir?
2. Fiziksel ve sosyal altyapı geliştirme ve kentsel arazi ediniminde zorunlu satın alma uygulanmasında kamu otoritelerinin karşılaştığı zorluklar nelerdir?
3. Kentsel arazi geliştirmede finansal güçlükler nelerdir ve arazi geliştirme maliyetleri nasıl karşılanabilir? Kamu hizmetleri ve altyapı yatırımları için zorunlu satın alma

- yoluyla arazi edinimi nedeniyle kentsel arazi geliştirme güçlüklerini azaltmak için yenilikçi ve uygun maliyetli modeller nasıl geliştirilebilir ve başarılı olarak uygulanabilir?
4. Sosyal altyapıyı ve sürdürülebilir kentsel arazi gelişimini desteklemek için kentsel arazi geliştirmede AYD nasıl uygulanabilir?
5. Sürdürülebilir kentsel gelişmeden yararlanmak ve kentleşme yönetimiyle ilgili kamu mali yüklerini en aza indirebilmek için AYD tekniği, geleneksel arazi geliştirme modelleriyle nasıl entegre edilebilir? AYD yaklaşımlarının başarılı olabilmesi için gerekli olan yasal ve kurumsal düzenleme ve koşullar neler olabilir?

1.2 Araştırmanın Önemi

Gelişmekte olan ülkelerde kentler hızla genişlemekte ve kentsel nüfus artış eğilimi devam etmektedir. Bunun sonucunda kentlerde altyapı hizmeti ve yerleşim yerine olan ihtiyaç artmakta ve bu ihtiyaçları karşılamak için araziye daha fazla gereksinim doğmaktadır. Kentlerde ihtiyaçları karşılayacak uygun arazinin bulunamaması, gelişmekte olan ülkelerdeki sürdürülebilir kentsel gelişmenin önündeki temel sorun olarak ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte kentsel gelişme için yeterli miktarda ve uygun maliyetli kentsel arazinin sağlanamaması, kentleşmenin yararlarının sınırlı düzeyde kalmasına ve sosyal sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Anonymous 2018b).

Kentsel genişleme, çeşitli kentsel işlevler için arazi talebinin artmasıyla sonuçlanmakta ve bu da kamu yetkililerinin yasal düzenlemeler doğrultusunda zorunlu arazi edinimi yapmasına neden olmaktadır (Lugoe 2008,2011, Kombe 2010, Lupala ve Chiwanga 2014). Zorunlu arazi edinimi, kamu idarelerine kamusal amaçlı ve kamusal kullanım için zorunlu olarak bireylerin veya toplulukların arazilerinin, kendisine verilen yasal yetkiler kapsamında geçmesini içeren bir süreçtir (Ndjovu 2016). Bu süreçte, taşınmaz malikleri mülklerini kamu kullanımı için satmak zorunda kalmaktadır. Böylece, gerçek kişiler veya toplulukların arazi üzerindeki mülkiyet hakkı belli bir bedel (tazminat) karşılığında kamu, kamu organlarına veya yetkili kuruluşlara devredilmektedir (Ndjovu 2016).

Arazi edinimi, insanları tesislerinden ve evlerinden, hayvan yetiştiricilerini iyi otlaklarından, çiftçileri fiilen kullandıkları arazilerinden ve iş yerlerinden ve hatta sosyo-

ekonomik bağlarından koparmaktadır (Anonymous 2009). Kentsel alanlarda ve kırsal yerleşimlerde zorunlu arazi edinimi uygulamaları, çeşitli çıkar gruplarının birbirine karşı veya birbiriyle çatışma haline girmelerine sebep olmaktadır. Bu durum kırsal arazi ve marjinal geçim alanlarında arazi mülkiyet hakkı ve tasarruf sistemleri güvenliği algısını da olumsuz yönde etkilemektedir (Kusiluka vd. 2011). Yerlerinden edilen kişiler için belirlenen yeni alanlar ise, çoğu zaman asıl yerleşim yerlerine kıyasla kamusal hizmetlerden daha zayıf yararlanmakta ve yetersiz altyapıya sahip olmaktadır (Kusiluka vd. 2011). Kent planlarının uygulanabilmesi için arazilerinden çıkarılan sakinler açısından; (i) tam, adil ve zamanında tazminat ödenmemesi, (ii) gecikmeli ve/veya adil olmayan tazminat ödenmesi, (iii) zayıf iletişim ve arazi sahiplerinin edinim sürecine katılamaması, (iv) yönetim eksikliği gibi sorunlara yol açmaktadır (Kombe ve Kreibich 2006, Msangi 2010, Sackey 2010, Kusiluka vd. 2011, Oladapo ve Ige 2014, Locke ve Henley 2016, Ndjovu 2016). Sonuç olarak projeden etkilenen kişilerin (project affected people - PAP) uygulanan arazi edinimi yaklaşımından etkilendiği, edinilen taşınmazlarla olan menfaatleri ve refah düzeylerindeki değişimin iyi değerlendirilemediği ve hatta arazi haklarının ilk etapta iyi gözetilemediği ortaya çıkmaktadır.

Arazi düzenlemesi, kentsel genişleme veya dönüşüm için arazi toplulaştırmasının bir aracıdır. Bu yöntemde, orijinal arazi sahipleri veya kullananlar arazilerinin belli bir yüzdesini kamuya veya diğer proje yürütücüsü görevini üstlenen kişi de aktörlere kendi iradesiyle bırakmaktadır (Türk 2007). Kamu iradesi daha sonra bu yöntemle elde ettiği araziye; yollar, altyapı, açık alan ve kamu tesisleri gibi amaçlar için planlamakta, bazı durumlarda satmakta veya diğer sosyal amaçlar için ayırmaktadır (Home 2007). Buna karşılık, her bir arazi sahibine aynı mahallede daha küçük bir alanda hizmet verilen genellikle daha yüksek bir değere sahip altyapılı imar parseli kazandırılmaktadır (Sorensen 2000). Bu yöntem, altyapılı imar parseli sağlama konusunda kendi kendini finanse etme mekanizmasına sahip olan zorunlu bir yöntem olarak adlandırılmaktadır (Li ve Li 2007). Bu yöntemde, kazan kazan stratejisi hâkimdir (Needham vd. 2007, Türk 2008, De Souza 2018). Kamu otoritesi istimlak (kamulaştırma) yetkisini kullanmadan mahalle veya şehirleri geliştirip genişletmekte, arazi sahipleri yerlerinde kalabilmekte, daha iyi yaşam koşullarına kavuşmakta ve varlıklarının değerindeki artışından yararlanabilmektedirler. Arazi düzenlemesi; alternatif bir arazi geliştirme aracı olarak

Asya (Hindistan, Japonya, Güney Kore ve Tayvan) ve Avrupa'nın (Almanya, İspanya, Fransa ve Türkiye) birçok ülkesinde kentsel gelişme stratejisinin bir aracı olarak görülmekte ve bu aracın başarısı birçok çalışmada açıkça gözlemlenmekte ve kanıtlanmaktadır (Archer 1992, Larsson 1997, Sorensen 2000b, Karki 2004, Home 2007, Li ve Li 2007, Türk 2007, Louw 2008). AYD modelinin uygulanmasına ilişkin literatürde, kamulaştırma yöntemine kıyasla AYD'nin sürdürülebilir kentsel gelişme konusunda ülkeler için daha başarılı sonuç verdiği kanıtlanmaktadır.

Gelişmekte olan ülkeler arasında sayılan Tanzanya'da özellikle Dar es Salaam, Mwanza, Arusha, Mbeya ve Tanga gibi önemli büyük şehirlerin çevrelerinde veya çeperlerinde hızlı kentsel büyüme gözlenmektedir (Lugoe 2008, Kombe 2010). Tanzanya'nın arazi varlığının yaklaşık %70'i kırsal araziden oluşmaktadır. Bu araziler, kırsal yerleşimlerde yaşayanlar tarafından kullanılan ya da işgal edilmiş araziler ile kayıtlı arazileri (registered land) içermektedir. Ülkede korunan araziler⁹ (reserve land) ülke yüzölçümünün %28'ini ve kentsel arazi (*general land*) varlığı ise %2'sini oluşturmaktadır (Tenga 2015). Genel arazi varlığı kapsamında kentsel alanların büyümesi ve rezerv alanların genişlemesinin, kent çeperlerindeki kırsal arazi varlığını etkilediği görülmektedir (Lugoe 2008, Kironde 2009). Ekilebilir kırsal arazinin büyük kısmı, resmi olarak düzenlenmiş belgeleri olmayan veya sicili tutulmamış, yerel nüfus tarafından sahiplenilmemiş veya fiilen işgal edilmiş arazilerden oluşmaktadır. Kırsal arazilerin büyük yatırımlar, şehirleşme çalışmaları ve diğer kamu ve özel projeler için gerekli olması halinde, söz konusu amaçlar için arazi tahsisi, ancak mevcut arazi sahipleri veya kullanıcılarına tazminat ödenmesi sonrasında mümkün olabilmektedir (Komu 2014).

Tanzanya'da tazminat hesaplama metodolojisi, 1967 tarih ve 47 sayılı Arazi Edinimi Kanunu ile 1999 tarihli ve 4 sayılı Arazi Edinimi Kanunu ile tespit edilmiştir. Daha sonra araştırmacılar tarafından ayrıntılı olarak arazi edinimi ve arazi geliştirme ile ilgili farklı çalışmalar da yapılmıştır (Ndjovu 1993, Komu 2004, Kironde 2009, Kombe 2010, Martin

⁹ Tanzanya'da 4 sayılı ve 1999 tarihli Arazi Kanunu'na göre bütün ormanlar, milli parklar, doğal ve tabiat alanları "rezerv arazi (reserve land) olarak tanımlanmaktadır. İlave olarak, arazi düzenleme uygulaması sonrası proje maliyetleri ve kamusal kullanım amacıyla ayrılan alanlar için de "rezerv arazi" terimi kullanılmaktadır. Çalışma kapsamında Tanzanya kanunlarında belirtilen "rezerv arazi" teriminin kavramsal karşılığı olabilecek "korunan arazi" kavramıda kullanılmıştır.

2010, Kusiluka vd. 2011, Msangi 2011, Kironde 2015, Ndjovu 2016, Makupa vd. 2018). Bu çalışmalarda, kentsel arazi gelişimi için zorunlu satın alma (kamulaştırma veya istimlak) yönteminden kaynaklanan arazi geliştirme ile ilgili zorluklar kapsamlı bir biçimde incelenmiştir. Tanzania’da arazi edinimi ve tazminat uygulamasına ilişkin akademisyenlerin öngördüğü zorluklar; (i) projeden etkilenen kişilerin memnuniyetsizliği (Komu 2014, Ndjovu 2016), (ii) tazminatın yetersiz olması ve tazminat ödemelerinin gecikmesi (Kombe 2010, Komu 2014, Lupala vd. 2014), (iii) tazminat yoluyla arazi düzenlemesine yönelik projelerdeki mali kaynak yetersizliği (Locke ve Henley 2016), (iv) tazminatın projeden sonra bozulan sosyal yapı ve ekonomik faaliyetler ile projeden etkilenen kişilerin yeniden yerleştirilmesinde başarılı bir şekilde kullanılamaması (Kironde 2015, Makupa vd. 2019), (v) arazi yönetimi otoritelerinin iyi yönetim uygulamalarını sağlayamamaları ve yolsuzluklar ile karşılaşılması (Kironde 2009, Kombe 2010, Kironde 2015, Makupa vd. 2019) olarak sıralanabilir. Belirtilen zorluklar nedeniyle yerel topluluklar ve özellikle kamulaştırma projelerinden etkilenen kişilerin yatırım faaliyetlerine karşı çeşitli yollarla direnç göstermelerine sıklıkla yol açtığı vurgulanmaktadır (Komu 2014, Lupala ve Chiwanga 2014, Ndjovu 2016). Tazminatın temel değerlendirme ilkeleri ve standartlarına (adil değer, piyasa değeri ve tam tazminat gibi) uygun tespiti, değerlendirme yapacak kişi ve kurumların niteliklerinin iyileştirilmesi ve mesleğe güvenin atırılması, zamanında ödenmesi, nakit, aynı veya karma yöntemlerle ödenmesi gibi hususların gözden geçirilmesi gerekliliği dikkati çekmektedir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2019a).

Yerinden edilmiş insanların önceki yerleşim yerleri için aldıkları tazminat ile alternatif arazileri bulamamaları nedeniyle yeni izinsiz yerleşimlerin ortaya çıkmasına neden olmasının kısır döngüye yol açtığı, yeniden yerleşim eylem planlarının kamulaştırma yoluyla arazi ediniminden kaynaklandığı ve izinsiz yerleşimlerin azaltılmasına yönelik olduğu önceki çalışmalarda sıklıkla vurgulanmaktadır (Kusiluka vd. 2011, Komu 2014, Lupala ve Chiwanga 2014, Kironde 2015, Ndjovu 2016, Tanrıvermiş vd. 2017, Makupa vd. 2018, Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2019b). Ayrıca bu uygulamaların nispeten gelişmiş bölgelerden gelişme düzeyi daha zayıf olan bölgelere göçü zorunlu kıldığı ve bu durumun da arazi piyasalarındaki anlaşmazlık ve çatışmaların başlıca kaynaklarından biri olduğu belirtilmiştir (Magembe-Mushi 2011, Lupala vd. 2014, Kironde 2015, Magembe-

Mushi ve Lupala 2015). Tanzanya’da yapılan bir araştırmaya göre, tazminat anlaşmazlıkları arazi ile ilgili anlaşmazlıkların %19’unu oluşturmaktadır. Diğer yandan 2011 yılında 11.256 adet olan tazminat davası sayısı, 2015 yılında 43.000’e yükselmiş ve uzun yıllar kentsel kesimin temel sorunlarından biri olmuştur (Komu 2016).

Tanzanya’da gelecek 5 yıl içinde her yıl en az 50.000 hanehalkının yerinden edileceği tahmin edilmektedir (Komu 2016). Arazi, Konut ve İskân Geliştirme Bakanlığı’nın bütçe görüşmelerinde ifade edildiği üzere, yerinden edilenlerin çoğunluğu Dar es Salaam (%19), Mwanza (%20,7) ve Morogoro (%10,5) gibi büyük şehirlerde görülmektedir. 2012-2014 yılları arasında, Tanzanya’nın güney şehirleri olan Mtwara ve Lindi başta olmak üzere, özellikle Dar es Salaam’a kadar uzanan 537 km’lik Doğal Gaz Boru Hattı Projesi için arazi edinimi nedeniyle çok fazla sayıda tazminat davası açılmıştır. Tanzanya’daki büyük ölçekli çiftliklerin en fazla Morogoro’da olduğu (yaklaşık 110 adet) göz önüne alındığında, tazminat konusunun tarımsal üretim alanları ile ilgili olacağını ifade etmek mümkündür (Chachage 2010). Dar es Salaam ve Mwanza’daki tazminat davalarının çoğunluğunun şehir sınırlarının genişletilmesi nedeniyle gerekli olan yol, elektrik, su, kanalizasyon, iletişim gibi altyapı tesislerinin inşa edilmesi ve/veya mevcut tesislerin kapasitelerinin artırılması için gerekli olan arazilerin ediniminden kaynaklandığı bilinmektedir (Komu 2014).

Yeterli kentsel altyapı hizmetinden yararlanan arsalar ve binalar çoğu zaman yüksek gelirli kişilerin eline geçmekte ve hedeflenen yararlanıcılar ise, proje alanından çok uzaktaki gayri resmi yerleşimlerde yaşamaya başlamaktadırlar (Kironde 2015, Magembe-Mushi vd. 2015). Kent çeperindeki arsa ve konutlarda sık rastlanan bu durumlar, yerel topluluklar ve köylülerin normal olarak karşılaştıkları olumsuz sonuçlar arasında yer almaktadır (Kombe 2010, Kusiluka vd. 2011, Ndjovu 2016).

Kentsel gelişme ve arazi edinimi konuları ile ilgili birçok çalışma yapılmasına ve AYD modelinin yirminci yüzyılın başından bu yana çok sayıda ülkede uygulanmasına rağmen, alternatif bir kentsel arazi geliştirme aracı olarak AYD yöntemleri uygulama ve farkındalık açısından Tanzanya’da yetersiz kalmakta ve yöntem ile ilgili yasal ve kurumsal düzenleme de bulunmamaktadır. Tanzanya’da kamu ya da özel sektörün

ihtiyacı olan yerler ile arazi geliştirme ve kentin çöküntü alanlarında dönüşümünün sağlanması için ihtiyaç duyulan taşınmazların edinimi kamulaştırma gibi geleneksel yöntemlerle yapılmaktadır. Bu durum hem kamu kurumlarının arazi edinimi faaliyetlerinin yüksek maliyetle sonuçlanmasına neden olmakta, hem de mülkiyet hakkına direkt müdahale sonucunda mülkiyet hakkının yitirilmesine ve etkilenen kişilerin memnuniyetsizliğinin artmasına yol açmaktadır.

Araştırmada sürdürülebilir kentsel gelişme için genel olarak dünyada ve özel olarak Tanzanya’da arazi edinim yöntemi olarak AYD yöntemleri incelenmiş ve uygulama farklılıkları ortaya konulmuş, değer esaslı, alan esaslı veya karma imar uygulama örnekleri değerlendirilmiştir. Bu çerçevede araştırmada, Sahra Altı Afrika ülkelerinde uygulama alanı bulamayan AYD yöntemlerinin Tanzanya’da seçilmiş bir kentte uygulanabilirliği saha çalışması sonuçlarına göre irdelenmiştir. Çalışmanın sonucunda, Afrika’nın benzer koşullara sahip ülke ve kentleri için de model oluşturması, yeni araştırma projelerinin geliştirilmesine altlık teşkil etmesi ve kamu hizmetini sağlayıcı kurumlar için mevcut arazi ediniminin mali ve sosyal yükünün azaltılmasına olumlu katkı yapması beklenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelere gerçek bir örnek teşkil eden Tanzanya’da kentsel gelişme için rasyonel arazi planlama ve arazi geliştirme süreçleri ile sürdürülebilir kent yerleşimleri hedeflerine (SGDs) ulaşılabilmesi için planlama ve geliştirme süreçlerinin yeniden tasarlanması ve 21. yüzyılın dinamiklerine uygun olarak kamu hizmetleri için arazi edinimi, mülkiyet hakkının tanımlanması, gayrimenkul pazarının oluşturulması ve işlemlerin şeffaflaştırılması zorunlu görülmektedir. Belirtilen yaklaşım ile AYD modellerinin yasal ve kurumsal yapısının oluşturulması ve etkin uygulama yapılması yoluyla Tanzanya’da kent yerleşimlerinde yaygın olan gayri resmi yerleşimlerin yeniden düzenlenmesi ve dönüşümü, arazi ile ilgili çatışmaların önlenmesi, mevcut arazi yönetim sistemlerinin değiştirilmesi, AYD uygulama ve özellikle etkilenen maliklere yeniden parsel tahsisi veya dağıtım işlemlerinin verimlilik ve etkinliğinin artırılması gibi politika hedeflerine ulaşılması mümkün olacaktır. Bu koşullarda yapılan araştırmada motivasyon, mevcut arazi edinimi prosedürlerinin neden olduğu eşitsizlik, dışlanma ve hak kayıplarının oluşturduğu sorunlara çözüm bulmak için hem uygulama esaslarının

tasarımı, hem de epistemolojik düzeylerden önemli bilgi yetersizliğinin azaltılmasına katkı yapmak olmuştur.

1.3 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

Çalışmada genel olarak kentsel gelişme için mevcut arazi edinim yöntemlerine kıyasla alternatif veya bütünsel olarak yeni yaklaşımların nasıl geliştirilebileceği ve uygulanabileceği sorusuna cevap aranmaktadır. Araştırmanın odak noktası, Tanzanya'daki şehirlerin çeperlerindeki alanlar ve kırsal arazi ediniminde uygulanabilir ve uygun arazi düzenleme modelinin nasıl geliştirilmesi gerektiğinin ortaya konulmasıdır. Çalışmada, kentsel gelişme ve kentsel dönüşüm için bir araç olarak farklı ülkelerin uygulama modelleri ele alınmış, AYD modellerinin (arazi yönetimi ve planlama aracı olarak) Tanzanya'da kentsel gelişme ve sürdürülebilir kalkınma için kabul edilip edilmeyeceği, alternatif bir model olarak ve/veya geleneksel arazi edinimi ve tazminat (kamulaştırma veya istimlak) modeli ile beraber uygulanabilirliği incelenmiştir. Farklı ülkelerde uygulanan kentsel gelişme modellerinde; kamu hizmeti sağlayıcıları ve mülk sahipleri için iyi uygulama olarak sıklıkla ileri sürülen arazinin altyapılı imar parseline dönüştürülmesini sağlayan özel geliştirme projelerinin uygulamaları ve etkileri de tartışılmıştır.

Kaynak araştırması, idari kayıtlar ve saha çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak yapılan bu çalışmada, ilk olarak sürdürülebilir kentsel gelişme için arazi edinimi ve arazi düzenlemesinin teorik esasları ve uygulamaları değerlendirilmiştir. İkinci aşamada gelişmekte olan ülkelere biri olan Tanzanya'da seçilmiş kentlerde arazi düzenleme ve geliştirme yaklaşımları ve alternatif modellerin uygulama olanakları tartışılmıştır. Özellikle saha çalışması aşamasında, Tanzanya'nın şehir yerleşimlerinin çevrelerindeki alanlarda ve kırsal arazi ediniminde uygulanabilecek arazi edinimi ve düzenleme modellerinin nasıl geliştirilmesi gerektiği irdelenmiştir.

Farklı ülkelerde uygulanan kentsel gelişme modellerinin incelenmesinde, kamu hizmeti sağlayıcıları ve mülk sahipleri için en iyi uygulama olarak kırsal arazinin imar parseline dönüşümünü sağlayan farklı yaklaşımlar genel olarak değerlendirilmiştir. Son olarak,

farklı arazi düzenleme modellerinin yasal yönleri ve uygulama araçları, prosedürleri, yeniden düzenleme metodolojileri (değer esaslı, alan esaslı veya karma), ekonomik ve mali sonuçları irdelenmiş ve sürdürülebilir kentsel gelişme için Tanzanya kentlerinde uygulanabilir model önerisi için gerekli olan yasal ve kurumsal düzenlemeler ve uygulama araçları ortaya konulmuştur. Araştırma sonuçlarının Afrika'nın benzer koşullarına sahip ülke ve kentleri için de model oluşturması ve yeni araştırma projelerinin geliştirilmesine altlık teşkil etmesi beklenmektedir.

Araştırmada özellikle gelişmekte olan ülkelerdeki şehirlerin, AYD yaklaşımları gibi arazi geliştirme için yenilikçi ve katılımcı yaklaşımın uygulanması konusunda gelişmiş ülkelerin iyi uygulamaları kullanılarak, neden sürdürülebilir kentsel arazi gelişimini sağlayamadığının anlaşılmasındaki boşluğun doldurulmasına katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte çalışmada, maliyet etkinliği yaklaşımlarını esas alan, arazi edinimi üzerine adalet ve demokrasiyi sağlayacak politika seçenekleri tespit edilmiştir. Son olarak, yenilikçi ve katılımcı arazi düzenleme yaklaşımını geleneksel arazi edinimi ve geliştirme ile bütünleştirme olanakları da tartışılmıştır. Buna ilave olarak araştırmada, Tanzanya'da kentsel fiziksel ve sosyal altyapı ve kentsel arazi geliştirmeden sorumlu kamu kurumlarının sürdürülebilir kentsel büyüme ve kentsel gelişmenin gerekliliklerine yanıt verme kapasitesinin geliştirilmesine yönelik tedbirler de tartışılmıştır. Sonuç olarak, Tanzanya'da sürdürülebilir kentsel gelişme ve kentsel arazi geliştirme sürecine katkı yapma hedefinin uzun vadeli bir hedef olacağı ve bu çerçevede kentsel büyüme, altyapı ve özellikle toplu taşıma yatırımlarını hedefleyen, yeterli açık-yeşil alan ve kamusal alanların tesisine olanak veren, kentsel planlama ve kent yönetimini katılımcı ve kapsayıcı bir şekilde gerçekleştirmeyi amaçlayan ve Birleşmiş Milletlerin Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri (Sustainable Development Goals – SDGs) ile uyumlu kentsel politika geliştirme ve başarılı uygulama olanaklarının tartışılmasına da gereksinim olduğu vurgulanmalıdır.

2. ARAŞTIRMANIN MATERYAL VE YÖNTEMİ

2.1 Tasarım ve Metodoloji

Sürdürülebilir kentsel gelişme için farklı ülkelerde uygulanan AYD modellerini anlamak için, başarılı olabileceği çevreyi incelemek ve söz konusu modelin uygunluğu ve başarısını belirleyen özel gereksinimleri bilmek önemli görülmektedir. AYD yaklaşımlarını bir model olarak anlamak için kentsel gelişme bağlamında yapısı, düzeni ve uygulanabilirliğinin incelenmesi gerekmektedir. Bu çalışmanın ilk bölümünde, sürdürülebilir arazi edinimi ve kentsel gelişme sürecinde yeniden tahsis modeli olan AYD modellerinin nasıl çalıştığının kapsamlı bir çerçevede sunulması ve irdelenmesine odaklanılmış ve daha sonra farklı ülkelerde deneyimlenen mevcut en iyi uygulamalar ele alınmıştır. Araştırma kapsamında kent çeperi ya da kentsel saçakta kentsel gelişme için arazi ediniminde bağımsız bir model olarak AYD modellerinin etkinliğini anlamak ve benimseme olasılığını araştırmak ya da tek başına kullanılan zorunlu satın alma yaklaşımından daha fazla başarı elde etmek için geleneksel yaklaşımlarla beraber kullanıma olanakları ve başarı koşulları irdelenmiştir.

Saha çalışması için seçilen Tanzanya'nın Dar es Salaam ve Mwanza şehirlerinin merkezlerinde hızlı demografik büyüme ve mekânsal genişleme eğiliminin yüksek olması, devam eden ve tamamlanmış büyük gayrimenkul projelerinin varlığı ve şehirlerdeki yatırım potansiyeli gibi gerekçelerle söz konusu kentler saha çalışması alanı olarak tespit edilmiştir. Dar es Salaam ve Mwanza şehirleri kent çeperinde ve hatta yakınlarındaki kırsal ve tarımsal üretimde kullanılan büyük araziler, farklı kentsel gelişme hedefleri ve amaçları için talep edilmekte ve kamulaştırılmaktadır.

Niteliksel yöntemler, süreçlerin veya deneyimlerin ayrıntılı bir şekilde anlaşılmasının istendiği, araştırılan konunun kesin yapısını belirlemek için daha fazla bilginin araştırılması gerektiği veya elde edilen bilginin sayısal olmayan formda olduğu durumlarında tercih edilmektedir (Bazeley 2007). Araştırmanın kuramsal ve seçilmiş ülke modelleri incelemelerinin değerlendirilmesi ve önerilen yaklaşımların gelişme alanı olan ülkelerde uygulanabilirliğini değerlendirmek için saha çalışması metodolojisi iki şehirde

uygulanmıştır. Örnek olay incelenmesi, günümüz olguları/problemlerini derinlemesine ve gerçek yaşam bağlamında inceleyen ampirik bir araştırmadır (Yin 2009). Bir vaka çalışmasının özü ve tüm vaka çalışması türleri arasındaki merkezi eğilimi, bir kararı veya kararlar kümesini neden alındıkları, nasıl uygulandıkları ve hangi sonuçlarla karşılaşılabilceğini aydınlatmaya çalışması bakımından önem taşımaktadır (Yin 2009).

Vaka çalışması tanımına uygun olarak, sürdürülebilir kentsel gelişme için AYD modelleri, gerçek yaşam bağlamında yer alan bir olgu olarak değerlendirilmiş ve bu nedenle, vaka çalışması stratejisi kullanılarak saha araştırması yapılmasına karar verilmiştir. Özellikle vaka analizi ile inceleme yapılan yerleşimlerin (olaylar ve vakaların) doğrudan gözlemlenmesi ve olaylardan etkilenen insanlar, uzmanlar ve ilgili kurumların yönetici ve çalışanları ile görüşmelerin yapılmasına imkan verdiğinden tercih edilmesi uygun görülmüştür.

Deney, anket ve tarihsel verilerin analizi ve değerlendirilmesi stratejilerinin aksine, vaka çalışması benzersiz bir etkinlik ve çeşitli kanıtlarla başa çıkma yeteneğine sahip olduğu görülmüştür (Yin 2009). Bu nedenle araştırmacının veri toplamasında çeşitli yöntemler kullanmasına imkân sağlayacaktır. Yin'e (2009) göre, iyi vaka çalışmalarının çoğunlukla çeşitli kaynaklara dayanması nedeniyle vaka çalışmalarının tek bir bulgu kaynağıyla sınırlandırılmaması gerekmektedir. Sürdürülebilir kentsel gelişme için arazi edinimi ve AYD modellerinin uygulanabilirliğinin ele alındığı bu çalışmada; bulguların elde edilmesi için anket çalışması ile birlikte belgeler, görüşmeler ve doğrudan gözlemler birlikte kullanılmıştır. Bununla birlikte, çalışmanın teorik ve saha çalışması altyapısını daha güçlü hale getirmek için bütünsel çoklu vaka tasarımından yararlanılmıştır.

Çalışmanın temelini oluşturma sürecinin başında, farklı ülkeler tarafından gerçekleştirilen en iyi uygulama olarak kullanılan AYD modellerinin daha geniş perspektif ve kavramsal detaylarını elde etmek için masaüstü inceleme ve önde gelen gri literatür araştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Masaüstü incelemesi, sürdürülebilir kentsel gelişmede AYD modellerinin uygulanması konusunda en iyi uluslararası deneyimlerin belirlenmesi ve araştırılmasını sağlamış ve AYD'nin alternatif bir arazi geliştirme yaklaşımı olarak Tanzanya'da uygulanabilirliği analizi için teorik altyapı oluşturulmasına

olanak vermiştir. Bu amaçla AYD modellerinin uygulanmasında uzun bir geçmişe ve saygın bir deneyime sahip olan Almanya, Japonya, Türkiye, İspanya, İsrail, Hindistan, Endonezya, Tayvan, Güney Doğu Asya ve Avustralya ülkeleri örnek olarak seçilerek değerlendirme yapılmıştır.

Afrika ülkeleri açısından AYD modellerinin araştırılması, Afrika'daki farklı ülke uygulamalarının irdelenmesi için yapılmıştır. Çalışmada anlama, kıyaslama ve karşılaştırma amacıyla daha fazla bilgi sunulmuş ve bu nedenle sürdürülebilir kentsel gelişme için AYD yaklaşımının en iyi uygulama örneklerini belirlemek için bir temel oluşturulmuştur. Kent çeperindeki mevcut geleneksel arazi edinim yönteminin durum analizi için; özel sektör tarafındaki gayrimenkul geliştiriciler (yerli ve yabancılar) ve kentsel gelişme için arazi ediniminden sorumlu kamu otoriteleri (belediyeler) ile yüzyüze ve/veya elektronik görüşme ve anket yoluyla toplanan veriler kullanılmıştır. Bu kapsamda Tanzanya'da mevcut arazi edinimi ve geliştirme sürecinin zorlukları ve boşlukları (gap analysis) tespit edilmiştir. Arazinin özel veya kamusal amaçlarla edinildiği yerleşimlerdeki projeden etkilenenlerin bulunduğu alanlar ziyaret edilmiş ve yüzyüze görüşme ve anket yoluyla veri toplanmıştır. Ancak farklı sınırlamaların ortaya çıktığı durumlarda veri toplamada yapılandırılmış anketler gibi diğer yaklaşımların da kullanılması zorunlu olmuştur.

Araştırmada kentsel gelişme için arazi edinimi uygulamalarına ayrıntılı bilgi sağlaması amacıyla ana veri toplama yöntemi olarak yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşme yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem yerel halkın veya arazi kullanıcılarının algılarını ölçmek ve bilgiler elde etmek için bir araç olarak kullanılmıştır. Bu yöntem, görüşme yapılan kişilerin bireysel görüşlerini ve sektöre ilişkin değerlendirmelerini ayrıntılı bir şekilde örneklerle desteklemesine olanak sağlamıştır. Bu da arazi edinimi ve sürdürülebilir kentsel gelişme ile ilgili temel konulara zenginlik ve anketle elde edilmesi oldukça güç olabilecek verilerin toplanmasına imkan vermiştir. Katılımcılar, gerçekleşmiş veya yakın gelecekte gerçekleşecek ya da uygulanma ihtimali olan arazi edinimi ve arazi yönetimi faaliyetlerinin gayrimenkullerinde ve çevre üzerindeki etkilerine bağlı olarak seçilmiştir.

2.2 Araştırma Yaklaşımları

Araştırma yaklaşımı, belirli bir paradigma altında araştırma hedef(ler)ine ulaşmak için veri toplama, çalışma alanının seçimi, analizi, metodoloji seçimi ve çalışmanın raporlanması aşamalarının tümünde araştırmacıya yardımcı olan yaklaşım ve planları içermektedir (Creswell ve Plano Clark 2007). Başka bir ifadeyle araştırma yaklaşımı araştırmanın nasıl yürütüldüğü, araştırma sorularını yanıtlamak için verilerin başından sonuna kadar nasıl toplandığı, analiz edildiği, işlendiği ve yorumlandığının göstergesidir (Grey 2014). Araştırmanın nasıl yürütüldüğü, veri toplama kararını, araştırmanın çalışma alanının nasıl ve neden seçildiğini ve seçim kriterlerini açıklamaktadır.

Araştırmanın problemi, kamulaştırma gibi geleneksel arazi edinimi yaklaşımlarının etkinliği ve diğer ülkelerde daha iyi performans gösteren yenilikçi arazi geliştirme yaklaşımları ve stratejilerinin uygulanabilirliğinin olası fırsatlarını değerlendirerek arazi geliştirme yaklaşımlarını araştırmak ve incelemek şeklinde tasarlanmıştır. Çalışmada, geleneksel arazi geliştirme yaklaşımlarının kentsel arsa arzı ve altyapılı arsa (imar parseli) geliştirmede başarı düzeyini ve özellikle kentsel alanlarda kentsel arsa arzı ve altyapılı imar parseli geliştirmede neden zorluklar yaşandığını incelemeye yoğunlaştırılmıştır. Ayrıca çalışmada, yenilikçi, uygun maliyetli ve kendi kendini finanse edebilen arazi geliştirme yaklaşımlarının (daha spesifik olarak AYD modelleri) kentsel arazi geliştirme ve sosyal altyapı hizmetlerinden yararlanmak için nasıl kullanılabileceği de tartışılmıştır. Son olarak, yenilikçi arazi geliştirme yaklaşımlarının, geleneksel yaklaşımlarla entegre edilmesi veya sürdürülebilir kentsel arazi (yeniden) geliştirme ve altyapılı arsa üretimi için tek başına kullanılması olanakları da irdelenmiştir.

2.3 Araştırma Tasarımı ve Stratejisi

Çalışma, amaçlanan araştırma hedeflerine ulaşmak için daha uygun olduğu düşünülen bir vaka çalışması metodolojisi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Örnek olay çalışması, güncel olguları/problemleri derinlemesine ve gerçek yaşam bağlamında araştıran ampirik bir yaklaşımdır (Yin 2009). Örnek olay çalışması; “özellikle olgu ve bağlam arasındaki sınırların belirgin olmadığı durumlarda, çağdaş olguyu gerçek yaşam ortamında inceleyen

ampirik bir araştırma” (Yin 1994) olarak da ifade edilmektedir. Diğerlerinin yanı sıra vaka çalışması; bir kararı veya bir dizi kararı kuruluşların neden aldıkları, nasıl uyguladıkları ve hangi bulgularla sonuçlandıklarını anlamada önemli yararları olmaktadır (Yin 2009). Çalışmanın amacı, gerekli verilerin niteliği ve kaynakların varlığı, vaka çalışması stratejisinin seçimini büyük ölçüde etkilemiştir. Vaka çalışması tanımıyla tutarlı olarak, sürdürülebilir kentsel gelişme için AYD modellerinin uygulanabilirliği, gerçek yaşam bağlamında gerçekleşen bir olgu olarak görülmüş ve bu nedenle konu, vaka çalışma stratejisi kullanılarak değerlendirilmiştir.

Arazi geliştirmede çeşitli konular incelenmiş ve uygulanan yaklaşımlar hem etkilenen kişileri, hem de proje yöneticileri ve yürütücüleri dahil ederek arazi ediniminde yaşanan zorluklar ortaya konulmuştur. Arazi geliştirme, arazi edinimi ve önerilen yenilikçi arazi geliştirme yaklaşımı ile ilgili politika konuları gerçek hayat perspektifinden incelenmiştir. Kamulaştırmanın nasıl uygulandığı ve yürütüldüğü; kamulaştırma bedelinin veya tazminatın peşin olarak ödenip ödenmediği, nasıl değerlendirildiği, arazi sahiplerinin tüm arazi edinimi ve arazi geliştirme sürecine nasıl dahil edildiği ve geleneksel arazi geliştirme yaklaşımlarının arazi ve kentsel gelişmeden yararlanmak için yenilikçi yaklaşımlarla nasıl entegre edilebileceği gibi hususlar irdelenmiştir.

Vaka çalışması stratejisi, araştırma bağlamında ortaya çıkan tüm konuları kapsamı açısından daha uygun bulunmuştur. Diğer yandan, vaka çalışması hem gelişmiş, hem de gelişmekte olan ülkelerdeki en iyi uygulamalara ilişkin mevcut çalışmalar ve deneyimlerle tamamlanmıştır. Bu çerçevede AYD teknikleri ve arazi geliştirmede kamu-özel ortaklığı stratejileri gibi maliyet etkin ve yenilikçi arazi geliştirme yaklaşımlarının nasıl başarıldığı irdelenmiştir.

Deney, anket ve tarihsel verilerin analizi stratejilerinin aksine, vaka çalışmasının benzersiz güçlü yönleri ve çeşitli kanıtlarla başa çıkma yeteneğinin olduğu görülmüştür (Yin 2009). Bu da araştırmacının veri toplamak için çeşitli yöntemler kullanmasını sağlamaktadır. Yin (2003)’e göre, vaka çalışmalarının tek bir kanıt kaynağıyla sınırlı olması gerekmez, çünkü daha iyi vaka çalışmalarının çoğu çeşitli kaynaklara dayanır. Bu

çalışmada gerekli kanıtları toplamak için toplanan belgeler, derinliğine görüşme sonuçları, doğrudan gözlemler ve anket yöntemi birlikte kullanılmıştır.

2.4 Çalışma Alanının Seçimi ve Tanımı

Çalışma; nüfus artışı, kentsel büyüme yapısı, arazi dağıtım sistemi ve kent çevrelerindeki altyapı tesisleri gibi yönlerden hemen hemen aynı arazi geliştirme özelliklerine sahip iki önemli şehirden seçilen iki vaka çalışmasını kapsamaktadır. Dar es Salaam ve Mwanza şehirleri benzer özellikleri nedeniyle konu ve araştırma sahası olarak belirlenmiştir. Bu şehirlerde; yüksek nüfus artışı, kentsel çevrelerinin hızlı büyümesi ve mekansal genişlik, gayrimenkul geliştirme projeleri için yatırım potansiyelleri, imar planı yapılmış parseller için yüksek talep, arazi ve sosyal altyapı hizmetlerinde gecikmeler yaşanmaktadır. Farklı kentsel arazi geliştirme amaçları için kentsel saçaklardan ve hatta yakın köylerden veya bu şehirlerin çevrelerindeki alanlarından büyük arazilerin talep edildiği ve kamulaştırıldığı gözlemlenmiştir. Hangi yöntemlerin uygulandığına, nasıl uygulandığına ve neden bu yaklaşımların tercih edildiğine dair gerçek hayattaki olguların incelenmesi ve araştırılması, özellikle araştırma konusu açısından büyük önem taşımaktadır.

İlk vaka çalışması, yine Temeke ve Kigamboni Belediye Meclisi ve ek olarak Ubungu Belediye Meclisinin bir kısmıyla sınırlandırılan Dar es Salaam şehrinde gerçekleştirilmiştir. Bu alanların derinlemesine çalışma için seçilmesinin nedeni; bu alanların arazi geliştirme ve arazi edinimi, konut geliştirme, kentsel arazi geliştirme ve sosyal altyapı geliştirme projeleri nedeniyle arazinin alt bölümlere ayrılması konularında daha fazla deneyime sahip olmalarıdır. Bu çalışmayla ilgili ikinci vaka çalışması, istatistiksel olarak Tanzania'nın Dar es Salaam'dan sonraki en fazla kentleşmiş ve kalabalık şehri olan Mwanza'da gerçekleştirilmiştir. Dar es Salaam şehrine kıyasla daha kalabalık ve kentleşmiş olan Mwanza şehri, Dar es Salaam şehrinde daha önce seçilen bölgelerde olduğu gibi, Ilemela İlçe Meclisi ile sınırlandırılmıştır. Bu iki yerin seçilmesinin nedeni, Tanzania'daki en kalabalık şehirler arasında yer alması ile kentsel arsalar ve altyapı tesislerinin mevcudiyeti de dahil olmak üzere hızlı kentsel arazi geliştirme sorunlarıyla karşı karşıya olmalarıdır. İki şehirden üç vakanın ele alınması, araştırmacıya iki şehirdeki kentsel ve arazi geliştirme tipolojileri, özellikle de arazi

geliştirme konusundaki deneyimleri keşfetme, paylaşma, arazi geliştirme ve arazi edinme yaklaşımlarında karşılaşılan zorluklar hakkında farklı görüşler toplama fırsatını vermiştir. Son olarak verilerdeki önyargıları azaltmak ve araştırma sonuçlarının tutarlılığını artırmak da hedeflerden biri olmuştur.

2.5 Örneklem Tasarımı ve Teknikleri

Amaçlı ve rastgele örneklem araştırmacı tarafından kullanılmış ve araştırma çalışmasında vakayı keşfetmek için uygun bulunmuştur. Katılımcıların seçimi ve örneklem tasarımı; zorunlu satın alma, arazi maliklerini yerinden etme veya fiziksel yer değiştirme, düzenleme ve kentsel arazi geliştirmede kullanılan diğer arazi geliştirme ve yeniden yerleşim yaklaşımları gibi geleneksel yaklaşımlarla arazi edinimini deneyimlemiş olan doğru grubu elde etmek için yararlı olmuştur. Arazi ve gayrimenkul geliştiricileri ve aktörleri, hukukçular ve karar vericiler, çalışmanın özel alanındaki akademisyenler, sivil toplum ve hükümet kuruluşlarından uzmanlar ve projeden etkilenen kişiler (PAP), altyapı projeleri, uydu kent geliştirme ve iyileştirme projeleri gibi arazi geliştirme projelerinde yer alan diğer aktörler ile veri toplama aşamasında görüşme yapılmıştır.

Örneklem büyüklüğü olarak 350 katılımcı belirlenmiş ve her belediyeye 50 katılımcı ile eşit olarak dağıtılmıştır. Temeke Belediye Meclisi, Kigamboni Belediye Meclisi, Kimara Mahallesi için Ubungu Belediye Meclisi ve Ilemela Belediye Meclisi 50’şer temsilci ile temsil edilmiştir. Ayrıca, normal anketleri tamamlamak için Google Forms platformunun yardımıyla çevrimiçi anket de hazırlanmış ve bu yolla 100 katılımcıya erişmek hedeflenmiştir.

Katılımcıların görüşme istekliliği veya isteksizliği, zaman faktörü, finansal kısıtlamalar, katılımcılara erişim kolaylığı ve ulaşılabilirlik gibi hususlar ve diğer ilişkili faktörler altında gerçekleşen saha çalışması sonucunda, hedeflenen katılımcı sayısından daha fazla katılımcıya ulaşılmış, ancak çevrimiçi anket uygulaması hedefin altında kalmıştır. Temeke Belediye Meclisinde 70 katılımcı ile yüksek sayıda katılım gözlenirken, Kigamboni Belediye Meclisinde hedeflenen 50 katılımcıdan sadece 13 gibi düşük

düzeyde katılım gerçekleşmiştir. Diğer yandan arazi edinimi, geliştirme projeleri ve yeniden yerleşim konularında nispeten deneyimli olan orta yaşlı gruptaki (34-43 yaş) kişiler, diğer gruplara kıyasla daha yüksek düzeyde saha çalışmasına katılma eğiliminde olmuşlardır.

2.6 Veri Toplama Yöntemleri

Vaka çalışması araştırma yönteminde, araştırmacı sadece görüşme, katılımcı gözlem ya da odak grup tartışmalarıyla sınırlı kalmaz; araştırma sorularını yanıtlamak üzere araştırma hedeflerine ulaşmak için gerekli gördüğünde anket ve deney gibi diğer yöntemleri de kullanabilmektedir (Yin 2009). Bu çalışmada hem nitel, hem de nicel veri toplama teknikleri birlikte kullanılarak karma araştırma yaklaşımı benimsenmiştir (Johnson vd. 2007). Nicel yaklaşımın “ne kadar” ve “kaç” gibi soruların yanıtlanmasında güçlü olduğu kabul edilirken, nitel yaklaşım tutumlar, algılar ve davranışlarla ilgili olan “neden” sorularını ele almada güçlüdür (Kitchin ve Tate 2013). Creswell (2014), araştırmacının tek bir yöntemle sınırlı kalmasına gerek olmadığını, çalışmada birden fazla yöntem uygulanarak bulguların anlaşılabilirliğini ve kolayca elde edilebileceğini ileri sürmektedir. Her bir yaklaşımın zayıf ve güçlü yönleri olduğundan, çeşitli yaklaşımları sentezlemek birbirini tamamlayacak, daha geniş ve güvenilir sonuçlar ortaya çıkaracak ve tek bir yaklaşımın kullanıldığı duruma kıyasla önyargı düzeyini de azaltabilecektir (Creswell 2009, Choy 2014).

Araştırma için veri toplamada karma yaklaşımın uygulanmasının nedeni, daha kapsamlı ve yeterli veri toplama olanağını elde etmek, sonuçları yeniden incelemek ve tek bir yaklaşım uygulandığında elde edilemeyecek daha özgün bilgilere ulaşmaktır. Hem birincil, hem de ikincil veriler, belgeleme araştırması, nicel ve nitel yaklaşımlar gibi çeşitli yollarla veri toplanmış ve çalışmada kullanılmıştır. Birincil veriler karma yaklaşımla toplanmıştır. Creswell (2009) ile Denzin ve Lincoln (2000) tarafından belirtildiği üzere, farklı veri toplama türlerinin kullanılması araştırma probleminin anlaşılmasını kolaylaştırmakta ve daha fazla ampirik materyal toplanması için fırsatlar sunmaktadır. Bununla birlikte araştırmada; hanehalkı anketleri, profesyonel uzman görüşleri ve belgelendirme gibi veri toplama araçları birlikte kullanılmıştır. Ancak Kovid-

19 pandemisinin yüzyüze etkileşimi ve görüşmeleri sınırlaması nedeniyle hanehalkı anketleri ve görüşmelerin sınırlı sayıda olması kaçınılmaz olmuştur. Araştırmada kullanılan iki önemli veri toplama aracı aşağıda kısaca açıklanmıştır:

2.6.1 Anketler

Anketler, bu çalışmada bilgi ve görüş toplamak için uygulanan birincil yöntem olarak seçilmiştir (Creswell, 2014). Arazi geliştirme ve arazi edinimi yaklaşımlarını yansıtan kapalı uçlu ve açık uçlu soruların karışımı ile soru formları objektif bir şekilde ele alınmış ve düzenlenmiştir (EK 1, EK 2, EK 3). Anketin uygulanması, daha önemli bir temsilci kitlesine ulaşmak için stratejik ve amaçlı olarak gerçekleştirilmiş ve projeden etkilenen kişilerin (PAP) tespiti veya araştırmanın kapsamına dahil olan bireylerin belirlenmesinde mahalle liderlerinin veya mahallenin ileri gelenlerinden yardım alınmıştır. Mahalle liderleri de çeşitli arazi geliştirme süreçlerine ve arazi edinimine dahil oldukları için, projelerden etkilenen kişilere ulaşmak ve onları tespit etmek daha kolay olmuştur.

Anketin tasarımı, temel olarak katılımcıların sosyoekonomik ve demografik özellikleri, arazi kaynaklarına erişimi, arazi mülkiyeti, arazi tasarruf sistemleri güvenliği, arazi geliştirme, arazi edinimi, arazi geliştirme yaklaşımlarının hanelerin geçim kaynakları üzerinde nasıl etkileri olduğu, arazi geliştirmenin arazi sahiplerini veya PAP veya PEK'i nasıl içerdiği ve tüm arazi edinimi ve arazi geliştirmeye ne ölçüde katkıda bulundukları veya katıldıkları konularında görüşlerini toplamaya odaklanmıştır. Son olarak, çeşitli sorular bölümü, katılımcıların konuya ilişkin daha fazla görüşlerini keşfetmeye, arazi edinimi ve arazi geliştirmeye alternatifler sunmaları için daha fazla seçenek sağlayan açık uçlu sorularla tasarlanmıştır (Angelsen ve Lund 2011). Creswell ve Clark (2018) tarafından da vurgulandığı üzere; açık uçlu sorular, kapalı uçlu sorulardan elde edilen sonuçları doğrulamak için kullanılmıştır. Buna ek olarak, veri toplama aralığını genişletmek ve görüşme formunda tasarlanmış normal anketlerle ulaşılamayan katılımcılarında farklı görüşlerini almak için “Google Forms” yardımıyla çevrimiçi anketler de yapılmıştır.

Anketlerde kullanılan dil ağırlıklı olarak Svahili dilidir. Çünkü uzmanlar dışındaki katılımcıların çoğu Svahili dilini ana dilleri olarak bilmektedir. Katılımcıların çoğunun cevapları Svahili dilinde yazılmış ve araştırmanın sunum gerekliliklerine uyması için İngilizce'ye ve ardından Türkçe'ye çevrilmiştir. Çevirileri, anlamlarını korumak ve orijinal anlamını ve katılımcıların görüş ve önerilerinin hatalı yorumlanmasını önlemek için görüşmelerin bizzat araştırmacı tarafından yapılmasına özen gösterilmiştir.

2.6.2 Mülakatlar

Mülakatlar, anketleri ve bilgi toplamada uygulanan diğer yaklaşımları tamamlamak ve aynı zamanda kentsel arazi geliştirme, kentsel planlama, gayrimenkul geliştirme ve danışmanlık, arazi ölçümü, değerlendirme ile arazi yönetimi ve idaresi disiplinleri alanındaki uzmanların görüşlerini almak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Görüşülen uzmanlar, konuyla ilgili bilgi ve deneyime sahip kamu, sivil toplum ve özel kuruluşların çalışmalarından seçilmiştir.

Katılımcıları özgür kılmak ve daha fazla çıktı elde etmek için belirli soruların rehberliğinde yarı yapılandırılmış görüşmeler kullanılmıştır. Yüzyüze görüşmeler ve kitlesel toplantıları kısıtlayan pandemi yasakları nedeniyle teknoloji destekli görüşmeler zorunlu olarak tercih edilmiştir. Telefon görüşmeleri, video telekonferans (zoom toplantısı gibi) yoluyla yapılan görüşmeler, arazi geliştirme uzmanlarının yanı sıra arazi edinimi, arazi kullanım planlaması ve arazi yönetimi ve geliştirmede karar verme konularında deneyimli kişilerin görüşlerini almak ve kolaylaştırmak için de uygulanmıştır. Farklı meslek gruplarından toplam 15 kişi ile mülakat gerçekleştirilmiştir. Katılımcılar, eski arazi komiseri (1), arazi komiseri yardımcısı (1), gayrimenkul danışmanı ve arazi geliştirme uzmanı (2), şehir planlama ve arazi geliştirme uzmanı (2), meclis üyeleri/milletvekilli (2), yetkili arazi memuru (2), değerlendirme uzmanı (2), arazi memuru (2) ve harita mühendisleri (2) gibi meslek dallarından uzmanlardan oluşmaktadır.

2.6.3 Arşiv araştırması

İkincil veriler ve kamunun verileri “gri literatür”, yayınlanmış ve yayınlanmamış diğer veri kaynaklarından elde edilen her türlü bilgi, çalışma öncesinde ve tüm süreç boyunca kullanılmıştır. İkincil veri kaynakları arasında arazi edinimi, arazi geliştirme, arazinin yeniden düzenlenmesi ve dünyadaki yenilikçi arazi geliştirme yaklaşımları ile ilgili literatür taraması da yer almaktadır. Tanzanya’da 2000 tarihli İnsan Yerleşimi ve Kalkınma Politikası, 1995 tarihli Ulusal Arazi Politikası, 1967 tarihli Arazi Edinim Kanunu, 4 ve 5 sayılı Arazi Kanunu ve Tanzanya’da arazi geliştirme ve arazi edinimini düzenleyen diğer arazi geliştirme stratejileri ve politikaları gibi arazi edinimi, geliştirme ve yerleşimlerle ilgili politika ve yasal araçlar büyük ölçüde araştırılmış ve kapsamlı bir şekilde incelenmiştir. Diğer kaynaklar arasında; kitaplar, makaleler ile yayınlanmış ve yayınlanmamış tezler ve ilgili internet veri kaynakları yer almaktadır. Ayrıca, Tanzanya Ulusal İstatistik Bürosu (NBS), BM-Habitat (Birleşmiş Milletler – Habitat), Dünya Bankası, FAO (Food and Agriculture Organization), UNDP (United Nations Development Programme), Uluslararası Haritacılar Federasyonu (FIG), Küresel Arazi Ağı Aracı (GNLT) ve benzeri ulusal ve uluslararası kuruluşlardan arazi geliştirme ve sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme ile ilgili istatistiksel, demografik ve diğer verileri sağlamak için uygun bulunan bütün veri kaynakları ve ilgili kayıtlardan yararlanılmıştır.

Verilerin çeşitli yaklaşımlar kullanılarak toplanması, araştırma çalışmasının kapsamlı bir şekilde anlaşılması için üçgenleme yoluyla verilerin doğrulanmasını ve farklı kaynaklardan elde edilen verilerin doğruluğunu mümkün kılmaktadır (Yin 1994). Görüşmeler gibi nitel veriler, anket yoluyla toplanan nicel veri kaynaklarının üçgenlenmesi için de analiz edilmiştir. Görüşme, gözlem ve raporlardan araştırma bulgularını tamamlamak veya desteklemek için yararlanılmıştır.

2.7 Veri İşleme, Analiz ve Değerlendirme Yaklaşımları

Hendricks (2006)’a göre veri analizi, sadece araştırma çalışmasının sonunda değil, araştırmanın başlangıcından sona ermesine kadar devam etmesi gereken sonsuz bir süreçtir. Veri işleme ve analizi, araştırma çalışmasının yol gösterici temeli olan araştırma

soruları, hedefler ve teorik çerçeve tarafından yönlendirilmiştir. Saha araştırmasından elde edilen veriler; hem nitel, hem de nicel veri analizi programları ve yaklaşımları yardımıyla kodlanmış, analiz ve değerlendirme yapılmıştır.

Birincil veriler ve projeden etkilenen kişilerden, uzmanlardan ve diğer arazi geliştirme aktörleri ile paydaşlar ve karar vericilerden toplanan bütün veriler; Ms. Office-Word, Ms. Office-Excel ve SPSS 26.0 programları gibi farklı programlar aracılığıyla analiz edilmiştir. Nicel veriler, nicel bilgileri elde etmek için ortalamalar, yüzdelere, oranlar, Ki-Kare testi, korelasyon analizi, açıklayıcı faktör analizi, içi tutarlılık düzeyi (yüksek korelasyon) güvenilirlik testi ve çapraz tablolar gibi tanımlayıcı istatistiksel yöntemler kullanılarak analiz edilmiş ve genel değerlendirme yapılmıştır. Frekans analizleri, veri toplama sürecinde her bir soruya yanıt verenlerin sayısının özetlemek için kullanılmış ve veri analizi sonucunda elde edilen bilgileri sunmak için farklı sunum tekniklerinden de yararlanılmıştır. Bütün veriler ve ilgili bilgiler, verilerin düzgün bir şekilde sunulmasına ve yorumlanmasına olanak tanımak ve karşılaştırmalar için daha geniş bir alan sağlamak için çizelgeler, grafikler ve şekillerle sunulmuştur. Her iki yöntem de Tanzanya’da sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme yöntemi için uygun arazi geliştirme yaklaşımı ve yenilikçi stratejiler önererek tavsiyelerin oluşturulmasında etkili olmuştur. Kaynak araştırması, idari kayıtların değerlendirilmesi ve saha çalışmaları sonuçlarına göre gelişmekte olan ülkelerde ve özellikle Tanzanya’da kentsel gelişme ve sürdürülebilirlik hedefleri açısından imar planlama ve arazi geliştirme ilkeleri ve yaklaşımları ortaya konulmuş ve önerilen modelin mevcut geleneksel yöntemlere oranla avantajları ve/veya dezavantajları da tartışılmıştır. Bu çerçevede gelişmekte olan ülkelerde AYD yaklaşımlarının kullanım olanakları ve başarı koşulları da irdelenmiş ve son olarak uluslararası örgütlerin gündemlerinde AYD yaklaşımlarının yer alması gerekliliği üzerinde durulmuştur.

3. KAVRAMSAL VE KURUMSAL TEMELLER VE UYGULAMALARI

3.1 Arazi Geliştirme: Teorik Bakış Açısıyla Verimlilik ve Eşitlikçi Uygulamalar

Kavramsal ve teorik bakış açıları bağlamında başarılı ve sürdürülebilir bir kentsel arazi geliştirme yaklaşımı olarak kentsel arazinin yeniden düzenlenmesinin analizine ve incelenmesine bu bölümde daha fazla yer verilmektedir. Teori ve literatür bağlamında örneklendirilmiş olan arazinin yeniden düzenlenmesi tekniklerini kullanarak arazi sahiplerinin sosyal ve ekonomik yönlerini göz önünde bulundurarak kentsel gelişme için bütünsel yaklaşımın net bir şekilde ortaya konulması hedeflenmektedir. Araştırmada teorik ve kavramsal çerçevenin güçlendirilmesi, araştırılan konu hakkında yeterli bilgi vermekte ve veri toplama için temel oluşturmaya yardımcı olmaktadır.

3.1.1 Arazi geliştirme kavramı

Arazi geliştirme, arazi yönetimi olarak adlandırılan (Van de Krabben ve Jacobs 2013) çalışma alanının temel kavramları ve uygulamalarından biridir. Diğer bir ifade ile arazi yönetiminde başlıca beş ana fonksiyonundan (arazi mülkiyeti (kadaastro-tapu-mülkiyet hakları), arazi kullanımı (kent-kırsal arazi planlaması, uygulama ve politikalar), arazi geliştirme (planların uygulanması, imar-izleme-denetimler), arazi değeri (arazilerin değerlerinin tespiti, değer değişimi ve değer haritalarının üretimi) ve arazi bilgi altyapısı (coğrafi bilgi sistemleri, veri tabanı oluşturma ve dinamik veri tabanı yönetimi) birinin arazi geliştirme olduğu bilinmektedir (Enemark 2001). Arazi geliştirme sürecinin başarı ile tamamlanabilmesi için öncelikle mülkiyet, kullanım, değer ve bilgi altyapısı gibi diğer bileşenlerin de tamamlanmış olması zorunlu olacaktır.

Özellikle kentleşmenin ve kentsel gelişmenin daha büyük bir hızla gerçekleştiği zamanda arazi geliştirme, sorunsuz bir şekilde sürdürülebilirliğine olanak sağlayan ve ekonomiye hayat veren bir eylem olarak görülmektedir. Kültürel ve sosyal, nüfus artışı ve ekonomik büyüme ihtiyaçları kapsamında süreç içerisinde gelişen bir kavramdır (Tan ve Heerink 2017). Kentleşme için ihtiyaç duyulan arazi arzını kapsayan bir süreçtir (Monk vd. 2013).

Süreç içerisinde, altyapılı imar parseline olan talep önemli ölçüde artabilir ve belirli kentsel alanlarda mevcut altyapı ve arazi kullanımının planlanması, geliştirilmesi ve yeniden düzenlenmesi veya eski kullanılmış arazilerin yeniden geliştirilmesi çeşitli nedenlerle yetersiz kalabilmektedir. Bu durum arazi geliştirme sürecinin kaçınılmaz ve sürekli olmasını sağlayabilmektedir (Van de Krabben ve Jacobs 2013). Ekonomik kalkınma ve kentsel gelişme çerçevesinde arazi geliştirme beklentisinin kaçınılmaz bir süreç olduğu bilinen bir gerçektir (Tan ve Heerink 2017).

Arazi geliştirme; fiziksel arazi yapıları, arazi hakları, arazi ve yapıların maddi ve sembolik değerlerinin finansal kaynak ve yasal düzenlemeler yoluyla hem işletmeler, hem de kamu otoritesinin çabalarından kaynaklanan dönüşümünü içermektedir (Türk ve Korthals Altes 2010, 2011). Etkin ve verimli kullanım kavramı; arazi sınırları ve kullanımının değiştirilmesi, imar ve piyasa baskılarını içerecek şekilde imar faaliyetleri ve arazi geliştirme sürecinde uygun bir arazi kullanım mekanizmasının benimsenmesini içermektedir. Bu nedenle arazi geliştirme, bütün toplumun refahına katkı sağlamaktadır (Hong ve Needham 2007).

3.1.2 Arazi toplulaştırma ve arazi edinimi

Arazi geliştirme süreci; arazi sahiplerinden arazi edinimi, hazırlık çalışmaları, caddeler, sokaklar, otoparklar, toplu taşıma yolları, meydan ve yeşil alanlar için arazi kullanım olanaklarının tespit edilmesi, yapı inşaatı için uygun arsalar ve hizmet alanlarının belirlenmesi ile iyi planlanmış arazi dağıtım işlemlerini içermektedir (Golland 2003'ten aktaran Louw 2008). Arazi toplulaştırmanın önemli özelliklerinden biri de, arazi geliştirme veya yeniden geliştirme ve altyapı hizmetlerinin sağlanması için gerekli arazilerin satın alınması ve arazi mülkiyetindeki değişiklikleri içermesidir (Louw 2008). Arazi toplulaştırma aynı zamanda, pasif arazi sahiplerinden aktif arazi sahiplerine kadar devam eden arazi edinme sürecidir. Burada aktif arazi sahipleri eyleme geçenlerdir. Hatta pasif arazi sahiplerini eyleme geçmeleri yönünde arazilerini geliştirmeye teşvik edenlerdir (Louw 2008, Van de Krabben ve Jacobs 2013). Mülk sahiplerinden arazinin satın alınmasına, arazi edinimi veya arazi toplulaştırma adı verilmekte ve bu nedenle yerel ve merkezi kamu otoritelerinin de sürece dahil olma olasılığı yüksek bulunmaktadır.

Arazi ediniminde; zorunlu satın alma (kamulaştırma), gönüllü satış, ön alım hakkı, arazi bankacılığı ve arazinin yeniden düzenlenmesi yaygın olarak kullanılan yöntemler arasında sayılmaktadır (Alterman 2007, Türk ve Altes 2010, 2011, Wallace 2010, Abd-Elkawy 2018, Tiwari vd. 2020).

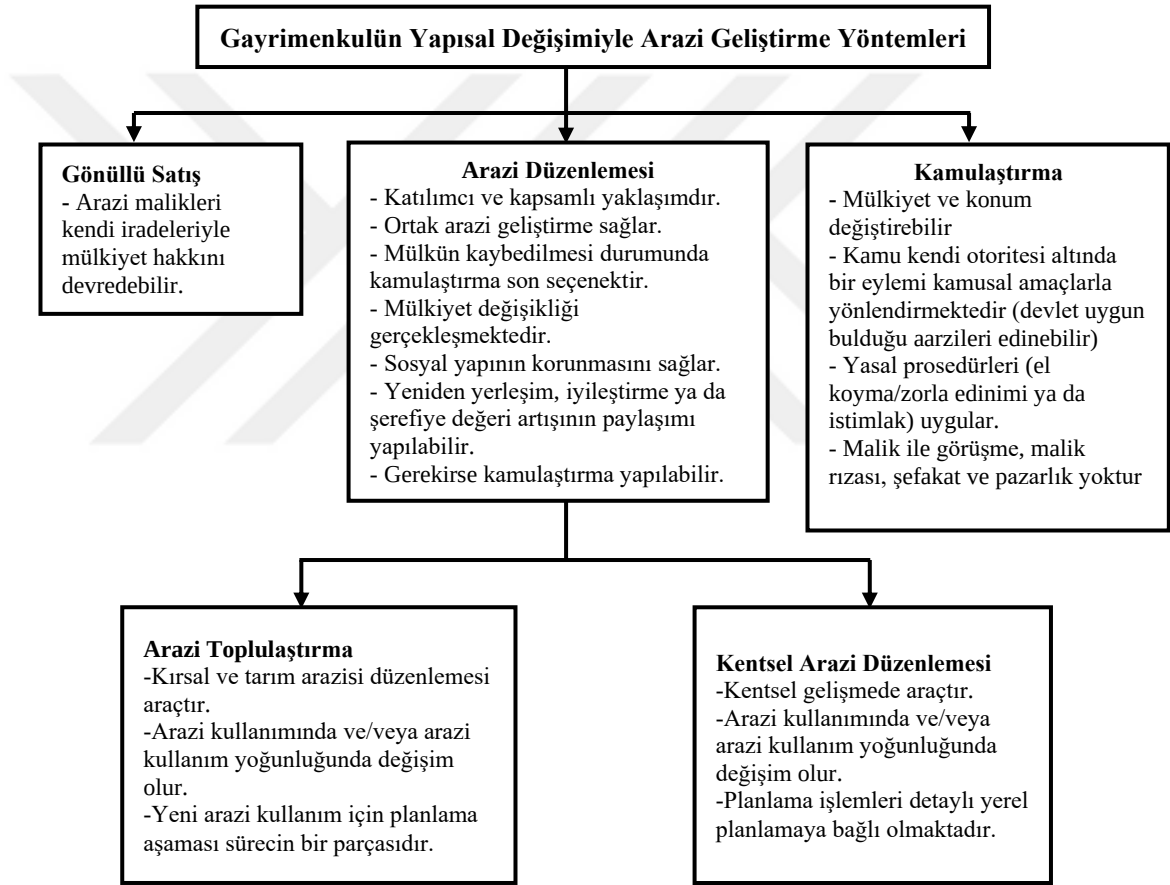
Arazinin yeniden düzenlenmesi konusundaki en son yaklaşım, ilk arazi sahibini önceliklendirmekte ve inşaat için uygun arazi üzerinde mülkiyet haklarına sahip olmalarına izin vermektedir (Türk ve Altes 2010, 2011). Bununla birlikte, geleneksel arazi toplulaştırma yöntemleriyle (kamulaştırma gibi) araziye toplulaştırmak geliştirme sürecinin tamamı için önemli bir ön maliyet gerektirmekte ve genellikle kamu bütçesi üzerinde yük oluşturmaktadır (Yılmaz vd. 2015). Ayrıca, diğer zorluklarla birlikte kentsel gelişme ile ilgili yetkili kurumların içinde bulundukları mali zorluklar, arazi sahiplerinin arazi üzerindeki haklarının yitirilmesi eğilimini ve hatta arazi yeniden dağılımının iyileştirilmesi (improvement of land distribution) yaklaşımı ile arazi değeri artışlarının dağılımı konusundaki anlaşmazlıkları artırıcı etki yaparak arazi toplulaştırma işlemlerini zorlaştırabilmektedir.

3.2 Arazi Geliştirme Modelleri ve Arazi Toplulaştırma Yöntemleri

Kentsel arazi arzı ve altyapı yatırımları için arazi toplulaştırması, genellikle gönüllü satış ve kamulaştırma şeklinde iki yaklaşımla gerçekleştirilmektedir (Hong ve Needham 2007, Gozalvo Zamorano ve Muñoz Gielen 2017, Yoshino vd. 2018). Gönüllü satış anlaşması aslında arazi transferini kolaylaştıran tamamen piyasa koşullarına bağlı iken, kamulaştırma yaklaşımı arazi edinimini sağlayabilmek için zorlayıcı araçların uygulandığı hiyerarşik yaklaşımı tanımlamaktadır (Şekil 3.1) (Yamralıoğlu ve Uzun 1996, Yoshino vd. 2018).

Ülkelerin koşullarına göre arazi toplulaştırma araçları üç ana gruba ayrılabilir. Bunlar; (i) gönüllü satış anlaşması (anlaşma ile arazi edinimi), (ii) zorunlu arazi edinimi (kamulaştırma veya otorite etkisi), (iii) yeniden arazi düzenlemesi (Yomralıoğlu ve Uzun 1996, Türk 2004, Alterman 2007, Wallace 2010, Abd-Elkawy 2018). Arazi geliştirme modelinin uygulama düzeyi, esas olarak ülkenin yasal ve kurumsal şartlarına bağlıdır

(O'Brien vd. 2020). Bununla birlikte, zorunlu arazi edinimi ve gönüllü satış anlaşmaları çerçevesinde mülkiyet devrini sağlamak için piyasa tarafından belirlenen değer dikkate alınmalıdır. Zorunlu arazi edinimi kamu otoritesinin gücü ile gerçekleştirilmesine karşın, diğeri anlaşma şeklinde veya gönüllülük esasına dayanmaktadır. Diğer yandan zorunlu edinim sürecinde değerlendirme işlemlerinin uluslararası standartlara uygun olarak yapılamaması, ödenen bedel veya tazminatın genellikle etkilenen kişilerce yeterli bulunmaması ve ödemenin zamanında yapılamaması, zorunlu edinime dayalı arazi geliştirme modellerinin zayıf yönlerini ve sorun alanlarını teşkil etmektedir.



Şekil 3.1 Arazi geliştirme sürecinde mülkiyet hakkının yapısal değişimi

3.2.1 Zorunlu arazi edinimi (veya kamulaştırma)

Zorunlu arazi edinimi veya kamulaştırma; hükümetin kamu kullanımı için arazi sahiplerinin iradesi dışında özel mülkiyetteki taşınmazları almak için yasal yetkiye sahip

olduğu bir süreci ifade etmektedir (Keith vd. 2008, Lindsay 2012). Gönüllü anlaşma ile arazi edinimi etkisiz olarak değerlendirildiğinde, kamu ve/veya toplum yararına arazi haklarını almak için, devlet kendi otoritesi altında zorunlu arazi edinimi ile arazileri kendi tasarrufuna geçirmesi eylemidir (Hong ve Needham 2007, Keith vd. 2008, Lindsay 2012). Yollar, köprüler, kanallar, otoyollar, demiryolları, rıhtımlar ve havaalanları gibi ulaşım projelerinde arazi geliştirme ve altyapı yatırımları; okullar, kütüphaneler, hastaneler, fabrikalar, dini kurumlar ve toplu konutlar gibi kamu binaları; su, kanalizasyon, elektrik, gaz, iletişim, sulama ve drenaj, barajlar ve rezervuarlar gibi kamu projeleri; halka açık parklar, oyun alanları, bahçeler ve açık alanlar, spor tesisleri ve mezarlıklar; savunma amaçlı ve diğer kamu altyapıları için gerekli olan arazilerin ediniminde sıklıkla kamulaştırma yoluna gidilebilmektedir (Hong ve Needham 2007, Keith vd. 2008, Lindsay 2012, Van Der Krabben vd. 2020). Ancak birçok ülkede “kamu yararı” kavramı hala tartışılmaktadır. Kamu otoritesi, özel mülkiyetteki araziye kamuya fayda sağlayacağı gerekçesiyle satın aldığı ve devamında araziye özel geliştiricilere ve büyük yatırımcılara devrettiğinde, daha tartışmalı bir durum ortaya çıkmaktadır (Keith vd. 2008).

Zorunlu edinim, ülkelerin geleneğine ve yasal düzenlemelerine bağlı olarak çeşitli adlarla anılmaktadır. Bunlardan bazıları; zorunlu satın alma (İngiltere, Yeni Zelanda); kamulaştırma veya istimlak hakkı (Kanada, Güney Afrika, İsrail); arazi alımları, tahliye veya geri alım gibidir (Keith vd. 2008, Viitanen ve Kakulu 2008, Lindsay 2012, Van Der Krabben vd. 2020). Arazi edinme sürecinde yasal yapı ve meydana gelen kayıp veya yerinden edilenlerin nitelikleri dikkate alınarak arazi sahiplerinin arazileri veya mülkleri üzerinde sona eren hak ve kayıpların tazmin edilmesi beklenmektedir. Özel mülk sahipleri tazminat karşılığında mülkiyet haklarını kamuya aktarma eğiliminde olabilmektedirler (Ndjovu 2016).

Tazminatta uyulması gereken esas ve normlar, ortaya çıkan şiddet, memnuniyetsizlik ve proje karşıtlığından kaçınmak için adalet ilkelerine ve iyi yönetim standartlarına bağlı kalarak ve bütün yasal normları koruyarak, projeden etkilenen kişileri asgari süreç öncesi ekonomik durumları ve yaşam koşulları seviyesinde tutmak olmalıdır (Anonymous 2003, Keith vd. 2008, Lindsay 2012, Hoops 2014, Ndjovu 2016). Bununla birlikte, zorunlu satın

alma uygulaması, birçok uygulamada sosyal direnci artırmış ve maliklerde önemli endişelere neden olmuş, finansal kısıtlamalar gibi çeşitli nedenlerle kentsel arazi geliştirme için arazi edinimi yönünde bazı zorluklarla karşılaşmıştır (Alterman 2007, 2012, Hong ve Brain 2012, Locke ve Henley 2016). Bu eleştiriler; el konulan araziler için yetersiz tazminatların tespiti ve ödemelerin gecikmesi gibi arazi tazminatının belirlenmesindeki adaletsizlik (Ndjovu 2003, 2016, Kombe 2010, Kusiluka vd. 2011, Msangi 2011); iyi yönetim sorunları eksikliği (Kironde 2009, 2015); tam, adil ve zamanında tazminatın ödenmesi gibi ilkelere uyulmasındaki zorluklar (Makupa ve Alananga 2018) olarak sıralanabilir.

3.2.2 Genel bir yaklaşımla AYD teknikleri

AYD modelleri; Avrupa ülkelerinde özellikle Almanya’da başarılı ve yaygın bir yöntem olarak geliştirilmiş ve Japonya, Tayvan, İsrail ve diğer Asya ülkelerinde de genel kabul görmüştür (Larsson 1997, R. Müller-jökel 2004, Home 2007, Yılmaz ve Demir 2015). AYD; aynı zamanda toplumsal / müşterek arazi gelişimi olarak da adlandırılır (Larsson 1997). Birçok ülke tarafından etkin kentsel gelişmede daha katılımcı, kapsayıcı ve katılımın teşvik edilmesi için bir araç olarak da kullanılmıştır (Lemmen vd. 2017). AYD kavramı; arazi toplama, arazi reformu, arazi parselasyonu ve yeniden parselasyon, Kukaku Seiri (KS) (Japonya), Umlegung (Almanya-Yeniden Tahsis) gibi kavramlarla ifade edilmektedir. Arazinin geliştirilmesi ve dağıtık arazilerin belirli bir alanda farklı mülkiyet altında yeniden düzenleme işlevi nedeniyle Almanya’da Umlegung ve Japonya’da “şehir planlamanın anası” olarak adlandırılmaktadır (Sorensen 1999, 2000, Müller-jöker 2004, De Souza 2018). Bu kavramlar arasındaki farklılıklar çoğunlukla belirli bir yer veya ülke tarafından seçilen arazi yönetimi ve idaresinin özgünlüğü ve kültürel uygulamasına bağlı bulunmaktadır (Larsson 1997, Anonymous 2007, Home 2016).

Birçok ülkede AYD; özellikle zorunlu satın alma yöntemiyle uygulanması ve altyapı tedariki için kamu fonlarının bulunmadığı durumlarda, arazi geliştirme ve arazi toplulaştırma amacıyla tercih edilen yasal bir araçtır (Home 2016). Kentsel gelişme için geleneksel yaklaşımlarda (kamulaştırma, el koyma ya da istimlak gibi) yaşanan sorunları

çözmek amacıyla uygulanmaktadır (Li ve Li 2007). Arazi ve arsa düzenlemesi yoluyla yapılan imar planı uygulamalarının, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından ideal bir yöntem olduğu herkes tarafından kabul edilmektedir (Çete 2010).

Arazi düzenlemesi, projeden etkilenen kişilerin sürece dahil edebilmesi ve projeden etkilenen kişilere arsa gelişimine kendi rızaları ile katkı sağlama fırsatı vermesi nedeni ile de geleneksel arazi edinme yöntemlerine göre daha iyi sonuçlar vermektedir (Sorensen 2007). AYD yöntemi, geleneksel kentsel dönüşüm modellerinin belirli işlevlerini yerine getirmedeki arazi toplulaştırma, kendi kendini finanse etme ve sosyal sermayenin korunması potansiyelleriyle karşılaştırılmıştır (Türk ve Altes 2010). Aynı zamanda AYD, kentsel yenilenmede arazi edinimi için etkili yaklaşım olarak tanımlanan, kentsel gelişme sürecini tetikleyen, iyi yönetim ile yasal standartlara uyarak arazi geliştirmeye olanak sağlayan ve insan haklarını koruyan bir yaklaşım olarak ortaya çıkmaktadır (Home 2007). Arazi düzenleme yaklaşımları ve kavramlarındaki farklılıklar, daha çok ülkeler arasında ortaya çıkan farklı kurumsal düzenlemeler ve uygulamalara bağlı kültürel farklılıklara dayanmaktadır (Li ve Li 2007).

Almanya’da, kamu kurumları (belediyeler) tarafından arazi sahiplerinin projeye katılmaları gereken bir yaklaşım olarak başlatılan yeniden tahsis veya paylaşırma (Umlegung) olarak adlandırılan AYD’de, uygulamanın potansiyel faydaları, uygulama alanındaki arazilerin sahipleri arasında dağıtılmakta (Yomralıoğlu 1993, Müller-jökel 2004, de Wolff 2013) ve bu yaklaşım oldukça adil olarak değerlendirilmektedir.

Fransa’da AYD, Association Foncière Urbaine Autorisée (Yetkili Kentsel Arazi Derneği) tarafından gerçekleştirilmektedir. Ülkede Almanya uygulamasının aksine, esas olarak arazi sahiplerinin sorumluluğunda, ekonomik kazanımların uygulanması ve paylaşımı yapılmaktadır (Larsson 1997). İnisiyatif belediye tarafından alınabileceği gibi, gönüllü bir dernek aracılığıyla özel çıkar sahipleri tarafından da alınmaktadır. Fransa AYD modeli, arazi sahiplerine daha fazla güç verme eğilimindedir ve Almanya yaklaşımına (Umlegung) kıyasla risk setlerini içerirken, uygulanması daha uzun zaman alıcı bir model olarak bilinmektedir (Larsson 1997, de Wolff 2013).

Japonya’da arazi yeniden düzenlemesi “Kukaku Seiri” (KS) olarak bilinmektedir. Almanya ve Fransa uygulamalarının aksine, KS modeli yalnızca kamu sektörü veya özel sektör için tasarlanmamıştır. Ülkede 19. yüzyıldan bu yana yeni şehir gelişimi, kentsel dönüşüm ve birçok altyapı yatırım projelerinin gerçekleştirilmesi için bu model kullanılmıştır (Sorensen 2007). Almanya’nın aksine yerel yönetimler, kamu işletmeleri, büyük özel girişimler ve sıradan arazi sahipleri inisiyatif alabilir ve yerel yönetimlerin projelerinde öncülük yaparak yeniden düzenleme çalışmasını gerçekleştirebilirler (Larsson 1997, Sorensen 2007, Home 2016).

Çin’de AYD yöntemi, kırsal arazilerin kentsel arazilere dönüştürülmesi ve bu değişimin kentsel gelişme sürecinde yararlanılan yeni bir model olarak gözlenmektedir (Tan ve Heerink 2017). Çin’de devlet, arazi düzenlemesini kırsal araziden vazgeçme ve kentsel arazi oluşturma arasında bir bağlantı olarak uygulamaktadır. Burada kentsel arazi temini, tarım arazilerini işgal eden yasal bir kentsel genişleme olarak değerlendirilmekte, kırsal arazinin yeniden geliştirilmesi ve bu şekilde elde edilen tarım arazilerinin kentsel alanların genişlemesinde kullanılmaktadır (Tan ve Heerink 2017). Çin’deki arazi düzenleme yöntemi (LUTRG)’nde, en az kırsal araziden kentsel araziye dönüştürülen arazi miktarı kadar kırsal ekilebilir arazi oluşturulması da gerekmektedir (Yuen 2014). Kentsel büyüme için esas olarak arazinin halkın kolektif bir mülkiyete tabi olduğu kırsal alanlarda tarım arazilerinden sağlanmaktadır. Kentsel büyüme ile azalan tarım arazilerinin eşdeğer miktarının kırsal arazi yeniden düzenlemesi yoluyla başka bir yerden elde edilmesi mümkün kılınmaktadır (Tan ve Heerink 2017). Çin’deki kırsal arazinin kolektif mülkiyeti ve kentsel arazinin devlet mülkiyetinde olması nedeniyle arazi yeniden düzenlenmesi devlet tarafından kontrol edilmektedir (Li ve Li 2007). Bu nedenle, Çin’de AYD ilgili kamu kurumları liderliğinde yapılan bir arazi düzenleme uygulaması olarak da tanımlanmaktadır.

Arazi düzenlemesi kavramı ile ilgili İngilizcede tercih edilen terim, land readjustment (arazi düzenlemesi), 1979’da Tayvan’da yapılan bir konferansta kabul edilmiştir. Aynı veya benzer yaklaşımlar, dünyanın çeşitli yerlerinde farklı isimler altında tanımlanmış ve uygulamaya taşınmıştır. Bu kavramlardan bazıları; Avustralya’da “land pooling (arazi havuzu)”, Almanya’da “umlegung, baulandumlegung”, Hindistan’da “town planning

scheme, plot reconstitution (şehir planlama)", Endonezya'da "penyesuaian lahan", Japonya'da "kukaku seiri, 区画整理", İspanya'da "reajuste de suelos", Tayvan ve Güney Asya'da "arazi toplulaştırma" ve Türkiye'de "arazi ve arsa düzenlemesi" olarak sıralanabilir (Anonymous 2016b). Farklı ülkelerde arazilerin yeniden düzenlenmesi ve imar parselleri üretim süreci için farklı kavramlar kullanılması ve görevli/yetkili kurumların farklılaşmasına karşın, düzenleme işlemlerinin temel esasları ve ana aktörleri büyük ölçüde benzerlik göstermektedir.

3.2.3 Arazi yeniden düzenlemesi kavramının kapsamı ve sınırları

Araziyi yeniden düzenleme, farklı insanlara ait arazilerin dağınık ve düzensiz arsalarını gruplandırarak düzensiz kırsal arazileri bir araya getirerek, yollar ve diğer kamu altyapılarının oluşturulduğu, en sonunda arazinin kentsel arazi gelişimine uygun olarak oluşturulduğu bir yöntemdir (Larsson 1997, Home 2007). Araziyi yeniden düzenleme projesi sınırları içerisinde yer alan her arazi sahibi için yol, park gibi kamu alanları ve gerekli altyapının kullanılabilirliğini desteklemek için kendi arazilerinden belirli bir miktarda arazi katkıda bulunmalarının yanı sıra tüm araziyi yeniden düzenleme sürecini finanse etmek için rezerv arazi için de katkıda bulunmaları gerekmektedir (Archer 1992, Mittal 2014). Başka bir tanım Sorensen (1999) tarafından; "bir grup arazi sahibinin araziyi geliştirmek veya yeniden geliştirmek için güçlerini birleştirebileceği bir yöntem" olarak tanımlanmıştır. Arazi sahiplerinin dağınık ve düzensiz tarım ya da kırsal arazilerinin mülkiyetini bir araya getirdiği, yollar ve ana altyapı inşa ettikleri ve daha sonra arazinin kentsel altyapılı imar parsellerine bölündüğü bir süreçtir. Her gayrimenkul sahibi, yollar, parklar ve diğer kamusal alanlar ve rezerv arazi için alan sağlamak üzere önceki sahip olduğu arazilerinin belirli bir kısmı ile katkıda bulunmalıdır. Rezerv arazi; planlama, idare ve inşaat masraflarını karşılamak için projenin sonunda satışa" da konu olabilmektedir.

Arazinin yeniden düzenlenmesinin özü, planlama yoluyla uygun arazi geliştirme yapmaya dayanır. Arazi geliştirme maliyetlerini geri kazanmak için mali mekanizmalara ve arazi sahipleri ile geliştiriciler arasında maliyet ve arazi geliştirme kazançlarının veya

iyileştirmelerinin dağıtımı yaklaşımları uygulanır (Archer 1992, Home 2007). Ancak geleneksel yaklaşımların uygulamaları, özellikle hızlı büyüyen şehirlerde istenen sonuçları verememekte ve sonuç olarak uygun altyapılar ile sürdürülebilir kentsel büyümeyi desteklemek için arazi düzenlemesi gibi orta seviyeli bir yaklaşımın uygulanabilmesi önerilmektedir (Türk ve Korthals Altes 2010, 2011). Arazinin yeniden düzenlenmesi kamu kesiminin, özellikle gelişmekte olan ülkelerde kentsel arazi gelişimindeki piyasa başarısızlıkları nedeniyle geleneksel yaklaşımların neden oldukları sorunlara potansiyel bir çözüm yolu olarak arazi toplulaştırma bir seçenek olarak başvurabilecek iyi bir politika olarak değerlendirilebilir (Türk ve Korthals Altes 2010, 2011, Hong ve Needham 2012).

Araziyi yeniden düzenleme, literatürde defalarca akademik önemi vurgulanan bir kavram olmuştur (Doebele 1982, Archer 1992, Agrawal 1999, Sorensen 1999,2000, Türk, 2005,2007,2008, Home 2007, Alterman 2007,2012, Needham2007, Van Der Krabben ve Needham 2012, Mathur 2013a, 2013b, Tiwari vd. 2020). Diğer yandan uluslararası örgütlerden UN-Habitat (2012, 2018), Dünya Bankası (2014), Lincoln Arazi Politikası Enstitüsü (Hong ve Brain 2012), Japonya Uluslararası İş Birliği Ajansı (JICA) ve Asya Kalkınma Bankası Enstitüsü (ADBİ) gibi çeşitli uluslararası kuruluşlar tarafından önemsenmekte ve sürdürülebilir, kapsamlı ve katılımcı kentsel arazi gelişimi için kurumsal bir yaklaşım olarak görülmektedir (Van Der Krabben, 2020, Tiwari vd. 2020). AYD aynı zamanda büyük altyapı yatırımlarına duyulan ihtiyacın vazgeçilmez ve gerekli olduğu gelişmekte olan ülkelerde hızlı kentleşmenin neden olduğu arazi geliştirme ihtiyacına hizmet eden bir arazi yönetim aracıdır (Gielen 2016). AYD, kamusal hizmet amaçlı arazi kamulaştırma, bağış ve gönüllü takas gibi geleneksel yaklaşımlara kıyasla yerel yönetimlere kentsel arazi arzını sağlamada hizmet edebilecek alternatif bir yöntem olarak da kabul edilmektedir (Çizelge 3.1) (Alterman 2007, Hong ve Needham 2007, Türk 2008, Gielen 2016).

3.3 Arazi Dağıtım Teorileri (Land Distribution Theories)

Arazi dağıtım teorisi esas olarak sosyal, ekonomik ve nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak ve gelişme için ayrılmış araziye yönelik talep güçleri tarafından yönlendirilmektedir.

Uluslararası Haritacılar Federasyonu'na (FIG) göre arazi talebi temelde sosyal ve ekonomik güçler gibi unsurlar tarafından yaratılmaktadır (Wallace 2010). Arazi talebi, esas olarak kamu çıkarlarını veya özel çıkarları karşılamak için arazi geliştirme veya yeniden geliştirme başarısına odaklanmaktadır. Bu nedenle, arazi dağıtım teorisi, arazinin farklı sosyal ve ekonomik ihtiyaçlar için nasıl kullanılabilir hale getirildiğiyle ilgilidir (Wallace 2010, Msangi 2011, Lupala ve Chiwanga 2014).

Çizelge 3.1 Farklı arazi toplulaştırma yöntemlerinin karşılaştırılması (Hong 2007a, Hong ve Brain 2012, Alterman 2007'dan derleyen Hoyos 2015).

Nitelik /Yöntem	Arazinin Yeniden Düzenlenmesi	Zorunlu Satış	Arazi Bankacılığı
Toplulaştırma yöntemi	Arazi sahiplerinin katılımı	Kamulaştırma, zorunlu satın alma	Ticari satış
İşlem yöntemi (alım satım yöntemi)	Arazi bazlı işlem	Tazminat, nakit ödeme	Nakit bazlı işlem
Ödeme zamanı	Projeyi bitirdikten sonra	Projeye başlamadan önce	Projeye başlamadan önce
Değer	Gelecekteki piyasa değeri	Değerleme sorunu	Piyasa değeri
Nakit akış sonucu	Kendi kendini finanse eden	Yüksek yatırım	Yüksek yatırım
Uzlaşma	Çok taraflı	Tek taraflı	İkili
Uzlaşma/müzakere süresi	Uzun	Uzun	Kısa
Maliklerin sürece dâhil edilmesi	Hak sahipleri dâhil	Yeniden yerleştirme veya mülkiyet hakkını satın alma	Yeniden yerleştirme veya mülkiyet hakkını satın alma
Topluluk	Korunmuş	Yeniden oluşturma	Yeniden oluşturma ve soylulaştırma
Siyasi görüş	Olumlu	Olumsuz	Farklı görüşler
İşlem maliyetleri	Düşük	Yüksek	Yüksek
Gerekli kaynaklar	Arazi sahiplerini katılmaya ikna etmek için müzakere gücü	Tazminat için bütçe olanakları	Arazi edinme için bütçe olanakları

FIG'e göre ister kamu, ister özel amaçları doğrultusunda olsun, arazi dağıtım teorisine yönelik standart araçlar, piyasa edinim sistemleri ve insan haklarına dayalı edinim modelleri gibi iki modelin kapsamında değerlendirilmektedir (Wallace 2010). Arazi dağıtım teorisi kapsamında ele alınan iki modelde, çeşitli gelişim ihtiyaçları için arazi sahiplerinden arazi arayanlar tarafından arazinin nasıl elde edilebileceğini gösternesini bakımından önemli görülmektedir (Msangi 2011). Piyasa yaklaşımı modelinde, arazi edinimi ve teslimi için tazminat (bedel) miktarını belirlemede talep ve arz güçleri üzerinde çalışılmaktadır. İnsan haklarına dayalı satın alma modelinde ise, tazminatı (bedeli) belirlemek için piyasaya dayalı çözümler kullanan gayri resmi arazi piyasalarının hâkim olduğu ülkelerin zorluklarını çözmeye odaklanmıştır.

İnsan haklarına dayalı edinim modeli, arazileri üzerinde yasal hakları olan veya olmayan arazi sahiplerini koruma açısından arazi dağıtım sürecini ele almaktadır (Wallace 2010). Piyasaya dayalı modelin işleyişi, kentsel genişleme için arazi sağlamada arazi piyasasının etkin ve verimli çalışmasına görece daha fazla bağlıdır (Wallace 2010). Ancak, gelişmekte olan ekonomilerin çoğu gayri resmi arazi piyasaları altında faaliyetlerin gerçekleşmesi ve zor bir arazi dağıtım mekanizması olarak pazara dayalı yaklaşım için aşağıdaki çıkmazları nedeniyle başarısız olmasını engellemektedir (Wallace 2010). Piyasaya dayalı mekanizma modeli, tazminatın (bedelin) tanımlanmasında tespit edilen sorunlar nedeniyle gelişmekte olan ülkelerde uygulanamamakta ve yerlerinden edilenlerin çoğu, ödenen tazminat tutarları ile benzer araziye satın almaya güçleri yetmediği için yetersiz tazminat (bedel) aldıklarını düşünmektedirler (Türk ve Altes 2010,2011, Hong ve Brain 2012). Diğer yandan, serbest piyasanın işlemesi için belirlenmiş şeffaf değerleri bulunmamakta ve bunun yerine devlet tarafından belirlenmiş ve düzenlenmiş değerlerin kullanılması zorunlu olmaktadır. Diğer zayıf yönleri arasında, tüm arazi ve arazi hakları işlemlerini kapsamayan yetersiz ve etkisiz tapu sicil sistemi yer almaktadır. Arazi ve gayrimenkullerin kayıtları (kadaastro ve tapu sicili işlemleri) çoğunlukta iyi belgelenmemiş ve güvensizdir. Gayrimenkul sahiplerinin yer değiştirmesi sürecinde kapsayıcılık ve katılım eksikliği, kamu otoritesi arasındaki iletişim kopukluğu ile projeden etkilenen kişileri olumsuz yönde etkilemektedir (Hong ve Brain 2012). Sonuç olarak tazminat ve değer tespiti istekli satıcılar ve alıcılar arasında belirlenmiş bir tutar olmaması nedeniyle uluslararası standartlara göre makul değer niteliğinden uzak kalmakta ve yapılan değerlendirme işlemleri yetersiz ve hatalı olabilmektedir.

Tazminat (bedel) tutarları kamulaştırma için dikkate alınan ve doğru zamanda ödenen mevcut piyasa fiyatlarını yansıttığında, piyasaya dayalı model düzgün ve iyi çalışmaktadır. Aksi takdirde büyük bir olasılıkla anlaşmazlık/reddetme ortaya çıkacak ve arazi sahiplerinden arazileri zorla alınacaktır. Aynı zamanda devletin kamulaştırma yetkisini zorla uygulaması halinde, çatışma, şiddet ve memnuniyetsizlik de ortaya çıkabilmektedir (Lupala ve Chiwanga 2014, Ndjovu 2016).

İnsan haklarına dayalı arazi edinim modeli yaklaşımı, gayrimenkul sahipleri ve işgalcileri arazi edinimi sürecinde ortaya çıkabilecek bütün olumsuz sonuçlardan korumayı

amaçlamaktadır. Wallace (2010) tarafından söz konusu olumsuz sonuçlar aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- i. Yerinden edilmiş kişilerin yeniden yerleşim yardımı verilerek korunması,
- ii. Gecekonducu ve arazi haklarını ihlal edenler gibi resmi yasal hakları olan veya olmayan tüm yerinden edilmiş kişilerin tanınması,
- iii. Bütün haklar dahil olmak üzere hem arazi dışı, hem de arazi varlıklarının kaybı için tazminat ödenmesi,
- iv. Bütün yeniden yerleşim maliyeti dikkate alınarak tazminatın hesaplanmasının yapılması,
- v. Ekonomik olarak yerinden edilmiş kişilere tam ikame maliyetiyle bir geçim yardımı veya gelir rehabilitasyon programı uygulanması,
- vi. Fiziksel olarak yerinden edilmiş kişilere yer değiştirme yardımının sağlanması,
- vii. Projenin başlangıcında ve hatta proje başlamadan önce katılım ve kapsayıcılık yoluyla projeden etkilenen kişilerle uygun iletişim mekanizmasının kurulması.

Araştırmanın temelinde arazi geliştirme teorisi, arazi geliştirme projelerinden etkilenen kişileri dahil etmeyen yukarıdan aşağıya yaklaşım yerine aşağıdan yukarıya yaklaşıma izin verebilecek ve insan haklarına dayalı arazi edinim modellerine dayanmaktadır. Kapsayıcılık ve katılımcılık; yaklaşımların benimsenmesi, bütüncül kentsel gelişmeyi artıracak ve arazi ediniminin olumsuz sonuçlarını azaltarak sürdürülebilir kentsel arazi gelişimini sağlayacaktır. Bununla birlikte adil olmayan tazminat bedelleri ile ilgili piyasa yaklaşımının yetersizliği sonucu oluşan anlaşmazlıklar, projeden etkilenen kişilerin uzun vadeli yararlarının dikkate alınmaması, sosyal sürdürülebilirlik ve projeden etkilenen kişilerin refahının dikkate alınmaması sonucu ilişkili piyasa yaklaşımının yetersizliklerinin çözümlenmesine katkı yapabilmektedir.

Çalışma kapsamında kentsel arazi geliştirme ve etkin arazi dağıtımını sağlamak için gerekli olan çeşitli teorik öncüller gözden geçirilmiş ve bu çalışma için önemli kriterler olarak belirlenmiştir. Arazi dağıtım teorilerinin temellerini oluşturan; (i) kurumsal ekonomi ve işlem maliyeti teorisi, (ii) Pareto kazançları ve Kaldor-Hicks teorisi ve (iii) sosyal adalet ve mekansal adalet teorisi, kendi kendini finanse etme ve maliyetin geri

kazanımı, demokrasi, mekansal ve sosyal içerme, adalet ve hakkaniyeti ortaya çıkarmada uygun kentsel arazi geliştirme stratejisini bulmaya yönelik olarak bu çalışmada inceleme konusu yapılmıştır.

3.3.1 Arazi geliştirmede kurumsal ekonomi ve işlem maliyeti teorisi

İşlem maliyeti ekonomisi olarak da bilinen kurumsal ekonomi, firmaların veya kuruluşların, taraflar arasında kaynak dağılımı için piyasaya alternatif bir mekanizma sağladığını öne sürmektedir (Buitelaar 2004, Needham vd. 2011, Shahab ve Viallon 2019). Arazi geliştirme ve planlamanın uygulanma sürecinde işlem maliyeti teorisi, ilk olarak Alexander (1992) tarafından “planlamanın işlem maliyeti teorisi” olarak planlama teorisine uygulanmış, oradan arazi kullanım planlaması, konut ve arazi geliştirmenin birçok yönü ele alınmıştır (Buitelaar 2004, Needham vd. 2011, Darabi ve Jalali 2019, Shahab ve Viallon 2019). Arazi geliştirme süreci, yeni kurumsal ekonomi perspektifinden arazi, yer ve yapılı çevreyi değiştirerek bir çeşit üretim süreci olarak öngörülmüş ve kabul edilmiştir (Williamson 1975, 1985).

İşlem maliyeti teorisi yeni bir kavram değildir. Teoriye, 1937’nin sonlarında kurumsal veya işlem maliyeti kurucusu ve Nobel ödüllü Ronald Coase tarafından öncülük edilmiştir. Coase (1960), mülkiyet değişimi veya işleminin, değişimin, müzakere maliyetleri, bilgi maliyetleri, sözleşme maliyetleri, mülkiyet haklarını koruma maliyetleri ve çeşitli sözleşmelerde kuralların ve anlaşmaların uygulama maliyetlerine katılmaya istekli bireyler için birçok açık maliyetin ortaya çıktığını iddia etmektedir (Marinescu 2012). Bununla birlikte, bu tür işlem maliyetleri şüphesiz başka işlemin gerçekleşmesini engelleyecek ölçüde üretim maliyetini artırabilir (Coase 1965). Demsetz (1968)’e göre mülkiyet hakkının işlem maliyeti olarak bir taraftan diğerine nakletme maliyetini ve North (1990’dan aktaran Darabi ve Jalali 2019, Marinescu 2012) işlem maliyetini ise, değiştirilen şeyin değerli özelliklerini belirleme, mülkiyet haklarını koruma, politika oluşturma ve anlaşma maliyetini içerdiğini belirtmektedir.

Arazi geliştirme birçok işlem maliyetinden oluşmakta ve gereksiz işlem maliyetlerinden kaçınmak için yapılı çevreyi organize etmenin alternatif yollarının değerlendirilmesi

zorunlu olmaktadır (Buitelaar 2004). İşlem maliyeti teorisi, gayrimenkülün bir taraftan diğer tarafa değişimi veya devri sırasında ortaya çıkan tüm gerekli maliyetleri, bilgi ve fikirlerin sağlanmasıyla ilişkili olarak dikkate almaktadır (Shahab ve Viallon 2019). Bir değişimin üretim dışı maliyeti olarak (Webster ve Lai 2003, Nilsson ve Sundqvist 2007), Williamson (1981, 1985) tarafından işlem maliyeti; “işlemin, mallar ve hizmetler için teknolojik olarak ayrılabilir ara yüz üzerinden değiştirildiğinde, faaliyetin bir aşamasının sona erdiği ve diğerinin başladığını” ifade eden ve yine başarılı bir organizasyon yapısının hem tedarikçiler, hem de talep edenler için işlem maliyetlerini düşürerek ekonomik verimliliği hedefleyen bir yaklaşım olarak görülmektedir (Williamson 1981, 1985).

Williamson (1981, 1996, 1998)’a göre, bir işlemin; varlığa özgü (yatırımların belirli bir işleme özgü olma derecesi; saha özgünlüğü, arazi kullanımı olarak konum, bilgi, teknoloji ve uzmanlık gibi), sıklık (belirli bir zaman diliminde gerçekleşen işlemlerin sayısı; ara sıra / bir kez, tekrarlayan gibi) ve belirsizlik (yetersiz veya asimetrik bilgi içeren bir durum) gibi nitelikleri, farklı işlem maliyeti seviyelerine neden olabilir. İşlem maliyetleri, bilgiyi artırmak ve satın alma sürecindeki belirsizliği azaltmak için katlanılan maliyetlerden oluşur (Buitelaar 2004). Tedarikçi ve talep eden arasındaki işlemin maliyeti beklenilenden çok yüksek olduğunda, daha yüksek maliyetlerden vazgeçmek için malı başka birinden almak için alternatif bir seçenek düşünülebilir (Buitelaar 2004). Örneğin, bir şeyi satın almadan önce, genellikle fiyatı, kalitesi ve hizmeti hakkında doğru bilgiler bulmaya çalışılır. Bu yüzden istenilen ürünün seçildiğinden emin olmak için markaları ve çeşitli yönleri karşılaştırmak için zaman harcanır (Buitelaar 2004, Needham vd. 2011). Özetle bütün faaliyetler ve çabalar için zaman, para ve emek harcanır ve bir başka deyişle onlar işlem maliyetleri olarak belirlenir (Buitelaar 2004). Sonuç olarak işlem maliyetleri; bilgi edinme maliyetleri, eksik bilgi, belirsizlikler, fırsatçılık gibi ortaya çıkan diğer faktörler olarak görülür ve bu durum, piyasanın kusursuz işlemlerini engeller ve daha yüksek işlem maliyetlerine yol açar (Williamson 1975, Needham vd. 2011).

Belirsizlikleri azalttığı için kurumlar yoluyla işlem maliyetleri en aza indirilebilir (Buitelaar 2004, Dalabi ve Jalali 2019). Kurumlar; politik, sosyal veya ekonomik olarak değişimi kolaylaştırmak için güçlü yapılar oluşturarak insan etkileşimlerini şekillendiren ve belirsizlikleri azaltan araçlar veya yapılardır (North 1990a, 1990b, Needham vd.

2011). Kurumlar toplumda oyunun kuralları olarak tanımlanır (North 1992). Bu durumda arazi geliştirme; tarım arazileri veya boş arazilerin kentsel veya yerleşik/yapılı çevreye dönüştürülmesi, esas olarak arazi haklarının devri ve yürütülecek birçok müzakere ve bilgiyi içermektedir (Alexander 2001).

Arazi mülkiyeti, kuru (çıplak) maliyet ile irtifak hakları gibi arazi ve üzerindeki yapı ve tesislerle ilgili farklı haklar grubunu ve yasal sorumluluk ve kısıtları kapsar ve kurumların arazi geliştirme sürecini yönetmesini gerektirir (Needham vd. 2011). Böyle durumlarda kurumlar, ilgili arazide ilgili aktör tarafından neyin yapılabileceğine veya yapılamayacağına bakarak mülkiyet hakları, arazideki çıkarların değişimini kolaylaştırır ve belirsizlikleri azaltır (Buitelaar 2004). Gelişim süresinde iyi yapılandırılmış kurumlara sahip olmak sadece işlem maliyetini azaltmayacak, aynı zamanda kurumların görev aldıkları arazi geliştirme faaliyetlerinin etkinliğini de artırmaya yardımcı olacaktır (Buitelaar 2004, Needham vd. 2011).

Arazi geliştirme sürecinde, yeşil alanı (greenfield) veya boş arazi ile yapılı ve daha önce kentleşmiş iken günümüzde çöküntü alanına dönüşmüş ve fiilen terk edilmiş arazilerin dönüşümünde kurumsal yapıların işleyişini anlamak ve incelemek açısından önemli görülmektedir. Önemli işlem boyutlarını analiz ederek ilgili ve etkilenen tarafları belirlemek ve uygun işlemleri vurgulamak yararlı olacaktır (Alexander 2001a, 2001b). Bu sürecin analizi; işlem sonuçlarını tahmin etmeye ve yönetim için alternatifler ve etkili çözümler bulmaya yardımcı olacaktır (Alexander 2001, Buitelaar 2004). Arazi geliştiricisi veya yatırımcısı, arazi ediniminde belirtilen işlem maliyetlerinin artacağını bildiğinde, yatırımı reddedecek ve hatta daha düşük işlem maliyetli alternatif seçenek arayışında olacaktır (Hong 2007b).

Williamson'un işlem maliyeti ekonomisi, üç tipik yönetim yapısını, yani pazarı, karma (hibrit) ve hiyerarşileri birbirinden ayırır (Alexander 2001, Tan ve Heerik 2017). Bu yapıların işlem maliyetlerini düşürmek için uygulamadaki işlemlerle eşleşmesi beklenir (Williamson 1999). Arazinin yeniden düzenlenmesinde, Williamson şemasıyla ayırt edilen üç tipik yönetim yapısı, gönüllü değişim (piyasalar), kamulaştırma (hiyerarşiler) ve teşvikli mülkiyet değişimi (karma) olarak belirlenmiştir (Tan ve Heerink 2017).

Özgünlük, sıklık ve belirsizlik açısından ele alındığı zaman AYD yaklaşımlarının özgünlük derecesi daha yüksek olmakta ve bu modeller; kamulaştırma (hiyerarşiler) ile gönüllü anlaşma (piyasa) gibi yaklaşımları arazi değişimini geçersiz kılmaktadır. Özetle AYD; işlem maliyetlerini düşürmek için uygun yaklaşım olarak görülmektedir. Bu yaklaşımlar, kamu otoritesine arazi geliştirme sürecindeki gücünü kullanma imkanını verir (Williamson 1999, Alexander 2001, Tan ve Heerink 2017). Diğer yandan, genel yönetim maliyetleri dikkate alındığında, kamulaştırma yöntemi daha düşük düzeyde cazip olabilir, çünkü maliyetleri görece daha yüksektir. Dolayısıyla belirli bir yerleşimde kamusal amaçlarla ihtiyaç duyulan gayrimenkulün değişimini gerçekleştirmek için bir AYD cazip bir alternatif olabilmektedir (Tan ve Heerink 2017). İşlem sıklığı derecesi daha yüksek olduğu için kamulaştırma hiyerarşilerinin maliyetleri daha yüksek olacaktır. Örneğin, daha yüksek miktarda arazi edinimi sıklığı, düzen (hiyerarşiler) aracılığıyla yönetim için daha fazla olanak verecektir, çünkü birleşik kurallar veya yukarıdan aşağıya değişken işlem maliyetlerini en aza indirmek için daha iyi sonuca ulaşılabileceği vurgulanmaktadır (Alexander 2001, Tan vd. 2012, Tan ve Heerink 2017).

Çizelge 3.2 Arazi geliştirme sürecindeki işlemler (Alexander 2001’den alınmış ve yazar tarafından değiştirilmiştir)

Faaliyet	Arazi Edinimi / Arazi Toplaştırma	Finansman	Arazi Hazırlama / Geliştirme	Arazi Düzenlemesi (Land Disposition)	İnşaat	Mülkiyet Devri
Satıcı	Arazi/arsa sahibi	Finans kurumu	Profesyonel danışmanlar, müteahhitler, inşaatçı.	Geliştirici, Yerel yönetim	Profesyonel danışmanlar, müteahhitler	Malik
İşlem	Mülkiyet haklarının devri (mülkiyet)	Tedarik	Tedarik	Mülkiyet haklarının devri (mülkiyet, kira)	Tedarik	Mülkiyet devri (satış veya sınırlı aynı hak satışı / kiralama)
Alıcı	Spekülatörler Geliştiriciler İnşaatçılar Hanehalkları Yerel yönetimler	Spekülatörler Geliştiriciler İnşaatçılar Hanehalkları Yerel yönetimler	Spekülatörler Geliştiriciler İnşaatçılar Hanehalkları Yerel yönetimler	İnşaatçılar Geliştiriciler Hanehalkları	İnşaatçılar Geliştiriciler Hanehalkları	Sahibi- Sınırlı aynı hak sahibi / kiracı
İşlemin Amacı	Yeniden geliştirme için arazi	Sermaye	Mühendislik / inşaat hizmetleri planları	Bina arsaları	Profesyonel / müteahhit hizmetleri	Geliştirilmiş gayrimenkul (Arazi ve binalar)

Devletin genel sabit giderlerinin dikkate alınması gerektiğinde, durum özgünlükte olduğu gibi değişkenlik gösterir (Tan ve Heerink 2017). Bilgi asimetrisi veya diğer faktörlerin bir sonucu olarak belirsizlik maliyetleri daha yüksekse, gönüllü değişim, kamulaştırma

işlemleri ve karma uygulamalardan (ortada yer alan) daha iyi performans gösterecektir. Bu durumda tek tercih, gönüllü bir piyasa değişimi veya piyasaya yakın bir karma yönetim yapısı tesisi olacaktır. Bunlar; yapısal (hiyerarşiler) işlem maliyetlerini azaltmak için kamu uygulamalarına göre daha fazla tercih edilebilecektir (Tan ve Heerink 2017). Kurumsal ekonomi ve işlem maliyetleri teorisinde, AYD modelleri, geliştirmeye tabi olan arazi mülkiyeti açısından her iki tarafında menfaatine dönüşebilir ve her iki tarafı da koruyabilir. Burada mülkiyet hakları ve menfaatleri kapsayıcılık ve katılımcılık sürecinde karşılıklı fayda oluşturmak için birleştirilebilmektedir (Çizelge 3.2) (Li 2007, Webster ve Lai 2003, Alexander 2001).

3.3.2 Arazi geliştirmede Pareto verimliliği ve Kaldor-Hicks teorileri

Arazi geliştirme ve kentsel planlama birçok nedenden dolayı; nüfus artışı, yerleşik çevre ve kentleşme için altyapı ihtiyaçlarının sağlandığı kamusal amaçlara ulaşmak için; arazi haklarını dönüştürerek arazi sahiplerinden arazi alımı veya arazi edinimini içermektedir (Lemmen vd. 2012). Arazinin insanların çoğunluğu için önemli bir kaynak olduğu ve doğası gereği kıt bir kaynak olduğu göz önüne alındığında, başka bir kullanım için yeniden dağıtılması, mülkiyet haklarının devri nedeniyle diğer arazi sahibi gruplarının durumlarını daha da kötü bir hale getirebilmektedir. Bu işlemin sonunda ister bir alıcı ister bir satıcı olsun, bu grupların arazi geliştirme süreci ile sosyal, ekonomik ve hatta refah açısından da etkilenebileceği açıktır. Arazi dağıtımı sonrasında, beklenmeyen kazançlar ile daha yüksek veya daha düşük genel sosyal refah sağlanabilir (Needham vd. 2007, Sharma vd. 2018).

Arazi sahiplerinin kamusal amaçlarla arazilerinin ellerinden alınması ve istem dışı yer değişikliklerine karşı çıkmaları nedeniyle yargı makamlarınca proje iptalleri veya durdurmalarına karar verilmektedir (Needham vd. 2007, Cernea 2008, Chowdhury ve Chowdhury 2016). Dünya Bankası Arazi ve Yönetim Değerlendirme Çerçevesine (LGAF) göre birçok kişi Afganistan, Brezilya, Etiyopya, Nijerya, Güney Afrika, Güney Sudan ve Tanzanya gibi ülkelerde kamulaştırma sürecinden etkilenmiş ve gayrimenkulleri ve gelir kayıpları yetersiz bir şekilde tazmin edilmiş olduğu belirtilmektedir (Tagliarino 2017). Arazi işlemlerindeki hedeflenen amaç, ancak sosyal

adalet ile kalkınma arasında hassas dengenin korunması ve tazminat stratejilerinin yeniden geliştirilmesi ile sağlanabilir.

Pareto verimliliği veya optimumu teorisinde, bir değişim neticesinde toplumda birinin durumunu kötüleştirmeden bir başkasının durumunu iyileştirmenin mümkün olamayacağı ifade edilmektedir (Nar 2013). Başka bir ifade ile Pareto optimumu, hiçbir bireyin refahında bir azalma meydana gelmeden diğer bir bireyin refahında iyileşme sağlanamaması durumudur (Stiglitz 2000). Malların optimum dağılımına ulaşmak için piyasa fiyatından yararlanma ve mal alışverişinin maksimize edilmesini gösterir (Sharma vd. 2018, Van Staveren 2012). Pareto verimliliği hiç kimsenin, eğer başkaları kendi çıkarlarından ödün vermezlerse, daha iyi duruma gelemeyeceğini vurgular. Basit bir dil ile ifade edilirse, birisinin servetinin artması diğerlerinin servetinde azaltma yaşanmadan mümkün olamamaktadır (Van Staveren 2012, Grover 2014, Sharma vd. 2018). Bununla birlikte, gerçek hayatta Pareto verimliliği teorisine uymak biraz zordur. Politika üreticilerinin çoğu, Kaldor-Hicks tarafından ileri sürülen Pareto verimlilik teorisinin ikinci en iyi çıktısını elde etmeye çalışırlar (Van Staveren 2012, Sharma vd. 2018).

Kaldor-Hicks teorisi, Pareto verimliliği teorisine karşı olarak, kazananların avantajlarından kaybedenlerin kayıplarının telafi edildiğini ileri sürer ve böylece kaybedenlerin daha kötü durumda olamayacaklarını ya da kaybeden olmayacağını belirtir (Bourguignon vd. 2006, Van Staveren 2012, Grover 2014, Sharma vd. 2018). Kaldor-Hicks yaklaşımı, politik uygulamalarında toplumsal kazanımların (kamusal yararların) kayıplardan daha fazla olduğu ve kazananların (toplumsal kazançlar) kaybedenlerin kayıplarını telafi edebildiği sürece maliyet ve fayda analizi şartlarında politikaların kabul edilebilir olduğunu vurgular (Sharma vd. 2018). Kaldor-Hicks, Pareto verimliliği teorisinin kuramsal yaklaşımından ziyade uygulanabilir yönlerinin ekonomik kalkınmanın iyileştirilmesinde en pragmatik yaklaşım olduğunu belirtmektedir (Van Staveren 2012, Sharma vd. 2018). Kaldor-Hicks teorisi, fayda maksimizasyonunu değil, servet maksimizasyonunu kabul eder ve politika yapımcıların (siyasilerin) istekli ve isteksiz taraflar arasındaki işlemlerini içeren politikaların yararlarını belirlemede sahip oldukları en iyi karar aracı olduğunu savunur (Posner 2000, aktarıldığı gibi Sharma vd. 2018).

Refah ekonomisi teorisinin tazminat ilkesi, maliklerin gayrimenkullerinin ellerinden alınmadan önceki şartlardaki değerlerinin belirlenerek ne fazla ne de az olacak şekilde karşılıklarının ödenmesi gerektiğini ileri sürer. Gerçek hayatta Pareto verimliliği teorisinin kamulaştırma işlemine uygulanması mümkün olmadığından, Kaldor-Hicks optimallik teorisi ile kamulaştırma uygulamalarında Pareto verimliliği teorisinin eksikliklerini tamamlamaktadır (Sharma vd. 2018). Ancak, birçok arazi geliştirme projesinde kamulaştırma yoluyla arazi ediniminde değeri karşılayacak tazminatın belirlenemediği durumlar hala çok yaygındır. Bu nedenle kamulaştırma bedellerinin belirlenmesi için yönetmeliklerin açık ve anlaşılır olması çok önemli olmakla birlikte, politika yapıcılarının sıfırdan arazi geliştirme ve altyapı geliştirme amacına yönelik kapsayıcı ve katılımcı politika yaklaşımları içerisinde AYD teknikleri gibi araçları kullanmaları sürece yardımcı olacaktır (Grover 2014).

Zamanla nüfus arttıkça kentsel alanlar büyümekte ve AYD ihtiyacı kaçınılmaz bir nitelik kazanmaktadır. Kamulaştırma yetkisi ya da zorunlu satın alma gibi kamu iradesi öncülüğündeki yaklaşımlar, Pareto verimliliği ve Kaldor-Hicks verimliliğinin değer artırıcı etkisinin desteğini sağlamadan arazi geliştirme ve kentsel yenileme uygulamaları etkisiz hale gelmektedir (Chau vd. 2018). Kendi kendini finanse eden kentsel gelişme modellerinin yeniden düşünülmesi ve AYD gibi katılımcı ve kapsayıcı yaklaşımlar, karışık ve parçalanmış arazi mülkiyeti de dikkate alınarak kentsel gelişme ve kentsel yenileme projelerini desteklemek için gereklidir (Chau vd. 2018).

3.3.3 Arazi geliştirmede sosyal adalet ve mekânsal adalet teorisi

Kentsel geliştirme veya iyileştirme nedeniyle arazi geliştirmede; arazi edinme, arazi edindirme veya bağışlama, yeniden iskân ve arazi kullanım hakkının dönüşümü yapılır. Bu anlamda arazi ve mülkiyet haklarının süreç sonrası, sıralanan tüm bu işlemlerden önce ve sonra arazi sahipleri için değerlendirilmesi, doğruluk ve adalet yönünden kaçınılmazdır. Arazisi alınacak maliklerin durumu gözetilerek, arazi geliştirme uygulamasının sonunda mekânsal adaletin gözetilmesi sağlanmalı, ister özel, ister kamu kuruluşları olsun, sorumlu arsa geliştiricisi tarafından yeterli tutarda malike tazminat zamanında verilebilmelidir.

Arazi geliştirme, katılımcılar ve katılımcıların haklarının çeşitliliği kapsamında; arazi geliştirme sürecinde düşük gelirli gruplar; normalde gelişme maliyetlerini karşılayabilecek orta gelirli ve daha zengin gruplar gözetilerek arka planda bırakılmaktadır (Uwayezu ve de Vries 2018, 2019, 2020). Fainstein'e (2009) göre şehirdeki gelişmenin tam olarak mekânsal adalet, eşitlik, çeşitlilik ve demokrasi yönleri dikkate alınarak, kentsel gelişmede arazileri geliştirme veya imar uygulama süreçlerine dahil olan bütün arazi sahiplerine yeterli katkının sağlanması gerekmektedir (Fainstein 2009, 2014).

Sosyal adalet teorisi, arazi geliştirme sürecinde faydaların ve ilgili maliyetlerin dağıtımında adaleti sağlayarak arazi değişiminde demokrasiyi teşvik edecek faktörleri dikkate almayı gerektirir (Magembe-Mushi 2015). Rawls (1999)'a göre sosyal adalet teorisi ilkesinin, toplum içinde yararların ve buna bağlı yükümlülüklerin uygun bir şekilde paylaşılması gerektiğini ileri sürmektedir. Sosyal adalet teorisi, herkesin gücüne ve seçme hakkı özgürlüğüne zemin yaratmaktadır.

Mekânsal adalet, kentsel arazi geliştirme veya kentsel dönüşüm sürecinde arazi edindirme / bağışlama ve arazi edinim sürecinde adaleti teşvik etmek ve sağlamak için fiziksel mekâna sosyal adaleti getirme süreci olarak tanımlanabilir. Mekânsal adalet ve arazi geliştirme kavramları içinde sosyal adaletin önemi; Dileç (2009), Harvey (2009), Phillippopoulos (2011), Rawls (1999), Soja (2009, 2010a, 2010b, 2011) gibi bilim adamları tarafından kentsel gelişme ve kentsel iyileştirme süreçlerinde katılımcı araştırmalar ile vurgulanmıştır. Marcuse (2009) ve diğer araştırmacıların açıkladığı gibi, mekansal adalette, arazi sahiplerinin kentsel gelişmeye dahil edilmesi ve kaynakların eşit dağılımı hususları yer almaktadır. Kentsel gelişmenin neo-liberalleşmesinden kaynaklanan ekonomik eşitsizliklerden kaçınmak için kapsayıcı mekansal gelişme (Soja 2009, 2010a, 2010b); mülkiyet hakkına ve temel insan haklarına karşı tarafsız şekilde saygı (Harvey 2009); fakir ve marjinalleşmiş halklar arasında mekansal adalet ve arazi tasarruf haklarının dikkat alınması gerekmektedir (Uwayezu ve de Vries 2018, 2019, 2020).

Kamulaştırma ve zorunlu satın alma gibi geleneksel arazi geliştirme uygulamaları, mekansal adalet teorileriyle çelişen kentsel gelişme ve kentsel iyileştirme süreçlerinde, kuralların birbirine olan uyumu ve özel uygulama unsurlarını içerir (Fainstein 2009). Mekansal adaletsizlik ve tatminsizlik sorunu; arazi edinimi veya yeniden yerleşim sırasında projeden etkilenen kişilerin, marjinalleşmiş düşük gelirli insanların yerlerinden edilmelerini izleyen süreçte tazminat değerlerinin belirlenmesinde ortaya çıkar (Harvey 2009, Marcuse 2010). AYD uygulamasının sonuçlarının izlenmesi, sosyal adaletin sağlanması ve geliştirilmesi için çok önemlidir (Türk vd. 2009). Bu şekilde arazi sahiplerinin arazi geliştirme işlemlerinden sonra aynı alanda kalıp kalmama nedenleri ve dolayısıyla projelerden etkilenenlerin sosyal kazançlarının ne ölçüde korunduğu da görülebilmektedir (Li ve Li 2007).

3.4 Maliyet Kurtarma, Kendi Kendini Finanse Etme ve Arazi Düzenlemesi

AYD yaklaşımlarını, diğer arazi geliştirme yaklaşımlarından ayıran temel ilke, her bir proje aktörünün arazi toplulaştırma sürecinin tamamlanmasından sonra proje maliyetine, risklerine ve faydaların paylaşımına katkıda bulunabilmesidir. AYD işlemlerinin uygulanmasında sonraki faydalar, arazi düzenleme projesinde yer alan arazi sahipleri, topluluklar, kamu kurumları (belediyeler, valilik) veya diğer geliştiriciler gibi farklı aktörler arasında dağıtılmakta ve paylaşılmaktadır (Karki 2004, Türk 2007, Çete 2010). AYD modellerinde maliyet paylaşımı ve faydaların dağılımı; kamu otoriteleri ile özel sektör arasında karşılıklı anlaşma yoluyla veya AYD sürecinin benimsenen yaklaşımına bağlı olarak aktörler arasında anlaşma yoluyla sağlanmaktadır (Larsson 1997).

AYD tekniklerinin potansiyeli, arazi geliştirme veya yeniden geliştirme maliyetlerini karşılaması; aracın popülerlik kazanmasını sağlayan ve kentsel gelişme ve arazi geliştirmede belediyeler gibi kamu kurumları tarafından tercih edilmesinin önemli bir nedeni olmaktadır (Sorensen 1999, Türk 2007, 2008, Yau ve Cheng 2009). Kamu kurumları, diğer geleneksel arazi geliştirme araçlarına kıyasla arazi geliştirme sürecinde maliyetleri karşılama fırsatına sahip olmaktadır. Bina ve inşaat için uygun olan altyapılı imar parsellerinin üretilmesinden sonra iyi planlanmış arazi ve diğer gerekli altyapı yatırımlarını karşılamak için, araziye sahiplerden satın almak veya arazi geliştirme

sürecini sübvansetmek için büyük ölçekli yatırım bütçesine gerek kalmamaktadır (Türk 2007, 2008, Krabben ve Needham 2008, Shrock 2012, Mittal 2014). AYD teknikleri ile proje kapsamında ortaya çıkan her türlü sosyal, teknik ve altyapı maliyetleri, arazi geliştirme sürecindeki aktörleri aşağıdan yukarıya doğru dahil ederek devlet kurumlarının ek bütçe yükünden kurtarabilir (Türk 2007, 2008).

AYD’de maliyetin karşılanması, uygulamaya giren parsellerden yapılan kesintiler veya proje alanında yer alan her arazi sahibinin katkılarıyla gerçekleştirilebilir. Her arazi sahibi, arazisinin ülkelerin mevzuata göre belirlenmiş veya proje içerisinde belirlenen oranında katkıda bulunmakla yükümlüdür. Projeye giren her bir arazi sahibi tarafından katkıda bulunulan arazi miktarı; yollar, cadde ve sokaklar, açık yeşil alanlar, parklar gibi kamu altyapıları veya rezerv araziye katkı sağlamak için kullanılacaktır (Sorensen 2000, Alterman 2007, Türk 2008, Yılmaz vd. 2015, Home 2016). Her bir arazi sahibinden sağlanan katkı ile oluşturulan rezerv arazi daha sonra doğrudan veya ihale ile satılabilmekte ve elde edilen fon, yönetim giderleri ve AYD yaklaşımlarının gerekli kıldığı teknik maliyetleri karşılamak için de kullanılabilecektir (Sorensen 1999, 2000, Türk 2008, De Souza 2018).

Rezerv arazinin¹⁰ satışı ertelenebilir ve sonrasında daha fazla gelir elde etmek için işlem görebilir, çünkü AYD uygulaması neticesinde arazinin zamanla değeri artmaktadır (Yılmaz vd. 2015). Arazi geliştirme veya AYD nedeniyle ekonomik değer artışının, gerekli bütün arazi geliştirme maliyetlerini karşılayacağına veya kamunun maliyetlerini azaltacağına inanılmaktadır (Alterman 2007, Hong vd. 2007, Doebele 2007, Türk 2008, Yılmaz vd. 2015, Muñoz vd. 2019). Geri kazanabilir maliyet yöntemi sayesinde, AYD uygulaması, kentleşmenin hızını ve arazi geliştirme sürecindeki etkinliği artırabilir, çünkü altyapılı imar parseli geliştirme arazi sahipleri ile iş birliği içinde yapılacak ve arazi gelişimi sürecinde zorunlu olarak herhangi bir arazi edinimi ve istem dışı fiziksel yer değiştirme prosedürlerine gerek kalmayacaktır (Alterman 2007, Yılmaz vd. 2015).

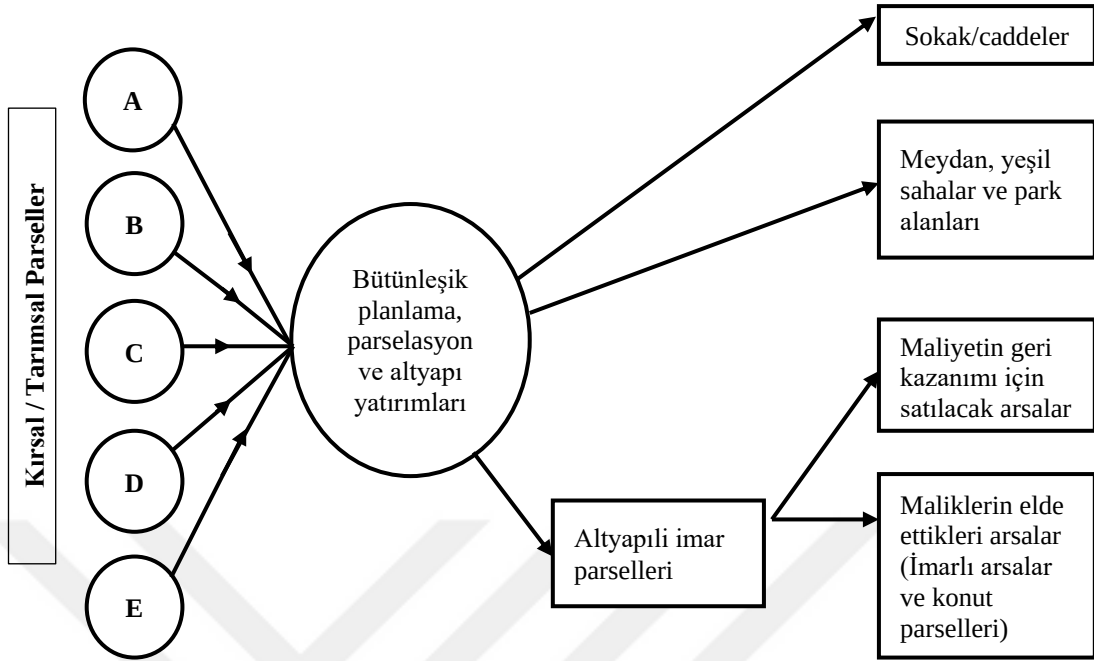
¹⁰ Rezerv arazi: AYD uygulamasının planlama ve geliştirme sürecindeki maliyetlerini karşılamak için projenin sonunda satışı yapılacak arazileri ifade etmektedir. AYD uygulaması için rezerv arazi ifadesi birçok ülkede genel olarak benimsenmiştir.

AYD yaklaşımları; arazi geliştiricileri için geliştirme ile sağlanan değerin bir kısmından yararlanarak kamu kullanımına yönelik arazi edinimi için bir imkân sağlamaktadır (Anonymous 2016b). Kamu ve altyapı geliştirme maliyetlerinin karşılanması üzerine AYD tekniklerine ilişkin bilimsel bakış açısı; altyapı yatırımı ve arazi kullanımındaki değişikliklerden kaynaklanan değer artış politikalarının tümü veya bir kısmının kullanılarak maliyetin karşılanması sağlanabilir (Yılmaz vd. 2015). Finansal iyileştirme açısından AYD modellerinde temel husus, spekülasyonu önleyen ve sosyal adalet sunan altyapı finansmanı için önemli bir kaynak olan maliyet karşılama veya değer artışından yararlanma araçları ile kendi kendini finanse eden uygulamaların sağlanmasıdır. Diğer yandan, arazi kullanımındaki değişim veya geliştirme sürecinden kaynaklanan gayrimenkulün değerindeki artış değerlendirilmezse, kazanılmamış değer artışı, gayrimenkul sahiplerine (windfalls) kalacak ve kamu otoritesi arazi geliştirme sonucu oluşan değer artışının yeniden yatırım için kullanılması fırsatını kaçıracaktır (Krabben ve Needham 2008, Schrock 2012, Yılmaz vd. 2015).

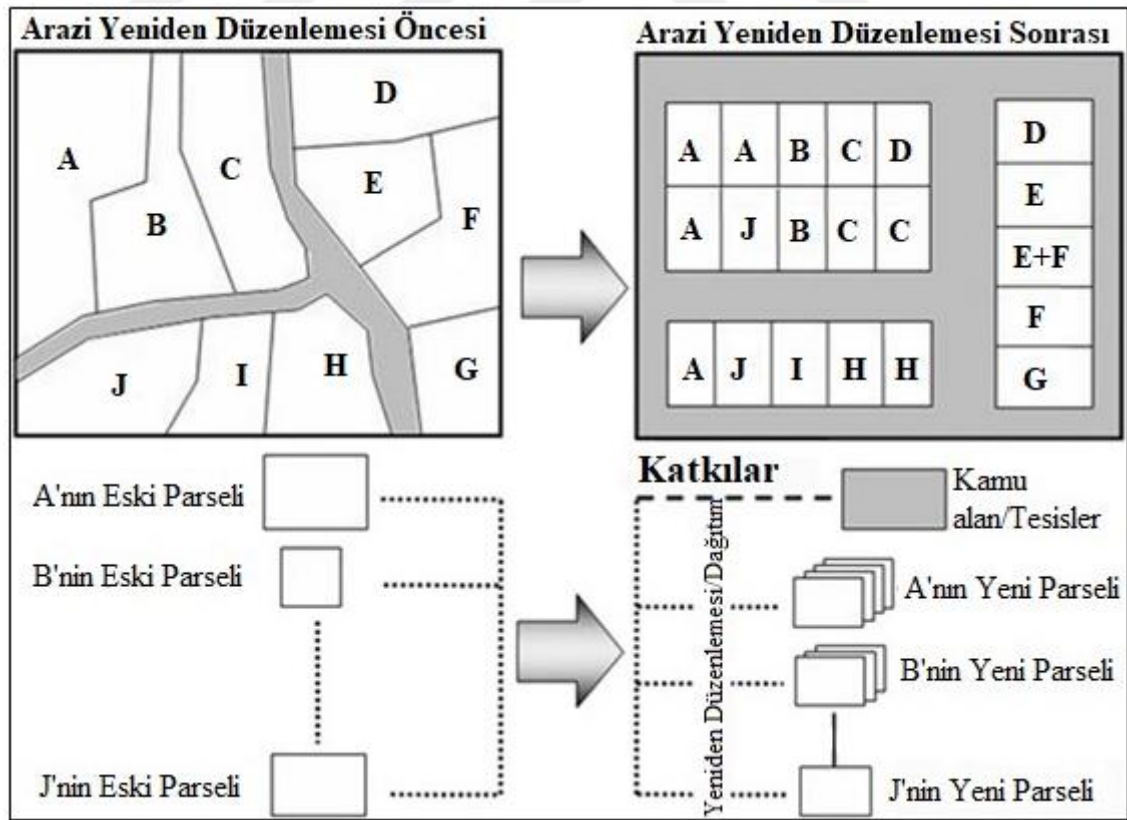
AYD uygulamaları yoluyla elde edilen değer artışlarından yararlanarak projelerin kendi kendilerini finanse etmesi ile ilgili olarak, maliyetleri karşılama ve değer artışından yararlanma araçlarının uygulanması; ülkelerin yasal, kurumsal ve kavramsal yaklaşımlarına bağlı olarak ülkeden ülkeye değişiklik gösterebilmektedir (Krabben ve Needham 2008, Yılmaz vd. 2015). Ancak, maliyeti karşılama mekanizmasını destekleyen üç önemli araç aşağıdaki gibi sıralanabilir (Yılmaz vd. 2015):

- Altyapı ve hizmet alanlarının sunulması için arazi kesintisi,
- Projelerin maliyetini karşılamak için arazi (rezerv veya maliyete eşdeğer arazi) kesintisi,
- Projelerle üretilen değer artışının kamuya (arazi veya değer olarak) aktarılması.

Yukarıda belirtilen araçlardan altyapı ve rezerv alanlar için arazi kesintisi, AYD uygulamasında temel maliyetleri karşılama aracı olarak tanımlanabilir. Bütünleşik veya entegre planlama süreci sonunda hem kamusal alanlar için gerekli araziler bedelsiz edinilmekte, hem maliklerinde rezerv arazi alınmakta, hem de maliklere imarlı ve altyapı arsa teslimi yapılmaktadır (Şekil 3.2 ve Şekil 3.3). Altyapı hizmetleri için arazi kesintisi yoluyla arazi edinim maliyetleri en aza indirilebilir veya ortadan kaldırılabilir (Krabben ve Needham 2008, Yılmaz vd. 2015).

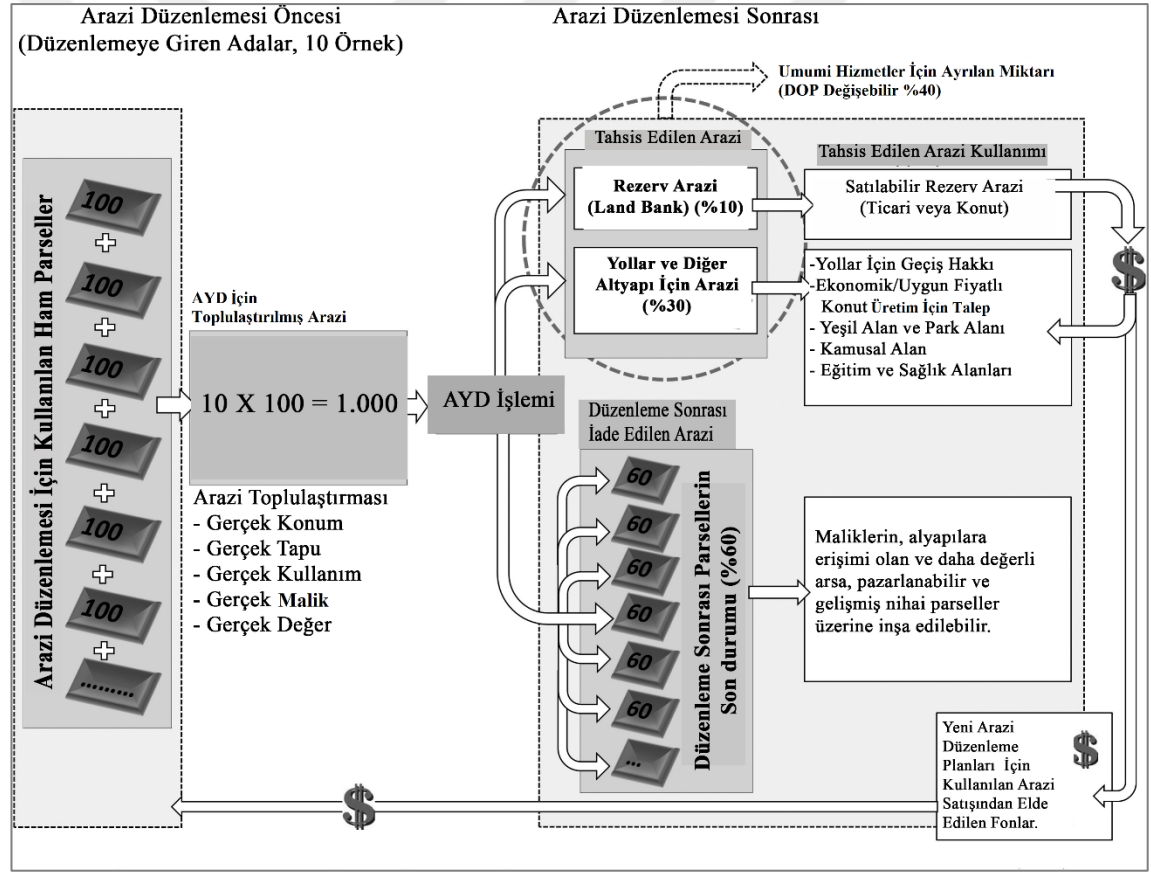


Şekil 3.2 Kırsal arazinin altyapılı imarlı parseline dönüşüm süreci (AYD Süreci)



Şekil 3.3 Arazi düzenlemesi/parselasyon aşamaları (arazi düzenlemesi öncesi ve sonrası)

Kentsel alanlarda imar parseli (arsa), kamu hizmetleri veya altyapılardan yararlanabilir niteliğe sahip olduktan sonra oluşan değer artışı, şerefiye değeri olarak tanımlanmaktadır. AYD uygulaması tamamlandıktan sonra arsanın sahip olduğu değerden önceki değeri çıkarılarak değer artış miktarı tespit edilebilmektedir (Müller jökel 2004, Mathur 2013). Şerefiye değeri, devlet tarafından, ayrılan rezerv arazinin satışı ile birlikte yeni arazi geliştirme faaliyetlerinin finansmanı için kaynak oluşturmada kullanılabilecektir (Mathur 2012, Mathur 2013, Mittal 2014). Bu çerçevede AYD sürecinin projenin başlangıcından sonuna kadar nasıl gerçekleştiği açıkça aşağıdaki şekilde gösterilmektedir (Şekil 3.4). Burada AYD uygulamasına giren parsellerin orijinal yüzölçümlerinden yapılan kesinti oranlarının; 100, 60, 30 ve 10 gibi rakamlarla ifade edildiği dikkati çekmektedir.



Şekil 3.4 Arazi yeniden düzenleme sürecinin açıklanması (Byahut ve Mittal 2016'ten uyarlanmış ve yazar tarafından düzenlenmiştir)

Projeye katılan her arazi sahibi, arazisinin %40'ını altyapı (yollar, okullar, hastane alanları ve diğer amaçlar) ve diğer çevresel planlama gereksinimleri (açık alanlar, yeşil

alanlar, yollar, parklar gibi) için kullanılabilecek belirli miktarda araziye eşit oranda katkı sağlamalıdır. Kesintinin bir kısmı da gelecekte arazi geliştirme maliyetlerini geri kazanmak için açık artırma ile satılabilecek olan rezerv arazi olarak ayrılır (Mittal 2014).

Arazi düzenlemesi uygulamalarında rezerv arazi kavramı ile arazi düzenlemesi nedeniyle her arazi sahibinden planlama, idari ve hatta inşaat gibi projenin finansal maliyetlerini karşılamak için önceden belirlenmiş “maliyet eşdeğeri” olarak kesilen veya düşülen arazi ifade edilmektedir (Türk 2008, Sorensen 2000). İndirim veya kesinti miktarı, arazi sahibinin uygulamaya dahil edilmesi (katılım yoluyla) veya kanun ve yönetmeliklerde öngörülen yollarla anlaşma yapılarak tespit edilebilir (Sorensen 2000, Türk 2008, Ake vd. 2017). AYD sürecinin sona ermesinin ardından arsaların yüzölçümünün düştüğü düşünülebilir, ancak AYD öncesi döneme göre planlama, imar hakları ve altyapı hizmetleri ile daha yüksek değerli olan imar parseli (arsa) sahiplerine geri dönecektir (Sorensen 2000, Mittal 2014, Anonymous 2016b, Byahut ve Mittal 2016).

AYD süreçlerine katkıda bulunulan arazi miktarı, ülkenin durumuna ve yasal yapılarına bağlı olarak değişmektedir. Birçok ülkede genel olarak %40 veya daha fazla oranda parsel yüzölçümünden kesinti yapıldığı görülmektedir. İmar uygulamalarında kesinti oranı kanunla belirlenmekte ve ayrıca projenin türüne ve uygulama sahasının fiziksel, ekonomik ve sosyal sınırlamalarına bağlı olarak bir ülke içinde de farklı kesinti oranlarının kullanılması da mümkündür (Çizelge 3.3). Nitekim Türkiye’de belediyeler tarafından parsel yüzölçümü üzerinden yapılan kesinti oranlarının üst sınırının %45 olduğu, düşük yoğunluklu yerleşim yerlerinde %25 ile %45 oranları arasında değişen kesinti oranlarının (DOPO) yeterli olduğu dikkati çekmektedir (Türk 2008, Tüdeş 2019). Esasen kentsel gelişme eğilimleri, nüfus yoğunluğu ve artış trendi, değişen kamusal hizmetler ve bu hizmetlerin gerektirdiği arazi talebi ile kentsel yapılı çevre standartlarına bağlı olarak imar uygulama alanlarında maliklerin bedelsiz olarak terk etmeleri gereken arazi oranı (DOPO)’nın zaman içinde değişim göstermesi gerekecektir.

Çizelge 3.3 Ülkelere göre arazi yeniden düzenlemesinin özellikleri (Türk 2008)

Temel özellikler	Almanya	Japonya	Güney Kore	Tayvan, Çin	Avustralya	Hindistan
Yasal dayanak	Baugesetzbuch (1987)	Land Readjustment Act of 1954	Land Readjustment Project Act of 1966	Articles 56,76 and 161 of the bylaws of Equalization and Urban Land Rights Law of 1957	Sections 6,7 and 13 of the Town Planning Development Act 1928-1996	· Maharashtra Regional and Town Planning Act of 1966 · Gujarat Town Planning and Urban Development Act of 1976
Projeye başlama / Projenin varlığı	· Yerel yönetimler · Arazi sahipleri · Geliştirici(ler)	· Birey(ler) · Dernekler · Yerel yönetimler · İdari kurumlar · Kamu kuruluşlar	· Özel arazi sahipleri · Arazi sahiplerinin dernekleri · Belediyeler/Yerel Yönetimler · İnşaat Bakanlığı	· Yerel yönetimler · Arazi sahipleri	· Yerel yönetimler · Dernekler	· Yerel yönetimler
Arazi sahiplerinin katılımı	· Kamu tarafından başlatıldığında zorunlu olur	· Kamu tarafından başlatıldığında zorunlu olur. · Arazi sahiplerinin ve kiracıların en az üçte ikisi (alan ve sayına göre) özel olarak başlatıldıklarında onay verilmektedir.	· Kamu tarafından başlatıldığında zorunlu olur. · Arazi sahiplerinin ve kiracıların en az üçte ikisi (alan ve sayına göre) özel olarak başlatıldıklarında onay verilmektedir.	Arazi sahiplerinin en az yarısının (alan ve sayına göre) başvuru için onay vermesi gerekir.	· Kamu tarafından başlatıldığında zorunlu olur. · Arazi sahiplerinin ve kiracıların en az üçte ikisi özel olarak başlatıldıklarında onay verilmelidir.	· Gönüllülük
Maliyet kurtarma	· Kamusal alan için arazi katkısı · Proje maliyeti için maliyete eşdeğer arazi	· Kamusal alan için arazi katkısı · Proje maliyeti için maliyete eşdeğer arazi.	· Kamusal alan için arazi katkısı · Proje maliyeti için maliyete eşdeğer arazi. Arazi katkısının uygun fiyatlı konut için kullanılabilir.	· Kamusal alan için arazi katkısı · Proje maliyeti için maliyete eşdeğer arazi.	· Kamusal alan için arazi katkısı · Proje maliyeti için maliyete eşdeğer arazi.	· Kamusal alan için arazi katkısı
Arazi katkı payı miktarı	· Değer esaslı: arazinin piyasa değerinin en fazla %30'u · Alan esaslı: alanın en fazla %30'u	Arazi kesinti oranı belirlenmemiştir (genellikle %20 ortak arazi için kesinti yapılır ve %10 maliyet eşdeğer arazi için uygulanır)	Arazi kesinti oranı belirlenmemiştir (genellikle ortak arazi (communal) için %24-28 kesinti yapılır ve %8-10 maliyet eşdeğeri arazi için uygulanır)	Kamu amaçları ve maliyet eşdeğer arazi için %40'dan fazla değil	Arazi kesinti oranı belirsiz	Değer artışlarının yarısına kadar

Çizelge 3.3 Ülkelere göre arazi yeniden düzenleme özellikleri (Türk 2008) (devam)

Temel özellikler	Almanya	Japonya	Güney Kore	Tayvan, Çin	Avustralya	Hindistan
Kamu sektörü desteği	Tüm prosedür maliyetleri	· Ulusal ve valilik sübvansiyonu · Düşük veya sıfır faizli kredi	Açıkları genel belediye bütçesinden sağlanır.	Bilinmiyor	Başlangıç maliyetleri hükümet tarafından sağlanır, ancak daha sonra proje yoluyla geri kazanılmalıdır.	Yerel otoritenin arazi değer artışının yarısını alması ile toplanan kaynaklar.
Dağıtım yöntemi	· Değer esaslı · Alan esaslı	· Değer esaslı · Alan esaslı	· Değer esaslı · Alan esaslı	· Değer esaslı · Alan esaslı	· Değer esaslı	· Değer esaslı
Değerleme yöntemi	Piyasa değeri (Düzeltilme öncesi ve düzeltilme sonrası değerleri kullanarak)	Parsel nitelikleri de dikkate alınarak bir formüle dayalı olarak AYD öncesi arazi değerinin tespiti	Parsel nitelikleri de dikkate alınarak bir formüle dayalı olarak AYD öncesi arazi değerinin tespiti	Parsel nitelikleri de dikkate alınarak bir formüle dayalı olarak AYD öncesi arazi değerinin tespiti	· Arazinin piyasa değeri	· Rastgele (Arbitrary)
Yeniden düzenlenmiş arsanın asgari büyüklüğü	Belirlenmemiş.	En az beş hektar	Belirlenmemiş.	Belirlenmemiş.	Belirlenmemiş.	Gujarat Şehir Planlama ve Kentsel Gelişme Kanunu kapsamında 100 hektar.

Çizelge 3.3 Ülkelere göre arazi yeniden düzenleme özellikleri (Türk 2008) (devam)

Temel Özellikleri	Fransa	İsveç	Türkiye	Endonezya	Nepal
Yasal dayanak	Article L 322-1-10 in the Code de l'Urbanisme (1985)	A Joint Development Act (1987)	18th article of the Development Act (1985)	Arazi yeniden düzenlenmesi için herhangi bir yasal dayanak bulunmamaktadır.	Development Committee Act 2013 (1954) · The Town Development Act 2045 Para. 12, Land Reform Act 2021 and Bylaw 2060
Proje Başlatıcıları	· Bireysel arazi sahipleri · Bir grup arazi sahibi	· Arazi sahipleri · Dernekler	· Belediyeler · İl özel idareleri	Belediyeler	· Arazi sahipleri komitesi · Belediyeler
Arazi sahiplerinin katılımı	Gönüllü katılım (arazi sahiplerinin en az üçte ikisinin veya bazı koşullarda arazi sahiplerinin en az yarısının desteklenmesi)	Gönüllü katılım	Zorunlu katılım	Arazi sahibinin rızası (arazi sahiplerinin %100'ünün anlaşması)	Arazi sahibinin rızasının çoğunluğu
Maliyet kurtarma	· Kamu kullanımları için arazi katkısı · Projenin maliyeti için maliyet eşdeğer arazi	· Kamu kullanımı için arazi katkısı · Alan içinde maliyet katkısı	Kamusal alan için arazi katkısı	Kamu kullanımı için arazi katkısı	· Kamusal alan için arazi katkısı · Projenin maliyeti için söz konusu maliyete eşdeğer arazi
Arazi katkı payı miktarı	Arazi kesinti oranı belirlenmemiştir	Arazi kesinti oranı belirlenmemiştir	· AYD projelerine maksimum katkı payı oranı %45'dir. · Proje alanındaki katkı payı %45'in üzerindeyse, aşan kısım için belediye tarafından kamulaştırma yapılır.	Proje öncesi sahip olunan arazinin %20'si	· Arazi kesinti oranı belirlenmemiştir · Katkı payı, tüm arazi sahipleri tarafından paylaşılacak toplam maliyete bağlıdır.
Kamu sektörü desteği	Başlangıçta devlet tarafından destek verilir	İlk aşamada hazırlık çalışmaları için krediler	Bütün prosedür maliyetleri	Tüm prosedür maliyetleri (arazi katkısı dışında) yerel otorite tarafından karşılanır.	Belirlenmemiştir.
Dağıtım yöntemi	Değer esaslı	Değer esaslı	Alan esaslı	Alan esaslı	Değer esaslı
Değerleme yöntemi	AYD öncesinde arazi sahiplerinin kabul ettiği sabit bir arazi değeri (AYD'den sonraki değer, başlangıç değeri artı artış değeri temsil edilir)	AYD öncesi ve sonrası arazinin olası piyasa değeri	Alan bazında alan miktarı	Alan bazında alan miktarı	Değerlemede; cadde ve sokak değerine göre değer.
Yeniden düzenlenmiş arsanın asgari büyüklüğü	Belirlenmemiş.	Belirlenmemiş.	AYD projeleri, tek bir konut adasının boyutuna eşit veya daha büyük alanlar için tasarlanmıştır.	Belirlenmemiş.	Belirlenmemiş.

3.5 Katılımcılık, Kapsayıcılık (Kapsayıcılık Teorisi) ve Arazi Düzenlemesi

Katılımcılık ve kapsayıcılık, arazi toplulaştırma sürecinin sonucunu ifade etmektedir. Bu kavramlar; bütün paydaşların haklarının belirlenmesi ile bütün risklerin, maliyetlerin ve faydaların, adil ve eşit bir şekilde paylaşılmasını gerektirmektedir (Hong ve Needham 2007, Anonymous 2016b). Süreç paydaşların, mülkiyet hakları ve zorunlu yerinden tahliye edilmeme hakkının belirlenmesini sağlamaktadır (Anonymous 2016b). Bu süreçte yukarıdan aşağıya yaklaşımla arazi geliştiricileri ile yapılan tartışmalar ve görüşmeler yoluyla paydaşların çıkarları ve ihtiyaçları birleştirilir. Bu şekilde hak kayıpları önlenebilir. Arazi geliştirme projesi ile birlikte, kamu hizmeti ve altyapı geliştirme hedefleri, ekonomik faaliyetler ve fırsatlar, arazi toplulaştırma altında birleştirilebilir veya bir araya getirilmesi yoluyla hedefleri belirlenebilir (Anonymous 2016b). Etkin katılımcılık ve kapsayıcılığa ulaşma ilkesi, topluluğun ve projeden etkilenen kişilerin katılımını sağlamaktır (Anonymous 2016b).

AYD tekniklerinin temel özelliği; maliyet ve faydaların paydaşlar tarafından eşit oranda yüklenildiği, arazi sahipleri arasında kapsayıcılığı ve iş birliğini gerektiren aşağıdan yukarıya doğru bir planlama yaklaşımıdır. Kentsel arazi gelişiminde aktif katılımcılık ve kapsayıcılık, özellikle altyapılı imar parseline olan talebin arzdan daha fazla olduğu durumlarda gereklidir (Supriatna 2011). Arazi geliştirme ve planlamanın kamu otoritesi tarafından kamulaştırma gibi geleneksel yöntemlerin yukarıdan aşağıya yaklaşımın aksine projeden etkilenen kişilerin dahil edilerek aşağıdan yukarıda doğru bir yaklaşıma fırsat veren AYD teknikleri, açıklanan gerekçelerle birçok ülkede tercih edilmektedir (Sorensen 2000).

Arazinin toplulaştırma sürecinde, projeden etkilenen kişiler ve diğer ilgili taraflarla iş birliğinin başlatılması yoluyla AYD yaklaşımlarının kullanılması, kentsel arazi piyasalarının geliştirilmesi ve yönetimine önemli ölçüde katkı yapmakta ve iş birliği yoluyla kent planlaması olarak da adlandırılmaktadır (Nishiyama 1992 atıf yaparak Sorensen 2000). AYD modelleri aracılığıyla bütün arazi sahiplerinin arazi geliştirmeye dahil edilmesi çok önemlidir; bilgi sağlanmasının ötesine iş birliği ve katılımın sağlanması beklenmektedir (Anonymous 2016b). Arazi sahiplerini bilgilendirmek yerine,

arazi geliştirme sürecinde, projeden etkilenen kişilerin planlama ve mülkiyet dağıtım aşaması da dahil olmak üzere bütün aşamalara etkin bir şekilde katılabileceği ve yeni arazi geliştirme planları hakkında görüş ve endişelerini ifade edebilecekleri biçimde işlem yapılması tercih edilmelidir (Louwsma vd. 2017).

Kentsel bağlamda arazi geliştirmeye dahil olan tarafların katılımını sağlamak yoluyla sorumlu makamların arazinin (yeniden) parselasyonu ile arazi kullanımları ve yerel altyapının iyileştirilmesinde anlaşmazlıkların ve itirazların asgari düzeye çekilmesini sağlayacaktır (Hong ve Needham 2007). Projeden etkilenen kişilerin, proje konseptinin başlangıcından itibaren arazi geliştirmenin bir parçası olmalarına izin verilmesi, AYD uygulamasının ardından şeffaflık ve adalet duygusu yaratacaktır (Alterman 2007, Hong ve Needham 2007). AYD veya arazi geliştirme faaliyetlerine katılım eksikliği, spekülasyon amaçlı araziye elinde tutma durumunu ve projeye itiraz ve tepki yaratmakla kalmaz, aynı zamanda kişilerin arazilerini kaybetme riskini de ortaya çıkarabilir (Türk 2007, Lupala vd. 2014). Katılımcılık ve kapsayıcılık yoluyla uzlaşma aranmalı ve zorunlu yerinden tahliyeden kaçınılarak dezavantajlı grupların katılımı sağlanmalıdır (Anonymous 2016b).

Bilgi sağlamak ve arazi sahiplerini ömürleri boyunca zor edindikleri gayrimenkullerine ne olacağı konusundaki karar sürecine dahil etmek, onlara haklarının korunduğu hissini verir ve arazi geliştirme konusunda onlara sunulacak arsaları daha iyi seçim ve karar almaları için psikolojik olarak hazırlayabilir (Kombe 2010). Arazi sahiplerinin ve projeden etkilenen kişileri kentsel arazi geliştirme için yeniden düzenleme sürecine veya arazi edinimine dahil etmenin önemini göz ardı etmek, yeniden düzenleme sürecinden sonra şiddete ve tartışmalara yol açmaktadır (Türk 2007). Aktörler arasındaki arazi anlaşmazlıkları Tanzanya’da (Kombe ve Kreibich 2006, Kombe 2010, Msangi 2011, Lupala vd. 2014), Accra Gana (Larbi 2008) ve Abuja Nijerya’da (Egbenta ve Udoudoh 2018) arazi ediniminde şiddetin nedeni olarak değerlendirilmektedir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye’de ise yapılan imar uygulamalarından memnun olmayanların yargı yoluna başvurmaları ve sıklıkla yapılan planların yürürlüğünü durdurmaları ve plan iptalleri ile kentsel mekanların yapılı çevreye dönüşüm süreçlerinde önemli gecikmelerin yaşanmasına neden oldukları gözlenmektedir (Tanrıvermiş vd. 2020)

3.6 Kavramsal Tartışmaların Üçüncü Dünya Ülkelerinde Arazi Düzenleme Uygulamaları Yönünden Değerlendirilmesi

Üçüncü dünya ülkelerindeki şehirlerin çoğunda, zayıf mekansal gelişim modellerine rağmen, hızlı kentsel arazi geliştirmenin sürdürülmesi eğilimi gözlenmektedir. Kentsel arazi geliştirme için benimsenen sömürge sonrası teknikler, arazi sahipleri yönünden zorluklara neden olmuş ve benimsenen arazi geliştirme yaklaşımları, kentsel arazi geliştirme sürecinde genellikle düşük düzeyde başarılı olabilmektedir. Bu bakımdan araştırmada, alternatif arazi geliştirme modelleri ve bunların kullanım olanakları, öncelikle bu ortamda kentsel arazi geliştirmeyi çevreleyen kavramlar ve teoriler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Ayrıca araştırmada, kentsel arazi geliştirme ve kentsel arazi geliştirme modellerini tanımlamak ve açıklamak için kavramsal ve teorik bir çerçeve de oluşturulmuştur. Araştırma için seçilen modeller, yöntemler, yaklaşımlar ve kavramlar, kentsel arazi geliştirmenin nasıl işlediğini, nasıl yürütülmesi gerektiğini ve sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme ile nasıl ilişkili olduğunu ortaya koymaya yönelik olmuştur. Aynı zamanda, gelişmekte olan ülkelerde kentsel arazi geliştirme modellerindeki araştırma boşluğunu tanımlamak ve belirtilen zorlukları ele almak için seçilen temaların araştırma çerçevesi içinde incelenmesi ve uygulama olanaklarının değerlendirilmesi temel amaç olarak ele alınmıştır.

Kavramsal ve teorik çerçeve, üçüncü dünya ülkelerinin kentsel arazi geliştirme sorunlarına odaklanan bu çalışma için planlanan incelemenin temel taşı görevini görmüştür. Kuramlar ve kavramlar, araştırmaya net bir yön verecek ve rehberlik sağlayacak, tespit edilen araştırma boşluğunun doldurulmasına katkı yapacak, araştırma konusunun sınırlarını çizecek (veya araştırma sorusu ve hipotezine netleştirecek) ve böylece araştırma sorusuna yanıt verecek bir çerçeve oluşturacak şekilde düzenlenmiştir. Ayrıca seçilen kavram ve kuramlar, kentsel arazi geliştirme alanında belirlenen araştırma sorularını ele alma ve nihayetinde halen geleneksel kentsel arazi geliştirme stratejilerine dayanan araçlar yerine alternatif arazi geliştirme stratejileri arayışı doğrultusunda ele alınmış olduğu açıktır. Diğer yandan bu çalışmayı yönlendirmek için kullanılan teoriler öncelikle kentsel arazinin geliştirilmesinde adalet, demokrasi, katılımcılık, kapsayıcılık ve maliyet etkinliği gibi konuları ele almayı amaçlamıştır. Arazi geliştirmede dinamizmin

uygunluğunu ve özellikle küresel güney ülkelerinde alternatif kentsel arazi geliştirme modelleri arayışını desteklemek için Vilfredo Pareto (1848-1923), Nicholas Kaldor (1908-1986) ve John Richard Hicks (1904-1989)'in teorileri, kurumsal ve ekonomik teoriler ile mekânsal ve sosyal adalet teorileri kapsamında değerlendirme yapılması, önemli ve uygun bulunmuştur.



4. ARAZİ YENİDEN DÜZENLEMESİ YÖNTEMLERİ VE UYGULAMALARI

4.1 Arazi Yeniden Düzenlemede Kurumsal ve Yasal Çerçeve Gereksinimi

AYD uygulamalarının etkin bir şekilde işlemesi için yasal ve kurumsal gereklilikler kapsamında, mevcut yasalar ve yönetmelikler, çeşitli düzenleyici ve ekonomik araçlar ile sorumlu kurumların yetkilerinin belirlenmesine gereksinim bulunmaktadır. Düzenleyici araçların etkili bir şekilde uygulanması, sorumlu kurumların uyumunu teşvik edecek ve kentsel gelişmenin artmasını sağlayacak bir dizi faaliyetin yürütülmesini gerektirecektir. Ancak, yasal ve kurumsal çerçeve ile değişen çevresel özellikler ve koşullar nedeniyle bütün ülkelerde aynı olamayacaktır (Konursay 2004).

Özellikle rızaen ve zorunlu AYD uygulamaları, arazi düzenlemesi için kurumsal ve yasal çerçeveyi öngören ana belirleyici unsurlardır (Larsson 1997, Konursay 2004). Rızaen AYD yaklaşımları, arazi sahipleri tarafından başlatılırken, zorunlu AYD esas olarak merkezi kamu idaresi, kamu iktisadi kuruluşu ve/veya belediye yetkilileri tarafından başlatılmaktadır (Needham 2007, Türk 2008). Buna ek olarak, yerel yetkililer veya kamu yetkilileri ile özel sektör iş birlikleri ile başlatılan AYD uygulamaları da bulunmaktadır. Örneğin, Almanya’da arazi düzenlemesi (Umlegung) yukarıdan aşağıya yaklaşım ile gerçekleştirilerek kamu (belediyeler) tarafından başlatılmakta ve devlet, katılımcıların ve paydaşların gönüllü bir anlaşma sağlamaları için daha büyük rol oynamaktadır (de Wolff 2013). Düzenleme sürecine herkesin katılması zorunludur; AYD projesine katılmak istemeyen kişilerin projede iş birliği yapmayı reddetme olanakları sınırlıdır (de Wolff 2013). Kamulaştırma uygulaması ise, diğer tüm yöntemlerin işlememesi durumunda, arazi toplulaştırma sürecinde son çare olarak kullanılmaktadır (Larson 1997, Hong ve Needham 2007, Louw 2008).

Japonya’da AYD yaklaşımı, Almanya’da olduğu gibi zorlayıcı devlet müdahalesinin aksine daha ikna edici bir yöntemdir. Japonya’da, Fransa’da olduğu gibi, yerel yönetimler, kamu teşebbüsleri, özel girişimciler ve arazi sahipleri, AYD yaklaşımlarını uygulayabilecektir (Larsson 1997, Sorensen 2000, Home 2016, De Souza 2018). Fransa’da AYD uygulamaları; AFU (Association Foncière Urbaine Autorisée) tarafından

yürütülmekte ve arazi sahiplerinin kararları AYD uygulanmaları kapsamında değerlendirilmektedir (Larsson 1997). Fransa'da AYD projesi; belediye tarafından başlatılabilir, ancak özel menfaatleri söz konusu ise, arazi sahipleri, projeye gönüllü bir birlik kurarak da başlayabilirler (de Wolff 2013).

Arazinin yeniden düzenlenmesine ilişkin yasal çerçeve, arazi geliştirme sürecinden sorumlu olan mevcut kurumlar ile ilişkilendirilmelidir. Ancak, arazinin yeniden düzenlenmesi için yasal ve kurumsal bir çerçeve bulunmadığında, AYD'nin gerçekleştirilmesi için mevcut kentsel arazi, imar ve planlama mevzuatına göre borçlanma, geleneksel arazi geliştirme yöntemlerinden arazi edinimi, kamulaştırma ve tazminat gibi kavram ve yöntemlerin dikkate alınmasını gerektirecektir (Anonymous 2016b).

İyi bir arazi yeniden düzenlemesi modelinin belirlenmesi ve uygulanmasında yasal ve kurumsal çerçevenin varlığı zorunludur (Archer 1992, Karki 2004, Türk 2007, 2008). Bununla birlikte, tüm ülkelerde evrensel olarak uygulanabilecek kabul edilebilir tek bir yasal ve kurumsal arazi yeniden düzenlemesi modeli bulunmamaktadır, ancak AYD uygulamasına ilişkin temel unsurların yönetimi gibi hususlar uygulama açısından her yerde aynı veya benzer özellikler taşımaktadır (Konursay 2004, Needham 2007, Türk 2008, Schrock 2012). Arazinin yeniden düzenlenmesi için kurumsal ve yasal gerekliliklerin aşağıdaki hususları içermektedir:

- i. Arazi sahipleri için arazi geliştirme maliyetleri ile fayda ve risk paylaşımını karşılamak için uygun maliyet kurtarma ve kendi kendini finanse etme mekanizmaları,
- ii. Arazi düzenlemesinde katkı sağlanacak arazi miktarı,
- iii. Arazi sahiplerinin katılımı, proje kapsamına alınma ve sosyal koruma,
- iv. Uygulanacak arazi düzenleme projesinin büyüklüğü,
- v. Değerleme ve diğer teknik hususların belirlenmesi,
- vi. Halka yönelik yardım ve destekler,
- vii. AYD sürecine altyapı inşaatları ve maliyetlerinin dahil edilmesinden sonra yapılacak düzenlemeler,
- viii. Sosyal sermayenin korunması,

- ix. Maddi tazminat yoluyla yapılan düzeltmeler,
- x. AYD sürecini yürütmekle sorumlu aktörler.

Uygulanacak arazi düzenlemesi için özel olarak tanımlanmış, belirli bir kurumsal ve yasal çerçeve bulunmamaktadır. Çoğunlukla ülkelerin kendi yasal ve kurumsal bağlamında belirlenmiştir; bir kısmı yukarıdan aşağıya yaklaşımı benimsemiş, bir kısmı da aşağıdan yukarıya yaklaşım ile AYD yöntemlerini uygulamaktadır. Kamu veya özel sektör tarafından uygulamaya konulabilen AYD projelerinin aktörlerinin belirlenmesi, ülkelerinin yasal ve özel koşullarına göre değişmektedir, ancak sonuç olarak bütün AYD ilkeleri, idareleri ve prosedürleri ülkelerin tamamında bütünlük göstermektedir (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Arazi yeniden düzenlenmesi akış süreci (Larsson 1997, Home 2016'dan uyarlanmıştır)

Projenin Başlaması	Genellikle, belirli bir alanda mülkiyet sahiplerinin çoğunluğu tarafından yerel otoriteye bir dilekçe yazılmaktadır. Projeye muhalif olan arazi sahipleri arazilerini projeye dahil etmek zorunda kalabilirler.
Proje Bildirimi	Mevzuat kapsamında bir kamu veya özel kurum tarafından planın sınırları belirlenir.
Plan	Yeniden geliştirme planının hazırlanması, gelecekteki kullanımların belirlenmesi, yol ve arsa düzeninin yeniden planlanması gerçekleştirilir. Bu arada yıkım veya korunacak binaların, kapanacak yolların, önerilen kamu alanlarının ve kalkınma ajansına altyapıyı finanse etmek için tahsis edilen arazilerin (bazen 'rezerv' veya 'maliyet eşdeğeri' arazi olarak adlandırılır) tanımlanması gerçekleştirilir.
Ölçüm	Yeniden düzenlemeden önce ve sonra arazi yüzölçümünün tespiti genellikle bilgisayar yazılım programları ile yapılmaktadır. Arsa yüzölçümünde yollar için yaklaşık %20 ve kamusal alanlar ile tesisler (okullar gibi) için %50'ye kadar kesinti yapılabilmektedir.
Maliyet	Yeniden düzenlenmiş parsellerin ve altyapı maliyetlerinin gelecekteki piyasa değeri tahmin edilmektedir.
Yerleşim ve Dağıtım	Altyapılı imar parselleri, genellikle orijinal konumuna mümkün olduğunca yakın ve ikincil hakları (kiracı, ipotekli kredi kuruluşları gibi) korunarak arazi sahiplerine geri tahsis edilir. Geliştirme kurumları normalde hiçbir arazi için işlem nedeniyle vergi (tapu harcı) ödenmemesini ve arazi değerlerini garanti eder.
Uygulama	İzin veren ajans, altyapı maliyetlerini, genellikle açık artırma ile rezerv veya maliyet eşdeğeri parsellerin satışı yoluyla finanse eder.

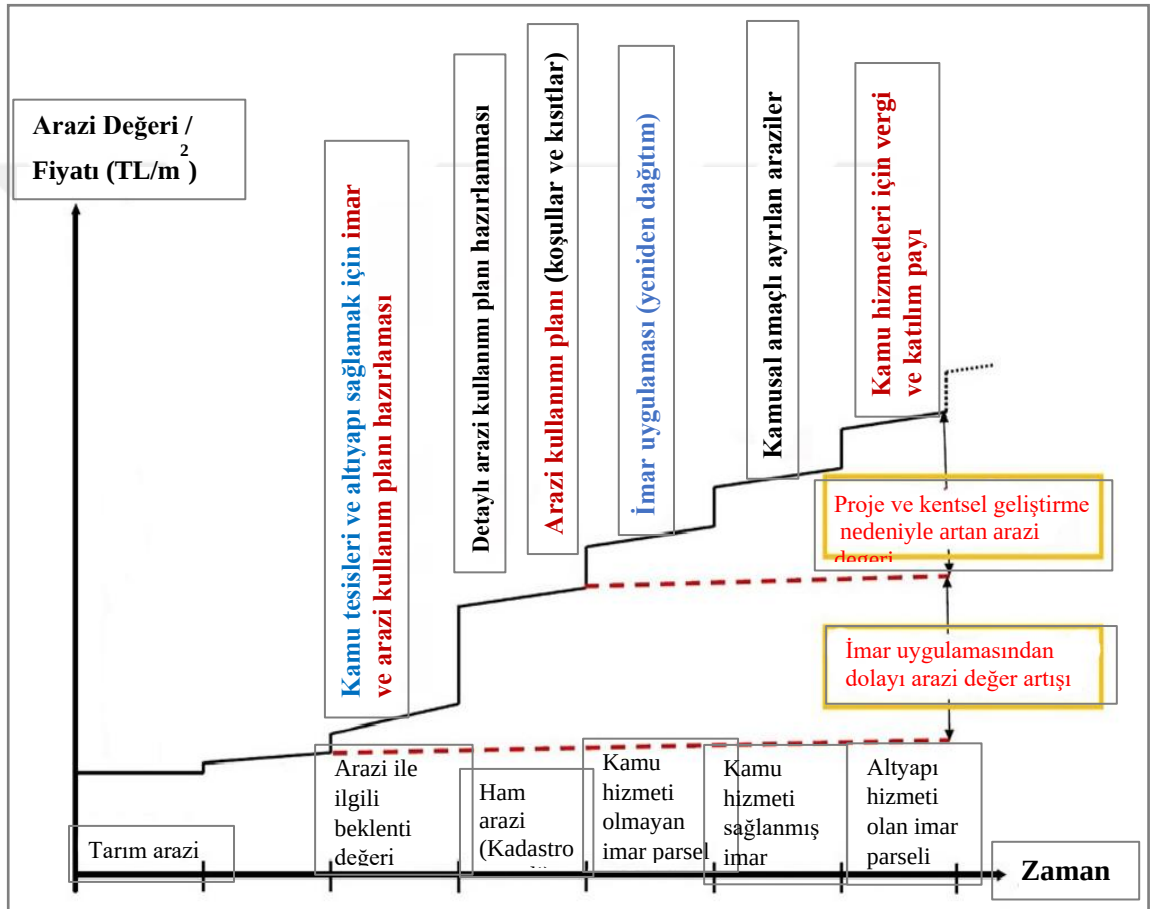
4.2 Arazi Düzenlemesinin Rasyoneli ve Potansiyelleri

AYD; kentsel büyüme, yeni arazi edinimi ve gelişimi ile kentsel yenileme süreçleri için hayati önem taşıyan bir araç olarak ifade edilebilir (Larsson 1997). Arazi sahipleri toplu olarak sokaklar, halka açık yerler ve diğer kamu tesislerinin tamamen veya kısmen inşa edilmesi için gerekli olan arazilerin edinimi için uygulamaya giren arazilerinin belli bir miktarını terk etmekte ve yeni plana uyumlu arazilerini edinmektedirler (Larsson 1997). AYD; “düzenli gelişim ve yeterli arazi arzı sağlamak yerine esas olarak arazi geliştirme sorunlarının üstesinden gelmenin bir aracı” olarak algılanmaktadır (Archer 1998’den atıf yaparak Lozano-Gracia vd. 2018). Lozano-Gracia vd. (2013)’ne göre AYD; sadece kentsel genişleme için arazi toplulaştırmada alternatif bir araç olarak değil, aynı zamanda kentlerin çeperlerindeki kentsel yerleşim sınırlarını genişletmek için de kullanılmaktadır.

AYD sürecinde yürütücülerin (devlet/belediyeler); arazi sahipleri ve projeden etkilenen kişileri tüm süreç boyunca sürece dâhil ederek iş birliği içinde çalışma eğiliminde olmaları gerekmektedir (Yau ve Cheng 2010). Arazi sahipleri, arazi yeniden düzenleme projesi boyunca sürece katılabilmeli ve görüşlerini dile getirebilmelidirler. Bunu yaparak, arazi sahiplerine, AYD projesi için uygun bir izleme mekanizmasının da mevcut olduğu sağlanmış olacaktır. Daha da önemlisi, AYD ile yeniden geliştirme kazançlarının ve proje maliyetlerinin adil bir şekilde dağıtılmasına, toplulaştırma ve yeniden geliştirme değeri ile risklerin çeşitli paydaşlar arasında paylaşılmasına olanak sağlanmaktadır (Hong ve Needham 2007, Yau ve Cheng 2010, Tan ve Heerink 2017).

Arazi ediniminin kamulaştırma süreci veya piyasa koşulları üzerinden sağlandığı uygulamaların aksine, AYD işlemleri sonucunda aktörler arasında dağıtılan ve paylaşılan şerefîye değeri ile kazanım elde edilmesi mümkün olmaktadır (Yılmaz ve Demir 2015, Tan ve Heerink 2017). Altyapılı imar parseli için ham araziye takas etme süreci olarak adlandırılan bu yöntem, kamu otoritesinin kamusal altyapı yatırımlarını finanse etmesinin zor olduğu ülkeler için uygun bulunmaktadır (Shoup 1983’ten atıf yaparak Yomralıoğlu 1993) ve dolayısıyla bu yaklaşım kendi kendini finanse eden bir ilkeye dayanmaktadır (Li ve Li 2007). Bu bağlamda belediyelerin arazi geliştirirken karşılaştıkları bir dizi zorluğu bertaraf eden alternatif model de ortaya çıkmıştır (Lozano-Gracia vd. 2013).

Maliyeti nedeniyle kentsel alanlardaki altyapı yatırımlarının geliştirilmesine yönelik talebi karşılamak için gerekli olan büyük miktarda araziyi kamulaştırmak birçok ülkede oldukça zor görülmektedir (De Souza 2018). Yerel yönetimlerin kısıtlı bütçeye sahip olması, sadece zorunlu satın alma yöntemlerine dayanarak kamu kullanımları için arazi elde etmesi, yeni arazi kullanım planlarını uygulama olanaklarını kısıtlayacaktır (Şekil 4.1) (Needham ve Hong 2007).



Şekil 4.1 Kentsel arazi geliştirme aşamaları ve değer ilişkisi (De Vries veVoss 2018)

Kentsel arazi geliştirmede, “arazi geliştirme aşaması¹¹” ile kentsel mekânsal planlama durumu, arazi değeri ve arazi geliştirme düzeyi ile doğrudan ilişkilidir. Zaman faktörüyle birlikte, araziye yönelik herhangi bir değişiklik (iyileştirme veya geliştirme), söz konusu arazinin değeri üzerinde doğrudan bir etkiye sahiptir (Zhang vd. 2020). Örneğin, tarımsal

¹¹ “Arazi geliştirme aşaması” (stage of land development) terimi, belirli bir arazi parçası üzerinde gerçekleştirilen geliştirme ve iyileştirme düzeyini ifade etmektedir. Buna arazi kullanımındaki değişiklikler, altyapı yatırımları geliştirme ve çeşitli olanaklar dahil edilebilmektedir.

arazi kullanımının kentsel arazi kullanımına veya altyapı gelişimine dönüşmesi, arazi üzerinde yapılan iyileştirme/geliştirme işlemleri nedeniyle arazinin değerinde bir değişikliğe yol açacaktır. Arazinin örneğin “tarım arazisinden” kentsel “inşaat yapılabilir araziye” dönüşmesi, arsa yapısının yeniden düzenlenmesi (brüt imar alanının net imar alanına dönüştürülmesi); parsel yözölçümü, arsa sınırları ve yollar, kanalizasyon sistemleri, su, internet, gaz gibi diğer teknik altyapı yatırımlarının yapılması, okullar, hastaneler, üniversiteler, polis karakolları ve pazarlama veya alışveriş alanları gibi kamu hizmetleri ve bağlantı hizmetlerinin sağlanması durumunda arazinin değerinin veya nihai olarak “beklenti değerinin¹²” artması mümkündür (Zhang vd. 2020, Voss 2010).

Kentsel planlama ile tarım arazisine konut geliştirme hakkı veriliyorsa, arazi değeri, parselin gelecekteki perspektifi veya kullanım biçimini içerir ve sonuç olarak tarım arazisi değerinden daha yüksektir. Diğer bir ifade ile arazi değeri, her zaman geliştirme aşamasına bağlı olarak değişim gösterir (Şekil 4.1) (Voss 2010). Ham arazi değeri, daha çok tarımsal ve kırsal üretim faaliyetinin geliri ile ilişkilidir ve imar uygulamasının neden olduğu değer artışı ve altyapı yatırımları ve projelerin neden oldukları değer artışının da piyasa değeri ve karma bir yöntem olan geliştirme analizine dayalı olarak tespiti mümkün olmaktadır (Tanrıvermiş 2017). Özetle arazinin plan işlevi ve kullanım yoğunluğu ile değeri arasında güçlü bir korelasyon bulunmaktadır. Geliştirilmiş arazinin değeri de imar planına uygun olarak yapılacak altyapı yatırımı ile artışa geçmekte ve arazinin fiilen inşaat yapılabilir bir varlığa dönüştürülmesi de, değer kazanımının altında yatan bir etken olmakta, ancak kamu altyapı ve üst yapı yatırımları ile kentleşmeye bağlı değer kazanımları genellikle bireysel arazi maliklerince hak edilmemiş bir kazanç olarak görülmektedir. Mevcut imar parsellerine yerel alanda daha düşük değerli arazi kullanımı için ihtiyaç duyulması (örneğin kentsel açık ve yeşil alanlar, sağlık, okul veya polis karakolu alanı gibi diğer kamusal amaçlar için arazi talebinde), geliştirilmiş parselin piyasa değeri yine daha düşük değerli arazi talebi için yapılacak değerlemede temel oluşturur. Bu kurallar, arazisini yitiren maliklere ödenecek tazminatın, kişinin

¹² “Beklenti değeri” (hope vlue) kavramı, arazinin farklı gelişim aşamalarında değerinde beklenen artışı ifade eder. Örneğin, tarım arazisi konut kullanımı için imar edildiği zamanda, yeni konut geliştirme potansiyeli nedeniyle arazi değer artışı, beklenti değerine katkı yapmış olacaktır. Bununla birlikte bu değer ölçüsünün uluslararası değerlendirme standartlarında yer almadığı ve daha çok AYD uygulaması yapılan Almanya ve diğer Avrupa ülkelerinde kullanıldığı gözden uzak tutulmamalıdır (Tanrıvermiş 2017).

kamulaştırılan arazisi ile aynı nitelikte başka bir mülkü satın almasına imkan sağlayacak arazi ediniminin garanti edilmesi fikrine dayanmaktadır (Voss 2010).

Arazi düzenlemesi, piyasa odaklı işlemlerde ve kamu kurumlarının kamulaştırma işlemleri ile işlem maliyetlerini azaltan ve en sonunda değer kazanımlarının etkilenen malikler arasında eşit ve adaletli dağılımını sağlayan yeni bir arazi edinme modeli ve alternatif kentsel gelişme yöntemi olarak hizmet edebilecektir (Adam 2019). Projeleri finanse etmek için belediyelere veya merkezi idareye belirli miktarda kaynak gerektiren kamulaştırma yaklaşımının aksine, arazi düzenlemesinin katılımcı bir yaklaşım ve uygun maliyetli bir yöntem olarak hizmet edebileceği gözlenmiştir (De Souza 2018). Bu bağlamda yöntem, etkin kentsel yenilenme ve kentsel büyüme sürecine halkın katılımını sağlayarak projeden etkilenen kişilerle düzenli iş birlikleri de sağlamaktadır (Li ve Li 2007, Sorensen 2007).

BM ve Habitat, 2014 ve 2016 yıllarında ulusal yönetim ve yerel makamların kentleşme sorunlarını daha iyi ele alma konusunda yeni bir hizmet olarak Katılımcı ve Kapsayıcı Arazi Düzenlemesi (Participatory and Inclusive Land Readjustment- PILaR) olarak adlandırılan yeni bir yaklaşımı gündeme getirilmiştir. Bu yaklaşımda, özel ve kamu sektörü rollerinin ve sorumluluklarının yönetilmesinin katılımcılık ve kapsayıcılığa katkı ile kentsel yayılma ve gecekondu ele alınmıştır (Lemmen vd. 2015). PILaR yaklaşımında, arazi edinimi sırasında katılımcılığa daha fazla vurgu yapılarak mülkiyet hakkının güvence altına alınmasının önemi vurgulanmıştır (Anonymous 2016b, Anonymous 2018b).

Altyapı ve kamu tesislerinin inşası için sorunsuz bir şekilde arazi edinimi ve devrini sağlamak, zorunlu satın alma ve kamulaştırma gibi yaklaşımlarda sıklıkla yaşanan uzlaşmazlık sorunlarının giderilmesi amacıyla uygulanan arazi geliştirme yöntemi olarak arazi toplulaştırma yoluyla arazi düzenlemesi rasyonel bir yöntem olarak önerilmektedir (Hong 2007). AYD modelleri; yasal düzenlemelere göre yapılan kamulaştırmada deneyimlenen egemen veya zorlayıcı güç yerine mülkiyet hakkının sağladığı menfaatleri transfer ederek maliklerin özgür iradeleri ile uygulamanın gerçekleşmesi için uygun ortamı da sağlamaktadır (Hong 2007, Anonymous 2016b, Anonymous 2018b).

İnsanların çoğunluğunun yasal mülkiyet hakkının bulunmadığı durumlarda, arazi yeniden düzenlemesi, gecekondü sakinlerini kentsel yapıya dahil ederek gecekondü alanlarının dönüşümü için kullanılan bir araçtır ve arazi tasarruf sisteminde mülkiyet hakkının korunmasını güçlendirmektedir. Politikacıların bu projeleri gerçekleştirmesi, yasal olmayan gayrimenkullerin meşrulaştırılması için de bir çözüm yolu oluşturmaktadır (Hong ve Brain 2012). Arazinin yeniden düzenlenmesinden sonra arazi sahipleri bütün altyapı hizmetleri (yollar, elektrik ve içme suyu hatları), sağlık hizmetleri, okullar, atık yönetimi gibi hizmetlerden faydalanabilecektir (Anonymous 2018b). Ayrıca, resmî belgeler arazi sahiplerine verilecek ve arazi üzerinde herhangi bir yapı ya da konut yeniden inşa edebilir hale gelecek veya arazi tasarruf ve kullanım hakları için yasal tapu senedi ile hakları güvence altına alınacaktır (Hong ve Needham 2007, Hong ve Brain 2012, Abd-Elkawy 2018).

AYD; arazi ile komşuluk ilişkileri ve çıkarları dikkate alınarak projeden etkilenen kişilerin sosyal sermayesi ve ekonomik durumunu korumaya yardımcı olacaktır. AYD yaklaşımları, geleneksel arazi edinimi yaklaşımlarında yaygın olan kamulaştırma ve kalıcı olarak insanların arazilerinden başka yerlere taşınmalarını engellemekte ve arazi sahibinin haklarını kazan-kazan durumunda koruyarak sosyal sermayeyi geliştirmektedir (Türk ve Korthals Altes 2010, 2011, Anonymous 2018b).

Arazi sahiplerinin, arazi toplulaştırma sürecinden sonra eski (orijinal) arazilerine “geri dönüş hakkı”, rızaen satın alma ve zorunlu satın alma ile karşılaştırıldığında, arazinin yeniden düzenlenmesi uygulamalarının muhtemelen en ayırt edici özelliğidir. AYD; arazi sahiplerine düzenleme sonrası eski konumlarında (mümkün olduğunca kendi yerinde) imar parseli verilmesi, aynı komşuluk ilişkileri, sosyal bağlantılar ve menfaatleri sürdürmeleri için önemli bir fırsatı sunmaktadır (Çete 2010, Türk ve Korthals Altes 2010, 2011, Anonymous 2018b).

Geleneksel arazi geliştirme yaklaşımlarında, geliştirici ve bireysel gayrimenkul sahipleri arasındaki müzakere ve uzlaştırma çalışmaları ayrı ayrı yürütülürken, AYD sürecinde toplu pazarlık genel bir yöntem olmaktadır (Hong ve Needham 2007). Öte yandan, geleneksel yaklaşımlarda, müzakere veya toplam işlem maliyetleri geliştiriciye ait

olmaktadır. Bununla birlikte AYD yaklaşımlarında, müzakere maliyetleri çoğunlukla müzakerelere veya sözleşmeye dayalı anlaşmalara dahil edilmekte ve anlaşmazlıklar için çözüm bulanarak bütün sürece katılan ve zaman harcayan gayrimenkul sahipleri tarafından söz konusu maliyet karşılanmaktadır (Hong ve Needham 2007).

Arazi sahiplerinin katılımı ve iş birliğini savunmak ve onları diğer geliştirme paydaşları ile toplu olarak organize etme temel ilkesi ile AYD, demokratik yönetime dayanan ve etkin arazi yönetişimini teşvik eden bir araç olarak kabul edilmiştir (Hong ve Brain 2012). Arazinin yeniden düzenlenmesi, arazi sahiplerine arazilerini satmak zorunda olmalarının yerine geliştirme sürecine fiilen katılımlarının sağlanması ve müzakere edilmesi olanağını sağlamaktadır. Bu süreç sayesinde, kamulaştırma ile ilgili masraflar ile uzun süren, yüksek maliyetli ve riskli mahkeme süreçlerinin de önüne geçilmektedir (Anonymous 2016b, Anonymous 2018b) (Çizelge 4.2).

AYD; konut ve arazi fiyatlarını düşürmeye yardımcı olmaktadır. Çünkü rekabetçi bir satın alma ve yeniden satış sürecinin oluşmaması, daha düşük bir fiyata araziden yararlanmayı kolaylaştırmaktadır (Anonymous 2018b). AYD sayesinde, orijinal arazi sahibi, yerinden olma durumun gerçekleşebileceği geleneksel yaklaşımlarda olduğu gibi, arazi toplulaştırma işleminin öncesinde ve sonrasında arazilerini satmak zorunda kalmamaktadır. Özetle AYD politikası, arazi sahibinin altyapılı imar parselini, projenin sonunda kendi isteğiyle satmasına izin verebilmekte (Anonymous 2016b, 2018b) veya doğrudan proje geliştirilmesine imkan vermektedir (Çizelge 4.2).

Rızaen satın alma ve zorunlu edinim gibi hantal ve pahalı süreçler göz önünde bulundurulduğunda, AYD yerel yönetimler için uygun maliyetli, değer yaratan ve adil arazi geliştirme sonuçları veren kapsamlı bir alternatif planlama aracı olarak sunulmaktadır (Anonymous 2016b, 2018b). AYD sürecinde; devlet doğrudan sermaye yatırımı yapmak veya arazi geliştirme ve yatırımı için sübvansiyon sağlama yükümlülüğüne de girmez. Bunun yerine konut, su ve kanalizasyon sistemleri, yol ve diğer gerekli arazi ve diğer gerekli kamu hizmetlerini AYD sürecinde özel sektöre bırakmaktadır. Bu şekilde, kentsel arazi arzı ve altyapı ihtiyaçlarına olan yüksek talepleri karşılamak için kentsel arazi arzını ve altyapı hizmetlerinin sağlanmasından sorumlu

kamu yetkililerine sorumluluklarının paylaşabilmesi de mümkün olmaktadır (Anonymous 2016b, 2018b) (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 Arazi yeniden düzenlemesinin arazi sahipleri ve kamu kurumlarına faydaları (Yomralıoğlu 2007).

Arazi Sahiplerine Faydaları	Kamu Kurumlarına Faydaları
• Projeden sonra arazi değerleri çok hızlı bir şekilde artar ve arazi sahipleri için daha değerli hale gelir.	• Kamusal kullanım alanları için tazminat yükünü büyük ölçüde azaltılır ve böylece kamusal alanların sağlanması daha ekonomik bir şekilde sağlanır.
• Kadastro parseli yeniden şekillendirilir ve ekonomik olarak kullanılabilecek yeterli bir alana dönüştürülür.	• Kısa sürede imar planı yapılmakta ve kentsel arazi geliştirme projeleri hızla gerçekleştirilmektedir.
• Parçalanmış küçük parseller uygun büyüklükte yeni bir parselde birleştirilir ve böylece arazi kullanımı maksimize edilir.	• Proje alanı içinde vergi geliri artar. Bu kamu için ilave bir kaynak sağlamaktadır.
• AYD projesinin etkileri her arazi sahibi için aynı olduğundan, arazi planlama adaletsizlikleri ile ilgili anlaşmazlıklar azaltılır.	• Kentsel alanlardaki arazi geliştirme programları sistematik olarak yürütülmektedir.
• Projenin sonunda, temel kamu hizmetleri sağlanmakta ve bu nedenle yeni sosyal hizmetler proje olarak getirilmektedir.	• Mevcut kadastro kayıtları güncellenir, yeniden düzenlenir, kadastro ve sicil sistemlerinin iyileştirilmesi sağlanır.
• Proje giderleri için arazi sahiplerine ilave bir bedel ödettilmez, ancak arazilerinin bir kısmını kaybederler. Birçok durumda, tüm proje giderleri belediyeler tarafından karşılanmaktadır.	

AYD sürecinin sonunda, belediye yetkilileri, kamu hizmetleri ve altyapı yatırımları için arazi ediniminde ödeme yapmak zorunda kalmadan, iyi planlanmış kamusal hizmet alanlarına sahip olmaktadır. Bununla birlikte AYD süreci yoluyla belediyeler arazi edinimi amacıyla harcayacakları kaynaktan tasarruf edebilirler ve belediye ayrıca iyi planlanmış alanlardan daha yüksek emlak vergisi toplayarak ve arazinin bir kısmını daha sonra geliştiricilere satmak üzere ayırarak veya uygun fiyatlı konut projeleri gibi diğer kullanımlar için rezerv alan olarak değerlendirmek suretiyle de gelir elde edebilmektedirler (Anonymous 2016b, 2018b).

4.3 Arazi Yeniden Düzenlemesinde Başlıca Kısıtlamalar

Bir araç olarak AYD; kentsel arazi geliştirme ve kentsel dönüşüm alanında araştırmacılar ve uygulayıcı kurumlar tarafından önemli görülmektedir. Ancak, arazi düzenlemesi tüm

arazi geliştirme ve planlama senaryolarına uygun bir yaklaşım olmadığı gibi, arazi geliştirmenin bütün zorluklarını kontrol altına almak için yeterli de değildir (Yau 2012). AYD'nin başarısı; büyük ölçüde etkilenen arazi sahiplerinin katılımına bağlı (Sorensen 2000, Türk 2008) olup, başarıyı AYD tekniklerini uygulamasının kabul düzeyi ve etkinliği belirleyecektir (Home 2007).

AYD aracının uygulanmasında en yaygın ortaya çıkan zorluk, yeniden düzenlenen parsellerin dağıtımından önce ve sonra arazinin değerinin belirlenmesidir. Gayrimenkullerin değerlerini etkileyen faktörler çok sayıdadır; matematiksel model ile ele alınsalar bile, adil arazi dağılımını sağlamak için parsel değerlerini tahmin etmek kolay değildir (Çete 2010, Tüdeş 2019). Bu yöntem, güçlü pazar koşullarının mevcut bulunduğu ve arazi veya arsa değerlerinin genel olarak artış eğiliminde olduğu kentsel alanlarda başarılı sonuçlar vermektedir. Ancak zayıf piyasa koşullarında AYD prosedürleri gerçekleştirilemeyebilir ve başarılı sonuçlar da veremeyebilir (Home 2007). Prosedürlerin uygulanmasında karmaşıklık olabilmekte ve bazen süreç yavaş ilerleyebilmektedir. Ancak özellikle kamulaştırma veya satın alınma yöntemleri gibi diğer arazi geliştirme yöntemleri için de durum aynıdır (Home 2007). AYD yaklaşımları, kentsel çöküntü alanlarında (terkedilmiş endüstri ve yerleşim bölgelerini (brownfield¹³) kapsayan kahverengi alanlarda) yeniden yapılanmadan çok kent çeperinde yeni gelişme bölgeleri (greenfields¹⁴) ile küçük alanlara uygulanabildiği zamanda daha pratik olmaktadır. Çünkü eski yerleşim alanlarının dönüşümünde gayrimenkul sahipleri mevcut yapıların yıkımı ve yeniden yerleşim maliyetlerinin dağılımına itiraz edebilmektedir (Home 2007) ve anlaşmazlıklar nedeniyle planlama ve geliştirme süreci beklenenden çok daha uzun zaman alabilmektedir.

AYD'nin paydaşları kapsamı ve katılımcı olması nedeni ile birçok müzakereyi içermesi gerçeği, zorunlu ve zorlayıcı nitelikte olan kamulaştırma yaklaşımı gibi diğer arazi geliştirme araçlarına oranla projenin sonuca ulaşması daha uzun zaman alabilmektedir.

¹³ Brownfield (kahverengi alanları): Daha önce endüstri ve yerleşim alanları inşa edilmiş, sanayileşmiş veya ticari olarak kullanılan ve günümüzde terk edilmiş alanları ifade eder ve genellikle kentsel alanlarda söz konusu sahalar çöküntü alanı olarak kabul edilir (De Sousa 2000,2002, Nagengast vd. 2011, Davison ve Legacy, 2014).

¹⁴ Greenfield (yeşil alanları): Henüz gelişmemiş, çevresel, kırsal bölge veya kırsal alanlardaki tarımsal arazi ile açık alanları ifade eder (De Sousa 2000,2002, Nagengast vd. 2011, Davison ve Legacy 2014).

Bazı arazi sahipleri, araziyi yeniden düzenlemenin potansiyel faydalarına ilgi duyabilirken, bazıları açık direniş göstermekte ve itiraz edebilmektedir. İnsanların projeye katılıma ikna edilmesi en önemli husustur. Bütün arazi sahiplerini bir proje üzerinde anlaşmaya ikna etmek, özellikle başarılı arazi düzenleme projelerinin örneği olmayan veya kamu kurumlarına karşı genel bir güvensizliğin olduğu ülkelerde zor olabilmektedir (Anonymous 2018b). Projenin başlaması, arazi değerlendirme yöntemi, arazi dağıtımı, parselin büyüklüğü ve gayrimenkulün konumu dahil olmak üzere birçok konuda anlaşmazlıklara da yol açabilmektedir (Anonymous 2018b).

Arazinin yeniden düzenlenmesi, arazi sahibi olmayan kiracıların ihtiyaçlarını ve endişelerini karşılamak için başarısız olabilir. Bu süreçte, arazi sahiplerine yer verilmekte ve müzakerelerde kiracılar dikkate alınmamaktadır. Arazi sahipleri ve kiracıların karşılıklı fayda için eşitlik sağlayamadıkları durumlarda, kiracıların çıkarları gözden kaçırılabilir (Anonymous 2018b). Benzer durum başkasının arazileri üzerindeki işgalciler ve gayri resmi yerleşimciler (yasa dışı kullanıcılar – illegal users) için de geçerli olacaktır.

4.4 Seçilmiş Ülkelerde Arazi Yeniden Düzenlemesi Modellerine Yaklaşım

AYD kavramı, arazi toplulaştırma (land pooling), arazi reformu, arazi yeniden üretimi (replotting), arazi parselizasyon (parcellation), arazi yeniden bölümleme, Japonya’da Kukaku Seiri (KS) ve Almanya’da Umlegung gibi farklı kavramlarla tanımlanmaktadır (Anonymous 2007, Home 2016). AYD modellerinin farklılıkları ve benimsenmesi, esas olarak her ülkenin yasal özelliklerine bağlı olarak, belirli bir yer veya ülke tarafından seçilen arazi yönetimi, yönetiminin özgünlüğü ve kültürel pratiğine bağlı olarak değişiklik göstermektedir (Lozano-Gracia vd. 2013).

Örnek olarak seçilen ülkelerde, arazi geliştirme, kentsel büyüme ve kentsel dönüşümde AYD tekniklerinin uygulanması konusunda ülkelerin farklı perspektifleri ve uygulama bağlamında en iyi yaklaşımlar arasında yer alan kriterleri çerçevesinde tanımlanmıştır. Seçilen vakalarda, kamu hizmetleri için teknik ve temel altyapıların sağlanması amacıyla uygulamanın niteliği ve yöntemlerin anlaşılmasının üzerinde daha çok odaklanılmıştır. Ayrıca, sürdürülebilir kentsel gelişme için tek başına veya diğer geleneksel yaklaşımlarla

birlikte alternatif yöntem olarak AYD yaklaşımlarının uygulanmasını gerektiren kentsel gelişme süreci ve zorlukları incelenerek öneriler de ortaya konulmuştur (Şekil 4.2).

AYD yöntemleri birçok ülke tarafından uygulanmakla birlikte çalışmanın kapsamı ve sınırlı zaman nedeniyle Tanzanya gibi gelişmekte olan ülkelere temel altlık oluşturmak amacıyla sadece yedi adet ülke örneği incelenmiştir. Çalışmada; Almanya, Japonya, Türkiye, İsrail, Hindistan ve Hollanda gibi Asya, Avrupa ve Orta Doğu ülkeleri ile Sahra Altı Afrika ülkesi örneği olarak Angola (Huambo)'daki AYD yaklaşımları incelenmiştir (Şekil 4.2). Esasen gayri resmi yerleşimlerin en yaygın olduğu Afrika kıtasında genel olarak arazi mülkiyeti ve tasarruf sistemlerinin gelişmemiş olması nedeniyle hem kentsel alanda, hem de kırsal yerleşimlerde arazi çatışmaları ve gayri resmi arazi kullanımlarına sık rastlanmasına karşın, arazi piyasalarının geliştirilmesi, kurumsallaşma ve özellikle halkın yaşam koşullarının iyileştirilmesine yönelik çalışmaların sınırlı düzeyde olduğu gözlenmektedir. Birçok Afrika kıtası ülkesinde kentlerde nüfusun hızla artma eğilimini sürdürdüğü, halkın çok önemli bir kısmının hemen hemen bütün Afrika ülkelerinde gayri resmi yerleşimler veya planlanmamış sahalardaki yapılarda ikamet ettikleri ve kentsel yapıyı çevrenin mülkiyet-kullanım-yatırım güvenliği ile yeterli altyapı gibi yönlerden hızla gözden geçirilmesi gerektiği bilinmesine karşın, kentsel arazi yönetimi alanında mülkiyet, tasarruf sistemleri, arazi geliştirme, değerlendirme, finans ve diğer konularda 1950 sonrası dönemde çok önemli bir gelişme sağlanamamıştır. Uluslararası finans ve meslek kurumlarının önerilerinin aksine, kıtada Angola dışındaki ülkelerde kentsel gelişme ve yeterli altyapı yatırımlarının yapılması ve halkın refah düzeyinin yükseltilmesi açısından önemli görülen AYD yaklaşımları konularında çalışmaların çok yetersiz olduğu ve bu alanda ilerleme gerçekleştirilemeden kentsel alanda yeterli altyapı, güçlü gayrimenkul pazarı, konuta erişilebilirlik ve yaşam kalitesinin yükseltilmesinin mümkün olamayacağının vurgulanması gerekli olacaktır (Şekil 4.2).



Şekil 4.2 Arazi yeniden düzenleme uygulaması yapılan ülkeler (De Souza 2018)

Örnek olay olarak seçilmiş ülkelerde genel olarak AYD yaklaşımları ve uygulama esaslarının incelenmesi yoluyla gelişmekte olan ülkelerde ve özellikle Tanzanya’da AYD gereksinimi ile yasal ve kurumsal yapısının ana hatları ile ortaya konulması mümkün olabilecektir. Bu kapsamda araştırmada seçilmiş ülkelerde AYD süreçleri ve işleyişine ilişkin bulgular özet olarak aşağıda sunulmuştur:

4.4.1 Almanya’nın arazi yeniden düzenlemesi modeli

Dünyada AYD ile ilgili literatürde en eski uygulama olarak 1902 yılında Almanya’da yürürlüğe giren Umlegung, en iyi örnek model olarak tanımlanmaktadır. Kentsel gelişme için AYD modelleri, daha önce tarımsal ve kırsal amaçlı arazilerin yeniden düzenlenmesi ve daha sonra kentsel büyüme ve gelişime yönelik faaliyetleri yönlendirmek için kentsel amaçlı olarak kullanılabilecek parsel dönüştürülmesi ve benimsenmesi olarak ifade edilmektedir (Larsson 1997). Bu yaklaşım genel olarak başarılı bir biçimde uygulanmış ve binlerce hektarlık yeni arsa ile çok sayıda proje, söz konusu yaklaşım kullanılarak tamamlanabilmiştir (Müller-jökel 2002).

Almanya’da AYD süreçleri ve faaliyetleri, Federal Bina Kanunu (Baugesetzbuch – BauGB)’nın 45’inci ile 84’üncü maddelerine göre zorunlu AYD uygulamasına imkan veren arazi kullanım planlaması aracı olup, bu aracın temelleri ve uygulama esasları federal düzeyde bir yasa ile tespit edilmiştir. Kanun; planlama, bina, kentsel dönüşüm, kamulaştırma ve değerlendirme ile ilgili hususları içermektedir. BauGB’ye göre arazi düzenlemesinin (yeniden tahsis, arazi toplulaştırma (land pooling), imar veya arazi işlemlerinin yeniden düzenlenmesi olarak adlandırılan) amacı, yerel kamu altyapısının iyileştirilmesi için hem altyapılı, hem de altyapısı bulunmayan araziye yeniden düzenlemek, yol erişimi oluşturmak ve bina veya diğer kullanımların geliştirilmesi için konum, şekil veya boyut açısından uygun parsel sağlayacak biçimde yeni ve özel gelişim alanları oluşturmaktır (BauGB madde 45) (De Souza 2018).

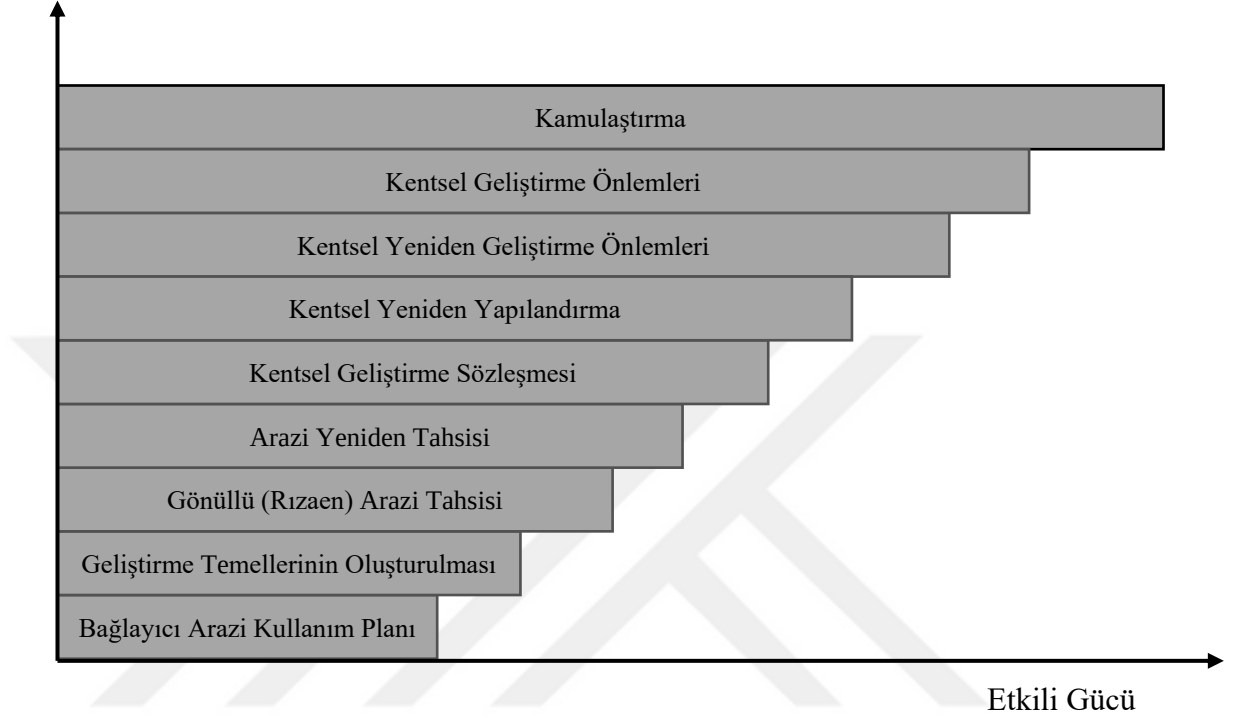
Almanya’da AYD; kamu kurumları (başta belediyeler) tarafından, yukarıdan aşağıya bir yaklaşımla arazi sahiplerinin projeye katılımı ile başlatılmakta ve planlamanın potansiyel faydaları, arsa sahiplerinin arasında düzenleme sonunda paylaşılmaktadır. Ayrıca,

malikler arazilerini büyük ölçüde koruyabilmektedir (Yomralıoğlu 1993, Larsson 1997, de Wolff 2013). Projeye tüm arazi sahiplerinin katılımı beklenilmekte ve iş birliğine karşı koyanlara kanunlar çerçevesinde yaptırım uygulanmaktadır. Yerel yönetimler (belediyeler) tarafından başlatılan uygulamalarda; AYD projesindeki bütün önemli kararlar belediyeler tarafından atanan bağımsız AYD kurullarının sorumluluğuna geçmektedir (Larsson 1997). Proje kararları ve planları belediyeler tarafından hazırlanmakta, ancak nihai kararlar bağımsız AYD kurulları tarafından verilmektedir (Müller-jökel 2004). Bu kurullar; birer tane avukat, değerlendirme uzmanı ve haritacı ile iki yerel meclis üyesi olmak üzere genellikle beş kişiden oluşur (Larsson 1997, Lozano-Gracia vd. 2013, Müller-jökel 2004). Bu tür bir arazi düzenlemesi, zorunlu arazi düzenlemesi olarak bilinmekte ve uygulama yalnızca belediyelerin mevcut arazilerin şekil ve büyüklüklerinde değişiklik yapılarak AYD uygulamalarını gerekli gördüğü hallerde geçerli olmaktadır (Needham ve Hong 2007).

AYD uygulamalarında alınacak kararlara bağlı olarak zorunlu bir sonuç doğurmasına rağmen, arazinin piyasa değeri, arazi sahiplerinin hakları ve fayda-maliyet paylaşımı seçenekleri ile ilgili hususlarda arazi sahipleri, arazi düzenleme kurullarının yol gösterici ilkeleri ve ilgili kurulların aktörleri arasında yoğun tartışmalar yapılmaktadır (Larsson 1997, Sorensen 1999, 2000). Arazi düzenleme sahasında her bir arazi sahibinin; yollar, parklar ve eşdeğer maliyet gibi kamu tesislerine katkıda bulunması gerekmektedir. Bu katkının, orijinal arazi büyüklüğünün veya piyasa değerinin %30'unu geçmemesi gerekmektedir (Müller-jökel 2004). Kalan arazi, daha sonra gayrimenkul sahiplerinin gayrimenkullerinin büyüklüğü veya değeri ile orantılı olarak arazi sahipleri arasında paylaşılan altyapılı imar parsellerine dönüştürülerek eski malikine verilmektedir.

AYD sürecinde, arazi sahipleri kurulun kararlarına karşı itiraz veya dava hakkına sahiptir. Ancak, Federal Mahkeme bu tür konularda nihai kararı elinde tutmaktadır (Larsson 1997). Diğer yandan, Almanya'da gönüllü AYD de yapılabilmekte ve bu işlem özel olarak başlatılabilmektedir. Ayrıca Umlegung tatmin edici bir sonuç üretmediğinde kamulaştırma son seçenek olarak ortaya çıktığı için gönüllü olarak çözüm hak sahipleri tarafından en çok tercih edilen yaklaşım olmaktadır (Şekil 4.3) (Müller-jökel 2004, Needham ve Hong 2007). Umlegung, kabul edildiği zaman geri dönüş olasılığı

bulunmamaktadır. Planlama sahasının içinde kalan, uygulamaya katılmayan veya arazisinin trampa edilmesini kabul etmeyen maliklerin, kendi istekleriyle projeden çıkması da mümkün olamamaktadır (de Wolff 2013).



Şekil 4.3 Almanya kentsel arazi geliştirme hiyerarşisi, BAUGB aracına göre Federal Bina/İmar Kanunu (Baugesetzbuch) (Voss 2019)

4.4.2 Japonya'nın arazi yeniden düzenlemesi modeli

Japonya'da AYD; Almanya'da uygulanan modelin değiştirilmiş bir şekli olarak "Kukaku Seiri (KS)" adıyla kullanılmaktadır. Bu model Japonya'da kentsel gelişme için arazi düzenleme modeli olarak adlandırılmakta ve Asya'da kentsel gelişme için başarılı bir yöntem olarak kabul edilmektedir (Sorensen 2000, Soliman ve Soliman 2017). Japonya'da AYD için, Alman AYD mevzuatı Japonca'ya çevrilmiş ve 1949 yılında II. Dünya Savaşı'ndan sonrası yeniden yapılanma sürecinde kabul edilmiştir. Japonya'daki arazi düzenlemesinin yürütülmesi için 1954 tarihli Yeniden Düzenleme Kanunu ve 1968 tarihli Şehir Planlama Kanunu yürürlüğe girmiştir (Sorensen 2007). 2000 yılına kadar AYD uygulaması ülkede kentsel alan geliştirmenin yaklaşık %30'unda gerçekleştirilmiş olup, toplamda 10.878'den fazla proje olmak üzere 361.132 hektarlık alanda uygulama

yapılmıştır. Bu yöntem, ülke genelinde arazi düzenlemesi uygulamalarının en çok tercih edilen yöntemi olarak tanımlanmakta ve belediye planlama dairelerinin standart bir aracı olmaya devam etmektedir (Anonymous 2007, Home 2007). Japonya'daki başarısından dolayı AYD modelleri; Kore, Endonezya, Tayland ve Malezya gibi farklı Asya ülkeleri tarafından da sürdürülebilir kentsel büyüme ve gelişme politikaları ve uygulamalarında kabul görmüştür.

Almanya veya Fransa AYD prosedürlerinin aksine, Japonya'daki model sadece kamu veya özel sektör için tasarlanmamıştır. Japonya'daki AYD projeleri ya özel ya da kamu tarafından yürütülebilmekte ve uygulayıcıları bireyler, arazi malikleri birlikler, yerel yönetimler, devlet kurumları ve konut geliştirme şirketleri olabilmektedir (Larsson 1997, Lozano-Gracia vd. 2013, Home 2016).

Düzenleme sürecinin yürütücüleri açısından ele alındığında, Japonya dünyanın en katılımcı AYD süreçlerinden birinin sahibi olarak görülmektedir. Japonya'da 1954-1979 döneminde projelerin çoğunluğu (bölgeye göre) yerel yönetimler (%42,3) ve arazi malikleri birlikleri (%29,5) tarafından başlatılmıştır (Archer 1984 atıf yaparak Lozano-Gracia vd. 2013). Arazi düzenleme projesini yerel hükümetin çoğunlukla altyapı düzenlemesi için başlattığı görülmekle birlikte, özel sektör veya arazi malikleri birliklerinin kâr amacının olduğu gözlenmektedir (Lozano-Gracia vd. 2013).

AYD uygulaması özel sektör tarafından yapılıyorsa, maliklerin en az 2/3 katılım oranının sağlanmasına ihtiyaç duyulmakta, hem maliklerden, hem de kiracılardan uygulama alanı düzeyinde destek alınması gerekmektedir. Anlaşma oranının yüksek olması, devam eden süreçte yaşanabilecek yasal sorunları önlemek için gerekli görülmektedir (Lozano-Gracia vd. 2013). Başlatanın kim olduğuna bakılmaksızın, projenin üst makamlar tarafından onaylanması gerekmektedir. Bu nedenle proje hedefleri, ön koşulları, planlanan sonuçları ile inşaatların tahmini maliyetleri ve kazançlarının açıklığa kavuşturulduğu kapsamlı bir ön planlama süreci gereklidir. Planlamadan sonra yapılacak faaliyetlerin sonuçları gösterilmekte ve diğer arazi geliştirme uygulamalarına uyum sağlaması için, itiraz ve davalara bakan bir departman bulunmaktadır (Larsson 1997, Lozano-Gracia vd. 2013). Özel kişi ve kuruluşlar tarafından yönetilen projeler, konut geliştirme ve kentsel

yenilenme üzerine daha fazla odaklanırken, kamu tarafından başlatılan projeler veya yarı kamu kuruluşlarının projeleri altyapı geliştirme ve kamu tesislerine daha fazla yoğunlaşmaktadır (Adam 2019).

Japonya’da AYD sürecinin başlatılmasından önce, her bir arazi sahibi, orijinal arazinin %30’unu kamu tesisleri, işlem ve arazi geliştirme maliyetlerini karşılamak için katkıda bulunmak zorundadır ve kesintilerden sonra kalan kısım orantılı olarak dağıtılmaktadır (Larsson 1997, Sorensen 2007, Adam 2019). Aktörlerin AYD sürecine katılımı, özellikle sürecin her aşamalarında yüksektir. Şikâyetler, Almanya’da olduğu gibi mahkemeler tarafından değil, idari makamlarca ele alınmaktadır (Larsson 1997, Home 2007). Japonya’da AYD modeli, kamu kullanımları için arazi edinimi ve kendi kendini finanse eden arazi geliştirme projelerini etkinleştirme kapasitesi nedeniyle uluslararası alanda bilinirliği oldukça yüksek düzeydedir (Adam 2019).

4.4.3 Türkiye’nin arazi yeniden düzenlemesi modeli

AYD yöntemi, Türkiye’de kentsel planların uygulanmasında kullanılan en yaygın yöntemdir (Yomralıoğlu 2007, Türk 2008). Uygulama sürecinde kullanılan yöntemlerin temel amacı, inşaata uygun olmayan kadastro parsellerinin imar edilebilir kentsel araziye dönüştürülmesini mümkün kılmaktır (Günay 1997 atıf yaparak Erdem ve Meshur 2009). Türkiye’de AYD süreci, 1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18’inci maddesi ile kapsamlı yasal prosedürlere dayalı olarak başlatılmıştır (Türk 2005). 3194 Sayılı Kanun; yerel yönetimlere (belediyeler), imar planı (şehir planlama) için AYD yapma veya belediye sınırları içinde belirli alanlarda imar uygulaması yapma hakkını vermiştir. Kanunun temel ilkesi, yerel yönetimlerin kendi yetki sınırları içinde arazi sahiplerinin rızası olmadan imar planları uygulamak için tam yetkiye sahip olmasıdır (Yomralıoğlu ve Uzun 1996, Erdem ve Meshur 2009).

Almanya ve Japonya’da olduğu gibi, Türkiye’de de AYD uygulaması öncesi dönemde, her arazi sahibinin orijinal arazi yüzölçümünün belirli bir oranını (%40 veya %45 gibi) kamu hizmetleri ve tesisleri ile işlem ve arsa geliştirme maliyetlerini karşılamak için bedelsiz terk etmesi gerekmekte ve kesintilerden sonra kalan kısım orantılı bir şekilde

parşel maliklerine dağıtılmaktadır (Türk 2008, Erdem ve Meşhur 2009). Sürecin sonunda geliştirilen yeni kentsel arsalar, arazi sahiplerine arazilerinin büyüklüğü ve yeniden düzenlenme oranlarına göre dağıtılmaktadır (Yomralıoğlu ve Uzun 1996, Türk 2007, Türk 2008).

4.4.4 İsrail'in arazi yeniden düzenlemesi modeli (Orta Doğu örneğı)

İsrail, demografik açıdan Yahudi ve Arapların çeşitliliğı ile nüfus artışı, coğrafi konum, arazi kıtlığı ve arazi edinim maliyeti ile İsrail'deki arazi yönetimi ve arazi kullanım hakkının tipolojik yapıları nedeniyle arazi toplulaştırması ve AYD uygulamasının değerlendirilmesi için öne çıkan bir vaka çalışması olarak ele alınmıştır (Alterman 2007, Khamaisi 2018). İsrail'de arazinin yaklaşık %93'ü, üst hakkı (leasehold) olarak 49 veya 98 yıl için arazileri kiralamaktan sorumlu olan İsrail Arazi İdaresi (Israel Land Administration - ILA) sorumluluğunda kamu malı ve %6'sı ise özel mülkiyette yer almaktadır (Khamaisi 2018 ve De Souza 2018).

İsrail'de arazi geliştirmenin bir aracı olarak AYD'nin yanı sıra kamulaştırma gibi diğer geleneksel arazi geliştirme araçları da bulunmaktadır. Ancak geleneksel uygulamaların zorlukları nedeniyle AYD modelleri, kentsel gelişme ve arazi geliştirme için bir fırsat olarak öncülük etmektedir (Alterman 2007). Pek çok ülkede olduğu gibi, İsrail'de de AYD uygulamasının doğuşu, savaş sonrası dönemde arazi geliştirme yaklaşımlarına önem vererek savaş sonuçlarından kaynaklanan zararları iyileştirmek için yöntem arayışı sonucunda başlamıştır (Khamaisi 2018). Yöntem 1936'da, İngiliz yönetimindeki Filistin kentsel planlama yönetmeliğı ile başlamış, tüm arazi sahiplerinin rızasıyla (yeniden) parşelasyona (arazinin yeniden düzenlenmesi) izin verilmiştir. Söz konusu kentsel planlama, yönetmeliğı ve İsrail yasalarına dahil edilip benimsenmiş ve 1965'te İsrail Planlama ve İnşaat Kanunu'na (Planlama Kanunu) özel bir bölüm olarak dahil edilmiştir. Süreç içerisinde kanun değişiklikleri ile İsrail'deki arazi gelişiminin hızına ayak uydurmak için AYD yaklaşımı arazi sahiplerinin rızası olmadan gerçekleştirilmektedir (Anonymous 2007, Alterman 2007, 2012, Gielen ve Mualam 2019).

İsrail'deki nüfus artışı ve ekonomik gelişme, arazi edinimi ve kentsel gelişme talebinde ciddi bir artışa neden olmasının sonucu olarak yalnızca geleneksel arazi kullanım düzenleme araçlarının kullanılması yeterli olmamıştır (Alterman 2007, Khamaisi 2018). Kentsel gelişmede, altyapı ve kamu hizmetlerinin sağlanması için kamulaştırma gibi geleneksel yöntemlerin kullanılması çok yaygındır, fakat bu yaklaşımlar uygulanırken merkezi hükümetin bütçe ayırması gerekmektedir. Sonuçta finansman için bütçe kısıtlamaları nedeniyle merkezi hükümetten destek alınmak zorunda kalınmaktadır. Bu nedenle geleneksel yaklaşımların uygulanmasında önemli zorluklarla karşı karşıya kalınmaktadır (Alterman 2007, Khamaisi 2018, Gielen ve Mualam 2019). İsrail'deki planlamacıların ve yerel yönetimlerin karşılaştığı mevcut arazi geliştirme sorunlarına çözüm bulmak için planlama sürecinde şeffaflığı ve eşitliği sağlayarak arazi sahiplerini ve toplulukları projenin bir parçası olmaya ikna etmede AYD modelinin benimsenmesi önemli bir üstünlüğe sahiptir (Khamaisi 2018). AYD; İsrail'de kamu hizmetlerinin sağlanmasındaki bütçe açığını telafi etmek için birçok yerel yönetim ve proaktif yönetici için alternatif bir yaklaşım haline gelmiştir (Alterman 2007, 2012).

4.4.5 Hollanda'nın arazi yeniden düzenlemesi modeli

Hollanda'da arazilerin yeniden düzenlemesi, 1924 yılında tarım arazilerinin daha verimli ve yararlı kullanımları amacıyla sulama sistemleri ve altyapı tesislerinin sağlanması için arazi toplulaştırması amacıyla kullanılmıştır (Muñoz Gielen 2016, Van de Brink 2018, O'Brien vd. 2020). Arazilerin yeniden düzenlemesi tarihsel süreç içerisinde arazi geliştirme kavramı kapsamında yer almasına rağmen, Hollanda belediyeleri arazi geliştirmede; gönüllü arazi satın alma, kamulaştırma, ön alım hakkı ve arazi toplulaştırma olmak üzere dört yaklaşım uygulamıştır. Ülkede AYD tarım arazileri için toplulaştırma yaklaşımı olarak kullanılmıştır (Muñoz Gielen 2016, Van der Krabben ve Lenferink 2018). Diğer araçlar arasında kamu harcamalarının geri kazanımı, zorunlu bakım, sübvansiyonlar ve kamu özel mülkiyeti bulunmaktadır. Mekansal arazi geliştirmede esasen belediyelerin ve diğer kamu arazisi geliştiricilerinin arazi satın aldığı, yeniden düzenlediği ve kentsel arazi kullanım planına göre dağıttığı, kapsamlı bir şekilde genelden özele yaklaşım ile kamu arazisi geliştirme sürecinin işlediği gözlenmektedir (Van der Krabben ve Jacobs 2013, Buitelaar ve Bregman 2016). Ancak, 2008 yılında

yaşanan küresel ekonomik krizin sonrasında, önceden kamu altyapı yatırımlarını finanse eden belediyeler, maliyetlerin karşılanması noktasında bazı darboğazlar ve zorluklarla karşı karşıya kalmışlardır. Belediyelerin arazi edinimi maliyetlerinin artmasına bağlı olarak yüksek bedel ödeyen geliştiriciler, belediyelere yüksek geliştirme maliyetleri ilave yük getirmiş ve bu eğilim geliştirme projelerinin sayıları ile geliştiricilerin yeni proje için istekliliğinin azalmasına neden olmuştur. Sonuç olarak kamu hizmetleri, altyapı ve konut yatırımları azalma eğilimine girmiştir.

Ekonomik gerileme sonrası yüksek mali riskler ve buna bağlı diğer yüklerle katlanılması gerekliliği sonrası, ülkede belediyelerin yüksek arazi edinim maliyetleri ve kamu arazisi geliştirmenin toplam maliyetlerini karşılayamamaları, yerel yönetimler ve kamu maliyesi üzerinde büyük etkisi olan mevcut arazi planlama yaklaşımlarının terk edilmesine neden olmuştur (Van der Krabben ve Jacobs 2013, Buitelaar ve Bregman 2016). AYD, 2008 finansal krizinin sonuçları ve kentsel arazi gelişimini daha kolaylaştırıcı bir süreç haline getirme ve kentsel planlama çalışmalarının uygulanmasını basitleştirme isteğinin ardından 2014 yılında kentsel arazi geliştirme aracı olarak yeniden gündeme gelmiştir (Buitelaar ve Bregman 2016, Holstlag-Broekhof 2017). Arazinin yeniden düzenlenmesi, finansal kriz ve “Hollanda aktif politikası” uygulanmasından (yerel yönetimler tarafından arazinin satın alınması, düzenlenmesi ve altyapı yatırımlarının tamamlanmasından sonra gayrimenkul geliştiricilerine satılması) sonrasında kentsel arazi gelişimi için alternatif bir model olarak kabul edilmiştir (Van der Krabben ve Jacobs 2013, Buitelaar ve Bregman 2016). Hollanda’da önerilen AYD modeli, arazi sahipleri arasında müzakereleri içeren gönüllü bir uygulama olup, modelin maliyetleri, faydaları ve ilgili riskleri paydaşlar arasında nispeten adil olarak bölüşülmektedir (O’Brien vd. 2020).

4.4.6 Hindistan’ın arazi yeniden düzenlemesi modeli

Hindistan’da AYD; arazi geliştirme için bir yöntem olarak sömürge döneminde İngilizler tarafından kullanılmıştır (Abraham Peter ve Dave 2018, Yoshino vd. 2018, Farrin vd. 2019). İngiliz planlamacılar, 1947’de Hindistan’ın Britanya’dan bağımsızlığını kazanmasının ardından Maharashtra ve Gujarat’a bölünmüş olan Bombay eyaletinde (şimdi Mumbai olarak anılmakta) yaygın olarak uygulanan arazi düzenleme fikrini

Almanya'dan 1930'da aktarmışlardır. Devletin eyaletlere bölünmesi ile Maharashtra'da 1966 tarihli Bölge ve Şehir Planlama Kanunu ve 1976 tarihli Gujarat Şehir Planlama ve Kentsel Gelişme Kanunu olarak iki adet şehir planlama yasasının yürürlüğe konulduğu gözlenmektedir (Mathur 2013a, Yoshino vd. 2018, Abraham Peter ve Dave 2018, Farrin vd. 2019).

Hindistan'da kentsel arazi geliştirme, devlet tarafından arazi edinimi yoluyla gerçekleştirilmektedir. Ancak kentsel yoğunluklar ve arazi fiyatlarının artması nedeniyle devlet tarafından arazi edinimi sürecinde bazı zorluklarla karşı karşıya kalınmakta ve dolayısıyla arazi ediniminin ülke genelinde uygulaması zor bir yaklaşım olarak görülmektedir. Hindistan'daki eyaletlerin yarısından fazlasının henüz arazi toplulaştırma, arazi havuzu (land pooling) veya AYD adı altında geliştirilmiş imar uygulaması yapılmamakla birlikte, Maharashtra ve Gujarat eyaletleri arazi düzenlemesi örnek uygulamaları ile öncülük etmektedir (Abraham Peter ve Dave 2018). Bununla birlikte Maharashtra ve Gujarat kentsel arazi geliştirme modeli, şehir planlaması amacıyla Madhya Pradesh, Chhattisgarh, Orissa ve Andhra Pradesh gibi eyaletlerde de benimsenmiştir (De Souza 2018, Vibhu Jain 2020). Bu modelde, kamu hizmetleri ve altyapı yatırımları için arazi ediniminde AYD modelleri kullanılmıştır. AYD modelleri uygulaması ile elde edilen rezerv¹⁵ araziler satılarak ve maliyet geri kazanım mekanizmaları yoluyla finansman sağlanmakta ve model büyük ölçüde kamuoyunda kabul görmektedir (Mathur 2013b, Mittal 2014).

Hindistan'da uygulanmakta olan arazi düzenlemesi esas olarak yeşil alanlarda (greenfield) gerçekleştirilmekte, ancak kahverengi alanlar veya terk edilmiş (brownfield) endüstri ve eski yerleşim yerlerinde yaygın değildir. AYD uygulamalarında, altyapı ve kamu hizmetleri için arazi sahibinden %40 arsa katkısı alınmakta ve bu yolla elde edilen arazi; yollar, yeşil alanlar, okullar, pazar yerleri gibi kamu hizmetleri için kullanılmakta ve arazinin geri kalan %60'ına arazi düzenlemesi sonunda kamu hizmetleri sağlanmakta ve imarlı arsa olarak malikine geri iade edilmektedir. Bu model, Gujarat eyaletindeki

¹⁵ Rezerv arazi: AYD uygulamalarının planlama ve geliştirme sürecindeki maliyetlerini karşılamak için projenin sonunda satışı yapılan arazidir. AYD uygulamalarında genellikle kamu hizmetleri için uygulamaya giren alandaki arazilerinde ayrılan pay ile rezerv arazi kavramlarının kullanıldığı tespit edilmiştir.

Ahmedabad şehrinde daha büyük bir başarı göstermiş ve şehir genelinde AYD projeleri yapılmıştır. Rezerv arazinin satışı ve diğer şerefiye artışlarının kamuya aktarılması yöntemiyle arazi geliştirme için yerel yönetimin sübvansiyonları ve maliyet yükü azaltılmıştır. Yaklaşımın uygulanmasındaki şeffaflık, AYD yönteminin devletin her eyaletindeki vatandaşlar tarafından daha fazla kabul görmesini sağlamaktadır.

4.4.7 Angola'nın arazi yeniden düzenlemesi modeli: küresel güneyde başarılı uygulama örneği

Angola, Sahra Altı Afrika'da yer alan ve gelişmekte olan bir ülke olarak AYD modelinin arazi yönetimi ve geliştirme aracı olarak benimsendiği iyi uygulama örneklerden biridir. Bu araç ülkede sürdürülebilir arazi geliştirmede büyük başarı göstermiştir. Diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi, Angola'da hızlı kentsel büyüme sonucu kentin çeperinde oluşan yasal olmayan yapılaşma nedeniyle kentsel gelişme ve altyapı hizmetinin sağlanmasında zorluklar yaşayan bir ülkedir.

Angola'daki iç savaşın sona ermesinden sonra, kentleşme oranı yüksek bir hızda gerçekleşmiş, ancak kentsel arazi geliştirme kurumlarının kentsel arazi ve altyapı hizmetlerinin yüksek taleplerinden kaynaklanan zorlukların farkına ulaşmaları uzun zaman almıştır. Bu zorluklar kentsel alanlardaki nüfus artışı, mali açıklar ve arazi geliştirme için bütçe kısıtlamaları olarak ortaya çıkmıştır (Cain vd. 2013). Ayrıca, kentsel gelişme için arazi edinimi sebebiyle, bazı arazi sahipleri, adil tazminat almadan kentleşme sürecinde tarım arazilerini kaybetmiş veya arazilerine uygun altyapı hizmetleri alamamıştır (Cain vd. 2013). Angola'da AYD modelinin benimsenmesi, tazminat için yetersiz mali kaynaklar nedeniyle arazi geliştirme, arazi edinimi sonrası (post-land acquisition) ve planlama ve geliştirme süreçlerindeki çatışmaları azaltmak ve böylece kentsel arazi yönetimi ve kentsel planlama zorluklarını azaltmayı hedeflemiştir. Diğer modellerin aksine zorunlu yeri değişikliği AYD yaklaşımının benimsenmesi ve uygulanmasının ana nedeni olmuştur (Cain 2012, Cain vd. 2013, Anonymous 2018b).

Angola'da AYD, kentsel arazi gelişiminde istenen sonucu elde etmek amacıyla arazi toplulaştırma uygulaması katılımcı bir şekilde gerçekleştirilmiştir (Cain vd. 2013). AYD

modelleri; gayri resmi ve gecekondu yerleşimi alanlarını ıslah etmek, altyapı ihtiyacını ve yeterli kentsel arazi arzını artırmak için kullanılmıştır (Cain vd. 2013, Louwsma 2017). AYD sürecinde altyapı geliştirme için proje alanındaki arazi miktarının %30'u kesilmekte olup, kalan %70'i arazi sahiplerine geri dönmekte ve katkıda bulunulan arazinin yarısı (% 15) altyapı maliyetinin karşılanması için satılmaktadır (Cain vd. 2013). Angola'da, resmi planlama yaklaşımları ile iş birliği içinde AYD yaklaşımının uygulanması ile gayri resmi yerleşimlerin düzenlenmesi büyük ölçüde başarılmıştır (Anonymous 2018b). Diğer avantajların yanı sıra arazinin yeniden düzenlenmesi, arazi sahipleri arasındaki arazi anlaşmazlıklarını veya çatışmalarını çözmeyi başarmıştır. Modelin başlıca faydaları aşağıdaki gibi sıralanabilir (Cain vd. 2013, Anonymous 2018b):

- i. Arazi tasarruf sistemlerinin güvenliğinin (security of land tenure) ve arazi haklarının güvence altına alınmasının sağlanması,
- ii. Arazi sahiplerine altyapılı imar parsellerinin sağlanması,
- iii. AYD sürecinden sonra oluşan altyapılı imar parsellerinde önceki durumuna göre değer artışının sağlanması.

Angola'da uygulanan AYD tekniği, daha önce bu tekniği uygulayan ve Afrika'daki gelişmekte olan ülkeler bağlamında örnek alınabilecektir. Ülkede arazi geliştirmede AYD tekniğinin uygulanması, projenin başarılı bir şekilde uygulanması ve yürütülmesi için ön koşul olarak belirli yasal veya kurumsal çerçeveye ihtiyaç olmadığını kanıtlamaktadır. AYD tekniği arazi piyasasının işleyişini sağlayacak şekilde düzenlenmiştir (Cain vd. 2013). AYD tekniğinin başarısı için temel husus, tekniğin uygulanmasında topluma yönelik kapsayıcılık ve katılımcılığa bağlı kalınması olmaktadır (Cain vd. 2013).

4.5 Arazi Yeniden Düzenleme Yaklaşımları

AYD uygulamalarında; (i) alan esaslı ve (ii) değer esaslı olmak üzere iki yöntem kullanılmaktadır (Yomralıoğlu 1993, Yomralıoğlu vd. 1996, Müller-Jökel 2004, Tüdeş 2019). Kırsal alanlarda arazi düzenlemesinde yaygın olarak alan esaslı yaklaşıma göre yapılmakta ve değer esaslı yöntem ise kentsel alanlarda daha çok uygulanmaktadır (Yomralıoğlu 1993, Tüdeş 2019). Çoğu ülkede, altyapılı imar parseli geliştirmek için ham

araziyi takas etme süreci olarak AYD; alan esaslı yaklaşım, değer esaslı yaklaşım veya her iki yöntemle birlikte (karma) yapılabilmektedir.

4.5.1 Alan esaslı arazi yeniden düzenlemesi yaklaşımı

Alan esaslı arazi yeniden düzenlemesi, ancak arazi değerlerinin homojen olduğu durumlarda uygulanabilir. Uygulamada, arazi sahiplerinin kamu kullanımı için sağlayacağı katkı, sahip oldukları alanların belli bir yüzdesi oranında (bu oran ülkeye bağlı olarak değişmektedir) olmaktadır (Tüdeş 2019). Bu tür uygulamada, arazilerin düzenleme öncesi yüzölçümlerinin belirli bir yüzde ile ifade edilen miktarı, herhangi bir bedel ödenmeden kamu kullanımı için ayrılır (Tüdeş 2019).

Kamu hizmetleri için ayrılan oran, AYD'nın gerçekleştirildiği ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir. Örneğin, 1.000 m² araziye sahip bir malikten, kamu ya da belediye %30 kesinti gerçekleştirmiş olsun. Düzenleme sonrası bu malike 700 m² yüzölçümüne sahip yapı yapabileceği bir imar parseli verilecektir. Dolayısı ile örnekte 700 m² parsel tahsis edilen arazi malikine sadece 800 m² bir parsel tahsis edilme seçeneği varsa, malik bu durumda kendisine verilen fazlalık 100 m² arazinin uygulama günündeki piyasa değerini görevli/yetkili kamu idaresine ödemek zorundadır (Müller-Jökel 2004, Mittal 2014, Byahut ve Mittal 2016).

4.5.2 Değer esaslı arazi yeniden düzenlemesi yaklaşımı

Çalışmada, özellikle Almanya ve Japonya gibi ülkelerde de uygulanan, çoğunlukla piyasa değerini göz önüne alan, değere dayanan veya değer esaslı arazi yeniden düzenlenmesi yaklaşımı üzerinde odaklanılmıştır. Piyasa değerinin, arazi yeniden düzenleme sürecindeki değer esaslı yaklaşımdaki değer belirleyicisi olmasına rağmen, ülkelerdeki yasal çerçeve ve kurumsal yapı gibi farklı nedenlere bağlı olarak değişim göstermektedir (Schrock 2012, Tüdeş 2019).

Japonya'da geleneksel piyasa esaslı yaklaşımın yanı sıra üç yöntem daha kullanılmaktadır. Bunlar; (i) deneyim tabanlı yöntem, (ii) bölge değeri tabanlı yöntem ve (iii) sokak değeri

esaslı yöntemdir. Bununla beraber günümüzde sokak değeri esaslı yöntem en yaygın olarak kullanılan yöntemdir. Bu yöntemde, arazi değerini hesaplanmak için 1978'den beri "arazi düzenlemesinde arazi değerlendirme standardı" (standard for land evaluation in land readjustment) olarak bilinen ve metodolojik olarak birkaç kez revize edilmiş standart kullanılmaktadır (Souza vd. 2018). Sokak değeri esaslı yöntem, minimum değer sapması ile kısa süre içinde büyük miktarda alanın düzenlemesinde yararlanılması nedeniyle etkili bir yaklaşım olarak kabul edilmektedir. Buna ek olarak, yöntem hak sahibinin sürece daha fazla katılımını içermekte, düzenleme öncesi ve sonrasında arazi değerlerine vurgu yapmakta ve uygulamanın onaylanmasına katkı sağlamaktadır (Tamano 2005 atıf yaparak Souza vd. 2018).

Sokak değeri esaslı yöntemde göre cadde üzerinde örnek bir taşınmaz belirlenir ve diğer arsa/arazilerin değerini etkileyen faktörler (konum, şekil, boyut ve yol şeklinin durumu, arsa ile kamu tesisleri ve hizmetleri arasındaki mesafe, yaya kaldırım alanı, yol kaplama malzemesi, sokak ağaçları, yeşil şeritler (koridorlar), eğim ve diğerleri gibi) dikkate alınarak, değeri tespit edilir (De Souza 2018). Değeri etkileyen faktörler, her arsa için bir endeks tanımlamaya yardımcı olmaktadır. Elde edilen endeks, özelliklerine göre arsa için bir çarpan katsayısı olarak kullanılmaktadır. Bu yöntem daha da geliştirilerek her arsa/arazinin değerini belirlemek için proje alanındaki arsa ve arazi piyasası, son yapılan satışlar veya taşınmaz vergi değeri, intikal vergisi için ulusal değerlendirme sonuçları ile kamu tarafından ilan edilmiş arazi değeri gibi ölçütler de dikkate alınmaktadır (Hayashi 1982 atıf yaparak De Souza vd. 2018). Genel olarak bu yöntemin uygulamasında her parsel için değerlendirme çalışması yapılır. Her parselin arazi yeniden düzenlemesi öncesi değeri ile sonraki değeri ile karşılaştırılır ve daha sonra yeniden planlanan araziler elde edilen faydalara göre denetim ve düzeltme işlemi gerçekleştirilmektedir. Kural olarak AYD sürecinde uygulayıcı kuruluş ve ajans, yeni parsel ve eski parsel değerlerini etkileyen faktörlere göre mümkün olduğunca eşdeğerlilik (karşılık gelmesi) ilkesine uyulması yasal olarak zorunludur.

Almanya'da ise değer esaslı arazi yeniden düzenlemesinde daha çok arsa değer artışından kaynaklanan faydanın paylaşımı (arsa sahipleri ve kamu arasında) söz konusudur. Bununla birlikte, arsa/arazinin değerini belirlenmek için aynı belediye tarafından projenin

tüm önemli kararlarını verecek arazi yeniden düzenleme kurulları atanır. Değerleme esas olarak piyasa değeri ölçüsüne dayanmaktadır. Belirtilen işlemde sorumlu kurul genel olarak bir avukat, bir arazi değerlendirme uzmanı, bir harita mühendisi ve iki yerel meclis üyesinden oluşur (Müller-jökel 2004, Schrock 2012).

Genellikle arazi değerlendirme süreci, herhangi bir AYD projesinin başarısında önemli bir rol oynamaktadır. Bununla birlikte, farklı yaklaşımlar da uygulanmaktadır. Bazı ülkelerde, veriye erişilebilirlik kolay olduğu için proje süreçlerinde piyasa değeri kullanılır. Değerleme için verilerin ve norm bilgilerin yeterli ve kaliteli olmadığı ülkelerde, arazi değerini belirlemek için en iyi yaklaşım, arazi özelliklerini objektif bir şekilde kullanmak (Yomralıoğlu 1993) ve standart değerlendirme yaklaşımlarından yararlanmak mümkündür.

Türkiye’de arazi ve arsa piyasa değerlerine ilişkin veriler yetersiz olduğu için, Yomralıoğlu (1993) ve Yomralıoğlu vd. (2007) tarafından değer esaslı arazi yeniden düzenlemesi uygulamasında parsellerin niteliksel ve niceliksel özelliklerini dikkate alınarak nominal değerlendirme yöntemi gibi bir çözüm yolu önerilmiştir. Bununla birlikte nominal değerlemede kullanılan katsayıların rasyonel olarak tespiti ve tutarlı arazi ve arsa değerinin üretilmesi tamamen kişisel inisiyatif ve eğilimlere bağlı bulunmakta ve üstelik bu biçimde yöntem uluslararası değerlendirme standartları ve temel bilimsel eserlerde yer almamaktadır (Tanrıvermiş 2017). Arazi ve arsa değeri belirlenmek için piyasa değeri yerine belirli bir sayısal parametreler tespit edilir ve kullanılır. Bu parametreler, Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) yazılımları ile mekânsal olarak analiz edilebilen ve seçilen arazi değerlendirme faktörlerinin bir kombinasyonundan oluşmaktadır (Yomralıoğlu 1993, Yomralıoğlu vd. 2007). Ancak yukarıda da vurgulandığı üzere bu yolla yapılan değerlendirme sonuçlarının gerçek piyasa değerlerine yaklaşıma düzeyleri ve değerlendirme sonuçları üzerindeki subjektifliğin azaltılmasına yönelik özel önem alınmasına gereksinim olduğu vurgulanmaktadır.

4.6 Gelişmekte Olan Ülkelerde Arazi Yeniden Düzenleme Uygulamalarının Sağladığı Fırsatlar ve Avantajlar

AYD modelinin uygulanmaya başlandığı ve benimsendiği dönemde gelişmekte olan ülke statüsünde olan Japonya, Güney Kore, Malezya, Hindistan, Nepal, Tayland, Tayvan ve Filipinler gibi Asya ülkelerinin çoğunda kentleşme sürecinde benzer sorunlarla karşı karşıya kalınmıştır (Shultz ve Schnidman 1990, Larsson 1997, Sorensen 2000). Aynı senaryo benzer bir şekilde gelişmekte olan Afrika ülkeleri bağlamında kentsel arazi gelişiminde de son yıllarda devam etmektedir (Sorensen 2000, Hong ve Needham 2007, Türk 2005, 2020).

AYD yaklaşımları; geliştiricilerin yerel altyapı hizmetleri için katkıda bulunmasına, yeşil alan ve diğer alanların yanı sıra kamusal alanlar için de alan sağlayarak çevrenin korunmasına katkıda bulunma kapasitesi nedeniyle gelişmekte olan ülkelerin çoğunda ilgi uyandırmaktadır (Yomralıoğlu ve Uzun 1996, Uzun ve Şimsek 2018). Arazi edinmeye yönelik finansal kaynakların sınırlı olduğu gelişmekte olan ülkelerde AYD yaklaşımları ikinci bir arazi geliştirme imkânı sunmaktadır (Shultz ve Schnidman 1990, Larsson 1997, Sorensen 2000, Anonymous 2018b).

Gelişmekte olan ülkeler, geleneksel kentsel dönüşüm yaklaşımlarında görülen arazi geliştirme sürecinde gecikmelere neden olan kurumsal ve yasal çerçeveden kaynaklanan kentleşme ve arazi geliştirme zorlukları ile mücadele etmektedir (Lazaro-Gracia vd. 2013). Bununla birlikte Birleşmiş Milletlere üye ülkelerin çoğu kentsel arazi gelişimi için zorunlu satın alma yaklaşımı için İngiliz yasalarını örnek almışlardır, ancak İngiltere’de yeniden arazi düzenleme yaklaşımı uygulanmamaktadır (Larsson 1997, Anonymous 2007, Home 2007, Alterman 2012).

AYD yaklaşımları, alternatif olarak arazi ve kentsel geliştirme için ortaya çıkmıştır. Çeşitli akademik sempozyumlar, konferanslar ve akademik makalelerde, özellikle gelişmekte olan ülkelerin kent saçakları ve gelişmeye açık alanlarında (banliyöler), arazi geliştirme için AYD modelleri; zorunlu edinim, kamulaştırma ve bağış gibi geleneksel yaklaşımların zorluklarına karşı alternatif olarak ortaya çıkmıştır (Doebele 1982,

Alterman 2000, Needham ve Hong 2007, Türk ve Atles 2010, Hong ve Brain 2012, Van der Krabben ve Jacobs 2013, Van der Krabben 2018).

Japon Arazi Düzenleme Kanunu, değer esaslı dağıtım ve ortaklık mekanizmalarını esas almakta, ancak gelişmekte olan ülkelerde daha çok devlet arazisini kiralayanlar, gecekondular, yetersiz arazi kaydı/tapu sicili ve az bir azınlığın mülkiyeti söz konusu olduğu için bu yöntemin uygulanması zor olmaktadır (Agrawal 1999). Ancak gelişmekte olan ülkelerde arazi düzenlemesi uygulamasının benimsenmesi sürecinde ortaya çıkan karmaşık konulara çözüm aranırken ülkelere özgü etkin bir yaklaşım sağlanabilmiştir (Agrawal 1999). Tanzania ve diğer güney yarım küre ülkeleri, arazi düzenlemesinde farklı senaryolar ve olayların uygulanması noktasında Asya ülkelerinin koşullarına oranla daha fazla yatınlığa sahip olacağı değerlendirilmektedir. Ülkelerde yapılacak kapsamlı mevzuat ve uygulama analizi ile saha çalışmalarının sonuçlarına göre daha kapsamlı analiz ve karşılaştırma yapılması olanağı söz konusu olacaktır.

Malezya, Güney Kore, Tayland ve Endonezya gibi gelişmekte olan ülkelerin çoğu, Japonya ve diğer ülkelerin başarılarını gözlemledikten sonra arazi ve kentsel gelişme ve arazi geliştirme sürecine yönelik AYD yaklaşımlarını uygulamaya çalışmışlardır (Agrawal 1999). Seçilmiş ülke modellerinin inceleme sonuçlarına göre gerek yüzölçümü (alan) esaslı, gerek değer esaslı, gerekse karma (hem alan, hem de değer esaslı) yaklaşımlara göre AYD uygulamalarının hem gelişmiş, hem de gelişmekte olan ülkelerde kentsel mekânsal büyüme ve arazi geliştirme yatırımlarının yapılabilirliği için oldukça fazla avantajlarının olduğu, kentleşme yatırımları ve geliştirmenin maliyetinin artışı sınırladığı ve sonuç olarak konut, ticari gayrimenkul ve diğer gayrimenkullerin geliştirme maliyetlerinin kontrol edilmesi ve gayrimenkul yatırımlarının karlılığının yükselmesine katkı yaptığı anlaşılmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde yapı çevre üretimi, hızla artan kent nüfusunun gereksinimlerinin karşılanması ve üretilen mekanların satış fiyatları ve kira paralarının kontrolü bakımından da AYD uygulamalarının önemli katkıları olduğu vurgulanmalıdır.

5. TANZANYA'DA ARAZİ DÜZENLEME VE KENTSEL GELİŞME İLİŞKİLERİNİN MEVZUAT VE UYGULAMA YÖNLERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ VE POLİTİKA SEÇENEKLERİ

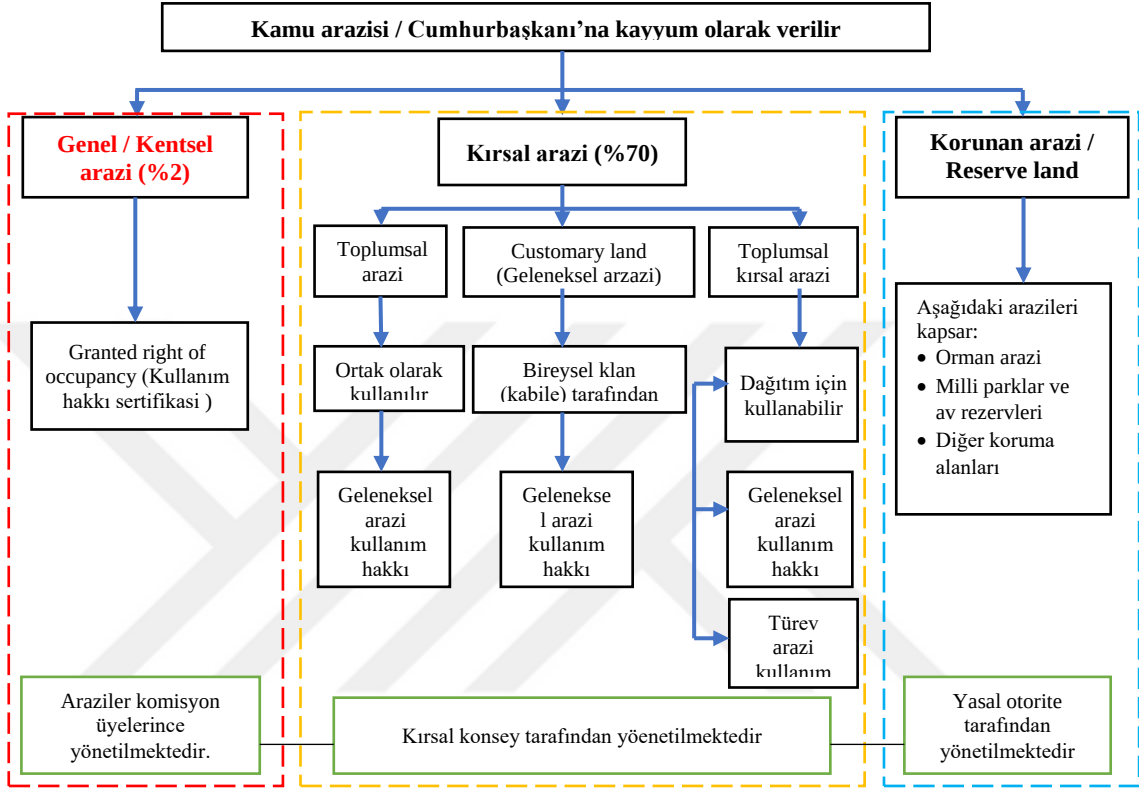
5.1 Arazi Mülkiyeti, Arazi Tasarruf Sistemi ve Arazi Yönetimi Çerçevesi

Tanzanya'da kentsel ve kırsal arazi pazarlarında arazi mülkiyeti, arazi idaresi ve arazi yönetimi ile ilgili bütün konularda ikili arazi tasarruf sisteminin varlığı dikkati çekmektedir. İkili arazi tasarruf sistemleri altında işletilen arazi yönetimi ve idaresi, yasaların arazi mülkiyetinin edinimine imkan verdiği kentsel arazi yönetimi altındaki genel arazilerde oluşmakta ve kırsal arazilerde ise kolektif eylemler altında geleneksel arazi mülkiyetine atıfta bulunulan kırsal arazi yönetimi alanında da söz konusu olmaktadır. 1977 tarihli Birleşik Tanzanya Cumhuriyeti Anayasası, ülkedeki bütün arazilerin bir kamu malı olduğunu ve bir kayyum olarak Cumhurbaşkanı'na verilmiş olduğunu öngörmektedir. 1999 tarihli Arazi Kanunu'nun 19 ila 23'üncü maddeleri, ülkedeki mevcut olan üç arazi tasarruf hakkı rejimini tanımaktadır. Bunlar;(i) yasal olarak verilmiş iskân hakları (kentsel veya genel arazi için verilen 33, 66 ve 99 yıllık yenilenebilir mülkiyet hakkı), (ii) geleneksel (100 yıllık kalıcı hak veren kırsal araziler) ve (iii) gayri resmi rejimlerdir. Gayri resmi rejim, zaman zaman, dönüşüm sürecinde (kırsaldan kente) genellikle "neo-geleneksel" veya "yarı geleneksel mülkiyet" rejimi olarak da bilinmektedir (Anonymous 1999a, Kombe 2010, Tenga 2015).

Tanzanya'daki arazi varlığı; arazi politikası ve arazi kanunlarına göre üç kategoriye ayrılmıştır. Bunlar; genel arazi, kırsal arazi ve korunan arazidir (Şekil 3.2). Bütün bu kategorilerde, Cumhurbaşkanı'ni temsilen arazi komiseri (commissioner for land) tüm arazilerin idaresinden sorumludur. Arazi idaresi, yönetimi ve geliştirme yalnızca iki farklı kurum tarafından yürütülmektedir. Arazilerden sorumlu bakanlık ve kendi idari yetki alanları dâhilindeki yerel yönetimler olarak sınıflandırılabilir. Arazi tasarruf hakları ya da oturma hakları 1999 tarihli Arazi Kanunu'nda (madde 4 ve 5), iki başlık altında toplanmıştır. Bunlar; (i) yasal veya devlet mülkiyeti (devlet tarafından verilen kullanım hakları (granted right of occupancy)) ve (ii) kabul edilen oturma hakkı (deemed right of

occupancy) ya da geleneksel mülkiyet (Başkan adına Kırsal Konsey Meclisi tarafından verilmekte) olarak sıralanabilir (Şekil 5.1).

Ülkede kullanılan arazi çeşitlerinin tanımları aşağıdaki gibidir:



Şekil 5.1 1999 tarihli 4 sayılı Kırsal Arazi Kanunu'nun 12'nvi maddesine ve 1999 tarihi 4 sayılı Arazi Kanunu'na göre Tanzanya'da arazi kategorileri veya varlığı sınıflandırılması

Genel arazi (*general land*): Kırsal araziler hariç, belde, ilçe, belediye ve büyük şehirlerin sınırları içinde kalan bütün arazi ve alanları kapsamaktadır.

Kırsal arazi (*village land*): Köy veya kasabaların yakınlarında yer alan bütün arazileri tanımlamaktadır.

Korunan arazi (*reserve land*): Belirli yasalarla koruma altına alınmış ve bu amaçla yönetilen arazileri tanımlamaktadır. Bunlar arasında; çevre koruma alanları (orman rezervleri, milli parklar, av alanları ve diğer ilan edilen korunan araziler veya alanlar) ile

Doğal Kaynaklar ve Turizm Bakanlığı (Ministry of Natural Resources and Tourism of United Republic of Tanzania) tarafından yönetilen alanlar ile denizler, parklar ve doğal koruma alanlarının sınırları içinde bulunan araziler yer almaktadır.

Açık arazi yönetimi ve idaresi olmasına rağmen, ülkedeki arazilerin çoğunluğunun tesis kadastro yapılamamış ve tapu sicil (kayıt) sistemi de oluşturulamamıştır. Ülkede toplam arazi varlığının sadece %15'inin harita ve kadastro çalışması yapılmış ve tapu siciline tescil işlemleri tamamlanmıştır (Kongela 2013). Ülkede arazi geliştirme, imar ve arazi altyapısı için harita ve kadastro çalışmaları ile tapu tescil faaliyetlerini yürütme görevi idareye verilmiştir. Ulusal düzeyde toplam 10.107 köyden 8.672'sinin köy sınırları belirlenmiş, harita ve kadastro çalışmaları yapılmıştır (Tenga 2015). Ülke yüzölçümünün %85'inin tesis kadastro ve tapu sicil sisteminin oluşturulması için yoğun gayret gösterilmesine gereksinim duyulmaktadır. Mülkiyet ve sicil sistemlerinin oluşturulmasındaki yetersizliklere bağlı olarak kentsel nüfusun %80'i kentlerdeki gayri resmi ve gecekondu yerleşim alanlarında ikamet etmekte ve bu nedenle kırsal arazilerde tasarruf sistemleri ve kullanım anlaşmazlıkları ve çatışmaları kaçınılmaz olmaktadır.

Yasal olarak ya da devlet tarafından verilen kullanım haklarına (granted right of occupancy) sahip olanlara veya alternatif olarak teklif mektubu (letter of offer) kapsamında yasal mülkiyet hakkı işlenene kadar arazi geliştirme için izin verilmektedir. Arazi geliştirici, yapı/inşaat ruhsatı için 2007 tarihli Kentsel Planlama Kanunu'na göre belirlenen imar ve planlama gerekliliklerine uygun işlem yapmak zorundadır. Mevcut koşullarda arazilerin çoğunun kadastro çalışmaları ve imar planı (master plan ve uygulama imar planları) olmadığından, yatırımcılar inşaat maliyetlerinin %10 ila %15'i arasında değişen oranlarda arazi geliştirme için ilave maliyete (kadastro işlemleri ve imar uygulamaları için) bireysel olarak katlanmakta (Mtui 2000 atf yapılarak Kongela 2013) ve söz konusu ilave maliyet geliştirme projelerinin yapılabilirliğini ve karlılığını olumsuz etkilemektedir.

5.2 Kentleşmenin Gelişimi ve Arazi Gelişimindeki Zorluklar

Tanzanya, anakara ve ada olmak üzere iki bölge olarak 1964 yılında Birleşik Tanzanya Cumhuriyeti adını almıştır. Anakara (26 siyasi ve idari bölge) ve ada, Zanzibar adası (5 siyasi ve idari bölge) toplam 31 bölgeden oluşmaktadır. Öncesinde Dar es Salaam olan ülkenin başkenti, 1974 yılında değişerek Dodoma olarak değiştirilmiştir. Dar es Salaam'ın resmi başkent statüsü Dodoma'ya geçmesine rağmen, kamu kurumları ile birçok idari, endüstriyel ve ticari faaliyetlere ev sahipliği yapan potansiyel bir iş ve yatırım metropolü olarak Tanzanya'nın en büyük şehri olma özelliğini sürdürmektedir.

Önemli altyapı ve gayrimenkul yatırımlarının çoğu Dar es Salaam'da gerçekleşmektedir. Dar es Salaam, Mwanza şehri ile birlikte Tanzanya'nın kentleşme ve diğer yerleşim düzenlerinin gerçek resmini ortaya koyan şehirler konumundadır. 2016 tarihli Dünya Kalkınma Göstergeleri Raporuna (World Development Indicators-WDI) göre 2015 yılında şehir ulusal nüfusun %10'unu ve kentsel nüfusun %30,3'ünü barındırmaktadır. Etiyopya'daki Addis Ababa ve Kenya'daki Nairobi gibi Afrika kıtasındaki diğer on şehir arasında Darüsselam, yığılma (agglomeration)¹⁶ ekonomilerini yakalama potansiyeli ile yüksek yoğunlukta nüfusu barındıran ve en hızlı büyüyen şehir olma özelliğini taşımaktadır (Freire vd. 2014, Worrall vd. 2017). En yüksek kentleşme oranına ve kentsel alanlarda ikamet edenlerin en yüksek olduğu bir sonraki şehir, adalardaki toplam nüfusun %45'ini barındıran Zanzibar'daki Mjini Magharibi'dir. Tanzanya anakarasında Dar es Salaam'dan sonra yoğun kentleşme olan yerleşimler; Mwanza, Arusha, Mbeya ve Pwani şehirleri olup, bu bölgelerde kentleşme oranı %33 olarak verilmektedir (Anonymous 2016d). Dar es Salaam'da 2012'de 4,4 milyon olan kentsel nüfusun 2030'da 10,8 milyona çıkması öngörülmektedir (Anonymous 2016d). Aynı dönemde Arusha, Mbeya ve Mwanza'da nüfus 0,37– 0,96 milyon kişi artarak Arusha'da 0,8 milyon, Mbeya'da 0,9 milyon ve Mwanza'da 1,8 milyon kişiye ulaşması beklenmektedir (Worrall vd. 2017). Ancak, Dar es Salaam'da dahil olmak üzere bu şehirlerde, kentsel büyümenin

¹⁶Aglomerasyon ekonomileri, büyük metropol bölgelerinin küresel ve bölgesel şirket merkezlerini kendilerine çekmesini, kaynaklar bakımından çok çeşitli seçenekler sunmasını, nispeten ileri düzeyde uzmanlaşmış ticari hizmetler ve altyapının yoğunlaşmasını sağlar. Özellikle ulusal GSYİH'nın %20'den fazlası burada yoğunlaştığında, metropol bölgelerinin büyüklüğü ve geliri arasında pozitif bir bağıntı olması, söz konusu aglomerasyon ekonomilerini teyit etmektedir.

sürdürülebilirliği ve kentlerin çevrelerinde altyapı yatırımları arasında bağlantı kurulması sorunu ile karşılaşmaktadır (Worrall vd.2017). Tanzania Ulusal İstatistik Bürosu (National Bureau of Statistics-NBS) verilerine göre, Tanzania anakarasında belediye meclisleri, il belediye meclisleri ve şehir konseyleri ile alt-belediyelerin (Dar es Salaam ve Mwanza’da) dâhil olduğu toplam 33 kentsel yerel yönetim birimi bulunmaktadır (Çizelge 5.1).

Çizelge 5.1 Tanzania şehirleri ve nüfusunun sınıflandırılması¹⁷ (National Bureau of Statistics (NBS) 2013, Worrall vd. 2017)

Kentsel Kategoriler	Açıklama	Kentsel Nüfus (Milyon)	Toplam Nüfus ¹⁸ (Milyon)
Birincil	- Nüfus büyüklüğü bakımından Tanzania’nın en büyük şehri 5 belediye meclisini içerir	Dar es Salaam (4,4)	4,40
İkincil	- Nüfusu 0,3 milyon veya daha fazla olan şehirler - İki belediye meclisi içeren Mwanza dışında kalan bir belediye meclisinden oluşur	Mwanza (0,71) Dodoma (0,41) Arusha (0,42) Mbeya (0,38) Morogoro (0,31)	2,03
Diğer Bölgesel Merkezler	Ortalama nüfusu 150.000 olan diğer bölgesel kent merkezleri 22 belediye meclisi ve il belediye meclisi	-	3,40
Diğer Kentsel Alanlar	Kalan kentsel alanlar diğer “kentsel” ilçe meclisleri	-	-

5.3 Kentleşme ve Kentsel Gelişme

Tanzania, Sahra Altı Afrika’da en yüksek nüfus artış oranı ve yüksek kentleşme oranına sahip ve yapısal dönüşümü düşük olan ülkelerden biridir (Bloch 2015, Sow 2015). Tanzania’daki hızlı kentsel gelişme ve arazi kullanımındaki değişim, şehirlerin nüfus ihtiyacını karşılamak için nasıl büyümesi gerektiği, çevresel hizmetler ve sürdürülebilirlik, arazi edinimi ve kentsel arazi geliştirme sonrası insanların refah düzeylerinin iyileştirilmesi (restorasyonu) konusunda akademisyenlere ve kentsel gelişme uzmanlarıyla kamuoyunun endişeleri dile getirilmektedir (Kombe 1994, Kironde

¹⁷ Kentlerin sınıflandırılması, Tanzania mevcut düzenlemeleri ve gelecek perspektifine dayanmaktadır, ancak farklı teori setlerine göre söz konusu sınıflama farklılık gösterebilmektedir.

¹⁸ Nüfus rakamları 2012 nüfus sayımı verilerine dayanmakla birlikte, bu şehirlerin nüfus projeksiyonu belirtilenden daha fazla olabilir. Örneğin Birleşmiş Milletler Şehirleri nüfus projeksiyonuna göre Dar es Salaam’ın nüfus projeksiyonlarının 2020’de 6,7 milyon olduğu tahmin edilmektedir.

2000, 2009, 2015, 2019, Kombe ve Kreibich 2006, Kyessi ve Sekiete 2014, Lupala 2015, Mgina vd. 2020). Kentsel arazi geliştirme sorunları, ekonomik büyüme, kaynak tahsisi ve kullanımı, sosyal huzursuzluk ve sürdürülebilir kentsel gelişme konularında kamu kurumları ve özellikle hükümet için daha büyük endişe kaynağı olmaktadır (Komu 2014, 2016, Ndjovu 2016, Makupa ve Alananga 2018, 2020). Arazi geliştirme ve planlama yatırımı, on yıl içinde Tanzania şehirlerinin geleceği üzerinde daha büyük etkiye sahip olacaktır. Uygun ve yaşanabilir şehirler, yeterli sayıda konut, gelecek ve yeni kentsel mekanlar için altyapı hizmetleri ve politika olarak sürdürülebilir kentsel gelişmenin sağlanması kaçınılmaz olacaktır (Worrall vd. 2017).

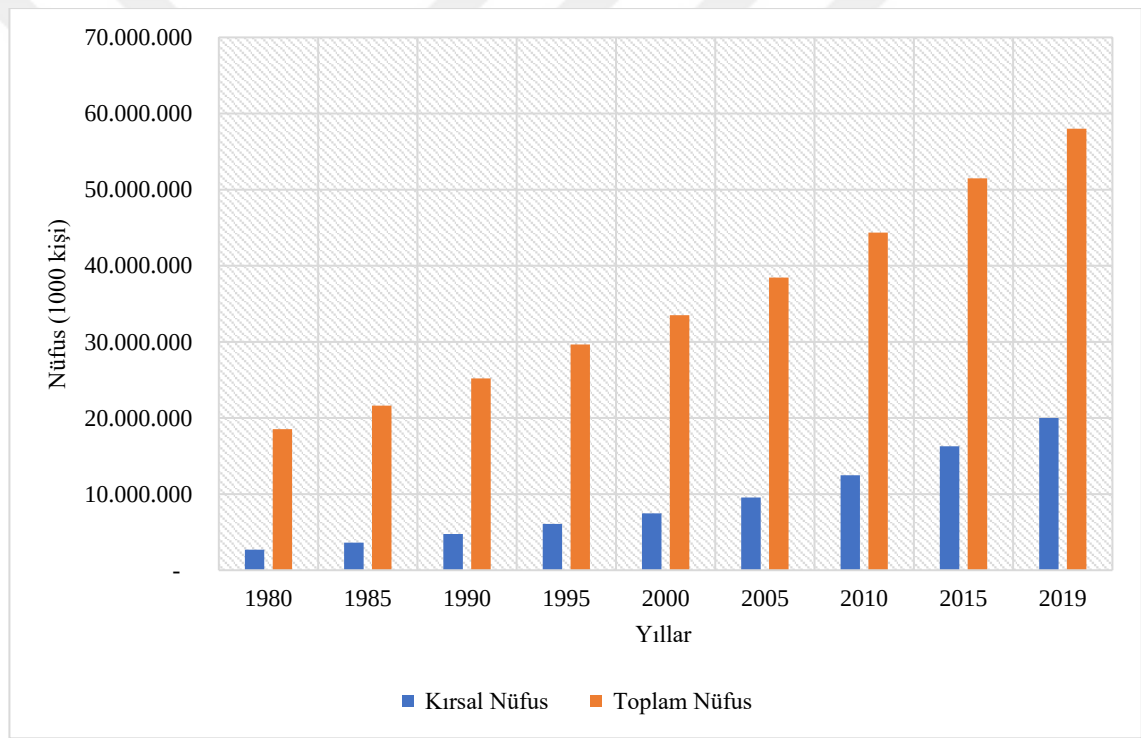
Dünya Bankası ve Tanzania Ulusal İstatistik Bürosu verilerine göre, kentsel nüfus toplam nüfusun 1967’de %6,4’ü iken, 1988’de %18,2’ye, 2002’de %23’e ve 2012’de ise %29,5’e yükselmiştir. Tanzania nüfusunun 2020’de 58 milyondan fazla olması tahmin edilmekte ve nüfusun 20 milyondan fazlası kentsel alanlarda yaşamaktadır. Nüfusun 1967’den 2020’ye 46 milyondan fazla artması ve 20 milyondan fazla insanın kentsel çevrelerde ikamet etmeye başlamış olması (Anonymous 2021, Anonymous 2020), önemli değişimi açıklamaktadır. Tanzania’da, mevcut büyüme oranlarına göre kentsel nüfusun 2030 yılına kadar toplam nüfusun %50’sine ulaşacağı öngörülmektedir (Anonymous 2015, Anonymous 2016d). Tanzania Cumhurbaşkanlığı Ofisi, Bölgesel İdare ve Yerel Yönetim Birimine (PO-RALG) göre ülkedeki kentsel yerleşimler 5 büyük şehir, 17 belediye, 4 kasaba/ilçe (town) ve 300’den fazla ilçeden (township) oluşmaktadır (Anonymous 2015).

Çizelge 5.2 Nüfus sayım verilerine göre bölgeler, ilçeler ve kentsel alanlar (1967-2021)
(Tanzania Ulusal İstatistik Bürosu- NBS)

Nüfus Sayım Yılı	Bölge Sayısı	İlçe Sayısı	Kentsel Alan Sayısı
1967	17	60	32
1978	20	95	110
1988	20	-	170
2002	20	123	150
2012	25	159	600
Projeksiyonlar (2021)	31	169	-

Tanzania’da 1980 - 2020 döneminde yıllık %2,94’lük toplam nüfus artış hızına kıyasla kentsel gelişme iki kattan fazla (yıllık ortalama %5,16’lık büyüme oranı) olmuş ve kentsel nüfus artışı daha yüksek bir hızda gerçekleşmiştir (Anonymous 2021). Nüfusun üçte

birinden fazlası hâlihazırda kentsel alanlarda yaşamakta ve 2050 yılına kadar kentsel gelişmenin ikiye katlanması öngörülmektedir (Oates vd. 2020). Bununla birlikte nüfus artışı, ülkedeki kentsel yerleşimlerin çoğunda temel altyapı, tesisler, kamusal alanlar, açık alan hizmetleri ve konutların üretimi ve kullanıma sunulmasıyla paralel özellik göstermektedir (Anonymous 2016b, Kasala ve Burra 2016, Makundi 2017, Nuhu ve Kombe 2020). Hızlı nüfus artışı ve kontrolsüz mekânsal gelişmeler, plansız yerleşimlerin çoğalmasına ve çevresel bozulma ve tahriplere neden olmaktadır. Son zamanlarda, kentsel nüfusun %75'inden fazlası (yaklaşık dörtte üçü), uygun olmayan altyapı ve yasadışı yerleşimlerin olduğu planlanmamış yerleşim yerlerinde yaşamlarını sürdürmektedirler (Şekil 5.2) (Oates vd. 2020, Anonymous 2021).



Şekil 5.2 Tanzanya’da kentsel ve toplam nüfus artışı (1980-2019) (Anonymous 2021)

Tanzanya’daki kentsel nüfus artışı, insani gelişimi hızlandırarak verimlilik, daha iyi konut ve hizmetler ile daha iyi istihdam olanakları gibi çeşitli fırsatlar yaratmaktadır. Bunların yanında, daha iyi yaşam standardı olan yapısal dönüşümü sağlamasının yanı sıra aglomerasyon ekonomisi için büyük bir potansiyeli de taşımaktadır (Wenban-Smith 2015, Worrall vd. 2017). Ayrıca, Küresel Ekonomi ve Değişim Komisyonu’na göre, 2015 yılında küresel GSYH’nin yaklaşık %85’i şehirlerde üretilmektedir. Bununla birlikte,

trafik tıkanıklığı, altyapı eksikliği ve kamusal hizmetlere erişimde eksiklikler, nüfus yoğunluğunun yüksekliği ve kalabalıklaşma, temel hizmetler için yetersiz kaynaklar ve sağlık riskleri gibi kentleşme süreciyle bir araya gelebilecek bazı ilişkili maliyetler de söz konusu olmaktadır (Wenban-Smith 2015). Sonuç olarak, birçok Afrika ülkesinde kentleşme, birçok Asya ülkesi ve gelişmekte olan ülkeyle karşılaştırıldığında, ekonomik büyümenin ana itici gücü olma önemine erişmemekte ve bu nedenle tekrarlayan kentleşme maliyetleri, kentleşmenin doğrudan ve dolaylı faydalarını gölgede bırakmaktadır (Wenban-Smith 2015).

Kentleşme oranı ve imara açık arazilere (imar planı olan ve altyapılı arsalar) olan talebin yüksek olması, arazi geliştirme/planlama sürecinden kaynaklanan baskı, yatırımcıları ve arsa ya da arazi geliştiricileri arazi edinmeye teşvik etmektedir. Belirtilen aktörler, kent çevresindeki alanlarda arazi sahiplerinin çok düşük fiyata arazilerini satmasına neden olmaktadır (Nuhu 2018, Nuhu ve Kombe 2020). Bu durum ve memnuniyetsizlik sadece Tanzanya’da yaşanmamakta, diğer ülkelerde ve özellikle Afrika’da yaygın olarak görülmektedir (Nuhu 2018). Örneğin, Mabin vd. (2013) çalışmalarında, hızlı kentleşme sürecinin bazen özel arazi sahipleri ile hükümet arasında çatışmalara neden olabileceğini ve dolayısıyla kent sakinlerinin yaşamlarını zorlaştırabileceğini vurgulamışlardır. Angola Luanda’da kentleşme süreçleri; arazi paydaşları arasında kent çevresindeki sakinlerin yerinden edilmesine ve yerinde edilme nedeniyle kendilerini savunamaz hale gelmelerine ve paydaşlar arasında çatışmalara yol açtıkları belirtilmektedir (Gastrow 2017).

Tanzanya’da, kentlerin yüksek hızda kent dışına doğru genişlemeleri (urban sprawl) nedeniyle meydana gelen hızlı nüfus artışı ve kentleşme; kent çeperinde veya kent sınırlarındaki arazilerde gerçekleşmektedir. Kentsel gelişme ve büyüme genellikle, kent çeperinde kırsal arazi kullanımlarının kentsel arazi kullanımlarına dönüşmesiyle karakterize edilmektedir (Babere ve Ramadhani 2018, Nuhu ve Kombe 2020). Mevcut arazi kullanım ve arazi tasarruf sisteminde (ikili arazi kullanımı/tasarruf sistemi, yasal ve geleneksel arazi mülkiyeti) arazilerin çoğu özel mülkiyette bulunmakta ve özel olarak geliştirme çalışmasının yapılması gerekmektedir (Tenga 2015). İkili arazi tasarruf sisteminde, kentsel arazi geliştirme işlemlerinde çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunlar arasında; arazi kıtlığı, dağınık arazi geliştirme süreci (görevli/yetkili kurumlar,

plansız ve gayri resmi yerleşimler için farklı yaklaşımların gerekliliği gibi), altyapı ağının inşa edilmesinin gecikmesi ve yetersizliği, arazilerin geliştirilmesinin engellenmesi, yüksek arazi fiyatları ve arazi spekülasyonları gibi etkenler yer almaktadır. Bütün bu zorluklar, sınırların ötesinde mali kısıtlamalarla karşı karşıya kalan bölgesel ve yerel yönetimlerin mali kapasite sorunlarının daha da ağırlaşmasına yol açmaktadır.

Karayolu ağı ve diğer fiziksel ve sosyal altyapı için arazi geliştirme çalışmalarının devlet tarafından yapılması, arazi edinimi ve arazi geliştirme çalışmalarının devletin yatırım fonlarının yetersizliği nedeniyle ertelenmesine neden olmaktadır. Kentsel büyümenin etkili yönetimi ve kentsel talepleri karşılamak için planlı arazi, gerekli altyapı yatırımları ve sürdürülebilir olmayan kentsel gelişme nedeniyle diğer arazilere de altyapı hizmetleri sağlanamamaktadır (Kongela 2013, Anonymous 2015, Anonymous 2016b, Kasala ve Burra 2016, Makundi 2017, Nuhu 2018, Nuhu ve Kombe 2020). Kentsel hizmetlerin sağlanmasındaki belirtilen mali kısıtlamalar, plansız yerleşimlere, kentsel alanlarda karmaşıklık olgusuna, nüfus yoğunluklarına ve kentsel mekanlarda ulaşım maliyetlerinin artmasına neden olmuştur (Anonymous 2015, Oates vd. 2020).

Devletin sorumluluğunda olan kentsel alanların ve gayriresmi yerleşimlerin dönüşümünün yönetimi ve geliştirilmesi, proaktif olarak geleneksel kentsel arazi toplulaştırma yaklaşımları ile yapılmakta, ortaya çıkan gayri resmi yerleşimler ve dağınık yapıların kontrolü ise iyileştirme ve düzenleme programları kapsamında yürütülmektedir. Kentsel genişleme ve arazi geliştirmenin gerçekleşmesine olanak sağlamak için, kent çevresi (peri-urban) yerleşimlerde arazi edinimi zorunlu satın alma ile gerçekleştirilmekte (Msangi 2011, Ndjovu 2016, Makupa ve Alananga 2018) ve bu da bütçe kısıtları nedeniyle oldukça sınırlı düzeyde yapılabilmektedir.

Arazi geliştirme için arazi edinimi ve büyük miktarda arazi havuzu ya da arazi bankacılığı için geçerli olan zorunlu satın alma yöntemi, yüksek kentleşme oranı ve buna bağlı maliyetler nedeniyle mekânsal adaleti ve sürdürülebilir kentsel arazi gelişimini gerçekleştirmek için yeterli bulunmamaktadır. Bu koşullar altında hem yerel, hem de merkezi düzeyde hükümet, arazi edinimleri ve zorunlu satın alma için mali zorluklarla karşılaşmaktadır. Şehirlerin çoğunda kentleşmenin gelişmesi, kentsel alanlarda mekânsal

ve fiziksel gelişim için köklü bir değişiklik yapma ihtiyacını doğurmaktadır. Kentsel arsa taleplerinin büyük oranda birikmesi ve sosyal altyapı eksikleri, ülkenin kentsel alanlarında ortaya çıkan kamu altyapı yatırımları ve kentsel arsa (plots or parcels) üretimi zorluklarını kontrol altına almak için gereken mevcut arazi geliştirme yaklaşımlarını tamamlamak için uygun arazi geliştirme yaklaşımlarına ihtiyaç olduğu görülmektedir.

5.4 Mekânsal Planlama ve Arazi Geliştirme İlişkisi

Mekânsal planlama ve arazi geliştirme arasında sıkı bir ilişki vardır. Mekânsal planlama, belirli bir alanın fiziksel olarak düzenlenmesi ve gelecekteki kullanım amaçlarının belirlenmesi sürecidir (Zhou vd. 2017, Hall ve Tewdwr-Jones 2019). Bu süreç; toplumun ihtiyaçları, çevresel faktörler ve sürdürülebilirlik ilkeleri ile arazi kullanımı, yapılaşma, ulaşım, çevre koruma ve altyapı gibi konuları birlikte ele almaktadır (Hall ve Tewdwr-Jones 2019). Arazi geliştirme ise mekânsal planlamanın uygulama aşaması olup, arazinin planlama sürecinde belirlenen hedefler ve ilkeler doğrultusunda fiziksel olarak geliştirilmesini içerir. Bu aşamada, arazi üzerinde altyapı tesislerinin kurulması ve açık-yeşil alanların düzenlenmesi ile mesken ve diğer yapıların inşa edilmesi gibi çalışmalar gerçekleştirilir (Stead ve Nadin 2008).

Arazi geliştirme, öncelikle özel mülkiyete ait mülklerin konut ve diğer altyapı ve üst yapıların inşaatı için hazırlanmasına yönelik mekânsal planlama adımlarının tamamlanması ve uygulanmasına odaklanmaktadır (van Rij ve Korthals Altes 2010). Bu önlemler, örneğin yerleşim yerleri için zemin hazırlığı, yolların açılması ve arazilerin üzerindeki inşaa faaliyetleri içerebilir. Bunlar; belirli amaçlara uygun olarak yürütülen ve genellikle kamu yetkilileri tarafından sağlandıkları için mekânsal planlama tarafından koordine edilen arazi geliştirme önlemleri olarak da tanımlanabilir (Korthals Altes 2006).

Her ülkenin arazi kullanımını ve kentsel gelişmeyi kontrol etmek için farklı bir stratejisi olduğu için, mekânsal planlama sistemi ile arazi gelişimi arasındaki ilişki de ülkeler arasında farklılık göstermektedir (van Rij ve Korthals Altes 2010). İngiltere, Hollanda, Japonya, Türkiye ve Almanya'daki mekânsal planlama ve arazi geliştirme politikaları ve sistemlerinin analizi aşağıda özet olarak sunulmaktadır. İngiltere'de mekânsal planlama

ve arazi geliştirme için bölgesel ve yerel otoritelere rehberlik eden ulusal politikalarla hiyerarşik bir planlama sistemi oluşturulmuştur (Nadin ve Stead 2008). Hollanda sürdürülebilir kalkınma ve halkın katılımını vurgulayan entegre bir sisteme sahiptir (Gielen 2016). Japonya dengeli bölgesel planlama, afet önleme ve tarım arazilerinin korunmasına odaklanan merkezi bir sisteme sahip bulunmaktadır (De Souza 2018, Sorensen 2000). Türkiye’de mekânsal planlama ve arazi geliştirme; bölgesel planlama, kültürel mirasın korunması ve sürdürülebilir kentleşmeyi vurgulayan arazi kullanım kararlarını yöneten ulusal mevzuat tarafından yönlendirilmektedir (Reimer vd. 2014). Bununla birlikte, Almanya, mekânsal planları şekillendiren federal yönergeler ve bölgesel planlama birlikleri ile bölgesel ve yerel özerkliği vurgulayan ademi merkeziyetçi bir sisteme sahiptir (Müller-Jökel 2002). Bu ülkelerin planlama sistemleri; ulusal politikalar, bölgesel ve yerel planlar ve paydaşlar arasındaki koordinasyon yoluyla arazi geliştirme sürecini doğrudan etkilemektedir (Silva ve Acheampong, 2015).

Arazi geliştirme; arazi mülkiyetini dönüştürerek ve fiziksel önlemleri uygulayarak mekânsal kaliteyi etkiler. Arazi işlemlerini, sözleşme işlerinin uygulanmasını ve arazinin yeniden tahsisini içerir. Özellikle mali konular bu süreçte hayati bir rol oynamaktadır. Kamu kurumlarının planlama daireleri genel olarak halkla etkileşim içinde faaliyetlerini sürdürmekte iken, kamu arazi geliştiricileri ise, bireysel özel girişimcilerle anlaşmalar yaparak çalışma eğiliminde olurlar (van Rij ve Korthals Altes, 2010). Operasyonel arazi geliştirme; genellikle özel mülkiyet hakları ile ilişkili olduğundan, söz konusu hakların korunması, arazi geliştirme mevzuatında kilit bir rol oynamaktadır. Bununla birlikte, bir ülkeden diğerine çeşitli arazi geliştirme modelleri bulunmaktadır (Van Dijk vd. 2007).

Arazi geliştirmede genel kabul gören ve yaygın olarak kullanılan modellerden biri, belirli bir geliştirme projesi için gerekli arazinin kamulaştırılmasından ziyade mevcut arazi parsellerinin değişimini içeren AYD sürecidir (Needham vd. 2007). Devlet daha sonra kendi kendini finanse etme mekanizması kapsamında arazi sahiplerinden, arazi geliştirme ve altyapı yatırım hizmetleri maliyetlerini geri kazanmak için yasal araçları kullanır (Doebele 2007). Bu yöntem Almanya’da yüzyılı aşkın bir süreden bu yana kullanılmakta olup, şehirlerinin %30’undan fazlasını bu yaklaşımla geliştiren Japonya gibi dünyanın diğer ülkelerinde de yaygın olarak kullanılmaktadır (Home 2007, Needham vd. 2007,

Türk 2008). Bazı durumlarda bu süreci yerel yönetim yerine özel sektörden bir kurum yürütmektedir (Muñoz Gielen ve Korthals Altes 2007, Van Dijk vd. 2007). Bir diğer yaklaşım ise, gerekli altyapıyı sağlayan ve proje için gerekli araziye önceden bir araya getiren bir tarafın araziye aracı olarak sahip olmasıdır. Hollanda’da yerel yönetimlerin arazi geliştiricisi olarak hareket ettiği güçlü bir gelenek bulunmaktadır (Lefcoe 1978, Needham 1997). Diğer ülkelerde bu rolü genellikle piyasa aktörleri oynamaktadır. İngiltere’de altyapılı imar parseli üretimi genellikle yerel yönetimlerin görevi olmayıp, yerel yönetimlerin sürece katkısı, arsa geliştiricileri tarafından yerine getirilmesi gereken planlama yükümlülüklerinin belirlenmesi ile sınırlı olacaktır (Ball 2003).

Özetle mekânsal planlama ve arazi geliştirme arasındaki ilişki, sürdürülebilir ve dengeli bir kentleşme için yaşamsal önem taşımaktadır. Mekânsal planlama; arazi geliştirmenin stratejik temelini oluştururken, arazi geliştirme mekânsal planlamayı somutlaştırır ve gerçekleştirir (Bibri vd. 2020). Bu ilişki; kentlerin planlı büyümesini, doğal kaynakların etkili kullanımını, ulaşılabilirlik ve erişilebilirlik gibi faktörleri dikkate alan sürdürülebilir kalkınmayı desteklemektedir (Tabatadze 2018). Planlama sürecinde, arazi geliştirmenin etkilerini yönetmek, çevre kalitesini korumak ve toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için stratejik kararlar alınır. Aynı zamanda arazi geliştirme, mekânsal planlamayı hayata geçirir ve düzenli, güvenli ve yaşanabilir bir çevre oluşturmayı hedefler (Bibri vd. 2020).

Tanzanya’da da mekânsal planlama ve arazi geliştirme ilişkisi benzer prensipler çerçevesinde işlemektedir. Planlama süreci ülkenin kentsel ve bölgesel gelişmesini yönlendirmekte ve arazi geliştirme ise, mekânsal planlama çalışmalarının uygulama aşamasını temsil etmektedir (Huang vd. 2019). Hızlı kentleşme sürecinin arazi kullanımı çatışmaları, altyapı eksiklikleri ve çevresel bozulma gibi bazı zorluklarla karşı karşıya olduğu Tanzanya gibi gelişmekte olan ülkelerde, etkili mekânsal planlama ve uygun arazi geliştirme stratejilerinin birlikte ele alınması yoluyla çözüm bulunabileceği düşünülmektedir (Magigi 2013). Kapsamlı kentsel arazi planlama ve arazi geliştirme süreçlerinin birlikte alınmasının birçok avantajı sağlayacağı ve gayrimenkul geliştirme maliyetlerinin kontrolüne ve maliyet avantajının sağlanmasına önemli ölçüde katkısının olması beklenmektedir.

5.4.1 Kentsel arazi planlama ve yasal çerçevesi

Tanzanya’da kentsel planlamanın kurumsal yapısı, çok çeşitli politika ve kanunlara dayanmaktadır. Mekânsal planlama ile doğrudan bağlantılı olan düzenlemeler arasında; 2000 tarihli İnsan Yerleşimleri Geliştirme Politikası (National Human Settlements Development Policy), 2007 tarihli 8 sayılı Şehir Planlama Kanunu (The Urban Land Use Plan Act No. 8 of 2007), 1999 tarihli 4 sayılı Arazi Kanunu, 2007 tarihli Şehir Planlama Rehberi (The Urban Land Use Plan Guidelines of 2007) ve 1967 tarihli Arazi Edinme Kanunu (The Land Acquisition Act of 1967) ile Arazi, Konut ve İnsan Yerleşimleri Geliştirme Bakanlığı (Ministry of Land, Housing and Human Settlements Delevelopment – MLHHSD) sorumluluğundaki 1959 tarihli Arazi Etüt Kanunu (The Land Survey Act of 1959) ve Bölgesel ve Yerel Yönetim Otoriteleri sorumluluğundaki 1982 tarihli Yerel Yönetim Otoritesi Kanunu (The Local Government Authority Act of 1982) yer almaktadır. Bu düzenlemelerden 4 sayılı Arazi Kanunu ve 8 sayılı Şehir Planlama Kanunu sırasıyla 1923 tarihli Arazi, 1936 tarihli Şehir İmar Kontrol, 1956 tarihli Şehir ve Ülke Planlama Yönetmeliklerinin yerini almışlardır. Bu kanunlar ilk olarak Alman ve İngiliz sömürgeciler tarafından yürürlüğe konulmuştur (Namangaya 2014). 1961’deki bağımsızlıktan sonra söz konusu kanunlarda bazı değişiklikler yapılmış, ancak odak noktası değişmemiştir. Sömürge sistemi altında Kraliyet Arazisi kavramına dayanan bu kanunların özünde, devletin herhangi bir araziyi satın alması ve amaçlarına uygun olarak kullanım ilkelerini kolaylaştırılması yatmaktadır. Bu nedenle, bağımsızlık öncesi ve sonrası şehir planlama mevzuatı aynı temeller üzerinde kurulmuştur. Bununla birlikte, birçok İngiliz Milletler Topluluğu ülkesinde planlama ve geliştirme yaklaşımları ve uygulamalarının benzerlik gösterdiği bilinmektedir (Namangaya 2014).

Kent planlama mevzuatının mülkiyet ve fiziksel gelişimin kontrolüne odaklanmasına paralel olarak, mevzuatı işler hale getirmek için öngörülen kurumsal yapı merkezileşmiş ve merkezi yönetimin kontrolü artmıştır. Tanzanya’da tüm planları hazırlama yetkisine sahip olan Merkezi Planlama ve İnşaat Komitesi’nin yerini Şehir ve Ülke Planlama Kurulu almıştır. Kurul; planları hazırlama yetkisini yerel yönetimlere devretmesine rağmen, bu planların onaylama sorumluluğunu kendisinde tutmaktadır. Bağımsızlığın ilanında sonra Şehir ve Kırsal Planlama Müdürlüğü, Kurulun yerini almıştır. Merkezi

kurullar ya da diğer ülkelerdeki benzer kontrol kurumlarının kontrol işlevi, planların potansiyel ve yerel paydaşların çıkarlarına uygun hale getirilmesindeki esnekliği azaltmış ve kentler arasındaki rekabet güdüsünü ortadan kaldırmıştır (Namangaya 2014).

Dünya kentlerinde planlama standartları, resmi planlama sistemlerinde arazi kullanım planlaması için yazılı normlar olan yasal ve idari çerçeveler tarafından yönetilmekte ve düzenlenmektedir. Bu yazılı normlar, 19. yüzyılda Avrupa’da kentleşme ve endüstriyel üretim süreçlerinde sosyal-ekonomik gelişme ve yatırım ihtiyaçlarındaki değişikliklerden türemiştir (Magigi ve Majani 2005). Salgın hastalıklar, sağlık endişeleri, kentsel yayılma ve konut sorunları gibi kentleşme ve sanayileşme ile ilişkili olarak ortaya çıkan zorluklar, etkili arazi yönetimi için uygun mekânsal planlama standartlarını uygulamanın önemini vurgulamaktadır (Devas ve Rakodi 1994). Salgın hastalıkların etkilerini ve önemini fark eden Avrupa ülkelerindeki (özellikle Birleşik Krallık, Almanya ve İsveç gibi) gibi, Tanzanya’da da planlama standartlarını düzenlemek için 1932 yılında Şehir Planlama Yönetmeliği ve devamında 1947 yılında Şehir ve Ülke Planlama Kanununu yürürlüğe konulmuştur. Bu kanunlar ve standartlar daha sonra ABD, Almanya ve Tanzanya gibi ülkeler de dahil olmak üzere birçok ülke tarafından da benimsenmiştir (Halla ve Majani 1999). Tanzanya’da ülke (ulusal), bölge, şehir ve mahalle düzeylerini kapsayan mekânsal planlama mevzuatı ve planlama hiyerarşisi aşağıda tanımlanmıştır (Çizelge 5.3).

5.4.2 Mekânsal planlama ve arazi geliştirme uygulamaları

Tanzanya’da mekânsal planlama ulusal düzeyden başlar ve genellikle ilçe, belde ve mahalle düzeyi stratejileri olarak adlandırılan en alt düzeye veya mahalle düzeyine kadar iner. Mekânsal planlama ve arazi geliştirme söz konusu olduğunda, her seviyede yapılması gerekenler ve ilgili kurumların sorumlulukları bulunmaktadır (Huang vd. 2019). Çözüm ve mekânsal planlama stratejileri, altyapı hizmetleriyle birlikte uygun kentsel büyümeyi sağlamayı amaçlamaktadır. Ancak, planlama ve arazi geliştirme uygulamaları çoğunlukla maddi kaynak sağlandığında gerçekleştirilen projeler olarak sunulmuş ve ana akım haline getirilmemiştir (Huang vd. 2019). Devlet direktiflerini kolaylaştırmak için kullanılan diğer planlama araçları arasında sınırlandırma ile katılımcı veya aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımları yer almaktadır (Çizelge 5.4).

Çizelge 5.3 Kentsel planlama çerçevesi ve mekanizmaları (Anonymous 2016f, Huang vd. 2019)

Ulusal Düzey	Kentsel gelişmeyi düzenleyen ulusal mevzuat: - Arazi Kullanım Çerçevesi (2013-2033): Doğal çevrenin sürdürülebilirliğini sağlarken arazi kaynaklarının rasyonel tahsisini ve kaynak yönetimine ilişkin kararların alınmasını kolaylaştırır. - Arazi Kanunu: Bir nehre 60 metre mesafedeki araziler de dahil olmak üzere tehlikeli bölgelerdeki arazileri ve yerel yönetim makamlarının arazi idaresindeki rolünü tanımlar, verilen kullanım haklarını ve ikincil (türev) kullanım haklarını (konut ruhsatları) güvence altına alır. - Şehir Planlama Kanunu: Arazi kullanımına ilişkin düzenlemeleri mümkün kılan mevzuat, planlama ve arazi düzenlemelerinin temelini oluşturur. - Çevre Yönetimi Kanunu: Çevreye duyarlı alanları ve tehlikeli bölgelerdeki arazilerin korunmasını hedefler. - Karayolları Kanunu: Yol geçiş haklarının oluşturulmasını düzenler.		
Şehir Düzeyi	Genel Planlama Şeması (Master Plan) - Uzun vadeli (20 yıllık zaman dilimi) ve kent genelinde kalkınma (gelişme) vizyonunun ana hatlarını belirler. - Geniş kapsamlı arazi kullanımının çerçevesini, yatırımları ve önceliklerini belirler.	Geçici Arazi Kullanım Planı - Kısa ve orta vadeli genel planlamaya imkân verir. - On yılı aşmayacak şekilde, master planı olmayan bir dönemde planlama yapılmasını mümkün kılar.	Yaptırım Mekanizmaları - İlgili personel inşaat ruhsatı başvurularını inceler ve imzalar. - İnşaat ruhsatı başvuruları Belediye Meclisi Komisyonu tarafından onaylanır. - Yasal önlemlere (durdurma kararları, mahkeme) başvurulması mümkün olur.
Bölge/Alt Bölge/Mahalle Düzeyi	Detaylı Planlama Şemaları: - Daha küçük coğrafi alan için geçerlidir (örneğin bölge/ mahalle düzeyi). - Belirli arazi kullanım düzenlemeleri (bina yüksekliği koşulları ve izin verilen yerleşim yoğunlukları gibi) içerir. - Altyapı planının yanı sıra planlama ve uygulama planı ile bütçeyi içerir.		Uygulama Mekanizmaları: İki aşamada yapılır. i. Bölge Seviyesi: - Bölge personeli ve seçilmiş memurlar bazen izinsiz gelişmeleri rapor ederler, - Bölge kalkınma komiteleri (özellikle şehir planlama ve çevre ile daimi olarak görevlendirilen komiteler, yerel planlama ve izleme sorumlulukları). ii. Mahalle Seviyesi: - Mahalle icra memurları ve mahalle başkanı, bazen izinsiz arazi geliştirme için rapor düzenler.
	Detaylı Planlar (Yeni Alanlar İçin): - Genellikle plansız alanlarda uygulanır ve yerel yolların oluşturulmasını sağlar. - Altyapı için arazi ve kamu tesis ve altyapı ağını belirler.	Düzenli Biçime Getirme Şemaları: - Gayri resmi olarak gelişmiş yerleşim yerlerinde yeniden yapılanma planları, kamusal ve temel altyapı tesisleri ile mevcut arazi kullanım hakkı düzenlemeleri için arazi tedariki sağlamak için kullanılır.	

Çizelge 5.4 Ulusal, kentsel ve mahalle düzeylerinde kentsel planlama çözümleri ve stratejileri (Anonymous 2012a, Huang vd. 2019)

Ulusal Stratejiler				
Entegre Kalkınma Planlaması: Ulusal Beş Yıllık Kalkınma Planı ve 2025 Kalkınma Vizyonu dahil olmak üzere ulusal çerçeveler aracılığıyla ifade edilmiştir.		Büyüme Kutup Merkezleri veya Merkezi Yerler: 1960'larda ve 1970'lerin başında 10 bölgesel merkezde, komşu yerleşimlerin nüfusu için ekonomik cazibe merkezleri olarak hizmet vermek üzere benimsenmiştir.		
Kentsel Düzeyde Stratejiler (Genel Planlama Şemaları)				
Geleneksel Master Planlar ve Ara Planlar (Arazi Kullanım Planları): 1960'lardan 1990'lara ve günümüze kadar devam eden uygulamada, daha çok geleneksel bir ana planlama yaklaşımına odaklanılmış, planlar geniş arazi kullanımı bölgeleme planları olarak düşünülmüştür.		Stratejik Kentsel Gelişme Planları (Veya Çevresel Planlama ve Yönetim): 1990'larda kısa bir süre için benimsenmiş ve birbiriyle ilişkili bir dizi gelişme stratejileri amaçlayan kamu, özel sektör ve toplumun katılımına olanak sağlamak amaçlanmıştır.		
İlçe, Bölge ve Mahalle Düzeyinde Stratejiler				
Detaylı Planlama Şemaları, Merkezi Alan Yeniden Geliştirme Planları ve Kentsel Yenileme Şemaları: Kent merkezlerindeki yoğunlaşma çabalarını destekleyebilecek arazi kullanım değişikliklerine olanak sağlamak.	Alan ve Hizmet Projeleri: Planlı arazi parsellerinin sağlanması, Temel altyapı ağına (yol, su ve okul) sahip yerlerde mahalleler oluşturmak.	Yeni Alan Planlaması (Örneğin 20.000 Arsa Girişimi): Arazi yetersizliğini gidermek için kent çevresinde kendi kendine yetebilen uydu kentlerin geliştirilmesi.	Yerleşim Büyütme, Düzenli Hale Getirme Şemaları: Mülkiyet haklarının resmîleştirilmesi için ilk adım olarak konut ruhsatlarının verilmesine paralel olarak gayriresmi alanların yeniden geliştirilmesi yapılabilir (Türkiye'de imar ıslah planlaması ve gecekondu dönüşümü gibi)	Özel Sektör Kaynaklı Planlama: Kayıt dışı yerleşimlerin düzene konulmasına yönelik yeni bir yaklaşım.

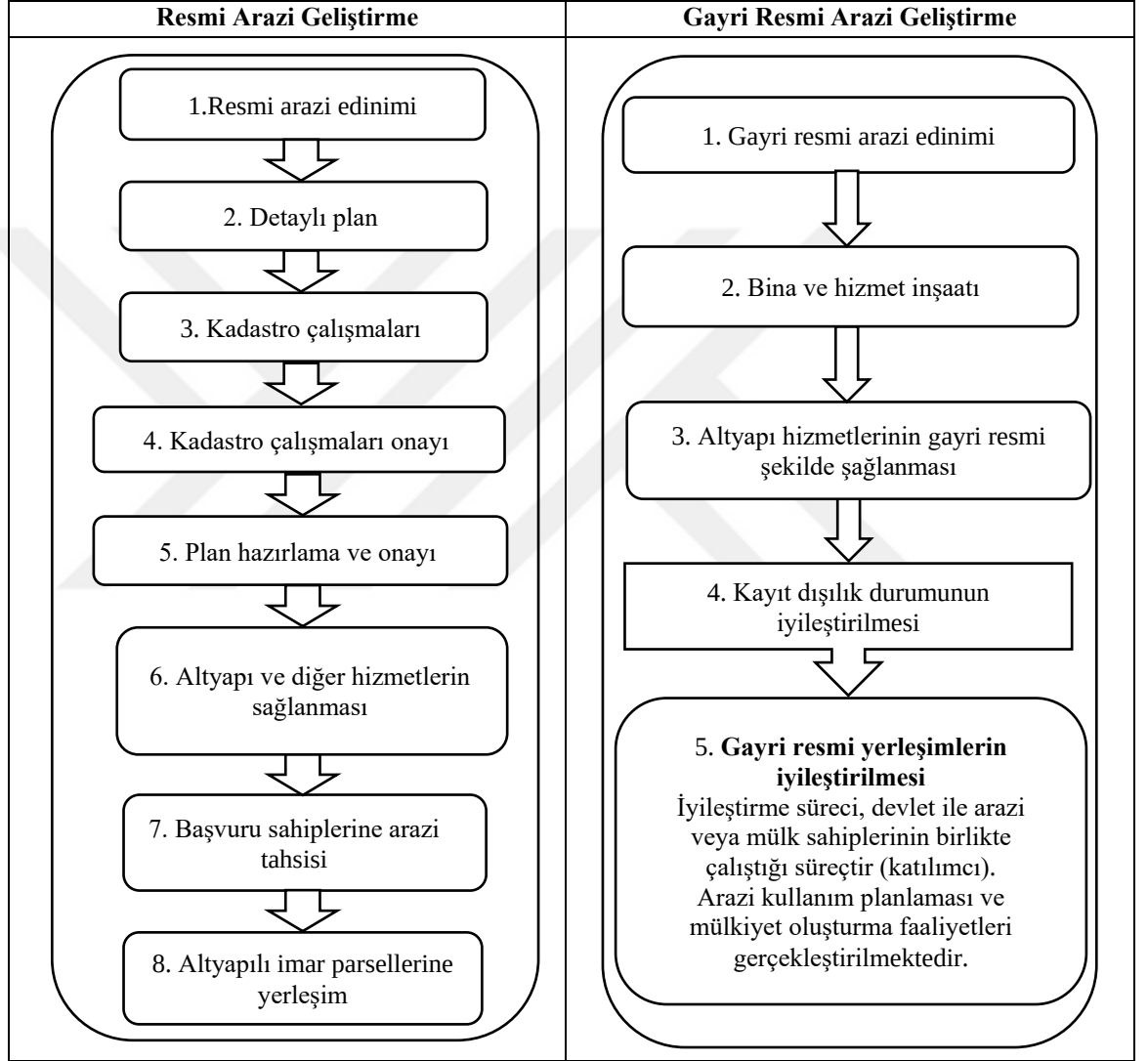
Mekânsal kent planı uygulaması, büyük ölçüde geleneksel bir yaklaşım olan kamulaştırma yoluyla toplu arazi edinimi ile başlar. Devamında planlama çalışması yapılan ve uygulama imar planı kesinleşen parsellerin yeniden satışı gerçekleştirilir. Satışı gerçekleştirilen parsellerde arazi geliştirme sürecinin ikinci aşaması olan inşaat faaliyetlere başlanabilmesi mümkün olur. Çalışma kapsamında ele alınan şehirlerde, tarihsel süreç içerisinde planlı mahallelerin oluşturulması için belirtilen geleneksel yaklaşımı uyguladıkları görülmektedir (Huang vd. 2019). Bu yaklaşım, ileriye dönük sürdürülebilir bir model olarak görülmemektedir. Bütün bir kentin planlanması için kent bütününde kamulaştırma uygulamasını gerçekleştirmenin kolay olmaması ve bütün bir kent için

kamulaştırma bedellerini karşılayabilecek yeterli fonların sağlanamayacağı gerekçesi ile uygulanabilir olarak görülmemektedir (Huang vd. 2019).

Gerek Afrika kıtası genelinde, gerekse Tanzanya örneğinde mekânsal planlama çalışması ve gerekli altyapı yatırımlarının tamamlanarak kentsel arsa üretimi ve inşaat için geliştiricilere devrinde büyük ölçüde güçlüklerin yaşandığı açıktır. Bu bakımdan birçok ülkede gayri resmi yapılaşma, plansız ve sağlıklı kentsel yerleşim alanları ortaya çıkmakta ve yaygınlaşmaktadır. Fiilen yapılaşma gerçekleşikten sonra altyapı hizmetlerinin planlanması ve inşa edilmesinde önemli zorluklarla karşılaşmaktadır. Belirtilen gayri resmi yerleşimlerin sakinleri, uygun standartlarda altyapı yatırımları tedarikinde kendi standartlarını (veya yazılı olmayan normlarını) benimsemiş oldukları ifade edilmektedir (Magigi 2004). Yazılı olmayan normların uyarlanabilir olması, bir yandan gelişigüzel konut gelişimini artırırken, diğer yandan hizmet sunumunda toplulukların ihtiyaçlarını karşıladığı görülmektedir (Devas ve Rakodi 1994). Ülke genelinde ve seçilen kentlerde sırf bu gerekçe ile 1990'lerden günümüze kadar gayri resmi yerleşimlerin yaygınlaştığı gözlenmiştir. Devlet, arazi düzenleme de dâhil olmak üzere arazi geliştirme faaliyetlerine toplum katılımını teşvik eden politika ve mevzuatı uygulamaya koymuştur. Bu çerçevede etkin arazi yönetimi için kamu kaynaklarının yetersiz olduğu koşullar altında yerel yönetim faaliyetlerindeki boşluğu doldurmaya yardımcı olabilecek yerel yönetimlerin karar alma süreçlerine yerel toplumların katılımının güçlendirmesi gerektiği vurgulanmaktadır (Magigi ve Majani 2005).

Mekânsal planlama ve daha özel olarak şehir planlama süreci; detaylı harita altlıklarının hazırlanması veya halihazır haritaların üretilmesi ve sonrasında mülkiyet ve kullanım analizinin yapılması ile başlamaktadır. Tesis kadastro için saha çalışması yapan arazi etüt ve kadastro ekibi tarafından kadastro pafta ve haritaları oluşturulur ve mülkiyet dokusunun analizi yapılır. Kadastro haritaları, daha sonra belirli bir alanın tasarımına rehberlik etmek için kullanılmaktadır. Halihazır kadastro haritaları üzerinde tasarlanan imar planları kabul edildikten sonra onay için ilgili makamlara sunulmakta ve onaylanmış imar planları daha sonra gerekli bütün inşaat faaliyetleri için başvuran kişi ve kurumlar için kentsel arazi kullanım ve geliştirme çerçevesi olarak işlem görür. Onaylanmış uygulama imar planı, planlama alanı içinde yeni yollar açarak parsellere erişimi

iyileştirmek için teknik ekip ve geliştirme kurumları tarafından kullanılır. Planlama, etüt ve araziye erişimi içeren arazi geliştirme faaliyetleri ortalama 3-4 aylık süre içinde gerçekleştirilebilmektedir (Kasala ve Burra 2016, Gwaleba ve Uchendu 2020). Bu durum hem resmi arazi geliştirme, hem de gayri resmi yerleşim alanları için arazi geliştirme sürecine ilişkin mekânsal planlama çalışmaları için gerekli olmaktadır (Şekil 5.3).



Şekil 5.3 Resmi ve gayri resmi yerleşimlerde mekânsal planlama ve arazi geliştirme (Planlama yönetmeliklerine göre yazar tarafından derlenmiştir)

Mekânsal planlama ve arazi kentsel gelişmenin yürütülmesinde bir planlama hiyerarşisi olmasına rağmen, planlama faaliyetlerinin çoğu proje bazında veya parçacı bir yaklaşımla yürütülmüştür. Arazi edinimi ve kamulaştırma yöntemi, hızlı kentsel büyüme, yetersiz

kaynaklar ve geleneksel kentsel planlama nedenleri ile mekânsal planlama, arazi geliştirme, planlı ve altyapılı alanları üretimi veya mekânsal gelişimi sağlama konusunda beklentiyi karşılamaktan uzak görülmektedir. Örneğin, Afrika'nın en hızlı büyüyen şehirlerinden biri olan Dar es Salaam'da 1976'dan bu yana yürürlükte bulunan Dar es Salaam Şehri Master Planının uygulanması çok sınırlı düzeyde kalmıştır. Bir ülkede mülkiyet sisteminin tespiti için kadastro çalışması ve tapu sicili oluşturulması ve sağlıklı halihazır kadastral altlıkların üzerine master plan ve kentsel planlama yapılması ve yapılan planların da büyük ölçüde uygulanması ile kentsel arazi yönetimi ve arazi geliştirmede başarı kazanılması, mekânsal adalet ile kentsel gelişmenin hızlandırılması ve kentlerde bütün yerleşimlerin resmi statüye ulaştırılması mümkün olabilecektir.

Sonuç olarak 1976 tarihli master planın uygulanma düzeyinin çok düşük düzeyde olduğu ve daha önce açıklandığı üzere planın uygulama aşamalarında birçok değişikliğe uğradığı görülmektedir. Master planda yapılan değişiklikler, şehrin artan nüfusu ve büyüme hızı ile kentsel büyümenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olmuştur. Bu koşullarda orta ve uzun vadeli olması gereken mekânsal planlama ve buna dayalı rasyonel arazi geliştirme yerine, günün koşullarına göre değişikliğe uğrayan, özel arazi geliştirme çalışmalarına imkân veren, sosyal içerme yerine dışlamanın öne çıktığı, katılımcılık ve mekânsal adalet yerine özel çıkarları kollayan yaklaşımın önem ve öncelik kazandığı dikkati çekmektedir. Birçok Afrika kentinde de bu yapı ile 21. yüzyılda modernleşmenin oldukça güç görüldüğünün vurgulanması gerekir. Diğer yandan, mekânsal planlamanın sistematik ve kapsamlı bir yaklaşım izlenmeksizin geleneksel ve geçici planlama uygulamaları çerçevesinde yürütüldüğü de açıktır. Büyük şehirlerde ve kentlerin çoğunda, bağışçılar tarafından finanse edilen programlara dayanan, şehirlerin ve kentsel gelişmenin yönetiminde daha önemli bir role sahip olan devlet kurumlarının çok az ilgi gösterdiği proje tabanlı mekânsal planlamaya dayanan arazi geliştirme çalışmalarının yaygınlaştığı, bütüncül veya entegre mekânsal planlama yerine parçacı planın yaygın olduğu ve bunun da uzun vadede mekânsal adalet ve kentsel gelişme süreçlerini olumsuz etkilediği gözlenmektedir.

5.5 Kamu Yatırımları ve Altyapı Geliştirme Çalışmaları İçin Arazi Edinimi

Ülkedeki bütün araziler, münhasır olarak bütün haklarıyla birlikte Cumhurbaşkanının hakimiyetinde devlete aittir. Yerel yönetimler ve merkezi yönetim yetkilileri, idari ve yönetim yetkilerini kullanarak herhangi bir arazinin maliki veya sahibi olamazlar. Arazi ediniminin zorlu bir süreç olması ve altyapı yatırımları için arazi gerekli olduğu zaman, arazi geliştirme süreçlerini kolaylaştırmak önem taşımaktadır. Bunun yanında kamu kuruluşları için arazi geliştirme veya kamu yatırımlarının sorunsuz şekilde gerçekleşmesini kolaylaştırabilecek bir arazi bankası da yoktur. Bunun aksine özel kişilere ait planlanmamış araziler bulunmaktadır. Kamulaştırma ve arazi edinim süreci yasal olarak sınırlanmış ve hangi amaçlarla kamulaştırma yapılabileceğinin sınırları çizilmiştir. Arazi kamulaştırma bedelinin tespitinde sorunlar yaşanmakta ve özellikle arazi sahipleri arazilerin fiyatlarının artmasına yönelik girişimlerde bulunmaktadır. Buna ilave olarak merkezi iş alanlarında bulunan arsalarını piyasa değeri üzerinden arsalarını satmaya isteksiz arazi sahipleri de bulunduğu (Kongela 2013) için ilgili kamu kuruluşlarınca kamulaştırma yapılması yoluna sıklıkla gidilmektedir.

Tanzanya'daki kalıcı veya sonsuz süreli olarak arazi mülkiyeti veya mülkiyeti hakkı kalıcı olarak devlete verilmiştir. Haklar yalnızca belirlenen süre içinde araziye kullanma, işgal etme ve süresi dolduktan sonra yenileme şeklinde bireylere verilebilmektedir. Bu bağlamda, 1995 Arazi Politikası Kanunu ve 1999 Arazi Kanunu, belirlenen koşullar altında kamu otoritelerine kamusal amaçlar ile arazi edinimi imkânı verilmektedir. Bu nedenle, kamu arazisi mülkiyet politikasının devletin araziye erişimini kolaylaştıracağı ve gerektiğinde kullanılabilir hale getireceği varsayılmaktadır. Devletin, yasal ve düzenleyici arazi politikası hükümleriyle sınırlanan radikal mülkiyet rejimi olmasına rağmen, uygun arazi varlığına kolay ulaşmak mümkün olamamaktadır.

Ülkedeki arazi geliştirme ve arazi yatırımları, esas olarak mülkiyet hakkına sahip arazi sahiplerine tazminat ödenerek arazi edinimi yoluyla gerçekleştirilmektedir. Böylece arazi sahipleri, arazileri bir planlama alanı olarak ilan edildiğinde, haklarını otomatik olarak kaybedecekler, kadastro çalışmaları ve imar uygulama faaliyetlerinin gerçekleşmesi için söz konusu alanı boşaltacaklardır. Arsalar, kentsel arsalar veya altyapı tesisleri gibi

toplum ihtiyaçlarına y6nelik kamu tesisleri sağlanmak için planlama alanı olarak ilan edildikten sonra, arazi sahiplerinin tazminat ve yeniden tahsis süreçlerinin gerekleğmesini beklemek dığında s6z konusu idari iğlemi reddetme seçeneği bulunmamaktadır. Kamulağtırma uygulamalarında; kamu yararının tanımı, değerleme ve tazminat süreçlerinin durumu ve uygun olmayan süreç y6netimi ile arazi geliğtirme sürecini olumsuz Şekilde devam etmesine neden olan idari prosedürler sonucunda sorunlarla karėılaėılmakta ve bu da tartığmalara neden olmaktadır (Kitay 1985).

Arazi geliğtirme için kamulağtırma uygulamalarının hukuki ve kurumsal esasları ve 6zellikle arazi değerleme metodolojisi ve uygulama sonuçları ağağıda 6zet olarak sunulmuğtur:

5.5.1 Arazi ediniminde hukuki ve kurumsal esaslar

Tanzanya’da zorunlu arazi edinimi, arazi edinimi için bir araç olarak uygulanmaktadır. Arazi geliğtirme; hem 1999 Arazi Kanunu, hem de 1995 Ulusal Arazi Politikası ve 1967 Arazi Edinimi Kanunu ile desteklenmektedir. Devlet topluma hizmet etmek veya daha geniğ bir topluma fayda sağlamak amacıyla “kamu yararı” kavramı altında münhasır olarak arazi edinebilmektedir (Ndjovu 2003, Kombe 2010, Komu 2014, Lupala ve Chiwanga 2014). Bütün arazi edinimi ve tazminat iğlemleri çoğunlukla Arazi, Konut ve İnsan Yerleğimlerini Geliğtirme Bakanlığı’na (MLHHSD) aittir ve uygulamada bakanlık adına tüm faaliyetlerin y6netiminden ilçe tapu daireleri ve diğer yetkililer sorumludur (Anonymous 1999a). Tanzanya’da kamu yararı amacıyla rızaen arazi almanın zor olduğu g6zlenmektedir. Bu nedenle hükümet, kamu yararı adı altında arazi geliğtirme ve altyapı yatırımları için zorunlu arazi edinimi ya da kamulağtırma yoluyla arazi ihtiyacını karėılayamamaktadır (Keith vd. 2008, Larbi vd. 2008, Lupala ve Chiwanga 2014). Arazi edinimi, arazi üzerindeki 6zel hak ve menfaatlerin değerleme sonrası tazminat karėılıėında kamu veya toplum yararına alınması suretiyle gerekleğtirilmektedir (Larbi vd. 2008, Lindsay 2012, Makupa ve Alananga 2018).

Tanzanya’da arazi edinimini düzenleyen yasal prosedürler; büyük 6lde 1995 tarihli Ulusal Arazi Politikası’ndan kabul edilen 1999 tarihli 4 ve 5 sayılı Arazi Kanunu, 2007

tarıhli 8 sayılı Kentsel Planlama Kanunu, 1967 tarihli Arazi Edinimi Kanunu, Birleşik Tanzanya Cumhuriyeti Anayasası (1977), 2007 tarihli 13 sayılı Yol Kanunu, 1997 tarihli 26 sayılı Yatırım Kanunu ile arazi edinimi ve arazi teslimini düzenleyen diğler ulusal ve uluslararası kılavuzlar olarak tanımlanabilir. Birçok ÷lkede olduğu gibi, Tanzanya’da da arazi edinimi ve kamulaştırma süreçlerine ilişkin iyi işleyen yasal düzenlemeler, rasyonel politikalar ve iyi uygulama kılavuzlarının olmadığı ve ÷lke uygulamalarının uluslararası standartlarla uyumunun zayıf olduğu dikkati çekmektedir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2019a, b).

Tanzanya’daki zorunlu arazi edinimi ve kamulaştırma işlemleri, 1999 tarihli 4 ve 5 sayılı Arazi Kanunu’nun 3’üncü maddesi ve 3 (g) maddesi ile 1967 tarihli 47 sayılı Arazi Edinimi Kanunu’na göre yürüt÷lmektedir. Bu düzenlemeler Cumhurbaşkanına, kamusal amaçlarla arazi edinme konusunda radikal (güçlü) yetkiler vermekte ve ayrıca bu işlemlerde zamanında, adil ve yeterli tazminat verilmesi hususunu içermektedir. 1999 tarihli Arazi Kanunu’nun (4 ve 5 sayılı) 179’uncu maddesi ve 1967 tarihli Arazi Edinimi Kanunu’nun 11’inci maddesi (1 ve 2), arazi sahiplerinin haklarının korunması hükme bağlanmıştır. Tanzanya Anayasası’nın 24’üncü maddesi (1 ve 2), zorunlu arazi ediniminde arazi sahiplerini korumaktadır. Arazi sahiplerinin korunmasına yönelik olarak Anayasa’da; “...her kişı mal sahibi olma hakkına sahiptir ve yasalara uygun olarak edinilen mallarının korunması hakkına sahiptir. Adil ve yeterli tazminat karşılığı verilmeden, herhangi bir kişinin kamulaştırma amacıyla veya başka herhangi bir amaç için gayrimenkullerden mahrum bırakılması hukuka aykırı olacaktır...” (Anonymous 1977) hükmü yer almaktadır.

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi (madde 17) “herkesin başkalarıyla birlikte bir gayrimenkule sahip olma hakkına sahip olduğunu” ve “hiç kimsenin mülkiyetinden keyfi olarak yoksun bırakılamayacağını” öngörmektedir (Anonymous 2009, Lupala ve Chiwanga 2014). Kamulaştırma işlemlerinden etkilenen arazi ve bina sahiplerinin korunmasına yönelik birçok yasal düzenlemelere rağmen, arazi geliştirme için arazi gerekli olduğu zaman arazi edinim sürecinde; adaletsizlik, tazminat belirleme ve ödeme sorunları halen önemini korumaktadır (Lupala ve Chiwanga 2014, Ndjovu 2016, Makupa ve Alananga 2018).

Deneyimler, zorunlu arazi edinimi yolunun uygulandığı alanlarda, devletin zorunlu arazi edinimini uygulayan kurumları ile gayrimenkulleri kamulaştırılan toplum üyeleri arasında sıklıkla şikâyet, direniş, isyan ve bazen fiziksel çatışmaların yaşandığını göstermektedir (Magigi 2013, Makupa ve Alananga 2018, 2020). Ayrıca Tanzanya’da arazi geliştirme sürecinde; memnuniyetsizlik iddiaları, şeffaflık eksikliği, hesap verebilirlik, haksız tazminat talepleri, arazi edinimi için zayıf idari yapılar, programların planlara uygun şekilde hazırlanmaması ve PEK’lerin kayıplarını telafi etmek için projelere halkın katılımın sağlanmaması, devlet ve etkilenen insanlar arasındaki mülksüzleştirme iddiaları nedeniyle anlaşmazlıklar ve diğer alanlarda kapsayıcılığın yetersizliği ve arazi çatışmaları gibi sorunlarla karşılaşmaktadır (Kironde 2006, 2009, Kusiluka vd. 2011, Komu 2014, 2016, Lupala ve Chiwanga 2014, Ndjovu 2016).

Kigamboni modern şehir projesi, Kipungni, Kipawa havaalanı, Dar es Salaam’daki 40.000 parsel projesi, Kinyerezi-Kifuru enerji nakil hattı projesi, Dar es Salaam’daki Chasimba ve Kwembe bölgeleri arasındaki projeler (Kombe 2010, Lupala ve Chiwanga 2014, Kironde 2015), Chidachi’de kentsel genişleme, Msalato havaalanı inşaatı, Dodoma başkentindeki Njedengwa’da yatırım merkezinin kurulması (Lupala ve Chiwanga 2014) projelerinde arazileri kamulaştırılan birçok kişinin sosyal huzursuzluk ve ekonomik istikrarsızlık yaşadıkları bilinmektedir (Kombe 2010, Msangi 2011, Makupa ve Alananga 2020). Arazi edinim sürecinin iyileştirilmesi ve özellikle arazi değerlemede bilimsel esaslar ve uluslararası standartlara uygun işlem yapılmasının kentsel mekanda birçok ekonomik ve sosyal avantajları sağlayacağı gözden uzak tutulmamalıdır.

5.5.2 Arazi edinimi sürecinde değerlendirme yaklaşımlarının uygulamaları

Tanzanya’da arazi edinimi, esas olarak piyasa değeri altında gerçekleştirilen zorunlu satın alma kapsamında yukarıdan aşağıya yaklaşımla kamu ve proje geliştiricisi tarafından gerçekleştirilmektedir. Kamu altyapı hizmetleri veya arazi geliştirme için kamulaştırmaya yapılacak ise etkilenen kişilerin arazilerini kaybetmeleri nedeniyle piyasa değeri üzerinden işlem yapılması, değerlemenin ana belirleyici faktörüdür (Komu 2014). Ödenecek tazminat miktarı, arazinin ve yapıların değeri için nitelikli değerlendirme uzmanı tarafından belirlenmelidir (Anonymous 1999a).

Gelişmekte olan ülkelerin çoğu için, arazi piyasası işlemlerindeki etkinsizlik, rasyonel arazi geliştirme için sorunlar ve tıkanıklıklara neden olmaya devam etmekte ve bu durum bazen sürdürülebilir kentsel gelişme ve çevresel yaşam kalitelerine ulaşma sürecini de kötüleştirmektedir (Kitay 1985, Kironde 2000, 2010, Kombe ve Kreibich 2006, De Souza 2018). Arazi piyasası verimsizlikleri nedeniyle arazinin bekletilmesi ve satılmasının reddedilmesi durumlarında, arazi edinme sürecinin daha yüksek maliyetli olmasını ve rızaen arazi takasının imkânsız olmasına neden olmakta ve değerlendirme uygulamalarının daha da güçleşmesi kaçınılmaz olmaktadır (Kombe 2011, Msangi 2011, Komu 2014, Yoshino vd. 2018).

Tanzanya’da arazi edinimi ile ilgili diğer başlıca tartışılmalı konular; memnuniyetsizlikler, tazminat ve arazi ediniminden sonra ödemelerdeki gecikme, projeden etkilenen kişilerce tam ve adil bir şekilde yerine getirilmesinde yetersiz olarak algılanan haksız tazminat prosedürleridir. Ülkede arazi edinimine rehberlik eden Anayasanın, yasalar ve yönetmeliklerin ruhuna göre zamanında, tam ve adil tazminat ödenmesi zorunludur (Kombe 2010, Kusiluka vd. 2011, Msangi 2011, Komu 2014, Ndjovu 2016, Makupa ve Alananga 2020). Şikayetlerin çoğu, yerel toplulukların işlemlere sınırlı katılımına ve yetersiz ve haksız tazminat tespiti ve ödenmesine odaklanmıştır (Chiwanga 2014). Ödemelerin gecikmesi, zorunlu satın alma kapsamındaki projelerin çoğunda görülen ortak bir özelliktir (Lupala ve Chiwanga 2014, Ndjovu 2016). Pek çok ülkedeki kamulaştırma uygulamalarında, sadece projeden etkilenen kişilere tazminat ödemek için fonun sağlanması yeterli olmamakta, aynı zamanda hükümetin, projeden etkilenen kişilerin yerlerinden edilmesi karşılığı olarak ilave bütçeyi hazırlaması da gerekmektedir (Cernea 2008, Hong ve Brain 2012). Özellikle geliştirmekte olan ülkelerin birçoğu, finansal zorluklar nedeniyle zorunlu satın alma için finansal kaynak bulmada zorluklarla karşılaşmaktadırlar.

Tanzanya’da dahil olmak üzere geliştirmekte olan ülkelerin çoğunda kamulaştırma uygulamaları, sürdürülebilirlik hedefleri ile çelişen arazi geliştirme sürecinin adeta kısır döngü olarak adlandırılmasına yol açmaktadır. Çünkü insanları nereye yerleştireceklerine dair nihai yerleşim yeri statülerini dikkate almadan fiilen yaşadıkları mekanlardan zorunlu olarak veya istem dışı uzaklaştırırlar (Kitay 1985). Diğer yandan projeden

etkilenen kişilere ödenen tazminat miktarının azlığı, uygulamada sıklıkla karşılaşılan bir sorundur. Özellikle Tanzanya’da projeden etkilenen kişilerin çoğu, kadastro ve imar uygulamasına dahil edilen arazinin piyasa fiyatından nispeten daha düşük olan plansız ve kadastro çalışması yapılmamış ve/veya imar uygulaması görmemiş araziye edinmeye yönelmelerine neden olmaktadır (Lupala 2018, Kironde 2019, Makupa ve Alananga 2020). Literatürde, projeden etkilenen kişilerin sosyal sermayeleri gibi ortaya çıkan kayıpları geri kazanamayacağının farkına varmak için arazi edinimleri ile ilgili zorlukların azaltılmasına yönelik yaklaşım ve önlemlere ilişkin farklı görüşlerle de karşılaşılmaktadır (Türk 2007, 2008, 2010, Msangi 2011, Makupa ve Alananga 2018, 2020).

Tanzanya’nın demografik özellikleri ve insanların çeşitli nedenlerle şehirlere göç etmesi, sürdürülebilir şehirler ve sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme olanaklarının yakın zamanda sağlanamayacağını göstermektedir. Bu durumda büyüyen kentsel alanlardaki kadastro ve imar uygulaması yapılmış arazilere yönelik talebin artmasına, mevcut arazi yönetimi ve arazi geliştirme politikalarının yetersizlikleri nedeniyle zayıf altyapı düzenlerinin varlığına yol açacaktır (Lwasa 2010, Magigi 2013, Bah vd. 2018, Nuhu ve Kombe 2020).

5.6 Tanzanya’da Gayri Resmi Yerleşimlerdeki Gelişmeler

Ülkedeki kentsel arsalar ya da imar uygulaması yapılan arazilerin kentsel arazi gelişimine uygun arsa talebini karşılamada yetersiz kalması, arazinin fiyatının düşük olduğu ve altyapı tesislerinin bulunmadığı kentsel çeperlerde daha belirgin olarak gözlemlenen gayri resmi yerleşimlerin gelişmesine yol açmıştır (Gwaleba 2018, Kironde 2019, Nuhu ve Kombe 2020). Gayri resmi yerleşimlerin veya birbirinin yerine geçecek şekilde planlanmamış yerleşimlerin gelişimi, özel çıkarların kamu yararını geçersiz kılma eğiliminde olduğu ve özel arazilerin geliştirildiği, yine esas olarak kamu yararının koruyucusu olarak hükümetin temel kentsel arazi kullanım planlama rolünden ödün verdiği zamanda ortaya çıkmaktadır (Kitay 1985, Kombe 2010, Kironde 2019). Altyapı yatırımları ve kentsel araziye erişimi kendi yetkileri dahilinde sağlaması beklenen hükümet, bu konuda isteksiz ve verimsiz davranmakta ve sonuç olarak hükümet arazi ve

kentsel arazi gelişiminde sadece marjinal bir rol oynadığı gözlenmektedir (Kironde 2000, 2006).

Tanzanya’da yıllık %2,7’lik nüfus artışı ve %3’lük kentsel büyüme hızıyla, kentte gayri resmi yerleşim alanlarında ikamet eden nüfusun %80’e yükseleceği ve zamanla gayri resmi yerleşimin ciddi bir şekilde artacağı tahmin edilmektedir (Anonymous 2012c, Anonymous 2016d). Kentsel nüfusun büyük çoğunluğu, gayri resmi yerleşim yerlerinde veya plansız alanlarda yaşamakta olup, bunların çoğunluğunun yaşadıkları alanın/arsanın mülkiyetine esas herhangi bir yasal belgeye sahip olmadıkları görülmektedir (Kyessi 2014, Kusiluka ve Chiwambo 2018, Magina vd. 2020). Ancak 1999 tarihli 4 sayılı Arazi Kanunu ve 2007 tarihli 8 sayılı Şehir Planlama Kanunu’ndan anlaşıldığı üzere kamu otoriteleri gayri resmi yerleşimlerin farkında olmakla birlikte, bu tür yerleşimlerin tehlikeli bölgelerde olmaması ve yaşanabilir alanlarda yer alması gerektiğini de kabul etmektedir.

Kentlerde organik planlama dahilinde olmadan ve kendiliğinden gelişen yerleşimler, öncelikle bireylerin kendi otoriteleri altında yerleşimler geliştirerek özel çıkarları en üst düzeye yükselttiği düzensiz arazi piyasasını kontrol edememekten kaynaklanmaktadır. Özel çıkarların kamu çıkarlarının önüne geçmesi, herkes için faydası olan yollar, açık alanlar, oyun alanları, okullar ve hastaneler gibi kamu hizmetlerinin arzını zayıflatmaktadır (Kironde 2019). Sonuç olarak, elde edilen arazi kullanım deseni, arazi kullanım modellerinin uyumluluğunu bir noktada bırakıp ekonomik verimliliği dönüştürmede başarısız olmaktadır (Kironde 2019). Buna ilave olarak Tanzanya’daki kentsel yerleşimlerin çoğunda yerleşimlerin büyük kısmının planlanmamış yerleşim alanlarında gelişmekte ve yerleşimler yatay inşaat (horizontal development) şeklinde ortaya çıkmaktadır (Locke ve Henley 2016). Kayıt dışı yerleşimin gelişmesi bir yandan kamu hizmetleri ve altyapı hizmetlerinin arzı ile çelişirken, diğer yandan kentsel yerleşim yerlerinde yatay kentsel arazi gelişiminin yaygınlaşması, arazinin kıt ve yüksek maliyetli olmasına neden olmaktadır (Locke ve Henley 2016). Yatay arazi geliştirmede, mevcut kıt, kadastro ve imar uygulaması görmüş (resmi) parsellerin tam ve ekonomik olarak kullanılamaması, resmi kentsel arazi parsellerinin kıtlığı sorununu artırmaktadır. Mevzuatta imar parselleri üzerinde yapılaşma için belirli bir süre olmasına karşın, izleme

ve değerlendirme sisteminin yetersizliği ve spekülasyon eğilimlerinin varlığı nedeniyle sınırlı düzeydeki imar parsellerinin de etkin olarak gayrimenkul geliştirme sürecine alınamaması veya boş tutulması eğilimleri de önlenememektedir.

5.7 Resmi Arazi Piyasası İçin Altyapılı İmar Parseli Sağlamada Arazi Edinim Yöntemleri

Altyapılı imar parseli (*serviced plot*), farklı amaçlar için kullanılabilen ve bir kentsel alan içindeki resmi imar planlarına bağlı olarak konut veya rezidans, ticari-konut, endüstriyel, dini ve diğer tesisler için ayrılan arsa parçası olarak tanımlanabilir (Türk 2004). Kentsel arazi geliştirme veya imar uygulamasının yapılmasında, saha içi ve saha dışı hizmet alanları ve altyapı olanakları sağlanmaktadır (Türk 2004). İmar uygulama alanı (sahası) içinde sunulan hizmetler; yollar, drenaj, gaz, elektrik, açık alanlar, parklar, oyun alanları, meydanlar ve benzerlerini içermekte; saha dışı hizmetler arasında ise okullar, hastaneler, kanalizasyon sistemleri, yol izinleri, kamu tesisleri ve benzerleri yer almaktadır (Needham ve Verhage 1998 atıf yaparak Türk 2004). En hızlı kentsel büyüme ve nüfus artışı ile ilgilenen saha dışı ve saha içi arazilerin arzı, gelişmekte olan ülkelerdeki yerel ve merkezi yönetimlerin çoğu için zor bir duruma gelmiştir (Kitay 1985, Nuhu ve Kombe 2020).

Devlet müdahalesi, kentsel arazi arzı ile uğraşmada birçok zorluk ile karşı karşıya kalmıştır. Özel sektör bile talebi karşılamakta hala bazı zorluklarla karşılaşmaktadır. Tanzanya örneğinde, özel sektörün kentsel arazi arzı ve altyapı hizmetlerinin sağlanmasına müdahale etmesi ve mevcut talep açığını kapatarak kar elde etmesi için bazı sınırlamalar bulunmaktadır (Burra vd., 2019, Kasala ve Burra 2016). Bununla birlikte, birkaç özel firma kadastro çalışmaları için girişimde bulunmuş, ancak yetersiz tazminat bedelleri, ödemelerin gecikmesi, farkındalık eksikliği, siyasi müdahaleler ve arazi edinim prosedürlerindeki karmaşıklıklar gibi faktörler nedeniyle sorun hala büyük ölçüde varlığını korumaktadır (Kasala ve Burra 2016, Burra vd. 2019, Nuhu ve Kombe 2020).

Gelişmekte olan ülkelerde hükümetler, kentsel arazi gelişimine müdahil olarak gerekli görülen çeşitli politikaların oluşturulması, çeşitli araçların uygulanması ve

benimsenmesine öncülük etmiş ve bunlara dahil olmuştur. Sürdürülebilir kentsel arazi gelişiminin sağlanması için çeşitli yaklaşımlar uygulanmıştır. Arazi edinimi ve arazi geliştirmede, altyapılı arsaların tedariki ve kentsel büyüme talebinin karşılanması hedefine ulaşmak için farklı ülkelerde farklı politika yaklaşımları benimsenmiştir (Kitay 1985, Gerber vd. 2018). Bu yöntemler arasında; kamulaştırma, arazi düzenlemesi veya arazi toplulaştırma, rızaen satın alma (gönüllü arazi terki), trampa veya takas, el koyma, arazi bankacılığı (trust), satın alma seçenekleri veya önalım hakları gibi kamu-özel ve ortak girişim yaklaşımları yer almaktadır (Türk 2004, Alterman 2007, Muñoz 2016, Yoshino vd. 2018). Almanya, Hollanda, Japonya, Güney Kore, Tayvan, Tayland, Malezya, Hindistan, İsrail, Türkiye ve Çin gibi ülkeler ile diğer bazı ülkelerde, uygun kentsel arazi tedarik ve altyapı hizmetleri sağlamak için AYD yöntemleri ayrı ayrı veya diğer yaklaşımlarla birlikte kullanılmaktadır. Bununla birlikte, zorunlu arazi edinimi, yeniden yerleşim programları, düzenleme programları, doğaçlama gelişen kısa vadeli konut ruhsatları programları, gecekondu ıslah programları, toplum hizmetleri ve altyapı programları gibi yaklaşımlar hızlı bir çözüm olarak uygulanmış ve kentsel arazi geliştirme konusundaki kısa vadeli eylemler, kentleşme ve kentsel yayılmadan kaynaklanan zorlukları çözmede yetersiz kalmıştır (Türk 2008, Kironde 2015, Hong ve Brain 2012, Kombe 2010).

5.8 Kamulaştırma Yoluyla Arazi Edinimi ve Kentsel Arazi Yönetimi

Ülkede kentsel arazi geliştirme, yerel ve merkezi hükümetin her iki kademesinde eşit olarak yer almaktadır. Ülkede kentsel arazi geliştirme ve yönetimi araziyle ilgili çeşitli yasal araçlar ile yönetilmekte ve idare edilmektedir. Bu düzenlemeler; (i) 1999 tarihli ve 4 sayılı Arazi Kanunu, (ii) 2202 sayılı Arazi Edinme Kanunu, (iii) 2007 tarihli Kentsel Arazi Kullanım Planlaması Kanunu, (iv) 2002 tarihli Arazi Etüt Kanunu ve (v) 1982 tarihli Yerel Yönetimler (Kent Yönetimi) Kanunu'dur. Bu yasal düzenlemeler idare ve yönetim gibi kentsel ve arazi geliştirme sorumluluğunu hükümete vermiştir (Mussa 2016). Devlet, bu yasal çerçeve ve araçlar kapsamında şehirler, belediyeler, kasabalar ve ilçelerdeki her türlü kentsel arazi gelişimini planlamalı ve kontrol etmelidir. Arazi hükümetin elinde olmadığı için, arazi edinimi ve kentsel arazi gelişiminde arazi sahipleriyle ilgili konular, arazi gelişiminin başlatılması sırasında ön plana çıkmaktadır.

Ülkede 2001 yılından önce, 1967 tarihli Arazi Edinim Kanunu ve 1923 tarihli 3 sayılı Arazi Yönetmeliği uyarınca kentsel gelişme için ayrılan çıplak arazi veya yeşil alanların ediniminde; edinim maliyeti veya sadece arazi sahiplerinden arazi satın almada karşılık veya tazminat ödenmemiştir. Bu iki yasal belge ile çıplak arazinin edinimi (kuru mülkiyet) için tazminat ödenmesi gerekli görülmemiştir (Rwegasira 2012). Çıplak arazinin mülkiyeti devlete ait olduğu için onu kullanan kişiye arazi ediniminde tazminat ödenmesine gerek olmamaktadır. Çünkü arazi üzerinde hiçbir şey yapılmaması durumunda, arazi iyileştirme (veya üzerinde inşa edilen yapılar ve tesislerin) değerinin olmayacağı kabul edilmiştir. Tazminat sadece geliştirilmiş arazi ile henüz geliştirilmemiş olmakla birlikte üzerinde yapı ve tesis olan arazilerin sahiplerine ödenmiştir. Bu dönemde kentsel arazi geliştirme için arazi edinimi kolaydır, çünkü yeşil alanlar geliştirme ve kentsel genişleme için olgunlaşmış ve arazi edinimi için önemli bir maliyete katlanılması da gerekmemiştir.

Arazi geliştirme sırasında ve arazi ediniminden sonra, arazi geliştirme projesi talebinde bulunan kişilere, planlama ve etüt sonrasında arazinin bir kısmında kalma ve satın alma önceliği verilmiştir (Musa 2016, Msangi 2011). Ancak, Arazi Kanunu'nda yapılan değişiklikten sonra çıplak arazinin tespit edilen malikinin, kamu amaçları için arazi edinimi durumunda tazminat alması kabul edilmiştir. Çünkü kanun değişikliği çıplak arazinin bir değeri olduğunu kabul etmiştir (Msangi 2011, Akram 2015). Bu değişikliklerin ve arazi reformlarının ardından kentsel arazi geliştirme yeni bir şekil almıştır. Bundan sonra hükümetin kentsel arazi gelişimini idare etmesi ve yönetmesi, kentsel arazi gelişimi için kolay bir şekilde arazi edinmesi daha güç olmuştur. Zorunlu satın alma, arazi edinimi ve arazi sahiplerinden kentsel büyüme veya genişleme için uygun arazi elde etmenin tek yolu olarak varlığını korumuştur.

Tanzanya'da arazi geliştirme sürecinde, devlet mevcut yasal prosedürlere göre kamulaştırma veya zorunlu satın alma yöntemini uygulayarak kentsel arsa temini de dahil olmak üzere farklı amaçlarla arazi edinimi yapılabilmektedir (Komu 2014, 2016, Ndjovu 2016). Devlet, normal olarak gayrimenkul/arazi bankacılığı ve sosyal veya özel amaçlarla ve saha içi ve saha dışı hizmetlerin tamamını sağlamak için kamulaştırma yöntemini kullanmaktadır. Tanzanya'da kamulaştırma uygulamasının zorlukları ve sorunları çeşitli

çalışmalarda ortaya konulmuştur (Ndjovu 2003, 2016, Kombe 2010, Kusiluka vd. 2011, Msangi 2011, Komu 2014, 2016, Makupa ve Alananga 2018, 2020). Genel olarak zorunlu satın alma yönteminin uygulanmasındaki temel sorunlar; değer tespiti, tazminat memnuniyetsizliği, geçim kaynaklarının yetersizliği, sosyal ve ekonomik koruma önlemlerinin alınmaması ve tazminatın zamanında ödenmemesi olarak sıralanabilir. Çoğu zaman devlet, bütçe kısıtlamaları ve diğer sektörleri desteklemedeki bütçe açıkları nedeniyle tazminat ödeme konusunda büyük bir yükü karşı karşıya kalmaktadır. Diğer faktörlerin yanı sıra işlemeyen arazi piyasası ve zayıf arazi yönetimi nedeniyle fiyat farklılıkları, Tanzania’da gayri resmi işlemler ve kentsel yerleşimlerde ikili yapının ortaya çıkmasını teşvik etmiştir. Zorunlu satın alma ve arazi tahsis sisteminden kaynaklanan sorunlar ve zorluklar, arazi ve konut piyasası arzının zayıf işleyişine yol açmıştır.

5.9 Kentlerde Resmi ve Gayri Resmi Yerleşimlerin Varlığı - İkili Yapı (Dikotomi)

Ülkede resmi (yasal) ve gayri resmi (yasa olmayan) arazi ve yapısal geliştirme uygulaması için konut üretiminin yaygın olduğu ikili gayrimenkul geliştirme faaliyetleri görölmektedir. İkili arazi geliştirme faaliyetinin hem resmi, hem de geleneksel arazi mülkiyetinde paralel olarak işleminde farklı tarihsel nedenler vardır (Mushi 2012, Tenga 2015, Kironde 2009). Diğer yandan, kentsel arazi geliştirmede, arazi yasalarında sömürgeci dönemden sonra mevcut olan ikili yapı (dikotomi), özellikle kentsel saçak bölgelerinde ikili arazi tasarruf sistemine veya geleneksel arazi veya yarı geleneksel arazi mülkiyeti ile resmi veya yasal arazi mülkiyetinin bir arada bulunmasına yol açmaktadır (Mushi 2012, Tenga 2015, Kironde 2009, Kironde 2019).

Kentsel arazi gelişimindeki ikiliğin bir diğer nedeni de, hükümetin inşaat yapılabılır imar parseli sağlama hızının insanların talebine kıyasla daha düşük olmasıdır. Ancak ilgili kamu kurumları yetkilileri aracılığıyla kentsel arazi yöneticisi ve kentsel arazi gelişiminin denetleyicisi olmaya devam etmekte, kamu altyapısına ve kentsel arsa üretimine yatırım yapmak yerine düzenleme yapma eğilimindedir (Kusiluka ve Chiwambo 2018, Kironde 2019). Öte yandan, özel çıkarların geliştirilmesi kentsel arazi geliştirmede baskın bir konuma sahip olmakta, konut inşaatı ve arazi geliştiriminin farklı arazi sahipleri

tarafından bireysel olarak gerçekleştirildiği görülmektedir (Kyessi 1994, Kyessi ve Sekiete 2014, Kasala ve Burra 2016, Burra vd. 2019). Çoğu malik evlerini ve yerleşim yerlerini danışmanlık hizmetleri olmadan veya uygun planlama ve mimari proje hizmeti almadan geliştirme eğilimine sahiptir. Buna ek olarak, ülkedeki plansız yerleşimlerdeki gayrimenkul sahipliği, günümüzde daha önce sömürge döneminde bile bulunmayan yasal bir desteğe sahiptir. Daha çok kentsel alanda plansız yerleşimin (kentlerin %70'inden fazlasını oluşturan) yasal çerçeveye alınması çalışmaları, konut ruhsatına sahip olma veya düzenleme güvencesi ile gayrimenkullerin yasal sahipleri olarak tescil edilmelerine imkan vermiştir (Parsa vd. 2010, Kusiluka ve Chiwambo 2018).

Gecekondularda ve plansız alanlarda mevcut kaçak yapıların yıkılamaması ve gayri resmi yeni yerleşimlere izin verilmemesi yerine resmileştirilmesi gibi politikalarla gayri resmi yerleşimlerin yasal olarak kabul edilmesi, hukuk dışı kentsel gelişmelerin önünü açmıştır (Parsa vd. 2010, Kyessi ve Sekiete 2014, Anderson vd. 2020). Sonuç olarak, kayıt dışı arazi sahiplerinin çok az bir kısmı su ve elektrik gibi kamu hizmetlerine erişimi olan kalıcı yapılar geliştirmektedir (Anderson vd. 2020). Plansız alanlarda da, ana şebekeden kamu hizmetlerine erişimi olan yapılar bulunmakta ve bir şekilde ana şebekeden vergi mükellefi gibi yasadışı olarak hizmet alan yararlanıcılar gibi görülmelerine izin verilmektedir (Anderson vd. 2020). Ayrıca kentsel arazi geliştirme büyük zorluklarla karşılaştığı için gayri resmi yerleşimlerin sadece düşük gelir gruplarla sınırlı kalmadığı, orta ve üst gelir gruplarının da gayri resmi ve plansız bölgelerde yerleşimlere sahip oldukları dikkati çekmektedir (Kalabamu 1992, Kironde 2000, Iginla 2016, Bhanjee ve Zhang 2018).

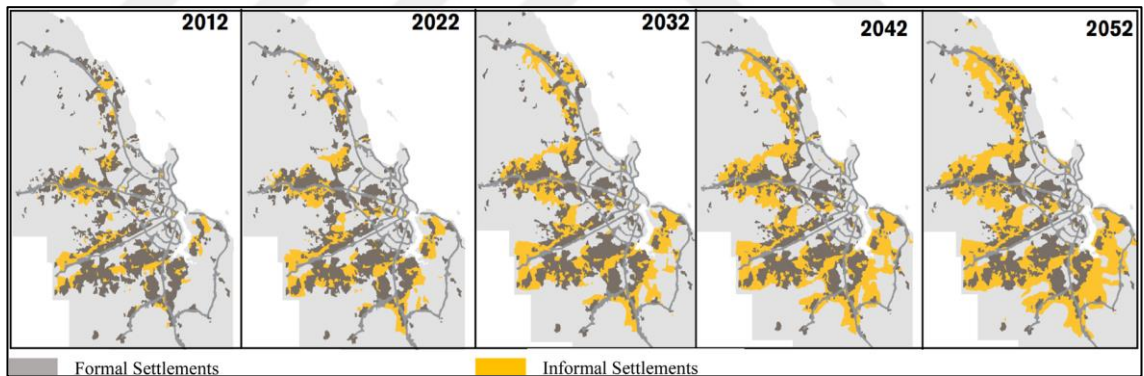
Devletin yerleşik bir sosyal konut politikası bulunmamakta ve resmi veya gayri resmi mülkiyet yoluyla arazi sahibi olduktan sonra yerleşim yerlerinde, konut üretimini sağlama rolünü arazi sahiplerine bırakmaktadır (Lupala 2015, Anderson vd. 2020, Mgina vd. 2020). Dünyada kentsel arsaların ve altyapı hizmetlerinin sağlanmasında özel sektörün önemli yeri bulunmaktadır. Özel sektörün varlığı, kentsel arsa ve altyapı hizmetlerinin sağlanmasındaki (örneğin Tanzania'da özel sektörün mevcut kentsel arsa talep açığını kapatarak kentsel arsa arzı ve altyapı hizmetlerinin sağlanmasına katkıda bulunması) rolüne rağmen, özel sektörün bu alanda ileri gitmesini kısıtlayan engeller de bulunmaktadır (Kasala ve Burra 2016, Burra vd. 2019). Bazı arazi kadastro ve imar

planlaması çalışmalarını yapan özel firmaların; arazi edinimi maliyetlerinin yüksekliği, finansal kaynak eksikliği, arazi değerleri veya tazminatların ödenmesinin gecikmesi, paydaşlarda yeterli duyarlılığın olmaması, siyasi müdahaleler ve arazi edinim prosedürlerindeki karmaşıklık gibi çeşitli faktörler ile arazi geliştirme sürecinde çok başarılı olamadıkları gözlenmektedir (Kasala ve Burra 2016, Burra vd. 2019, Nuhu ve Kombe 2020).

Yasa dışı (gayri resmi) yerleşim, uygun arazi geliştirme ve dağıtımını gerçekleştirmede arazi yönetiminin başarısızlığına neden olmaktadır. Diğer yandan barınma ihtiyaçlarını karşılama sorumluluğu bulunan arazi idaresi ve yönetimi kurumları da başarısız duruma düşmektedirler (Nuhu 2018, Kironde 2019). Tanzanya’da kentsel nüfusun %50 ila %75’i gayri resmi veya plansız yerleşim yerlerinde yaşamaktadırlar (Kyessi ve Sekiete 2014, Magembe-Mushi ve Lupala 2015). Kaçak konutun varlığı, zayıf altyapı kurulumları ve konut stoklarının kalitesiz olmasına yol açmaktadır. Bu nedenle sorunlu plansız yerleşim alanlarının yenilenmesi ve iyileştirilmesi işlerine öncelikle şehir içi merkezi alanlardan başlanması önem kazanmaktadır. Bu durumda imar girişimleri, özellikle kentsel imar için arazi ediniminin gerekli olduğu durumlarda, yasalara uygun olarak ödenmesi gereken tazminat tutarının artması gibi zorluklarla karşı karşıya kalınmaktadır.

Kentsel arazi geliştirmede araştırmacılar ve bilim insanları tarafından öngörülen kentsel arazi gelişiminin önündeki başlıca zorluklar; (i) tazminat miktarının düşük olması nedeniyle projeden etkilenen kişilerin memnuniyetsizliği (Komu 2014, Ndjovu 2016), (ii) tazminat tutarlarının ödemelerinde yetersizlik ve gecikmeler nedeniyle enflasyon etkisi altında yapılan ödeme tutarının düşük olması (Kombe 2010, Komu 2014, Lupala vd. 2014), (iii) arazi tazminatlarına yönelik yasal düzenlemelerin öngördüğü değeri karşılayacak finansal kaynaklardaki yetersizlik nedeniyle arazi sahiplerinin arazi parçalamaya ve kendi kendine geliştirmeye devam etmeleri (Locke ve Henley 2016), (iv) tazminat ödemesinden sonraki aşamada yaşanan sosyo-ekonomik zorluklar ve projeden etkilenen kişilerin yer değiştirme ve yeniden yerleşiminin üstesinden gelememe sorunları (Kironde 2015, Makupa ve Alananga 2018, 2020), (v) iyi yönetim eksikliği, (vi) yasal gerekliliklere uyulmaması ve arazi yönetimi ve idaresi makamlarındaki yolsuzluklar (Kironde 2009, Kombe 2010, Kironde 2015, Makupa vd. 2019) olarak sıralanmaktadır.

Yukarıdakilere ilave olarak saha çalışmalarının bulguları; tazminat ile sonuçlanan proje çözümleri veya kayıt dışı yerleşimlerin azaltılmasının hedeflendiği yeniden yerleşim eylem planları, yerinden edilmiş kişilerin aldıkları tazminat ile kendilerine uygun parselleri bulamamaları nedeniyle yeni gayri resmi yerleşimlerin nispeten daha uzak kentsel çeperlere yerleşmek için daha düşük fiyatlı arazi bulmayı seçtiklerini göstermektedir. Mevcut arazi edinimi ve arazi geliştirme çalışmalarının ortaya çıkardığı bu yapı, ülkenin büyük kentlerinde adeta süreklilik arz eden bir kısır döngüye yol açmıştır (Mugisha-Mushi 2011, Lupala vd. 2014, Kironde 2015, Mugisha-Mushi vd. 2015). Arazi karaborsasının varlığı, arazi sahipleri tarafından arazinin parçalanması (veya arazinin alt bölümlere ayrılması) ve konut amaçlı arazi arayan diğer alıcılara satılması, arazi sahipleri tarafından operasyonel hale getirilen kamu arazi geliştirmenin gayri resmi olarak piyasalaştırılması gibi nedenler sürdürülebilir kentsel arazi gelişimine engel olmakta ve bu da ikili kentsel yerleşimin (dikotomi) ortaya çıkmasına imkan vermektedir (Kombe 1994, Briggs ve Mwamfupe 1999, Kironde 2000, Mercer 2017, Bhanjee ve Zhang 2018, Nuhu ve Kombe 2020) (Şekil 5.4).



Şekil. 5.4 Dar es Salaam'da resmi ve gayri resmi yerleşimlerin gelişimi (2012-2052) (www.rescue.org (n.d.))

Gayri resmi yerleşimlerin yasal olarak tanınması, iyileştirme, düzenleme ve her türlü doğaçlama yaklaşımlar gibi kentleşme çözümleri, özellikle sürdürülebilir kentsel arazi ve şehir gelişimi için eşit altyapıya ve uygun kentsel arsa arzına yönelik uzun vadeli çözümler için çekici gelmemektedir. Kentsel arazi gelişimi için bu kendiliğinden oluşan yapı ve kısa vadeli politika çözümlerinin temel nedeni, genel arazi meclisi ve şehir planlamasında çalışan yetkililerin kentsel arazi taleplerini karşılayamamasıdır. Dışlanmışlığa karşı köklü çözüm olarak görülen gayri resmi yerleşim uygulamaları,

kentleşme sorunlarının uzun vadeli çözümünü engellemekte ve kısır bir döngüye girilerek sorunun daha da büyümesine neden olmaktadır. Sürdürülebilir arazi ve kentsel gelişmenin uzun vadedeki tek çözüm yolu, gelişmekte olan ülkelerdeki büyüyen şehirlerde ortaya çıkan zorluklara karşı arazi geliştirme yaklaşımlarına uygun politikaların tespiti ve finansal kaynakları belirlemektir.

5.10 Planlanmamış veya Gayri Resmi Yerleşimlere Yönelik Düzeltici İşlemler

Tanzanya’da dahil olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde, altyapılı imar parseli arz yetersizliği, yetersiz katılım ve düşük ve orta gelirli gruplar gibi marjinal grupların yasal arazi piyasasına katılmalarının sağlanamaması gibi ortak zorluklarla karşı karşıya kalınmaktadır (Watson 2009, Magigi ve Drescher 2010, Msangi 2011, Tenga 2015, Gwaleba ve Masum 2018, Kironde 2019). Kentsel büyüme baskısı altında ve altyapı sorunlarını barındıran kent çeperinde yer alan hem yerleşik alanlarda, hem de yeni geliştirilen alanlarda (greenfield) karşılaşılan zorluklar, devletin kararlı politika müdahalesini gerektirmektedir (Kitay 1985, Kironde 2000).

Ülkede kentsel arazi gelişiminin evrimi, bağımsızlıktan bu yana farklı modeller denenerek gelişim göstermiştir. Kentsel arazi geliştirme; mali yetersizlikler, arazi çatışmaları ve kentsel yayılmanın gelişmesi, arazi kullanım güvenliğinin/tasarruf hakkının zayıf olması gibi zorluklarla yüzleşerek gelişmiştir (Nuhu 2008, Gwaleba ve Masum 2018). Kentsel arazi altyapılarının yetersizliği, gayri resmi yerleşimler ve altyapılı arsaların azlığı sorununa farklı stratejilerle yaklaşmıştır (Lugoe 2008, Kironde 2009, Kyessi 2014, Kironde 2019). Uygun kentsel yerleşimi geliştirmek için kentsel arazi kullanım planı ve arazi edinimi için uygun çözümler bulmaya yönelik çabalar çeşitli stratejiler kullanılarak gerçekleştirilmiştir (Watson 2009). Bütün kentsel çevrelerde gelişme olasılığı daha yüksek olan şehirler arasındaki plansız ve gayri resmi yerleşimin ele alınması ile çeşitli politika eylemleri ve düzenleyici yaklaşımlar uygulanmıştır (Parsa vd. 2010, Gwaleba ve Masum 2018, Nuhu 2018). Bağımsızlığın kazanılmasından hemen sonra yetkililer ve politikacılar, özellikle “Darüsselam” ve “Mwanza” gibi şehirlerdeki kentleşme oranındaki büyümeye karşı gayri resmi yerleşimde de devam eden büyüme oranıyla başa çıkmak için özel eylemler başlatmıştır (Burra vd. 2019). Bu doğrultuda

Master Plan'a aykırı olan her türlü yapılaşmayı önlemeyi ve mevcut gecekonduları azaltmak amacıyla daha sonraki kamulaştırmalarda ödenecek tazminatlardan kurtulmak için daha en baştan her türlü gecekondu yerleşiminin gelişmesini önlemeyi amaçlamışlardır (Kironde 2019). Ancak, kayıt dışı yerleşimi tanıyan 1978 Master Planı'ndan sonra önlemler uygulanamamış ve gecekondu alanları içindeki tüm alanlar yerleşim alanı olarak kabul edilmiştir (Armstrong 1987 atıf yaparak Kironde 2019).

Bağımsızlıktan hemen sonra Dar es Salaam'da uygulanan master planda aşağıda belirtilen farklı stratejilerin mevcut olduğu görülmektedir: Plansız ya da gayri resmi yerleşim iyileştirme programları, altyapı iyileştirme programları, Plansız Kentsel Yerleşimlerin Düzenlenmesi Programı, Mülkiyet ve İşletme Formalizasyon Programı (MKURABITA) ve Plansız Yerleşimlerin Düzenlenmesi ve Önlenmesi Ulusal Programı (Kusiluka ve Chiwambo 2018, Kironde 2019). Bütün bu girişimler farklı amaçlarla uygulanmıştır. Bu girişimlerin bazıları ölü sermaye olarak görülen plansız yerleşimleri tapu ve tescil belgelerinin sağlanması yoluyla canlı sermayeye dönüştürmeyi ve geliştirmeyi amaçlarken, diğerleri altyapı hizmetlerinin (yollar, su ve kanalizasyon sistemi, sokak aydınlatması, açık alanlar, yağmur suyu şebekeleri ve drenajları gibi) sağlanması yoluyla yaşam standartlarını iyileştirerek yalnızca plansız yerleşimleri dönüştürmeye odaklanmıştır. Bu iyileştirici eylemler çok yüksek maliyetli olduğundan ve 2016 yılında kentsel planlama ve kadastro çalışmalarındaki maliyetlerden kaçınmak amacıyla devlet tarafından gayri resmi yerleşimlerde bir düzenleme programı başlatılmıştır (Namangaya ve Mushi 2019). Bu programda, düzensiz ya da plansız yerleşimleri dönüştürme ve arazi tasarruf hakkı güvenliğini, yollar, yağmur suyu şebekeleri, su ve kanalizasyon sistemleri ile benzeri altyapı hizmetlerini artırarak düzenli hale getirme süreci olmuştur (Magigi ve Majani 2006, Kironde 2019, Magembe-Mushi ve Lupala 2021). Diğer bir deyişle, düzenli hale getirme programı, gayri resmi yerleşim yerlerinde bulunan mülkleri yasallaştırmak, mülkiyet güvencesi sağlamak ve arazi sahiplerinin teminat olarak varlıkları aracılığıyla finansal kurumlardan kredi alabilmelerini sağlamak amacıyla başlatılmıştır (Kusiluka ve Chiwambo 2018, Kironde 2019). Bu program (land regularisation program) ile öncelikle arazi tasarruf hakları güvence altına alınmakta ve daha sonra altyapı hizmetleri ve kamu tesislerinin yapımı gerçekleştirilmekte program öncesi arazi sahipliği de korunmuş olmaktadır (Kironde 2019). Buna ek olarak, düzenleme programı sadece plansız

yerleşimlerde gerçekleştirilmiştir (Kusiluka ve Chiwambo 2018, Zakayo vd. 2018, Kironde 2019, Wakongere ve Alananga, 2020). Ancak Tanzania'daki düzenli hale getirme sürecinin reaktif ve geçici bir strateji olduğu gözlemlenmiştir.

Ülkede ayrıca 1995 tarihinde Ulusal Arazi Politikası, arazi haklarının tanınması ve tescil edilmesi için plansız yerleşim bölgelerinde bulunan bütün sakinlere yönelik hükümler içermektedir (URT 1995). Bu arazi politikası, tehlikeli olmayan gayri resmi yerleşim yerlerine temel altyapı tesislerinin sağlanması yoluyla gayri resmi yerleşimlerin iyileştirilmesi yerine yıkılmaması veya korunmasını teşvik etmektedir (Kusiluka ve Chiwambo 2018, Kironde 2019). İlave olarak, kentsel alanlardaki gayri resmi yerleşimlerin iyileştirilmesi konusu, nüfus artışına neden olan yüksek doğum oranı ve kırdan kente göçün bir sonucu olarak 2000 tarihli Ulusal İnsan Yerleşimlerini Geliştirme Politikası ile tanınmıştır. Bu politikada; “planlanmamış ve hizmet verilmeyen yerleşimler, kamu kurumları ile toplum temelli kuruluşlar (Community Based Organisations) ve sivil toplum kuruluşları aracılığıyla geliştirilecektir” vurgusu yapılmaktadır (Anonymous 2000).

Plansız yerleşimi sona erdirmeye çabaları, sadece gayrimenkullerin tanınması ve düzenlenmesi açısından değil, aynı zamanda bu düzenli hale getirilmiş gayrimenkullerin finansal kurumlar nezdinde nasıl resmileştirilebileceği ve teminat olarak kabul edilebileceği konusuna da etki etmektedir (Kusiluka ve Chiwambo 2018). Süreç, yasal ücretlerin ödenmesinden sonra imar planlama, kadastro çalışmaları ve tapu kayıt işlemlerini içermektedir (Kusiluka ve Chiwambo 2018). Tanzania'da; Plansız Kentsel Yerleşimler Düzenleme Programı, Mülkiyet ve İşletme Formalizasyon Programı (MKURABITA) ve Plansız Yerleşimlerin Düzenlenmesi ve Önlenmesi Ulusal Programı gibi yaklaşımlar plansız yerleşimlerin hızla artmasının etkileri olarak kayıt dışı yerleşimin düzenlenmesi konusundaki endişeleri gündeme getirmektedir (Kusiluka ve Chiwambo, 2018, Kyessi 2018, Gwaleba ve Masum 2018, Kironde 2019, Andreasen vd. 2020).

Düzenleme ve teorik perspektif fikri, Perulu ekonomist “De Soto”nun (2000) kitabından ilham almaktadır. Aynı kitapta, kayıt dışı yerleşimin önemli ölçüde düzenli hale getirilmesinin, kayıtsız hakların yani hukuk dışı ekonominin kayıtlı ekonomiye

bağlanması ve iyi tanınması durumunda kentsel ekonomi üzerinde daha büyük bir etkisi olabileceği vurgulanmıştır. Bu fikrin etrafında dönen kavram, ölü sermayeyi canlı sermayeye veya likit sermayeye dönüştürmekte ve yoksulluk etkisini azaltmaktır (De Soto 2000). Gayrimenkulün yasallaştırılması ve kredi teminatı olarak gösterilmesi için gayrimenkulün tescili yapılmakta ve kamusal tesisler için gerekli olan sınırlı terkler bedelsiz olarak yapılarak arazi düzenlemesi işlemleri tamamlanmakta ve sonuç olarak gayrimenkulün vergilenmesi ve kamunun vergi gelirlerinin artması şeklinde çeşitli faydaları da sağlaması beklenmektedir (Kusiluka ve Chiwambo 2018, Mgina vd. 2020).

Kentlerde gayri resmi yerleşimlerin yasal olarak tanınmasıyla birlikte iyileştirme, düzenleme ve her türlü doğaçlama yaklaşımı gibi kentleşme çözümleri, özellikle sürdürülebilir kentsel arazi gelişimi için eşit altyapıya ve uygun kentsel arsa arzına sahip olmak için uzun vadeli çözümleri üretememiştir. Kentsel arazi gelişime sürecine yönelik kendiliğinden (spontane) oluşan ve kısa vadeli politika çözümlerinin temel nedeni; kentsel arazi yönetimi yetkililerinin kentsel arazi taleplerini karşılamada başarısız olmasına neden olan geleneksel arazi düzenleme ve kentsel planlama yaklaşımlarıdır. Sadece gayri resmi ya da plansız arazi geliştirme ile uğraşmak mevcut kentsel arazi geliştirme sorununa uzun vadeli bir çözüm getirmeyecektir. Sürdürülebilir arazi yönetimi ve kentsel gelişmeyi sağlamanın tek yolu, uzun vadeli çözümler ortaya koymak ve geliştirmekte olan ülkelerdeki büyüyen şehirlerin ortaya çıkan zorluklarına hizmet eden yenilikçi arazi geliştirme yaklaşımlarına yatırım yapmak olacaktır. Farklı çalışmalar, kentsel arazi edinimi için finansal istikrara sahip olmadan, kentsel arazi gelişimini güçlendirebilecek entegre yaklaşımlara ihtiyaç olduğunu ortaya koymuştur (Parsa vd. 2011, Lozano-Gracia 2013). Ancak kentsel arazi geliştirme yaklaşım ve stratejilerinde entegre yaklaşım ve dinamizm seçeneği, kentsel arazi geliştirme hızını etkileme seçeneğine sahip bulunmamaktadır (Watson 2009, Gwaleba ve Masum 2018).

6. SAHA ÇALIŞMASI SONUÇLARININ ANALİZİ VE TARTIŞMA

6.1 Saha Çalışmasının Kapsamı

Saha (alan) çalışmasından elde edilen veriler yüzyüze görüşme tekniği kullanılarak uygulanan anketler ve uzman görüşlerinden elde edilmiştir. Bu çerçevede projeden etkilenen kişiler olarak; parlamento üyeleri, arazi idarecileri, arazi geliştirme projelerinde yer almış uzmanlar, avukatlar, akademisyenler, plancılar, mimarlar, gayrimenkul danışmanları ve geliştiriciler, değerlendirme uzmanları ve yerel idarecilerin görüşleri alınmıştır. Sahada gerçekleştirilen ve çevrimçi (online) gerçekleştirilen görüşmeler 01.11.2021 ve 20.01.2022 tarihleri arasında yapılmıştır. Yüzyüze görüşme ve anket ile katılımcıların demografik, sosyal ve ekonomik özellikleri, maliklerin arazi edinimi ve geliştirme sürecine yaklaşımları ve olumsuz etkilere ilişkin görüşleri toplanmıştır.

Önceki araştırmaların sonuçları ve idari verilerin birlikte değerlendirilmesi yoluyla elde edilen bulguların, saha çalışmaları sonuçları ile teyit edilmesi için ülkenin iki kentinde arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmaları ile arazi geliştirme projelerinin etkilerinin katılımcı bir yaklaşımla değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu aşamada temel olarak arazi edinimi ve kamulaştırma yoluyla arazi edinimi süreçlerinde planlama ve geliştirmenin sosyo-ekonomik boyutu, mekansal adalet, katılımcılık ve maliyet-etkinlik sonuçlarına odaklanmıştır. Geleneksel arazi geliştirme yaklaşımları analiz edilerek Tanzanya'nın hızla büyüyen kentsel alanlarında yeniden arazi düzenleme yaklaşımının uygulanabilirliği ortaya konulmuştur.

Tanzanya'nın büyük şehirlerinden biri olan Dar es Salaam Şehri'nde üç bölge stratejik olarak seçilmiştir (Temeke, Kimara ve Kigamboni) ve araştırma çalışmasını çeşitlendirmek için Tanzanya'nın bir sonraki ve hızlı kentleşen şehri olan Mwanza'nın Ilemela bölgesindeki katılımcılara da anket uygulanmıştır (Çizelge 6.1). Araştırma metodolojisinin geliştirilmesi ve planlama aşamasında katılması öngörülen kişilerin %70,29'u ile görüşme ve anket yapılabilmektedir. Saha çalışması için seçilen zamanın Covid19 pandemisi dönemine rastgelmesi, saha çalışması için öngörülen sürenin sınırlı olması ve kısıtlı saha çalışması bütçesi gibi nedenlerle öngörülen kişilerin tamamı ile

görüşme yapılamamıştır. Bununla birlikte görüşme yapılan grubun sayısı ve öngörülen kişi sayısına oranının bu çalışma için yeterli olduğu gözlenmiştir.

Çizelge 6.1 Saha çalışmasında planlanan anket sayısı ve katılım düzeyleri

Şehir	Belediye	Anket Sayısı	Projenin kapsamı	Katılımcı Sayısı	Cevaplandırılma Yüzdesi (%)
Darüsselam	Temeke	70	Dar es Salaam Büyükşehir Kalkınma Projesi (DMDP), arazi ve altyapı geliştirme çalışmaları	59	84
	Kigamboni	50	Arazi yatırımı, uydu şehir ve yerleşim geliştirme çalışmaları	13	26
	Kimara	60	Yol ve yerleşim yerleri genişlemesi	43	72
Mwanza	Ilemela	70	Yerleşim geliştirme, düzenleme ve resmileştirme projeleri	58	83
Çevrimiçi (internet üzerinden)	Çeşitli katılımcı	100	Uzmanlar ve arazi profesyonelleri, gayrimenkul sektörü çalışanları, akademisyenler ve karar vericiler	72	72
Toplam		350		246	70,29

6.2 Katılımcıların Demografik Özellikleri

Saha çalışması kapsamında görüşülen kişilerin cinsiyet dağılımının (erkek ve kadın katılımcı sayısının) eşit olduğu görülmektedir. Bununla birlikte erkek ve kadın katılımcılardan 34 ile 43 yaş aralığında bulunanların katılım düzeyleri daha yüksek olduğu görülmektedir. Sonuçlara göre katılımcıların eğitim düzeyi ele alındığında; katılımcıların %34'ünün lisans, %23'ünün ilkokul, %13,4'ünün lisansüstü ve %7'sinin önlisans seviyesinde eğitime sahip oldukları görülmüştür. Katılımcıların %49,2'sinin serbest meslek sahibi veya girişimci olduğu, %24'ünün kamu sektöründe çalıştığı ve %20'sinin özel sektörde çalıştığı tespit edilmiştir. Görüşülen kişilerin % 4,5'i işsiz ve % 2,8'i emekli kişilerden oluşmaktadır (Çizelge 6.2). Saha çalışmaları kapsamında görüşülen kişilerin toplumun hemen hemen bütün kesimlerinden olduğu ve bütün toplum kesimlerinin görüş ve değerlendirmelerinin saha çalışması bulgularına katılmış olduğu ve bunun da katılımcı bir yaklaşımla AYD uygulamaları modellerinin geliştirilmesi açısından özel önem taşımaktadır.

Çizelge 6.2 Anketi cevaplayan katılımcıların demografik özellikleri

Cinsiyet			Eğitim Düzeyi			Mesleği		
Yaş Grubu	Kadın	Erkek	En Son Mezun Olduğu Okul	Sayı (Adet)	Oran (%)	İşyerinin Niteliği	Sayı (Adet)	Oran (%)
24-33	44	12	İlkokul	56	22,8	Kendi işinde çalışan	121	49,2
34-43	41	55	Lise/ortaokul	58	23,6	Kamu/Devlet sektörü	59	24
44-53	19	32	Kolej	16	6,5	Özel sektör çalışanlar	48	19,5
54-63	9	15	Lisans	83	33,7	Emekli ve daziler	7	2,8
64-73	10	9	Lisans üstü	33	13,4	İşsizler	11	4,5
Toplam	123	123		246	100,0		246	100,0

Saha çalışması aşamasında hem projeden etkilenen arazi kullanıcıları, hem de ilgili bütün paydaşların görüşlerinin alınması ve katılımcı bir yaklaşımla mevcut durum analizi ve sorun tespiti yapılması ve makul çözümlerin geliştirilmesine özen gösterilmiştir. Bunlara ilave olarak anahtar uzman (key informant) olarak tespit edilen aşağıdaki kişiler ile derinliğine görüşme yapılmış ve politika geliştirme sürecinde önerileri dikkate alınmıştır (Çizelge 6.3).

Çizelge 6.3 Görüşme yapılan katılımcıların meslekleri

Adet	Meslek Mensupları / Kategorileri	Görüşülen Kişi Sayısı
1	Eski Arazi Komiseri	2
2	Gayrimenkul Danışmanı ve Arazi Geliştirme Uzmanı	1
3	Şehir Planlama ve Arazi Geliştirme Uzmanı	2
4	Parlamento Üyeleri/Milletvekilleri	2
5	Yetkili Arazi Memurları	2
6	Değerleme Uzmanları	2
7	Arazi Memuru	2
8	Harita Mühendisi	2
Toplam		15

Katılımcıların çoğunluğunun aylık ortalama gelir düzeylerinin 250.000 Tanzanya Şilini-Tsh. (01.11.2021 tarihinde 1 USD = 2.293,46 Tsh ve 1TL=239,16 Tsh) ve altında olduğu belirlenmiştir. Bu gelir grubundaki kişiler, herhangi bir araziye sahip olmayan ve araziye kısmen yasal olarak sahip olanlardan oluşmakta olup, bunlar toplam katılımcıların %29,70'ini oluşturmaktadır. Aylık geliri 550.001-1.000.000Tshs arasında olan katılımcılar, katılımcıların %28,00'ini, 250.001-550.000 Tshs arasında olan kişiler %21,50'sini ve 1.000.000 Tshs üzerinde gelir elde edenler tüm katılımcıların %20'sini oluşturmaktadır. Sonuç olarak yüksek gelir grubunun daha fazla planlı arsaya sahip olduğu görülmektedir (Çizelge 6.4).

Çizelge 6.4 Gelir düzeyi ve arazi sahipliği karşılaştırmaları

Gelir Grupları (Tsh)	Tapu senedi / kullanım hakkı	Sözleşme belgesi	Hiçbir belgesi olmayan	Teklif mektubu	Yerleşim izin belgesi	Toplam Sayı	Toplam Oranı (%)
250.000 ve altı	16	25	15	2	15	73	29,70
250.001-550.000	14	10	12	5	12	53	21,50
550.001-1,000,000	28	14	7	2	18	69	28,00
1.000.000'den fazla	33	7	2	2	7	51	20,70
Toplam	91	56	36	11	52	246	100,00

Görüşülen kişilerin % 37,00'si tapu senedi veya kullanım hakkı sahibi (91/246), % 22,76'sı sözleşme belgesi sahibi, % 21,14'ü yerleşim izin belgesi sahibi ve % 4,70'i teklif mektubu sahibi olmasına karşın, görüşülenlerin % 14,63'ü hiçbir geçerli belge sahibi olmadan arazi üzerinden fiilen ikamet ettiğini belirtmiştir (Çizelge 6.4). Zorunlu arazi edinimi ve kamulaştırma uygulaması yoluyla zaten yetersiz arazi varlığı olan, küçük arazi sahipleri veya düşük gelirli kişilerden daha varlıklı bireylere transfer edilmesi söz konusu olmakta ve bu durum mülksüzleştirme (land dispossession) sorununu ortaya çıkarmaktadır. Buna ilave olarak anılan uygulama, arazi çatışmaları ve gayri resmi yerleşimlerin artmasına neden olmaktadır.

6.3 Kentleşme, Arazi Edinimi ve Arazi Mülkiyetinin Dayanakları

Genel arazi, kentsel sınırlar içinde bulunan, kırsal veya rezerv arazi¹⁹ varlığı kapsamına girmeyen tüm arazi olarak tanımlanmaktadır. Tanzanya'nın kentsel gelişme ve büyüme alanlarında, 1999 tarihli 4 sayılı Arazi Kanunu uyarınca yasal olarak tanımlanmış en önemli arazi kategorisi genel arazidir. Bununla birlikte, resmi ve gayri resmi arazi kategorilerinin bir arada bulunduğu ve arazi sahiplerinin yasal olarak tanındığı durumlar da bulunmaktadır.

1999 tarihli 4 sayılı Arazi Kanununa göre arazi kullanım planına bağlı olarak 33, 66 veya 99 yıl kiralama süresi içinde arazi sahibi olmanın kanıtı olarak; tapu senedi veya kullanım hakkı sertifikası (*certificate right of occupancy*), arazi kullanım hakkı belgesi olarak verilmektedir. İkinci olarak, teklif mektubu (*letter of offer*), 1999 tarihli 4 ve 5 sayılı Arazi

¹⁹ 4 sayılı 1999 Arazi Kanunu'na göre rezerv arazi, bütün koruma alanları ile doğal alanları tanımlamaktadır.

Kanunu yürürlüğe girmeden önce araziye sahip olanlar için kullanım hakkı sertifikası veya tapu senedine eşdeğer olarak kabul edilmektedir. Yerleşim izin belgesi (*residential licence*) ise arazi sahibi olma hakkıdır, ancak arazi kullanım planı veya arazi kadastro (veya arazi etüdü - land survey) olmayan, iyi planlanmamış veya işgal edilmemiş alanlar için verilmektedir. Yerleşim izin belgesi, en fazla 5 yıl süre ile kullanım hakkı tanıdığı için “türev kullanım hakkı”²⁰ olarak bilinmektedir. Sözleşme belgesi (*contract paper*) ise, düzenlenmiş ve resmileştirilmiş araziler için satış sözleşmesi niteliği taşımamakta ve plansız araziye sahip olmanın bir göstergesi olarak kullanılmaktadır. Sözleşme belgesi, 1999 tarihli 4 veya 5 sayılı Arazi Kanununda yasal olarak belirtilmemesine rağmen, yerel idare tarafından arazi satın alındığında yasal olmayan arazi işlem belgesi olarak verilmektedir.

Anket sonuçlarına göre araziye sahipliği katılımcıların %37’sinde tapu senedi veya kullanım hakkı, %23’ünde sözleşme belgesi, %21’inde yerleşim izin belgesi, %4,5’inde teklif mektupları ile belgelendirilmekte ve gelişmiş ülkelerde olduğu gibi kadastro ve tapu sicili sisteminin henüz tesis edilemediği gözlenmektedir. Kent çephelelerinde görüşülen kişilerin %15’lik kısımda yasal olarak mülkiyeti kanıtlayacak belgenin olmaması, gayri resmi yerleşimlerin potansiyelini göstermesi bakımından önemli görülmektedir (Çizelge 6.5). Arazi sahipliğine ilişkin belgelere sahip olmalarına rağmen, arazi sahiplerinin çoğunun mevzuata uygun olmayan şekilde veya yasadışı olarak arazi sahibi oldukları görülmüştür. Bu durum; devletin ve özel sektör firmalarının kentsel arazi arzı ve altyapı hizmetlerine olan talebi karşılayamamasına neden olmaktadır. Saha çalışması sonuçları, sözleşme belgesine (%22,8) ve yerleşim izin belgesine (%21,1) sahip olanlar da dahil olmak üzere toplam %43,8’den fazlasının yasal olarak kentsel arazi geliştirme planına ve arazi mülkiyeti standartlarına uymadığını göstermiştir. Bunların çoğu, özellikle de yerleşim izin belgesine sahip olanlar, altyapı hizmetleri ile teminat ve krediye erişim için mülkiyet belgesine sahiptir. Yerleşim izin belgeleri, kayıt dışı yerleşimlerde düzenleme ve resmileştirme (kayıt altına alınma) süreci sonrası arazi mülkiyeti için yasal kanıt olarak kullanılabilir.

²⁰ Arazi kullanım hakkı sertifikası gibi arazi üzerinde kullanma ve faydalanma hakkı verir, ama kullanım sertifikası gibi geniş yetki vermemektedir.

Çizelge 6.5 Mülkiyet durumları ve arazi edinim yöntemlerinin dağılımı

Mülkiyet Durumu	Sayı (Adet)	Oran (%)	Arazi Edinme Şekilleri	Sayı (Adet)	Oran (%)
Tapu senedi / kullanım hakkı	91	36,9	Transfer veya satın alma	159	64,60
Teklif mektup belgesi	11	4,5	Miras	42	17,10
Yerleşim izin belgesi	52	21,1	Kiralama veya sözleşme	15	6,10
Sözleşme belgesi	56	24,8	Satın alma	30	12,20
Hiçbir belgesinin olmaması	36	14,6	Uygulanamaz	-	-
Toplam	246	100,0	Toplam	246	100,00

Görüşmeye katılanlara, arazisi olup olmadığı sorulduğunda, görüşülen 246 katılımcıdan 210'u arazi sahibi olduğunu beyan etmiştir. Arazisi olduğunu belirten 210 katılımcının 91'i (%36,9) tapu senedi veya kullanım hakkı, 11'i (%4,5) teklif mektup belgesi, 52'si (%21,1) yerleşim izin belgesi ve 56'sı (%22,8) sözleşme belgesi ile arazi sahibi olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların 36'sının (%14,6) ise arazisi bulunmamakta (Çizelge 6.5) olup, kentsel alanda arazisiz ve evsizlerin (landlessness) hassas gruplar olarak ele alınması ve geçim restorasyonu projeleri hazırlanarak öncelikle bu gruptaki kişilerin söz konusu projelerden yararlanmalarının sağlanması zorunlu görülmektedir.

6.4.1 Hanehalkı büyüklüğü ve arazi kullanım hakkı

Anket uygulanan kişilerin yerleşimlerine göre dağılımı, hanehalkı kişi sayısı ve mülkiyet durumu ile birlikte incelenmiştir. Saha çalışması sonuçlarına göre katılımcıların %36,6'sının 10 yıldan daha uzun süreden bu yana aynı bölgede yaşadığı, araştırma sırasında 1 yıldan daha az süre ile bölgede yaşayanların oranı 246 katılımcının %5'ini oluşturduğu dikkati çekmektedir. Hanehalkı sayısının 1 ve 3 kişi ile 4 kişi ve üzeri olarak sınıflandırılmış olup, 4 kişi ve üzere bireylerin yaşadığı hanelerin sayısı aritmetik bir artış göstererek diğer hane gruplarına kıyasla daha yüksek düzeyde bulunmaktadır. Katılımcıların çoğunun (%58,1'inin) 4 kişiden fazla hanehalkı sayısına sahip olduğu, %26,4'ünün 3 kişilik hanede olduğu, %9,8'inin 2 kişilik haneye sahip olduğu ve %5,6'sının diğerlerine göre daha az 1 kişilik hanesinin olduğu görülmektedir (Çizelge 6.6). Kent çepherlerindeki hanelerde ortalama 4,5-5 kişinin yaşadığı ve hane büyüklüğünün nispeten yüksek olduğu görülmektedir.

Çizelge 6.6 Hanelerin aynı mahalle ikamet süreleri ve hanehalkı sayıları

İkamet süresi	Sayı (Adet)	Oran (%)	Hanehalkı sayısı	Sayı (Adet)	Oran (%)
Bir yıldan az	12	4,8	1	14	5,7
1-5 yıl arası	83	33,7	2	24	9,8
5-10 yıl arası	61	24,8	3	65	26,4
10 yıldan fazla	90	36,6	4 ve üzeri	143	58,1
Toplam	246	100,0		246	100,0

6.4.2 Kentsel arazi geliştirme ve mülkiyet hakları

Tanzanya'nın gelişmekte olan şehirlerinin çoğunda kentsel büyüme gerçekleşmekte ve nüfus yüksek bir hızla artmaktadır. Şehirlerde iyi bir yaşam ve istihdam fırsatları aramak için birçok vatandaş kırsal alanlardan kentsel alanlara göç etme eğilimindedir. Hızlı nüfus artışı ve göç gibi nedenlerle kentsel alanda yollar, açık alanlar ve arsalar gibi altyapı hizmetlerine olan talep artmıştır. Kentsel büyümenin veya yatay arazi gelişiminin arazinin daha ucuz olduğu kent çeperlerindeki kırsal arazilere doğru genişlediği tespit edilmiştir. Kent çeperinde veya kentsel alanlara komşu kırsal alanlarda yer alan iskân alanlarındaki yerleşimlerin çoğu gayri resmi yerleşimlerdir.

Kentsel arazi gelişiminin hızı ve kent çeperindeki arazilerin edinimi (kamulaştırılması), kırsal arazilerin tahribine ve ilgili projelerden etkilenenlerin haklarını kaybetmesine neden olmaktadır. Arazi sahiplerine kentsel arazi gelişimi nedeniyle arazide sahip oldukları haklar hakkında ne hissettikleri sorulduğunda; birçok kişi arazi gelişimi ve arazi edinimi nedeniyle kendilerini güvensiz hissettiklerini beyan etmişlerdir.

Katılımcıların %63'ünün kentleşme hızı ve zorunlu satın alma yoluyla arazi edinimi nedeniyle kendilerini güvende hissetmedikleri, %37'inin ise endişe duymadıkları ve kendilerini arazilerinde daha güvende hissettikleri saptanmıştır (Çizelge 6.7). Güvensizlik oranının yüksek olması, zorunlu satın alma yoluyla arazi edinimi ve istem dışı yer değiştirme yoluyla yerinden edilmeye dayalı arazi geliştirmeyi teşvik etmesi ile ilgilidir.

Çizelge 6.7 Arazi mülkiyeti ile yoğun kentsel arazi gelişimine bağlı yüksek arazi talebi nedeniyle güven duyulması arasındaki ilişkiler

Arazi mülkiyetinin dayanakları	Evet (Güvenli)		Hayır (Güvenli değil)		Genel toplam	Ki Kare testi	
	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Ki Kare	P
Tapu senedi	38	13	53	87	91	16.192	0,003
Sözleşme belgesi	19	42	42	58	61		
Teklif mektup belgesi	3	31	8	69	11		
Yerleşim izin belgesi	28	27	24	73	52		
Hiçbirinin olmaması	4	54	27	46	31		
Toplam	92 (%37)		154 (%63)		246		

Katılımcıların %63'ünün kentsel arazi geliştirme hızı konusunda kendilerini güvende hissetmedikleri ve %37'sinin ise zorunlu arazi edinimi ve arazi geliştirme çalışmalarına rağmen kendilerini güvende hissettikleri tespit edilmiştir (Çizelge 6.7). Yerleşim izin belgesi ve tapu senedi veya kullanım hakkı belgesiyle araziye sahip olanların diğerlerine kıyasla biraz daha güvenli, arazi tasarrufuna ilişkin hiçbir kanıt belgesi olmayanların, sözleşme ve teklif mektup belgesine sahip olanların ise biraz daha güven duyulmadığı görülmüştür. Ancak çalışmada, arazi yerleşim izin belgesi ve tapu senedi veya kullanım hakkı belgesine sahip olanların kendilerini daha güvende hissettikleri görülmüştür. Bunun nedeni arazi yerleşim izin belgesi ve tapu senedi veya kullanım hakkı belgesiyle yasal olarak arazi veya arsa sahibi olunması olarak ifade edilebilmektedir (Şekil 6.1). Arazi mülkiyetine ilişkin verilere göre zorunlu satın alma yoluyla arazi edinimi ve kentsel arazi gelişimi arasındaki ilişki ki kare testiyle analiz edilmiştir ($\chi^2(4) = 16,192$, $p = 0,003 < 0,05$) sonuçlar istatistiksel olarak anlamlıdır (EK 4).

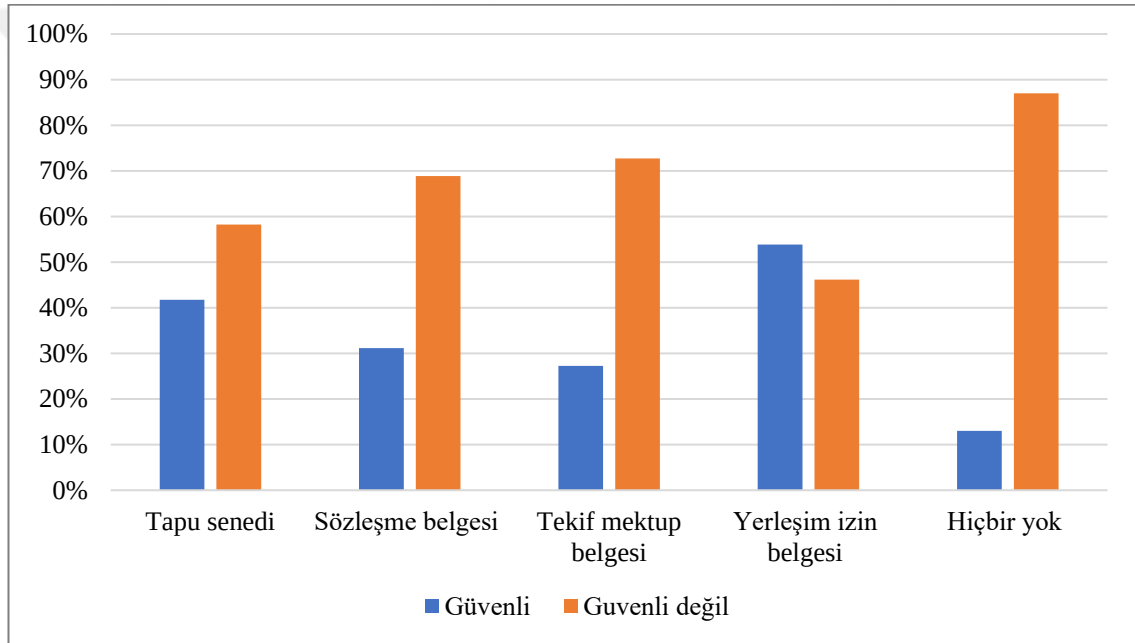
6.5 Mevcut Arazi Edinimi ve Zorunlu Satın Alma Uygulamalarının Sorunları

6.5.1 Kentsel arazi geliştirmede katılımcılık ve kapsayıcılık durumu

İyi organize edilmiş kentsel arazi geliştirme sürecinde, projenin başından sonuna kadar paydaşların katılımı sağlanmalıdır. Katılım sayesinde, arazi geliştirme daha az sorunla kolaylıkla gerçekleştirilebilecektir. Bu çalışmada, farklı arazi geliştirme ve arazi edinimi projelerine katılım düzeyinin çok düşük olduğu ve birçok kişinin arazi toplulaştırma, arazi

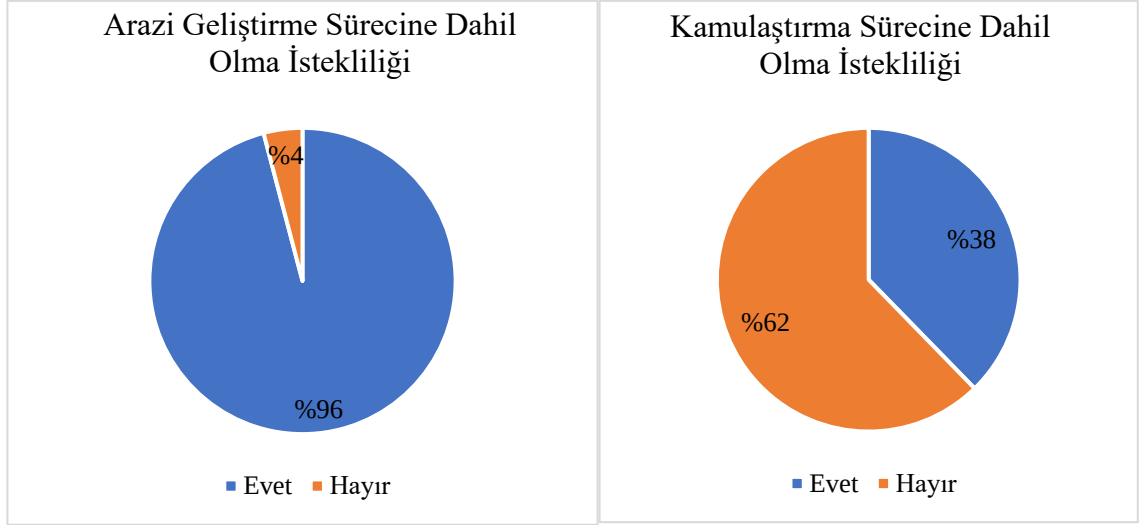
edinimi ve arazi geliştirme sürecine dahil olmaya istekli olduğu dikkati çekmektedir. Birçok arazi sahibi ve projeden etkilenen kişiler, en başından itibaren sürece tam olarak dahil olmadıkları için geçmişte yanlış bilgilendirildiklerini düşünmektedir. Bu durumu görüşme yapılan belediyede şehir planlama uzmanı olarak çalışan bir kişi aşağıdaki gibi ifade etmiştir:

“Projeden etkilenen kişilerin katılımı ve dahil edilmesi sadece gerekli değil, aynı zamanda sorunsuz bir kentsel arazi gelişimi için projenin temel taşıdır” – Belediye ve Şehir Planlama Uzman-(IRN1).



Şekil 6.1 Katılımcıların arazi mülkiyeti ve tasarrufu ile güvende hissetme ilişkisi

Katılımcılar, kentsel arazi geliştirme uygulamasına katılım ve destekleme isteklerini net bir şekilde ifade etmişlerdir. Ankete katılanların %96'sı (234) sürece dahil olmak istediğini belirtmiş ve %4'ü (10) dahil olmak istemediğini beyan etmiştir. Buna ilave olarak kamulaştırma sürecinin katılım imkânı sağlayıp sağlamadığı sorulduğunda; %38'i (92) katılım imkânı sağladığını ve %62'si (152) sürece dahil olma imkânı tanımadığını belirtmiştir (Şekil 6.2).



Şekil 6.2 Arazi edinimi ve geliştirilmesine katılım ve dahil olma eğilimleri

Arazi geliştirmenin, arazi ediniminin tüm aşamalarında çok az katılımı gerçekleştirildiği gözlemlenmiştir. Arazi edinimi, projeye kimsenin karşı çıkmaması için müzakere yöntemi yerine halkı ikna etmeye yönelik toplantılar yoluyla gerçekleştirilmiştir. Kamulaştırma projelerinin çoğunda, projeden etkilenen kişiler arazi ediniminin tüm aşamalarına tam olarak dahil edilmemiş, bunun yerine projeler zorla ve zorunlu olarak kamu tarafından gerçekleştirilmiş, sadece birkaç aşamada arazi sahiplerinin sürece dahil edildiği görülmüştür (Çizelge 6.8). Arazi geliştirme projeleri, kişileri ikna etmek ve bilgilendirmek yerine, sosyal ve ekonomik olarak kabul edilebilir katılımcı yaklaşımlara dayalı olarak uygulanmalıdır.

Çizelge 6.8 Projeden etkilenen kişiler için zorunlu satın alma yoluyla arazi edinimi ve arazi geliştirmenin farklı aşamalarına katılım ve dahil olma süreci

Madde	Katılıyorum				Nötr		Katılmıyorum			
	Kesinlikle katılıyorum		Katılıyorum				Katılmıyorum		Kesinlikle katılmıyorum	
	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)
Fiziksel doğrulama (arazinin, binaların, ağaçların ve diğer varlıkların tanımlanması) - (PTS ₁)	102	41,5	91	37,0	20	8,1	23	9,3	10	4,1
Değerleme süreci -(PTS ₂)	112	45,5	61	16,7	63	25,6	20	8,1	10	4,1
Tanıtım- (PTS ₃)	71	28,9	88	35,8	52	21,1	27	11,0	8	3,3
Planlama süreci- (PTS ₄)	55	22,4	63	25,6	67	27,2	42	17,1	19	7,7
Tazminat ödeme süreci- (PTS ₅)	64	26,0	87	35,4	32	13,0	40	16,3	23	9,3
Satın alma/sahip olma – (PTS ₆)	46	18,7	55	22,4	73	29,7	44	17,9	28	11,4
Femyiz ve tahkim- (PTS ₇)	32	13,0	66	26,8	82	33,3	45	18,5	21	8,5
Yeniden yerleşim- (PTS ₈)	34	13,8	52	21,1	98	39,8	41	16,7	21	8,5

Anket uygulaması ile likert ölçeğine uygun elde edilen cevapların değerlendirilmesi için Cronbach's Alpha tarafından ölçülen iç tutarlılık düzeyini (yüksek korelasyon) belirlemek için güvenilirlik testi yapılmıştır. Alfa (α) değeri 0,70'ten büyük olan sonuçların güvenilir olduğu bilinmektedir (Taber 2018). Kentsel arazi geliştirme için arazi ediniminde katılımcılık ve kapsayıcılık düzeyini açıklayan değişkenlerin (PTS_n) 8 madde ile α değerinin 0,80 gibi çok yüksek olduğu tespit edilmiştir.

İkinci olarak, her bir değişkenin yapı geçerliliğine karar vermek ve faktör yapısını ortaya çıkarmak ve PTS_n olarak maddeleri temsil eden her bir değişken için yapı geçerliliğini belirlemek için Açıklayıcı Faktör Analizi (AFA) gerçekleştirilmiştir. Temel bileşenler analizi ve Kaiser normalizasyonu ile Varimax (ortogonal) rotasyon yöntemi kullanılarak PTS_n değişkenleri için faktör analizi yapılmıştır. İlk olarak Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) ve Bartlett Sphericity testleri gerçekleştirilmiştir. KMO örnekleme yeterliliği ölçüsünün 0.07'den büyük olması gerektiği ve 0.05'in altında olması durumunda yetersiz kabul edileceği ve Bartlett testi ile birlikte anlamlı olması gerektiği (yani 0.05'ten küçük bir anlamlılık değeri) belirlenmiştir. Bu sonuç, değişkenlerin faktör analizi için güvenilirliğini sağlayacak kadar yüksek korelasyona sahip olduğu anlamına gelmektedir. PST_n için KMO örnekleme 0,805 ve Bartlett'in Sphericity testi ise anlamlıdır ($\chi^2(21) = 630,813$, $p < 0,001$) olup, bütün değişkenlerin 0,7'nin üzerinde ve yeterli olduğu belirlenmiş ve Bartlett'in Sphericity testi anlamlı bulunmuştur. Test sonuçları örneklemin yeterli olduğunu, AFA testi için yeterli korelasyona sahip olduğunu ve eksik veri olmadığını ortaya koymaktadır (Çizelge 6.9 ve EK- 4).

AFA testi sonucuna göre 8 maddeden oluşan PTS_n'nin sadece 7 maddesinin iki alt boyutunun (veya faktörünün) açıklayacak kadar güçlü olduğu ve bu iki faktörün toplam varyansın %65,98'ini açıkladığı ortaya konulmuştur. Buna göre PTS_n'nin geçerli bir özelliğe sahip olduğu ve ayrıca ilk alt boyutun (PTS₄, PTS₅, PTS₆, PTS₇ ve PTS₈ faktörlerinin) varyansın %51,17'sini ve ikinci alt boyutun (PTS₁ ve PTS₃ olarak etiketlenen faktörlerin) ise varyansın %14,82'sini açıkladığı görülmektedir. Ortalama faktör yükünün 0,7'den büyük olması, maksimum olabilirlik faktör analizinin kesme noktasının 0,40 olması ve Kaiser'in özdeğer ölçütünün de 1'den büyük olması, ölçekteki

her bir değişkenin, diğer değişkenler tarafından tahmin edilebileceği (veya yakınsak geçerlilik varsayımının geçerli olacağı) anlamına gelmektedir (Çizelge 6.9 ve EK- 4).

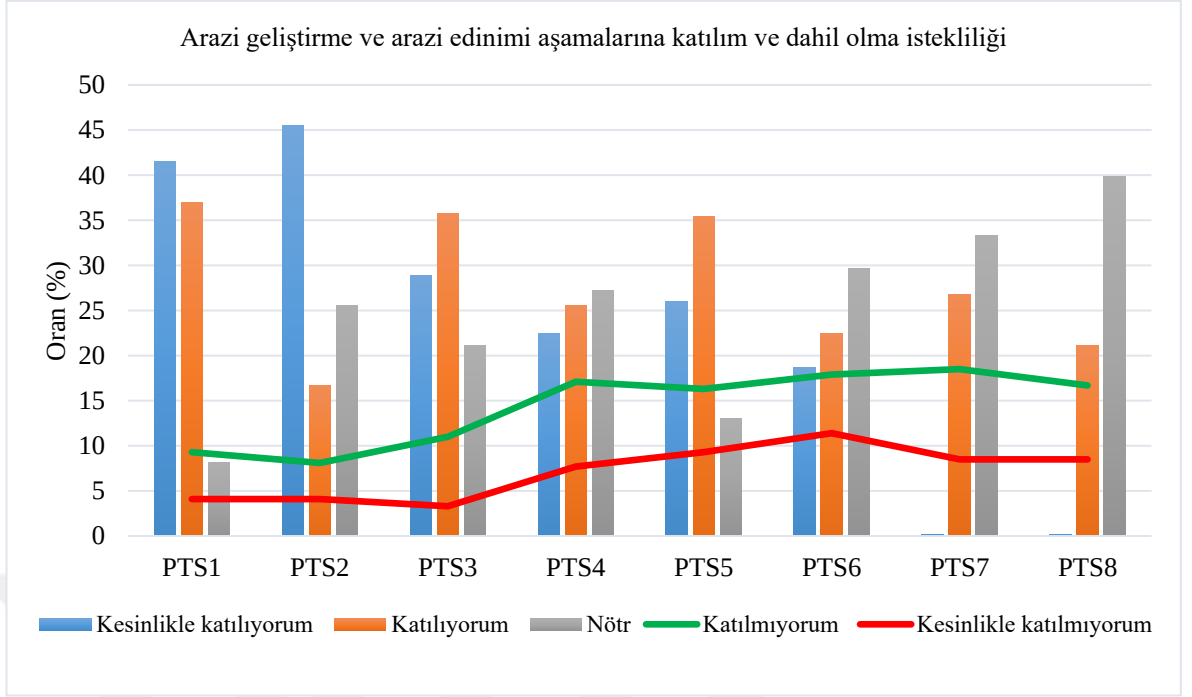
Çizelge 6.9 Kentsel arazi geliştirme için arazi ediniminde katılımcılık ve kapsayıcılık için faktör analizi

Maddeler (Faktörler)	Faktör 1 (Planlama ve Arazi Transferi)	Faktör (Değerleme Yetersizlikleri / Hataları)
PTS ₁		0,863
PTS ₃		0,835
PTS ₄	0,646	
PTS ₅	0,715	
PTS ₆	0,844	
PTS ₇	0,781	
PTS ₈	0,731	
Özdeğerler	3,582	1,037
Varyans Açıklanması	%51,17	% 14,82
Toplam Varyans Açıklanması	%65,98	
KMO	0,805	
Bartlett'in Küresellik Testi	$\chi^2 (21) = 630,813, p < 0,001$	
Cronbach's Alpha	$\alpha = 0.800$	

Ankete katılanların çoğunun arazi geliştirme ve arazi edinim sürecine, gayrimenkullerinin mevcut durumunun tespiti (arazi, arazi sınırı, bina, ağaç ve benzerlerinin belirlenmesi gibi), değerlendirme süreci, duyuru ve tanıtım, tazminatın ödenmesi konularında dahil olma ve katılma konusunda hemfikir oldukları ve kesinlikle sürece katılmak istedikleri tespit edilmiştir. Diğer yandan, katılımcıların çoğu nötr bir görüşe sahiptir. Buna göre katılımcılar, planlama süreci, mülkiyet ve arazi edinimi, tazminat tutarlarının dava edilmesi ve ilk derece mahkeme sonuçlarının temyiz edilmesi ve yeniden yerleşim süreçleri gibi konularda fikirlerinin olmadığı ortaya çıkmaktadır (Şekil 6.3).

6.5.2 Zorunlu satın alma kapsamında arazi ediniminin uygulanması

Tanzanya'da kentsel arazi geliştirme; arazi edinimi, planlama, etüt, arazi dağıtımı ve tahsis süreci gibi aşamaları içermektedir. Bitin arazi geliştirme süreçleri temelde merkezi ya da yerel yönetimler tarafından yönetilmektedir. Bazı durumlarda, genellikle arazi kadastro (etüd ve haritalama) aşamalarında özel bir kuruluş da sürece katılabilmektedir.



Şekil 6.3 Projeden etkilenen kişilerin ve diğer paydaşların arazi geliştirme ve arazi edinimine katılımı ve dahil olma eğilimleri

Tanzanya’da kentsel arazi geliştirme, zorunlu satın alma yoluyla arazi edinimi öncesinde gerçekleştirilmektedir. Zorunlu satın alma yoluyla arazi edinimi, özellikle kamu hizmetleri ve toplumun diğer sosyal ve altyapı ihtiyaçları söz konusu olduğunda kamu otoritesi için kaçınılmazdır. Zorunlu satın alma, kentsel gelişme ve topluma fayda sağlamasına rağmen, arazilerinin ve gayrimenkullerin ellerinden alınması tehdidiyle karşı karşıya kalan kişiler için bazı endişeleri de beraberinde getirmektedir.

Araştırma, zorunlu satın alma kapsamında çatışmalar yaşandığını ve arazi sahiplerinin tazminat almalarına rağmen, arazilerini bırakma korkusu içinde olduklarını göstermiştir. Arazi sahiplerini ve diğer paydaşları isteksiz kılan ve zorunlu satın alma ile arazilerini bırakmaktan alıkoyan çeşitli nedenler bulunmaktadır. Araziye bağımlılığın yaygın olduğu ve arazi ediniminden önce ve sonra kişilerle anlaşma sağlanmasının nadiren gerçekleştiği ve çoğu zaman anlaşmanın sağlanamadığı gözlenmektedir. Arazi edinim kararlarının çoğu zorunlu ve katılımcılıktan uzak bulunmaktadır. Bu nedenle arazi geliştirme aktörleri, edinim maliyetleri ve arazi sahiplerinin direnişiyle sıklıkla karşılaşmaktadır.

Katılımcıların %62'sinden fazlası alternatif bir arazi edinme endişesi, şeffaflık ve katılım eksikliği, ekonomik faaliyetleri ve sosyal faydaları kaybetme endişesi, yer değiştirme endişesi ve yeniden yerleştirme uygulamalarının sorunlu olacağı endişesi gibi etkenlerin, zorunlu satın alma kapsamında arazilerini devretmekten kaçınmalarına neden olan faktörler olduğuna kesinlikle katıldıklarını beyan etmişlerdir. Benzer biçimde görüşülen kişilerin %43'ünden fazlasının da aynı hususlara sadece katıldıklarını beyan etmişlerdir. Bununla birlikte, katılımcıların %50'si tazminatın gecikmesinin ana neden olduğuna kesinlikle katılmıştır. Tesise/araziye/duygusal bağlılık (sosyal veya manevi yönler), insanların gayrimenkullerini zorunlu satın alma yoluyla bırakmalarına direnmelerine etki eden en az faktör olarak tespit edilmiştir. Diğer yandan kamusal amaçlar seçeneğinde nötr bir tutum gözlenmekte olup, arazi ediniminin kamusal amaçların olmadığı önermesine görüşülen 101 kişi (%41) nötr (ne katılıyor ne de katılmıyor) olduğunu beyan etmiştir. Son olarak yasalara bağlılık seçeneğine 76 kişi (%31) katılmış ve 76 kişi (%31) ise nötr görüş ifade etmiştir (Çizelge 6.10).

Seçilen önermelere katılım düzeyini değerlendirme için likert ölçeğine uygun elde edilen cevapların değerlendirilmesinde Cronbach's Alpha iç tutarlılık düzeyini belirlemek için güvenirlik testi yapılmış olup, arazi geliştirme için arazi ediniminde kamulaştırılmadan kaçınmayı açıklayan değişkenlerin (DSC_n) 10 madde ile yüksek α değerine ($\alpha = 0,868$) sahip olduğu tespit edilmiştir. İkinci olarak, her bir değişkenin yapı geçerliliğine karar vermek ve faktör yapısını ortaya çıkarmak için DSC_n olarak maddeleri temsil eden her bir değişken için yapı geçerliliğinin analizi için Açıklayıcı Faktör Analizi (AFA) yapılmıştır. Seçilen değişkenler (DSC_n) için KMO ölçüm örnekleme 0,793 ve Bartlett'in Küresellik testinin ise anlamlı olduğu belirlenmiştir ($\chi^2 (6) = 327,40$, $p < 0,001$). İncelenen bütün değişkenlerin 0,7'nin üzerinde değere sahip olmalarının yeterli olduğu belirlenmiş ve Bartlett'in küresellik testinin anlamlı olduğu sonucu elde edilmiştir. Bu noktada, test sonuçları örneklemin yeterli olduğunu, AFA testi için yeterli korelasyon gösterdiğini ve eksik veri olmadığını göstermesi bakımından önemli görülmektedir (Çizelge 6.11 ve EK- 4). Esasen projelerden etkilenen kişilerin zorunlu satın almaya katılım düzeylerinin zayıflığının nedenleri ve sonuçlarının anlaşılması bakımından faktör analizi çıktıları oldukça anlamlı bulunmaktadır.

Çizelge 6.10 Zorunlu satın almaya karşı çıkma nedenleri

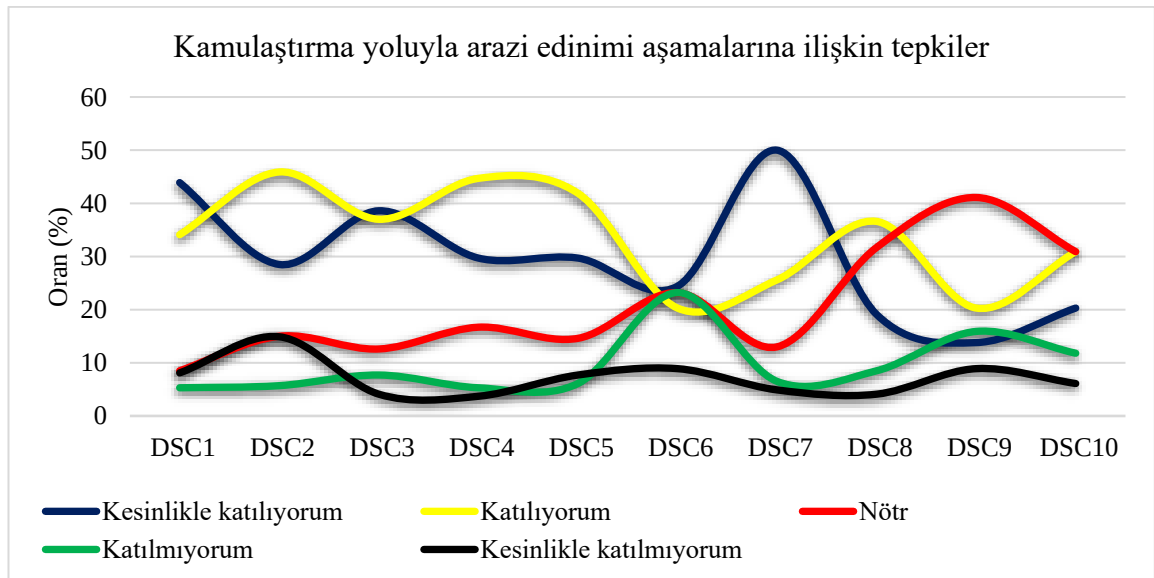
Etkileyen Faktörler	Katılıyorum				Nötr		Katılmıyorum			
	Kesinlikle katılıyorum		Katılıyorum				Katılmıyorum		Kesinlikle katılmıyorum	
	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)
Başka ya da alternatif arazilere sahip olamama endişeleri (DSC ₁)	108	43,9	84	34,1	21	8,5	13	5,3	20	8,1
Şeffaflık, katılım eksikliği ve kapsayıcılık olmaması (DSC ₂)	70	28,5	113	4,9	37	15	14	5,7	12	4,9
Düşük tazminat ödenmesi (DSC ₃)	95	38,6	91	37	31	12,6	19	7,7	10	4,1
Ekonomik faaliyetleri ve sosyal faydaları kaybetmek (DSC ₄)	73	29,7	110	44,7	41	16,7	13	5,3	9	3,7
Yer değiştirme endişesi ve olumsuz yeniden yerleştirme uygulamaları (DSC ₅)	73	29,7	103	41,9	36	14,6	15	6,1	19	7,7
Uygun olmayan değerlendirme prosedürleri (DSC ₆)	60	24,4	50	20,3	57	23,2	57	23,2	22	8,9
Tazminat ödemelerinde gecikme yaşanması (DSC ₇)	123	50,0	63	25,6	32	13	16	6,5	12	4,9
Tesise/araziye duygusal bağlılık (DSC ₈)	47	19,1	90	36,6	78	31,7	21	8,5	10	4,1
Arazi ediniminde kamusal amaçların olmaması (DSC ₉)	34	13,8	50	20,3	101	41,1	39	15,9	22	8,9
Uygulamalarda yasalara bağlı kalınmaması (DSC ₁₀)	50	20,3	76	30,9	76	30,9	29	11,8	15	6,1

AFA testi sonucunda, 10 maddeden oluşan DSC_n'nin sadece 4 maddesinin faktörü açıklamak için yeterince uygun olduğu ve DSC₂, DSC₆, DSC₉ ve DSC₁₀ olarak etiketlenen maddeler için çıkarım sonrası tek faktörün toplam varyansın %64,77'sini açıkladığı ortaya çıkmıştır. Buna göre DSC'nin geçerli bir özelliğe sahip olduğu saptanmış olup, kentsel arazi geliştirme için arazi edinimi yöntemi olarak kamulaştırma işleminden kaçınmada etkili olan faktörlerin tanımlanması yapılabilmektedir. Analiz sonuçlarına göre ortalama faktör yükünün 0,7'den büyük olması, maksimum olabilirlik faktör analizinin kesme noktasının 0,40 olması ve Kaiser'in özdeğer ölçütü 1'den büyük olması gerekçeleri ile ölçekteki her bir değişkenin, diğer değişkenler tarafından tahmin edilebileceği (yakınsak geçerlilik varsayımı) anlamı çıkmaktadır (Çizelge 5.11 ve EK- 4).

Çizelge 6.11 Kentsel arazi geliştirme için arazi ediniminde kamulaştırmadan kaçınma için faktör analizi

Maddeler (Faktörler)	Faktör 1 (Arazi Edinimi Düzenleyici Çerçevesinin Kötüye Kullanılması)
DSC ₂	0,771
DSC ₆	0,818
DSC ₉	0,804
DSC ₁₀	0,825
Özdeğerler	2,591
Varyans Açıklanması	%64,771
Toplam Varyans Açıklanması	%64,77
KMO	0,793
Bartlett'in Küresellik Testi	$\chi^2 (6) = 327,40, p < 0,001$
Cronbach's Alpha	$\alpha = 0,868$

Katılımcıların büyük çoğunluğunun, arazilerinin zorunlu satın alma yoluyla elde edilmesine izin vermelerini engelleyen faktörler arasında başka/alternatif arazi elde etme endişesi (DSC₁), şeffaf katılım ve kapsayıcılık eksikliği (DSC₂), düşük tazminat ödenmesi (DSC₃), ekonomik faaliyetleri ve sosyal faydaları kaybetme riskleri (DSC₄) olduğuna kesinlikle katıldıkları görülmüştür. Bununla birlikte, yer değiştirme endişesi ve olumsuz yeniden yerleştirme uygulamaları (DSC₅), tazminat ödemelerinde gecikme (DSC₇), tesise/araziye/mülke duygusal bağlılık (DSC₈) faktörlerine katılımı düşük düzeyde iken, uygun olmayan değerlendirme prosedürlerine (DSC₆) katılmamışlar ve arazi edinim işlemlerinin çoğunluğu kamusal amaçların dışında olması (DSC₉) ve uygulamada yasalara bağlı kalınmaması (DSC₁₀) faktörlerine tarafsız kalmışlardır (Şekil 6.4).



Şekil 6.4 Kamulaştırma yoluyla arazi edinimine ilişkin güvensizlik seviyesi

Zorunlu arazi alımlarında devlet istekli bir alıcı gibi görünürken, arazi sahipleri arazilerini veya gayrimenkullerini satmaya istekli değildirler. Zorunlu satın alma kararları kapsamında arazi edinimine yönelik itirazlar, etkilenen arazi sahiplerinin çoğu tarafından da kanıtlanmıştır. Bu durum, kentsel arazi geliştirme sürecinde zorunlu satın alma konusunda bir tür tatminsizlik ve anlaşmazlık olduğunu göstermektedir.

Anket sonuçları, etkilenen arazi sahiplerine ödenen tazminat tutarının düşük olduğunu, arazi sahiplerinin %34'ünün tazminat olarak alınan tutardan memnun olmadığını ve alınan tutarın yerel piyasa değeriyle ilişkili olmadığını ve gerçeklikten uzak olduğunu göstermektedir. Tazminat, arazi edinim yönetmeliği uyarınca zamanında ödenememiş ve bu da önemli ölçüde memnuniyetsizliğe neden olmuştur. Katılımcıların %20,23'ünün arazi ediniminden sonra tazminatın ödenmesinde gecikme olduğunu ve hatta henüz ödeme yapılmadığını beyan eden arazi sahiplerinin olduğu dikkati çekmektedir. Diğer yandan, katılımcıların çoğu, kamulaştırma projelerinin bir parçası olmadıkları, kentsel arazi geliştirme ve arazi edinimi prosedüründe göz ardı edildikleri nedeniyle şikâyetle bulunmuşlardır. Arazi sahiplerinin yaklaşık %15,27'si arazi geliştirme sürecine katılım eksikliği olduğunu, katılımcıların %11'i şeffaflık olmadığını ve yaklaşık %8'i arazi edinim sürecinin adil olmayan tazminat süreci, mevzuata uygunsuzluk ve değerlendirme prosedürlerinde profesyonelliğin eksiklik olduğunu belirtmişlerdir. Buna ek olarak, arazi edinimi ve kamu yararı konusunda farkındalık ve eğitim eksikliği katılımcıların %6,5'i tarafından dile getirilmiş ve bunu %5 ile bürokrasi, %1 ile yolsuzluk ve kayırmacılık izlemiş ve %1 oranında ise yasalara bağlılığın yetersizliği izlemiştir (Çizelge 6.12).

Çizelge 6.12 Kamulaştırma yoluyla kentsel arazi geliştirmeye karşı zorluklar

Kriterleri	Kodlanmış yanıtlayanların	
	Sayı (Adet)	Oran (%)
Piyasa değeriyle ilişkili olmayan düşük tazminat tutarı	88	33,59
Tazminat ödemesinde gecikme	53	20,23
Katılım, dahil olma ve bağlılık	40	15,27
Şeffaflık eksikliği	28	10,69
Adil olmayan tazminat süreci, uygun olmayan değerlendirme prosedürleri	20	7,63
Farkındalık ve eğitim eksikliği	17	6,49
Bürokrasi	12	4,58
Yolsuzluk	2	0,76
Yasalara bağlılığın eksikliği	2	0,76
Toplam	262	100,0

Genel olarak, projeden etkilenen kişilerin beklentileri, kamulaştırma nedeniyle alınan tazminat miktarından daha yüksektir. Etkilenen kişiler, geçmişte yanlış talepler nedeniyle mağdur edildiklerini belirtmişlerdir. Bu konuya belediye şehir planlama uzmanı memur aşağıdaki gibi yorumda bulunmuştur:

“Zorunlu satın alma yoluyla arazi edinimi konusunda insanların çok fazla beklentisi var, zenginlik bekliyorlar. Gerçekte, arazi ediniminin amacı, birilerine zenginlik sağlamak değil, kentsel alanlarda iyi hizmet ve altyapı sağlamaktır”-
Belediye ve Şehir Planlama Uzman– (IRN1).

Projeden etkilenen kişilerin beklentileri, kaynak yetersizliği de dahil olmak üzere birçok nedenden dolayı tazminat olarak alınan tutardan daha yüksektir. Arazi sahiplerinin tepkisi olumsuz olmaktadır ve arazilerinin ellerinden alınarak yerlerinin değiştirilmesi endişesi yaşamaktadırlar. Zorunlu satın almaya nasıl tepki verildiği sorusuna verilen cevaplara göre katılımcıların %50,4’ünün (124) zorunlu satın almaya olumsuz tepki verdiği veya bu yaklaşıma karşı oldukları ve %18’inin (44) ise zorunlu satın almaya olumlu tepki verdiği tespit edilmiştir (Çizelge 6.13).

Çizelge 6.13 Arazi sahiplerinin zorunlu satın alma yaklaşımına tepkisi

Zorunlu Satın Almaya Tepki	Sayı (Adet)	Oran (%)
Olumlu tepki	44	17,9
Olumsuz tepki	124	50,4
Nötr	47	19,1
Tepki yok	31	12,6
Toplam	246	100,0

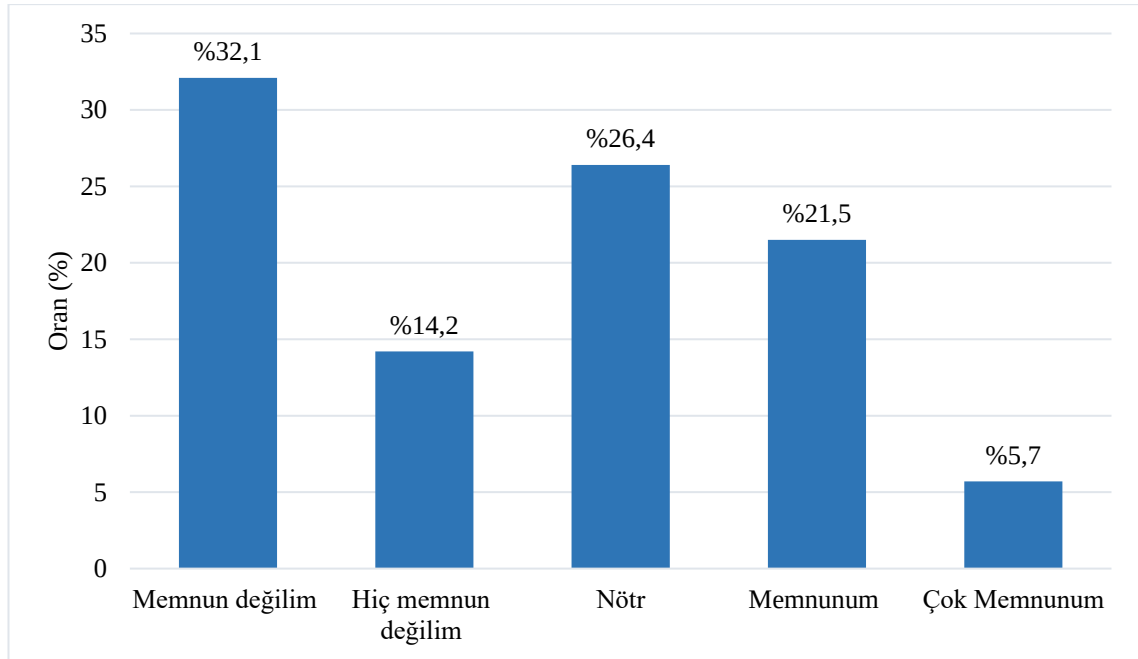
Ankete katılanların %50’sinin zorunlu satın alma kararına tam olarak katılmadığı ve %27,6’sının ise zorunlu satın alma kararına katıldığı görülmüştür. Buna ilave olarak katılımcıların %19,9’u şikâyet ettiklerini, ancak daha sonra ikna olduklarını, %0,4’ü yerleşimlerinden ayrılmaya zorlandıklarını beyan etmiş, %2’si ise zorunlu satın almaya karşı herhangi bir tepki vermediği görülmektedir (Çizelge 6.14). Sonuç olarak arazi edinimi uygulamalarında tepki ile karşılaşıldığı ve etkilenen insanların hiçbir zaman gönüllü olmadıkları dikkati çekmektedir. Etkilenen kişilerin gelir kaynakları ve yaşam alanlarını kaybetmeleri durumunda, yaşam restorasyonu programına alınmaları ve

kamulaştırılan varlıklarının piyasa değeri ve yapılarda ise tam ikame değerinin ödenmesi yerinde bir yaklaşım olmakla (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2019b) birlikte, Tanzanya gibi gelişmekte olan ülkelerde bu yaklaşımın benimsenmesi, arazi edinimi ve arazi geliştirme maliyetinin birkaç kat artmasına neden olacağı açıktır.

Çizelge 6.14 Arazileri zorunlu olarak satın alındığında arazi sahipleri tarafından alınan önlemler

Arazi Sahiplerine Tepkisi	Sayı (Adet)	Oran (%)
Tepki gösterilmemesi	5	2,0
Şikâyet edilmesi, ama yerinde ayrılmak zorunda kalınması	1	0,4
Önce şikâyet edilmesi ama sonra ikna olması	49	19,9
Tamamen katılıyorum	68	27,6
Kısmen katılıyorum	123	50,0
Toplam	246	100

Katılımcılara alınan tazminat tutarı ve memnuniyet düzeyi sorulduğunda; alınan miktarla ilgili memnuniyet seviyesinin önemli ölçüde tatmin edici olmadığı ve memnun olmadıkları gözlemlenmektedir. Katılımcılardan 114'ü (%46) tazminat miktarından memnun olmadıklarını (çok yüksek memnuniyetsizlikle birlikte) beyan etmiştir. Buna karşın, katılımcıların 53'ü (%21,5) aldıkları tazminat miktarından memnun olduklarını ve 14'ü (%5,7) ise çok memnun olduklarını beyan etmiştir (Şekil 6.5).



Şekil 6.5 Katılımcıların aldıkları tazminat tutarlarından memnuniyet düzeyleri

Ankete katılan etkilenen kişilerden sadece % 27,2 gibi düşük bir kısmı ödenen tazminat tutarından memnun olduklarını ve bunun da arazi ediniminden etkilenen kişilerin geleneksel arazi edinimi sürecinden büyük ölçüde olumsuz etkilendiklerinin temel göstergesi olacağı dikkati çekmektedir. Zorunlu satın alma yoluyla arazi ediniminden sonra, kişilerin çoğu iyi planlanmış arazi satın alamamıştır. Bu durumda sosyal tabakalaşmanın oluşmasına yol açmış ve yoksulların plansız yerleşim yerlerinde yer alması, gelecekteki arazi geliştirme sürecini zorlaştırmıştır. Bu durum arazi edinimi ve yer değiştirme nedeniyle karşılaşılan bazı sosyal ve ekonomik kayıplara neden olmaktadır.

Zorunlu satın alma kapsamında etkilenen arazi sahiplerinin, arazi edinimi veya arazi geliştirme öncesi durumları ile karşılaştırıldıklarında, proje sonrası ekonomik durumlarının ve geçim kaynaklarının benzer veya daha iyi duruma getirilmesi gerekmektedir. Ancak, bu konuya ilişkin katılımcıların çoğu arazi ediniminden önceki ve sonraki durum hakkında farklı görüşlere sahip olduğu görülmektedir. Katılımcıların sadece %14,6'sı yaşam kalitesinin eskisinden daha iyi olduğunu beyan ederken, %28'i hemen hemen aynı olduğunu, %26'sı yaşam kalitesinin orta düzeyde olduğunu ve %31'i yaşam kalitesinin arazi edinimi öncesinden daha kötü olduğunu ifade etmiştir (Çizelge 6.15). Proje sonrası dönemde ekonomik durumu, proje öncesi ile aynı ve daha iyi cevabını verenlerin oranı % 42,60 olarak bulunmuş olup, bu sonuç arazi edinimi sonrası dönemde etkilenen kişilere yönelik özel projelerin geliştirilmesi ve uygulamasını zorunlu kılmaktadır.

Çizelge 6.15 Arazi edinimi öncesi ve sonrası yaşamın karşılaştırılması

Arazi Ediniminden Önceki ve Sonraki Yaşam Koşulları	Sayı (Adet)	Oran (%)
Eskisinden daha iyi	36	14,6
Hemen hemen aynı	69	28,0
Orta düzeyde	65	26,4
Öncekinden daha kötü	76	30,9
Toplam	246	100,0

Arazi planlamacıları ve yöneticileriyle yapılan görüşmelerde, arazi edinimi ve etkilenen kişilerin yeniden yerleşimleri için uygun alan ve planların olmadığı tespit edilmiştir. Etkilenen insanların çoğu, kendi çabalarıyla elde ettikleri görece düşük parayla tekrar

yerleşebilecekleri bir yer aramaktadır. Yetkilendirilmiş arazi memuru tarafından bu durum aşağıdaki gibi ifade edilmiştir:

“Projeden etkilenen kişilerin arazi ediniminden sonra uygun bir takibi yoktur, ancak normalde çoğu, tazminat ödendikten sonra, akrabalarıyla birlikte yaşayabilecekleri başka bir küçük çiftlik bulmaya çalışırlar. PEK’lerin çoğu altyapılı imar parselinden daha büyük bir araziye sahip olmak istiyorlar, bu nedenle çoğu geliştirilen araziden daha uzağa gitme eğiliminde”– Yetkilendirilmiş Arazi Memuru-(IRN3).

Saha çalışması aşamasında görüşülen başka bir katılımcı da aşağıda özetlenen değerlendirmede bulunmuştur:

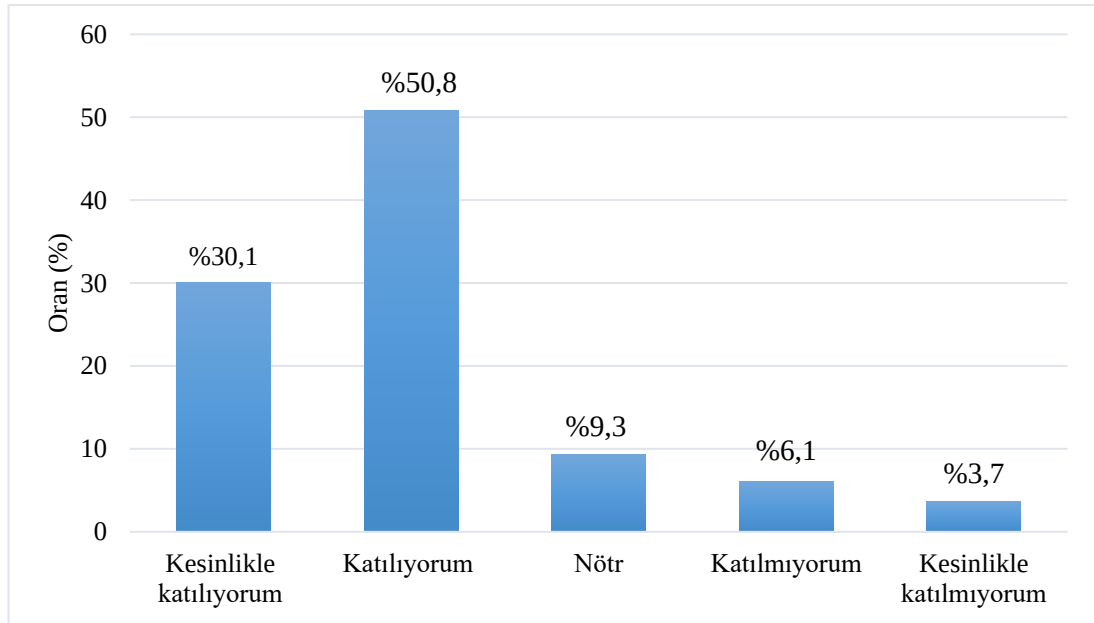
“Arazi ediniminden sonra, PEK’in arazilerini terk ettikten sonra iskan edilmeleri için herhangi bir plan ya da hazırlanmış bir program bulunmamaktadır. Birkaç projede etkilenen kişileri aynı alana yerleştirmeye çalıştık. Ancak tazminat ödenen kişilerin %90’dan fazlası gelişmiş bölgeyi terk edip aldıkları parayla başka yerlerde arazi buluyor, nereye gidiyorlar bilmiyoruz” – Kademli Şehir Plancısı - (IRN2).

Kamulaştırma projelerinden etkilenen insanları yeniden yerleştirmek için uygun bir mekanizma olmadan, insanların kısa sürede yerleşim için uygun yerleşim birim ve arazileri bulma eğiliminde oldukları saptanmıştır. Hem etkilenen kişilerin yeniden iskanına yönelik bir politika ve uygulama bulunmamakta, hem de etkilenen kişilerin edinim sonrası dönemde izlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik bir bilgi sistemi de olmadığı için etki azaltma önlemlerinin alınması ve uygulanması da mümkün olamamaktadır. Kaldı ki bu konu ile ilgili yasal düzenleme ve tahsis edilmiş mali kaynak veya fonun da olmadığı gözlenmiştir. Bu konu ile ilgili olarak bir katılımcı aşağıdaki görüşünü ifade etmiştir:

“Belediye meclisinin, yerinden edilmiş projeden etkilenen kişileri yeniden yerleştirmek için planlanmış arsası yoktur, bu, kentsel arazi gelişimi için bir sorundur, çünkü çoğu insan en yakın bölgede ucuz plansız arazi elde ederek yeniden yerleşimi kısa sürede gerçekleştirmeye çalışmaktadır” – Kıdemli Şehir Plancısı-(IRN2).

6.5.3 Zorunlu satın alma ve arazi çatışmaları

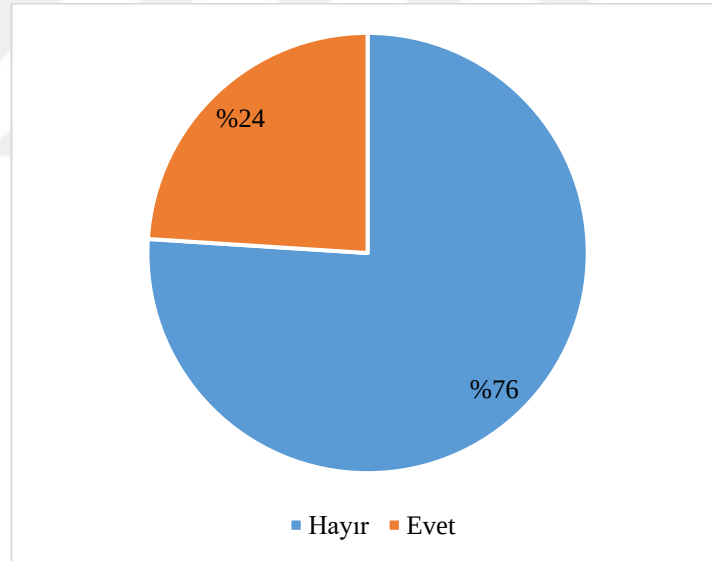
Zorunlu satın alma veya kamulaştırma uygulamaları, kişilerin mülkiyet ve kullanımında olan arazilerin zorla kamuya geçirilmesi ve etkilenen kişilerin arazilerini yitirmesi anlamına gelmektedir. Kamulaştırma sürecinde etkilenen kişilerin taşınması ve yerlerinin değiştirilmesi nedeniyle kamulaştırma uygulamasının arazi anlaşmazlıklarının temel nedeni olduğu ortaya çıkmaktadır. Katılımcıların çoğunun (% 80,9'unun) zorunlu satın almanın arazi anlaşmazlıklarının kaynağı olduğu konusunda hemfikir oldukları görülmektedir. Arazi anlaşmazlıklarının, etkilenen kişilerin başka yerleşim yerlerinde daha düşük fiyatlı arazi arayışlarına yönelttiği dikkati çekmektedir (Şekil 6.6).



Şekil 6.6 Kamulaştırma ve arazi anlaşmazlıkları ilişkisi

6.5.4 Piyasa değeri ve zorunlu satın alma

Arazi ediniminde gözlemlenen yaygın sorun, arazi sahipleri tarafından talep edilen bedel ve piyasa değerinin tespitinde yaşanmaktadır. Bununla birlikte, belirlenen piyasa değerine güvenilmemesinin altında yatan faktörler, arazi ve diğer mülklerinin değerlerini belirlemek için objektif bir ölçüt olmasından kaynaklanmaktadır. Adil piyasa değeri genel olarak “bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiğinde takdir edilen tutardır” olarak tanımlanabilir (Tanrıvermiş 2017). Araştırmada belirlenen en önemli husus, piyasa değeri ile ekonomik kayıp arasındaki çelişkidir. Piyasa değeri ile etkilenen arazi sahiplerinin kayıpları arasında güçlü bir bağlantının olmadığı açıktır (Şekil 6.7).



Şekil 6.7 Gerçek piyasa değerine kıyasla alınan tazminatın yeterliliği

Tanzanya’da değerlendirme ve tazminat tutarını belirlemede; 1967 tarihli Arazi Edinme Kanunu ve 1999 tarihli 4 ve 5 sayılı Arazi Kanununa göre adil piyasa değerine göre işlem yapılması gerekmektedir. Araştırmada, bireylerin aldıkları tazminat miktarının piyasa değerinin altında olduğunu ve gerçek arazi piyasa değeri ile ilişkili olmadığı tespit edilmiştir (Şekil 5.7). Arazi edinimi sırasındaki zorlayıcı koşullar nedeniyle, zorunlu satın

almada işlem fiyatı nadiren piyasa değerine eşit olmakta ve etkilenen birçok kişi bu durumdan şikayetçi olmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre piyasa değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, istekli bir alıcı ve satıcı arasında değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutar olmaktadır (Anonymous 2013). Ancak arazi geliştirme için arazi ediniminde mali kaynak eksikliği nedeniyle piyasa değeri gerekliliklerine bağlı kalmanın pratiğe uygun olmayacağı tespit edilmiştir.

Katılımcılara alınan arazi veya mülk için tazminatın belirlenmesinde ne tür bir yöntemin tercih edilmesi gerektiğini düşündükleri sorulduğunda; katılımcıların yaklaşık %55'i değer tespitinde karşılaştırmalı satış analizi yönteminin kullanılmasını tercih ederken, katılımcıların %28'i tazminatın, alınan arazi veya mülkü kaybetmenin ve aynı arazi veya mülkü aynı bölgede veya başka bir yerde bulmanın maliyetinin dikkate alınması gerektiğini belirtmişlerdir. Katılımcıların eğilimleri uluslararası değerlendirme standartları ve uluslararası finansal kurumların performans standartları ile uyumlu bulunmaktadır.

Katılımcıların kalan kısmının, arazi edinimi, değerlendirme veya tazminatın belirlenmesinde hangi yaklaşımın benimsenmesi gerektiği konusunda farklı görüşleri bulunmaktadır. Katılımcıların %10,2'si maliyet yöntemini, %6,1'i gelir yöntemini ve %0,4'ü geliştirme yöntemi ve yeniden yerleştirme yöntemi ile eski haline getirmenin tam maliyet yöntemini önermiştir (Çizelge 6.16). Ancak, eski haline getirme veya geliştirme yöntemi ve brüt kar yöntemi hakkında detaylı açıklama yapılamamıştır. Sonuç olarak PEK'lerin daha düşük düzeyde zarar veren, ilgi çekici olan ve mülklerini tamamen ellerinden almadan bir kazan-kazan fırsatı sağlayan yaklaşımlarla daha fazla ilgilendikleri gözlenmektedir.

Çizelge 6.16 Tazminatın belirlenmesi için önerilen değerlendirme yöntemleri

Önerilen Tazminat Hesplama Yöntemleri	Sayı (Adet)	Oran (%)
Karşılaştırmalı satış analiz yöntemi	135	54,9
Araziyi/mülkü kaybetmenin ve aynı araziye/mülkü başka bir alanda bulmanın maliyetine dayanan tazminat yöntemi	69	28,0
Maliyet yöntemi	25	10,2
Gelir yöntemi	15	6,1
Geliştirme yöntemi ve yeniden yerleştirme yöntemi	1	0,4
Eski haline getirmenin tam maliyeti yöntemi	1	0,4
Eski haline getirme veya geliştirme yöntemi	0	0,0
Büt kar yöntemi	0	0,0
Toplam	246	100,0

6.6 Kentsel Yayılma ve Kentsel Altyapı Arazisi Geliştirme

Kayıt dışı arazi geliştirme veya plansız yerleşimlerin varlığı, arazi edinimi ve kentsel arazi geliştirme için uygulanan yaklaşıma bağlıdır. Tanzanya’da kentsel arazi geliştirme hala kamulaştırma yaklaşımının tekelindedir ve kentsel arazi geliştirme için çok az dinamizm ve alternatif yaklaşım veya strateji bulunmaktadır. Kentsel arazi temini ve hizmetlerine yapılan uygun yatırımlar, kayıt dışı yerleşimlerin ve gecekonduların azaltılmasında daha büyük bir etkiye sahiptir. Bu konuda bir katılımcı görüşünü aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

“Örneğin sadece Dar es Salaam’da konutların %80’i kayıt dışı yerleşim yerlerinde bulunuyor ve bu %80’lik kısım Dar es Salaam nüfusunun %75’ini barındırıyor. Yine Dar es Salaam’daki arazilerin %50’sinin kadastrosu ve planlaması yapılmamıştır”- Prof. Dr. Kyessi-(IRN5).

Kentsel arazi arzındaki zorluklar ve altyapı hizmetlerinin karşılanamaz hale gelmesi ve insanların yer değiştirmesi, insanların şehirden uzakta, iyi hizmet verilmeyen ve plansız ucuz araziler edinmesine neden olmaktadır. Resmi arazi piyasasındaki düşük gelirli ve orta gelirli gruplar konut için araziye erişememiş, tazminat alanlar bile arazi geliştirme sonrasında aynı bölgede arazi edinemediklerini beyan etmişlerdir. Yetkilendirilmiş Arazi Memuru tarafından bu durum aşağıdaki gibi ifade edilmiştir:

“Etkilenen insanları bir yerden başka bir yere taşımak çok fazla maliyet gerektiriyor, çünkü bu insanlar öyle ya da böyle planlanmamış alanlarda yeni bir yerleşim yeri kuracaklar. Sonuç olarak, kentsel genişleme onlara ulaştığında onları tekrar uzaklaştıracakız çünkü onlara kalmaları için iyi planlanmış bir yerleşim yeri bile vermiyoruz”- Yetkilendirilmiş Arazi Memuru-(IRN3).

Resmi arazi piyasası kent sakinlerinin çoğunun taleplerini karşılayamadığı için gayri resmi arazi piyasası ve plansız yerleşimler ortaya çıkmıştır. Kayıt dışı yerleşimlerin yaygınlaşması ancak talebi karşılamak için hizmet verilen arsa (altyapılı imar parsel) arzının artırılması yoluyla resmi arazi piyasasının etkinliğinin artırılmasıyla

önlenebilmektedir. Buna ek olarak, bu durum hakkında kıdemli şehir plancısı aşağıdaki gibi yorumda bulunmuştur:

“Şehirlerin dışında bulunan arazilerin çoğuna hizmet verilmediği ve genellikle plansız olduğu için, yerinden edilen ve etkilenen insanlar için alanlara yerleşmek, yapı yapmak alternatif bir seçenek olarak görünmektedir. Bu durum kentsel alanlarda kayıt dışı yerleşimlerin yoğunlaşmasına yol açmaktadır”- Kıdemli Şehir Plancısı-(IRN2).

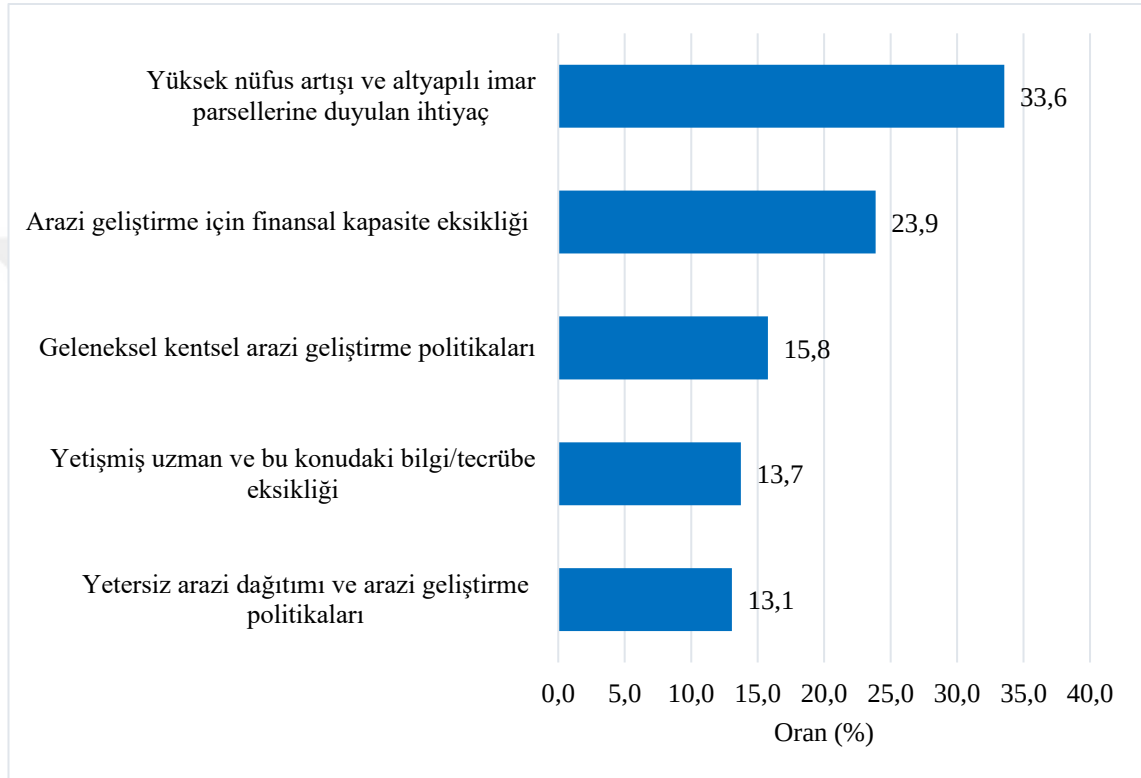
Katılımcıların çoğu, zorunlu satın alma kapsamında arazi ediniminin kendilerini önemli ölçüde olumsuz etkilediğini beyan etmiştir. Etkilenen arazi sahipleri, tazminat ödendikten sonra kadastro yapılmış ve planlanmış arazileri satın almaya güçlerinin yetmediğini belirtmişlerdir. Ankete katılan 222 kişiden (akrabaları veya kendileri) sadece %18'i (40) aynı bölgede alternatif bir arazi satın alabildiklerini, %24'ü (53) alternatif bir arazi alabildiklerini ve başka bir yere taşındıklarını, %55'i (121) ise alternatif bir arazi edinemediklerini beyan etmiştir. Ayrıca saha çalışmasında, tazminatlarını henüz almamış olan az sayıda etkilenen kişinin olduğu da görülmektedir (Çizelge 6.17).

Çizelge 6.17 Etkilenen kişilerin tazminat aldıktan sonraki durumu

Etkilenen kişilerin durumu	Sayı (Adet)	Oran (%)
Ödeme yapılmadığını belirten kişiler	8	3,6
Aynı bölgede alternatif bir arazi satın aldığını belirten kişiler	40	18,01
Alternatif arazi aldığını ve taşındığını belirten kişiler	53	23,9
Başka bir arazi satın alamadığını belirten kişiler	121	54,5
Toplam	222	100,0

Gelişmekte olan şehirlerin çoğunda çarpık yapılaşmanın yüksek oranda gerçekleştiğine dair farklı nedenler tespit edilmiştir. Bunlar; altyapılı imar parseli ve altyapı hizmetleri için talep yaratan yüksek nüfus artışı gibi faktörler, diğer faktörler arasında başı çekmektedir. Katılımcıların yaklaşık %34'üne göre Tanzanya'daki gayri resmi yerleşimlerin nedenleri arasında yüksek nüfus artışı ve altyapılı imar parseline olan yüksek talep bulunmaktadır. Diğer yandan katılımcıların %23,9'u arazi geliştirme uygulanmaları için mali kapasite eksikliği olduğunu belirtirken, katılımcıların %15,8'i bunun nedeninin geleneksel kentsel arazi geliştirme araç ve politikalarının çağdaş kentsel

büyüme ve arazi geliştirme süreçlerine ilişkin ihtiyaçlar ve hızını karşılayamaması olduğunu beyan etmiştir. Uzmanlık eksikliği gibi faktörlerin katılımcıların %13,7'si tarafından kabul edildiği görülürken, katılımcıların %13,1'i zayıf arazi mülkiyeti, tahsis ve yetersiz arazi geliştirme politikalarının gayri resmi arazi geliştirme sürecinin başlıca faktörleri arasında olduğunu vurgulamaktadır (Şekil 6.8).



Şekil 6.8 Kentsel yayılmanın nedenleri ve kentsel alanlarda gayri resmi yerleşim

Kentsel planlama ve altyapı hizmetleri geciktiği için kamu kuruluşlarına yönelik yoğun eleştirinin olduğu tespit edilmiştir. Devlet ve arazi geliştirme yetkilileri, insanlara yeterli altyapı yatırımları yapılmadan yaşamları ve geçimleri için kalıcı yapılar inşa etmesine izin vererek planlama sürecinin ertelenmesine sebep olmaktadır. Bu konuda bir harita mühendisi aşağıdaki gibi yorum yapmıştır:

“Kentsel gelişmeden sorumlu olan devletin ihmali söz konusudur. Kentsel arazi kullanım planlamasının uzun vadeli planları ve uygulaması bulunmamaktadır. Yerinden edilme nedeniyle etkilenen insanların maruz kaldığı kayıplar, adil olmayan kıymet takdiri ve yatırılan sermayenin kaybı da dahil olmak üzere uzun

vadeli yatırımların yıkılması gibi sonuçlar doğurmaktadır.” – Harita Mühendisi-(IRN6).

Altyapılı imar parseli arzının ve kentsel arazi altyapılarının artırılmasına yönelik uygun tedbirler alınmadığı takdirde, kayıt dışı arazi ve konut yerleşiminin önemli ölçüde artması ihtimali bulunmaktadır. Buna ek olarak, kent bir kez kayıt dışı olarak gelişmeye başladığında, fiziksel yapısı ve arazi kullanım şekilleri kuşaklar boyunca etkilenecek ve sürdürülemez bir kentsel yayılmaya yol açacaktır. Diğer bir katılımcı ise Tanzanya’da arazi geliştirme sürecine önem verilmediğini aşağıdaki değerlendirme ile vurgulamıştır:

“Planlama, kadastro ve arazi yönetimi de dahil olmak üzere arazi geliştirme bu ülkede bir öncelik değildir. Tüm yatırımların arazi üzerinde gerçekleşmesi gerektiğinden ve arazi yatırımının enerji temini, su temini ve çevre hijyeni gibi diğer sektörlerin performansı üzerinde önemli bir etkisi olduğundan, arazi geliştirme ve yönetimine bütçe harcamaları açısından öncelik verilmesi gerekmektedir”- Prof. Dr. Kyessi-(IRN5).

Kentsel arazi geliştirme ve altyapılı kentsel arazi geliştirme için bir arazi edinme yaklaşımı olarak kamulaştırmanın çok maliyetli olduğu ve kentsel arazi geliştirmeyi hızlandırmada ve kaldıraç etkisi yaratmada etkili olmadığı görülmüştür. Gelişmekte olan ülkelerde, kentlerde gayri resmi yerleşimler, kamu ve sosyal altyapı hizmetleri ve kentsel arazi arzının yüksek maliyetleri nedeniyle zorunlu olarak gelişmekte ve bu süreç günümüzde bile durdurulamamaktadır.

Arazi edinimi ve arazi geliştirme yaklaşımı olarak zorunlu satın almanın nüfus artışı ve kentleşme oranı ile başa çıkmak için yeterli olup olmadığı sorulduğunda; zorunlu satın alma tercihinin kentsel arazi geliştirmede kaldıraç etkisi için yeterli olmadığı görülmüştür. Katılımcıların %47’si bu yaklaşımın yeterli olmadığı savunurken, %32,5’i kentsel arazi geliştirme için yeterli olduğu görüşündedir (Çizelge 6.18).

Çizelge 6.18 Katılımcıların kentsel arazi geliştirme ve zorunlu satın alma ilişkisine ilişkin seçilmiş önermelere katılım düzeyleri

Seçilmiş Önermeler	Katılıyorum				Nötr		Katılmıyorum			
	Kesinlikle katılıyorum		Katılıyorum				Katılmıyorum		Kesinlikle katılmıyorum	
	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)
i. “Taşınmazı kamulaştırılan arazi sahipleri, kendilerine tahsis edilen araziler için tazminat yerine yeni arazi ve/veya nakit para arasında seçim yapabilmelidir”- (ULD ₁)	80	32,5	70	28,5	33	13,4	36	14,6	27	11,0
ii. “Nüfus artışı ve kentleşme hızı ile birlikte kentsel gelişme ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla arazi edinimi için zorunlu satın almanın yeterli olduğunu düşünüyorum?”- (ULD ₂)	18	7,3	62	25,2	51	20,7	75	30,5	40	16,3
iii. “Zorunlu satın alma kapsamında arazi edinimi arazi anlaşmazlıklarına neden olmaktadır” – (ULD ₃)	74	30,1	125	50,8	23	9,3	15	6,1	9	3,7
iv. “Yerel yönetim ve diğer yetkililer, arazi edinimi ve arazi geliştirme yaklaşımı olarak zorunlu satın alma yöntemini kullanmak için yeterli mali kaynağa sahiptir”- (ULD ₄)	18	7,3	48	19,5	39	15,9	96	39	45	18,3
v. “Zorunlu satın alma kapsamında arazi edinimi sürecinde yeterli katılım ve kapsayıcılık vardır” – (ULD ₅)	21	8,5	58	23,6	65	26,4	55	22,4	47	19,1
vi. “Zorunlu satın alma ve diğer arazi edinme prosedürlerinin planlama, katılım, değerlendirme ve tazminat ödemesi açısından şeffaf olduğunu düşünüyorum”- (ULD ₆)	39	15,9	54	22,0	57	23,2	59	24,0	37	15,0
vii. “Kayıt dışı yerleşim için arazilerin düzenli hale getirilmesi gibi tepkisel eylemler, uzun vadeli kentsel arazi gelişimi ve dönüşümü için sürdürülebilir” –(ULD ₁₂)	52	21,1	65	26,4	56	22,8	62	25,2	11	4,5
viii. “Geleneksel arazi geliştirme araçlarının (zorunlu satın alma/kamulaştırma vb.) kullanılması diğer bölgelerde gayri resmi yerleşime neden olmaktadır?”- (ULD ₁₃)	40	16,3	127	51,6	55	22,4	13	5,3	11	4,5
ix. “Kentsel arazi varlığı ve sosyal altyapı hizmetlerinin eksikliği ya da yetersiz olmasının diğer nedenlerin yanı sıra arazi dağıtım sistemlerinin bir sonucu olduğu düşünülmektedir” - (ULD ₁₄)	62	25,2	114	46,3	40	16,3	19	7,7	11	4,5

Zorunlu satın alma uygulaması; tam, adil ve zamanında tazminat ödenmesini sağlamak için yeterli nihai kaynak gerektirmektedir. Çoğu ülkede, diğer yaklaşımlar başarısız olduğundan, son çare olarak zorunlu satın alma yaklaşımı kullanılmaktadır. Yerel yönetimlerin çoğunun, etkilenen arazi sahipleri üzerinde ciddi bir etki yaratmadan zorunlu satın alma kapsamında sorunsuz arazi edinimini desteklemek için yeterli finansal kaynağa sahip olmadıkları tespit edilmiştir. Ankete katılanların yaklaşık %57,3'ü yerel yönetimin zorunlu satın almayı uygulamak için yeterli mali kaynağa sahip olmadığı görüşündedir. Sadece %27'si yerel yönetimin kentsel arazi geliştirmede zorunlu satın almayı uygulamak için yeterli mali kaynağa sahip olduğunu beyan etmiştir (Çizelge 6.18).

Zorunlu satın alma ve değerlendirme süreçlerinde katılımın ve şeffaflığın eksik olduğu tespit edilmiştir. Ankete katılanların %42'si süreçte eksiklik olduğunu, %32'si süreçte katılım ve şeffaflık olduğunu ve %26'sı ise bu konuda tarafsız olduklarını belirtmişlerdir. Reaktif kentsel arazi geliştirme söz konusu olduğunda, arazi düzenlemesinin ve gayri resmi yerleşimleri iyileştirmeye yönelik başka bir yaklaşımın yararlı olup olmadığı konusunda, katılımcıların %48'i yararlı olduğunu, %30'u yararlı olmadığını ve %23'ü kararsız olduğunu vurgulamıştır. Zorunlu edinim sırasında aynı (arazi yerine arazi verme) veya nakdi ödeme almayı seçip seçemeyecekleri sorusuna katılımcıların %61'i seçebileceklerini, %27'si seçemeyeceklerini ve %13'ü kararsız olduklarını beyan etmişlerdir. Buna ilave olarak zorunlu arazi ediniminin arazi çatışmalarına sebep olduğu görüşüne katılımcıların %81'i katıldığını, %10'u katılmadığını ve %9,3'ü ise kararsız kaldığını beyan etmiştir (Çizelge 6.18).

Anket ile likert ölçeğine uygun elde edilen cevapların değerlendirilmesi için Cronbach's Alpha kullanılarak güvenirlik testi yapılmıştır. Kentsel arazi geliştirme için zorunlu arazi ediniminin yeterliliği açıklayan değişkenlerin (ULD_n) 9 madde ile yüksek değere ($\alpha = 0.716$) sahip olduğu belirlenmiştir. Ayrıca her bir değişkenin yapı geçerliliğine karar vermek ve faktör yapısını ortaya çıkarmak, ULD_n olarak maddeleri temsil eden her bir değişken için yapı geçerliliğinin tespiti Açıklayıcı Faktör Analizi (AFA) yapılmıştır. Analiz sonuçlarına göre ULD_n için KMO ölçüm örnekleme 0,697 ve Bartlett'in Sphericity testi anlamlı bulunmuştur ($\chi^2 (28) = 382,693$, $p < 0,001$). İncelenen bütün

değişkenlerin 0,7'nin üzerinde yeterli olduğu ve Bartlett'in Küresellik testinin sonucunun anlamlı olduğu saptanmıştır. Buna göre test sonuçları örneklemin yeterli olduğunu, AFA testi için yeterli korelasyon gösterdiğini ve eksik veri bulunmadığını ortaya koymaktadır (Çizelge 6.19 ve EK- 4).

AFA test sonucu, 9 maddeden oluşan ULD_n'nin, sadece 8 maddenin üç alt boyutu (faktörü) olan bir yapıyı açıklayacak kadar güçlü olduğu ve bu faktörlerin toplam varyansın %64,26'sını açıkladığı saptanmıştır. Buna göre ULD_n'nin geçerli bir özelliğe sahip olduğu belirlenmiştir. İlave olarak, ilk alt boyutlar (ULD₄, ULD₅ ve ULD₆ etiketli faktörler) varyansın %32,41'ini açıklamış, ikinci faktörler (ULD₃, ULD₁₃ ve ULD₁₄ etiketli faktörler) varyansın %18,61'ini açıklamış ve üçüncü faktör bileşenleri (ULD₂ ve ULD₁₂ etiketli olanlar) varyansın %13,24'ünü açıklamış oldukları ortaya çıkmıştır. Ortalama faktör yükü > 0,7 olduğunda, kesme noktaları 0.40 olan maksimum olasılık faktörü analizi ve Kaiser'in özdeğer ölçütü 1'den büyük olduğunda, ölçekteki her bir değişkenin, diğer değişkenler tarafından tahmin edilebileceği (yakınsak geçerlilik varsayımı) anlamına gelmektedir (Çizelge 6.19 ve EK- 4).

Çizelge 6.19 Kentsel arazi geliştirmede zorunlu arazi ediniminin yeterliliğine ilişkin faktör analizi sonuçları

Madde	Faktör 1 (Zorunlu satın alma uygulamasında uygunsuz davranış)	Faktör 2 (Sürdürülebilir olmayan geleneksel arazi geliştirme ve arazi teslimi)	Faktör 3 (Kentsel arazi gelişiminde sürdürülemez reaktif eylemler)
ULD ₄	0,763		
ULD ₅	0,815		
ULD ₆	0,871		
ULD ₃		0,740	
ULD ₁₃		0,762	
ULD ₁₄		0,684	
ULD ₂			0,810
ULD ₁₂			0,764
Özdeğerler	2,593	1,488	1,059
Varyans Açıklanması	%32,41	%18,61	%13,24
Toplam Varyans Açıklanması	%64,26		
KMO	0,697		
Bartlett'in Küresellik Testi	$\chi^2 (28) = 382,693, p < 0,001$		
Cronbach's Alpha	$\alpha = 0,716$		

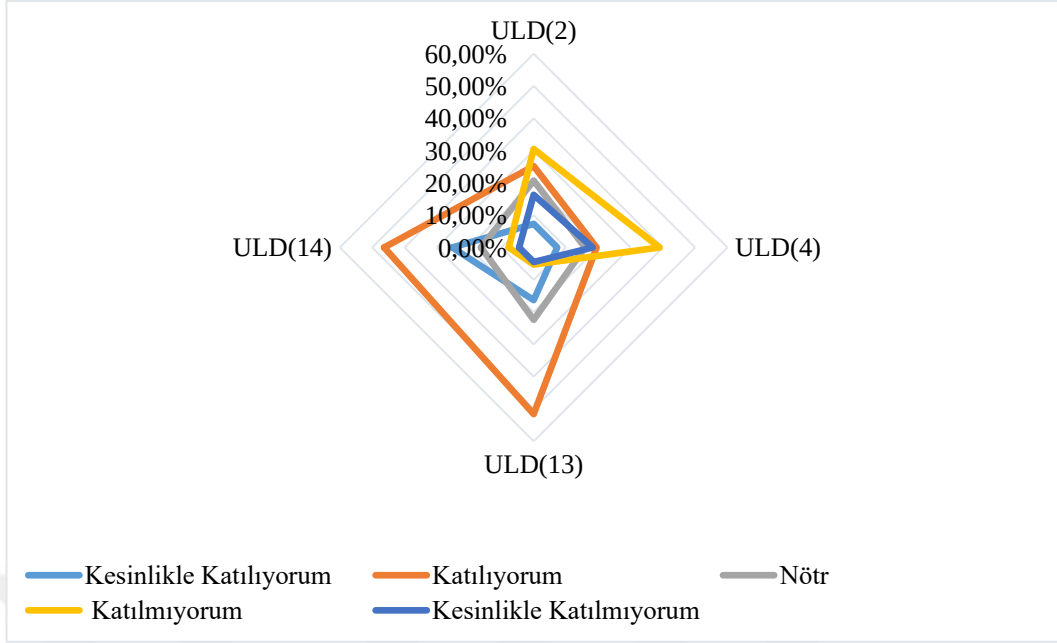
Arazi yöneticisi ve idarecileri ile yapılan görüşme sırasında da aynı yorumları yapanlardan biri aşağıdaki değerlendirmeyi yapmıştır:

“Zorunlu satın alma için özel bir bütçe yok, kamu yararını gözetten devlet arazi satın alma ve daha sonra tazminat ödeme eğiliminde. Tazminat ödemelerinin tamamlanması çok uzun yıllar, hatta 10 yıldan fazla sürüyor. Bu şekilde, yasal ve diğer standartların gerektirdiği şekilde tam, adil ve zamanında tazminat ödemesi yapmak zor olabilir”- Yetkilendirilmiş Arazi Memuru-(IRN3).

Kıdemli bir şehir plancısı ise durumu aşağıdaki gibi ifade etmiştir:

“Arazi edinme ve geliştirme için kaynak eksikliği sadece arazi edinmemizi değil, aynı zamanda araziyi planında olması gerektiği gibi zamanında geliştirmemize de engel olmaktadır”- Kıdemli Şehir Plancısı-(IRN2).

Çalışmada ayrıca, geleneksel arazi geliştirme yaklaşımlarının gayri resmi yerleşimlerin oluşumunda önemli bir neden olduğu gözlemlenmiştir. Katılımcıların yaklaşık %68'i geleneksel arazi geliştirme yaklaşımlarının gayri resmi kentsel arazi yerleşimlerine neden olabileceği görüşüne katılmakta ve %10'u bu görüşe katılmamaktadır. Buna ilave olarak katılımcıların yaklaşık %71,5'i diğer faktörlerin yanı sıra arazi dağıtım sisteminin kentsel arsa arzında ve sosyal altyapı hizmetlerinde önemli bir gerilemeye yol açtığını kabul etmekte ve %12,2'si bu ifadeye katılmadığı beyan etmiştir. Bu çalışmada, kentsel arsa ile fiziksel ve sosyal altyapı arzındaki yetersizliğin diğer faktörlerin yanı sıra temel olarak zayıf arsa dağıtım sistemlerinden kaynaklandığı tespit etmiştir (Şekil 6.9).



Şekil 6.9 Kentsel arazi geliştirme ve kamulaştırma yöntemi

Katılımcılardan biri, bağımsızlıktan sonra devletin arazi yatırımı konusunda gecikmesinin ve sömürge yönetimi düzenlemelerinin benimsenmesinin kentsel arazi gelişimini etkilediğinden şikâyet etmiştir. Bu konuda bir arazi komiseri (*commissioner for land*) aşağıdaki gibi yorum yapmıştır:

“Çoğu devletler bağımsızlıktan kısa bir süre sonra etkili bir stratejik arazi geliştirme ve kentsel plan hazırlama konusunda başarısız olmuş ve çoğu, arazi edinimi ve arazi geliştirme konusunda umut verici olmayan sömürgeci ana ülkelerin yasalarını ve kentsel arazi yönlendirmelerini benimsemiştir”- Arazi Komiseri-(IRN8).

Saha çalışmasında görüşülen başka bir katılımcı ise aşağıdaki yorumu yapmıştır:

“Devlet, vatandaşlar kendi başlarına arazi geliştirmeye başlamadan önce uzun dönemde kadastro ve arazi kullanım planlarına fazla yatırım yapmıyor. Arazi sahipleri tarafından yapılan arazi kadastro masrafları da yüksektir ve yerel yönetimlerin çoğunda olması gerektiği gibi arazi kullanım planlaması ve kadastro çalışmalarına çok az öncelik verilmektedir”-Meclis Üyesi-(IRN9).

Sonuç olarak iyi işleyen ve yasal altyapısı güçlü arazi mülkiyeti ve tasarruf sistemleri güvenliği bulunan ülkelerde arazi yatırımlarının yapıldığı ve kişilerin veya hanelerin güvenli ortamda arazi edinimi ve konut yatırımlarına daha fazla yöneldikleri bilinmektedir (Thuch 2020). Bireysel arazi mülkiyet hakları ile arazi yatırım teşvikleri arasında pozitif bir ilişki olduğunu gösteren Field (2005) ve Besley (1995)'in teorileri esas alınarak Tanzanya Şehirleri için durum analizi yapılmış ve temel sorunlara yönelik çözüm yolları geliştirilmiştir.

6.7 Kentsel Arazi Geliştirmede Finansal Bağımsızlık ve Arazi Edinimi Maliyetleri

Tanzanya'nın kentsel arazi geliştirme çalışmaları merkezi idare tarafından finanse edilmekte ve yerel yönetimlere de planlama, arazi etüdü / kadastro ve arazi edinimi için kaynak sağlamaktadır. Yerel yönetimin kentsel arazi geliştirme çabaları, merkezi yönetimin finansman sağlama sürecinde yaşanan gecikmeler nedeniyle kesintiye uğramaktadır. Belediye meclisine bağlı şehir planlama birimi tarafından yapılan mekânsal planın uygulanması, büyük ölçüde ilan edilen planlı alan içindeki arazi sahiplerine tazminat ödenmesine bağlıdır. Yerel yönetimin tazminat ödemek için yeterli kaynağa sahip olmaması, kentsel arazi gelişimi için ilan edilen alanlarda amaçlanan planın uygulanamamasına neden olmaktadır. Bu nedenle, arazi edinimi ve planlama bütçeleri için büyük yük merkezi yönetim birim olan Arazi, İskân ve İnsan Yerleşimi Geliştirme Bakanlığı'nda olmakta ve yerel yönetimler arazi geliştirme projelerini finanse etmek için kaynak açısından büyük ölçüde merkezi yönetime bağımlı bulunmaktadır.

Arazi, İskân ve İnsan Yerleşimi Geliştirme Bakanlığı'nın kentsel arazi kullanımı ve kalkınma (yatırım) projelerini uygulamak için yeterli mali kaynaklara sahip olmadığı gözlenmiştir (Çizelge 6.20). Bakanlığın 11 yıllık süre boyunca (2011/2012- 2021/2022) bütçesinde yatırım projeleri için tahsis edilen kaynağın ortalama olarak %34'ünün kullanıldığı veya yatırım ödeneğinin kullanımının gerçekleşmediği görülmektedir. Diğer yandan, bazı mali yıl bütçelerinde (örneğin 2014/2015 dönemi gibi), devlet kalkınma amaçlarına yönelik ayırdığı kaynağı ya hiç kullandırmamış ya da yapılması gereken yatırım projeleri için gerekli finansmanı sağlayamamış olması, altyapı yatırımlarının

gerçekleşme süresinin uzamamasına ve kentsel hizmetlerin yetersiz olmasına yol açmaktadır.

Çizelge 6.20 Arazi, Konut ve İnsan Yerleşimleri Geliştirme Bakanlığı bütçesinden kalkınma projeleri ödeneği ve harcamaları

S/N	Finansal Yıl	Onaylanan Bütçe (Tsh.)	Kullanılan Kaynak (Tsh.)	Kullanılan Kaynağın Bütçe Ödeneğine Oranı (%)
1	2011/2012	21.900.000.000,00	6.000.000.000,00	27
2	2012/2013	69.790.000.000,00	34.042.000.000,00	49
3	2013/2014	72.170.000.000,00	47.094.000.000,00	65
4	2014/2015	34.154.977.000,00	0,00	0
5	2015/2016	13.458.996.000,00	3.458.996.000,00	26
6	2016/2017	25.301.058.684,65	7.626.219.314,28	30
7	2017/2018	25.400.000.000,00	12.820.000.000,00	50
8	2018/2019	30.540.000.000,00	16.200.000.000,00	53
9	2019/2020	26.800.000.000,00	9.800.000.000,00	37
10	2020/2021	55.664.838.472,51	5.488.547.675,28	10
11	2021/2022	47.011.429.673,00	14.015.960.449,80	30
Ortalama		38.381.027.257,29	14.231.429.403,58	34

Kaynak: Arazi, Konut ve İnsan Yerleşimleri Geliştirme Bakanlığı Yıllık Bütçeleri (www.lands.go.tz)

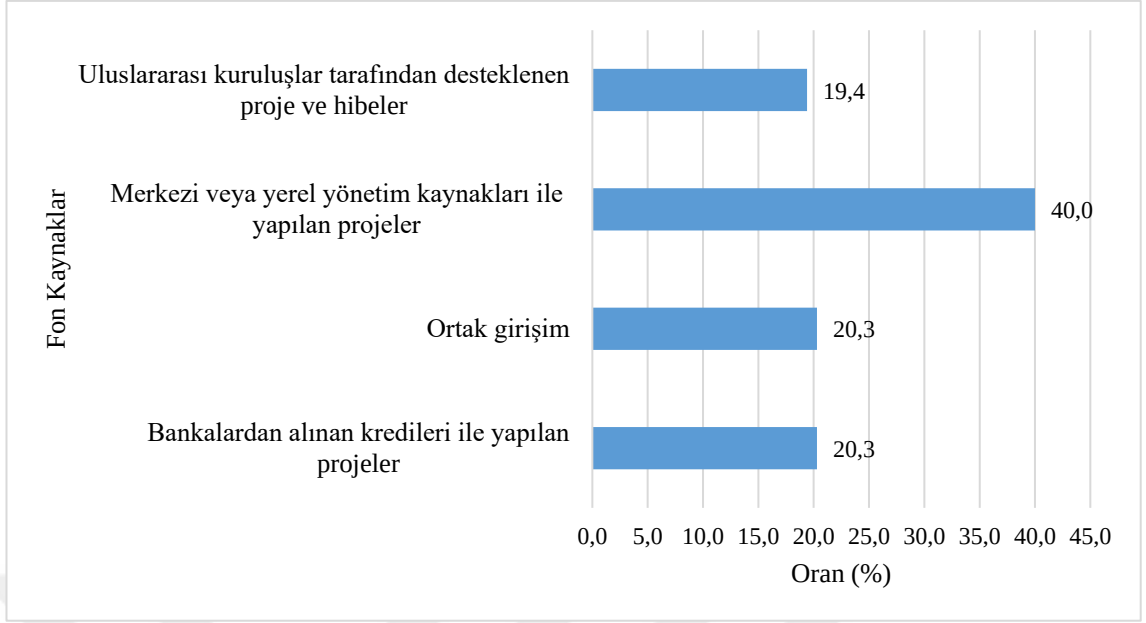
Kamulaştırma uygulamaları; yaşanan finansal zorluklar veya fon eksikliği gibi nedenlerle ertelendiği gözlemlenmiştir. Bu durum, zorunlu satın alma kapsamında arazi edinimi uygulamalarını etkilemekte ve geciken tazminat ödemeleri de kamu yatırımları ve hizmetlerinden etkilenen kişilerde memnuniyetsizliğin daha da artmasına neden olmaktadır. Saha çalışması sonuçlarına göre arazi ve arsa tedarikinden ziyade, bütçelerin çoğunun yönetim, sağlık ve maaş ödemeleri gibi diğer gerekli yinelenen harcamaları karşılamak için kullanıldığı tespit etmiştir.

Tanzanya’da, zorunlu satın alma yoluyla arazi edinimine kaynak sağlamak için çeşitli çalışmalar gerçekleştirilmiştir. 1999 tarihli 4 sayılı Arazi Kanunu’nun 179’uncu maddesine göre, arazi geliştirme için arazi edinimini finanse etmek üzere bir tazminat fonu olması gerekmektedir. Tazminat fonu, aynı zamanda Arazi, Konut ve İnsan Yerleşimleri Geliştirme Bakanlığı altında kurulan “*Arsa geliştirme döner sermayesi*” için merkezi ve yerel yönetimlerde arazi edinimi için de fon tahsis etmelidir. Tazminat fonu, arazi edinimi ve kentsel arazi geliştirme projelerini geliştirmek ve sorunsuz arazi transferini yönlendirmek için faizsiz krediler sağlamayı amaçlamıştır.

Tazminat fonu, finansmana ihtiyaç duyulduğunda gerekli fonun sağlanması için yeterince etkili değildir ve zorunlu alımlar için belirlenen ödeme tutarlarının mevcut fondaki kaynaklardan daha yüksek olduğu görülmektedir. Sonuç olarak Bakanlık, artan arazi talepleri nedeniyle arazi ediniminde daha fazla tazminat / kamulaştırma bedeli ödeyebilmek için kredi ile mali destek almak zorunda kalmaktadır. Görüşme sırasında katılımcılardan birinin değerlendirmesi ilginç bulunduğu için aşağıda verilmiştir:

“20 yıldır tazminat fonu (Arazi geliştirme döner sermayesi) âtil durumdaydı ve kullanılmıyordu. Kanun ile kurulması kararlaştırıldığından bu yana fonun kullanılmaması, arazi gelişimini baltalamış ve gecekondulaşmayı hızlandırmıştır. Bununla birlikte, yerel yönetimin arazi geliştirme için arazi edinimini kolaylaştıracak yeterli kaynağı da yoktur” – Belediye ve Şehir Planlama Uzman- (IRN1).

Birçok gelişmekte olan ülkede ve özel olarak Tanzanya’da, devletin (merkezi ve yerel yönetim) arazi edinimi ve tazminat için ana fon kaynaklarının sınırlı olduğu ve yetersiz kapasite, stratejik yaklaşım yetersizliği ve politika geliştirme süreçlerindeki eksiklikler nedeniyle uluslararası yardım ve fon kaynaklarından yararlanma düzeyleri de kısıtlı olmuştur. Bu bakımdan saha çalışması sırasında altyapı ve arazi geliştirme yatırımlarının finans kaynaklarının irdelenmesi ve kurumsal kapasite geliştirme çalışmalarının gerekliliği de irdelenmiştir. Görüşülen kişilerin yaklaşık %40’ı arazi geliştirme ve arazi edinimi ile ilgili tüm projelerin finansmanının merkezi ve yerel yönetimler tarafından sağlandığını görüşündedir. Arazi geliştirme ve altyapı yatırımlarına finansmanın sağlanması ile ilgili olarak katılımcıların %20,3’ü hem ortak girişim fonlarından, hem de bankalardan alınan krediler, %19,4’ü ise uluslararası kuruluşlar tarafından desteklenen proje hibelerinden yararlandıklarını beyan etmiştir (Şekil 6.10).



Şekil 6.10 Zorunlu satın almada kullanılan başlıca fon kaynakları

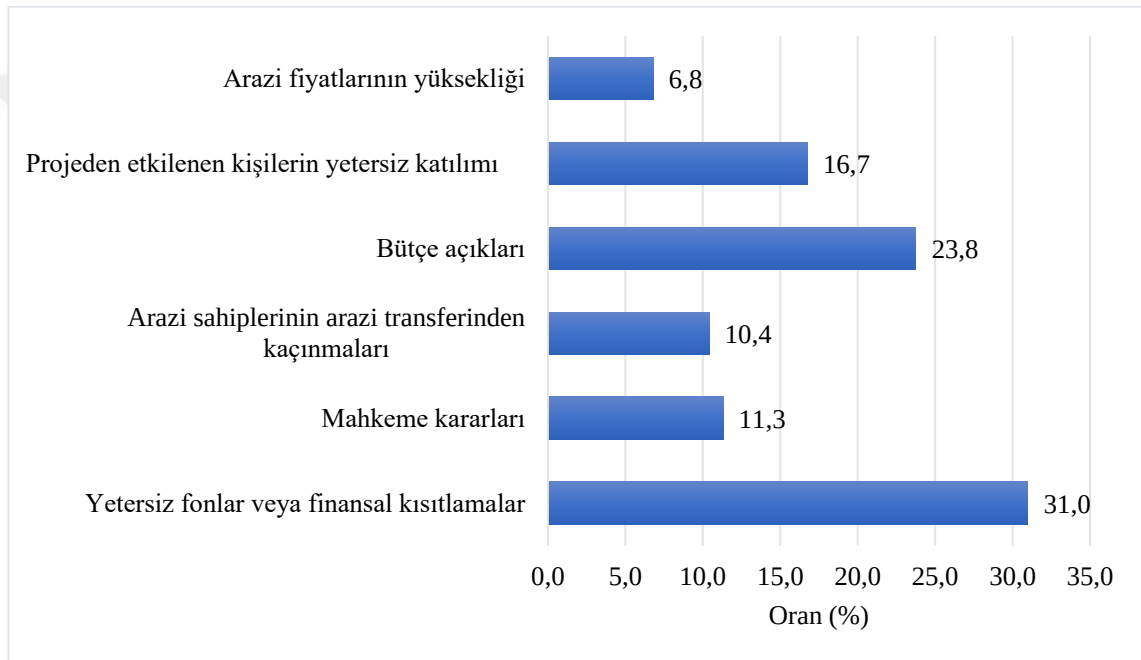
Katılımcılardan biri kamulaştırma ve fon kaynaklarının kullanımı ile ilgili olarak aşağıdaki görüşü beyan etmiştir:

“Normalde arazi edinimi, planlama etüdü ve arazi tescili için kaynaklarımıza güveniyoruz. Ancak 2019’dan itibaren merkezi hükümetten, Arazi, İskân ve İnsan Yerleşimi Geliştirme Bakanlığı’ndan Plan, Etüt ve Kayıt olarak bilinen bir proje kapsamında arsa geliştirme tazminat fonu sepetinden fon alıyoruz. Bu fon faizsiz kredi fonudur” – Yetkili Arazi Memuru-(IRN3).

Kamu kurumlarının arazi ediniminde zorunlu satın almayı uygularken karşılaştıkları kısıtlamalara ilişkin çeşitli nedenler ileri sürülmektedir. Görüşülen katılımcılar kamulaştırma bedellerinin zamanında ödenmesinin önemli tutarda para gerektirdiğini ve mali kaynakların yetersizliği ve bütçe kısıtlamaları gibi nedenlerle zamanında ödeme yapılamamasının sık rastlanan bir durum olduğunu vurgulamışlardır.

Kamulaştırma sürecinin başarısını sınırlayan faktörlerin başında sırasıyla %31 ile yetersiz mali kaynaklar ve %23,8 ile bütçe açıklarının olduğu görülmüştür. Arazi geliştirme sürecinde zorunlu satın alma ve arazi ediniminin uygulanmasını sınırlandıran faktörler

arasında; projeden etkilenen kişilerin katılımlarının sağlanması ve sürece dâhil edilmesi (%16,7), mahkeme kararları ve davalar (%11,3), arazi sahiplerinin engellemeleri de dahil olmak üzere sorunsuz arazi transferi (%10,4) ve arazi geliştirme için nispeten düşük fiyatlı arazi elde edilememesi (%6,8) gibi etkenlerin olduğu saptanmıştır (Şekil 6.11). Ülkede zorunlu arazi edinimi ve kamulaştırma uygulamasıyla arazi kazanımı ve arazi geliştirme çalışmalarının gerek mali, gerek ekonomik, gerekse sosyal ve çevresel yüklerinin çok yüksek olduğu ve bu yüklerin sürdürülebilir kentsel gelişme ve arazi yönetimi hedefine ulaşmaya olanak vermeyeceği açıkça dikkati çekmektedir.



Şekil 6.11 Kamu kurumlarının zorunlu satın alma uygulamasında karşılaştıkları sınırlamalar

6.8 Kamusal Hizmetler İçin Alternatif ve Yenilikçi Arazi Geliştirme Modellerinin Uygulanması

6.8.1 Kentsel gelişmeyi desteklemek için alternatif arazi geliştirme stratejileri

Gelişmekte olan birçok ülkede arazi edinimi ve kullanım talebi yüksek olmakta ve bu talep hızla artma eğilimindedir. Bu koşullarda sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme politikalarının önemi ve etkin uygulama yapılması ön plana çıkmaktadır. Birçok devlet,

geliştirme ve altyapı hizmetleri için arazi kullanım arzı sıkıntısı ile karşı karşıyadır (Viitanen ve Kakulu 2008). Zorunlu satın alma, gelişmekte olan birçok Afrika ülkesinde arazi edinimi ve arazi geliştirmede başlıca ve önemli bir araç olarak ortaya çıkmıştır. Arazi geliştirme ve arazi kullanım talebi sıkıntıları, zorunlu satın alma veya kamulaştırma yoluyla giderilmiştir. Yenilikçi arazi geliştirme yaklaşımları arasında; kamu-özel sektör ortaklığı, arazi yeniden düzenlemesi, gönüllü satın alma, arazi toplulaştırması ile AYD uygulamaları sonrası dönemde aynı yerden veya başka yerden imar parseli verilmesi (change of boundaries) gibi iş birliğine dayalı ve katılımcı yaklaşımları tercih ederek geleneksel yaklaşımın olumsuz sonuçlarından ve zorluklarından kaçınmak kolay olabilmektedir.

Kamulaştırma uygulamalarından kaçınma veya arazi ediniminde alternatif arazi geliştirme yaklaşımlarıyla çeşitlendirme kararı, kentsel arazi geliştirme sürecinde tam bir çözüm yolu olmasa da kentsel arazi arzı ve altyapı hizmetlerinin sağlanmasında maliyet paylaşımı, hakkaniyet ve adaletle ilgili konularda önemli bir gelişme sağlayabilecektir. Alternatif bir arazi geliştirme yaklaşımı arayışının amacı, arazi ediniminde ileriye dönük adımlar atmak, zorunlu satın almayı geliştirmek ve yeni bir politika seçeneği ortaya koymaktadır. Zorunlu satın almanın getirdiği yükün sürdürülebilir kentsel arazi gelişimini sağlamak için çok yüksek olduğu kanıtlanmıştır.

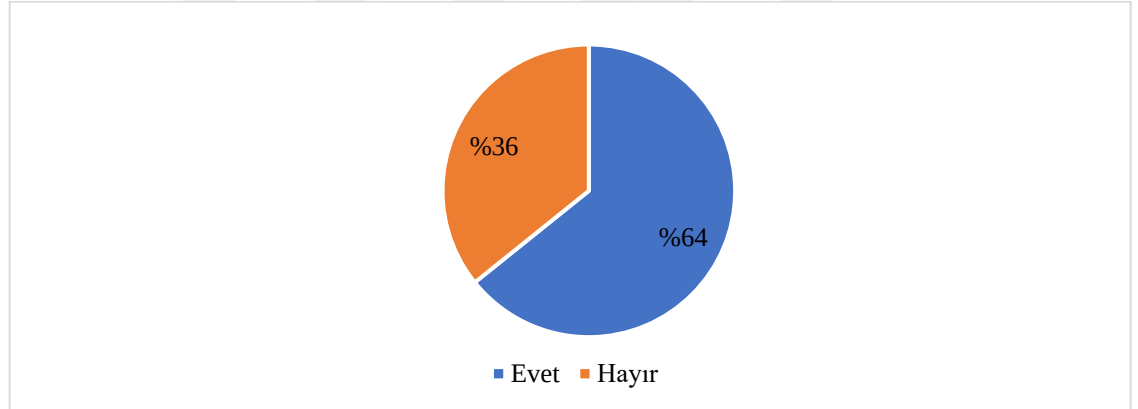
Birçok projede kamulaştırma bedeli ödeme maliyetinin, arazinin alınması halinde altyapı veya bina inşa etme maliyetini aştığı veya bu maliyete eşit olduğu gözlemlenmiştir. Konu ile ilgili olarak görüşülen şehir plancısının aşağıdaki değerlendirmesi ilginç bulunmuştur:

“Kamulaştırma yoluyla arazi edinmenin maliyetinin çok yüksek olduğuna katılıyorum ve bazen projelerin hedeflenen maliyeti aştığını görebilirsiniz. Örneğin, okul veya hastane gibi kamu altyapı yatırımları için zorunlu satın alma yoluyla arazi edinmenin maliyeti, bir okul veya hastane inşa etmenin maliyetinden daha yüksektir” – Kıdemli Şehir Plancısı-(IRN2).

6.8.2 Tanzanya’da arazi yeniden düzenlemesi uygulama olanakları

Görüşülen kişilerin AYD modellerine yaklaşımları ve algılamalarının pozitif olduğu gözlenmiştir. Katılımcıların arazi düzenleme tercihleri analiz edildiğinde birçok kişi AYD tercihinde bulunmuştur. Sonuçların kamulaştırmaya kıyasla alternatif yaklaşım lehine olduğu görülmüştür. Bu çalışma, AYD yaklaşımının uygulanabilir olup olmadığını, geleneksel arazi edinimi ve zorunlu satın alma gibi yaklaşımların gelecek yıllarda da tercih edilip edilmeyeceğini belirlemek amacıyla yapılmıştır.

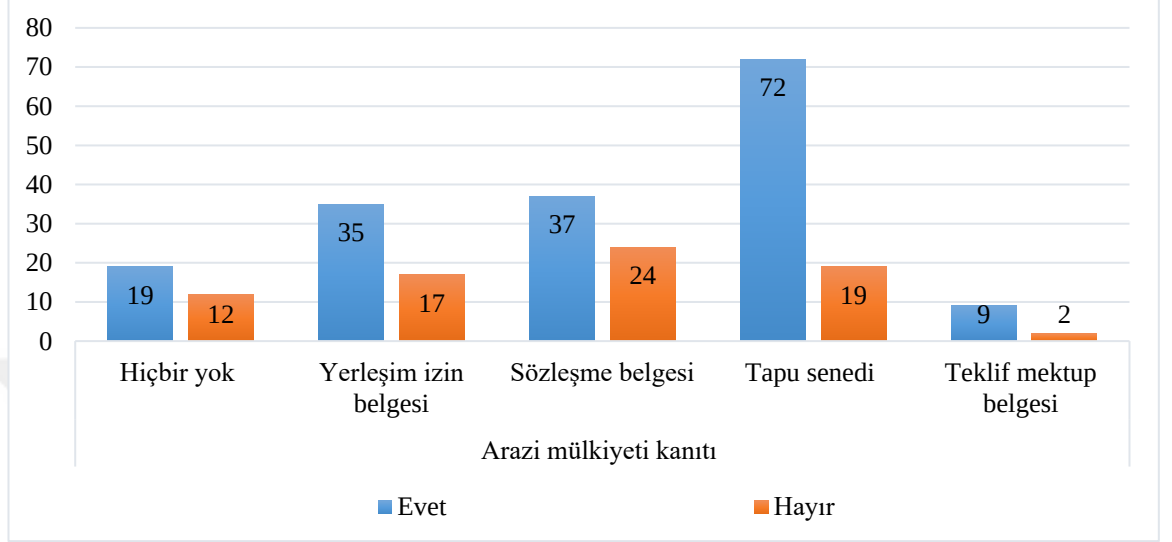
Birçok insanın altyapı ve kamu hizmetleri için arazilerinin bir kısmını vererek katkıda bulunmaya ve yer değiştirmeden aynı arazide kalmaya istekli olduğu açıkça gözlenmiştir. Kamulaştırma uygulamaları, yer değiştirme ve zorlayıcı eylemlerin uygulandığı yerlerde, doğrudan veya dolaylı olarak kaynak sağlama özelliğine sahip değildir (Şekil 5.12).



Şekil 6.12 Kamu yatırımları ve altyapı hizmetleri için arazinin belirli bir yüzdesini kamuya devretme ve yer değiştirmeden aynı bölgede kalma istekliliği

Arsa sahipliğine ilişkin değişkenler (yerleşim izin belgesi, tapu senedi, teklif mektup belgesi, sözleşme belgesi ve hiçbir belgeye sahip olmama gibi) ile arsa düzenlemesinde mevcut arazi yüzölçümünün belirli bir yüzdesini katkı payı olarak kamuya devretme değişkenleri arasında anlamlı bir ilişkinin olup olmadığı da incelenmiştir (Şekil 6.13). Altyapılı arazi geliştirme için arazi katkısı yapma istekliliği ile arazi mülkiyet hakkını kanıtlayan belgeler ile aynı yerde kalma eğilimi arasındaki ilişki ki-kare testi ile incelenmiştir. Sonuç olarak arazi mülkiyetinin durumu ile imar ve arazi geliştirme için

arazi yüzölçümünün belirli bir arazi yüzdesini kamuya devrederek katkı yapma (mevcut yerde kalmak koşuluyla) istekliliği arasında önemli bir ilişkinin bulunduğu tespit edilmiştir ($\chi^2(4) = 10.837, p = 0.028 < 0,05$) (EK-4).



Şekil 6.13 Arazi mülkiyeti değişkeni ve altyapılı arazi geliştirmede katkıda bulunma ve aynı yerde kalma istekliliği

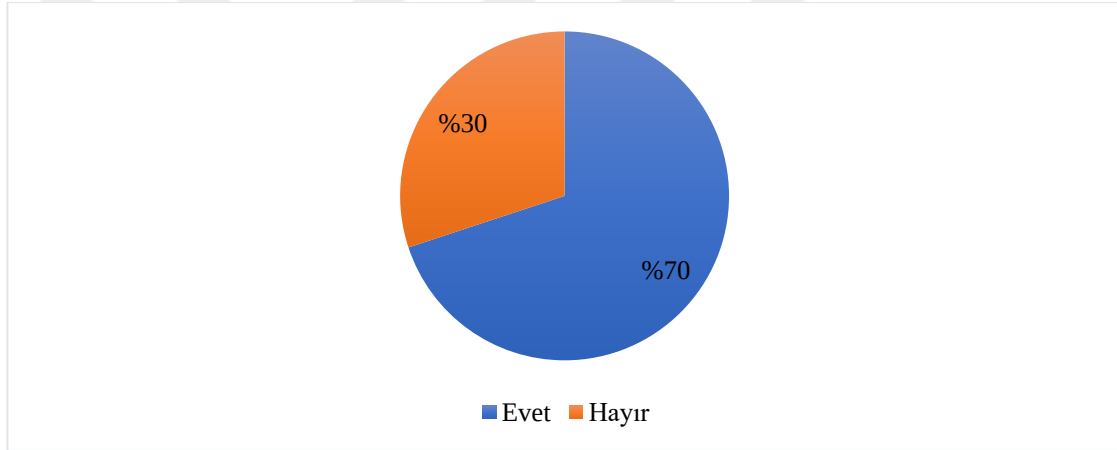
AYD modellerinin temel özellikleri, arazi edinimi ve arazi geliştirme sonrası yer değiştirme konusunda aşağıdaki endişeler görüşülen katılımcılarca ifade edilmiştir:

“Neden arazi geliştirme süresince, insanların kentsel gelişme alanlarındaki yerlerini değiştirmek eğilimindeyiz? Etkilenen insanları yeniden yerleştirmek ve iyi gelişmiş bölgede alternatif arazi bulmak için yeterli olmayan ve düşük tazminat almak pahasına geliştirmeyi getirmemiz mantıklı değil. Az miktarda arazi alsak bile aynı yerde kalabilseydik iyi olurdu, çünkü hızlı gelişme arazi sahipleri olarak bizim hakkımızdır”- Meclis Üyesi-(IRN9).

Katılımcılardan birisi, zorunlu satın almanın yol açtığı yeniden iskan odaklı geliştirme ve yerli halkın kentsel arazi geliştirme pahasına yer değiştirmesi konusunda çok endişeli olduğunu belirtmiştir. Kentsel arazi gelişiminin öncelikle arazi sahiplerine ve asıl kent sakinlerine fayda sağlaması gerektiğine ilişkin endişelerini dile getirmiştir. Diğer katılımcı ise aşağıdaki görüşü ifade etmiştir:

“Arazi gelişiminin bir nedeni olarak insanların bir yerden başka bir yere taşınması fikrine katılmıyorum. Bu, mülk sahiplerini başkalarıyla yer değiştirerek haklarından mahrum etmenin bir yolu gibi görünüyor. Yaşanan deneyimler, yer değiştiren insanların çoğunun önceki evlerine geri dönme eğiliminde olduğunu göstermiştir. Onları aynı yerde tutmak daha iyidir”-Prof.Dr. Kyessi-(IRN5).

AYD modelinin geleneksel arazi edinimi ve kentsel arazi geliştirme yaklaşımlarına kıyasla arazi geliştirme ve sosyal altyapı hizmetlerinin sağlanmasında daha umut verici olup olmadığı sorulduğunda; katılımcıların çoğu bu yaklaşımı tercih etmiş (%70) ve AYD yaklaşımını kamulaştırmaya kıyasla daha umut verici bularak kabul etme eğiliminde olduğunu beyan etmiştir (Şekil 6.14).



Şekil 6.14 Geleneksel yaklaşımlara kıyasla arazi geliştirmede AYD modeline verilen tepki

Arazi mülkiyetine ilişkin değişkenler (yerleşim izin belgesi, tapu senedi, teklif mektup belgesi, sözleşme belgesi ve hiçbir belgenin olmaması gibi) ile kamulaştırma yönteminin uygun bir yaklaşım olduğu değişkenleri arasındaki ilişki de incelenmiştir. Arazi geliştirme için AYD modelleri ile arazi mülkiyeti değişkeni arasındaki ilişkiyi belirlemek için ki-kare testi yapılmıştır. Arazi mülkiyeti değişkeni ile altyapı geliştirme için AYD modelleri ile zorunlu satın alma arasında istatistiksel yönden anlamlı ilişkinin olmadığı tespit edilmiştir ($\chi^2 (4) = 8.159, p = 0.086 > 0,05$) (EK-4).

6.8.3 AYD uygulamaları için katkı yapılabilecek arazi miktarına ilişkin görüşler

AYD yaklaşımına yönelik olumlu görüşlerine rağmen, katılımcıların arazi geliştirme ve kamu altyapısı için katkıda bulunulacak bedelsiz arazi miktarı konusundaki eğilimleri ve düşünceleri farklılık göstermektedir. Katılımcıların çoğu altyapı ve kamu hizmetleri için arazi yüzölçümlerinin en fazla %30'una (%37) kadar katkıda bulunmayı kabul ederken, %35,4'ü katılımcıların AYD için arazilerine katkıda bulunmaya istekli olduklarını, ancak bu oranın yasal şartnamelere bağlı olması gerektiğini belirtmiştir. Buna ek olarak, katılımcıların %22'si arazilerinden yapılacak kesinti miktarının yerel toplumun anlaşmasına bağlı olacağını kabul ederken, %6'sı katılımcıların AYD uygulaması için arazilerinin %40'ından fazlasına katkıda bulunmayı kabul etmiştir (Çizelge 6.21).

Çizelge 6.21 Arazinin tamamını kaybetmek yerine AYD uygulaması için katılımcıların bedelsiz arazi terki ve katkıda bulunma eğilimleri

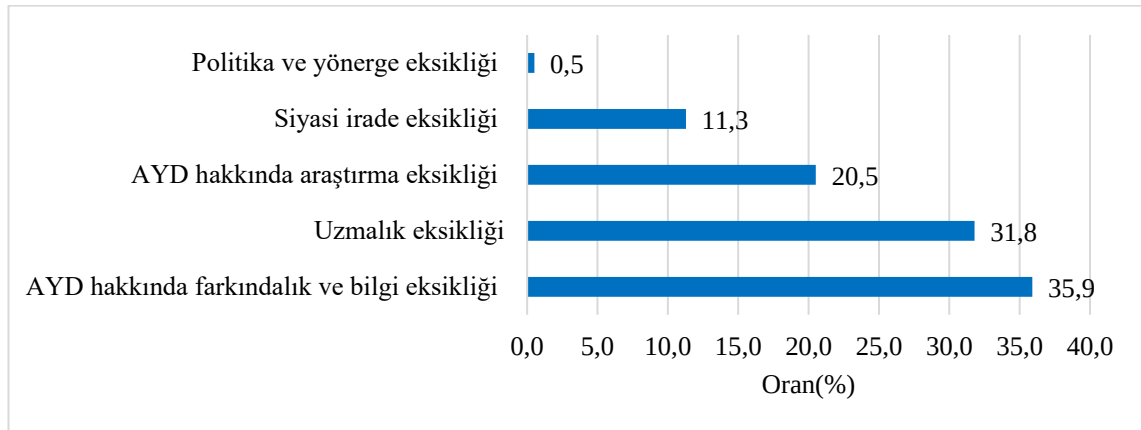
Katkı Oranı	Sayı (Adet)	Oranı (%)
%30'dan az olması	91	37,0
%40'tan fazla olmaması	14	5,7
Yasal şartnameler aracılığıyla tanımlanması	87	35,4
Yerel toplumun anlaşması ile belirlenmiş olması	54	21,9
Toplam	246	100,0

Önceki çalışmalarda imar uygulamalarında arazi sahiplerinden bedelsiz olarak kesilecek arazi miktarı, topluluk anlaşmaları (Fransa, İspanya gibi) ve yasal düzenlemeler de (Türkiye, Almanya, Japonya gibi) yer alan tanımlamalar çerçevesinde her uygulama için ayrı ayrı belirlenebildiği vurgulanmalıdır (Yomralıoğlu 1992, Larsson 1997, Sorensen 2000, Türk 2005, Lazano-Gracia vd. 2013, Tüdeş 2019). Arazi mülkiyet hakkının kapsamı ve imar uygulaması sırasında bedelsiz olarak arazi terk edilerek kamu yatırımları ve hizmetlerine katkı yapılması hususunun mutlaka yasalarda açıkça tanımlanması gerekmektedir. Nitekim Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 Nolu Protokole göre arazi mülkiyetine doğrudan veya dolaylı müdahalenin mutlaka yasa ile düzenlenmiş olması gerektiği hüküm altına alınmıştır²¹.

²¹ Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne Ek 1 Numaralı Protokolün 1'inci maddesinde; "Mülkiyetin korunması Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı

Kentsel gelişmenin sürdürülebilirlik hedeflerine uygun olarak yönlendirilmesi için arazi düzenleme ve kamu hizmetlerinin hızla yürütülmesi özel önem taşımaktadır. Bununla birlikte birçok gelişmekte olan ülkede imar uygulamaları ve arazi düzenleme uygulamalarının yasal ve kurumsal yapılanma yetersizlikleri nedeniyle hiç uygulanmadığı gözlenmektedir. Tanzanya örneği çerçevesinde AYD modellerinin uygulanamamasının temel nedenleri arasında; AYD yaklaşımının avantajlarının yanı sıra, ülkede arazi geliştirme sürecinde kullanılmasını desteklemek için daha önce gerçekleştirilmiş bir uygulama bulunmamaktadır. AYD yaklaşımının neden henüz uygulanmadığına dair farklı görüşler de bulunmaktadır. Sömürge döneminde Dar es Salaam'da bazı bölgelerde uygulanmış olmasına rağmen, bu uygulama hakkında farkındalığın olmaması; uygulamanın tercih edilmemesinin temel nedenlerden biri olarak değerlendirilebilir.

Araştırmada, kentsel arazi geliştirme sürecinde AYD yaklaşımlarının uygulamaya konulamamasının önde gelen nedenleri arasında AYD modelleri ile farkındalık ve bilgi eksikliği (%35,9), uzmanlık eksikliği (%31,8), alanla ilgili araştırma eksikliği (%20,5), siyasi irade eksikliği (%11,3) ve politika ve yasal düzenleme eksikliği (%0,5) gibi faktörlerin yer aldığını tespit etmiştir (Şekil 6. 15).



Şekil 6.15 Arazi düzenleme yöntemi olarak AYD modellerinin benimsenmesinin zorlukları

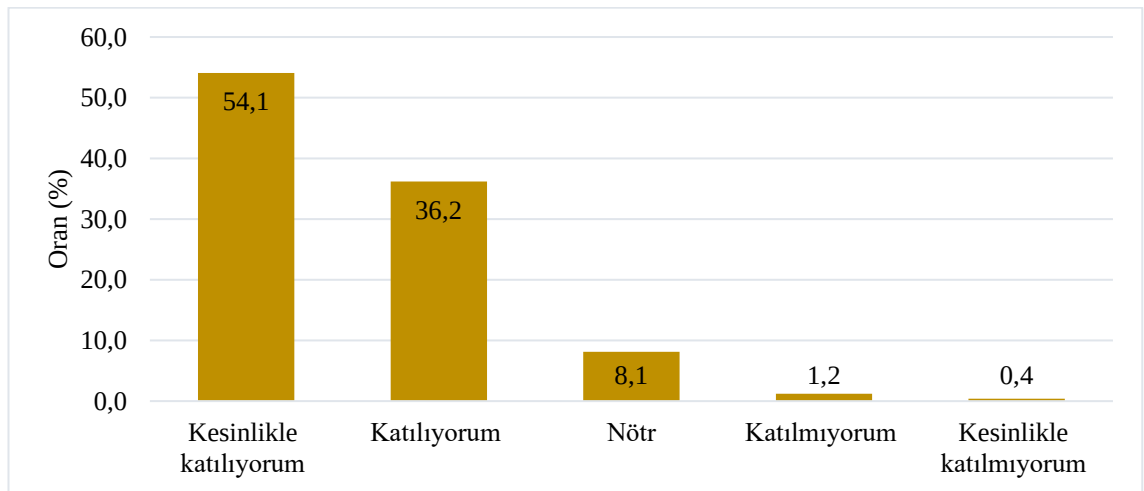
vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir". Bu hükme göre devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmeyecektir.

Görüşülen uzmanlardan biri konu ile ilgili olarak aşağıdaki değerlendirmeyi yapmıştır:

“Arazi edinimi ve kentsel arazi geliştirmeye yönelik yeni stratejilerin benimsenmesi, arazi geliştirmenin tamamlanması açısından büyük önem taşımaktadır. Bilmiyorum ve bunu neden büyük ölçüde uygulamadığımıza dair net bir nedenimiz de yoktur”- Arazi ve Kentsel Geliştirme Uzmanı-(IRN4).

Araştırmada, kentsel arazi geliştirme ve inşaat yapılabilir arazi ile ilgili zorluklar nedeniyle, arazi edinimi ve arazi geliştirmeden yararlanmak için uygun maliyetli ve katılımcı bir yaklaşımın benimsenmesinin büyük önem taşıdığı ortaya konulmuştur. Katılımcıların çoğu arazi ediniminde uygun maliyetli ve katılımcı yaklaşımın benimsenmesi fikrine katılırken (kesinlikle katılıyorum (133) ve katılıyorum (89)), 4 katılımcı bu fikre katılmamış (kesinlikle katılmıyorum (1), katılmıyorum (3)) ve 20 katılımcı kararsız olduğunu belirtmiştir (Şekil 6.16). Konu ile ilgili olarak görüşülen bir katılımcı aşağıdaki değerlendirmeyi yapmıştır:

“Yeterli paramız olsaydı zorunlu satın alma yaklaşımı yoluna gidebilirdik, ancak yeterli kaynağımız olmadığı için arazi düzenleme ve diğer toplum temelli arazi geliştirme stratejileri daha umut verici görünüyor”- Kıdemli Şehir Plancısı-(IRN2).



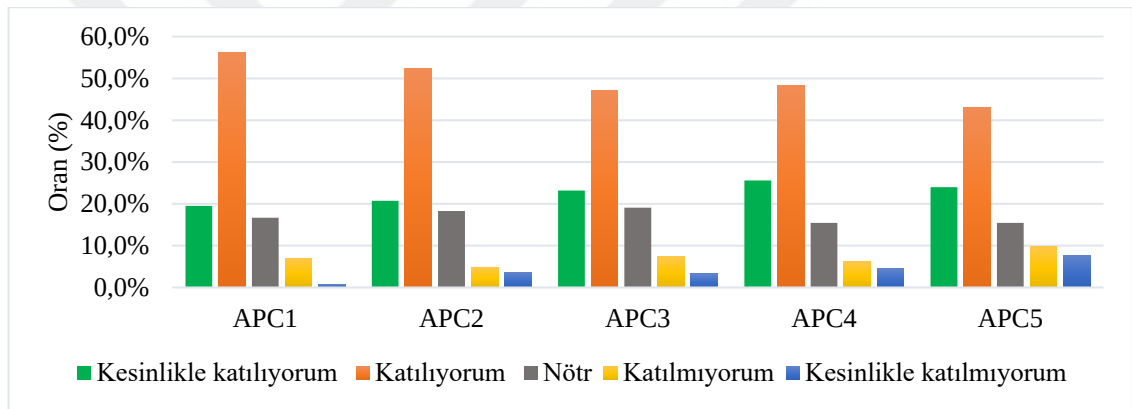
Şekil 6.16 Arazi edinimi ve arazi geliştirmede uygun maliyetli ve katılımcı yeni yaklaşımlara duyulan ihtiyaç

Arazi edinimi ve arazi geliştirme yaklaşımları içinde tek ve bütüncül bir çözüm olmadığından, çeşitli yaklaşımların entegrasyonunun yapılması, kentsel arazi geliştirmeyi büyük ölçüde destekleyecektir. Araştırmada, katılımcıların çoğunun AYD tekniğinin tek başına veya arazi geliştirmede diğer geleneksel yaklaşımlarla birlikte kullanıldığında kentsel arazi geliştirmede kaldıraç etkisi yaratabileceği ve ayrıca kendi kendini finanse etme ve rızaya dayalı katılımcı doğası nedeniyle nispeten düşük maliyetli bir yük ile kentsel dönüşümü ve büyümeyi destekleyebileceği konusunda hemfikir olduğunu göstermektedir. Kentsel arazi gelişiminin, arazi ediniminde zorunlu satın alma için kullanılan bütçe yükünü azaltan maliyetin geri kazanımı ve kendi kendini finanse etme yaklaşımlarının uygulanmasıyla sağlanabileceği konusu katılımcılar tarafından kabul edilmiştir. Kamulaştırma projelerinin idari ve projeyle ilgili diğer maliyetleri karşılamak için; maliyet yükü ve diğer ilgili riskleri proje etki alanında elde edilen arazilerin bir kısmının satılması yoluyla arazi sahipleriyle paylaşılabilmesi mümkündür. Bu durum, ilgili tüm maliyetlerin devlet tarafından üstlenildiği zorunlu satın alma gibi geleneksel arazi edinimi yaklaşımları ile açıkça çelişmektedir (Çizelge 6.22).

Çizelge 6.22 Arazi geliştirmede yenilikçi ve uygun maliyetli yaklaşımların geleneksel arazi edinim yaklaşımlarıyla entegrasyonu

Seçilmiş Önermeler	Katılıyorum				Nötr		Katılmıyorum			
	Kesinlikle katılıyorum		Katılıyorum				Katılmıyorum		Kesinlikle katılmıyorum	
	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)	Sayı (Adet)	Oran (%)
7. “Tanzanya’da arazi geliştirme veya kentsel dönüşüm kapsamında arazi ediniminde arazi yeniden düzenleme tekniği, tek başına veya geleneksel arazi edinim teknikleriyle birlikte etkileyebilir”-APT ₁	48	19,5	138	56,1	41	16,7	17	6,9	2	0,8
8. “Kentsel arazi geliştirme ve arazi ediniminde zorunlu satın alma için kullanılan bütçe yükünün azaltılması, maliyet geri kazanımı ve kendi kendini finanse eden yaklaşımlarının uygulanmasıyla sağlanabilir”-APT ₂	51	20,7	129	52,4	45	18,3	12	4,9	9	3,7
9. “Toplumda özellikle arazi geliştirmede devlet müdahalesinin daha az olduğu, zorlayıcı yöntemlere (zorunlu satın alma/kamulaştırma) arazi sahibi/sahiplerinin karar alma sürecine katılmasını da sağlayan hibrit uygulamalar daha kabul edilebilir”-APT ₃	57	23,2	116	47,2	47	19,1	18	7,3	8	3,3
10. “Kentsel gelişmede, zorunlu satın alma ve arazi yeniden düzenleme tekniği bütünleştirilerek kullanılabilir”-APT ₄	63	25,6	119	48,4	38	15,4	15	6,1	11	4,5
11. “Zorunlu arazi edinimi sadece devlet projelerinde, diğer yöntemler başarısız olduğunda son seçenek olarak kullanılmalıdır”- APT ₅	59	24,0	106	43,1	38	15,4	24	9,8	19	7,7

Arazi edinimi ve arazi geliştirme konularında hibrit yaklaşımlar zorlayıcı yaklaşımlara nazaran daha fazla tercih edilebilir. Altyapı hizmetlerinin sağlanması için daha az devlet müdahalesi yapılırsa, katılımcılar kentsel arazi geliştirme, fiziksel ve sosyal altyapı yatırımları için arazilerinin bir kısmını bedelsiz olarak terk etmek ve kazan-kazan fırsatı oluşturma eğilimine sahiptirler. Ankete katılanlar, kamulaştırma uygulamalarının, yalnızca AYD yaklaşımı veya diğer yenilikçi arazi edinimi ve arazi geliştirme yaklaşımlarıyla entegre edilebilmesi durumunda kentsel arazi gelişiminden fayda sağlanabileceği görüşüne katılmışlardır. Bununla birlikte, katılımcılar zorunlu arazi ediniminin sadece özel devlet projelerinde, diğer yöntemler başarısız olduğunda son seçenek veya son çare olarak kullanılması gerektiği hususunu vurgulamışlardır (Çizelge 6.21 ve Şekil 6.17).



Şekil 6.17 Geleneksel arazi edinim yaklaşımları ile yenilikçi arazi geliştirme yaklaşımlarına verilen tepkiler

Anket sonuçlarının değerlendirilmesi için Cronbach's Alpha tarafından ölçülen iç tutarlılık düzeyini (yüksek korelasyon) belirlemek için güvenilirlik testi yapılmış ve kentsel arazi geliştirme için yenilikçi ve uygun maliyetli yaklaşımların entegrasyonunu açıklayan değişkenlerin (APT_n) 5 madde ile yüksek değere sahip olduğu ($\alpha=0,756$) belirlenmiştir. Ayrıca her bir değişkenin yapı geçerliliğine karar vermek ve faktör yapısını ortaya çıkarmak için APT_n olarak maddeleri temsil eden her bir değişken için yapı geçerliliğini belirlemek için Açıklayıcı Faktör Analizi (AFA) yapılmıştır. Analiz sonuçlarına göre APT_n için KMO ölçüm örnekleme 0,744 ve Bartlett'in Sphericity testi anlamlı bulunmuştur ($\chi^2 (6) = 228,973$, $p < 0,001$). Bütün değişkenlerin 0,7'nin üzerinde yeterli olduğu belirlenmiş ve Bartlett'in Sphericity testi anlamlı olduğu tespit edilmiştir. Buna

göre test sonuçları örneklemin yeterli olduğunu, AFA testi için yeterli korelasyon gösterdiğini ve eksik veri olmadığını ortaya koymaktadır (Çizelge 6.23 ve EK- 4).

AFA testi sonucunda, 5 maddeden oluşan APT'nin sadece 4 maddesinin faktörü açıklamak için yeterince uygun olduğu ve APT₁, APT₂, APT₃ ve APT₄ olarak etiketlenen maddeler için çıkarım sonrası tek faktörün toplam varyansın %57,79'unu açıkladığı tespit edilmiş ve buna göre APT'nin geçerli bir özelliğe sahip olduğu saptanmıştır. Analiz sonuçlarına göre ortalama faktör yükü > 0,7, maksimum olabilirlik faktör analizinin kesme noktası 0,40 ve Kaiser'in özdeğer ölçütü 1'den büyük olduğunda, ölçekteki her bir değişkenin, diğer değişkenler tarafından tahmin edilebileceği (yakınsak geçerlilik varsayımı) yönünde değerlendirme yapılabilecektir (Çizelge 6.23 ve EK- 4).

Çizelge 6.23 Kentsel arazi geliştirme için yenilikçi ve uygun maliyetli yaklaşımların entegrasyonuna yönelik faktör analizi

Maddeler	Faktör (AYD ve Diğer Arazi Geliştirme Yaklaşımlarının Entegrasyonu)
APT ₁	0,770
APT ₂	0,736
APT ₃	0,811
APT ₄	0,720
Özdeğerler	2,311
Varyans Açıklanması	%57,785
Toplam Varyans Açıklanması	%57,79
KMO	0,744
Bartlett'in Küresellik Testi	$\chi^2 (6) = 228,973, p < 0,001$
Cronbach's Alpha	$\alpha = 0,756$

6.8.4 Arazi düzenlemesi deneyimi ve arazi yeniden düzenlemesinin uygulanabilirliği

Saha çalışmalarının sonuçlarına göre AYD teknikleri veya stratejilerinin yeni birer yaklaşım olmanın ötesinde gayri resmi olarak seçilen şehirlerde daha önce uygulama yapıldığı tespit edilmiştir. AYD'nin bazı özellikleri arazi düzenlemeleri (*land regularisation*) uygulamalarında da gözlemlenmektedir. Devlet tarafından 2016 yılında kentsel planlama, arazi etüt veya kadastro masraflarından kaçınmak amacıyla gayriresmi yerleşimlerde arazi düzenlemesi (*land regularisation*) gerçekleştirilmiştir (Namangaya ve Mushi 2019). Bu düzenlemede, düzensiz yerleşimleri dönüştürme ve arazi kullanım

ve tasarruf haklarını güçlendirme, yollar, yağmur suyu kanalları, kanalizasyon sistemleri ve benzeri altyapı hizmetlerini sağlayarak düzenli hale getirmek amaçlanmıştır.

Arazi düzenleme programı²² (*land regularisation program*) esas olarak kentleşme ve nüfus artışı nedeniyle yasadışı olan gayri resmi yerleşimleri resmileştirmek ve iyileştirmek için kahverengi alanlarda gerçekleştirilmiştir (Magigi ve Majani 2006, Kironde 2019, Magembe-Mushi ve Lupala 2021). Tanzanya'daki düzenleme sürecinin reaktif ve geçici bir strateji olduğu gözlemlenmiştir. Bu düzenlemelerin temel amacı; arazi ve mülk sahiplerini yasallaştırarak ölü sermaye olarak görülen plansız yerleşimlerdeki arazilerin kullanım güvenliğini artırmak ve böylece teminat değerine sahip olmalarını sağlamaktır (Magigi ve Majani 2006, Kironde 2019, Magembe-Mushi ve Lupala 2021). Tanzanya'daki arazi ve politika araçları, plansız ve düzensiz alanların resmileştirme programları kapsamında düzenli hale getirilmesine izin verirken, uygulama sadece kahverengi alanlarda görülmüş ve yeşil alanlarda (greenfield) uygulama yapılmamıştır (Magigi ve Majani 2006, Kironde 2019, Magembe-Mushi ve Lupala 2021).

Arazi düzenlemesinin birkaç teknik özellik dışında, başlatma, katılımcılık ve toplumu dahil etme ve diğer temel özellikler anlamında, uygulama üzerine AYD stratejisine yakın özelliklere sahip olduğunu belirlemiştir. Hem yeşil, hem de kahverengi alanlarda uygulanabilen AYD stratejisi (Alterman 2007, Needham vd. 2007, Türk 2007, 2008, Home 2016) Tanzanya'da kentsel dönüşümde alternatif bir kentsel arazi geliştirme stratejisi olarak arazi düzenlemesinin yerini alabilir ve hem yeşil, hem de kahverengi alanlarda arazi düzenlemesi yapılabilir.

Arazinin bir kısmı ve diğer kaynaklar toplum katılımı yoluyla arazi sahiplerinin katkısı ile projenin altyapı hizmetleri almasını kolaylaştırmak için kullanılmaktadır. Taşınma nedeniyle oluşacak tazminat maliyetini azaltmak için mevcut arazi sahipleri sürece uyum

²² Arazi düzenlemesi (land regularisation) süreci; arazi kullanım planlaması, arazi kadastro (arazi etüdü) ve tescili, altyapılı parsel üretimi ve nihayetinde kent sakinlerine kendi yerel alanlarında kullanım hakkı (title deed) verilmesi yoluyla informal ve izinsiz yerleşimleri resmi, yasal ve idari arazi yönetimi sistemlerine dahil etmeyi amaçlamaktadır (Magigi ve Majani 2006, Shaibu 2010, Yonder vd. 2011, Magigi 2013). Arazi düzenlemesi, bir kentsel planlama süreci ve gayri resmi (informel) yerleşimleri iyileştirme, kadastro ve tapu siciline tescil edilen parsellerin üretilmesi ve hak sahiplerine dağıtılmasına imkan veren bir araç olarak tanımlanmaktadır.

sağlamıştır. Gayrimenkullerin etüt, planlama ve tescil masraflarının bir kısmı arazi sahipleri, bir kısmı da devlet tarafından karşılanmıştır. Ancak, kentsel arazi geliştirme için arazi katkı miktarı belirtilmediğinden ve homojen bir şekilde uygulanması zor olduğundan, insanlar fiziksel ve sosyal altyapı yatırımları için arazilerini kaybetmek istememekte ve arazi düzenleme sürecine katılmayı reddetmektedir (Kironde, 2019; Wakongere ve Alananga 2020). Bu durum, düzenli hale getirme uygulanması için yoğun müzakerelere yol açmıştır. Belirtilen durum Prof. Dr. Kyessi tarafından da önemli görülerek aşağıdaki değerlendirilmiştir:

“İnsanlar sürece katılmaya istekliydi, çünkü aynı bölgede kalıyorlardı. Ancak planlama sürecine dahil olmalarına izin verilirdi, mülkiyet güvencesi, arazi tasarruf hakkı gibi haklarını güvence altına almayı bekliyorlardı ve projeye ilişkili faydalar nedeniyle arazilerini altyapı hizmetleri için terk ederek düşük tutarda tazminat almayı kabul etmişlerdir”- Prof.Dr. Kyessi-(IRN5).

Arazi düzenlemesi; plansız alanlarının imar parseline dönüştürülmesi yerine sadece gayri resmi yerleşimlerin yasallaştırılmasına odaklandığından dolayı düzenleme projeleri kentsel büyümeye iyi bir yönlendirmeye izin verememektedir. Kentsel yerleşimlerin kaybedilmesi ile birlikte bazı zorluklarla karşılaşmıştır. Plansız kahverengi alanlarda uygulandığı için gerekli planlama standartlarını karşılamak zor olmuştur. Kamulaştırma bedelleri nedeniyle bazı bölgelerde 3 metre genişliğinde yollar bulunurken, daha düşük veya daha yüksek genişlikte standartlara aykırı yollar da bulunmaktadır. Bu durum ilgili Bakan tarafından aşağıdaki gibi değerlendirilmiştir:

“Sürdürülebilir bir yaklaşım değildi. Kentsel gelişmenin şeklini ve güzelliğini yanlış yansıtmaktadır. Çünkü düzenleme yoluyla şehir veya kent planı yönetmeliklerini ve standartlarını takip etmek kolay değildir. Sonuçta, insanların yerleşme şeklini takip etmektedir²³”.

²³ Arazi İskân ve Şehircilik Bakanı'nın röportaj sırasında yaptığı açıklama (UFM Radyo (103.7), 12 Haziran 2022).

AYD kapsamında, fiziksel ve sosyal altyapının geliştirilmesine, planlama standartlarının uygulanmasına ve uygun planlamanın sağlanmasına yardımcı olacak belirli bir miktarda arazi katkısı söz konusu olmuştur. Kamulaştırma gibi geleneksel yaklaşımlarla sorunsuz arazi dönüşümünün sağlanmasında eleştiri konusu olan katılımcılık, demokrasi ve mekansal adalet kavramlarının yanında maliyetler ve ilgili risklerin paylaşılmasında da bir adım daha ileri gidilmiştir. Konu ile ilgili yetkili memur aşağıdaki yorum yapmıştır:

“Düzenli hale getirme sürecinde tüm altyapı standartlarını korumak zordu. Çünkü bu sadece bir resmileştirme süreciydi. Hijyen ve yol standartlarını korumak zordu, bazı düzenlenmiş alanlarda 3 metre genişliğinde ve diğerlerinde ise 6 metre genişliğinde yollar bulabilirsiniz. AYD’nin aksine, arazi düzenlemesi kahverengi alanlarda iyi performans gösterirken yeşil alanlarda iyi performans göstermiyor”- Yetkili Arazi Memuru-(IRN3).

Yukarıdakilere ilave olarak bazı yollar uygun olmayan güzergahları ve görünüşleri nedeniyle kullanıcılar için tehlike arz etmekte ve bu da kentsel estetik kurallarına uygun olmayı ve kullanıcı dostu olmayı engellemekte, tehditlere ve hatta kazalara neden olabilmektedir. İki yönlü trafiğe uygun olmayan yollar, ulaşılabilen bölgeler ve çöp toplama araçları ya da itfaiye araçlarına uygun olmayan yollar ile karşılaşmıştır. Bu durum hakkında Prof. Dr. Kironde görüşme sırasında aşağıdaki yorumu yapmıştır:

“Altyapımız vardı evet, ihtiyacımız olan da buydu. Ancak bu yollar standartların çok altında, iyi görüş sağlamayan, uygunsuz kıvrımlar ve yıkılmamış ve yıkılması zor binalar nedeniyle güvenli olmayan ani virajlar nedeniyle araç kullanmak için bile tehlikeli”- Prof. Kironde-(IRN4).

İlave olarak Prof. Dr. Kironde görüşme sırasında aşağıdaki değerlendirmeyi de yapmıştır:

“Bazı bölgelerde müzakereler gerçekleştirmek çok zordu, bazı insanlar altyapı ve sosyal hizmetleri kolaylaştırmak için arazilerinin bir kısmını bırakmak istemiyorlar. Bu durum, bazı bölgelerin kapılı topluluk olarak gelişmesine,

bazılarının ise erişilebilir yollar olmaksızın yaşamasına neden olmaktadır” – Prof. Kironde-(IRN4).

Programsız ve hazırlıksız inşa edilen yeni altyapı hizmetleri, yağışlı mevsimde bazı bölgelerde sel baskınlarına yol açtığına dair şikayetler de bulunmaktadır. Projeden etkilenen kişilerden biri konu ile ilgili aşağıdaki görüşü belirtmiştir:

“Su yolları ve yeterli yol ve drenaj sistemleri olmadan yolların inşa edilmesi nedeniyle yağışlı mevsimlerde zorluklar yaşıyoruz. Yol drenajlarına çöp atılması nedeniyle yol drenajlarının tıkanması, yağışlı mevsimlerde suların taşmasına ve çevredeki sakinlerin sel baskınlarına maruz kalmasına neden oluyor” – Projeden Etkilen Kişi-(IRN10).

Arazinin düzenlenmesi ve resmileştirilmesinde, özellikle insanların altyapı hizmetlerinden yararlanmak için arazilerinin bir kısmını terk etmeye istekli oldukları durumlarda, AYD modellerinin bazı özellikleri gözlemlenmiştir. Topluluk katılımı kapsamında insanların harekete geçirilmesiyle arazi sahipleri, kendi bölgelerinde iyi tanımlanmış yollar ve diğer gerekli altyapıları hizmetlerini elde etmek amacıyla arazilerini kaybedenlere tazminat ödemek için kaynak veya arazi katkısında bulunma eğilimindedir. Bu husus aşağıdaki gibi PEK tarafından belirtilmiştir:

“Son dönemde yapılan düzenleme ve resmileştirme projelerinde de katılımcılığa şahit oluyorduk; arazi sahipleri ve diğer paydaşlar, arazi ve arazi geliştirme konusunda en azından söz sahibi oldukları için projelere sahip çıkıyorlar. Bölgemizde halkın katılımı sayesinde düzenlemenin başarılı olduğunu söyleyebilirim”- Projeden Etkilen Kişi-(IRN10).

Arazi düzenlemesi (land regularization) ve AYD yaklaşımları, kentsel arazi geliştirme sorunlarının çözümünde iki farklı ortamda işlev görebilmesine rağmen, düzenleme sadece gayri resmi planlanmamış yerleşimleri resmileştirmede bir yaklaşım olarak kullanılabilir ve AYD modelleri ise, arazi toplulaştırma ve kentsel arazi geliştirmede daha ileri

gidebilmektedir. Her iki yaklaşım da kentsel arazi geliştirme sırasında arazi sahiplerinin mağdur edilmemesi, toplum temelli katılım ve kapsayıcılık ve konut ruhsatları ve tapuların sağlanması yoluyla mülkiyet güvenliğinin artırılması gibi benzer özellikler içermektedir. Buna ilave olarak yollar, atık depolama noktaları, kamuya açık alanlar ve hastaneler, marketler ve karakol gibi kamu hizmet alanları ile fiziksel ve sosyal altyapı hizmetlerinin sağlanması, AYD modellerine kıyasla arazi düzenlemesinde görece daha geri planda kalmaktadır. Çünkü arazi düzenlemesinin yapıldığı alanlarda bulunan altyapı hizmetleri düşük standartlarda ve kalite ölçütlerini sağlamaktan yoksun olduğu gözlenmiştir (Çizelge 6.24).

Arazi düzenlemesi yaklaşımı, arazi düzenlemesinde AYD yaklaşımının uygulanmasının önünü açmak için bir avantaj olmakta ve kentsel arazi geliştirmede kaldıraç etkisi yaratmak için zorunlu satın alma gibi geleneksel arazi edinimine bir alternatif olarak kullanılabilir. Arazi düzenlemesi, plansız kentsel yerleşim alanlarının iyileştirilmesi ve yasallaştırılması için bir yaklaşım olarak olumlu özelliklere sahip olmasına rağmen, bazı dezavantajları da bulunmaktadır. Ancak bu yaklaşım, kentlerde açık ve yeşil alanlarda dalgalanma etkisi (ripple effects) yaratarak arazi sahiplerinin arazilerini bölmeye ve düzenlemeye tabi tutulma beklentisiyle plansız bir şekilde arazi geliştirme girişimlerine neden olmaktadır. AYD modelleri normal olarak kentsel arazi kullanım planlama standartlarına bağlıdır ve uygun maliyetli bir yaklaşım olarak bilinmektedir (Çizelge 6.24).

Tanzanya'daki kentsel arazi geliştirme stratejilerinin gelişiminden bir adım daha ileri giderek, uygulanan düzenleme, AYD stratejisinin uygulanmasının özel bir bileşeni olarak ele alınabilir. Türkiye gibi AYD'nin en iyi uygulamalarından biri örneklendiğinde, arazi düzenlemesi yaklaşımı, arazi kullanımının düzenlenmesi için yasadışı konut yerleşim alanlarının iyileştirilmesinde, düzensiz ve gayri resmi yerleşimlerin yenilenmesinde kullanılmaktadır (Türk 2020). Tanzanya'da arazi düzenlemesi uygulaması ve arazi geliştirme için bir af yaklaşımı olarak uygulanmaktadır. AYD politikasının uygulanmasını sağlamak için bazı unsurları benimseyerek ve geliştirerek; geleneksel arazi toplulaştırma ve arazi edinme yaklaşımlarına bir alternatif olarak AYD modelleri, arazi düzenlemesinde olduğu gibi aynı model için de uygulanabilecektir.

Çizelge 6.24 Kentsel arazi geliştirmede arazi düzenlemesinin (land regularisation) arazi yeniden düzenlemesi ile karşılaştırılması

Tanzanya’da Uygulanan Arazi Düzenlemesi Yöntemi	Arazi Geliştirme Stratejisi Olarak Arazi Yeniden Düzenlemesi
Plansız yerleşim düzenine göre hareket edilmekte ve kentsel planlama standartları dikkate alınmamaktadır.	Arazi geliştirme, onaylı arazi kullanım planı ve kentsel gelişme şemasına göre yürütölmektedir. Mevcut yerleşimlere uyulmamaktadır.
Arazi geliştirme için bir arazi katkı payı (düzenleme payı) belirlenmemiştir.	Arazi geliştirme için %30, %40 veya %45 gibi katkı payı (düzenleme payı) belirlenmektedir.
Sorunlara hızlı çözüm bulma temel amaç olduğundan, standartların altında arazi altyapısı ve kamu hizmet alanları ile şehirlerde iyi yaşam alanları / olanakları elde edilememektedir.	Standartlaştırılmış, uygun arazi altyapısı ve kamu hizmetleri ile şehrin güzelleşmesi ve yerleşimlerin kalitesinin yükseltilmesi sağlanmaktadır.
Reaktif bir yaklaşımla hareket edilmekte, plansız ve gecekondü alanlarını (gayri resmi yerleşim alanları) düzeltmek için pasif bir eylem tarzı belirlenmiştir.	Gelecekteki kentsel arazi düzenlemesi öngörölerek proaktif bir kentsel arazi geliştirme yaklaşımı benimsenmiştir.
Asıl amaç arazi kullanım güvencesini sağlamaktır. Arazinin bulunduğü yerde altyapının tesisi ve kamu hizmetleri ikinci sırada gelmektedir.	Hem düzgün altyapı hizmetlerinin sağlanmasına, hem de arazi sahiplerinin mülkiyet güvenliğinin güçlendirilmesine odaklanmaktadır.
Düzenleme sonrasında, arazi mülkiyetinin kanıtı olarak “yerleşim izin belgesi” verilmekte ve bu belgenin geçerlilik süresi en fazla 5 yıldır. Bu belge yenilebilir.	Düzenleme sonrasında, arazi mülkiyetinin kanıtı olarak “kullanım hakkı sertifikası/tapu senedi” verilmekte ve bu belgenin yenilebilir kullanım (arazi kirası) süresi 33, 66, 99 ²⁴ yıl olabilir.
Katılımcı ve kapsayıcı, toplum temelli bir yaklaşım uygulamanın temel ve ilgili özelliğidir.	Katılımcı ve kapsayıcı, toplum temelli bir yaklaşım uygulamada kilit ve ilgili bir özelliktir.
Bazı kolaylaştırıcı özelliklerden yoksun olduğü için maliyet-etkin ve kendi kendini finanse eden bir sistem olduğü kanıtlanmamıştır.	Maliyet etkin ve kendi kendini finanse eden bir arazi yönetimi ve kentsel arazi geliştirme yaklaşımı olduğü kanıtlanmıştır.
Yöntem arazi edinme yaklaşımı değildir ve mevcut plansız yerleşimlerin iyileştirilmesi için iyileştirici bir yaklaşım olarak işlev görmektedir.	Kamu ve sosyal altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi için arazi edinimine alternatif bir yaklaşımdır.
Arazi sahipleri aynı arazide/yerinde barındırılabilir, ancak yine de yoğun ve aşırı kalabalık yerleşim alanları olduğunda, bunu uygulamak bazen zor olmaktadır.	AYD’nin temel özelliğü, orijinal arazi sahiplerini yerinde tutmaktır.
Seçicidir; Sadece yarı-kahverengi alanlar ile kahverengi alanlarda çoğunlukla plansız yerleşimlerde uygulanabilir.	Seçici değildir ve hem yeşil, hem de kahverengi yerleşim alanlarında uygulanabilir.
Kentsel arazi geliştirmede bir af yaklaşımı olarak uygulanmakta, gayri resmi yerleşimlerin iyileştirilmesi ve tapuların verilmesi için kalıcı bir yaklaşım değildir.	Kentsel arazi geliştirmede temel arazi yönetimi ve arazi düzenleme yaklaşımı olduğü kanıtlanmıştır ve kalıcı özellik taşımaktadır.
Sürdürülebilir kentsel arazi gelişimini desteklemez.	Sürdürülebilir kalkınma gündemini benimser ve kentsel gelişmenin niteliklerine ve standartlarına bağılı kalır.
Mülk sahiplerinin arazi üzerinde teminat değeri elde etmelerini ve bunu finansal kuruluşlar için teminat olarak kullanmalarını geliştirmek için gayri resmi arazi haklarının yasallaştırılmasını sağlar.	Ana rolü, arazi düzenlemesini sağlamak ve sadece teminat değeri değil, kentsel arazi geliştirme sonrasında iyileştirme değeri de sağlamaktır.

²⁴ Bu süreler, arazi kullanımına göre belirlenmektedir.

AYD tekniğinin benimsenmesi, plansız yerleşimin resmileştirilmesi sürecinde genellikle geçici bir yöntemle veya parça parça uygulanabilen düzenleme ile başarılabilecektir. AYD tekniğinin en büyük avantajı, kentsel yayılmanın gerçekleştiği kent ve kent çeperlerinde arazi geliştirmede başarılı olan proaktif bir kentsel arazi geliştirme olarak bilinmektedir. Buna ilave olarak açık alanlar ve kentsel çevresel olanaklar gibi yeşil alanlara erişimde geleneksel arazi edinim yöntemlerinde yaygın olarak görülen ön maliyetleri ile arazi mülkiyetinin edinimi olmakta ve daha sonra da altyapı yatırımları yapılarak mülkiyetin resmileştirilmesine odaklanan düzenlemeye kıyasla proaktif sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme çalışmalarını azaltabilecektir.

Arazinin yeniden düzenlenmesi, özellikle açık ve yeşil alanda geleneksel yöntemlerde yaşanan arazi geliştirme süreciyle ilgili ön maliyetleri, kapsayıcılığı ve toplum katılımını kolaylaştırarak, faydaların, risklerin, maliyetlerin ve diğer sorumlulukların arazi sahipleri arasında adil bir şekilde paylaşılmasını sağlayarak, yerinden edilme ve yer değiştirmeyi engelleyerek sürdürülebilir kent gelişimini artırmayı amaçlamaktadır. AYD tekniğinin kent çevresindeki bölgelerde de yer alması ve artan kentsel ihtiyaçlar karşısında altyapılı imar parseli açığının kapatılmasına yardımcı olması beklenmektedir.

6.9 Sürdürülebilir Kentsel Arazi Geliştirmede AYD'nın Uygulanabilirliği

6.9.1 Tanzanya'da AYD modelinin tarihçesi ve uygulanmalarının değerlendirilmesi

Tarihsel gelişim sürecinde kentsel arazi geliştirmede; Mombasa (Kenya) ve Dar es Salaam (Tanzanya) gibi Doğu Afrika şehirlerinde sömürge döneminde AYD veya arazi toplulaştırma çalışmaları yapılmıştır. AYD yaklaşımları, Mombasa'da 1930'larda ve Dar es Salaam'da ise bağımsızlık öncesi 1950'lerde denenmiştir. Dar es Salaam'daki serbest mülkiyet sistemi ile büyük arazi sahipleri, planlama yetkililerinin rehberliğinde arazilerini alt bölümlere ayırarak AYD uygulaması yapmaya teşvik edilmiştir.

Sömürge döneminde Mombasa'da (Kenya) ve Dar es Salaam'ın (Tanzanya) Upanga bölgesinde AYD yaklaşımının başarılı bir şekilde uygulanmasına rağmen, bağımsızlıktan

sonra bu yaklaşım henüz benimsenememiştir. Yaklaşım, plansız alanların bir araya getirilmesine, yeniden planlanmasına ve mal sahipleri arasında yeniden dağıtılmasına izin veren 1956 tarihli Şehir ve Ülke Planlama Yönetmeliği'nin²⁵ 27'nci maddesi kapsamında uygulanmıştır.

AYD modelleri ile Upanga planlama ve kalkınma planı ile düzensiz bir şekle sahip olan arazilerin kadastro (etüdü) gerçekleştirilememiş, ancak elektrik, su ve diğer olanaklara erişimi olmayan bölgelere de hizmet verilebilmiştir. Toplam 470 akre alanda 100 farklı arazi sahibinden oluşan bölgede, başarılı bir şekilde 900-1.000 adet arasında altyapılı imar parseli üretilmiştir. Projenin başlangıcı olan 1950-1952 döneminde 753 adet kentsel imar parselinin sınırları çizilmiş ve kalan 370 adet parselin imar işlemleri de 1962 yılında tamamlanabilmiştir.

Upanga planında AYD sürecinde imar uygulamasına alınan parsellerin yüzölçümlerinin %25'i geliştirme yeniden düzenleme ortaklık payı altında bedelsiz olarak alınmış ve kamusal hizmetler için kullanılmıştır. Bu modelde arazi sahipleri; yollar, açık alanlar ve diğer kamu hizmetleri gibi altyapı hizmetleri için arazilerinin %25'ine katkıda bulunmakta ve orijinal arazinin %75'i arazi sahibine imar parseli olarak geri dönmektedir.

İbadet yeri, mezarlıklar ve diğer kutsal alanların değiştirilmemesi dışında, AYD uygulanmasının ardından arazi sahiplerinden önemli bir itiraz gelmemiştir. Bütün araziler, herhangi bir yer değiştirme olmaksızın asıl sahipleri adına tescil edilmiştir. AYD yaklaşımı başarılı olsa da, sömürge döneminde bu yaklaşımın uygulanması Upanga bölgesinde bulunan orijinal arazi sahiplerini korumayı amaçlamıştır.

Birçok ülkede devlet zorunlu satın alma gibi geleneksel yöntemler yerine AYD modellerini tercih etmekte ve sürdürülebilir kentsel büyüme hedefine daha düşük maliyetle ulaşılması hedeflenmektedir. Devletin AYD modellerini tercih etme nedenleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

²⁵ Tanzanya'da 2007 tarihli Şehir Planlama Kanunu ve Arazi Kullanım Planlaması Kanunu yürürlükten kaldırılmış ve yeni yasal düzenlemeler yürürlüğe girmiştir.

- i. Devlet, yalnızca bölgeye yeni insanlar getirmeyi amaçlıyorsa kamulaştırma yolunu tercih etmektedir. Sömürge hükümeti, bölgede bulunan ve çoğu yerli olan arazi sahiplerini korumak istemiştir. Devlet burayı diğer ırklar için ayırmamış ve bu yüzden zorunlu satın alma uygulamasına gerek olmamıştır.
- ii. Upanga bölgesinde arazi değeri yüksek olduğu için kamulaştırma için maliklerle müzakere işlemleri uzun sürmekte ve zorunlu satın almanın uygulanabilmesi için uygun olmayan bir durum ortaya çıkmaktadır.
- iii. Bölge, yüksek profilli kişiler ve iş adamları da dahil olmak üzere sosyal ve ekonomik açıdan güçlü kişilerden oluşmaktadır. Zorunlu satın almayı kabul etmek kolay değildir ve arazi yeniden düzenlemesi uygulaması daha akıllıca bir yol olmaktadır.

Yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı devlet tarafından, zorlayıcı güç uygulamak yerine bölgede bulunan arazi sahipleriyle iş birliği yapmak tercih edilmiştir. Buna ek olarak, bağımsızlıktan kısa bir süre sonra, devlet hizmetlerinde çalışan Afrikalılar ve önde gelen iş adamlarıyla birlikte, Upanga imar planı kapsamına önceki planlama sahasını çevreleyen 400 adet parsel daha eklenip uygulama alanı genişletilmiştir.

Upanga bölgesi, özel sektörün iş birliği ve hükümetin planlama otoritesinin yardımı ve arazi toplulaştırma / hamur veya yeniden düzenleme yaklaşımı ile geliştirilmiş bir yerleşim alanıdır. Sonuç olarak, o günlerde zorunlu edinimden kaçınmanın ve arazi havuzlama veya yeniden düzenleme planını benimsemenin altında yatan nedenler, Tanzanya'daki herhangi bir kentsel arazi geliştirme planı için halen geçerli ve rasyonel görünmektedir.

6.9.2 Arazi yeniden düzenleme modelinin uygulanması

Hem arazi düzenleme, hem de diğer geleneksel geliştirme yaklaşımlarından elde edilen önceki deneyimler ve pratik örneklerin sonuçları, toplum temelli AYD yaklaşımının diğer modellere göre daha pratik olduğunu göstermektedir. Düzenlemenin mevcut ve pratik özellikleriyle birleştirildiğinde, AYD iyi bir şekilde uygulanabilir ve kentsel arazi gelişiminde umut verici sonuçlar sağlayabilir. Bu konuda bir yetkilendirilmiş arazi memuru aşağıdaki gibi yorum yapmıştır:

“Arazi geliştirme kaynaklarının sınırlı olduğu gelişmekte olan ülkeler için AYD umut verici bir yaklaşım olabilir, ancak yaklaşımın uygulanmasını iyileştirmek için tanıtımının yapılması gerekmektedir.” - Yetkilendirilmiş Arazi Memuru-(IRN3).

AYD’nin bazı özelliklerini yansıtan düzenleme modelleri, uygulama alanındaki parsellerin orijinal yüzölçümlerinin %40 ile %60’ını alma ve bırakma yaklaşımı ile karakterize edilmektedir. Bu durumda, arazinin %100’ü için, %60’ı planlandıktan ve etüt edildikten sonra arazi sahibine geri dönerken, %40’ı altyapı, kamu hizmetleri ve projeden tamamen etkilenen insanların zararlarını tazmin etmek için aktarılmaktadır. Ayrıca, önceki arazi sahiplerini aynı alan içinde yerleştirmek mümkün değilse, alanlarını tamamen kaybedenlere alternatif bir alan bulmaları için tazminat olarak nakit ödeme yapılabilir. Bu konuda bir kıdemli şehir plancısı aşağıdaki gibi yorum yapmıştır:

“Çevre bölgelerden arsalar verilerek aynı bölgede kalmaları teşvik edildi, böylece sosyal faydaları korundu ve yerlerinden edilmeleri önlendi” – Kıdemli Şehir Plancısı –(IRN2).

Önceki arazi sahiplerinin yerleştirilmesi, tazminat ve yeniden yerleştirmeden kaynaklanan maliyetin azaltılması anlamına gelmektedir. Bu yaklaşım ile ilgili olarak arazi memuru aşağıdaki değerlendirmeyi yapmıştır:

“Tazminat giderlerini ve etkilenen kişilerin yeniden yerleştirilmesini azaltmak için, proje alanı içinde keşfedilen ve esasen gelişmemiş (yeşil alan) olan eski arazi sahiplerini tutuyorduk” – Yetkilendirilmiş Arazi Memuru-(IRN3).

AYD modelinin kahverengi alanlar yerine yeşil alanlarda ve kent çeperinde kolaylıkla uygulanabileceği belirlenmiştir.

“Deneyimlerime dayanarak, AYD’nin kahverengi alanda değil de yeşil alanda uygulandığında daha iyi performans gösterebileceğini görebiliyorum. Kahverengi alanlarda bazı sorunlara neden olabilir” – Yetkilendirilmiş Arazi Memuru-(IRN3).

6.9.3 Arazi yeniden düzenleme modelinin uygulanmasında arazi katkı oranı

Kentsel arazi geliştirmede arazi edinimi söz konusu olduğunda, yol açma, su sağlama, kanalizasyon, arazi ölçme, sınır belirleme ve diğer ilgili masraflar proje maliyetine dahil edilmelidir. Planlama standartlarına uymak için, edinilen arazinin %40'ından fazlasının karakol, pazar yeri, hastane, oyun alanları, okullar, açık alanlar ve diğer olanaklar gibi kamu ve altyapı hizmetleri için kullanılacağı gözlemlenmiştir. Kamu ve altyapı hizmetleri için tahsis edilen %40'lık yeniden düzenleme ortaklık imar payı ile elde edilen arazi, farklı kullanım işlevleri verilen diğer arazilere kıyasla satılamaz. Bu uygulama ile imar sonrasında parsellerin çoğunun yüzölçümlerinin yeniden düzenleme ortaklık imar payı için ortalama %40 oranında azaltıldığı ve yüzölçümü (alan) bazlı AYD modellerini kullanan ülkeler tarafından da tercih edilmektedir (Çizelge 6.25).

Çizelge 6.25 Ülkelere göre arazi yeniden düzenlemede katkı oranları (Anonymous 2004)

Uygulanan Ülkeler	Oran (%)
Bhutan	30
Japonya, Tayland, İsrail, Almanya	Yaklaşık 40
Tayvan (Düzenleme alanında kamulaştırma yaklaşımı)	En Fazla 50
Güney Kore	Yaklaşık 55
Lübnan (Yeniden geliştirme şirketinde ortaklık / hisse olarak tazminat)	100
Gujarat, Hindistan	Çeşitlenebilir
Türkiye	45

Araştırma sonuçlarına göre kentsel arazi geliştirmede, uygulamaya alınan arazinin en az %40'ının kamu ve altyapı hizmetlerine ayrıldığı ortaya konulmuştur. Kamu hizmetleri ücretsiz olduğu için zorunlu satın alma yoluyla arazi satın almak veya elde etmek için yatırılan para geri alınamadığından, bu maliyet devlete yük olmaya devam etmektedir. Bu durum hakkında Belediye ve Şehir Planlama Uzmanı görüşmede aşağıdaki yorumu yapmıştır:

“Tecrübelerime göre, herhangi bir arazi ediniminde, edinilen arazinin %40'ını yollar, pazar yerleri, okullar, hastaneler, polis karakolları ve diğer hizmetler gibi kamu altyapılarına hizmet etmek üzere tahsis ederdik. Kalan %60'lık kısım ise sadece kentsel arsalar için kullanılır” -Belediye Şehir Planlama Uzmanı- (IRN1).

İlave olarak görüşülen uzman aşağıdaki değerlendirmesi de önemli görülmüştür:

“Arazi geliştirme projelerinden birinde, su ve yol gibi hizmetler için arazi edinimine yatırılan 2.000.000.000 Tsh’nin 700.000.000 Tsh’si veya %35’i belediye tarafından karşılanmıştır” – Belediye Şehir Planlama Uzmanı-(IRN1).

Devlet “pratikte” araziye sahip olmadığı için, sosyal, kamusal alanlar ve diğer gerekli altyapıları sağlamak için arazi satın almak zorundadır. Sonuç olarak, devletin altyapı hizmetleri için arazi edinme maliyetleri daha yüksek görünmektedir ve yatırılan parayı telafi etmek zor görünmektedir. Bu nedenle, harcanan parayı telafi etmenin tek yolu, altyapılı imar parseli satış fiyatını artırmaktır. Altyapılı imar parsellerinin fiyatının artırılması, orta ve düşük gelirli grupların erişimini zorlaştırmakta ve soylulaştırmaya yol açmaktadır.

Arazi edinmenin zor olabileceği bölgelerde, AYD amaçları için arazi katkısı yerine, arazi sahipleri altyapılı imar parseli satışından sonra veya altyapılı imar parselinin tescili sırasında para katkısında bulunabilmektedirler. Önerilen para miktarı, arsa değerindeki artış nedeniyle altyapılı imar parseli piyasa değerinin %15’i kadardır. Arazi yerine para katkısı daha uygundur, çünkü arazi sahiplerinin çoğu arazilerinin bir kısmını bırakmak yerine ödeme almayı tercih edebilirler. Bütün bunlar, arazi işlemlerinin ve tescilinin ilgili bakanlık tarafından kontrol edilmesi nedeniyle mümkün olabilir.

Öngörülemeyen proje finansman açıkları durumunda olan maliyetlerin ve ilgili risklerin paylaşımı söz konusu olmalıdır. Maliyet, risk ve faydalar, arazi sahipleri, kamu kurumları (merkezi ve yerel yönetim) ve AYD projesine dahil olan topluluk gibi proje aktörleri arasında dağıtılmalıdır. Aktif rol üstlenenler, AYD projesinin maliyetini, risklerini ve hatta faydalarını paylaşma konusunda da daha aktif olmalıdır.

AYD’nin en iyi uygulamasına ilişkin gerekçeler ve alınan dersler ile geleneksel arazi geliştirmeye ilişkin ampirik kanıtların karşılaştırılmasına dayanarak, toplum temelli AYD uygulaması önerilmektedir. Önerilen toplum temelli AYD yaklaşımları devlet tarafından

kontrol edilmelidir. Devlet; düzenleme, planlama standartları, ölçme, yönetme ve diğer gerekli teknik desteği sağlama konularında rolünü geri çekmemelidir.

Toplum temelli AYD yaklaşımları, aşağıdaki nedenlerden dolayı kentsel arazi geliştirmede daha uygun görülmektedir:

i. Toplum temelli AYD yaklaşımları, kahverengi alanların yeniden geliştirilmesi, gayri resmi yapıların resmileştirilmesi veya düzensiz yerleşimlerin düzenlenmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması gibi amaçlarla uygulanmış ve uygulama sonuçları yüksek bir başarı kaydetmiştir. Devlet, yasal arazi sahipleri olarak mülkiyet güvencesi ile gayrimenkullerin tescilini kolaylaştıracaktır.

ii. İkinci olarak, toplum temelli AYD yaklaşımları, ana aktörleri yerel arazi sahipleri olan ve çoğunlukla kayıt dışı arazi piyasasında ortaya çıkan kayıt dışı arazi transferini kolaylıkla kontrol edebilir. Toplum temelli AYD aracılığıyla, arazi parçalarını satmak veya çok düşük düzeyde tazminat almak yerine, kırsal arazileri yüksek değerli kentsel arazilere dönüştürmek ve altyapı hizmetleri tamamlanarak geliştirme faydasının paylaşılmasına yardımcı olabilir. Ayrıca bu yaklaşım arazi sahiplerini katılıma teşvik edecektir, çünkü arazi sahiplerinin çoğu arazilerini parça parça ve yasadışı olarak satmak yerine ellerinde tutmaya istekli oldukları görülmektedir.

iii. Üçüncü olarak, toplum temelli AYD, arazi geliştirmede sahiplik ve farkındalık duygusu yaratan tam katılım ve müzakereye izin verecektir. AYD'nin kilit yönü olan müzakere, kamu yetkilileri (merkezi/yerel yönetim) ve arazi sahipleri arasında kazan-kazan durumunda güç dengesi kurulmasına yardımcı olacaktır. Ayrıca, aynı alan içinde kaldıkları ve planlama sürecine dahil oldukları için, kayıt altına alınmak suretiyle arazi kullanma hakkı ve tasarruf hakkının güçlendirilmesi sağlanmış olacaktır.

6.9.4 Arazi yeniden düzenlemesi ile arazi dağılımı örneklerinin incelenmesi

AYD sürecinde arazi dağılımı hesaplamaları; alan esaslı, değer esaslı veya karma olarak yapılabilmektedir. Bazı ülkeler, sadece bir modeli uygularken (Türkiye ve Endonezya'da

alan esaslı, İsveç ve Avustralya’da değer esaslı arazi yeniden düzenlemesi), Japonya, Almanya, Güney Kore ve Tayvan gibi diğer ülkelerde arazi düzenlemesi uygulamalarında hem alan, hem de değer esaslı yaklaşım birlikte kullanılmaktadır. Almanya, Japonya, Fransa, İsveç, Finlandiya, Avustralya, Güney Kore ve Tayvan’da arazi düzenlemesinde sonra, arazinin ilk veya girdi değeri ile geliştirme sonrası arazi değeri arasındaki değer farkı her bir arazi sahibi için hesaplanmakta ve oluşacak tutarsızlık telafi edildikten sonra eski arazi sahibine imar parsellerinin tahsisi yapılmaktadır. Farklı uygulama yaklaşımları aşağıda hipotetik örneklerle kısaca açıklanmıştır:

i. Yüzölçümü (alan) veya yüzde oranına dayalı arazi düzenlemesi yaklaşımları: Yaklaşım, arazi parçasının benzer özelliklere sahip olması, çok az farklılık göstermesi ve arazi değerinin belirlenmesi veya elde edilmesinin çok zor olması koşulları altında uygulanmalıdır. Bu strateji alan bazlı arazi yeniden düzenlemesi olarak belirlenmiştir. Arazi dağıtımının standartları, yasal sınırlar içinde anlaşma ile belirlenen veya arazi geliştirme komitesi tarafından kararlaştırılan yüzde üzerinden tespit edilmektedir. Yüzölçümü bazlı yaklaşım ile AYD uygulaması aşağıda teorik bir örnek üzerinden tartışılmıştır.

Örnek olarak kadastro parseli (geliştirilmemiş arazi) olarak 2.000 m² yüzölçümlü araziye sahip olan ve kentsel arazi gelişimine katkı oranı %40 olan bir ülkede, devlet katkıda bulunan arazinin %40’ına kadar kısmını bedelsiz olarak elinde tutacak ve kalan kısmı malikine geri verecektir. Mutabık kalınan yüzde üzerinden göreceli arazi katkısı (2.000 m² x %40) = 800 m² olacak ve kalan 1.200 m² tüm altyapı hizmetleriyle birlikte arazi sahibine iade edilecek ve 800 m² kentsel arazi gelişimine katkı olarak tasarruf edilecektir. Diğer yandan, belediye üzerinde anlaşılan orandan (%40) daha fazla arazi alırsa, kabaca %45’e denk gelen (2.000 m² x %45) = 900 m² ve kalan 1.100 m² arazi sahibine geri dönerse, belediye veya devlet alınan ek arazi miktar için 100 m² daha alarak bir kamulaştırma bedeli ödemesi yapacaktır. Tazminat tutarı veya kamulaştırma bedeli, arazi dağıtımından sonraki yeni piyasa değerine göre tespit edilecektir.

Benzer şekilde, arazi sahibi, kentsel arazi geliştirme sürecinde belediye tarafından kullanılmayacak olan fazladan 100 m² altyapılı imar parseli için belediyeye ödeme

yapmak zorunda olacaktır. Arazi sahibinin 1.300 m² alması gerekiyorsa, 100 m² daha altyapılı imar parseli, yeniden düzenleme sürecinden sonraki yeni arazi piyasa değerine göre belirlenen parasal tutar üzerinden tazmin edilecektir. Belediye, etkilenen diğer arazi sahibine, örneğin X parselinin sahibine, vazgeçmek zorunda kaldığı ilave 100 m² arazi için tazminat ödemek üzere alınan ödemeyi kullanacaktır.

ii. Değer esaslı AYD yaklaşımları (ödeme dengesi): Bu yaklaşım ile AYD işleminden önceki arazinin değeri ve AYD uygulamasından sonraki arazi değeri tespit edilecek ve arazi geliştirmeden sonraki dönemde arazinin yeni piyasa değeri işlemde dikkate alınacaktır. Değere esaslı arazi yeniden düzenlemesi kapsamında arazi dağıtımının temel ilkesi, geliştirme nedeniyle yaratılan faydanın devlet ve arazi sahipleri arasında paylaşılmasıdır. Arazi sahiplerinin alabileceği şey, planlama ve arazi geliştirme kazancı olacaktır (arazi kullanımındaki değişiklik ve tarım arazisinden kentsel arazi kullanımına uygulanan altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi nedeniyle arazi değerinin artması) ve devlet veya arazi geliştirme otoritesi, araziye geliştirmek için arazi yeniden düzenlemesinden kaynaklanan geliştirme değer kazancını kullanacaktır (Çizelge 6.26).

Değer esaslı imar uygulamalarında farklı ülkelerde farklı değerlendirme ve arazi düzenleme yaklaşımları uygulanmaktadır. Değer esaslı uygulamaya giren örneğin 1.000 m² parselin tamamının kamulaştırılması halinde arazi malikine 200.000 USD tazminat ödenerek arazi kamuya geçirilmekte ve malik mülksüzleştirilmiş olmaktadır. Ancak AYD modelleri uygulaması ile kamu hizmetleri için ayrılacak arazi miktarının 200 m² ile 600 m² arasında olması durumlarına göre malike verilecek altyapılı imar parseli yüzölçümü de 400 m² ile 800 m² arasında olacaktır (Çizelge 6.26).

Çizelge 6.26 Değer esaslı yaklaşım kapsamında AYD uygulaması örneği

Arazi durumu	Arazi değeri (USD/m ²) (a)	Arazi büyüklüğü (m ²)		Toplam arazi değeri (a*c) (USD)
		Kamu hizmetleri için alınan arazi (b)	Sahibine/sahiplerine iade edilen arazi (c)	
Düzenlemeye giren araziler	200	1.000	0	200.000 (a*b)
Geliştirme sonrası arsalar	350	400	600	210.000
		200	800	280.000
		600	400	140.000
		1000	0	0

Bu işlem; arazi edinme ve geliştirme için ön maliyet ödemedi ve ya yatırım yapmadan geliştirme maliyetlerini paylaşarak; yollar, geçiş yolları, açık alanlar ve diğer altyapı hizmetleri gibi kamu hizmetleri için araziye erişim olanağı ve yerel idarelere önemli fayda sağlamaktadır. Katkıda bulunulacak arazi miktarı, arazi dağıtım alan esasına göre yapma ile aynı olacaktır (örneğin orijinal arazinin %40'ı), ancak fayda ve değer artışının payı, arazi geliştirmeden önce ve sonra değerlendirilerek belirlenecektir. Sonuç olarak arazi sahibi, eski tarım arazisi yerine cinsi altyapılı imar parseli olan arsa elde edecektir.

iii. Yeniden tahsis veya terk edilecek arazi üst sınırını aşan kesintiler için kamulaştırma yapılması ve tazminat ödenmesi: Arazi sahibi, alınan arazi miktarına ve sahip olmak istediği arazi miktarına bağlı olarak belediye ile farklı bir pazarlık senaryosuna sahip olabilir. Arazi sahibi daha fazla arazi istiyorsa, arazinin yeniden düzenlenmesinden sonra yeni piyasa değerine eşdeğer arazi artışı için tazminat ödemek zorundadır. Aynı durum, kamu kesimi arazi sahiplerinden daha fazla arazi almak istediğinde de geçerlidir. Bu durumda hesaplama aşağıda verilen eşitlikler kullanılarak yapılacaktır:

Tazminat/Kamulaştırma bedeli (P_0) = Geliştirme sonrası arazi değeri (L_1) – Düzenlemeye giren arazi değeri (L_0)

Verilen eşitlikte eğer (P_0) değeri pozitif ise, arazi sahibi değer artışı için belediyeye ödeme yapmak zorundadır. Eğer (P_0) değeri negatif ise, belediye arazi sahibine belediyeye sağladığı ilave kazanç için ödeme yapmak zorundadır.

Yukarıdaki örneğe göre malik, 800 m² inşaat arazisi alırsa, bu durum verilecek imar parselinin 280.000 USD piyasa değerini temsil edeceği anlamına gelecektir (800 m²*350 USD/m²). Katkıda bulunulan arazinin girdi değeri 200.000 USD (1.000*200 m²) olarak edildiğinden, altyapı ve arazi geliştirme nedeniyle önemli değer artışı olarak belediyeye 80.000 USD (280.000 USD- 200.000 USD) ödemek yapmak zorunda kalacaktır. Eğer arazi sahibi 400 m² gibi daha daha küçük bir arsa almaya isterse veya tercih ediyorsa, 200.000 USD'lık giriş değeri, toplam iade edilen değerden daha fazla olacaktır. Bu durumda belediyenin arazi sahibine şu şekilde tazminat ödemesi gerekli olacaktır:

Tazminat Tutarı: $140.000 \text{ USD} (400 \text{ m}^2 * 350 \text{ USD/m}^2) - 200.000 \text{ USD} (1.000 \text{ m}^2 * 200 \text{ USD/m}^2) = (60.000 \text{ USD})$.

AYD uygulaması sonucunda arazi sahibi, herhangi bir imar parseli almak istemeyebilir ve bu durumda belediye arazi sahibine potansiyel geliştirme arazinin girdi piyasa değeri olan 200.000 USD'ı ödeyebilir. Arazi sahibinin arazi geliştirmeden önce belirlenen tazminat miktarını kabul etmek istememesi durumunda, arazi sahibi AYD sürecinin gerçekleşmesine izin verebilir ve sürecin tamamlanmasının ardından arazisinin serbest piyasada satışını da yapabilir.

Özetle AYD sürecinin sonunda arazi sahibi, yüksek maliyetli kamulaştırma çalışmasına gerek kalmadan yeni bir hizmet ve inşa edilebilir arsa alacaktır. Kamu kullanımı için arazi düzenlemesi nedeniyle yapılan kesintiler nedeniyle alınan arazi miktarındaki azalma, değer artışı ile telafi edilecektir. Arazi sahipleri, AYD sürecine katılmak istemez ise, kamu kuruluşları kamulaştırma hakkına sahiptirler. Ancak, tazminat, sonraki geliştirme değerini hariç tutan ilk değere dayalı olacaktır. Bu durumda belediyeler için kamulaştırmayı daha ucuz hale getirecek ve tazminat tutarı daha düşük olması beklenebileceğinden, kimse ilgilenmeyecek ve bu nedenle neredeyse hiç kimse zorunlu satın alma talebinde bulunmayacak ve altyapılı imar parseli almayı tercih edecektir. Bu süreç sürdürülebilir kentsel gelişmeyi teşvik edecektir. Özellikle etkilenen insanlar arazinin geliştiği aynı bölgede kalacak ve sonuç olarak kentsel büyümeye ve kayıt dışı yerleşimlerin gelişmesine neden olan kırsal alanlara taşınma ihtiyacı da olmayacaktır.

6.10 Arazi Edinimi ve Kamulaştırma İşlemlerinde İyileştirilmesi Gereken Alanlar

Kamulaştırma yoluyla arazi geliştirme sürecini etkinleştirmek için çeşitli önlemlerin alınmasına ihtiyaç bulunduğu tespit edilmiştir. Öncelikle arazi geliştirme yaklaşımının her derde deva bir çözüm yolu olmadığı ve rasyonel kentsel arazi geliştirme işleminin farklı yaklaşımların uygulanması ile mümkün olabileceği unutulmamalıdır. Zorunlu satın alma, kentsel gelişme için arazi ediniminin bir parçası olmaya devam edecektir. Ancak kamulaştırmanın uygulanabilmesi için bazı alanların iyileştirilmesi gerekmektedir.

Araştırmada, daha iyi sonuçlar elde etmek ve sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme için iyileştirilmesi gereken birkaç alanın olduğu belirlenmiştir (Şekil 6.18).

Geleneksel yöntemlerle arazi geliştirme çalışmaları için öncelikle arazi ve tamamlayıcı parçalarının tespitinin yapılması gerekecektir. Ancak kadastro işlemleri tamamlanmamış ve tapu sicil sisteminin oluşturulamamış olduğu ülkelerde arazi varlığının genellikle kayıt dışı olduğu ve kayıt dışı arazilerin durumu, kullanıcıların ve varlıklarının tespiti ile değerlendirme işlemlerinin özel bir prosedür geliştirme ve uygulama yapmayı zorunlu kıldığı vurgulanmalıdır²⁶. Hemen hemen bütün gelişmekte olan ülkelerde ve özellikle Afrika ve Latin Amerika ülkelerinde kayıt dışı arazilerin kullanıcılarının tespiti ve değerlendirme ile tazminat metodolojilerinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara da gereksinim bulunmaktadır.

Saha çalışması yapılan şehirlerde arazi geliştirme işlemlerinde fiziksel varlıklar ile diğer varlıkların tanımlanması (arazi ve arazi üzerindeki herhangi bulunan diğer varlıkların (bina, tesis, ürün ve ağaç gibi) tanımlanması) (%64,2), planlama süreci (%60), şeffaflık, katılım ve projeden etkilenen kişilerin kapsayıcılığı (%52,4), uygun bütçeleme ve tazminat ödenmesi için kaynakların varlığı (%51), değerlendirme süreci ve taleplerin sunulması (%43,1) konularında daha fazla iyileştirme çalışmalarının yapılması önerilmiştir. Bu faktörler, zorunlu satın alma yaklaşımında güçlü bir şekilde kabul görmüş ve tartışmasız bir şekilde geliştirilmesi gereken hususlar olarak öne çıkmıştır. Diğer yandan arazi edinimi ve zilyetlik, tahkim ve temyiz, yeniden yerleşim ve iade gibi faktörlerin zorunlu arazi ediniminde dikkat edilmesi gereken alanlar olarak önem sırasına göre takip edildiği belirlenmiştir (Şekil 6.18).

²⁶ Konu ile ilgili örnek olması bakımından bakınız: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), Valuation of Unregistered Land - A Practice Manual, Nairobi 00100, 2021, Kenya.



Şekil 6.18 Arazi edinimi sürecinin iyileştirilmesine katılım değişkenlerinin dağılımları

Sürdürülebilir kentsel arazi gelişiminin sağlanması için arazi geliştirme ve arazi ediniminin aralıklı (sporadic) eylemler yerine belirli bir politika tarafından yönlendirilmesi ve süreklilik kazandırılması gerektiği ortaya çıkmıştır. Ancak Tanzanya örneğinde kentsel arazi geliştirme işlemlerinin çoğu, belirli uzun vadeli planlar yerine projeler bazında gerçekleşmiştir. Bu konuda bir katılımcı aşağıdaki gibi yorum yapmıştır:

“Kentsel arazi gelişimi için belirli bir politikamız yok. Kentsel arazi gelişiminin çoğu bir proje şeklinde uygulanıyor ya da bir proje şeklinde kolaylaştırılıyor. Kentsel gelişme olmayan bir insan yerleşimi ve gelişim politikamız var. Belirli bir alanda belirli bir politikanız olmadığında, fon akışı ve bütçe planları yapmak çok zordur”- Prof.Dr. Kironde (IRN4).

Kentsel nüfus artışı ve büyüme ile birlikte kentsel arazi geliştirme için bağışçıların zorunlu satın alma için fon sağlaması beklenemeyecektir. Sürdürülebilir kentsel arazi gelişimini destekleyecek uygun bütçe kaynaklarını sağlamak için kentsel arazi geliştirme politikasının tespiti ve yürürlükte olması gerekmektedir. Bu husus saha çalışması aşamasında görüşülen Prof. Dr. Kironde tarafından aşağıdaki gibi değerlendirilmiştir:

“Zorunlu satın alma kapsamında arazi geliştirmenin çoğu proje şeklinde yşrştşlmektedir ve bşyşk olasılıkla yşrştşlecek projeler bağışçı desteklerine bağlıdır. Sşrdşrşlebilir kentsel arazi ve altyapı gelişimini sağlamak istiyorsak, bağışçılar tarafından finanse edilen projelere ya da kamu tarafından finanse edilen projelere bel bağlayamayız” – Prof.Dr. Kironde-(IRN4).

Kentsel mekânsal planlama, arazi edinimi ve altyapı hizmetlerinin sunulması, kentsel mekânda rasyonel bşyşme, sşrdşrşlebilirlik ve yaşam kalitesinin yşkseltilmesi ile doğrudan ilişkili olacak ve geleneksel yaklaşımlar yerine rasyonel AYD modelleri ile kentsel arazi yşnetiminde sşrdşrşlebilirlik hedeflerine ulaşılmasına gşçlş katkının yapılması mşmkşn gşrşlmektedir. Kentsel mekânsal planlama ve arazi geliştirme çalışmaları ile sşrdşrşlebilirlik hedefleri (SDGs) arasında gşçlş ilişki bulunmaktadır. Kentsel mekânsal planlama ve arazi geliştirme, Sşrdşrşlebilir Kalkınma Hedeflerine (SDGs) ulaşılmasında çok önemli bir rol oynamaktadır. Anılan hedefler; Birleşmiş Milletler tarafından 2015 yılında kabul edilen ve 2030 yılına kadar daha sşrdşrşlebilir ve adil bir dşnya yaratmak için çeyitli sosyal, ekonomik ve çevresel zorlukları ele almayı amaçlayan on yedi kşsel hedeften oluşan bir settir (Caiado vd. 2018, Zhang vd. 2021). Kentsel mekânsal planlama ve arazi geliştirme, bu hedeflerin birçoğuna doğrudan katkıda bulunmaktadır (Dick 2016, Caiado vd. 2018). Özellikle hedef 1 (yoksulluğa son), hedef 6 (temiz su ve sanitasyon), hedef 7 (uygun fiyatlı ve temiz enerji), hedef 10 (eşitsizliklerin azaltılması), hedef 11 (sşrdşrşlebilir şehirler ve topluluklar), hedef 12 (sorumlu tşketim ve üretim), hedef 13 (iklim eylemi), hedef 15 (karada yaşam) ile arazi geliştirme ve kentsel yapılı evre şretimi ve yşnetimi arasında gşçlş ilişki bulunmaktadır. Sşrdşrşlebilirlik hedefleri; kentsel mekânsal planlama ve arazi geliştirme stratejilerine entegre ederek şehirler daha sşrdşrşlebilir, dirençli ve eşitlikçi yapı kazanabilir, mevcut ve gelecek nesiller için daha iyi bir gelecek oluşturulabilir. Bu hedeflere ulaşmak ve daha sşrdşrşlebilir kentsel çevreler yaratmak için hşkşmetler, şehir planlamacıları, yerel topluluklar, arazi yşnetimi ile gayrimenkul geliştirme uzmanları ve eyitli paydaşlar arasında gşçlş iş birliğinin geliştirilmesi zorunlu gşrşlmektedir (Dick 2016, Caiado vd. 2018). Sıralanan hedeflere uygun mekânsal planlama ve arazi geliştirme yaklaşımlarının rasyonel uygulaması ulaşılabilei gşzden uzak tutulmamalıdır (Dick 2016, Caiado vd. 2018, Zhang vd. 2021).

7. KENTSEL ARAZİ GELİŞTİRME STRATEJİLERİ VE POLİTİKA SEÇENEKLERİ

7.1 Kentsel Arazi Geliştirme Yaklaşımları ve Temel Yetersizlikler

Çalışmada, kamu altyapı hizmetleri için arazi sağlamak ve kentsel arazi geliştirmedeki zorlukları azaltmak amacıyla kentsel arazi arzı için yardımcı olacak ideal arazi edinimi ve arazi geliştirme yaklaşımının belirlenmesi amaçlanmaktadır. Bunun yanında kamulaştırma gibi geleneksel veya arazi sahiplerini zorlayıcı arazi edinimi yaklaşımlarının aksine, çeşitli ülkelerde uygulanan AYD modellerinin uygulanabilirliği kanıtlanarak, Tanzania'nın kentsel alanlarında yaşanan mevcut zorlukları çözmek için uygun bir kentsel arazi geliştirme yaklaşımı bulmaya odaklanılmıştır. Arazi edinimi amacıyla kullanılan kamulaştırma uygulaması ve kentsel arazi geliştirme süreci (özellikle Mwanza ve Dar es Salaam şehirlerinde), projeden etkilenen kişilerin ve diğer paydaşların tepkileri göz önünde bulundurularak, arazi edinimi ve arazi geliştirme yetkililerinin deneyimleri ve karşılaştıkları zorluklar incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

Araştırma hedeflerini ortaya koymak ve bu hedefleri gerçekleştirmek için; zorunlu arazi edinimi modelinin mali kapasitesi, altyapılı imar parsellerinin mevcudiyetini kolaylaştırmaya yönelik düzenleyici çerçeve, sosyal adalet ve mekânsal içerme, kişilerin yerinden edilmeleri nedeniyle kentsel arazi geliştirme sürecinde karşılaşılan marjinalleşme, zorlayıcı kentsel arazi ediniminin etkileri, kentsel büyüme ve kamu altyapı hizmetleri açılarından eksiklikler incelenerek kentsel arazi geliştirme ve arazi edinimi yaklaşımlarının durumunu ortaya konulmuştur. Kentsel arazi geliştirme süreci, Dar es Salaam ve Mwanza şehirlerinde uygulanan yaklaşımlar üzerinden teori ve pratik yönleri ile karşılaştırılarak incelenmiştir. Arazi geliştirmede ortaya çıkan etkinlik ve adalet eksikliği, katılımcılık ve kapsayıcılık, kentsel mekansal adalet, kendi kendini finanse etme, maliyet etkinliği ve sosyal içerme gibi unsurlar, arazi geliştirmenin temel esasları teori ve uygulama yönlerinden değerlendirilmiş, temel sorunların tespiti yapılmış ve politika önerileri ortaya konulmuştur.

Tanzanya'daki arazi edinimi ve arazi geliştirme işlemlerinin mevcut durumu incelenerek, kamulaştırma uygulamasından kaynaklanan zorlukların üstesinden gelmek ve ihtiyaç duyulan arazi düzenlemeleri için alternatif bir model olarak AYD'nin uygulanabilirliği analiz edilmiştir. Çalışmada, büyüyen kentsel alanlardaki arazi açığı, yetersiz altyapı ve altyapılı imar parselleri, yeniden iskân uygulamaları, ikilemlerin (dikotomi) ve enformel yerleşimlerin gelişmesi gibi zorluklar, sosyal ve mekânsal kapsayıcılığın teşvik edilmesi yoluyla toplumsal katılımcı kentsel arazi geliştirme yaklaşımlarının uygulandığında ülkelerde gözlenmiştir. Buna ilave olarak, çalışmada AYD'nin kentsel arazi geliştirmenin mevcut zorlukları içindeki konumu, arazi düzenlemesi ve kayıt dışı yerleşimlerin resmileştirilmesi gibi dönüşüm programlarına yönelik düzeltici eylemler için diğer yaklaşımlarda kullanılan benzer unsurlardan hareketle, bu unsurların uygulanabilirliği üzerinde çalışma yapılmıştır. Buna ilave olarak Tanzanya'daki AYD modelinin tarihsel arka planı ile kentsel planlama ve arazi geliştirmede zorunlu arazi edinimi yaklaşımının aksine AYD'nin uygulanabilirliği için elverişli ortamlar incelenmiştir. Ampirik bulgular ve kentsel arazi geliştirmede zorunlu arazi edinimi ile arazi geliştirme durumu arasındaki ilişki, yol gösterici araştırma hedefleriyle birlikte tanımlanmıştır.

Arazi geliştirme ve şehir planlamasının içinde bulunduğu durum, geleneksel kentsel arazi edinme ve geliştirme modelleri son dönemlerin zorluklarını, ihtiyaçlarını ve çevresel kaygılarını yansıtan birçok önemli değişime ve gelişime tanık olmuştur. İklim değişikliği, global ekonomik krizler, enerji kıtlığı ve gıda güvenliği gibi güncel konuların farkına varılmasıyla birlikte, geleneksel arazi geliştirme ve şehir planlama modellerinin sorunlarının olduğu görülmüş ve bu nedenle arazi yönetimi ve planlama yaklaşımlarındaki yeniliklerin, mekansal adalet ve kapsayıcılık, yoksul yanlısı ve yoksullaşma karşıtı, kapsayıcı, günümüzdeki ve gelecekteki gelişme için çevresel konuları ele alınabilecek şekilde yeniden gözden geçirilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Farklı çalışmalar, özellikle gelişmiş ülkelerde kentsel arazi planlama disiplininin icadından bu yana planlama yaklaşımlarında ve arazi geliştirme modellerinde önemli bir değişim olduğunu ve diğer yandan küresel yaklaşımları benimseyen Sahra Altı Afrika ülkelerinin çoğunda durumun aynı olmadığı açıkça ortaya konulmuştur (Watson 2009). Tanzanya'da arazi planlaması ve arazi geliştirme çalışmalarının iyileştirilmesi konusunda günümüze kadar olan dönem boyunca çok yavaş ilerleme kaydedilmiş olup, halen bu

alandanda iyileştirme girişimleri için köklü değişikliklerin yapılması ve güçlü mücadelenin verilmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Modern ve yenilikçi kentsel arazi geliştirme modellerinin benimsenmesi, arazi geliştirme ve planlama kurumlarına ve düzenleyici çerçevelere uyumlanabilirse, gelişmekte olan ülkelerde önemli bir değişiklik yaratılabileceği vurgulanmalıdır.

Araştırma sonuçlarına göre geleneksel arazi geliştirme araçlarının arazi geliştirmede etkili yaklaşım olabilmesi için iyi kurgulanmış ve güvenilir fonlar ile istikrarlı mali kaynakların olması, etkili arazi yönetişimi ve hesap verebilir kamu kurumları (hem merkezi, hem de yerel düzeylerde), güçlü katılımcılık ve kapsayıcılık, değerleme ve tazminatın belirlenmesinde şeffaflık, güvenilir kurumlar ve düzenleyici çerçevenin mevcut olması gerektiği ortaya konulmuştur. Özellikle başarı için arazi yönetimi ve geliştirmenin bütün konularını ele alan ve hesap verebilir kurumlar olması gerektiği açıktır. Buna ilave olarak küresel kuzeydeki bazı ülkelerin ve gelişmiş ülkelerin bu nitelikleri açık ara elde ettiği, sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme için yenilikçi ve uygun maliyetli arazi geliştirme yaklaşımlarını uygulamaya koydukları, arazi planlama ve arazi geliştirme modellerini entegre etmeye önem ve öncelik verdikleri görülmektedir. Bununla birlikte Sahra Altı Afrika lkelerinin büyük bir kısmında halen geleneksel arazi geliştirme modellerinin uygulanması süreçlerinin zorlukları ile mücadele edilmekte ve modern arazi geliştirme ve planlama modellerinde yararlanma çok sınırlı düzeyde bulunmakta ve hızlı kentleşme ve nüfus artışının ihtiyaçlarını karşılayabilecek düzeyde kentsel arazi (veya arsa) retimi ve özellikle AYD yaklaşımlarının uygulamaları küresel güneyde çok az ya da hiç yer bulamamıştır.

Tarihsel gelişim sürecinde ve günümüz koşullarında gelişmekte olan ülkelerin çoğunda zorlayıcı ve geleneksel kentsel arazi geliştirme araçlarının uygulamasının etkisiz kalmaya ve öngörülebilir sonuçlar vermemeye devam edeceği, meknsal dışlanma ve sosyal meknsal adalet, çevresel sorunlar ve sürdürülemez kentsel büyüme gibi tekrar eden zorluklara takılıp kalınacağı öngörülmektedir. Zorunlu (gönülsüz) arazi edinimi ve istem dışı yer değiştirmeye dayalı arazi geliştirme yaklaşımlarının uygulanmaya devam edilmesinin, kentsel arazi geliştirme için yoksulların istem dışı yer değiştirmeleri (bulundukları yerlerden tahliye edilmeleri) ve siyasi g (political giants) ile mali gücü

olan birkaç kişinin kayırılması gibi “*land grabbing*”i teşvik eden araçların başkaları tarafından uygulanması için fırsatlar oluşturduğu dikkati çekmektedir. Bu çerçevede gelişmekte olan ülkelerde ve özel olarak Tanzania’da kentsel arazi geliştirme stratejilerinin ana hatları ve uygulama aşağıda özet olarak sunulmuştur:

7.1.1 Kentsel arazi geliştirme için mali kaynak ve öncelik eksikliği

Tanzania gibi gelişmekte olan ülkelerin çoğunda arazi edinimi; yerel yönetimler ve devlet kurumları (eğitim, sağlık, konut, savunma gibi) tarafından gerçekleştirilmekte ve her bir kurum yıllık yatırım bütçeleri aracılığıyla merkezi hükümetten gelen finansmana göre bütçelerini oluşturmaktadır. Yıllık yatırım (kalkınma) bütçelerinin yinelenen harcamalardan oluşan bütçeden neredeyse daha düşük kaldığı ve kalkınma bütçelerinin büyük bir kısmının kalkınma ortaklarından alınan imtiyazlı ve imtiyazlı olmayan kredi ve hibelere bağlı olduğu tespit edilmiştir²⁷. Araştırma sonuçlarına göre 11 yıllık dönemde arazi geliştirme için ayrılan fonun sadece %34’ü harcanmış ve %66’sının kullanılmadığı veya yıl başında tahsis edilen yatırım ödeneğinin söz konusu tutarının kullanılmasına izin verilmediği tespit edilmiştir.

İlgili kamu kurumlarının maaşlar, yıllık borç ödemeleri (borç servisi) ve tüketim malzemeleri gibi pazarlık konusu olmayan harcamalardan oluşan tekrarlanan bütçeler, diğer taleplerle rekabet ederken, arazi edinme maliyetlerini haklı çıkarmak son derece zordur. Başka bir deyişle, arazi yatırımı ya da arsa yatırımı bekletilmekte ya da kalıcı olarak bir kenara bırakılabilmekte, aksine maaşlar ve diğer borçların ilk etapta ödenmesi gerekmektedir. Tanzania’da arazi edinimi için finansman yetersizliğinin öngörülebilir gelecekte kentsel arazi gelişiminin önünde ciddi bir engel olduğu gözlemlenmiştir. Gıda, yakıt, ulusal askeri altyapı ve diğer temel hizmetler için finansmanın yetersiz olduğu gerçeği, getirisi ve potansiyeli gelecekte gerçekleştirilebilecek gayrimenkuller için fon ayırmayı zorlaştırmaktadır. Araziye yapılacak uzun vadeli bir yatırım ne kadar cazip

²⁷ 2016-2022 dönemi mali bütçelerinin ortalama %63’ü maaşlar, ücretler ve devlet borçları gibi her yıl gerçekleşen giderler ayrılırken, %37’si kalkınma yatırımlarına gitmektedir. Ancak 2021/22 ve 2022/23 mali yılları için bütçe kaynaklarının %70’i devlet içi gelirlerden elde edilmiş ve bütçenin kalan %30’luk kısmının %21’i iç ve imtiyazlı olmayan krediler ve %10’u ise kalkınma ortaklarından alınan hibe ve imtiyazlı kredilerden sağlanmıştır (Deloitte; Tanzania Bütçe Özet Raporlar ve Devlet Mali Yılı Bütçesi 2022).

olursa olsun, kamulaştırma uygulamalarının devam ettiği bir ortamda birçok gelişmekte olan ülke açısından tercih edilecek bir yöntem olamamaktadır. Sonuç olarak, kamulaştırma ile arazi ediniminin genellikle sadece gerekli olduğu ve ertelenemeyeceği veya acil bir ihtiyaç olduğu durumlarda finanse edildiği görülmektedir. Buna ek olarak, kamulaştırma gibi geleneksel ve gönülsüz arazi geliştirme yaklaşımlarının uygulanması kentsel arazi geliştirme amacıyla etkin olarak kullanıldığı uygulamalar bulunmasına rağmen, arazi ediniminde adaletsizliğe ve etkilenen kişiler için sorunlara neden olmuştur. İhtiyaç duyulan araziye edinme kararının ciddi şekilde zorunlu olana kadar geciktirilmesi halinde (ki Tanzanya'nın kentsel büyümenin yaşandığı şehirlerinin çoğunda bu durum çok yaygındır), arazi geliştirme maliyetleri önemli ölçüde yüksek olmakta ve kamu otoritesinin kentleşmeyi yönetmesi kolay olmamaktadır.

Belirtilen hususlar dışında mekânsal planlama ve arazi geliştirme alanında incelenmesi gereken başka alanlar da bulunmaktadır. Bunlardan ilki; arazi yeniden düzenlemesi, imar muafiyeti tanınması (granting zoning waivers), imar haklarının transferi ve kamu-özel sektör ortaklıkları gibi stratejiler, yeni rızaen katılımın sağlandığı araçlar, nakdi olmayan tazminat ve kentsel arazi geliştirme araçlarının kullanılmasıdır. İkincisi, altyapı için gerekli arazinin edinimini finanse etmek üzere yeterli miktarda nakit ve nakdi olmayan varlık tahsis etmek ve mali kaynakları sürekli olarak kendi kendine sürdürebilir bir temelde harekete geçirmektir. Belirtilen araçlar yeni olmamakla birlikte, Tanzanya gibi gelişmekte olan birçok ülkelerde günümüze kadar olan dönemde bu araçların yasal ve kurumsal çerçevesi tesis edilememiş ve kentsel arazi gelişime sürecine entegre edilerek kamunun mali yükünün azaltılması ve rasyonel arazi geliştirme süreci başırlanamamıştır.

7.1.2 Kentsel arazi geliştirme için arazi transferi uygulamaları

Kentsel arazi geliştirmenin devlet tarafından yönetilmesine ve kentsel arazi yönetimi ve planlamasının yerel ve merkezi hükümetle iç içe olmasına rağmen, çalışma sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme için arazi sahiplerinin kamuya arazi transferine yardımcı olmak için yeterli çaba göstermediklerini ortaya koymuştur. Çalışma sonucunda, kentsel arazi geliştirme ve planlamada dinamizm eksikliği ve arazi edinimi ve arazi geliştirme için uygulanan tek bir yaklaşım olduğu ve bunun da istem dışı arazi geliştirme yaklaşımı

(kamulaştırma / kamulaştırmaz el atma / zorunlu satın alma) ve kayıt dışı yerleşimlerin iyileştirilmesi, düzenlenmesi ve resmileştirilmesi için uygulanan yaklaşımlar olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte rasyonel arazi değerlemesi ile tam, adil ve zamanında yapılan tazminat ödenmesi konusunda ısrar eden ve arazi mülkiyetinin devrine ilişkin süreci takip ederek zorunlu arazi ediniminden etkilenen kişiler için koruyucu bir mekanizma sağlayan düzenleyici yasal ve örgütsel yapının mevcut olmadığı bilinmektedir. Özellikle değerlendirme süreci ve tazminat tutarının belirlenmesinin şeffaf olmaması nedeniyle arazi edinimine karşı toplu şikayetlerin hala çoğalarak varlığını koruduğunu ve etkilenen kişilerin her zaman kendilerine eksik ya da gecikmeli ödeme yapıldığından şikâyet ettikleri, bazılarının da tazminatlarını henüz alamadıklarını beyan ettikleri ortaya koyulmuştur. Çoğu durumda tazminatın zamanında ödenmediği ve arazilerin kentsel gelişme için alınmasından dolayı etkilenen kişiler için tazminat ödemesi dışında herhangi bir telafi edici eylemde bulunulmadığı ve bunun da memnuniyetsizliğe ve tazminatla ilgili arazi anlaşmazlıklarının artmasına yol açtığı tespit edilmiştir.

Kamulaştırma süreci kapsamında arazi edinimine rehberlik eden düzenleyici mevzuatın ve diğer kuralların, etkilenen kişilerin ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kaldığı ve uygulanmakta olan düzenleyici mevzuat ve diğer yasal araçlar ile ortaya çıkan durum arasında boşluğun olduğu tespit edilmiştir. Düzenleyici mevzuat ve uygulamanın, kentsel arazi geliştirmenin ve yeterli altyapının bulunmamasının başlıca nedeni olduğu görülmüştür. Yerel yönetim birimleri kentsel büyümenin yönetilmesinde daha büyük bir role sahip olsa da, araştırma sonucunda zorunlu arazi ediniminin başarılı bir şekilde uygulanmasını sınırlayan ana nedenlerin; yetersiz mali kaynaklar (%56) ile yerel yönetimin bütçe açığı (%43) olduğu ve bunun da kentsel arazi geliştirmenin sorunsuz bir şekilde işlemlerini kısıtladığı saptanmıştır. Ayrıca, sürdürülebilir kentsel arazi geliştirmeyi desteklemek için hem geleneksel, hem de yenilikçi arazi geliştirme yaklaşımlarını birleştirecek entegre kentsel arazi geliştirme modelini benimseyen, düzenleyici çerçeve ve politika yapılarındaki dinamizmin de dikkate alınması gerektiği gözden uzak tutulmamalıdır.

Zorunlu arazi edinimi kapsamında arazi geliştirme ve arazi teslimi, kentsel arazi planlamasının gelişmesi ve gayrimenkul geliştirme yatırımı için araziye ihtiyaç duyanlara, inşaat yapılabilir ve altyapılı imar parsellerinin sunulması çok uzun zaman

almaktadır. Uygulamada, kentsel arazi geliřtirmenin gecikmesi ve altyapılı arsa varlıęının kısıtlı olması nedeniyle birçok kiři arazinin dūřuk fiyatlarla el deęiřtirdięi ve plansız olduęu kent çeperlerine gitmeye karar vermekte ve sonuç olarak kent çeperlerinde enformel yerleřimler hızlı bir řekilde oluřmaktadır. Kentsel arazi geliřtirme sorunlarının tek nedeninin fon eksiklięi ve zorunlu satın alma için mali kısıtlar olmadıęı, aynı zamanda kentsel būyūmedeki deęiřimi yansıtmak için dūzenleyici çerçevenin de (mevzuatın) daha fazla emsenmesi gerektięi tespit edilmiřtir. Kentsel arazi edinimi ve arazi geliřtirme dūzenlemelerinin çoęu smūrge döneminden kalmıřtır. Smūrgeleřtirilmiř birçok ūlkede, kentsel arazi geliřtirme ve imar dūzenlemeleri, mevcut duruma göre çok az deęiřiklik yapılarak veya hiç deęiřiklik yapılmadan smūrgeci yönetimden aynen alınarak uygulama yapılmaktadır. Ancak, smūrge dönemindeki hedeflerin gūnūmūzdeki kentsel būyūme ve ihtiyaçlarla aynı olmadıęı vurgulanmalıdır.

Smūrge dönemi etkisi altındaki arazi geliřtirme planlaması ve dūzenlemeleri, mevcut kentsel arazi talepleri ve son zamanların nūfus yapılarıyla uyūřmayan idari kontrol araçlarını korumak ve yeni arazi elde etmek için yapılmıřtır. Smūrge dönemi etkisi altındaki arazi dūzenlemesi ve kentsel arazi geliřimi, devlete kentsel arazi geliřtirme ve planlaması da dahil olmak ūzere tūm arazi haklarını koruma ve kontrol etme yetkisini ve gūcūnū yūklemektedir. Ancak smūrge dönemi etkisi altındaki dūzenlemelere uymak bazı önemli maliyetler getirmekte ve uygulanması genellikle zor ve zaman alıcı olmaktadır. Dūzenleyici ereve, zorlayıcı ve arazi sahiplerini yerinden etme merkezli arazi geliřtirme yaklařımları yerine kentsel arazi geliřtirmede entegre ve daha katılımcı yaklařımlar kullanılarak yeni zūmlerin getirilmesi gerekmektedir. Mevcut kentsel planlama ve arazi edinimi, yoksul ve marjinal grupları kentsel alanlardan uzaklařtırmakta ve onlar kent çeperlerine zorunlu olarak itilmekte, yoksullařmayı artırmakta ve bunun sonucu olarak projeden etkilenen kiřilerin geçim kaynakları ūzerindeki olumsuz etkinin aęırlařmasına neden olmaktadır.

7.1.3 Tazminatın hesaplanması ve değerleme işlemleri

Tanzanya’da arazi edinimi ve geliřtirmeden etkilenen kiřilere tazminat olarak verilecek deęerin belirlenmesi için yasal dūzenlemelerde kullanılacak yöntemlerin erevesi

çizilmiştir. Mevzuatta değerlendirme ve tazminat tutarının tespitinde piyasa değeri ilkesinin dikkate alınması gerektiği öngörülmüştür. Piyasa değeri yaklaşımı, arazi ve diğer mülklerin sahibinden alınmasını takiben ödenecek tazminatın ve buna ilave olarak yapılması gerekecek diğer ödemelerin tespitinde temel kriter olarak belirlenmiştir. Piyasa değeri, benzer mülklerin yakın zamandaki fiili satışları ile kanıtlanan karşılaştırmalı bir yöntem kullanılarak veya mülkün özel ve satılabilir olmadığı durumlarda gelir yaklaşımı veya ikame maliyeti yöntemi de kullanılabilmektedir. Tazminatın ayrıca ulaşım ödeneğini, gelir veya konaklama kaybını ve söz konusu arazinin ortaya çıkma veya elde etme maliyetini de kapsaması ve tazminatın ödenmesinde gecikmeler olması halinde, piyasa faiz oranı üzerinden gecikme faizini de dikkate alması gerektiği öngörülmüştür. Ancak çalışmada, etkilenen kişilerin arazi ediniminden önceki ve sonraki durumlarını korumak için doğrudan ve dolaylı bütün kayıpların dikkate alınarak piyasa değeri ilkesine göre tazmin edilmedikleri tespit edilmiştir. Ayrıca, binaların ve altyapı tesisleri için tazminatın tespitinde amortisman tabi tutulmuş yenileme maliyeti yaklaşımı (yeniden üretim maliyeti – birikmiş amortisman) yöntemi uygulanmakta ve tam ikame bedeli yaklaşımı tercih edilmemektedir.

Uygulamada, PEK'lerin çoğuna eksik ödeme yapıldığı, ödenen tazminat tutarlarından arazi sahiplerinin memnun olmadıkları ve ödenen tazminatın arazi ve diğer mülklerin piyasa değerine karşılık gelmediği görülmektedir. Arazinin değerinin hesaplanmasında ve kentsel gelişme nedeniyle alınan arazi için tazminat olarak kabul edilecek miktara ulaşılmasında şeffaflık eksikliği olduğu da tespit etmiştir. Buna ek olarak, yeterli finansal kaynakların temin edilmesi ve arazi geliştirme için ayrılan mali bütçelerin geliştirilmesindeki zorluklar nedeniyle kamulaştırma uygulamalarında gerçekçi değer olan piyasa değeri ilkeleri dışında etkilenen kişilere adil, zamanında ve yeterli tazminat ödenmesi yapılamamıştır.

Devlet, kamulaştırma ve arazi geliştirme ile ilgili bütün masrafları karşılamak için daha fazla mali kaynak tahsis etmenin yollarını bulmalıdır. Bu yaklaşım da zorunlu satın almanın uygulanması gerektiğinde PEK üzerinde önemli kayıplara ve etkilere neden olan tazminat ödemelerindeki haksızlığı, yetersizliği ve gecikmeleri azaltmaya yardımcı olabilecektir. Buna ek olarak, projeden etkilenen kişilerin, esneklik alanı yaratmayan

devlete bağı değerleme uzmanları tarafından belirlenen tek taraflı değerleme yerine, bağımsız profesyonel değerleme uzmanlarından hizmet alınmalarına izin verilmelidir. PEK'in özel değerleme uzmanlarından raporlama ve danışmanlık hizmetleri alması; iki tarafın kabul edilebilir değer üzerinde uzlaşmasına katkı yapacaktır. Arabuluculuk ve tahkim mekanizmasının kurulması, uzun zaman alacak davalar ve davaların sonuçlarının taraflarca temyiz edilmesi gibi yargı yollarında projeden etkilenen kişilerin zaman kaybını azaltacaktır. Değerleme yaklaşımları ve prosedürleri, mülklerini kaybeden PEK'in sosyal-ekonomik durumunu eski haline getirebilmesine odaklanmalıdır.

7.1.4 Tazminat ödemesinin etkinliği

İncelenen yerleşim yerlerinde PEK'lerin tazminat alacaklarının ödenmesinin çok uzun zaman aldığı gözlenmiştir. Özellikle alanın kentsel planlama ve geliştirme sahası olarak ilan edilmesi, değerleme sürecinin tamamlanması ve tazminat bedellerinin ödenmesinden itibaren tüm programın uygulanması çok uzun sürmektedir. Bütün süreç ve kamulaştırma uygulanması için harcanan zaman, arazi edinimi ve arazi geliştirme sürecine katılan arazi sahiplerini tehlikeye atacak ölçüde ciddi sorunlara neden olmaktadır. Saha çalışmalarının sonuçları birçok PEK'in ödemesinin gecikmesi ve ödeme yapıldığında beklenen tutardan daha düşük ödemenin gerçekleşmesi nedeniyle yöntemin uygulanmasına arazi sahiplerinin karşı çıktığı ve birçok arazi sahibinin de arazi edinimi deneyimlerine göre tehdit altında olduklarını sıklıkla vurguladıkları ortaya konulmuştur.

Kamulaştırma sürecine rehberlik eden yasalar tazminatın hızlı veya kısa sürede ödenmesini hükmetse de, uygulamanın oldukça farklı olduğu tespit edilmiştir. Zamanında tazminat ödenmediği takdirde, özellikle yaşamak ve günlük faaliyetlerini yürütmek için araziye bağımlı olan PEK'lerin zorluklarla karşı karşıya kaldıkları saptanmıştır. Bu bakımdan belirli bir alanın kentsel arazi geliştirme için edinileceği ilan edilip kamuya duyurulduktan sonra, edinime konu arazi veya mülk üzerindeki bütün ekonomik faaliyetler, inşaat faaliyetleri ve diğer inşaa faaliyetleri durdurulmalı ve geçiş sürecinin tamamlanması beklenmelidir. Tazminat ödenmesindeki gecikme PEK'lerin inşaat maliyetlerini artırmakta ve enflasyon gibi başka olumsuz etmenlerin etkisi ile paranın değerini kaybetmesine yol açmaktadır. Bununla birlikte, ilgili kanunda ödemenin

gecikmesi ve değerlemeden sonra bir yıl geçmesi durumlarında piyasa faiz oranına eşit oranı üzerinden güncelleme yapılarak ödenmesi öngörülmüştür. Ancak bu düzenlemenin uygulanması veya gecikme nedeniyle faiz oranı üzerinden tazminatın güncellenmesinin, uygulayıcı kurumlar için daha yüksek arazi edinimi ve arazi geliştirme maliyetine katlanılması anlamına geleceği de gözden uzak tutulmamalıdır.

7.1.5 Arazi edinimi sonrasında PEK'in yer değiştirmesi ve yeniden yerleşimi

Tanzanya'daki düzenleyici mevzuat, kentsel arazi geliştirme için arazi edinimi ve ödenen tazminatın tutarı, yeniden yerleşim ve yeniden yerleştirme planının sağlanması için uygun değildir. Tanzanya yasaları, yerinden edilen kişinin arazi edinimi sırasında o arazide yaşıyor olması koşuluyla, edinilen araziden 12 km'ye kadar 12 ton eşya için nakliye ödeneği sağlamaktadır. Barınma durumunda ise yasa, yeni arazi inşa etme ve edinme süresini göz önünde bulundurarak 36 ay boyunca kira yardımı yapılmasını öngörmektedir. Bununla birlikte, arazi sağlanabilme alternatifi olmasına ve 36 aylık süre boyunca kira ödenecek olmasına karşın, bu süre içerisinde bina veya arazi edinmenin kolay olmadığı da tespit edilmiştir. Genel olarak arazi edinimi ile ilgili yetkililer, etkilenen kişilere tazminat ödendikten sonra görevlerini tamamlamış gibi hissetmektedirler. Diğer taraftan yerinden edilen kişilerin yerleşecekleri bir yer bulmaları ve yerleşimlerini yeniden kurlmaları gerekmektedir. Ayrıca ankete katılanların %78'inin alternatif bir arazi bulma korkusu nedeniyle zorunlu satın alma uygulamasına katılmadıkları, mülakat sonuçlarına göre yerinden edilen kişileri takip edecek bir mekanizmanın bulunmadığı ve bu sürecin kent çeperlerinde yeni plansız yerleşimlerin kurulmasına ve kentsel yayılmanın kontrolsüz bir şekilde gerçekleşmesine yol açtığı tespit edilmiştir.

Kamulaştırma maliyetleri daha yüksek olduğu için, altyapılı imar parsellerinin arzı, arsa talebini karşılamakta yetersiz kalmakta ve sonuç olarak arsa fiyatının yüksekliği ve arsa kıtlığı nedeniyle yoksulların arsa yatırımı yapmaları kolay olmamakta ve birçok yoksul kentsel arazi gelişiminin dışında kalmaktadır. Normalde arazi sahiplerini arazi geliştirme projesine dahil eden AYD modelleri gibi yaklaşımlarla yoksullar arazilerine planlama sonrası tekrar yerleştirilebildikleri takdirde arazi geliştirme çalışması esas amacına

ulaşılabilecektir. Yeni arazi edinimi ve arazi geliştirme modeli, yoksulların çoğunun dahil edildiği, yasal olarak araziye erişimin daha düşük maliyetlerle sağlandığı ve altyapılı imar parsellerinin daha kolay tedarik edildiği ademi merkeziyetçi yapılanma²⁸ ile mümkün olabilecektir. Bu durumda, arazi gelişiminin yatay bir biçimde gerçekleştiği gelişmekte olan ülkelerin en kalabalık şehirlerinin karakteri olan kentsel çeperlerdeki kayıt dışı ve plansız yerleşimlerin oluşmasına büyük ölçüde engel olunabilecektir. Uzun vadede kentsel arazi gelişiminin doğası, kamulaştırma odaklı bir kentsel arazi gelişimi kısır döngüsüne yol açtığından, çoğu insan planlama ve yasal konularda danışmanlık almadan arazi geliştirme eğiliminde olmakta ve özel çıkarlar kamu çıkarlarının önüne geçmektedir. Sonuç olarak gerekli altyapı hizmetlerine sahip yeni yerleşimler oluşturmak amacıyla arazi edinimi veya plansız yerleşimlerde planlı kentsel alanların sağlanması için kamulaştırma yapılmakta ve bu araziler devletin mülkiyetine geçirilmektedir. Yerinden edilmeyi teşvik eden geliştirme yaklaşımlarının azaltılmasının, arazi edinim maliyetleri, arazi çatışmaları, olumsuz sosyal ve ekonomik etkiler, mekânsal dışlanma ve çevresel bozulmanın azaltılmasında önemli bir etkiye sahip olabileceği vurgulanmalıdır.

7.1.6 Arazi bölünmesi ve parçalanmasının teşvik edilmesi

Çalışma, kamulaştırma yoluyla arazi ediniminin gerçekleştirilmesi için gerekli mali kaynakların bulunamaması nedeniyle arazi geliştirmede yaşanan gecikmelerin, konut ve altyapı hizmetleri için kentsel araziye olan talebi önemli ölçüde artırdığını ve plansız yerleşimlerin büyümesine neden olduğunu göstermiştir. Plansız yerleşimler ve konut alanlarının kent çeperlerinde yoğunlaşması, kötü arazi yönetimi ve yönetişimi ile arazinin parçalanması ve arazilerini imar uygulaması için satan ve altyapılı imar parselleri satın alabilme imkanı olmadığı için daha uzak yerleşimlere göç etmek zorunda kalan kişilerin ortaya çıkmasına ve kentlerde gayri resmi yapılaşmanın sürekliliğinin sağlanmasına yol açmaktadır. Bu durum, kontrolsüz ve rasyonel olarak yönetilemeden hızla büyüyen kentsel arazi yaklaşımlarına bağlı olarak ortaya çıkmıştır.

²⁸ Adem-i merkeziyet kavramı ile bir devlette idari yapının kuruluş ve işleyişi ile ilgili bir uygulama tarzı ifade edilmekte ve bu yapıda; merkez teşkilatına bağlı olmayan yerinden yönetim birimlerinin bağımsız karar almasını mümkün kılan bir alt idare şekli ortaya konulmaktadır. Son yıllarda yerel demokrasi ve yerinden yönetim kavramları ile birlikte ele alınmasına sık rastlanmaktadır.

Altyapılı imar parselleri ve altyapı geliştirme sorunuyla başa çıkmak için gerekli finansman ve politika seçeneğinin olmaması ve arazi geliştirme için talep ve arzdaki uyumsuzluk, kayıt dışı piyasada arazi işlemlerinin resmi arazi piyasalarına kıyasla daha kolay olmasına neden olmaktadır. Bu durum, kayıt dışı ve kendi kendine inşa edilen alanlar ile arazi geliştirme arasındaki farkın daha açık biçimde ortaya çıkarmaktadır. Arazi geliştirme yoluyla resmi arazi piyasasının işlevliğini artırmak için devlet tarafından yapılacak alımlarda arazinin satış fiyatı veya arazi edinim bedeli düşük olacak ve bu durum düşük gelirli gruplara avantaj sağlamaktan uzak olacaktır. Tanzanya'nın düşük ve hatta orta gelirli insanları için altyapılı imar parselleri edinmenin plansız bir araziye sahip olmaktan daha maliyetli olduğu açıktır. Kentsel altyapılı imar parsellerinin (serviced plots) azlığının üstesinden gelmek ve kentsel arazi geliştirmeden yararlanabilecek ve arazi geliştirme zorluklarını azaltabilecek çeşitlendirme ve dinamik arazi geliştirme yaklaşımlarının geliştirilmesi zorunlu olacaktır.

7.1.7 Sosyoekonomik etkiler ve geçim kaynaklarının azalması

Saha çalışmalarının sonuçlarına göre düzenleyici çerçevenin istem dışı yer değiştiren kişiler üzerindeki ekonomik ve sosyal etkileri kapsamadığı ve arazi edinimi için kamulaştırma uygulamalarının sosyal ve ekonomik yönlerinin ihmal edildiği tespit edilmiştir. Bu yaklaşım, zorunlu arazi edinimi ve yeniden yerleşimin söz konusu olduğu proje alanlarında, Dünya Bankası ve diğer uluslararası finans kurumlarının arazi edinim politikası çerçevesinde kentsel arazi geliştirme politikaları ve uygulamalarından büyük ölçüde farklılık göstermektedir. Arazi geliştirme nedeniyle arazi kaybının dikkate alınması, sadece arazi ve mülk için tazminat ödenmesinin ötesine geçmelidir. Çünkü arazi her zaman diğer ilişkili sosyoekonomik bağlarla birlikte ortaya çıkmaktadır. Mülkünü kaybeden biri, özellikle ekonomik geçimleri için araziye bağımlı olan toplumlar açısından söz konusu araziyle ilişkili bütün faydalardan ve geçim kaynaklarından doğrudan etkilenmektedir.

Uygulamada arazi edinimi için kamulaştırma uygulamasının altında yatan ilke, etkilenen kişilerin mülk veya arazi edinimi öncesi ve sonrası dönemlerde aynı mali veya sosyal-ekonomik durumda olmaları gerektiğini belirten Pareto ve Kaldor-Hicks'in teorisi,

yürütülen araştırma alanındaki tazminat ödemesi ve uygulamalarla uyumlu bulunmamaktadır. Saha çalışması bulgularına göre etkilenen kişilerin arazileri zorunlu olarak alındıktan sonra söz konusu kişilerin %31'den daha fazlasının proje öncesi döneme kıyasla daha kötü durumda olduklarını beyan ettikleri ortaya çıkmıştır. Bunun nedeni, PEK'in kentsel arazi geliştirme için araziye serbest bırakmak zorunda kalması ve önceki yerleşim yerlerinden uzaklaşmak zorunda kalmaları ve dolayısıyla komşularını ve okullar, marketler, polis karakolları ve diğer hizmetlerden yararlanma olanaklarını yitirmeleri olarak görülmektedir. Esasen bu bulgu, etkilenen kişilerin proje sonrası dönemde yaşam kalitelerinin düştüğü ve mutlaka yaşam restorasyonu stratejilerinin (livelihood restoration strategies) geliştirilmesi ve uygulanması gerektiğini göstermektedir.

7.1.8 Mekânsal ve sosyal katılım, şeffaflık ve katılım

Halkın katılımı ve şeffaflık, arazi geliştirmede eşitlik ve adalet, mekânsal ve sosyal kapsayıcılığı sağlamak için etkili kamulaştırma ve tazminat prosedürlerinin temel unsurları olarak belirlenmiştir. Zorunlu satın alma yoluyla kentsel arazi geliştirmede PEK'lerin arazi haklarının ve diğer ilgili paydaşların çıkarlarının korunması iyi bir şekilde tesis edilmelidir. Arazi edinimi ve kentsel arazi geliştirme çok sayıda paydaşı içerdiğinden, PEK'lerin arazi transferine dahil edilmesi süreci daha başarılı ve demokratik hale getirecektir. Katılım ve şeffaflık olmadığı durumlarda PEK'ler olumsuz bir şekilde tepki verecek ve bu durum arazi geliştirme sürecini etkileyecektir. Arazi edinimi amacıyla kamulaştırma yönteminin istem dışı (gönülsüz) arazi geliştirme olarak uygulanması ve kamulaştırmanın zorlayıcı doğası, arazi sahibinin arazi geliştirme sürecindeki bazı haklarını dışlama eğilimindedir. Bu çalışmada, mekânsal adaletsizlikler, haksız ve yetersiz tazminat, tazminat olarak alınan miktardan memnuniyetsizlik, arazi edinimi sırasında PEK'in mekânsal ve sosyal olarak dışlanması ve marjinalleştirilmiş düşük gelirli grupların yerinden edilmesi gibi olumsuz sonuçlarının yaygın olduğu gözlenmiştir.

Saha çalışmasının bulguları, arazi edinimi konusunda paydaşların, özellikle de projeden etkilenen kişilerin katılımının ve şeffaflığın çok düşük düzeyde olduğunu ortaya

koymuştur. Çalışmada karşılaşılan ortak sorunlardan/zorluklardan biri, tazminat amacıyla arazi ve diğer mülklerin değerlerinin belirlenmesinde açıklığın olmaması (kurum içinde gizlilik eğilimin bulunması) ve zorlayıcı katılım veya halkın katılımının olmamasıdır. Projeden etkilenen kişilerin kentsel arazi geliştirmenin tüm aşamalarına katılımı ve kapsayıcılığı, arazi sahiplerine taahhütleri yerine getirmek için yeterli olmamıştır. Ancak çalışma, etkilenen kişiler de dahil olmak üzere katılımcıların %96'sının arazi edinimi ve bütün kentsel arazi geliştirme sürecine dahil olmaya ve katılmaya istekli olduğunu ve söz konusu oranın etkilenen kişilerin kentsel arazi geliştirme sürecinin bir parçası olmaya istekliliğinin çok yüksek düzeyde bulunduğunu gösterdiği açıktır.

7.1.9 Kentsel arazi gelişimi için arazi edinimi üzerine teorik yansımalar

Arazi geliştirmede kurumsal ve işlem maliyeti teorisi; yeni kurumsal perspektif ile arazi, konum ve yapı çevrenin değiştirilmesi ve üretim sürecini içermektedir (Williamson 1985). Kentsel arazi geliştirmenin kurumsal ve işlem maliyeti, en etkili ve en az maliyetli seçimlerin yapılması için daha fazla dikkati çekmektedir. Kentsel arazi geliştirme sürecinde bir arazi edinme yöntemi olarak kamulaştırma, tam maliyetli bir yaklaşım olarak kabul edilir ve yalnızca arazi yeniden düzenleme yaklaşımı veya rızaen yaklaşım (piyasa) ve hibrit (konsolide) yaklaşımın başarısız olması durumunda uygulanabilir. Kurumsal ve işlem maliyeti teorisi kapsamında kamulaştırma yoluyla arazi geliştirme yaklaşımı, arazi düzenlemesindeki ilişkili maliyetleri nedeniyle daha az cazip olarak kabul edilmektedir. Kurumsal ve işlem maliyeti teorisinde AYD modelleri, kapsayıcılık ve katılımcılık yoluyla her iki çıkarı ve karşılıklı faydayı barındırdığı için en olası yaklaşım olarak görülmüştür. Diğer yandan, rızaen veya AYD'nin işlem maliyetini düşürmek için olası ve uygulanabilir bir yaklaşım olarak görülmediği durumlarda, hibrit veya entegre yaklaşım en iyi seçenek olarak kabul edilmiştir. Bu çalışmada, kentsel arazi geliştirmede işlem maliyeti, karşılıklı müzakereler ve karşılıklı fayda faktörleri dikkate alınmadan bütün arazi geliştirme uygulamalarında sadece kamulaştırma işleminin yapılması nedeniyle kurumsal ve işlem maliyeti teorisi yönünden inceleme yapılamamıştır.

Arazi ediniminde Pareto ve Kaldor ilkelerinin tam tersi bir durum gözlenmiş, arazi ediniminden sonra etkilenen insanların durumunun eski haline getirilmesi genellikle düşünülmemiştir. Bu durum, mekânsal adaletsizliğin ve projeden etkilenen kişilerin mekânsal ve sosyal olarak dışlanmasının varlığına işaret etmektedir. Pareto ve Kaldor-Hick'in kamulaştırma teorileri, kamulaştırmadan etkilenen bireylerin kamulaştırmadan önceki ve sonraki durumlarının korunması gerektiğini belirtmektedir. Çalışma, etkilenen kişilere ödenen tazminatın tam, adil ve yeterliliği yansıtmadığını ve hala tazminat haklarını talep eden ve ödeme yapılmamış etkilenen kişilerin olduğu vakalar olduğu dikkati çekmektedir. Tazminat ödemelerinde gecikmelerin yaşandığı ve ödendiğinde de tazminatın az ve yetersiz bulunduğu gözlenmiştir.

Mekânsal ve sosyal adalet, kamulaştırma uygulanmasından etkilenen insanların yerlerinden edilmesini devamında getirdiğinden, arazi edinimi için ödenen tazminat ile uyumlu değildir. Katılımcıların çoğu kamulaştırma yapılırken uygun olmayan yeniden yerleşim prosedürlerine katılmamıştır. Diğer yandan yerinden edilmeden dolayı etkilenen insanlara yeniden yerleştirme sürecinden sonra rehberlik edilmediği, arazileri kentsel gelişme için alındıktan sonra etkilenen ve yerinden edilen insanların yeniden iskanına yönelik uygun bir planın da olmadığı gözlemlenmiştir²⁹. Arazi geliştirme pahasına arazi sahiplerini ortadan kaldırmak veya yerlerini değiştirmek demokratik bulunmamakta ve kentsel arazi geliştirmede mekansal kapsayıcılığa ve sosyal adalete aykırılık teşkil etmektedir. Bununla birlikte kentsel yapı, arazi edinimi nedeniyle yerinden edilmenin ardından, projeden etkilenen kişilerin çoğunun, devletin düzenlemelerinden ve kontrolünden kaçınarak, çok düşük düzeyde kontrolle düşük fiyatlarla arazi bulabilecekleri kent çeperlerinde kalarak kentsel arazi geliştirmeden uzaklaşmaya karar verdiklerini ortaya koymuştur.

Zorunlu arazi ediniminden sonra, yeniden üretilen arsalar o kadar pahalıdır ki, orta ve düşük gelirli insanlar, tazminat maliyetini ve kentsel arazi geliştirme maliyetini karşılamak için yapılan fiyat artışı nedeniyle bunları karşılama olanağı bulunmamaktadır. Altyapılı imar parsellerinin satın alınamaması, sosyal adaletsizlikler ve arazi gelişiminde tabakalaşma yaratmaktadır. Çünkü kentsel arazi geliştirme ve bunun sonucunda ortaya

²⁹ Kıdemli kentsel arazi geliştirme görevlisi ve Belediye şehir planlama görevlisi ile mülakat

ıkan bütün sonuçların, yalnızca mali gücü olan ve altyapılı imar parsellerini herhangi bir fiyat üzerinden satın alabilenler için değil, çevredeki insanların ihtiyaçlarını yansıtması gerekmektedir. Gelişmekte olan ülkeler için zorunlu arazi edinimi altında kentsel arazi geliştirme, mekansal ve sosyal dışlanmaya yol açarken, ulaşılmaz, maliyetli ve demokratik olmamaya devam edecektir. Zorunlu satın alma gibi yerinden etme odaklı kentsel arazi geliştirme yaklaşımları, yalnızca gücü yetenlerin yüksek fiyattan arazi satın almasına izin verecek ve arazi piyasasında gerçekçi olmayan talep yaratarak manipülasyon ve arazi spekülasyonu için bir fırsatlar sunabilecek ve altyapılı imarlı parsellerinin hızla elden çıkarılmasına yol açabilecektir.

7.1.10 Kentsel arazi geliştirme için alternatif bir model ihtiyacının olması

Arazi ediniminde zorunlu satın alma yaklaşımının kentsel arazi geliştirme öncesi süreçte tek yaklaşım olarak uygulanması bazı zorluklarla karşılaşılmasına ve sınırlı kaynaklar nedeniyle kentsel arazi arzının ve yeterli altyapı hizmetlerinin sağlanmasını zorlaştırmaktadır. Arazi ediniminde zorunlu satın alma yöntemi yeniden yapılandırılmalı ve arazi edinim projelerinde seçici olarak uygulanması düşünülmektedir. Çünkü planlı kentsel arazi geliştirmenin sağlanmasında olumsuz etkileri bulunmakta ve maliyetleri nedeniyle gelişmekte olan ülkeler için mevcut kentsel arazi geliştirme taleplerini karşılayamaz durumdadır.

Zorunlu satın alma uygulamasının kökleri sömürge dönemi kanun ve yönetmeliklerine dayanmakta olup, bu sistem İngiliz sömürgelerinden miras alınmış, mevcut arazi edinimi ve kentsel gelişime için özelleştirilmiştir. Sonuç olarak, sömürge döneminde zorunlu arazi satın alma, arazi yönetimi, bölge kontrolü ve kentsel arazi gelişiminden daha az etkilenen ırklara göre sınıflar oluşturarak yerleşimlerini korumak gibi kentsel arazi geliştirme dışındaki amaçlara hizmet etmek için zorunlu arazi edinme yaklaşımını kullanmıştır (Kironde 1994). Tanzania'nın kentsel alanlarında geleneksel ve yasal arazi mülkiyeti sistemi ikili (dikotomi) yapısı nedeniyle kamulaştırmayı arazi edinmek ve kentsel arazi geliştirme için tek yaklaşım olarak görmek rasyonel sonuçlar vermeyecektir. Arazi edinimi ve kentsel arazi gelişimi için diğer stratejilerle birleştirilmediği sürece, gelişmekte olan ülkelerde ve özellikle Tanzania'da bu yaklaşımın başarılı olamadığı

kanıtlanmıştır. Sonuç olarak, zorunlu satın alma yönteminin çok pahalı olduğu ve kentsel arazi geliştirme ve yönetiminden sorumlu olan yerel idarelerin ve belediyelerin kaynaklarının bu yaklaşımın uygulanmasını karşılamaya yetmediği açıktır. Zorunlu satın alma kapsamında uygulanan projelerin çoğu merkezi hükümetin kaynakları ile özel yatırımcılar (ortak girişimler yoluyla) ve bağışçılardan gelen fonlara bağlıdır. Zorunlu satın almanın olumsuz etkileri, arazinin yeniden düzenlenmesi veya kamu-özel sektör ortaklığı stratejileri gibi maliyet etkin ve kendi kendini finanse edebilen stratejilerin benimsenmesi yoluyla bastırılabilir.

Katılımcıların çoğunun, arazi edinimi için kamulaştırma modelinin yalnızca diğer yaklaşımların iyi uygulanamaması durumunda son çare stratejisi olarak uygulanabileceği konusunda hem fikir oldukları görülmüştür. Saha çalışmasının bulguları, demokratik devletlerde arazi sahiplerinin katılımı, müzakereleri ve sürece dahil edilmeleri başarısız olduğunda kentsel gelişme için kamulaştırmanın son çare olarak uygulanması gerektiğini öne sürenler (Adams 1996, Larson 1997, Hong ve Needham 2007, Louw 2008, Kombe 2010, Šumrada vd. 2013, Kazda vd 2020) tarafından da desteklenmiştir. Bunun nedeni, bu yaklaşımın uygulanmasının çok pahalı olması ve iyi uygulanmadığı takdirde etkilenen arazi sahipleri üzerinde mülksüzleştirme, kayıt dışı yerleşimlerin büyümesi ve arazi çatışmaları gibi başka sosyoekonomik etkilere yol açmasıdır.

AYD ve diğer gönüllü arazi geliştirme yaklaşımları, yerel yönetimlerin ve kentsel arazi yönetiminden sorumlu diğer kurumların zorunlu satın alma uygulamalarında karşılaştıkları çeşitli zorlukları ele alan alternatif arazi geliştirme ve arazi yönetimi modeli bağlamında ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte, AYD'nin ve konut amaçlı kentsel arazi edinimine yönelik diğer stratejilerin ortaya çıkması, kamulaştırma yetkisinin tamamen terk edileceği ve zayıflatılacağı anlamına da gelmemektedir. Çünkü literatürde kentsel arazi geliştirme modeli için her koşula uyan, her derde deva bir çözüm yolu olmadığı kanıtlanmıştır. Kentsel arazi geliştirme politikasının; arazi geliştirmede zorunlu satın almanın uygulanmasında gerçekleştirilemeyen; katılımcılık ve müzakereler, verimlilik, hakkaniyet, sosyal ve mekansal adalet ve tazminat ödenmesi gibi önemli hususları vurgulayarak yeniden tanımlanması gerekmektedir. Ayrıca, arazi meclisi olarak kamulaştırma ile arazi ediniminin uygulanmasında eksik kalan alanları tamamlayan ve

süreci destekleyecek kurumların da oluşturulması öncelikli olmalıdır. Buna ek olarak, kamulaştırma ile arazi edinimi, otoyollar, demiryolları, tramvaylar, yeraltı hatları, hidroelektrik santraller ve barajlar, diğer enerji projeleri ve madencilik faaliyetleri, doğal ve kültürel miras alanlarının korunması ile tarihi ve çevresel amaçlarla korunması gereken diğer alanlar gibi kamu ekonomisi üzerinde çoklu etkisi olan büyük yatırım projelerinin uygulanması için arazi ediniminde faydalı olduğu açıktır. Saha çalışmasının bulguları, konut ve kentsel arazi gelişimi için AYD modelleri ve entegre yaklaşımların kullanılmasının daha uygun ve umut verici olduğunu göstermektedir.

7.1.11 Arazi edinimi ve arazi geliştirme için politika seçenekleri

Tanzanya, uygun kentsel arazi gelişimini sağlamak zorlanan ülkelerden biridir. Ülkenin şehirlerinde etkin olmayan arazi dağıtım mekanizmaları ve gerekli arazi altyapı hizmetlerinin eksikliği ile yüksek bir kentleşme oranı yaşamaktadır. İster yasal uygulamalar, ister teorik ve pratik nedenler olsun, her iki mekanizma da Tanzanya şehirlerinin karşı karşıya kaldığı kentsel arazi geliştirme ve altyapı hizmetlerinin yetersizliği gibi yinelenen sorunlara sürdürülebilir çözümler sunmakta etkili olamamıştır. Etkin olmayan arazi yönetimi ve dağıtım sistemlerinin bir sonucu olarak resmi ve gayri resmi arazi gelişiminin aynı anda gerçekleştiği ikili yapı (dikotomi) altında kentsel arazi geliştirme ve kentleşmenin sürdürülmesi zorunlu olmaktadır. AYD modelleri, kentsel arazi geliştirme maliklerin istem dışı yeniden yerleşimleri ve dışlanmayı ortadan kaldırmakta ve mülksüzleştirme gibi endişeleri asgari düzeye çekmekte ve arazi geliştirmenin olumsuz yönlerini büyük ölçüde hafifletmektedir. AYD yaklaşımlarının benimsenmesi ve özelleştirilmesi, uygun arazi mülkiyeti, kentsel arsa arzı ve altyapı hizmetlerinin kolaylaştırılması için umut verici arazi düzenlemesi ve arazi yönetiminin sağlanmasına yönelik kilit bir olgudur. Arazi ve konut fiyatlarının muazzam bir şekilde arttığı ve gelişmekte olan ülkelerin çoğunda geleneksel ve gönülsüz arazi geliştirmenin normalde daha zengin gruplara fayda sağladığı durumlarda, alternatif yaklaşımların önemini artırmaktadır (Anonymous 2018b). AYD modelleri, arazinin piyasa güçleri tarafından ele geçirilmesine son verilmesine yardımcı olmakta ve geliştirme sonrasında kararlar almak üzere araziye asıl sahiplerine iade etmektedir (Türk ve Korthals Altes 2011, Anonymous 2018b).

Araştırma sonuçlarına göre kentsel arazi geliştirme ve arazi edinimi için alternatif olarak arazi düzenleme yaklaşımlarının uygulanması yoluyla kamusal ihtiyaçlar ve projeler için arazi ediniminde zorunlu satın almanın uygulanmasında sıklıkla yaşanan hukuki, mali ve ekonomik yetersizliklerin azaltılması ve kentsel büyümenin kontrol edilmesi, kentsel arazi yönetimde ana aktör olan yerel yönetim makamlarınca arazi planlama ve geliştirmenin faydalarının paylaşımı ile uygulama maliyetleri yükünün azaltılmasına dayandığı ortaya konulmuştur. Ayrıca, yerinden etme odaklı arazi geliştirme yaklaşımları uygulandığında karşılaşılan kayıt dışı yerleşimlerin ve yoksullaşmanın başlıca nedeni olan sosyal adalet ve mekansal dışlanmanın azaltılması ve altyapılı imar parseli ve altyapı hizmetleri eksikliğini gidermek için kentsel arazi geliştirme modelleri Tanzanya gibi gelişmekte olan ülkeler için ideal bir çözüm yolu olabilecektir.

Görüşülen profesyoneller, merkezi ve yerel yönetimlerin maliyetleri, faydaları ve riskleri paylaşmasına, kentsel dönüşümün maliyetini azaltmasına ve daha da önemlisi arazi edinimi ve dağıtımı sırasında bütün arazi sahiplerinin sürece dahil olmasını sağlayacak kentsel arazi geliştirmeyi tamamlamak için arazi yeniden düzenlemesi gibi yenilikçi ve uygun maliyetli yaklaşımların kullanılmasına olan ihtiyaca sıklıkla değinmektedirler. Bunun yanında profesyoneller, mevcut arazi geliştirme yaklaşımlarının kentsel büyümenin zorlukları ve ihtiyaçları ile başa çıkmada yetersiz kaldığını ve arazi yeniden düzenlemesinin arz-talep açığını kapatmak için arazi geliştirmede önemli çözümler ve değişiklikler sunmasını beklediklerini vurgulamışlardır.

AYD yaklaşımları, istemsiz bir arazi geliştirme yaklaşımı uygulandığında sıklıkla gözlenen arazi geliştirme zorluklarının üstesinden gelebilir, mekansal adalet ve sosyal içerme gibi zorluklarla da kolaylıkla başa çıkabilecektir. Çünkü AYD modelleri, toplum temelli ve katılımcılık özelliği zorunlu yöntemlerden daha kolay kabul görmekte ve başarılı olarak uygulanabilmektedir (Anonymous 2016b, Türk 2020). Kamulaştırma yoluna arazi edinimi ve geliştirmede büyük finansal yük ortaya çıkmasına karşın, AYD modelleri, arazi geliştirme sürecine katılım ve dahil olma yoluyla arazi geliştirme maliyetlerini ve ilgili riskleri doğrudan arazi sahiplerine ve paydaşlara dağıtarak maliyetin geri kazanımı ve kendi kendini finanse etme mekanizması yoluyla kentsel arazi geliştirmeyi güçlendirebilmektedir (Needham ve Hong 2007, Lozano-Gracia vd. 2013,

Mittal 2014). AYD modelleri ileri sürüldüğü gibi, projeden etkilenen kişileri yeniden iskân etmeden aynı alan içinde barındırarak, kamulaştırma gibi yerinden etme odaklı arazi geliştirme yaklaşımları tarafından yönlendirildiği belirlenen kentsel yayılmayı azaltmada da önemli bir role sahiptir (Türk ve Kothlas 2010, Soliman ve Soliman 2017). Bu yaklaşım, daha az sayıda insanın gerektiğinde arazilerini istemsiz kaybetmelerini, planlama ve kentsel arazi geliştirme nedeniyle geliştirme kazancını paylaşımlarını sağlayarak çevresel bozulmaya ve sosyoekonomik duruma karşı koruma sağlamakta ve sonuç olarak sürdürülebilir kentsel arazi gelişimini teşvik etmektedir (Sorensen 2000, Türk 2005). Toplum temelli arazi düzenlemesinin uygulanması, toplumun sosyal tabakalaşmasını engelleyecek ve arazi geliştirme sürecinde kamulaştırma ile arazi edinimi ihtiyacını azaltacaktır. Arazi düzenlemesinin sonuçları, sosyal içerme ve mekansal adalet ile çevresel adaletin sağlanması ve teşvik edilmesi açısından da çok önemli görülmektedir (Türk vd. 2009). Çünkü arazi sahiplerinin, arazi geliştirmenin tamamlanmasından sonra mümkün olduğunca aynı alanda kalmalarına ve yerleşmelerine izin verilerek mülkleri ve sosyal sermayeleri korunmaktadır (Li ve Li 2007).

AYD modelleri; Tanzanya’da kentsel arazi geliştirmede yaşanan arazi kıtlığı sorununa, zorunlu satın alma veya diğer geçici kentsel arazi geliştirme ve düzenli hale getirme ve resmileştirme gibi yerleşim yerlerini iyileştirme programlarından daha iyi bir çözüm yolu olarak ele alınabilir. AYD modelleri, arazi sahiplerinin yeniden geliştirme sonrasında araziye satın almaya gücü yeten başkalarına fayda sağlamak için arazilerini bırakmaya zorlandığı kamulaştırmaya kıyasla daha eşitlikçi, katılımcı, kapsayıcı ve demokratik bulunmaktadır. Diğer yandan, zorunlu satın alma, kentsel arazi geliştirme ve sömürge dönemindeki başarı hikayelerini ve günümüzün ihtiyaçlarını ve gelişmekte olan ülkelerin ve özellikle Tanzanya’nın şehirlerinde imar parselleri ve altyapı hizmetlerinin eksikliğini tamamlamak için yeterli olmayan geçmiş dönemin deneyimlerini temsil etmektedir. Rızaen arazi geliştirme yaklaşımlarından biri olan AYD modelleri, Tanzanya’da kentsel arazi geliştirme için ileriye dönük bir model olacak ve araziye erişim ve arazi dağıtımından kaynaklanan yinelenen zorlukları azaltacaktır. Kentsel çeperlerin ve hızla büyüyen şehirlerin değişen ekonomik manzaralar karşısında kendilerini yeniden keşfetmelerine olanak tanıyacak ve AYD uygulamada kapsayıcılığı ve katılımı artıracığı için arazi sahiplerine sürecin bir parçası olma şansını da verecektir. Tanzanya’da zorunlu

satın alma uygulamasıyla ilgili olabileceği gibi, arazi yeniden düzenlemesinin faydalarının normalde kentsel arazi geliştirme için arazi ediniminde yaşanan zorluklardan daha ağır bastığı da dikkati çekmektedir.

Araştırma bulguları, Tanzanya'daki kentsel alanların daha yüksek bir hızla büyüdüğünü, ancak altyapılı arsa eksikliğini gidermek için zorunlu satın alma yönteminin kullanılmasının bazı arazi sahiplerini kentsel arazi geliştirme sürecinin dışında bıraktığını ortaya koymuştur. AYD modelleri, söz konusu boşluğu dolduracak ve daha fazla insanın, arazi sahibinin ve diğer paydaşların sürecin bir parçası olmasını sağlayacaktır. Bu yaklaşım, yerinden etmeden arazi geliştirmeyi teşvik etmekte ve böylece arazi sahipleri arazi geliştirmenin faydasını hissetmekte ve arazileri yeniden geliştirildikten sonra ortaya çıkan arazi değerini paylaşabilmektedirler. AYD modelleri, bir grup insanın veya arazi sahibinin bir araya gelmesi, mahallelerini nasıl yeniden geliştirmek istediklerine kendilerinin karar vermesi ve (yeniden) geliştirmenin faydalarını paylaşması için bir mekanizma da sağlayacaktır.

7.1.12 Tanzanya'da kentsel arazi geliştirme için arazi yeniden düzenleme modeli

Tanzanya'da arazi altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi yoluyla arazi geliştirme ve arazi düzenleme sürecinin arazi yeniden düzenlemesine benzer bazı özelliklere sahip olduğu saptanmıştır. Arazi düzenleme ve resmileştirme modelinin, arazi yeniden düzenleme yaklaşımının özelliklerini yansıtan birkaç özellik içerdiği görülmektedir. Araştırma bulguları, Tanzanya'da kentsel arazi geliştirmede arazi düzenleme yaklaşımının, tıpkı arazi düzenlemede uygulandığı gibi, katılımcı ve toplum temelli bir yaklaşım olması gerektiğini ortaya koymuştur. Arazi geliştirme sürecinde her bir arazi sahibinin rezerv arazi olarak katkıda bulunacağı arazi yüzdesinin belirlenmesi, zorunlu satın alma yönteminin uygulandığı zamanda altyapı hizmetleri ve diğer kamu hizmetlerinin gerektirdiği maliyetlerin karşılamak için kullanılan arazi miktarına benzer şekilde tespit edilmesi mümkün olacaktır.

Kent planlaması ve arazi geliştirme için zorunlu edinim uygulandığında, arazi edinimi için ayrılan toplam bütçenin en az %40'ının sadece arazi geliştirme sırasında kamu

hizmetleri, açık ve yeşil alanlar ile idari maliyetler için arazi elde etmeye ve kamusal amaçlara yönelik diğer altyapı yatırımlarını gerçekleştirmeye yönlendirildiği bilinmektedir. Arazi ediniminde zorunlu satın alma uygulamasından kaynaklanan yüksek ve birikmiş maliyetler, zorunlu satın alma ve insanların başka bir yere taşınması yerine AYD yaklaşımları aracılığıyla arazi sahiplerine aktarılmadan da azaltılabilecektir. AYD yaklaşımının uygulanması yoluyla altyapı ve kamu hizmetleri için ayrılan bütçenin %40'ı, AYD projesine dahil olan her bir arazi sahibinin yüzdesel olarak katkısı yoluyla kolayca geri kazanılabilir ve projeden daha az etkilenen kişiler tarafından tazmin edilebilir. Bu şekilde, arazi gelişiminin daha az maliyetle iyileştirilmesinde özel ortaklığın gerçekleştirilebileceği bir kazan-kazan durumu teşvik edilmiş olacaktır.

7.1.13 Arazinin yeniden düzenlenmesi ve arazi tasarruf hakkı çeşitliliği (tenure diversity)'nin sağlanması

Arazi geliştirmenin; insanları yoksullaştırma gibi olumsuz bir etki yaratmaması, aksine etkilenen insanların haklarını mutlaka koruması beklenmektedir (Cernea 2008). Kentsel arazi geliştirme araçları, kamu yararı ile özel yarar arasında denge kurmaya çalışmalıdır. Özel arazi hakları iyi ele alınmazsa, kentsel arazi geliştirme sürecini olumsuz etkileyebilir. Arazi edinimi toplumun her kesimini veya kazan-kazan yaklaşımını benimsemeli ve ilk başta asıl arazi sahipleri için fayda yaratmalı, demokratik olmalı, varlıklı olanları yoksul ve marjinal olanların yerine geçmeye davet etmemeli ve arazi sahiplerinin mülklerini kaybetmelerine yol açmamalıdır. Orijinal arazi sahiplerinin dikkate alınması durumunda, ilk olarak orijinal arazi sahiplerine fayda sağlayacak ve kamu yararını ifade etmek de daha kolay olabilecektir.

Son yıllarda kentsel arazi geliştirmenin zorlayıcı arazi edinme yaklaşımları ile ele alınması yerine çok daha farklı yöntemlerle birlikte incelenmesi gerekmektedir. Örneğin, kentsel büyüme ve yayılmanın doğal kaynaklar ve özellikle flora ve fauna ile hassas ekosistemlerin korunmasına olumsuz etkilerinin mutlaka analiz edilmesi ve buna göre planlama ile koruma-kullanım dengesinin sağlanması beklenmelidir. Yerleşim alanları için kentsel arazi geliştirme ve bu amaçla arazi sahiplerinin zorunlu satın alma ve tahliye sonucunu doğuracak şekilde gerçekleştirilmemesi gerekmektedir. Kentsel arazi

geliştirme daha ziyade mülkiyet güvenliği, altyapı hizmetleri, çevrenin korunması ve güzelliğin geliştirilmesi amaçlanır. Tanzania’da zorunlu satın alma, yerleşim yeri dönüşüm programları, iyileştirme (gayri resmi yerleşimlerin düzenli hale getirilmesi) ve resmileştirme yaklaşımları gibi arazi geliştirme yaklaşımlarının, altyapı hizmetleri veya mülkiyet güvenliğine ulaşmak gibi konularda arazi geliştirmede farklı sonuçlar verdiği gözlenmiştir. Örneğin, zorunlu satın alma uygulamaları altyapı hizmetlerinin sağlanmasına odaklanmış ve arazi tasarruf hakkına daha düşük düzeyde önem vermiş, iyileştirme yaklaşımları veya düzenleme ve mülkiyetin resmileştirilmesinde ise tamamen teminat amaçlı mülkiyet güvenliğine odaklanılmış ve altyapı hizmetlerine daha az önem verilmiştir. AYD modelleri, bir yandan altyapı hizmetleri sunarken, diğer yandan asıl arazi sahiplerini korumakta ve dolayısıyla arazi tasarruf hakkı güvenliğini artırarak her iki amaca da hizmet etmektedir.

AYD yaklaşımları, arazi mülkiyeti ve tasarruf sistemlerini korumaya yönelik faaliyet gösteren kentsel arazi geliştirme için en umut verici araçlardan biridir (Babette 2008, Türk 2020). AYD yöntemi, büyük bir potansiyele sahiptir. Bu yöntem, farklı arazi tasarruf sistemlerinde çalışabilir ve çoğu gelişmekte olan ülkelerin kentsel alanlarında yaygın olan gayri resmi (informel veya yasa dışı) yerleşimlerin iyileştirilmesinde kolaylıkla benimsenebilmektedir (Türk 2020). Bu tür dönüşüm ve iyileştirme çalışmalarında; haksız veya yasa dışı işgalciler, kiracılar ve mülkiyet hakkı olmayan diğer kullanıcılara da belirli hakların sağlanması, yasal düzenlemeler ve uygulama politikalarına bağlı olarak mümkün olabilmektedir. Temel amaç ve süreçler hemen her ülkede benzer olsa da, ülkelerin ekonomik gelişme hızı ve arazi mülkiyeti ve kullanım sistemleri ile ilgili olarak AYD uygulamaları arasında farklılık bulunmaktadır ve farklı başarı dereceleri ve ölçütleri kullanılabilmektedir (Schrock 2012, Yılmaz 2015, Türk 2020).

7.2 Genel Değerlendirme

Gelişmekte olan birçok ülkede ve özellikle Tanzanya kentlerinde planlanmış araziler ve rasyonel proje geliştirme ve uygulama yapılan yerleşim yerleri ile gayri resmi ve düzenlenmemiş araziler üzerindeki yerleşimlerin birlikte olduğu ikili yapının hakim olduğu ve bunun gelişerek hızla devam ettiğine tanık olunmaktadır. Ülkede kentsel arazi

düzenlemesinin pratikte uygulanması, iş birliğine dayalı kentsel arazi düzenlemesi olması gerektiği ve yeterli, uygun fiyatlı ve sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme için zorunlu satın alma, imar hakkının devri, arazi bankacılığı ve artan arazi değerinin paylaşılması gibi diğer kentsel arazi geliştirme yaklaşımlarının birlikte uygulanmasına gereksinim olduğu anlaşılmaktadır. Buna ilave olarak geleneksel yaklaşımlar ile AYD modellerinin birlikte kullanılması, arazi edinim maliyetini azaltarak sürdürülebilir kentsel arazi ve altyapı geliştirme için tasarruf sağlayabilecektir. Mevcut koşullarda kentsel arazi geliştirme sürecinde kamulaştırma işlemlerinin işleyişinin artan mali yük, yetersiz mali kaynaklara bağlı geciken tazminat ödemeleri, maliklerin istem dışı yer değiştirmeleri ve diğer olumsuz yönleri ile adeta kentsel alanda kısır döngü oluşturduğu dikkati çekmektedir. Saha çalışmalarının bulgularına göre kentsel arazi geliştirmede gözlenen kısır döngü aşağıdaki gibi açıklanabilir (Şekil 7.1).

Ülkede yatırım projelerine ayrılan bütçe kaynaklarının yetersizliği ve özel sektör katılımının zayıflığına bağlı olarak kentsel gelişmenin finansman ihtiyacı zamanında karşılanamamakta ve düşük düzeydeki ödenek ile yürütülen kamulaştırma uygulamasının zaman içinde kentsel arazi gelişimi üzerinde kısır döngü oluşturan bir etkiye sahip olduğu gözlenmektedir. Kamulaştırma yoluyla arazi edinimine devam etmek, uzun vadede planlı kentsel arazi açığını tekrarlamakta ve sürdürülemez kentsel arazi gelişimine yol açabilmektedir. Bu aynı zamanda kentsel arazi geliştirme ikilemini de etkilemektedir. Uygulanabilir yeniden yerleşim planı ve yeterli sayıda uygun fiyatlı altyapılı arsa üretimi yapılmadan gerçekleştirilecek kamulaştırma uygulamaları; mekânsal dışlanma, çevresel bozulma ve kentsel yönetim maliyetleri ile sonuçlanan kentsel arazi geliştirme kısır döngüsüne yol açmakta olduğu gözlenmektedir.



Şekil 7.1 Kamulaştırmanın neden olduğu kentsel arazi geliştirme kısır döngüsü³⁰

Saha çalışmalarının bulgularına dayalı olarak sürdürülebilir kentsel gelişme ve arazi yönetimi için kamulaştırma gibi geleneksel yaklaşımların uygulanabilirliği ve kentsel arazi geliştirme üzerindeki olumsuz etkilerine ilişkin bazı ampirik kanıtlar ortaya konulmuş, arazi düzenlemesi ve kentsel arazi geliştirme için yeni ve yenilikçi modellerin geliştirilmesi gerektiği ortaya konulmuştur. Farklı ülkelerden seçilmiş en iyi uygulama örnekleri üzerinden çeşitli arazi geliştirme yaklaşımları incelenmiş, otoriter olarak adlandırılan zorunlu arazi edinimi ve gönüllü olarak bilinen AYD modelleri gibi yaklaşımların benimsenmesi süreçleri ve uygulamaları örneklendirilmiştir. Kamulaştırma gibi geleneksel ve istem dışı arazi geliştirme yaklaşımlarından arazi düzenlemesi gibi gönüllü veya entegre arazi geliştirme modellerine geçiş ile kentsel arazi geliştirmede yapılacak değişikliklerle yasal olarak kamu hizmetleri için gerekli olan arazinin daha muhtemel ve uygulanabilir bir maliyetle elde edilebilmesine önemli ölçüde katkı yaptığı gözlenmiştir. Kapsayıcılık durumunu geliştirmek, arazi ve mülk sahiplerini istemeden uzaklaştırmak yerine daha fazla insan grubuna ulaşmak, plansız yerleşimlerin ve kontrolsüz kentsel yayılmanın hızını azaltmak ve sürdürülebilir kentsel arazi geliştirmede

³⁰ Yazar tarafından oluşturulmuştur.

muazzam bir etki yaratmaya önemli ölçüde katkıda bulunmak, iyi planlanmış şehirler, halk sağlığı ve çevrenin korunmasını sağlamak için önemli görülmektedir.

AYD yaklaşımlarının Tanzanya’da kentsel arazi geliştirme için yeni bir araç olduğu dikkate alındığında, özellikle ülkede zorunlu arazi ediniminin uygulandığı dönemde, kentsel arazi geliştirmenin karşılaştığı zorlukların üstesinden gelinebileceği ve modelin yaygın olarak benimsenmesi ve uygulamaya konulması potansiyelinin yüksek olduğuna şüphe bulunmamaktadır. AYD stratejisinin uygulanması, kentsel gelişmeye büyük ölçüde katkı yapacak ve Tanzanya şehirlerinin arazi yönetimi, kentsel arazi planlaması, arazi düzenlemesi ve sosyoekonomik kalkınma konularındaki durumunu iyileştirecektir. AYD stratejisinin uygulanması, plansız yerleşimleri azaltarak kentsel gelişmenin iyi bir şekil yönetilmesine yardımcı olacak ve kentsel büyümenin iyileştirilmesine katkıda bulunabilecektir. Ancak, AYD’nin başarısı, AYD sürecinin uygulanmasını tanımlayacak ve yönlendirecek politikalar, mevzuat ve düzenleyici çerçeve gibi iyi yapılandırılmış kurumlara ve diğer araçlara bağlı olacaktır. AYD’nin gerçekleşebileceği her düzeyde yasa ve prosedürlerin kabul edilmesi önemlidir. Özellikle mevzuat, arazi geliştirme sürecine engel teşkil etmeyecek şekilde dikkatli ve iyi hazırlanmış olmalıdır. Kentsel arazi geliştirmeye yönelik düzenleyici çerçeve, hem arazi sahipleri, hem de paydaşlar için kontrol ve denge unsurları getirmelidir.

Paydaşlarda farkındalık oluşturulması üzerinde durulmalı ve daha iyi bir sonuç elde etmek için kentsel dönüşüm gündeminin bir parçası olmalıdır. AYD yaklaşımlarının uygulamasını ve potansiyelini anlamak için uzmanlar ve paydaşlar için kentsel arazi geliştirmeye yönelik farkındalık ve kapasite geliştirme çalışmasının yapılması, kentsel gelişmenin uygulandığında zorlukları en aza indirmek için yerinde olacaktır. Arazi yönetimi ve gayrimenkul geliştirme uzmanları, başlangıcından itibaren arazi yeniden düzenleme sürecinin faydalarının ve yaklaşımla ilgili darboğazların farkında olmalıdır. Sadece yaklaşımın yeniliği veya deneyim eksikliği nedeniyle stratejiden vazgeçmek, özellikle kentsel büyüme oranlarının yüksek olduğu bölgelerde kentsel arazi geliştirmede kaçırılan bir fırsat olabilecektir. Gelişmekte olan ülkelerde ve Tanzanya’da AYD yaklaşımlarının benimsenmemesi, yeni bir kentsel gündemin oluşturulması ve

sürdürülebilir kalkınma hedeflerine ulaşılması girişimlerini olumsuz etkileyecek ve sürdürülebilir kentsel arazi yönetimi hedefleri daha fazla tehdit altına girecektir.

Arazi düzenlemesi ve kentsel gelişme için AYD yaklaşımlarının uygulanmasının avantajı dikkate alınarak özellikle Dünya Bankası, BM-Habitat ve GLTN gibi sürdürülebilir kentsel gelişme gündeminin öncüleri olan uluslararası kuruluşlardan konunun daha fazla destek görmesi beklenmektedir. Belirtilen uluslararası kuruluşlardan daha fazla destek alarak kentsel arazi geliştirme ve demografik eğilimlere uygun altyapı arsa ve barınma ve ticaret alanları talebini karşılamak ve geçim kaynaklarını korumak için iyileştirme programları hazırlamak mümkün olabilecektir. Halen kentsel alanda yerleşim yapısı, mülkiyet hakkı, imar planlama ve arazi geliştirme yönlerinde güçlü mücadelenin olduğu gelişmekte olan ülkelerde AYD modellerini uygulamak için finansal ve teknik destek sağlamak, hemen hemen bütün gelişmekte olan ülkeler için önemli birer avantaj olabilecektir.

Arazi düzenlemesinde AYD yaklaşımlarının uygulanması, tazminat ve kamulaştırma sürecinde kullanılan arazi edinim maliyetlerini azaltacak ve maliklerin sürece katılımını sağlayacaktır. AYD sürecinde kamulaştırmanın aksine AYD yaklaşımı kendi kendini finanse eden bir yaklaşım olduğu için altyapı yatırımlarının inşaat maliyetleri karşılanmış olacaktır. Belediye, iyi planlanmış bir hizmet satın almaya gücü yetenler için arazi sahiplerinden arazi satın almak ve daha sonra yeniden geliştirdikten sonra tekrar satmak yerine, kamu hizmetleri ve sosyal altyapılar için mevcut arazinin planlanması ve iş birliğine dayalı arazi geliştirilmesine yatırım yapacaktır. Mekansal planlama ve AYD sürecinin birbirinden bağımsız, ancak birbirini takip edecek şekilde çalışması, rasyonel kentsel gelişme ve gayrimenkul geliştirme için istenen bir durum olacaktır. Yerel düzeyde mülkiyet hakkı, tapu sicilinin tesisi ve mako planlama çalışmaları öncelikle yapılacak ve daha sonra AYD modelleri uygulaması ve arazi geliştime sürecine geçilebilecektir.

Kentsel arazi geliştirmede özel sektörün kullanılması veya özel sektörün sürece dahil edilmesi, diğer ticaret ve iş sektörlerinde olduğu gibi, kentsel arazilerin geliştirilmesi ve etkin kullanılabilirliğini artıracaktır. AYD yaklaşımlarına zorunlu satın alma modeline kıyasla kamu-özel işbirliği yaklaşımı dahil edildiğinden, arazi geliştirmede özel sektörün

katkısı daha yüksek düzeye çıkarılabilecektir. Bununla birlikte, hükümet sürecin tamamen dışında kalmamalı, kamu çıkarını güvence altına almak, dengeyi ve kontrolü sağlamak için arazi geliştirmenin kolaylaştırılmasına odaklanmalıdır. Hükümet, planlama ve arazi geliştirme konularında teknik destek sağlamaya devam etmeli ve kentsel arazi gelişimini artırmaya yönelik strateji ve politikaları desteklemek suretiyle iyi bir ortam sağlayarak düzenleyici mekanizma olarak hareket etmelidir.

Kentsel arazi geliştirme girişimleri, arazi mülkiyetinin niteliği ve arazi kullanım tipolojisi dikkate alınarak desteklenmelidir. Kentsel büyüme ve gelişme, insanların geçim kaynaklarını ve çevreyi doğrudan etkileyebilecek diğer önemli hususları dikkate almaksızın sadece kentsel arazi kullanım planlaması standartlarını takip etmesi halinde, altyapı yatırımları, arazi geliştirme ile mülkiyet güvenliği arasında zayıf entegrasyon nedeniyle sürdürülebilir kalkınma hedeflerinin gerisinde kalacaktır. Gayri resmi yerleşimleri iyileştirme (veya düzenli hale getirme) ve altyapı hizmetlerini sağlama gibi yaşam çevresini geliştirme çalışmaları katılımcı olmasına rağmen, arazi mülkiyeti ve tasarruf hakkı ile altyapı hizmetlerini sağlanmada önemli yetersizliklerin olduğu dikkati çekmektedir. Bu eksiklik; tıpkı toplumsal altyapı iyileştirme programı ve düzenli hale getirme sürecinde olduğu gibi, toplum temelli AYD yaklaşımları ile arazi düzenlemede bulunan eksik özelliklerin de eklenmesiyle kolayca giderilebilecektir. Buna ilave olarak arazi düzenlemesi yaklaşımının avantajı, kendi kendini finanse eden ve maliyet etkin bir yaklaşım olma özelliklerinin yanı sıra, hem zorunlu satın almanın alternatifi olarak açık ve yeşil alanlarda, hem de arazi düzenlemesinin alternatifi veya geliştirilmiş bir yaklaşımı olarak kahverengi alanlarda çalışabilmesi olacaktır.

Arazi geliştirme süreci ayrılmaz bir bileşen olarak önceliklendirilmeli ve diğer sektörlerin başarısı için bir hızlandırıcı olarak görülmelidir. Tanzanya'da kentlerin kendiliğinden büyümeye bırakıldığı, kentsel arazi arzı ve altyapı gelişimine daha az bütçe ve öncelik verildiği gözlemlenmiştir. Arazi geliştirme projesi, kentsel gelişme için uzun vadeli planı öngören belirli bir strateji olmadan proje bazında yürütülmüş olduğu görülmektedir. Zorunlu arazi alımını içeren arazi geliştirme projelerinin çoğu, talebi karşılamak ve projeden etkilenen kişileri korumak için yeterli olmayan bağışçıların sağladıkları finansmana veya özel yatırıma bağlı olarak geçici bir şekilde yürütülmüştür. Kentsel arazi

geliştirme süreci için belirli bir politika bulunmadığı ve bunun da hükümetin arazi edinimi ve planlama faaliyetleri için kullanılabilecek bütçeleri tahsis etmede zorluk yaşandığı ileri sürülmüştür. Kentsel arazi geliştirme politikaları, zorunlu satın almanın uygulanması gerektiğinde, kendiliğinden oluşan mali kaynaklara güvenmek yerine, bütçenin her mali yılı için kentsel arazi planlama ve geliştirme ile ilgili bütün konularda hükümete rehberlik edecek şekilde oluşturulması gerekecektir.



8. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tanzanya’da kentsel arazi geliştirme çalışmalarında, ülkenin bağımsızlığını kazandığı andan itibaren pek çok zorluklarla karşılaşmıştır. Kentsel arazi gelişimine yönelik politika ve yaklaşımlar, devletin beklentilerini ve birçok kentsel alanda artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalmıştır. Yapılaşmanın gerçekleştiği yerlere yakın bölgelerdeki arazi haklarının korunması; hem arazi geliştiricileri, hem de arazi sahipleri için büyük bir endişe kaynağı olmuştur. Geleneksel edinim yöntemi olarak zorunlu satın alma veya kamulaştırma uygulamaları; mülksüzleştirme, tazminatın tespitinin şeffaf ve uluslararası standartlara uygun olmaması, tazminat ödemelerinin gecikmesi, arazi geliştirmede yetersiz bütçe nedeniyle düşük belirlenen tazminat miktarı, arazi edinimi sorunları ve arazi geliştiricileri ile arazi sahipleri arasındaki arazi çatışmaları gibi konular, ülkede arazi sektöründe özellikle kentsel arazi geliştirme için arazi edinimi söz konusu olduğunda, tekrar eden önemli zorluklar olmuştur. Bu konular temel olarak kentsel arazi geliştirmede mekansal dışlama ve mekansal sosyal adaletsizliklerin sonuçları olarak da ele alınabilmektedir. Bu çerçevede araştırmanın temel amacı; arazi geliştirme yaklaşımlarının çeşitliliğine, yenilikçi ve alternatif arazi geliştirme yaklaşımlarının uygulanabilirliğine dayalı olarak Tanzanya’da kentsel arazi geliştirmedeki mevcut zorluklara çözüm yollarının geliştirilmesi olarak tespit edilmiştir. Burada AYD olarak adlandırılan alternatif arazi geliştirme yaklaşımı, en azından kentsel arazi geliştirmeye çözüm sağlamak için arazi yönetiminde uygun bir araç olarak görülmüştür. Birçok ülkede kentlerin gelişmesinde önemli değişiklikler getiren bir yaklaşım olarak AYD, Tanzanya’da arazi geliştirme ve altyapı geliştirme sürecinde yaşamsal öneme sahiptir.

Araştırma ilk olarak, arazi edinimi ve arazi geliştirmede geleneksel kentsel arazi geliştirme yaklaşımının; katılımcılık, kapsayıcılık, kamulaştırma işleminin projeden etkilenen kişiler için kabul edilebilirliği ile zorunlu satın alma uygulamasının maliyetinin yüksekliği gibi yönlerden zayıflıklarının olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, kentsel arazi geliştirme için arazi ediniminde zorunlu satın alma yönteminin tercih edilmesi halinde, ödenmesi gereken tazminat tutarının yetersizliği ve ödemenin gecikmesi; maliklerin mülksüzleşmeleri, zorunlu olarak yerleşimlerini terk etmek zorunda kalan etkilenen

kişilerin yeniden yerleşim projelerinin yapılması gerekliliği ve mekânsal dışlama gibi sonuçların ortaya çıkmasına yol açmaktadır.

İkinci olarak araştırmada, arazi düzenlemesi ve bunun kentsel arazi geliştirme sürecinde uygulanabilirliğinin hem genel olarak, hem de saha çalışması için seçilmiş yerleşimlerde yapılan çalışmalarının sonuçlarına göre değerlendirilmesi yapılmıştır. Kentsel arazi düzenlemesi ve zorunlu satın almanın mevcut durumu, uygulama sorunları ve etkilerinin analizi, seçilmiş yerleşimlerdeki katılımcıların görüşleri alınarak karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Katılımcılar üçe ayrılmış olup, bunlar; (i) projeden etkilenen kişiler (arazi geliştirme/arazi ediniminden etkilenen arazi sahipleri), (ii) arazi geliştirme yaklaşımlarının uygulamasında yer alan uzmanlar ve (iii) kentsel arazi geliştirme ve yönetimi, uygulamaları ve politika geliştirme alanında deneyime sahip akademisyenler ve araştırmacılar olarak belirlenmiştir. Kentsel gelişme ve arazi geliştirme politikası ile ilgili olarak; kaynak araştırması, idari kayıtların analizi, anket çalışması, paydaş görüşmeleri ve saha gözlemlerinin sonuçlarına göre aşağıdaki temel konuların vurgulanması gerekli görülmüştür:

i. Arazi yeniden düzenlemesi ve diğer yaklaşımların mevcut olmaması: Araştırma sonuçları, ülkede yenilikçi ve alternatif arazi geliştirme yaklaşımlarının uygulanamadığını ortaya koymuştur. Artan arazi değerinin paylaşılması (şerefiye değerinden yararlanma), imar haklarının transferi ve arazi yeniden düzenlemesi gibi yaklaşımlar, araştırma veya politika geliştirme düzeyinde bile ele alınmamaktadır. En azından kentsel gelişmeyi hızlandırmak ve arazi edinim maliyetlerini azaltmak için kentsel arazi geliştirme politikalarına ağırlık verilmesi gerekmektedir. Diğer yandan, arazi geliştirme yaklaşımlarındaki dinamizm, geleneksel kentsel arazi geliştirme yaklaşımlarıyla sıklıkla ilişkilendirilen kentsel arazi geliştirme zorluklarının azaltılmasına yardımcı olacağı vurgulanmalıdır. Mekânsal adalet ve kapsayıcılık, arazi çatışmaları, maliklerin mülksüzleştirilmeleri ve fon yetersizliği nedeniyle tazminat ödemelerinin gecikmesi gibi sorunlar, kentsel arazi geliştirme seçeneklerinin genişletilmesiyle kolayca çözülebilecektir.

ii. Mali kaynak yetersizlikleri: Kaynak araştırması, idari veriler ve saha çalışmalarının birlikte değerlendirilmesine dayalı olarak gelişmekte olan ülkelerde kentsel politikaların

uygulanmasındaki en zorlu konunun kentsel gelişme için olgunlaşmış yerleşimlerde arazi edinimine imkan verecek mali kaynakların yetersizliği olmaktadır. Yerleşim yeri ve altyapı geliştirme çalışmaları da dahil olmak üzere kentsel genişlemeye hazır olarak görülen alanlarda arazi edinimi için halihazırda uygulanan temel yaklaşım kamulaştırma işlemleri olmaktadır. Kamulaştırmanın tek başına uygulanmasının, mali yetersizlikler nedeniyle daha düşük tazminat ödenmesi yapılması yüzünden projeden etkilenen kişiler için çeşitli zorluklara neden olduğu görülmektedir. Arazinin yeniden düzenlenmesi gibi alternatif yaklaşımların kullanılması, kamulaştırma yaklaşımının uygulanması sırasında karşılaşılan zorlukların azaltılmasına yardımcı olacaktır. Arazi düzenlemesi, özellikle arazi sahiplerinin katılımı ile planlı ve altyapılı imar parseli üretimini içeren ve ilke olarak kendi kendini finanse eden bir yaklaşım olarak görülmektedir.

iii. Arazi yönetiminin iyileştirilmesi: Yaklaşımın uygulamaya geçirilmesinden önce arazi idaresi ve arazi geliştirme sisteminin iyileştirilmesi gerektiği açıktır. Özellikle kadastro, kentsel arazi kullanım planlaması ve değerlendirme uzmanlığı gibi alanlardaki insan kaynakları, alternatif arazi geliştirme yaklaşımının arazi yeniden düzenlemesi olarak uygulanabilirliğini karşılayacak düzeyde olmalıdır. Ayrıca, kentsel gelişme ve kamu altyapı yatırımları nedeniyle değer kazanan mahalleler ve parsellerde güncel ve gerçekçi vergi değerinin tespiti ve verginin tahsili konusunda farkındalığın artırılması için gayrimenkul vergileri, değerlendirme ve arazi geliştirme uzmanları ve yöneticilerinin yetiştirilmesi de zorunlu olacaktır. Nitelikli insan kaynakları, teknoloji ve veri altyapısının tesisi, arazi değer artışının ölçülmesi ve toplanan vergi gelirlerinin altyapı projeleri geliştirme ve uygulamasında kaynak olarak yeniden kullanılması mümkün görülmektedir.

iv. Kadastro çalışmaları ve mülkiyet kaydı: Tanzania'nın çoğu bölgesinde kadastro çalışmaları gecikmeli olarak devam etmektedir. Hızlı nüfus artışı ve kentleşme süreci, Tanzania kentlerinde arazilerin büyük bir kısmının henüz etüd ve kadastro işlemlerinin yapılamamış olması, tapu sicilinin oluşturulması ve imar planlaması yapılamamış olmasına rağmen, kentsel arazi piyasaları ve arazi geliştirmede şiddetli baskı oluşturmaktadır. Tanzania'da arazi varlığının sadece %20'nden daha düşük kısmının etüdü veya kadastrusu yapılmış olup, hem kentsel yerleşimlerde, hem de kırsal kesimde yaklaşık 1 milyon parsel kayıt altına alınmış ve tapu senedi düzenlenmiştir. Dar es Salaam

gibi büyükşehirlerde arazi varlığının sadece %50'si planlı olup, geri kalan %50'si ise plansız ve gayri resmi yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Kadastro çalışması ve arazi kullanım planının bir ürünü olan arazi tescili, arazi haklarının ve kullanım güvenliğinin geliştirilmesinde önemli bir unsurdur. Bütün belirtilen kentsel arazi geliştirme kısıtlamalarına rağmen, araştırma kentsel arazi geliştirme ve altyapı gelişimini hızlandırmak için uygulanacak alternatif arazi geliştirme yaklaşımları için daha büyük bir potansiyel olduğunu ortaya koymuştur.

v. Zorunlu arazi ediniminden kaçınma: Kentsel alanların çeperlerinde yer alan arazi sahipleri zorunlu satın alma işlemine olumlu yaklaşmamışlar ve arazilerini belirsiz koşullarda tutma eğiliminde olmuşlardır. Kent çephelelerindeki arazi sahipleri; planlama ve kentsel arazi geliştirme yetkililerinin eylemlerinden endişe duymaktadırlar. Mücavir bir alan, planlama ve kentsel gelişme alanı olarak ilan edildiği zaman, planlama makamlarının olası arazi edinimine karşı caydırıcı bir önlem olarak ve zorunlu satın alma sırasında büyük miktarda para kazanmak ve hızlı bir şekilde yapılar inşa etmek için acele etmeleri beklenen bir durum olmaktadır. Bu tür eylemler Tanzanya'nın çoğu şehrinde yaygın olarak görülmektedir. Sonuç olarak kentlerin saçak bölgelerinde bir planın daha sonra uygulanması, plan beklentisiyle inşa edilecek yapılar için gerekli olan muazzam miktardaki parasal kaynaklar nedeniyle aşırı pahalı olma eğilimindedir. Kentsel arazi geliştirme kaçınılmaz olduğundan ve hiçbir şekilde durdurulamayacağından, AYD modelleri ve kamu-özel ortaklığı gibi alternatif arazi geliştirme yaklaşımlarının benimsenmesi ve etkin uygulama yapılması kaçınılmaz olacaktır.

vi. Alternatif kentsel arazi geliştirme ve amaca uygun arazi yönetimi: AYD olarak adlandırılan alternatif arazi geliştirme yaklaşımlarının uygulanması, amaca uygun arazi idaresi uygulamasını destekleyecektir. Amaca uygun arazi idaresi; esnek, insanların ihtiyaçlarına odaklanmış (mülkiyet güvencesi ve kontrolünün sağlanması, toplum desteğiyle veri kullanımı yönünden katılımcı, kamu kesimince kurulması, işletilmesi ve toplumun kullanması için uygun maliyetli, güvenilir, kısa sürede ve mevcut insan ve mali kaynaklar dahilinde elde edilebilir olması) bir yaklaşım olarak tanımlanmaktadır. Katılımcı ve toplumsal katılımı önemseyen, kendi kendini finanse eden ve mekânsal kapsayıcılığı ön plana çıkaran AYD yaklaşımının benimsenmesi, gelişmekte ve

büyümekte olan şehirlerde arazi geliştirme maliyeti gibi kentsel arazi geliştirme zorluklarını azaltacak özelliklere sahiptir.

vii. Kentsel arazi gelişiminin dinamizmi: Tanzania’da arazi düzenlemesinin pratikte uygulama kapasitesinin geliştirilmesi ve sürdürülebilir kentsel arazi yönetimi için iş birliğine dayalı kentsel arazi düzenlemesinin yapılaması gerekli görülmektedir. Bu çerçevede yeterli, uygun fiyatlı ve sürdürülebilir kentsel arazi geliştirme için zorunlu satın alma dışında AYD modelleri, imar hakkının devri, arazi bankacılığı ve artan arazi değerinin paylaşılması gibi diğer kentsel arazi geliştirme yaklaşımlarının birlikte kullanılmasına gereksinim bulunmaktadır. Diğer yandan, arazi düzenlemesinin yan yana kullanılması, arazi edinim maliyetini azaltarak sürdürülebilir kentsel arazi ve altyapı geliştirme için tasarruf sağlayacaktır. Kentsel arazi geliştirme sürecinde kamulaştırma işlemlerinin kullanılması ve bu tür zorunlu arazi edinimi modelleri, kentsel alanda önemli bir kısır döngünün ortaya çıkmasına yol açmaktadır.

Saha çalışmaları sonuçları, düşük miktarda ödenek ile yürütülen kamulaştırma uygulamasının kentsel arazi gelişimi üzerinde kısır döngü oluşturan bir etkiye sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Kamulaştırma yoluyla arazi edinimine devam etmek, uzun vadede planlı kentsel arazi açığını tekrarlamakta ve sürdürülemez kentsel arazi gelişimine yol açabilmektedir. Bu aynı zamanda kentsel arazi geliştirme ikilemini de etkilemektedir. Uygulanabilir yeniden yerleşim planı ve yeterli sayıda uygun fiyatlı altyapılı arsa üretimi yapılmadan gerçekleştirilecek kamulaştırma uygulamaları; mekânsal dışlanma, çevresel bozulma ve kentsel yönetim maliyetleri ile sonuçlanan kentsel arazi geliştirme kısır döngüsüne yol açmakta olduğu gözlenmektedir.

viii. Arazi geliştirmedeki gecikme nedeniyle ekonomik olmayan arazi kullanımı: Bu durumun iyi planlanmış yerleşim ve altyapı hizmetlerinin geliştirilmesindeki gecikmelere bağlı olarak ortaya çıktığı gözlenmiştir. Ekonomik olmayan arazi kullanımı ve kentsel arazi geliştirme çalışmalarının; arazi ekonomisi ve arazinin etkin kullanımına uyan dikey arazi geliştirme yerine yatay kentsel arazi geliştirme modeline bağlı bulunmaktadır. Buna ilave olarak, uygun arazi yönetimi modelleri ile gayrimenkul geliştirme uzmanlığının

kurumsallaşması sağlanmadan dikey kentsel arazi geliştirme çalışmalarının kolay olamayacağı sonucuna da ulaşılmıştır.

ix. Kentsel arazi geliştirme ikiliği: Kentsel arazi geliştirme öncelikle birçok güçlükleri içermekte ve güçlü yasal ve kurumsal yapının varlığını gerektirmektedir. Birçok geliştirmekte olan ülkede dengesiz kentsel büyüme sürecinde resmi ve gayri resmi yerleşimlerin varlığı gibi ikili yapı ortaya çıkmış ve bu yapı düzgün arazi geliştirme çalışmasının kısa ve orta vadede başarılı olarak yürütülmesine imkan vermemektedir. Siyasi ve diğer nedenlerden dolayı resmi ve gayri resmi yerleşimleri de kabul etme eğiliminde olan kamu idarelerinin; zayıf arazi teslimi ve geliştirme ile kentsel arazi kontrolündeki yetersizlikler, söz konusu ikili yapının önlenmesi yerine hızla büyümesi ve yayılmasına neden olmaktadır.

x. Arazi edinimi uygulamalarının zorunlu satın alma yöntemi ile hatalı yönetilmesi: Pareto teorisi, Kaldor Hicks teorisi ve kurumsal teori gibi arazi edinimi ve zorunlu satın alma teorileri arasında eksik eşleşmeler söz konusu olmaktadır. Arazi edinimine ilişkin düzenleyici çerçeveye uyulmaması, tazminat ödemelerinde gecikmeler, şeffaflığın yetersizliği ve yerleşim planlarının olmaması, mülksüzleştirmeye yol açan mali yetersizliklerden ileri gelmektedir.

xi. Arazi edinimi için finansman eksikliği ve bütçe kısıtlamaları: Belediyeler, kamulaştırma kapsamında kentsel arazi geliştirme süreçlerini finanse etmek için yeterli fondan yoksundur. Bütün arazi edinim prosedürlerine uyulsa ve bütün süreci kapsayacak olsa bile tek başına kamulaştırma uygulamasının nihai kentsel arazi geliştirme hedeflerini karşılaması kolay olmayacaktır.

xii. Kentsel arazi gelişiminde katılımcılık ve kapsayıcılık: Arazi ediniminde katılım eksikliği; projelerin çoğunun, projeden etkilenen kişilerin ve arazi sahiplerinin tam katılımı sağlanmadan yürütülmüş olmasından ileri gelmektedir. Bununla birlikte, mülk ve arazi sahiplerinin arazi geliştirme sürecine dahil olma istekliliği kesinlikle açık olmasına rağmen, yetkililer, tazminat maliyeti nedeniyle etkilenen kişilerin sürece katılımı ve endişelerini duymayı reddetme eğiliminde olduklarına tanık olunmaktadır.

xiii. Arazi ediniminde şeffaflık eksikliği: Arazi edinimi ve özellikle zorunlu arazi ediniminden sonra zorunlu gerçekleşen yer değiştirme (involuntary resettlements), tazminat ödemeleri, değerlendirme prosedürleri ve yeniden yerleşim gibi süreçlerde genellikle yasalara uygun işlem yapılamamakta ve bu süreçteki birçok işlem keyfi olarak gerçekleştirilmektedir. Katılımcı, hesap verebilir, şeffaf ve uluslararası standartlara uygun arazi geliştirme modellerinin benimsenmesi yoluyla kentsel arazi yönetiminin iyileştirilmesi mümkün olabilecektir.

xiv. Mekansal dışlanma ve sosyal adaletsizlik: İstem dışı yer değiştirme, arazi değerlendirme, tazminat tutarının düşük olması ve tazminatın gecikmeli ödenmesi dolayısıyla zorunlu arazi ediniminde büyük ölçüde mekansal ve sosyal dışlanma olması kaçınılmazdır. Kentsel alanda yoksullaşmaya ve arazi yoksunluğuna neden olan arazi edinimi ve kamulaştırma uygulaması, düşük gelirli insanların marjinalleştirilmesi, mülksüzleşmesi ve yaşam kalitelerinin olumsuz etkilenmesine neden olmaktadır.

xv. Kentsel arazi gelişimi için iyileştirici faaliyetlerin planlanması ve uygulanması: Kentsel arazi geliştirmedeki zorlukları çözmek için en azından kentsel arazi geliştirmeden yararlanmak amacıyla bazı yaklaşımların yürütüldüğü gözlemlenmiştir. Bununla birlikte kentsel alanda araştırma sonuçlarına uygun iyileştirici faaliyetlerin planlanması ve uygulanmasına yönelik yasal ve kurumsal düzenleme ve etkin uygulamaların yapılması zorunluluğu bulunmaktadır.

xvi. Bilgi birikimine katkı yapması: Araştırma sonuçlarının mevcut bilgi birikimine önemli katkı yapması beklenmektedir. Bu araştırma, özellikle Sahra Altı Afrika'da az sayıda araştırma olan gönüllü ve yenilikçi kentsel arazi düzenleme ve geliştirme alanındaki politika ve düzenleyici çerçeveye katkıda bulunmaya odaklanmaktadır. Kaynak araştırmasının sonuçlarına göre Sahra Altı Bölgesi'nin kentleşme zorlukları ve uygun arazi geliştirme yaklaşımlarına şiddetli ihtiyaç olmasına rağmen, AYD modelleri gibi alternatif arazi geliştirme yaklaşımlarıyla ilgili çok az çalışmanın yapıldığı tespit edilmiştir. Araştırma bulguları, kentsel arazi geliştirmeyi güçlendirmek için çeşitlendirilecek arazi geliştirme fırsat ve olanaklarını ve özellikle teorik ve pratik bağlamda kentsel arazi geliştirme yaklaşımlarının değişimine katkıda bulunmayı

amaçlamaktadır. Mekânsal dışlanma, sosyal ve mekânsal adalet, finansal kısıtlamalar ve kendi kendini finanse eden ve uygun maliyetli modellere geçiş yoluyla zorunlu satın alma ile ilişkili maliyetlerin azaltılması, mekânsal gelişimde demokrasinin güçlendirilmesi ve gerektiğinde yerinden edilme kaynaklı kentsel arazi gelişiminin caydırılması yoluyla çevrenin korunması gibi kentsel arazi gelişimi zorluklarını ve planlamasını azaltmak için AYD gibi yenilikçi yaklaşımların benimsenmesinin, gelişmekte olan ülkeler bağlamında nasıl düzenlenmesi ve uygulanabilmesi gerektiğini ana hatları ile ortaya koymaktadır.

xvii. Kapsamlı yeni araştırma yapılmasına olan gereksinim ve bölgesel çalışma yapılması gereksinimi: Seçilmiş ülke ve kentsel alanda yapılmış olan çalışmanın diğer Afrika ülkeleri ve kentlerinde de yürütülmesi ve daha kapsamlı ve fazla sayıda araştırma yapılarak AYD modelleri için çerçeve oluşturulmasına gereksinim bulunmaktadır. Araştırma sonuçları, kentsel gelişme ve gayri resmi yerleşimlerin dönüşüm için bir model olarak AYD yaklaşımlarının uygulanabilirliğine odaklanmıştır. Çalışma, kentsel gelişme için arazi ediniminde kamulaştırma yaklaşımının yaygın olarak uygulanmasının zararlı yönlerini ortaya koyarak alternatif model geliştirmeye odaklanmıştır. İmar uygulaması ve kentsel gelişme nedeniyle arazi değer artışının kamuya transferi ve şerefiye değerinin vergilenmesi, değer artışının proje finansmanına katılması (tax increment financing), belediye tahvil ihracı, imar hakkı transferi ve küresel kuzeyde altyapılı arazi geliştirme sürecine katkı yapan diğer yenilikçi yaklaşımlar gibi araçlar ile AYD modellerinin adaletli bir şekilde yürütülebilmesinin mümkün olacağı ve hatta daha ileri bir adım olarak değere dayalı AYD yaklaşımlarının uygulama olanakları konusunda daha fazla çalışma yapılmasına gereksinim bulunmaktadır. Ayrıca bu çalışma, araştırmacılara ve uzmanlara, kentsel arazi geliştirme politikaları ve yeni arazi geliştirme yaklaşımlarının geleneksel arazi geliştirme yaklaşımlarıyla nasıl entegre edilebileceği ve gelişmekte olan ülkeler bağlamında kentsel arazi geliştirme alanlarında önemli değişikliklerin nasıl yapılabileceği konularında daha fazla saha çalışması yapma arzusuna olan güçlü ihtiyacı vurgulamaktadır. Buna ilave olarak kurumsal ve düzenleyici çerçeve ve AYD yaklaşımlarının uygulanabileceği alanların çok az sayıda çalışmaya konu olduğu ve bu alanda hemen her gelişmekte olan ülkenin geneli ve farklı büyüme eğilimlerine sahip olan kentlerinde saha çalışmalarının yapılmasına gereksinim olduğu vurgulanmalıdır.

xviii. Araştırma sonuçlarının sınırlılığı: Araştırmanın birçok sınırlılıkları veya kısıtlarının olduğu da gözden uzak tutulmamalıdır. Bu çalışma sadece Tanzania'daki en hızlı kentsel büyümeyi yansıtan Dar es Salaam ve Mwanza'da saha çalışmaları yapılarak değerlendirilmiştir. Bu iki şehir, istatistiksel olarak ülkedeki yüksek kentleşme oranı ve en kalabalık şehirlerin gerçek rakamlarını temsil etmektedir. Kentleşen bu iki şehirde, zorunlu satın alma uygulandığında kentsel arazi geliştirme durumu ve deneyimini yansıtmak için Dar es Salaam ve Mwanza bölgelerindeki katılımcılar tarafından birkaç iyi durum senaryosu ile temsil edilmiştir. Bu çerçevede saha çalışması bulguları, Tanzania'nın tamamını veya şehirlerin tüm bölümlerini kapsamamakta olup, zaman, mali kaynaklar ve pandemi kısıtlamaları gibi faktörler nedeniyle sadece en savunmasız ve etkilenen katılımcıların bulunduğu seçilmiş kentler bölgelerde çalışma yapılmıştır. Araştırmanın kapsam ve bulguları, büyük ölçüde seçilmiş iki şehirdeki durumu yansıtmak ise de, ülkenin diğer bölge ve şehirlerinde de benzer yapının olduğu ve doğal olarak sonuçların ülke genelinin yansıtmaya potansiyelinin çok yüksek olduğu vurgulanmalıdır.

Araştırmanın temel sonuçlarına dayalı olarak aşağıda sıralanan önerilerin yapılması ile kentsel arazi yönetimi ve özellikle arazi geliştirme sürecinin başarısının yükseltilmesinin mümkün olabileceği değerlendirilmektedir:

- Kamulaştırma yoluyla arazi edinimi yaklaşımı, arazi geliştirme ve ediniminde tek seçenek olmak yerine diğer yaklaşımların başarısız olması halinde son çare olarak kullanılmalıdır.
- Arazinin yeniden düzenlenmesi yaklaşımının benimsenmesi, benzer birkaç özelliğe sahip olan ve kentsel gelişme ve arazi ediniminde halihazırda uygulanan mevcut arazi düzenlemesi yaklaşımının değiştirilmesi yoluyla uygulanabilmelidir.
- AYD modellerinin arazi düzenlemesi ile özelleştirilmesi, arazi ve kentsel gelişmenin dönüştürülmesinin mümkün olabileceği anlaşılmaktadır.
- AYD modelleri gibi maliyet etkin arazi geliştirme yaklaşımlarının benimsenmesi yoluyla arazi geliştirmedeki ağır maliyet yükünün azaltılmasına yardımcı olabilecek kendi kendini finanse etme yöntemi de dikkate alınmış olacaktır.

- Dinamik arazi gelişimini teşvik edecek politika değişiklikleri ve kentsel arazi gelişimi yaklaşımlarının entegrasyonu, kentsel arazi gelişimini güçlendirmek için dikkate alınmalıdır.
- Kentsel arazi geliştirme politikası olmadan fon tahsisinin zor olduğu gözlenmiştir. Genel olarak kentsel arazi gelişimine rehberlik etmek için ayrı kentsel arazi geliştirme politikaları ve yasalarının yürürlüğe konulması yararlı olacaktır.
- Bütün arazi geliştirme planları için tek başına kaynak sağlayabilecek arazi politikası, düzgün kentsel gelişme ve arazi yönetimi hedefine ulaşmak için yeterli olamayacaktır. Bu politikanın mutlaka ekonomik, mali ve teknik araçlarla birlikte entegre edilmesi ve yerel ve ulusal koşullara uygun rasyonel ve entegre yönetim yapısının geliştirilmesi ve etkin uygulama yapılmasına gereksinim bulunmaktadır.
- Kentsel arazi geliştirme için fon akışına ve bütçe tahsisine izin verecek bir kentsel arazi geliştirme politikasının geliştirilmesi ve başarılı uygulama yapılmasına gereksinim olduğu vurgulanmalıdır.
- Kentsel arazi geliştirme ve kentlerde yasa dışı yerleşimlerin ortadan kaldırılabilmesi için kurumsal kapasite ve insan kaynaklarının geliştirilmesi zorunludur. Öncelikle görevli ve yetkili merkezi ve yerel idarelerin görev ve yetkileri ile AYD modellerinin yeniden tanımlanması ve güçlü yasal çerçevenin oluşturulması, nitelikli insan kaynakları (plancı, mühendis, gayrimenkul geliştirme, arazi yönetimi ve değerlendirme uzmanları, mimar ve sosyolog gibi), teknoloji ve veri altyapısının tesisi ve güçlendirilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Araştırma sonuçları, kentlerde gayri resmi yerleşimlerin dönüşümü ve kentsel büyüme için bir model olarak AYD yaklaşımlarının uygulanabilir olduğunu göstermektedir. Birçok gelişmekte olan ülkede kentsel gelişme için arazi ediniminde zorunlu arazi edinimi tercih edilmekte, ancak hızlı kentleşmenin gerektirdiği arazi edinim maliyetinin (tazminatın) karşılanması için yeterli bütçe olanaklarının olmaması, tazminatların ödenmesinin sürekli ertelenmesine ve uygulamada memnuniyetsizliğin yüksek olması kaçınılmaz olmaktadır. Kamuya önemli yük oluşturan bu tür geleneksel araçlar yerine yüzölçümü veya değer esaslı AYD modellerinin düzenlenmesi ve uygulanması ile kentsel arazi yönetiminde gönüllü ve kendi kendini finanse eden modellerin geliştirilmesi ve uygulanmasının mümkün olduğu ve bu yolla sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşılmasına

önemli ölçüde katkı yapılabilceğı ve kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesinin de mümkün olabileceğı vurgulanmalıdır. Ancak gelişmekte olan ülkelerde kentsel arazi geliştirme sürecinde; arazi mülkiyeti, tasarruf sistemleri, kadastro, tapu sicili, imar planlama, gayrimenkul geliştirme, finansman gibi konuların düzenlenmesi ve etkin uygulama yapılabilmesi için öncelikle güçlü yasal çerçevenin oluşturulması, merkezi ve yerel kamu idarelerinde insan ve mali kaynakların güçlendirilmesi, bilgi ve teknoloji altyapısının geliştirilmesi zorunlu olacaktır.

Farklı ülkelerde tarihsel, ekonomik, sosyal ve politik nedenlerle arazi mülkiyeti, kentsel gelişme ve arazi geliştirme yaklaşımları arasında önemli farklılık bulunmaktadır. Türkiye'nin Asya, Afrika ve Avrupa arasındaki konumu ve insanların arazi mülkiyetine yaklaşımlarının benzerlikleri dikkate alınarak gelişmekte olan ülkelerde kentsel büyüme ve dönüşüm ile arazi geliştirme çalışmalarına ağırlık verilmesi yararlı ve yol gösterici olacaktır. Bu çerçevede Türkiye'nin uluslararası düzeyde akredite edilmiş olan Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü'nün araştırma öncelikleri arasında Afrika, Asya, Latin Amerika ve diğer gelişmekte olan ülkelerde kentsel arazi geliştirme, arazi yönetimi, arazi idaresi ve politikaları ile gayrimenkul geliştirme konularına daha fazla ağırlık verilmesi, farklı ülkelerde arazi mülkiyeti, tasarruf sistemleri ve imar planlama yaklaşımları ile yüzölçümü ve değer esaslı AYD modellerinin mevcut durumu ve geliştirme olanakları yer almalıdır. Birçok gelişmekte olan ülkede arazi geliştirme ve AYD modellerinin başarılı olarak uygulanabilmesi için kurumsal kapasite çalışmasının yapılması ve bu çerçevede belirtilen ülkelerden daha fazla öğrenciye gayrimenkul geliştirme, arazi yönetimi ve politikası ile tesis ve gayrimenkul yönetimi bölümlerinde lisans ve lisansüstü eğitim olanağının sağlanması yararlı ve yol gösterici olacaktır. Araştırma sonuçlarının gelişmekte olan ülkelerde ve özellikle Afrika ülkelerinde kentsel arazi geliştirme ve özellikle AYD modelleri ve arazi ve gayrimenkul geliştirmeye yönelik yeni araştırmalar için altlık teşkil etmesi mümkün görülmektedir. Arazi yönetimi ve gayrimenkul geliştirme alanında karşılaştırmalı çalışmalara ve özellikle kentsel gelişme ve arazi veya gayrimenkul geliştirme konularına yönelik hem teorik, hem de uygulamalı araştırma projelerine daha fazla kaynak ayrılması ve araştırmacıların bu yöndeki proje taleplerinin mümkün olduğunca desteklenmesi ve konu ilgili bilgi birikiminin artırılmasına büyük ölçüde gereksinim bulunmaktadır.

KAYNAKLAR

- Abd-Elkawy, A. A. M. 2018. Requirements of implementation limited land readjustment tools in developing informal deteriorated areas (Case study: Daier el Nahea area-Dokki District – Giza governorate). *International Journal of Development and Sustainability*, 7(1), 381-408.
- Acharya, B. P. 1988. An innovative means of urban land development: A case study of Trichur in India. *Land Development Studies*, 5(3), 207-229.
- Adam, A. G. 2019. Thinking Outside The Box and Introducing Land Readjustment Against The Conventional Urban Land Acquisition and Delivery Method in Ethiopia. *Land Use Policy*, (81);624 – 631.
- Adams, D. 1996. The use of compulsory purchase under planning legislation. *Journal of Planning and Environmental Law*, 2, 275-285.
- Agrawal, P. 1999. Urban land consolidation: a review of policy and procedures in Indonesia and other Asian countries. *GeoJournal*, 49(3), 311-322.
- Agunbiade, M. E. 2012. Land administration for housing production. University of Melbourne, Department of Infrastructure Engineering.
- Alexander, E.R. 2001a. Why planning versus markets is an oxymoron: Asking the right question. *Planning and Markets* 4 (1), 1–17.
- Alexander, E.R. 2001b. A transaction cost theory of land-use planning and development control: towards the institutional analysis of public planning. *Town Plan. Rev.* 72 (1), 45–75.
- Alexander, E.R. 2001c. Governance and transaction costs in planning systems: A conceptual framework for institutional analysis of land-use planning and development control: The case of Israel. *Environ. Plan. B Plan. Des.* 28 (5), 755–776.
- Alterman, R. 2007. Much More Than Land Assembly: Land Readjustment for the Supply of Urban Public Services. *Lincoln Institute for Land Policy*, 57-86.
- Alterman, R. 2012. Land-Use Regulations and Property Values: The “Windfalls Capture” Idea Revisited. In K. D. a. G.-J. K. Nancy Brooks (Ed.), *The Oxford Handbook on Urban Economics and Planning*. Oxford University Press, 775-776.
- Andreasen, M. H., McGranahan, G., Kyessi, A. ve Kombe, W. 2020. Informal land investments and wealth accumulation in the context of regularization: Case studies from Dar es Salaam and Mwanza. *Environment and Urbanization*, 32(1), 89-108. doi:10.1177/0956247819896265, Erişim Tarihi:10.04.2021.
- Angelsen, A., ve Lund, J. F. 2011. Designing the household questionnaire. In A. Angelsen, H. O. Larsen, J. F. Lund, C. Smith-Hall, S. ve Wunder (Eds.), *Measuri*

ng Livelihoods and Environmental Dependence, Methods for Research and Fieldworks (pp. 107-126). London and Washington DC: Earthscan.

Anonymous. 1977. The Constitution of the United Republic of Tanzania, Government Printers, Tanzania, Dar es Salaam.

Anonymous. 1995. National Land Policy. Dar es Salaam: Government Printer, Tanzania, Dar es Salaam.

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

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

Anonymous. 2000. National Human Settlements Development Policy, 2000. Dar es Salaam: Ministry of Lands, Housing and Human Settlements Development.

Anonymous. 2003. African Development Bank (AfDB). 2003. Involuntary Resettlement Policy, Web Sitesi: <http://www.iadb.org/en/about-us/involuntaryresettlement>, 66 60.html, Erişim Tarihi: 10.04.2020.

Anonymous. 2007. Land readjustment as a global land tool: focus on the Middle East. London: The Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) http://www.rics.org/site/download_feed.aspx?fileID=3484&fileExtension=PDF.

Anonymous. 2009. Compulsory Acquisition of Land and Compensation. Volume 10, Paper for the Videoconferencing Workshop on Land Administration in Africa (Searching for Alternative Approaches), Held May 12 15, 2008, Covering Tanzania, Ghana, Malawi and South Africa. Web Sitesi: <atftp://ftp.fao.org/docrep/fao/011/i0506e/i0506e00.pdf>, Erişim Tarihi: 10.12.2019.

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

Anonymous. 2012b. National Programme for Regularization and Prevention of Unplanned Settlements 2012-2021. Dar es Salaam: Ministry of Lands.

Anonymous. 2012c. Urban Housing sector profile. Nairobi: UN-Habitat Publishing.

Anonymous. 2013. Uluslararası Değerleme Standartları, 1 King Street, Londra EC2V 8AU, İngiltere, Birleşik Krallık, ISBN: 978-0-9569313-6-8.

Anonymous. 2015. National Strategy for Growth and Poverty Reduction. Dar es Salaam: Ministry of Planning.

Anonymous. 2016a. Habitat III National Report Tanzania: Final Report, 32.

- Anonymous. 2016b. UN-Habitat, Remaking the Urban Mosaic—Participatory and Inclusive Land Readjustment. Web Sitesi: www.iirr.org, Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Anonymous. 2016c. UN-Habitat, Urbanization and Development Emerging Futures. World Cities Report. UK: Earthscan Publications.
- Anonymous. 2016d. Basic Demographic and Socio-Economic Profile, 2012 Population and Housing Census, National Bureau of Statistics, Dar es Salaam.
- Anonymous. 2016e. HABITAT III National Report Tanzania.
- Anonymous. 2016f. Tanzania Urbanization Review. Draft, July 2016. Washington, DC: World Bank.
- Anonymous. 2018a. United World Urbanization Prospects. Web Sitesi: <https://esa.un.org/undp/wup/>, Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Anonymous. 2018b. UN-Habitat. Global Experiences in Land Readjustment. United Nations Human Settlements Program, 7.
- Anonymous. 2019. World Population Prospects 2019, Methodology of the United Nations Population Estimates and Projections. United Nations, websitesi; <https://population.un.org/wpp/>, Erişim Tarihi: 10.04.2021.
- Anonymous. 2020. (URT), Tanzania National Bureau of Statistics, Tanzania in Figures, National Bureau of Statistics (NBS), Dar es Salaam. Web Sitesi: <https://www.nbs.go.tz/index.php/en/tanzania-in-figures/641-tanzania-in-figures-2020>, Erişim Tarihi: 10.04.2021.
- Anonymous. 2021. The World Bank (WB). 2021. Web Sitesi: <http://data.bank.worldbank.org/data/reports.aspx?source=world-development-indicators#>, Erişim Tarihi: 10.04.2021.
- Anonymous. 2022a. Tanzania: Urbanization From 2011 to 2021. <https://www.statista.com, www.statista.com/statistics/455940/urbanization-in-tanzania>. Erişim Tarihi: 01.11.2022.
- Anonymous. 2022b. Population and Housing Census 2022 Tanzania. Web Sitesi: <https://www.nbs.go.tz/index.php/en/>, [sensa.nbs.go.tz](https://www.nbs.go.tz). Erişim Tarihi: 01.11.2022.
- Archer, R.W. 1992. Introducing the urban land pooling/readjustment technique into Thailand to improve urban development and land supply. *Public Administration and Development*, 12(2), 155-174.
- Bah, El-Hadj M., Faye, I., ve Geh, Z. F. 2018. Housing market dynamics in Africa. Springer Nature. London.
- Ball, M. 2003. Markets and the structure of the housebuilding industry: An international perspective, *Urban Studies*. 40, 897-916.

- Bazeley, P. 2007. Data Analysis with NVivo. 2nd ed. London: Sage Publications, Inc.
- Besley, T and Ghatak, M. 2009. Property Rights and Economic Development. Department of Economics, London School of Economics, Houghton Street, London / United Kingdom.
- Bhanjee, S., ve Zhang, C. H. 2018. Mapping Latest Patterns of Urban Sprawl in Dar es Salaam, Tanzania. *Papers in Applied Geography*, 4(3), 292-304. doi:10.1080/23754931.2018.1471413.
- Bibri, S.E., Krogstie, J. ve Kärrholm, M. 2020. Compact city planning and development: Emerging practices and strategies for achieving the goals of sustainability. *Developments in the built environment*, 4; 100021.
- Bielefeld, B., ve Rusch, L. P. 2006. Building projects in China: A manual for architects and engineers. De Gruyter.
- Bloch, R. 2015. Africa's new suburbs. In P. Hamel ve R. Keil (Eds.), *Suburban governance: A global view*, 253–277, Toronto: University of Toronto Press.
- Bourguignon, F., Ferreira, F.H. ve Walton, M. 2007. Equity, efficiency and inequality traps: A research agenda. *The Journal of Economic Inequality*, 5(2), 235-256.
- Briggs, J., and D. Mwamfupe. 1999. The changing nature of the peri-urban zone in Africa: Evidence from Dar es Salaam, Tanzania. *The Scottish Geographical Magazine* 115 (4):269–82. doi:10.1080/00369229918737070.
- Buitelaar, E. 2004. A transaction-cost analysis of the land development process. *Urban Stud.* 41 (13), 2539–2553.
- Burra, M., Kazaura, W. G., ve Laurent, M. 2019. The Role of Private Planning Firms in Provision of Public Spaces in Planned Residential Neighbourhoods: The Case of Dar es Salaam City and Morogoro Municipality, Tanzania. *Current Urban Studies*, 7, 427-448. <https://doi.org/10.4236/cus.2019.73021>.
- Bürger, V. 2013. The assessment of the regulatory and support framework for domestic buildings in Germany from the perspective of long-term climate protection targets. *Energy Policy*, 59, 71-81.
- Byahut, S. ve Mittal, J. 2016. Using Land Readjustment in Rebuilding the Earthquake-Damaged City of Bhuj, India. *Journal of Urban Planning and Development*, 143(1). Web Sitesi: [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000354](https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000354), Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Caiado, R.G.G., Leal Filho, W., Quelhas, O.L.G., de Mattos Nascimento, D.L. and Ávila, L.V. 2018. A literature-based review on potentials and constraints in the implementation of the sustainable development goals. *Journal of cleaner production*, 198, 1276-1288.

- Cain, A. 2012. Participatory and Inclusive Land Readjustment the Case of Huambo, Angola, Presented at the Urban Research and Knowledge Symposium—Cities of Tomorrow, October 9, 2012, World Bank, Barcelona, Spain.
- Cain, A., Weber, B., and Festo, M. 2013. Participatory inclusive land readjustment in Huambo, Angola. In a presentation at the “Annual World Bank Conference on Land and Poverty”. The World Bank, Washington, DC, April, 8-11.
- Cernea, M.M. 2008. Compensation and benefit sharing: Why resettlement policies and practices must be reformed. *Water Science and Engineering* 1(1), 89-120.
- Chachage, C. 2010. Land acquisition and accumulation in Tanzania. The cases of Morogoro, Iringa, and Pwani Regions. 51.
- Chau, K.W., Choy, L.H. ve Webster, C.J. 2018. Institutional innovations in land development and planning in the 20th and 21st centuries.
- Cheng, H. G., ve Phillips, R. M. 2014. Secondary analysis of existing data: opportunities and implementation. *Research Methods in Psychiatry*, 26(4), 371–375.
- Chowdhury, I.R. ve Chowdhury, P.R. 2016. Holdout and Eminent Domain in Land Acquisition. *Indian Economic Review*, 1-19.
- Choy, L. 2014. The Strengths and Weaknesses of Research Methodology: Comparison and Complimentary between Qualitative and Quantitative Approaches. *IOSR Journal of Humanities and Social Science (IOSR-JHSS)* 19 (4), 99-104.
- Coase, R.H. 1960. The problem of social cost. In *Classic papers in natural resource economics* (87-137). Palgrave Macmillan, London.
- Creswell, J. W. 2009. *Qualitative, Quantitative and Mixed Methods* (3rd ed.). Sage Publication. Thousand Oaks.
- Creswell, J. W. 2014. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (4 ed.). Thousand Oaks, California: SAGE Publications, Inc.
- Creswell, J. W., ve Clark, V. L. P. 2018. *Designing and conducting mixed methods research* (3rd ed.). Thousand Oaks, CA: Sage publications.
- Creswell, J. W., ve Plano Clark, V. L. 2007. *Designing and conducting mixed methods research*. Thousand Oaks, CA: Sage.
- Çete, M. 2010. Turkish Land Readjustment: Good Practice in Urban Development. *Journal of Urban Planning and Development*, 136(4); 373–380. Web Sitesi: [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000031](https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000031), Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Darabi, H. ve Jalali, D. 2019. Illuminating the formal-informal dichotomy in land development based on transaction cost theory. *Planning Theory*, 18(1), 100-121.

- De Soto, H. 2000. *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. New York, NY: Basic Books.
- De Souza, F. F. 2018. Afterword. In *Land Readjustment: Solving Urban Problems Through Innovative Approach*, edited by F. F. De Souza, T. Ochi, and A. Hosono, 227–228. Tokyo, Japan: Japan International Cooperation Agency Research Institute.
- De Vries, W.T ve Voss, W. 2018. Economic versus social values in land and property management: Two sides of the same coin?. *Raumforschung und Raumordnung Spatial Research and Planning*, 76 (5), 381-394.
- De Wolff, H. 2013. Vaart brengen in gebiedsontwikkeling via “Stedelijke herverkaveling”. 1–42.
- Demsetz, H. 1968. The cost of transacting. *The quarterly journal of economics*, 82(1); 33-53.
- Denzin, N. K., ve Lincoln, Y.S. 2000. *The Discipline and Practice of Qualitative Research*. In N. Denzin, K., and Y. S. Lincoln (eds.), *Handbook of Qualitative Research*. Sage Publication. Thousand Oaks.
- Devas, N., ve Rakodi, C. 1994. Managing fast growing cities: new approaches to urban planning and management in the developing world. *Journal of Geography* Vol, 93(2), 109.
- Dick, E. 2016. Urban governance for sustainable global development: from the SDGs to the New Urban Agenda (No. 8/2016). Briefing Paper.
- Dixit, P. M., Hompes, B. F. A., Tax, N., & van Zelst, S. J. 2015. Handling of building permit applications in The Netherlands: a multi-dimensional analysis. In *Fifth International Business Process Intelligence Challenge (BPIC’15)*, 31 Aug-3 Sept, Innsbruck, Austria, 73.
- Doebele, W. 1982. *Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization*, Health and Company. In Lexington Books.
- Doebele, W. A. 2007. In Hong ve Needham (Eds.): *Assembling land for Urban development*, Foreword (VII–VXV).
- Doss, C., Meinzen-Dick, R., ve Bomuhangi, A. 2014. Who owns the land? Perspectives from rural Ugandans and implications for large-scale land acquisitions. *Feminist economics*, 20(1), 76-100.
- Durand-Lasserve, A., 2003. Land tenure, property system reforms and emerging Urban Land markets in sub-saharan Africa. In: Jones, G.A. (Ed.), *Urban Land Markets in Transition*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Egbenta, I.R. ve Udoudoh, F.P. 2018. Compensation for land and building compulsorily acquired in Nigeria. *Property Management*.

- Enemark, S. 2001. Land Administration Systems -A Major Challenge for the Surveying Profession, XVIII Surveying And Mapping Educators Conference 2001: A Spatial Odyssey, 15-19 July 2001, Penn State University, USA.
- Erdem, R. ve Meşhur, M. C. 2009. Problems of Land Readjustment Process in Türkiye. Scientific Research and Essay, 1992–2248.
- Fainstein, S. 2009. Spatial justice and planning. *Justice Spatiale/Spatial Justice*, 1; 1-13.
- Fainstein, S.S. 2014. The just city. *International journal of urban Sciences*, 18(1); 1-18.
- Field, E., 2005. Property Rights and Investment in Urban Slums, *Journal of the European Economic Association*, 3: 2-3 (Papers and Proceedings of the Nineteenth Annual Congress of the European Economic Association (April - May, 2005), 279-290.
- Freire, M. E., Lall, S., ve Leipziger, D. 2014. Africa’s Urbanization: Challenges and Opportunities, *The Growth Dialogue*, Working Paper 7.
- Gallent, N., De Magalhaes, C., Freire Trigo, S., Scanlon, K., ve Whitehead, C. 2019. Can ‘permission in principle’ for new housing in England increase certainty, reduce ‘planning risk’, and accelerate housing supply?. *Planning Theory & Practice*, 20(5), 673-688.
- Gandhi, S., Tandel, V., Tabarrok, A., ve Ravi, S. 2021. Too slow for the urban march: Litigations and the real estate market in Mumbai, India. *Journal of Urban Economics*, 123, 103330.
- Gerber, J.D., Hartmann, T. ve Hengstermann, A. 2018. Instruments of land policy: Dealing with the scarcity of land. Routledge.
- Gielen, D.M. 2016. Proposal of land readjustment for the Netherlands: An analysis of its effectiveness from an international perspective. *Cities*, 53, 78-86.
- Gielen, D.M. ve Mualam, N. 2019. A framework for analyzing the effectiveness and efficiency of land readjustment regulations: Comparison of Germany, Spain and Israel. *Land use policy*, 87, 104077.
- Golland, A. 2003. Models for Land Assembly in the UK: A Comparative Analysis of Other European Approaches. RICS foundation.
- Gray, D. E. 2014. Doing research in the real world. Sage.
- Green, R. K., Malpezzi, S., ve Vandell, K. 1994. Urban regulations and the price of land and housing in Korea. *Journal of Housing Economics*, 3(4), 330-356.
- Grover, R. 2014. Compulsory purchase. *Journal of Property Investment and Finance*, 32(5), 518-529.
- Gwaleba, M. J. ve Masum, F. 2018. Participation of informal settlers in participatory land use planning project in pursuit of tenure security. *Urban Forum*, 29(2), 169–184.

- Gwaleba, M.J. ve Chigbu, U.E. 2020. Participation in property formation: Insights from land-use planning in an informal urban settlement in Tanzania. *Land Use Policy*, 92; 104482.
- Hall, P. Ve Tewdwr-Jones, M. 2019. *Urban and regional planning*. Routledge, London, UK.
- Hall, P. ve Tewdwr-Jones, M. 2019. *Urban and regional planning*. Routledge, London, UK.
- Halla, F. ve B. Majani. 1999. The Environmental Planning and Management Process and the Conflict over Outputs in Dar-es-Salaam. *Habitat International* 23(3): 339–50.
- Harvey, D. 2009. *Social justice and the city*. Athens, GA: University of Georgia Press.
- Hendricks, C. 2006. *Improving Schools Through Action Research*, Boston: Pearson.
- Holden, J. S. 1970. Economies of scale in land development in Australia. *Aust. Econ. Rev* , Melbourne, 3, 43-8.
- Home, R. 2007. Land Readjustment as a Method of Development Land Assembly: A Comparative Overview. *Town Planning Review*. Web Sitesi: <https://doi.org/10.3828/tpr.78.4.4>, Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Home, R. 2016. Linked references are available on JSTOR for this article: Land readjustment as a method of development land assembly. 78(4); 459–483.
- Hong, Y. H., ve Brain, I. 2012. Land readjustment for urban development and post-disaster reconstruction. *Land Lines*, 24(1), 2-9.
- Hong, Y.H. 2007. Assembling land for urban development: Issues and opportunities. In Y.H. Hong, and B. Needham (Eds.), *Analyzing land readjustment: economics, law and collective action*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy (Chapter 1).
- Hoops, B. 2014. Regulatory Governance and the Right to a Fair Expropriation Procedure. Web Sitesi: <http://reggov2104.ibei.org/bcn-14papers/72-92pdf>, Erişim Tarihi: 10.12.2020.
- Hoyos, R. A. D. 2015. Testing Land Readjustment in Colombia: The equitable share between stakeholders. (MSc Programme in Urban Management and Development). IHS Erasmus University of Rotterdam Rotterdam, The Netherlands. (762).
- Huang, C.Y., Namangaya, A.H., Lugakingira, M. ve Cantada, I.M.D.L. 2019. Translating Plans to Development: Impact and Effectiveness of Urban Planning in Tanzania Secondary Cities. Disclosure.
- Isaksson, R., ve Babatunde, O. 2019. Opportunities for improved sustainability in house building: The case of Dar es Salaam. *African Journal of Science, Technology, Innovation and Development*, 11(4), 457-463.

- Johnson, R.B., Onwuegbuzie, A.J. ve Turner, L.A. 2007. Toward a definition of mixed methods research, *Journal of Mixed Methods Research*, 1(2), 112-33.
- Kalabamu, F. T. 1992. Tanzania: Developing urban residential land. *Journal of Urban Affairs* 14 (1):61–78. doi:10.1111/j.1467-9906.1992.tb 00275.x.
- Karki, T. 2004. Implementation experiences of land pooling projects in Kathmandu Valley. *Habitat International*, 28(1), 67-88.
- Kasala, S. E. ve Burra, M. M. 2016. The Role of Public–Private Partnerships in Planned and Serviced Land Delivery in Tanzania. *iBusiness* 8: 10–17.
- Kazda, A., Sedláčková, A.N. ve Bračić, M. 2020. Expropriation and airport development. *Civil and Environmental Engineering*, 16(2), 282-288.
- Keith, S., McAuslan, P., Knight, R., Lindsay, J., Munro-Faure, P., Palmer, D. ve Spann enberg, L. 2008. Compulsory acquisition of land and compensation. *FAO Land Tenure Studies*, 10.
- Kik, R. 1990. A method for reallocation research in land development projects in The Netherlands. *Agricultural Systems*, 33(2), 127-138.
- Kironde, J. L. 1995. Access to land by the urban poor in Tanzania: Some findings from Dar es Salaam. *Environment and Urbanization* 7 (1):77–96. doi:10.1177/095624789500700111.
- Kironde, J. L. 1997. Land Policy Options for Urban Tanzania. *Land use Policy* 14 (2): 99–117.
- Kironde, J. L. 2000. Understanding land markets in African urban areas: the case of Dar es Salaam, Tanzania. *Habitat international* 24 (2):151–65. doi:10.1016/S0197-3975(99)00035-1.
- Kironde, J. M. L. 2015. Good Governance, Efficiency, and the Provision of Planned Land for Orderly Development in African Cities: The Case of the 20,000 Planned Land Plots Project in Dar es Salaam, Tanzania. *Current Urban Studies*, 03(04), 348-367. doi:10.4236/cus.2015.34028.
- Kironde, J. M. L. 2019. Community-Based Settlements Regularization: Lessons for Scaling up from Makongo-Juu Informal Settlement, Dar es Salaam, Tanzania. *Current Urban Studies*, 7, 170-192. <https://doi.org/10.4236/cus.2019.72008>.
- Kironde, J.M.L. 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.
- Kironde, L. 1994. The Evolution of The Land Use Structure of Dar Es Salaam 1890-1990: A Study in the Effects of Land Policy, Volume 1 (Doctoral dissertation, A thesis submitted in partial fulfilment of the requirements of the degree of Doctor of Philosophy of the University of Nairobi).

- Kitay, M.G. 1985. Land acquisition in developing countries: Policies and procedures of the public sector with surveys and case studies from Korea, India, Thailand, and Ecuador.
- Kitchin, R ve Tate, N. 2013. Conducting research in human geography: Theory, methodology and practice. Routledge.
- Kombe, W. 2009. Land Conflicts in Dar es Salaam and their Socio-political.
- Kombe, W. 2010a. Land acquisition for public use, emerging conflicts and their socio-political implications. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 2(1-2); 45-63. doi:10.1080/19463138.2010.520919.
- Kombe, W. 2010b. Land Conflicts in Dar es Salaam: Who gains? Who loses? Cities and Fragile States Working Paper 82.
- Kombe, W. J. 1994. The demise of public urban land management and the emergence of informal land markets in Tanzania: A case of Dar-es-Salaam city. *Habitat International* 18 (1):23–43. doi:10.1016/0197-3975(94)90037-X.
- Kombe, W.J ve Kreibich V. 2006. Governance of informal urbanisation in Tanzania. Dar es Salaam (Tanzania): Mkuki na Nyota.
- Kombe, W.J. ve Kreibich, V. 2006. Governance of informal urbanisation in Tanzania, Mkuki na Nyota Publishers.
- Komu, F. 2014. Conceptualizing Fair, Full and Prompt Compensation – the Tanzanian Context of Sustaining Livelihood in Expropriation Projects. *JLAEA*, 2(2).
- Komu, F. 2016. Compensation Assessment for Land Acquisition: the Dichotomy of National Laws and Development Partners Resettlement Requirements, FIG Working Week, Christchurch, New Zealand 2-6 May 2016.
- Kongela, S. M. 2013. Framework and Value Drivers for Real Estate Development in Sub-Saharan Africa: Assessment of the Tanzanian Real Estate Sector in the Context of the Competitiveness Model (Vol. 65). Immobilien Manager Verlag IMV.
- Konursay, S. Y. 2004. Land Readjustment Process in Urban Design: Project Management Approach. (Masters). İzmir Institute of Technology, İzmir, Türkiye.
- Korthals Altes, W. K. 2006. The single European market and land development. *Planning Theory & Practice*, 7(3), 247-266.
- Kusiluka, M. M. ve Chiwambo, D. M. 2018. Assessing Land Titles Application and Uptake in Regularised Informal Settlements in Tanzania. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 10, 279-291 <https://doi.org/10.1080/19463138.2018.1536661>.

- Kusiluka, M.M., Kongela, S., Kusiluka, M.A., Karimuribo, E.D. ve Kusiluka, L.J. 2011. The negative impact of land acquisition on indigenous communities' livelihood and environment in Tanzania. *Habitat International* 35(1); 66-73.
- Kyessi, A. G. ve Sekiete, T. 2014. Formalising Property Rights in Informal Settlements and Its Implications on Poverty Reduction: The Case of Dar es Salaam, Tanzania. *Journal of Business and Economics*, 5(12), 2352-2370. doi:10.15341/jbe (2155 7950)/12.05.2014/ 016.
- Larbi, W.O. 2008. Compulsory land acquisition and compensation in Ghana: Searching for alternative policies and strategies. In *International Seminar on State and Public Sector Land Management*, 1-21.
- Larsson, G. 1997. Land readjustment: A tool for urban development. *Habitat International*, 21(2); 141–152. Web Sitesi: [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(96\)00059-8](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(96)00059-8), Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Lasserve, A. D., Selod, H., ve Lasserve, M. D. 2013. Land Markets and Land Delivery Systems in Rapidly Expanding West African Cities. The case of Bamako. Policy Issues, Research Topics and Methodology.
- Leduka, R. C. 2006a. Explaining informal land delivery processes and institutions in African cities: conceptual framework and emerging evidence. *South African Review of Sociology*, 37(1), 1-19.
- Leduka, R. C. 2006b. Chiefs, civil servants and the city council: State--society relations in evolving land delivery processes in Maseru, Lesotho. *International Development Planning Review*, 28(2).
- Lefgoe, G.1978. When governments become land developers -notes on public sector experience in the Netherlands and California, *Southern California Law Review*, 51, 165-263.
- Lemmen, C., Hiironen, J., Plessis, J. D. ve Security, L.T. 2017. Land Consolidation and Land Readjustment for Sustainable Development- the Issues to be addressed Land Consolidation and Land Readjustment for Sustainable Development – The Issues to Be Addressed (8973) Marije Louwsma, Christiaan Lemmen, Netherlands.
- Lemmen, C., Jansen, L. J., ve Rosman, F. 2012. Informational and computational approaches to Land Consolidation. FIG Working Week, knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the heritage, Rome, Italy, 6-10.
- Lemmen, C., van Oosterom, P. ve Bennett, R. 2015. The Land Administration Domain Model. *Land Use Policy*, 49. Web Sitesi: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.01.014>, Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Li, L.H. ve Li, X. 2007. Land readjustment: An innovative urban experiment in China. *Urban Studies*, 44(1); 81–98. Web Sitesi: <https://doi.org/10.1080/00420980601023844>, Erişim Tarihi: 10.12.2019.

- Lindsay, J.M. 2012. Compulsory acquisition of land and compensation in infrastructure projects. *PPP Insights*, 1(3); 1-10.
- Locke, A. ve Henley, G. 2016. Urbanisation, land and property rights: The need to refocus attention. Retrieved from 203 Blackfriars Road London SE1 8NJ:
- Louw, E., 2008. Land assembly for urban transformation—The case of s-Hertogenbosch in The Netherlands. *Land use policy*, 25(1); 69-80.
- Louwsma, M., Lemmen, C., Hartvigsen, M., Hiironen, J., Du Plessis, J., Chen, M. ve Laarakker, P., 2017. Land Consolidation and Land Readjustment for Sustainable Development—the Issues to be Addressed. In *Proceedings of the FIG Working Week*.
- Lozano-Gracia, N., Young, C., Lall, S.V. ve Vishwanath, T. 2013. Leveraging Land to Enable Urban Transformation Lessons from Global Experience. The World Bank Policy Research Working Paper.
- 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.
- Lugoe, F. 2011. Disharmony of Natural Resources Land Use Claims with Policy Claims in Tanzania – The Consequence. DILAPS, Dar es Salaam, 24. Web Sites: http://ri.um.umanizales.edu.co:8080/jspui/bitstream/6789/377/4/Muñoz_Zapata_Adriana_Patricia_Articulo_2011.pdf, Erişim Tarihi: 10.12.2020.
- Lupala, J. M. 2015. Urban Governance in the Changing Economic and Political Landscapes: A Comparative Analysis of Major Urban Centres of Tanzania. *Current Urban Studies*, 03(02), 147-160. doi:10.4236/cus.2015.32013.
- Lupala, J. ve Chiwanga, P. 2014. Urban Expansion and Compulsory Land Acquisition in Dodoma National Capital, Tanzania. *JLAEA*, 2(2).
- Lwasa, S. 2010. Urban Land Markets, Housing Development, and Spatial Planning in Sub-Saharan Africa: A Case of Uganda. UK: Nova Science Publishers.
- Magembe-Mushi, D.L. ve Lupala, J.M. 2015. Resettling Displaced Residents from Regularised Informal Settlements in Dar-es-Salaam, Tanzania: Challenges Faced by House Owners. *Current Urban Studies*, 3(2); 71-81. doi:10.4236/cus.2015.32007.
- Magigi, W. 2013. Urbanization and Its Impacts to Food Systems and Environmental Sustainability in Urban Space: Evidence from Urban Agriculture Livelihoods in Dar es Salaam, Tanzania. *Journal of Environmental Protection*, <https://doi.org/10.4236/JEP.2013.410130>. Erişim Tarihi: 10.12.2021.
- Magigi, W. ve Drescher, A.W. 2010. The dynamics of land use change and tenure systems in Sub-Saharan African cities; learning from Himo community protest, conflict, and interest in urban planning practice in Tanzania. *Habitat International*, 34(2), 154-164.

- Magigi, W. ve Majani, B.B.K. 2005. Planning standards for urban land use planning for effective land management in Tanzania: An analytical framework for its adoptability in infrastructure provisioning in informal settlements. From Pharaohs to Geoinformatics, FIG Working Week 2005 and GSD, 8, 16-21.
- Magina, F.B., Kyessi, A.G., ve Kombe, J.W. 2020. The Urban Land Nexus– Challenges and Opportunities of Regularising Informal Settlements: The Case Studies of Dar es Salaam and Mwanza in Tanzania. *Journal of African Real Estate Research*, 5(1), pp.32-54. DOI: 10.15641/jarer. v5i1.837.
- Makundi, D. I. 2017. Assessment of Policies and Practices of Land Delivery by Private Sector: A Focus on Two Projects in Kigamboni Municipality in Dar es Salaam City (Master's Thesis). Ardhi University, Dar es Salaam.
- Makupa, E.R. ve Alananga, S. 2018. Compulsory Land Acquisition and Good Governance An Assessment of the Luguruni Satellite Town Project in Dar es Salaam Tanzania. *African Journal of Land Policy and Geospacial Science*.
- Makwarimba, M. ve Ngowi, P. 2012. Making Land Investment Work for Tanzania: Scoping Assessment for Multi-Stakeholder Dialogue Initiative. Tanzania Natural Resource Forum, IEED, REPOA, 1–82. Web Sites: <https://doi.org/10.1080/09583150902836377>, Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Marcuse, P. 2009. From critical urban theory to the right to the city. *City*, 13(2-3); 185-197.
- Marinescu, C. 2012. Transaction Costs and Institutions' Efficiency: A Critical Approach. *American Journal of Economics and Sociology*, 71(2); 254-276.
- Martin, G. M. 2010. Nature of Resistance and Conflicts on Compulsory Land Acquisition Process in Tanzania: Case of Airport Project Expansion at Kipawa Area in Dar es Salaam Tanzania, Erasmus University Rotterdam.
- Mathur, S. 2013a. Use of land pooling and reconstitution for urban development: Experiences from Gujarat, India. *Habitat International*, 38, 199-206.
- Mathur, S. 2013b. Self-financing urbanization: Insights from the use of Town Planning Schemes in Ahmadabad, India. *Cities*, 31; 308-316.
- Mayer, C. J., ve Somerville, C. T. 2000. Land use regulation and new construction. *Regional Science and Urban Economics*, 30(6), 639-662.
- Mercer, C. 2017. Landscapes of extended ruralization: postcolonial suburbs in Dar es Salaam, Tanzania. *Transactions of the Institute of British Geographers* 42 (1):72–83. doi:10.1111/tran.12150.
- Midheme, E. ve Moulaert, F. 2013. Pushing back the frontiers of property: Community land trusts and low-income housing in urban Kenya. *Land use policy*, 35, 73-84.

- Mittal, J. 2014. Self-financing Land and Urban Development via Land Readjustment and Value Capture. *Habitat International*, 44; 314–323. Web Sitesi: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.07.006>, Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Monk, S., Whitehead, C., Burgess, G. ve Tang, C. 2013. *International Review of Land Supply and Planning Systems*. Report to the Joseph Rowntree Foundation, JRF, London.
- Mosha, L. 2012. Housing and Land Challenges in Tanzania. *Prime Journal of Social Science (PJSS)*, 1(6); 113-120.
- Mpogole, M. ve Kongela, S. 2008. The Impact of Peripheral Urban Land Acquisition on Indigenous Communities' Livelihoods and Environment around Uluguru Mountains, Morogoro, Tanzania. *RICS Research Report*, 1-50.
- Msangi, D. 2011. Land Acquisition for Urban Expansion: Process and Impacts on Livelihoods of Peri-Urban Households. *Licentiate Thesis*. Faculty of Natural Sciences and Agricultural Science, Swedish University of Agricultural Sciences.
- Mushumbusi, M. Z. 2006. Making Building Regulations Effective in Informal Settlements: Case study, Dar es Salaam, Tanzania.
- Müller-Jökel, R. 2002. Land evaluation in urban development process in Germany. In *FIG XXII International Congress*, Washington, DC USA.
- Müller-Jökel, R. 2004. Land readjustment—A win-win-strategy for sustainable urban development. In *FIG Working Week*, 22-27.
- Mwiga, B. G. 2011. Evaluating the effectiveness of the regulatory framework in providing planned land in urban areas: The case of Dar es Salaam city 20,000 plots project, Tanzania (Master's thesis, University of Twente).
- Nadin, V. ve Stead, D. 2008. European spatial planning systems, social models and learning. *Dispersing the planning review*, 44(172), 35-47.
- Namangaya, A.H. 2014. Urban spatial planning and local economic development: comparative assessment of practice in Tanzanian Cities. *International Journal of Business, Humanities and Technology*, 4(6), 20-31.
- Namangaya, A.H. ve Mushi, D.M. 2019. Actors' Influences on Land Use Planning Decisions in Small Towns: The Case of Geita, Gairo and Kibiti Towns in Tanzania. *Open Journal of Social Sciences*, 7(7), 172-190.
- Nar, M. 2013. *Kamu Ekonomisi Ekonomik Etkinlik ve Vergileme*, Seçkin Yayınları, Ankara, 40.
- Ndjovu, C.E. 2003. *Compulsory Purchase in Tanzania: Bulldozing Property Rights*, Royal Institute of Technology, Department of Infrastructure, Division of Real Estate Planning and Land Law, Stockholm.

- Ndjovu, C.E. 2016. Understanding-Causes-Of-Dissatisfactions-Among-Compensated-Landowners-In-Expropriation-Programs-In-Tanzania *International Journal of Scientific and Technology Research*, 5(1).
- Needham, B. 1997. Land policy in the Netherlands. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 88(3), 291-296.
- Needham, B. 2007. The search for greater efficiency: land readjustment in the Netherlands. In: Hong, Y.H., Needham, B. (Eds.), *Analyzing Land Readjustment: Economics, Law and Collective Action*. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Mass, 115–132.
- Needham, B. 2017. Urban land rent: Singapore as a property state. 250-252.
- Needham, B. ve Hong, Y.H. 2007. *Analyzing Land Readjustment. Analyzing Land Readjustment: Economics, Law, and Collective Action*.
- Needham, B. ve Verhage, R.1998. The effects of land policy: Quantity as well as quality is important. *Urban Studies*, 35(1), 25-44.
- Needham, B., Segeren, A. ve Buitelaar, E. 2011. Institutions in theories of land markets: illustrated by the Dutch market for agricultural land. *Urban Studies*, 48(1); 161-176.
- Niemeijer, B. 1989. Urban Land-Use and Building Control in The Netherlands: Flexible Decisions in a Rigid System. *Law & Policy*, 11(2), 121-151.
- Nilsson, M. ve Sundqvist, T. 2007. Using the market at a cost: How the introduction of green certificates in Sweden led to market inefficiencies. *Utilities Policy*, 15(1); 49-59.
- North, D. C. 1990b. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press.
- North, D. ve Douglass, C. 1990a. A Transactions Cost Theory of Politics, *Journal of Theoretical Politics*.
- Nuhu, S. 2019. Land-access systems in peri-urban areas in Tanzania: Perspectives from actors. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 11(2), 189–202. <https://doi.org/10.1080/19463138.2019.1607354>.
- Nuhu, S. ve Kombe, W.J. 2020. Experiences of private firms in delivering land services in peri-urban areas in Tanzania. *International Planning Studies*, 1-16.
- O'Brien, P., Lord, A. ve Dembski, S. 2020. How do planners manage risk in alternative land development models? An institutional analysis of land development in the Netherlands. *Land Use Policy*, 91, 104409.

- Oates, L., Gillard, R., Sudmant, A. ve Gouldson, A. 2020. Secure and equal access to land for all: Lessons on land governance and climate resilience from Dar es Salaam, Tanzania.
- Oladapo, R.A. ve Ige, V. 2014. Assessment of Claimants' Satisfaction to Variation in Compensation Paid for Compulsory Land Acquisition in Ondo State, Nigeria FIG Congress 2014 Engaging the Challenges – Enhancing the Relevance Kuala Lumpur, Malaysia 16-21 June 2014.
- Parsa, A., Nakendo, F., McCluskey, W.J. ve Page, M.W. 2011. Impact of formalisation of property rights in informal settlements: Evidence from Dar es Salaam city. *Land Use Policy*, 28(4), 695-705.
- Pedersen, R. H. 2013. Tanzania's New Wave Land Reform: A matter of Institutionalisation. DIIS Working Paper, (iii), 1–18.
- Peter, L. L. ve Yang, Y. 2019. Urban planning historical review of master plans and the way towards a sustainable city: Dar es Salaam, Tanzania. *Frontiers of Architectural Research*, 8(3), 359-377.
- Phang, S. Y., ve Helble, M. 2016. Housing Policies in Singapore, 1-27. Research Collection School Of Economics.
- Philippopoulos-Mihalopoulos, A. 2011. Law's spatial turn: Geography, justice and a certain fear of space. *Law, Culture and the Humanities*, 7(2), 187–202. <https://doi.org/10.1177/1743872109355578>. Erişim Tarihi: 10.12.2020.
- Rao, J., Tiwari, P., ve Hutchison, N. 2018. No way to say “no” Stakeholder analysis for compulsory purchase for public infrastructure project in Australia. *Property Management*, 36(1), 37-66.
- Rawls, R. 1999. *A Theory of Justice*. Revised Edition, Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Reimer, M., Getimis, P. ve Blotevogel, H. (eds.). 2014. *Spatial planning systems and practices in Europe: A comparative perspective on continuity and changes*. Routledge.
- Sackey, G. 2010. *Investigating Justice Systems in Land Conflict Resolution: A Case Study of Kinondini Municipality, Tanzania*. University of Twente Faculty of Geo-Information and Earth Observation (ITC), Netherlands.
- Schrock, M.M.A. 2012. *The potential use of land readjustment as an urban redevelopment strategy in the United States: Assessing net economic value* (Masters dissertation, Massachusetts Institute of Technology).
- Seto, K.C., Dhakal, S., Bigio, A., Blanco, H., Delgado, G.C., Dewar, D., Huang, L., Inaba, A., Kansal, A., Lwasa, S. ve McMahon, J., 2014. *Human settlements, infrastructure and spatial planning*. University of California, USA.

- Sha, K. 2004. Construction business system in China: an institutional transformation perspective. *Building Research & Information*, 32(6), 529-537.
- Shahab, S. ve Viallon, F.X. 2019. A transaction-cost analysis of Swiss land improvement syndicates. *Town Planning Review*, 90(5), 545-566.
- Sharma, S., Giri, A., Haque, T. ve Tetteh, I. 2018. Land Acquisition in India: A Pareto and Kaldor-Hicks Perspective. *Land*, 7(2), 66.
- Shultz, M.M. ve Schnidman, F. 1990. The potential application of land readjustment in the United States. *The Urban Lawyer*, 197-243.
- Sibiya, M. 2015. Assessment of factors affecting the performance of construction projects in South Africa (Doctoral dissertation, University of Johannesburg).
- Silva, E. A., ve Acheampong, R. A. 2015. Developing an inventory and typology of land-use planning systems and policy instruments in OECD countries.
- Soja, E. 2009. The city and spatial justice. *Justice spatiale spatial justice*, 31–39.
- Soja, E. 2010a. The city and spatial justice. In Bret, B. P. Gervais-Lambony, C. Hancock ve Landy, F. (Eds.), *Justices et Injustices Spatiales* (55–74). Paris: Presses Universitaires de Paris Ouest.
- Soja, E. 2010b. *Seeking spatial justice*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Soja, E. 2011. Spatializing justice—Part II. *City*, 15(1), 96–102. <https://doi.org/10.1080/13604813.2011.554075>. Erişim Tarihi: 10.12.2020.
- Soliman, A.M. ve Soliman, A.M. 2017. Land Readjustment as a Mechanism for New Urban Land Expansion in Egypt: Experimenting Participatory Inclusive Processes. *Land readjustment as a mechanism for New Urban Land Expansion in Egypt: Experimenting Participatory Inclusive Processes. International Journal of Urban Sustainable Development*, 9(3); 313–332. Web Sitesi: <https://doi.org/10.1080/19463138.2017.1382497>, Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Sorensen, A. 2000. Conflict, Consensus or Consent: Implications of Japanese Land Readjustment Practice for Developing Countries. *Habitat International*, 24(1); 51–73. Web Sitesi: [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(99\)00029-6](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(99)00029-6), Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Sorensen, A. 2007. Consensus, Persuasion, and Opposition-Organizing Land Readjustment in Japan. *Analyzing Land Readjustment*, 89-14.
- Sow, M. 2015. *Foresight Africa 2016: Urbanization in the African context*. The Brookings Institution.
- Stead, D. ve Nadin, V., 2008. *Spatial planning. Key instrument for development and effective governance with special reference to countries in transition*. United Nations, New York and Geneva.

- Stiglitz J.E. 2000. Economics of The Public Sector Third Edition. London: Norton Company.
- Šumrada, R., Ferlan, M. ve Lisec, A. 2013. Acquisition and expropriation of real property for the public benefit in Slovenia. Land use policy, 32, 14-22.
- Supriatna, A. 2011. A feasibility study of land readjustment for Kampung upgrading in Jakarta (Master's thesis, University of Twente).
- Tabatadze, M. 2018. Spatial Planning as A Good Governance Practice for Regional Policy in Transition Countries. In International Scientific Symposium Economics, Business and Finance, 82.
- Taber, K. S. 2018. The use of Cronbach's alpha when developing and reporting research instruments in science education. Research in science education, 48, 1273-1296.
- Tagliarino, N.K. 2017. The status of national legal frameworks for valuing the compensation for expropriated land: An analysis of whether national laws in 50 countries/regions across Asia, Africa, and Latin America comply with international standards on compensation valuation. Land, 6(2); 37.
- Tan, R. ve Heerink, N. 2017. Public and Self-Organized Land Readjustment in Rural China – A Comparison. Journal of Rural Studies, 53; 45–57. Web Sitesi: [https://doi.org/ 10.1016/j.jrurstud.2017.04.006](https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2017.04.006), Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Tan, R., Beckmann, V., Qu, F. ve Wu, C. 2012. Governing farmland conversion for urban development from the perspective of transaction cost economics. Urban Studies, 49(10); 2265-2283.
- Tanrıvermiş, H. 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları. SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- 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.
- Tanrıvermiş, H. 2019. Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinin Roller ve Gelişme Eğilimlerinin Değerlendirilmesi. Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2019a. The Impacts of Land Acquisition and Resettlement Activities of Infrastructure Investments on Natural and Cultural Heritages and Social and Economic Life: The case of Turkey (Chapter 7), In: Handbook of Contemporary Issues in Expropriation, Eds: Pliemmer and McCluskey, Routledge Taylor & Francis Group, 2019, Oxfordshire, UK, 118-157.

- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2019b. Legal and Institutional Fundaments of Expropriation and Compensation Issues in Turkey (Chapter 10), In: Handbook of Contemporary Issues in Expropriation, Eds: Pliemmer and McCluskey, Routledge Taylor & Francis Group, 2019, Oxfordshire, UK, 194-228.
- Tenga, R.W. ve Mramba, S.J., 2015. Tanzania LGAF Synthesis Report. World Bank. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/28512>, Erişim Tarihi: 31.12.2019.
- Thomas, D., Minett, J., Hopkins, S., Hamnett, S., Faludi, A., Barrell, D., ... & Barrell, D. 1983. Local Planning in England. Flexibility and Commitment in Planning: A Comparative Study of Local Planning and Development in the Netherlands and England, 232-238.
- Thuch, M. 2020. Kentsel Arazi Mülkiyeti ve Tasarruf Sistemlerinin Hanehalkının Gayrimenkul Yatırımlarına Etkisinin Değerlendirilmesi: Güney Sudan Juba Şehri Örneği, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Tiwari, P., Stillman, G.B., Yoshino, N. 2020. Equitable Land Use for Asian Infrastructure. Asian Development Bank Institute. <http://hdl.handle.net/11540/12914>.
- Toulmin, C. 2009. Securing land and property rights in sub-Saharan Africa: the role of local institutions. Land use policy, 26(1); 10-19.
- Turpie, J., Letley, G., Chyrstal, R., Corbella, S. ve Stretch, D. 2017. Promoting Green Urban Development in Africa: Enhancing the relationship between urbanization, environmental assets and ecosystem services. Part I: A spatial valuation of the natural and semi-natural open space areas in eThekweni Municipality. Tokai: Anchor Environmental Consultants.
- Tüdeş, T ve Bıyık, C. 1994. Kadastro Bilgisi. Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Trabzon.
- Tüdeş, T. 2019. İmar Planı Uygulamaları Kentsel Alan Düzenlemesi, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Yayını, Ankara.
- Türk, S. S. 2020. Land Readjustment Experience from Turkey's Perspective. ASCI Journal of Management, 49(2).
- Türk, S.S. 2007. An Analysis on The Efficient Applicability of the Land Readjustment (LR) Method in Türkiye. Habitat International. Web Sitesi: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2006.04.001>, Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Türk, S.S. 2008. An Examination for Efficient Applicability of The Land Readjustment Method at the International Context. Journal of Planning Literature, 22(3). Web Sitesi: <https://doi.org/10.1177/0885412207310283>, Erişim Tarihi: 10.12.2019.

- Türk, S.S. ve Korthals Altes, W.K. 2010. How suitable is LR for renewal of inner city areas? An analysis for Türkiye. *Cities*, 27(5); 326–336. Web Sitesi: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2010.03.010>, Erişim Tarihi: 10.12.2019.
- Türk, S.S. ve Korthals Altes, W.K. 2011. Potential application of land readjustment method in urban renewal: Analysis for Türkiye. *Journal of Urban Planning and Development*, 137(1); 7-19.
- Türk, S.S. 2005. Land readjustment: An examination of its application in Türkiye. *Cities*, 22(1); 29-42.
- Türk, Ş. Ş. 2004. The applicability of urban land acquisition methods for the provision of serviced residential land in the Turkish case. *International Development Planning Review*, 26(2), 141-167.
- Uisso, A. M., ve Tanrıvermiş, H. 2021. Driving factors and assessment of changes in the use of arable land in Tanzania. *Land Use Policy*, 104, 105359.
- Uisso, A.M. 2018. Tanzania’da Arazi Mülkiyeti, Kullanımı ve Arazi Geliştirme Çalışmalarının Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Uwayezu, E. ve De Vries, W.T. 2018. Indicators for measuring spatial justice and land tenure security for poor and low income urban dwellers. *Land*, 7(3); 84.
- Uwayezu, E. ve de Vries, W.T. 2019. Expropriation of real property in Kigali City: scoping the patterns of spatial justice. *Land*, 8(2); 23.
- Uwayezu, E. ve de Vries, W.T. 2020. Exploring the connection between spatial justice and land tenure security: insights from inclusive urban (re) development schemes in Recife, Brazil. *GeoJournal*, 1-22.
- Uzun, B. ve Simsek, N.C. 2018. Land readjustment for minimizing public expenditures on school lands: a case study of Türkiye. *Arabian Journal of Geosciences*, 11(10); 1-12.
- Van der Krabben, E. ve Halleux, J.M. 2011. Choosing the right land management strategy: innovations in land management tools. *Land management for urban dynamics. Innovative methods and practices in a changing Europe*, 47-56.
- Van der Krabben, E., Halleux, J.-M. 2011. Choosing the right land management strategy: innovations in land management tools. In: Tira, M., van der Krabben, E., Zanon, B. (Eds.), *Land Management for Urban Dynamics: Innovative Methods and Practices in a Changing Europe*. Maggiore Editore, Milan, 50–59.
- Van der Krabben, E.ve Jacobs, H. M. 2013. Public land development as a strategic tool for redevelopment: Reflections on the Dutch experience. *Land Use Policy*, 30(1); 774-783.

- Van der Krabben, E.ve Lenferink, S. 2018. The introduction of urban land readjustment legislation as an institutional innovation in Dutch land policy. *Habitat International*, 75; 114-121.
- Van der Krabben, E.V. ve Needham, B. 2008. Land readjustment for value capturing: a new planning tool for urban redevelopment. *Town Planning Review*, 79(6); 651-673.
- Van Dijk, T, Muñoz-Gielen, D. ve Groetelaers, D. A. 2007. Expanding cities: a grounded conceptual model that allows comparing systems of greenfield land development, *Town Planning Review*, 78, 279-310.
- Van Rij, E. ve Altes, W. K. 2010. Looking for the optimum relationship between spatial planning and land development. *The Town Planning Review*, 283-306.
- Van Staveren, I. 2012. An evolutionary efficiency alternative to the notion of Pareto efficiency. *Economic Thought*.
- Viitanen, K., Kakulu, I. 2008. Global Concerns in Compulsory Purchase and Compensation Processes, FIG Working Week Stockholm 14-19.6.2008, published on www.fig.net, Article of the month, February 2009, FIG.
- Voss, W., 2010. Compulsory Purchase in Poland, Norway and Germany-Part Germany. In FIG Congress “Facing the Challenges–Building the Capacity”. Sydney. Australia, April,11-16.
- Wallace, J.2010. Land Acquisition in Developing Economies International Federation of Surveyors Article of the Month – February 2010, FIG Congress in Sydney in April 2010.
- Wankogere, S.D. ve Alananga, S.S.2020. Factors Affecting Land Titling during Regularization of Informal Settlements in Dar es Salaam Tanzania. *International Journal of Real Estate Studies*, 14(2), 73-97.
- Watson, V. 2009. ‘The planned city sweeps the poor away...’: Urban planning and 21st-century urbanization. *Progress in planning*, 72(3), 151-193.
- Webster, C. ve Lai, L.W.C. 2003. *Property Rights, Planning, and Markets: Managing Spontaneous Cities*. Edward Elgar, Cheltenham.
- Wenban-Smith, H. 2015. Population Growth, Internal Migration and Urbanization in Tanzania, 1967-2012 Phase 2 (Final Report). IGC Working Paper C-40211-TZA-1, 2(September).<https://www.theigc.org/wpcontent/uploads/2015/09/Wenban-Smith-2015-Working-paper-1.pdf>, Erişim Tarihi: 10.12.2021.
- Williamson, O. E. 1975. *Markets and Hierarchies*. New York: Free Press.
- Williamson, O. E. 1995. Transaction-cost economics and organization theory, in O. E. Williamson (Ed.) *Organization Theory: From Chester Barnard to the Present and Beyond*, 207-256, New York: Oxford University Press.

- Williamson, O. E. 1985. *The Economic Institutions of Capitalism: Firms, Markets, Relational Contracting*. New York: Free Press.
- Williamson, O.E. 1999. Public and private bureaucracies: a transaction cost economics perspectives. *The Journal of Law, Economics, and Organization*, 15(1); 306-342.
- Worrall, L., Colenbrander, S., Palmer, I., Makene, F., Mushi, D., Mwijage, J., Martine, M. ve Godfrey, N., 2017. Better urban growth in Tanzania: Preliminary exploration of the opportunities and challenges. 39-45.
- Yau, Y. ve Cheng, C.Y. 2010. Applicability of land readjustment in urban regeneration in Hong Kong. *Journal of Urban Regeneration & Renewal*, 4(1); 19-32.
- Yılmaz, A. ve Demir, H. 2015. Evaluation of Turkish Land Readjustment, FIG Working Week 2015 From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World, Sofia, Bulgaria, 17-21 May 2015.
- Yılmaz, A., Çağdaş, V. ve Demir, H. 2015. An evaluation framework for land readjustment practices. *Land use policy*, 44; 153-168.
- Yin, R. 2009. *Case study research: design and methods* (4th Edition ed. Vol. 5). *Applied Social Research Methods Series*, Thousand Oaks, California: SAGE Inc.
- Yin, R. 2014. *Case study research: Design and methods* (5 ed.). Thousand Oaks, CA: Sage.
- Yin, R. K. 1994. *Case Study Design: Design and Methods*, 2nd ed. Sage Publication. Thousand Oaks.
- Yomralıoğlu, T. 1993. Chapter 2: Land Readjustment. *A Nominal Asset Value-Based Approach For Land Readjustment and Its Implementation Using GIS*, 12–52.
- Yomralıoğlu, T. ve Uzun, B. 1996. *Land Readjustment Implementations in Türkiye*.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R. ve Yıldırım, V. 2007. An Implementation of Nominal Asset Based Land Readjustment. *Proceedings of The FIG Working Week, Strategic Integration of Surveying Services*, 13–17.
- Yomralıoğlu, T., Tüdeş, T., Uzun, B. ve Eren, E. 1996. Land readjustment implementations in Türkiye. Paper presented at the XXIVth International Housing Congress, Ankara, Türkiye.
- Yomralıoğlu, T. ve Parker, D. 1993. A GIS-based land readjustment system for urban development. In *Proceedings of the 4th European Conference on geographical information system: EGIS '93 Conference*, Genoa, 29th March–1st April, EGIS Foundation, Utrecht, 1; 372-379.
- Yoshino, N., Paul, S., Sarma, V. ve Lakhia, S. 2018. Land acquisition and infrastructure development through land trust laws: A policy framework for Asia (No. 854). ADBI Working Paper.

- Yuen, S. 2014. China's new rural land reform? assessment and prospects. *China Perspectives*, 2014(2014/1), 61-65.
- Zakayo, E., Mhache, E. P. ve Wakuru, M. 2018. Land regularization and community development nexus in cities of sub-Saharan Africa: A critical review with urban growth and development perspectives. *International Journal of Scientific Research and Management*, 6(3), 1-12.
- Zhang, C., Sun, Z., Xing, Q., Sun, J., Xia, T. and Yu, H., 2021. Localizing indicators of SDG11 for an integrated assessment of urban sustainability—A case study of Hainan province. *Sustainability*, 13(19), 11092.
- Zhang, P., Yang, D., Qin, M. and Jing, W., 2020. Spatial heterogeneity analysis and driving forces exploring of built-up land development intensity in Chinese prefecture-level cities and implications for future Urban Land intensive use. *Land Use Policy*, 99, 104958.
- Zhou, X., Lu, X., Lian, H., Chen, Y. ve Wu, Y. 2017. Construction of a Spatial Planning system at city-level: Case study of “integration of multi-planning” in Yulin City, China. *Habitat International*, 65; 32-48.

EKLER

EK 1 Saha Çalışmasında Kullanılan Soru Formular-Türkçe

EK 2 Saha Çalışmasında Kullanılan Soru Formular-İngilizce

EK 3 Saha Çalışmasında Kullanılan Görüşme Sorular-İngilizce

EK 4 İstatiksel Testler ve Sonuçları



EK 1 Saha Çalışmasında Kullanılan Soru Formular-Türkçe

ARAZİ YENİDEN DÜZENLEMESİ UYGULAMALARINA YÖNELİK PAYDAŞ ANKET FORMU

Arazi Düzenlemesi (AD) veya Arazinin Yeniden Düzenlenmesi (AYD) tekniği, kentsel arazi (yeniden) gelişimi için gerek duyulan bir arazi toplleştirme tekniğidir. Arazi sahipleri, zorunlu satın alma gibi zorlayıcı geleneksel arazi edinme tekniklerinin aksine, arazilerinin bir kısmını sosyal altyapı hizmetleri veya kamusal alanlar için, yer değiştirmeden gönüllü olarak katkıda bulunabilirler. Araştırmanın temel amacı, AYD tekniğinin yaklaşımlarını geliştirmekte olan ülkelerdeki ihtiyaç sahibi kalabalık şehirlerde uygulanan mevcut modelleri incelemek ve geliştirmekte olan Afrika ülkelerinde uygulama olanaklarını Tanzanya örneği çerçevesinde değerlendirmektir. Bu anket; Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda "Geliştirmekte Olan Ülkelerde Kentsel Gelişme ve Dönüşüm İçin Arazi Düzenleme Modelleri: Tanzanya'da Arazi Düzenlemede Alternatif Modellerin Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi" başlıklı doktora tezi çalışması kapsamında alternatif bir arazi geliştirme tekniği olarak AYD tekniğinin uygulanabilirliği için bilimsel ve ampirik bir analiz yapmak, kentsel yerleşimlerde arazi geliştirme aktörlerinin deneyimlerinden bilgileri toplamayı amaçlamaktadır. Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz, sadece bu tezde kullanılacak, gizliliği korunacak ve başkaca bir amaç için kullanılmayacaktır. Değerlendirmede kişi ve kurum isimleri hiçbir surette belirtilmeyecektir. Anketimize ayıracağınız zaman, bütün sorulara eksiksiz vereceğiniz yanıtlar, konu ile ilgili son bölümde ileteceğiniz değerli görüş ve önerileriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

Amani Micheal Uisso

Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Genel bilgiler

- 1). Cinsiyetiniz: ☐ Kadın ☐ Erkek
- 2). Yaşınız: ☐ 18-24 ☐ 25-34 ☐ 35-44 ☐ 45-54 ☐ 55-64 ☐ 65 ve üzeri
- 3). Eğitim Durumunuz: ☐ Lise ☐ Önlisans ☐ Lisans ☐ Lisansüstü
☐ Diğer (Belirtiniz) : _____
- 4). En son mezun olduğunuz okul ve bölümü: _____
- 5). Mesleğiniz: _____
- 6). Ailenizin aylık ortalama geliri ne kadardır?
☐ 250.000 Tsh. ve altı ☐ 250.001 – 550.000 Tsh.
☐ 550,001 – 1,000.000 Tsh. ☐ 1.000.001 Tsh ve üstü
- 7). Siz dahil ailenizde kaç kişi yaşıyor?
☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ve üzeri
- 8). Şu anda ikamet ettiğiniz yerde ne kadar süre yaşıyorsunuz?
☐ Bir yıldan az ☐ 1-5 yıl arası
☐ 5-10 yıl arası ☐ 10 yıldan fazla
- 9). Kendi mülkiyetinizde araziniz var mı? ☐ Evet ☐ Hayır (Cevap hayırsa, I. Bölüme geçiniz)
- 10). Cevabınız "evet" ise sahip olduğunuz araziye nasıl edindiniz?
☐ Satın alma
☐ Kiralama
☐ Miras veya devir
☐ İmar ve ihya
☐ Diğer (Belirtiniz) _____

- 11). Üzerinde tasarrufta bulunduğunuz taşınmazdaki kullanım hakkınızın dayanağı nedir?
- ☐ Tapu ☐ Oturma izni belgesi
☐ Teklif mektubu ☐ Kira sözleşmesi
☐ Diğer (Belirtiniz) _____

1.BÖLÜM: Finansal Bağımsızlık, Arazi Geliştirme ve Arazi Ediniminin İncelenmesi

1. Kentsel alanların yakınında gerçekleşen arazi edinimi ve arazi geliştirme uygulamalarına bağlı olarak bölgedeki arazilere yoğun talep olması, araziniz ile ilgili olarak kendinizi güvensiz hissetmenize neden oluyor mu?

☐ Evet ☐ Hayır (Cevap hayırsa, 3. soruya geçiniz)

2. Cevabınız “evet” ise, güvensiz hissetme durumunuzu veya güvensizlik düzeyinizi belirtiniz.

- ☐ Kesinlikle güvensiz hissediyorum
☐ Güvensiz hissediyorum
☐ Nötr (Ne güvenli ne de güvensiz hissediyorum)
☐ Güvensizlik hissetmiyorum.
☐ Kesinlikle güvensizlik hissetmiyorum.

3. Araziniz kentsel gelişme için zorunlu olarak satın alındıktan sonra herhangi bir zorunlu tahliye veya yeniden yerleşim sorunu yaşadınız mı?

☐ Evet ☐ Hayır (Cevap hayırsa, 5. soruya geçiniz)

4. Cevabınız “evet” ise, arazi edinimi veya zorunlu satın alma yoluyla kentsel gelişme sonrasında karşılaştığınız herhangi bir kayıp oldu mu?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

5. Arazinizin kentsel arazi geliştirme ve planlama çalışmaları için zorunlu satın alınması veya kamulaştırılması sonucunda arazinizi devretmek ve başka yere taşınmanız gerektiği fikrine katılır mısınız?

- ☐ Tamamen katılıyorum
☐ Kısmen katılıyorum
☐ Önce şikâyet ettim, ama sonra ikna oldum
☐ Şikâyet ettim, ama ayrılmak zorunda kaldım
☐ Diğer (Belirtiniz) _____

6. Arazinizin zorunlu satın alınması veya kamulaştırılması gerektiğine ilişkin kamu kurumlarının kararları ve politikalarına katılımınızı etkileyen aşağıdaki etmenlere katılım durumunuzu belirtiniz.

Lütfen görüşlerinizi en iyi şekilde ifade ettiğini düşündüğünüz her bir ifadenin yanında ayrılan kutucuğu işaretleyiniz. (1-Kesinlikle katılıyorum; 2-Katılıyorum; 3- Ne katılıyorum ne katılmıyorum; 4-Katılmıyorum; 5-Kesinlikle katılmıyorum)	1	2	3	4	5
Başka ya da alternatif arazilere sahip olamama korkusu					
Yer değiştirme korkusu ve olumsuz yeniden yerleştirme uygulamaları					
Şeffaflık, katılımı eksikliği ve kapsayıcılık olmaması					
Hatalı değerlendirme prosedürleri					
Düşük tazminat ödenmesi					
Tazminat ödemelerinde gecikme yaşanması					
Ekonomik faaliyetlerin kayıp olması					
Sosyal yardımların yitirilmesi					
Tesise/araziye duygusal bağlılık					
Yapılan arazi ediniminde kamusal amaçların olmaması					
Uygulamalarda yasallara bağlı kalınmaması					
Diğer (Belirtiniz)					

7. Arazinizin zorunlu satın alma/kamulaştırma yoluyla elden çıkması sonrası yaşadığınızda önceki dönemde nasıl bir değişim oldu?

- ☐ Eskisinden daha iyi
☐ Hemen hemen aynı/değişmedi
☐ Eskisinden daha kötü
☐ Fikrim yok

8. Arazinizin zorunlu satın alma/kamulaştırma yoluyla elden çıkması sonrası ödenen tazminat miktarından memnun kaldınız mı?

- ☐ Çok Memnunum
☐ Memnunum
☐ Tarafsız/Kararsız
☐ Memnun değilim
☐ Hiç memnun değilim

9. Alınan tazminat miktarı, arazinin gerçek piyasa değerine eşit miydi?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

10. Kamulaştırmada ödenmesi gereken tazminat tutarı size göre nasıl hesaplanmalıdır?

- ☐ Karşılaştırmalı satış analizi yöntemi
☐ Maliyet yöntemi
☐ Geliştirme yöntemi
☐ Gelir yöntemi
☐ Diğer (Belirtiniz) _____

11. Aldığınız tazminatla alternatif bir arsa satın alma imkanı bulabildiniz mi?

- ☐ Aynı bölgede alternatif bir arazi satın alabildim
☐ Başka bir arazi satın almak için yetersizdi
☐ Farklı bir bölgede bir arazi satın aldım ve taşındım
☐ Diğer (Belirtiniz) _____

12. Zorunlu arazi ediniminin olması halinde, en iyi tazminat ödeme şekli olarak aşağıdakilerden hangisini tercih edersiniz?

- ☐ Nakit
☐ Başka bir bölgede aynı miktarda başka bir arazi
☐ Başka bir bölgede aynı değerde başka bir arazi
☐ Arazi yerinde kalmak şartıyla arazinin belli bir yüzdesinin verilmesi
☐ Diğer (Belirtiniz) _____

13. Zorunlu edinim yoluyla arazi edinimi ve imarı planlarının yürütülmesinde kamu kurumlarının ne gibi sınırlamalarla karşı karşıya kaldığını düşünüyorsunuz? **(Birden fazla seçenek işaretlenebilir)**

- ☐ Yetersiz fonlar / finansal kısıtlamalar
☐ Mahkeme kararları
☐ Arazi sahiplerinin arazi transferinden kaçınmaları, bekletmeleri
☐ Bütçe açıkları
☐ Projeden etkilenen kişilerin yetersiz katılımı
☐ Arazi fiyatlarının yüksekliği
☐ Diğer (Belirtiniz) _____

14. Sosyal altyapı ve diğer kamu hizmetleri için arazinizin bir kısmı ile katkıda bulunmayı ve yeniden tahsis edilmeden aynı arazide kalmayı kabul eder misiniz?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

15. Arazi yeniden düzenlemesi modelinin, arazi geliştirme ve sosyal altyapı hizmetlerinin kullanılabilirliğini, geleneksel yaklaşımlara (Zorunlu satın alma veya kamulaştırma) kıyasla daha umut verici buluyor musunuz?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

16. Arazinin sosyal altyapıya katkısı konusunda mutabık kalınırsa, tüm araziyi kaybetmek yerine ne kadar araziyle katkıda bulunmayı tercih edersiniz?

- ☐ %30'dan az
☐ %30-%40 arasında
☐ % 40'tan fazla
☐ Yasal şartnamelerle tanımlanabildiği gibi
☐ Topluluk anlaşmaları ile kararlaştırıldığı gibi.

II. BÖLÜM: Arazi Edinimi Katılımcılık ve Kapsayıcılık, Maliyet Karşılama/ Kendi Kendine Finansman ve Arazi Geliştirme

1. Bir arazi sahibi olarak, arazi edinimi ve kentsel arazi gelişiminin tüm süreçlerine /aşamalarına dahil olmak ve katılmak ister misiniz?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

2. Arazi edinme sürecine, arazi sahipleri veya diğer proje aktörlerinin dahil olması veya katılması mümkün müdür?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

3. Kamu kurumlarının projeleri ve politikalarından etkilenen kişilerin, zorunlu satın alma yoluyla arazi edinimi ve arazi geliştirme sürecinin hangi aşamalarında tam olarak yer almaları veya katılmaları gerektiğini düşünüyorsunuz?

Lütfen görüşlerinizi en iyi şekilde ifade ettiğini düşündüğünüz her bir ifadenin yanında ayrılan kutucuğu işaretleyiniz. (1-Kesinlikle katılıyorum; 2-Katılıyorum; 3- Ne katılıyorum ne katılmıyorum; 4-Katılmıyorum; 5-Kesinlikle katılmıyorum)	1	2	3	4	5
1.Arazi üzerindeki bina, ağaç ve diğer varlıkların tanımlanması					
2.Değerleme süreci					
3.Tanıtım					
4.Tazminat ödenmesi					
5.Planlama süreci					
6.Satın alma					
7.Temyiz ve tahkim					
8.Yeniden yerleşim					

4. Gelişmekte olan ülke şehirlerinin çoğunda gecekondulu/plansız yerleşimlerin yaygın olmasının nedenlerinin aşağıdakilerden hangisi/hangileri olabileceğini düşünüyorsunuz? **(Birden fazla seçenek işaretlenebilir)**

- ☐ Arazi geliştirme için finansal kapasite eksikliği
☐ Yüksek nüfus artışı
☐ Geleneksel kentsel arazi geliştirme politikaları
☐ Yetersiz arazi dağıtımı ve arazi geliştirme politikaları
☐ Yetiştirilmiş uzman ve bu konudaki bilgi/tecrübe eksikliği
☐ Diğer (Belirtiniz) _____

5. Arazi edinimi ve arazi geliştirmede, kamu kurumları için maliyet etkin ve katılımcı olan yeni yaklaşım(lar)ın benimsenmesi gerektiğine katılıyor musunuz?

- ☐ Kesinlikle katılıyorum
☐ Katılıyorum
☐ Ne katılıyorum ne katılmıyorum
☐ Katılmıyorum
☐ Kesinlikle katılmıyorum

6. Ülkede, kentsel arazi tedariki ve sosyal altyapı hizmetlerinde problemler yaşanırken, diğer gelişmekte olan ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanan arazi yeniden düzenleme gibi arazi toplulaştırma ve imar tekniklerinin neden benimsemediğini düşünüyorsunuz? **(Birden fazla seçenek işaretlenebilir)**

- ☐ Uzmanlık eksikliği
☐ Alan hakkında farkındalık ve bilgi eksikliği
☐ Alanda araştırma eksikliği
☐ Politika ve yasal yönerge eksikliği
☐ Siyasi irade eksikliği
☐ Diğer (Belirtiniz) _____

7. Aşağıdaki seçilmiş önermelere katılım durumunuzu belirtiniz (**1: Kesinlikle Katılıyorum, 2: Katılıyorum, 3: Ne katılıyorum/ne katılmıyorum (fikrim yok), 4: Katılmıyorum, 5: Kesinlikle Katılmıyorum**)

Seçilmiş Önermeler	1	2	3	4	5
Taşınmazı kamulaştırılan arazi sahipleri, kendilerine tahsis edilen araziler için tazminat yerine yeni arazi ve/veya nakit para arasında seçim yapabilmelidir					
Nüfus artışı ve kentleşme hızı ile birlikte kentsel gelişme ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla arazi edinimi için zorunlu satın alma'nın yeterli olduğunu düşünüyorum					
Zorunlu satın alma kapsamında arazi edinimi arazi anlaşmazlıklarına neden olmaktadır					
Yerel yönetim ve diğer yetkililer, arazi edinimi ve arazi geliştirme yaklaşımı olarak zorunlu satın alma yöntemini kullanmak için yeterli mali kaynağa sahiptir					
Zorunlu satın alma kapsamında arazi edinimi sürecinde yeterli katılım ve kapsayıcılık vardır					
Zorunlu satın alma ve diğer arazi edinme prosedürlerinin planlama, katılım, değerlendirme ve tazminat ödemesi açısından şeffaf olduğunu düşünüyorum					
Tanzanya'da arazi geliştirme veya kentsel dönüşüm kapsamında arazi ediniminde arazi yeniden düzenleme tekniği, tek başına veya geleneksel arazi edinim teknikleriyle birlikte kullanılmalıdır					
Kentsel arazi geliştirme ve arazi ediniminde zorunlu satın alma için kullanılan bütçe yükünün azaltılması, maliyet geri kazanımı ve kendi kendini finanse eden yaklaşımlarının uygulanmasıyla sağlanabilir					
Toplumda özellikle arazi geliştirmede devlet müdahalesinin daha az olduğu, zorlayıcı yöntemlere (zorunlu satın alma/kamulaştırma) arazi sahibi/sahiplerinin karar alma sürecine katılmasını da sağlayan hibrit uygulamalar daha kabul edilebilirdir					
Kentsel gelişmede, zorunlu satın alma ve arazi yeniden düzenleme tekniği bütünleştirilerek kullanılabilir					
Zorunlu arazi edinimi sadece devlet projelerinde, diğer yöntemler başarısız olduğunda son seçenek olarak kullanılmalıdır					
Kayıt dışı yerleşim için arazilerin düzenli hale getirilmesi gibi tepkisel eylemler, uzun vadeli kentsel arazi gelişimi ve dönüşümü için sürdürülebilir					
Geleneksel arazi geliştirme araçlarının (zorunlu satın alma/kamulaştırma vb.) kullanılması diğer bölgelerde gayri resmi yerleşime neden olmaktadır					
Kentsel arazi varlığı ve sosyal altyapı hizmetlerinin eksikliği ya da yetersiz olmasının diğer nedenlerin yanı sıra arazi dağıtım sistemlerinin bir sonucu olduğu düşünülmektedir					

III. BÖLÜM: Görüş Sorular

1. Gelişmekte olan şehirlerin çoğunda hakim olan ve kentsel alanlarda yaşanan kayıt dışı yerleşimlerin yayılmasını önlemek için hangi önlemler uygulanabilir? Lütfen belirtiniz :

2. Tecrübelerinize göre, arazi sahiplerinin zorunlu satın alma sürecine tepkilerini nasıl değerlendirirsiniz.

- ☐ Çok güçlü tepki verirler
☐ Tepki gösterirler
☐ Nötr (Olumlu ve/veya olumsuz tepki vermezler)
☐ Tepki vermezler
☐ Hiç tepki göstermezler

3. Zorunlu arazi edinimi uygulamalarında, arazi sahiplerinden gelen tepki ve direniş yaygın bir olgu (fenomen) mudur?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

4. Arazi maliklerinin tepkileri ve direnişleri kamu projelerinde duraklama ve gecikmeye sebep oluyor mu?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

5. Kamulaştırma veya arazi edinimini gerektiren herhangi bir arazi geliştirme projesine katılımdan arazi sahiplerini neler vazgeçirebilir?

6. Arazi edinimi için uygun görünen modellerin, kentsel arazi geliştirme ve dönüşümde sürdürülebilir ve etkili olması için neler yapılmalıdır?

7. Arazi edinimi, geliştirme ve teslim sisteminde kanuna aykırı ve bazen arazi teslimi ve arazi piyasasını tehdit eden arazi spekülasyonu oluşma eğilimi olduğunu düşünüyor musunuz?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

8. Cevabınız evet ise, arazi spekülasyonu oluşturma eğilimini kontrol altına almak için hangi önlemler alınabilir? Lütfen belirtiniz :

9. Tanzanya'nın arazi geliştirme ve arazi edinim süreçlerine uygulanabilir arazi geliştirme finansman modelinin neler olabileceğini düşünüyorsunuz?

10. Özellikle sosyal altyapı hizmetlerinin yürütülebilmesi için ihtiyaç duyulan arazinin ediniminde yetersiz kamu fonları ile karşı karşıya kalındığında yerel yönetim organları tarafından hangi önlemler alınmaktadır? Lütfen belirtiniz:

11. Arazi gelişiminin gerçekleştirilmesinde arazi edinimi ve zorunlu satın alımdan sorumlu yerel yönetim veya diğer idari makamlar fonun hangi kaynaklarına/kaynaklarına güvenmektedir?

(Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Bankalardan alınan krediler
☐ Ortak girişim
☐ Merkezi veya yerel yönetim hibeleri
☐ Uluslararası kuruluşlardan veya kalkınma için bağış fonlarından alınan hibeler
☐ Diğer (Belirtiniz) _____

12. Daha iyi sonuçlara ulaşabilmek için arazi edinimi ve zorunlu satın alma uygulamalarında aşağıdaki alanlarda düzenleme yapılması gerektiğine katılıyor musunuz?

Lütfen görüşlerinizi en iyi şekilde ifade ettiğini düşündüğünüz her bir ifadenin yanında ayrılan kutucuğu işaretleyiniz. (1-Kesinlikle katılıyorum; 2-Katılıyorum; 3- Ne katılıyorum ne katılmıyorum; 4-Katılmıyorum; 5-Kesinlikle katılmıyorum)		1	2	3	4	5
1	Planlama					
2	Katılım, şeffaflık ve kapsayıcılık					
3	Değerleme süreci ve taleplerin sunulması					
4	Tazminat ödenmesi ve tazminat bütçesi					
5	Satın alma					
6	Temyiz ve tahkim					
7	Yeniden yerleşim					

13. Varsa araştırma konuları ve genel olarak kentsel yerleşimler, imar ve planlama, arazi geliştirme ve konut sorunları ile ilgili olarak eklemek istediğiniz başkaca hususları belirtiniz:

Bu araştırmanın bir parçası olduğunuz ve değerli katkılarınız için teşekkür ederiz.

EK 2 Saha Çalışmasında Kullanılan Soru Formular-İngilizce

QUESTIONNAIRE FOR LAND READJUSTMENT

*The land Readjustment (LR) technique is a land assembly technique for urban land (re)development whereby landowners voluntarily contribute some percentage of their land for infrastructure social services or public spaces, without being relocated, unlike coercive conventional land acquisition techniques like compulsory purchase. The main aim of the research is to transfer the approaches of the LR technique to the existing models applied in needy populous cities in developing countries. As such, this questionnaire seeks to gather information and experiences from the land development actors involved in the process of land acquisition for development, for purposes of conducting a scientific and empirical analysis for the viability of the LR technique as an alternative land development technique. **This questionnaire is only for academic purposes, all measures to observe confidentiality and security will be observed and highly taken into consideration.***

General information

1. Gender: ☐ Male ☐ Female
2. Age _____
3. Your level of education:
☐ Primary School ☐ Secondary School ☐ College
☐ Undergraduate Degree ☐ Graduate Degree (Masters/Ph.D.)
4. Graduated University and department name: _____
5. Profession / Occupation/Economic activity: _____
6. Level of income
☐ Tsh. 250,000 and below ☐ Tsh. 250,001-550,000
☐ Tsh. 550,001-1,000,000 ☐ More than Tsh. 1,000,001
7. Number of household sizes:
☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 and above
8. For how long have you stayed in the place you currently reside?
☐ Less than one year ☐ Between 1-5 Years
☐ Between 5-10 Years ☐ More than 10 Years
9. Do you own land?
☐ Yes ☐ No (If the answer is **No** move to Section I)
10. If 'Yes' how did you acquire/own the land you possess?
☐ Transfer or purchase
☐ Leasing or contract
☐ Bequeathing /inheritance
☐ Self-possession
☐ Other, please specify _____
11. What type of evidence do you have for the property you own?
☐ Certificate of occupancy ☐ Residential license
☐ Letter of Offer ☐ Contract paper
☐ Other, please specify _____

SECTION I: Examining the financial independence, land development, and land acquisition

1. Do you feel insecure about your land due to the high demand for land and land development practices taking place near urban areas or adjacent village lands?

☐ Yes ☐ No (If the answer is **No** move to *Question 3*)

2. If the answer is “Yes”, specify your feelings

- ☐ I Feel secured
☐ Slightly insecure
☐ Very Insecure
☐ I don't know

3. Did you experience any kind of forced eviction or re-settlement after your land was compulsorily acquired for urban development?

☐ Yes ☐ No (If the answer is **No** move to *Question 5*)

4. Is there any loss that you encountered following the land acquisition or urban development through compulsory purchase?

☐ Yes ☐ No ☐ I have no idea

5. Are you willing to release your land through compulsory purchase and be relocated it to allow urban land development and planning?

- ☐ Fully agree
☐ Partly agree
☐ First complained but was later convinced
☐ Complained but was forced to leave
☐ Other, please specify _____

6. What are the factors that would discourage you from letting your land be acquired through compulsory purchase?

(1-Strongly agree; 2-Agree; 3-Neutral; 4-Disagree; 5-Strongly disagree)	1	2	3	4	5
Fear of getting other/alternative land					
Lack of transparency participation and inclusive					
Low amount of compensation					
Losing economic activities and social benefits					
Fear of being relocated and unfavorable resettlement practices					
Improper valuation procedures					
Delay in compensation payments					
Emotional attachment to the property					
Not public purposes					
Non-adherence to the law					

Other, please specify _____

7. When/If your land was compulsorily acquired; “How would you compare life before and after the land acquisition?”

- ☐ Better than before
☐ Just about the same
☐ Worse than before
☐ Moderate
☐ Neutral

8. Were you satisfied with the amount of compensation received (by you or others) following the urban land development?

- ☐ Very Satisfied
☐ Satisfied
☐ Neutral
☐ Dissatisfied
☐ Very Dissatisfied

9. Was the compensation paid/received equivalent to the actual market value of the land?

- ☐ Yes ☐ No ☐ I have no idea

10. How can you suggest a method(s) for determining the amount of compensation to be paid?

- ☐ Comparative sales approach
☐ Cost method
☐ Profit method
☐ Residential or development method
☐ Income method
☐ Other, please specify _____

11. After your land had been acquired for urban land development and other social infrastructure services; were you able to purchase an alternative plot of land with the compensation received?

- ☐ I was able to purchase alternative land in the same area
☐ I couldn't be able to purchase another land
☐ I received an alternative land and relocated
☐ Other, please specify _____

12. In the case of land acquisition, which would you prefer to be the best mode of compensation?

- ☐ Land-to-cash compensation
☐ Land to the same amount of land in the other area
☐ Land to some percentage of well-serviced land within the same area
☐ Other, please specify _____

13. What limitations are faced by public institutions in executing land acquisition and development plans through compulsory land acquisition? (**You can choose more than one answer**)

- ☐ Inadequate funds or financial constraints
☐ Court injunctions
☐ Smooth land transfer and holdouts from landowners
☐ Budgetary deficits
☐ Poor participation and involvement of Project Affected People (PAPs)
☐ Obtaining cheap land for development
☐ Other, please specify _____

14. Will you agree to contribute some amount of your land for social infrastructure and other public services and remain in the same area of land without being reallocated?

- ☐ Yes ☐ No ☐ I have no idea

15. Is the LR model sound more promising in land development and availability of social infrastructure services compared to conventional approaches (Compulsory purchase or expropriation)?

- ☐ Yes ☐ No ☐ I have no idea

Other, please specify: _____

16. If you agree on the contribution of land for social infrastructure land development; How much land would you contribute rather than losing the entire land?

- ☐ Less than 30%
☐ More than 40%
☐ As it has been identified by legal specifications
☐ As it has been agreed through community agreements

SECTION II: Participatory and Inclusiveness, Cost Recovery/ Self-financing and Land Development

1. As a landowner, do you like to be involved and participate in all processes/stages of land acquisition and urban land development? ☐ Yes ☐ No

2. Does the land acquisition process provide any room for landowners or other project actors to be involved and participate? ☐ Yes ☐ No

3. In which stage of land acquisition and land development do you think project-affected people are fully involved or participate in the process of land acquisition through compulsory purchase?

<i>(1-Strongly agree; 2-Agree; 3-Neutral; 4-Disagree; 5-Strongly disagree)</i>	1	2	3	4	5
1. Identification of land, buildings, trees, and other assets					
2. Valuation process					
3. Publicity					
4. Payment of compensation process					
5. Planning process					
6. Possession					
7. Appeals and arbitration					
8. Restitution or resettlement process					

4. Why do you think there is a lot of unplanned settlement in most of the cities of developing countries?

(You can respond to more than one answer)

- ☐ Lack of financial capacities for land development
☐ High population growth and the need for serviced plots
☐ Conventional urban land development policies
☐ Poor land delivery and land development policies
☐ Lack of expertise
☐ Other, please specify_____

5. Do you agree that there is a need to adopt a new approach(es) that are cost-effective to the government and participatory in land acquisition and land development?

- ☐ Strongly agree
☐ Agree
☐ Neither agree nor disagree
☐ Disagree
☐ Strongly disagree

6. Why didn't the government adopt land assembly techniques such as LR that are successful in other developing countries amid a shortage of urban land supply and social infrastructure lands services? *(You can respond to more than one answer)*

- ☐ Lack of expertise in the area
☐ Lack of awareness and knowledge of the area
☐ Lack of research on the area
☐ Lack of policy and legal directions
☐ Lack of political will
☐ Other, please specify_____

7. Indicate your level of agreement with the following statement(s) within the scale of (1: **Strongly agree**, 2: **Agree**, 3: **Neither agree/disagree**, 4: **Disagree**, 5: **Strongly Disagree**)

Do you agree with the following Statements:	1	2	3	4	5
"Landowners whose properties were expropriated can choose between land and/or money as compensation for their appropriated land?"					
"With the population increase and urbanization pace, do you think that compulsory purchase for land acquisition is sufficient for the urban development needs?"					
"Land acquisition under compulsory purchase has contributed to land conflicts or is the source of land disputes"					
"Local government and other authorities have enough financial resources to rely on compulsory purchase as an approach for land acquisition and land development"					
"There is enough participation and inclusiveness during the land acquisition process under the compulsory purchase"					
"Compulsory purchase and other land acquisition procedures are transparent in terms of planning, participation, valuation, and payment of compensation?"					
"LR technique alone or consolidated with conventional land acquisition techniques can leverage the urban land development and transformation in Tanzania"					
"Urban land development can be achieved by implementing cost recovery and self-financing approaches which reduce budgetary burdens used for compulsory purchase in land acquisition"					
"If state intervention in society especially in land development is less acceptable, hybrid measures which combine coercion (compulsory purchase) with the opportunity for the landowner(s) to participate in decision making become more acceptable"					
"Compulsory purchase can leverage urban land development when integrating it with LR technique"					
"Compulsory land acquisition should only be used in special government projects as the last option or last resort when other methods fail?"					
"Reactive actions such as land regularisation for informal settlement is sustainable for the long-term urban land development and transformation"					
"Conventional land development tools (compulsory purchase/ eminent domain/expropriation etc.) can be the cause, among the other reasons, of informal settlement?"					
"Lack or ineffective supply of urban land plots and social infrastructure services is the result of land delivery systems among other reasons?"					

SECTION III: Miscellaneous and Other Opinion Questions

1. Which measures have been implemented to prevent the spread of un-serviced plots and informal settlements which prevail in most of the developing cities and are experienced in urban peri-urban areas? Please specify:

2. In your experience, how do you assess the reactions of landowners to the compulsory purchase process?

- ☐ They react positively
☐ They react negatively
☐ Neutral (They do not react positively and/or negatively)
☐ They don't react

3. Is holdouts and resistance from landowners a common phenomenon when exercising compulsory land acquisition?

- ☐ Yes
 ☐ No
 ☐ I have no idea

4. Do the reactions and holdouts of landowners affects project development and cause some delays in land development projects?

- ☐ Yes
 ☐ No
 ☐ I have no idea

5. What can discourage landowners from participating in any land development project that requires expropriation or land acquisition?

6. Which models seem to be appropriate for sustainable land acquisition and effective for urban land development or transformation?

7. Do you think there is a tendency for land speculation in the land acquisition and development process which is illegal and sometimes threatens land delivery and the land market?

☐ Yes ☐ No ☐ I have no idea

8. If YES, which measures should be taken to control the land speculation problem? Please specify:

9. Is there any kind of land development finance model applicable to Tanzania's land development and land acquisition processes? Please specify:

10. Which measures have been adopted by the local government especially when faced with inadequate public funds for land acquisition for social infrastructure provision? Please specify:

11. What source(s) of the fund are relied on by the local government or other governing authorities responsible for land acquisition and compulsory purchase in effecting land development? **You can respond to more than one answer.**

- ☐ Loans from banks
☐ Joint venture
☐ Grants from the central or local government
☐ Grants from the international organization (s) or donor funds for development
☐ Other, please specify _____

12. Which of the areas below need improvement for land acquisition and compulsory purchase implementation to bring better results?

(1-Strongly agree; 2-Agree; 3-Neutral; 4-Disagree; 5-Strongly disagree)		1	2	3	4	5
1	Physical verification and identification of property(ies)					
2	Planning					
3	Participation, transparency, and inclusivity					
4	Valuation and physical verification					
5	Payment of compensation and budgeting					
6	Possession					
7	Appeals and arbitration					
8	Restitution or resettlement					

13. If you have any other opinions regarding urban settlements, zoning and planning, land development and housing, please specify: -

Thank you for being part of this research and your valuable contributions

EK 3 Saha Çalışmasında Kullanılan Görüşme Sorular-İngilizce

Land Readjustment modal for urban land development and transformation in developing countries: *Evaluation of applicability of alternative models in land development.*

1. Do you regard compulsory purchase as a sustainable approach for urban land supply and infrastructure services?
2. Compulsory purchase cannot be avoided especially in big projects, which areas do you think should be improved
3. Do you think budgetary/financial disbursements for urban land development are sufficient for urban land development especially when it comes to land acquisition through compulsory purchase
4. What should be done at least to reduce the compulsory purchase aftermath in the context of Tanzania
5. We had been seeing several compensation projects and displacement of project-affected people (PAPs), does the government provide well-planned settlements for the PAPs after relocation?
6. Are landowners and property owners are voluntarily release their land and do they have positive opinions about the compulsory purchase as a tool for land development?
7. Do you think opting for cost-effective/self-financing and participatory approaches can leverage the urban land development
8. What's your take or opinion about the Land Readjustment approach as a self-financing and cost-effective approach in urban land development especially in the context of Tanzania where the government does not have sufficient funds to finance land development?
9. Why we didn't adopt the Land Readjustment approach despite its positive results in many developed and developing countries
 - Do we need an integrated approach to land development in Tanzania
10. From a planning perspective do you think the Land Readjustment model can be more promising compared to the compulsory purchase
11. Does the cost of land acquisition exceed the cost of investment or provision of public services?
12. Why there is a failure of satellite cities development and its implementation: the case of KDA and Luguruni

EK 4 İstatiksel Testler ve Sonuçları

Correlation analysis

		Correlations				
		Landownership	AV_PST	AV_DSC	AV_APT	AV_ULD
Landownership	Pearson Correlation	1				
	Sig. (2-tailed)					
	N	246				
AV_PST	Pearson Correlation	-.042	1			
	Sig. (2-tailed)	.515				
	N	246	246			
AV_DSC	Pearson Correlation	.146*	.117	1		
	Sig. (2-tailed)	.022	.068			
	N	246	246	246		
AV_APT	Pearson Correlation	-.221**	.273**	.227**	1	
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000		
	N	246	246	246	246	
AV_ULD	Pearson Correlation	-.047	.395**	.284**	.468**	1
	Sig. (2-tailed)	.466	.000	.000	.000	
	N	246	246	246	246	246
*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).						
**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).						

		Correlations				
		Gender	AV_PST	AV_DSC	AV_APT	AV_ULD
Gender	Pearson Correlation	1				
	Sig. (2-tailed)					
	N	246				
AV_PST	Pearson Correlation	.037	1			
	Sig. (2-tailed)	.565				
	N	246	246			
AV_DSC	Pearson Correlation	-.194**	.117	1		
	Sig. (2-tailed)	.002	.068			
	N	246	246	246		
AV_APT	Pearson Correlation	.067	.273**	.227**	1	
	Sig. (2-tailed)	.298	.000	.000		
	N	246	246	246	246	
AV_ULD	Pearson Correlation	-.059	.395**	.284**	.468**	1
	Sig. (2-tailed)	.354	.000	.000	.000	
	N	246	246	246	246	246
**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).						

Correlations						
		age	AV_PST	AV_DSC	AV_APT	AV_ULD
age	Pearson Correlation	1				
	Sig. (2-tailed)					
	N	246				
AV_PST	Pearson Correlation	-.077	1			
	Sig. (2-tailed)	.227				
	N	246	246			
AV_DSC	Pearson Correlation	-.175**	.117	1		
	Sig. (2-tailed)	.006	.068			
	N	246	246	246		
AV_APT	Pearson Correlation	.029	.273**	.227**	1	
	Sig. (2-tailed)	.653	.000	.000		
	N	246	246	246	246	
AV_ULD	Pearson Correlation	.016	.395**	.284**	.468**	1
	Sig. (2-tailed)	.800	.000	.000	.000	
	N	246	246	246	246	246

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Correlations						
		age (combined)	AV_PST	AV_DSC	AV_APT	AV_ULD
Age (combined)	Pearson Correlation	1				
	Sig. (2-tailed)					
	N	246				
AV_PST	Pearson Correlation	-.089	1			
	Sig. (2-tailed)	.164				
	N	246	246			
AV_DSC	Pearson Correlation	-.202**	.117	1		
	Sig. (2-tailed)	.001	.068			
	N	246	246	246		
AV_APT	Pearson Correlation	.039	.273**	.227**	1	
	Sig. (2-tailed)	.543	.000	.000		
	N	246	246	246	246	
AV_ULD	Pearson Correlation	.013	.395**	.284**	.468**	1
	Sig. (2-tailed)	.841	.000	.000	.000	
	N	246	246	246	246	246

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Correlations						
		Evidence of Land Ownership	AV_PST	AV_DSC	AV_APT	AV_ULD
Evidence of Land Ownership	Pearson Correlation	1				
	Sig. (2-tailed)					
	N	246				
AV_PST	Pearson Correlation	.231**	1			
	Sig. (2-tailed)	.000				
	N	246	246			
AV_DSC	Pearson Correlation	.000	.117	1		
	Sig. (2-tailed)	.995	.068			
	N	246	246	246		
AV_APT	Pearson Correlation	.113	.273**	.227**	1	
	Sig. (2-tailed)	.076	.000	.000		
	N	246	246	246	246	
AV_ULD	Pearson Correlation	.064	.395**	.284**	.468**	1
	Sig. (2-tailed)	.318	.000	.000	.000	
	N	246	246	246	246	246
**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).						

Independent t-Test and ANOVA test

Independent T-Test Result

	Land ownership	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
AV_PST	Yes	208	3.5282	.76930	.05334
	No	38	3.4408	.71112	.11536
AV_DSC	Yes	208	3.6673	.76062	.05274
	No	38	3.9737	.72286	.11726
AV_APT	Yes	208	3.8635	.66362	.04601
	No	38	3.4316	.83637	.13568
AV_ULD	Yes	208	3.3467	.64632	.04481
	No	38	3.2632	.66387	.10769

Land ownership

Independent Samples Test										
		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means						
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
									Lower	Upper
AV_PST	Equal variances assumed	.097	.756	.652	244	.515	.08746	.13421	-.17691	.35182
	Equal variances not assumed			.688	54.071	.494	.08746	.12709	-.16734	.34226
AV_DSC	Equal variances assumed	.031	.859	-2.300	244	.022	-.30638	.13320	-.56874	-.04401
	Equal variances not assumed			-2.383	53.094	.021	-.30638	.12858	-.56426	-.04849
AV_APT	Equal variances assumed	4.481	.035	3.535	244	.000	.43188	.12219	.19121	.67256
	Equal variances not assumed			3.015	45.892	.004	.43188	.14327	.14348	.72028
AV_ULD	Equal variances assumed	.233	.630	.730	244	.466	.08353	.11450	-.14200	.30906
	Equal variances not assumed			.716	50.652	.477	.08353	.11665	-.15069	.31775

Gender

Independent Samples Test					
	Gender	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
AV_PST	Female	123	3.4868	.81621	.07359
	Male	123	3.5427	.70126	.06323
AV_DSC	Female	123	3.8618	.67478	.06084
	Male	123	3.5675	.81598	.07357
AV_APT	Female	123	3.7496	.76377	.06887
	Male	123	3.8439	.64860	.05848
AV_ULD	Female	123	3.3722	.72832	.06567
	Male	123	3.2954	.55752	.05027

Independent Samples Test										
		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means						
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
									Lower	Upper
AV_PS T	Equal variances assumed	3.496	.063	-.576	244	.565	-.05589	.09703	-.24701	.13522
	Equal variances not assumed			-.576	238.586	.565	-.05589	.09703	-.24703	.13524
AV_DS C	Equal variances assumed	2.506	.115	3.083	244	.002	.29431	.09547	.10625	.48236
	Equal variances not assumed			3.083	235.692	.002	.29431	.09547	.10622	.48240
AV_AP T	Equal variances assumed	4.631	.032	-1.044	244	.298	-.09431	.09035	-.27227	.08365
	Equal variances not assumed			-1.044	237.760	.298	-.09431	.09035	-.27229	.08368
AV_UL D	Equal variances assumed	10.006	.002	.928	244	.354	.07678	.08270	-.08612	.23969
	Equal variances not assumed			.928	228.432	.354	.07678	.08270	-.08617	.23974

One-Way ANOVA Test Result - Evidence of Land Ownership

Descriptive									
		N	Mean	Std. Deviation	Std. Error	95% Confidence Interval for Mean		Minimum	Maximum
						Lower Bound	Upper Bound		
AV_PST	I don't have	31	3.3710	.64184	.11528	3.1355	3.6064	2.25	4.75
	Residential License	52	3.1058	.83372	.11562	2.8737	3.3379	1.50	5.00
	Contract paper	61	3.6107	.81173	.10393	3.4028	3.8185	1.88	5.00
	Certificate right of Occupancy	91	3.7514	.57539	.06032	3.6315	3.8712	1.25	5.00
	Letter of Offer	11	3.3636	.95272	.28726	2.7236	4.0037	1.13	4.63
	Total	246	3.5147	.75987	.04845	3.4193	3.6102	1.13	5.00
AV_DSC	I don't have	31	4.0032	.75210	.13508	3.7274	4.2791	2.00	5.00
	Residential License	52	3.6462	.64214	.08905	3.4674	3.8249	1.70	4.80
	Contract paper	61	3.4426	1.03802	.13290	3.1768	3.7085	1.10	5.00
	Certificate right of Occupancy	91	3.8044	.56547	.05928	3.6866	3.9222	2.00	5.00
	Letter of Offer	11	3.9909	.42061	.12682	3.7083	4.2735	3.40	5.00
	Total	246	3.7146	.76160	.04856	3.6190	3.8103	1.10	5.00

Evidence of Land Ownership

Test of Homogeneity of Variances - Equal Variance Not Assumed

		Levene Statistic	df1	df2	Sig.
AV_PST	Based on Mean	5.180	4	241	.001
	Based on Median	4.968	4	241	.001
	Based on the Median and with adjusted df	4.968	4	215.287	.001
	Based on trimmed mean	5.145	4	241	.001
AV_DSC	Based on Mean	8.825	4	241	.000
	Based on Median	6.296	4	241	.000
	Based on the Median and with adjusted df	6.296	4	191.039	.000
	Based on trimmed mean	8.312	4	241	.000

ANOVA

		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
AV_PST	Between Groups	15.246	4	3.812	7.278	.000
	Within Groups	126.216	241	.524		
	Total	141.462	245			
AV_DSC	Between Groups	8.912	4	2.228	4.031	.003
	Within Groups	133.195	241	.553		
	Total	142.107	245			

Post Hoc Tests

Multiple Comparisons - Equal Variance Not Assumed

Bonferroni

Dependent Variable	(I) Evidence of Land Ownership	(J) Evidence of Land Ownership	Mean Difference (I-J)	Std. Error	Sig.	95% Confidence Interval	
						Lower Bound	Upper Bound
AV_PST	I don't have	Residential License	.26520	.16327	.668	-.2048	.7352
		Contract paper	-.23969	.15521	.728	-.6868	.2074
		Certificate right of Occupancy	-.38041	.13010	.050	-.7613	.0005
		Letter of Offer	.00733	.30952	1.000	-1.0092	1.0239
	Residential License	I don't have	-.26520	.16327	.668	-.7352	.2048
		Contract paper	-.50489*	.15546	.015	-.9488	-.0610

		Certificate right of Occupancy	-.64560*	.13040	.000	-1.0206	-.2706
		Letter of Offer	-.25787	.30965	.990	-1.2740	.7583
		Contract paper	I don't have	.23969	.15521	.728	-.2074
		Residential License	.50489*	.15546	.015	.0610	.9488
		Certificate right of Occupancy	-.14072	.12017	.934	-.4843	.2029
		Letter of Offer	.24702	.30548	.992	-.7641	1.2581
	Certificate right of Occupancy	I don't have	.38041	.13010	.050	-.0005	.7613
		Residential License	.64560*	.13040	.000	.2706	1.0206
		Contract paper	.14072	.12017	.934	-.2029	.4843
		Letter of Offer	.38774	.29352	.848	-.6121	1.3875
	Letter of Offer	I don't have	-.00733	.30952	1.000	-1.0239	1.0092
		Residential License	.25787	.30965	.990	-.7583	1.2740
		Contract paper	-.24702	.30548	.992	-1.2581	.7641
		Certificate right of Occupancy	-.38774	.29352	.848	-1.3875	.6121
AV_DSC	I don't have	Residential License	.35707	.16179	.265	-.1135	.8276
		Contract paper	.56060*	.18950	.040	.0157	1.1055
		Certificate right of Occupancy	.19883	.14752	.851	-.2355	.6331
		Letter of Offer	.01232	.18528	1.000	-.5421	.5667
	Residential License	I don't have	-.35707	.16179	.265	-.8276	.1135
		Contract paper	.20353	.15998	.894	-.2537	.6608
		Certificate right of Occupancy	-.15824	.10697	.774	-.4644	.1479
		Letter of Offer	-.34476	.15496	.287	-.8242	.1347
	Contract paper	I don't have	-.56060*	.18950	.040	-1.1055	-.0157
		Residential License	-.20353	.15998	.894	-.6608	.2537
		Certificate right of Occupancy	-.36177	.14553	.137	-.7796	.0560
		Letter of Offer	-.54829*	.18370	.048	-1.0932	-.0034
	Certificate right of Occupancy	I don't have	-.19883	.14752	.851	-.6331	.2355
		Residential License	.15824	.10697	.774	-.1479	.4644
		Contract paper	.36177	.14553	.137	-.0560	.7796
		Letter of Offer	-.18651	.13999	.848	-.6393	.2663
	Letter of Offer	I don't have	-.01232	.18528	1.000	-.5667	.5421
		Residential License	.34476	.15496	.287	-.1347	.8242
		Contract paper	.54829*	.18370	.048	.0034	1.0932
		Certificate right of Occupancy	.18651	.13999	.848	-.2663	.6393

*. The mean difference is significant at the 0.05 level.

Evidence of Land Ownership

Descriptive									
		N	Mean	Std. Deviation	Std. Error	95% Confidence Interval for Mean		Minimum	Maximum
						Lower Bound	Upper Bound		
AV_APT	I don't have	31	3.4774	.76538	.13747	3.1967	3.7582	2.00	5.00
	Residential License	52	3.9038	.62684	.08693	3.7293	4.0784	2.00	4.80
	Contract paper	61	3.7279	.82868	.10610	3.5156	3.9401	1.20	5.00
	Certificate right of Occupancy	91	3.8967	.61994	.06499	3.7676	4.0258	2.20	5.00
	Letter of Offer	11	3.7455	.68171	.20554	3.2875	4.2034	2.60	4.60
	Total	246	3.7967	.70866	.04518	3.7078	3.8857	1.20	5.00
AV_ULD	I don't have	31	3.3082	.70723	.12702	3.0488	3.5677	2.33	5.00
	Residential License	52	3.3013	.67005	.09292	3.1147	3.4878	1.56	4.67
	Contract paper	61	3.2332	.70644	.09045	3.0522	3.4141	1.44	5.00
	Certificate right of Occupancy	91	3.4335	.58445	.06127	3.3117	3.5552	1.78	5.00
	Letter of Offer	11	3.2929	.52885	.15946	2.9376	3.6482	2.44	4.33
	Total	246	3.3338	.64839	.04134	3.2524	3.4152	1.44	5.00

Test of Homogeneity of Variances - Equal Variance Assumed

		Levene Statistic	df1	df2	Sig.
AV_APT	Based on Mean	1.767	4	241	.136
	Based on Median	1.804	4	241	.129
	Based on the Median and with adjusted df	1.804	4	224.563	.129
	Based on trimmed mean	1.775	4	241	.135
AV_ULD	Based on Mean	1.496	4	241	.204
	Based on Median	1.248	4	241	.291
	Based on the Median and with adjusted df	1.248	4	232.814	.291
	Based on trimmed mean	1.454	4	241	.217

ANOVA						
		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
AV_APT	Between Groups	4.985	4	1.246	2.544	.040
	Within Groups	118.052	241	.490		
	Total	123.037	245			
AV_ULD	Between Groups	1.615	4	.404	.960	.430
	Within Groups	101.385	241	.421		
	Total	103.000	245			

Multiple Comparisons - Equal Variance Assumed

Bonferroni							
Dependent Variable	(I) Evidence of Land Ownership	(J) Evidence of Land Ownership	Mean Difference (I-J)	Std. Error	Sig.	95% Confidence Interval	
						Lower Bound	Upper Bound
AV_APT	I don't have	Residential License	-.42643	.15881	.078	-.8764	.0235
		Contract paper	-.25045	.15437	1.000	-.6878	.1869
		Certificate right of Occupancy	-.41928*	.14555	.043	-.8316	-.0069
		Letter of Offer	-.26804	.24563	1.000	-.9639	.4279
	Residential License	I don't have	.42643	.15881	.078	-.0235	.8764
		Contract paper	.17598	.13210	1.000	-.1983	.5502
		Certificate right of Occupancy	.00714	.12167	1.000	-.3376	.3518
		Letter of Offer	.15839	.23227	1.000	-.4997	.8165
	Contract paper	I don't have	.25045	.15437	1.000	-.1869	.6878
		Residential License	-.17598	.13210	1.000	-.5502	.1983
		Certificate right of Occupancy	-.16883	.11582	1.000	-.4970	.1593
		Letter of Offer	-.01759	.22926	1.000	-.6671	.6319
	Certificate right of Occupancy	I don't have	.41928*	.14555	.043	.0069	.8316
		Residential License	-.00714	.12167	1.000	-.3518	.3376
		Contract paper	.16883	.11582	1.000	-.1593	.4970
		Letter of Offer	.15125	.22341	1.000	-.4817	.7842
	Letter of Offer	I don't have	.26804	.24563	1.000	-.4279	.9639
		Residential License	-.15839	.23227	1.000	-.8165	.4997
		Contract paper	.01759	.22926	1.000	-.6319	.6671
		Certificate right of Occupancy	-.15125	.22341	1.000	-.7842	.4817
AV_ULD	I don't have	Residential License	.00696	.14718	1.000	-.4100	.4239
		Contract paper	.07509	.14306	1.000	-.3302	.4804
		Certificate right of Occupancy	-.12521	.13488	1.000	-.5073	.2569
		Letter of Offer	.01531	.22763	1.000	-.6296	.6602
	Residential License	I don't have	-.00696	.14718	1.000	-.4239	.4100
		Contract paper	.06813	.12242	1.000	-.2787	.4150
		Certificate right of Occupancy	-.13217	.11275	1.000	-.4516	.1873
		Letter of Offer	.00835	.21525	1.000	-.6015	.6182
	Contract paper	I don't have	-.07509	.14306	1.000	-.4804	.3302
		Residential License	-.06813	.12242	1.000	-.4150	.2787
		Certificate right of Occupancy	-.20030	.10733	.632	-.5044	.1038

	Certificate right of Occupancy	Letter of Offer	-.05978	.21246	1.000	-.6617	.5422
		I don't have	.12521	.13488	1.000	-.2569	.5073
		Residential License	.13217	.11275	1.000	-.1873	.4516
		Contract paper	.20030	.10733	.632	-.1038	.5044
	Letter of Offer	Letter of Offer	.14053	.20704	1.000	-.4461	.7271
		I don't have	-.01531	.22763	1.000	-.6602	.6296
		Residential License	-.00835	.21525	1.000	-.6182	.6015
		Contract paper	.05978	.21246	1.000	-.5422	.6617
		Certificate right of Occupancy	-.14053	.20704	1.000	-.7271	.4461

*. The mean difference is significant at the 0.05 level.

Chi-square tests

Ki-Kare testi (Çizelge 5.7)

Evidence for Land Ownership * SLOF Crosstabulation				
Count				
		SLOF		Total
		I feel secured	I dont feel secured	
EFLO	I don't have	4	27	31
	Certificate of occupancy	38	53	91
	Contract paper	19	42	61
	Letter of Offer	3	8	11
	Residential liscence	28	24	52
Total		92	154	246

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	16.192 ^a	4	.003
Likelihood Ratio	17.378	4	.002
Linear-by-Linear Association	7.357	1	.007
N of Valid Cases	246		

a. 1 cells (10.0%) has an expected count less than 5. The minimum expected count is 4.11.

Symmetric Measures					
		Value	Asymptotic Standard Error ^a	Approximate T ^b	Approximate Significance
Interval by Interval	Pearson's R	-.173	.062	-2.748	.006 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	-.157	.062	-2.486	.014 ^c
N of Valid Cases		246			

a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.
c. Based on normal approximation.

Ki-Kare testi (Şekil 5.12 ve Şekil 5.13)

Evidence of Land Ownership * Will you agree to contribute some amount of your land for social infrastructure and other public services and remain in the same area of land without being reallocated? Crosstabulation				
Count				
		Will you agree to contribute some amount of your land for social infrastructure and other public services and remain in the same area of land without being reallocated?		Total
		Yes	No	
Evidence of Land Ownership	I don't have	20	11	31
	Residential Liscence	28	24	52
	Contract paper	33	28	61
	Certificate right of Occupancy	69	22	91
	Letter of Offer	8	3	11
Total		158	88	246

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	10.837 ^a	4	.028
Likelihood Ratio	11.020	4	.026
Linear-by-Linear Association	4.338	1	.037
N of Valid Cases	246		
a. 1 cells (10.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3.93.			

Symmetric Measures					
		Value	Asymptotic Standard Error ^a	Approximate T ^b	Approximate Significance
Interval by Interval	Pearson's R	-.133	.062	-2.097	.037 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	-.151	.062	-2.391	.018 ^c
N of Valid Cases		246			
a. Not assuming the null hypothesis.					
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.					
c. Based on normal approximation.					

Ki-kare testi (Şekil 5.14)

Evidence of Land Ownership * Is LR model sound more promising in land development and availability of social infrastructure services compared to conventional approaches (Compulsory purchase or expropriation)? Crosstabulation

Count				
		Is LR model sound more promising in land development and availability of social infrastructure services compared to conventional approaches (Compulsory purchase or expropriation)?		Total
		Yes	No	
Evidence of Landownership	I don't have	19	12	31
	Residential Liscence	35	17	52
	Contract paper	37	24	61
	Certificate right of Occupancy	72	19	91
	Letter of Offer	9	2	11
Total		172	74	246

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	8.159 ^a	4	.086
Likelihood Ratio	8.326	4	.080
Linear-by-Linear Association	4.770	1	.029
N of Valid Cases	246		
a. 1 cells (10.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3.31.			

Symmetric Measures					
		Value	Asymptotic Standard Error ^a	Approximate T ^b	Approximate Significance
Interval by Interval	Pearson's R	-.140	.062	-2.201	.029 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	-.148	.062	-2.343	.020 ^c
N of Valid Cases		246			
a. Not assuming the null hypothesis.					
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.					
c. Based on normal approximation.					

Reliability Test Result

Overall Reliability Test Result

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
.862	32

Even if any of the items are deleted the Cronbach's Alpha result is consistently high as presented in the table below

Item-Total Statistics				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
Physical verification (identification of land, buildings, trees, and other assets)	110.23	240.503	.209	.862
Valuation process	110.34	246.755	.022	.867
Publicity	110.49	239.198	.255	.861
Planning Process	110.87	230.927	.445	.856
Payment of compensation process	110.73	227.660	.505	.854
Possession	111.06	227.878	.515	.854
Appeals and arbitration	111.08	233.149	.419	.857
Restitution or resettlement process	111.10	232.230	.453	.856
Fear of getting other/alternative land	110.25	233.869	.367	.858
Lack of transparency participation and inclusive	110.38	236.579	.351	.858
Low amount of compensation	110.27	232.564	.457	.856
Losing economic activities and social benefits	110.34	239.678	.267	.860
Fear of being relocated and unfavorable resettlement practices	110.46	231.637	.452	.856
Improper valuation procedures	110.97	231.391	.400	.857
Delay in compensation payments	110.16	231.832	.451	.856
Emotional attachment to the property	110.67	233.226	.471	.856
Not public purposes	111.11	232.719	.438	.856
Non-adherence to the law	110.78	234.436	.385	.858
Landowners whose properties were expropriated can choose between land and/or money as compensation for their appropriated land.	110.68	231.981	.365	.858
With the population increase and urbanization pace, do you think that compulsory purchase for land acquisition is sufficient for urban development needs?	111.02	237.596	.267	.861
Land acquisition under compulsory purchase has contributed to land conflicts or is the source of land disputes	110.28	237.156	.357	.858
Local government and other authorities have enough financial resources to rely on compulsory purchase as an approach for land acquisition and land development	111.67	231.358	.442	.856
There is enough participation and inclusiveness during the land acquisition process under the compulsory purchase	111.45	231.636	.419	.857
Compulsory purchase and other land acquisition procedures are transparent in terms of planning, participation, valuation, and payment of compensation.	111.26	231.106	.407	.857
Reactive actions such as land regularization for informal settlement are sustainable for the long-term urban land development and transformation	110.91	239.979	.204	.862
Conventional land development tools (compulsory purchase) can be the cause, among other reasons, of informal settlement.	110.55	232.918	.519	.855
Ineffective supply of urban land plots and social infrastructure services is the result of land delivery systems among other reasons?	110.45	238.583	.288	.860
LR technique alone or consolidated with conventional land acquisition techniques can leverage the urban land development and transformation in Tanzania	110.39	239.054	.357	.859

Urban land development can be achieved by implementing cost recovery and self-financing approaches which reduce budgetary burdens used for compulsory purchase in land acquisition	110.43	237.488	.365	.858
If state intervention in society especially in land development is less acceptable, hybrid measures which combine coercion (compulsory purchase) with the opportunity for the landowner(s) to participate in decision-making become more acceptable	110.46	235.612	.409	.857
Compulsory purchase can leverage urban land development when integrating it with the LR technique	110.41	240.422	.237	.861
Compulsory land acquisition should only be used in special government projects as the last option or last resort when other methods fail.	110.59	228.708	.534	.854

Reliability Test Results for individual constructs are as follows:

Scale: Total Reliability Test Result for PST

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
.800	8

Even if any of the PST items are deleted the Cronbach's Alpha result is consistently high as presented in the table below

Item-Total Statistics				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
Physical verification (identification of land, buildings, trees, and other assets)	24.09	30.110	.458	.785
Valuation process	24.20	34.538	.073	.839
Publicity	24.36	29.480	.534	.774
Planning Process	24.74	27.679	.605	.762
Payment of compensation process	24.59	27.157	.605	.761
Possession	24.93	27.431	.604	.762
Appeals and arbitration	24.94	28.397	.601	.764
Restitution or resettlement process	24.97	28.023	.647	.757

Scale: Total Reliability Test Result for DSC

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
.868	10

Even if any of the DSC items are deleted the Cronbach's Alpha result is consistently high as presented in the table below

Item-Total Statistics				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
Fear of getting other/alternative land	33.14	48.245	.491	.863
Lack of transparency participation and inclusive	33.27	47.717	.637	.852
Low amount of compensation	33.16	47.606	.611	.853
Losing economic activities and social benefits	33.23	50.522	.456	.865

Fear of being relocated and unfavorable resettlement practices	33.35	46.310	.655	.849
Improper valuation procedures	33.87	45.055	.643	.851
Delay in compensation payments	33.05	47.560	.574	.856
Emotional attachment to the property	33.57	49.471	.521	.860
Not public purposes	34.00	47.767	.579	.856
Non-adherence to the law	33.67	46.458	.671	.848

Scale: Total Reliability Test Result for ULD

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
.716	9

Even if any of the D items are deleted the Cronbach's Alpha result is consistently high as presented in the table below

Item-Total Statistics				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
Landowners whose properties were expropriated can choose between land and/or money as compensation for their appropriated land.	26.43	26.786	.384	.694
With the population increase and urbanization pace, do you think that compulsory purchase for land acquisition is sufficient for urban development needs?	26.77	28.177	.346	.699
Land acquisition under compulsory purchase has contributed to land conflicts or is the source of land disputes	26.03	30.297	.257	.712
Local government and other authorities have enough financial resources to rely on compulsory purchase as an approach for land acquisition and land development	27.42	26.416	.501	.669
There is enough participation and inclusiveness during the land acquisition process under the compulsory purchase	27.20	25.738	.540	.661
Compulsory purchase and other land acquisition procedures are transparent in terms of planning, participation, valuation, and payment of compensation.	27.01	25.886	.487	.671
Reactive actions such as land regularization for informal settlement are sustainable for the long-term urban land development and transformation	26.66	28.593	.316	.705
Conventional land development tools (compulsory purchase) can be the cause, among other reasons, of informal settlement.	26.30	28.858	.417	.689
Ineffective supply of urban land plots and social infrastructure services is the result of land delivery systems among other reasons?	26.20	30.007	.258	.713

Scale: Total Reliability Test Result for APT

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
.756	5

Even if any of the APT items are deleted the Cronbach's Alpha result is consistently high as presented in the table below

Item-Total Statistics				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
LR technique alone or consolidated with conventional land acquisition techniques can leverage the urban land development and transformation in Tanzania	15.12	8.953	.582	.699
Urban land development can be achieved by implementing cost recovery and self-financing approaches which reduce budgetary burdens used for compulsory purchase in land acquisition	15.17	8.874	.499	.721
If state intervention in society especially in land development is less acceptable, hybrid measures which combine coercion (compulsory purchase) with the opportunity for the landowner(s) to participate in decision-making become more acceptable	15.19	8.006	.642	.669
Compulsory purchase can leverage urban land development when integrating it with the LR technique	15.14	8.911	.429	.747
Compulsory land acquisition should only be used in special government projects as the last option or last resort when other methods fail.	15.33	7.877	.504	.726

Validity Test Results

Validity Test Result for PST

KMO and Bartlett's Test- PST		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.805
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	630.813
	df	21
	Sig.	.000

Total Variance Explained									
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	3.582	51.168	51.168	3.582	51.168	51.168	2.876	41.082	41.082
2	1.037	14.818	65.986	1.037	14.818	65.986	1.743	24.903	65.986
3	.686	9.805	75.790						
4	.519	7.415	83.205						
5	.460	6.570	89.775						
6	.442	6.314	96.089						
7	.274	3.911	100.000						
Extraction Method: Principal Component Analysis.									

Rotated Component Matrix^a		
	Component	
	1	2
Physical verification (identification of land, buildings, trees, and other assets)		.863
Publicity		.835
Planning Process	.646	

Payment of compensation process	.715	
Possession	.844	
Appeals and arbitration	.781	
Restitution or resettlement process	.731	
Extraction Method: Principal Component Analysis.		
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.		
a. Rotation converged in 3 iterations.		

Average factor loading for component 1	0.7434
Average factor loading for component 2	0.849
Convergent validity is established	

Convergent validity is assumed when the average factor loading is >0.7

AVE for component 1	0.55704	0.27745
AVE for component 2	0.720997	0.27745
Discriminant validity is established		

KMO and Bartlett's Test for DSC variable		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.793
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	327.420
	df	6
	Sig.	.000

Total Variance Explained						
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.591	64.771	64.771	2.591	64.771	64.771
2	.539	13.482	78.254			
3	.492	12.312	90.566			
4	.377	9.434	100.000			
Extraction Method: Principal Component Analysis.						

Component Matrix ^a	
	Component 1
Lack of transparency participation and inclusive	.771
Improper valuation procedures	.818
Not public purposes	.804
Non-adherence to the law	.825
Extraction Method: Principal Component Analysis.	
a. 1 component extracted.	
Average of factor loading for component 1	0.805
Convergent validity is established	

Convergent validity is assumed when the average factor loading is >0.7

KMO and Bartlett's Test for ULD		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.697
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	382.693
	df	28
	Sig.	.000

Total Variance Explained									
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.593	32.414	32.414	2.593	32.414	32.414	2.111	26.392	26.392
2	1.488	18.606	51.019	1.488	18.606	51.019	1.669	20.862	47.253
3	1.059	13.242	64.261	1.059	13.242	64.261	1.361	17.008	64.261
4	.776	9.706	73.967						
5	.720	8.996	82.963						
6	.544	6.804	89.767						
7	.461	5.765	95.532						
8	.357	4.468	100.000						
Extraction Method: Principal Component Analysis.									

Rotated Component Matrix^a

	Component		
	1	2	3
With the population increase and urbanization pace, do you think that compulsory purchase for land acquisition is sufficient for urban development needs?			.810
Land acquisition under compulsory purchase has contributed to land conflicts or is the source of land disputes		.740	
Local government and other authorities have enough financial resources to rely on compulsory purchase as an approach for land acquisition and land development	.763		
There is enough participation and inclusiveness during the land acquisition process under the compulsory purchase	.815		
Compulsory purchase and other land acquisition procedures are transparent in terms of planning, participation, valuation, and payment of compensation.	.871		
Reactive actions such as land regularization for informal settlement are sustainable for the long-term urban land development and transformation			.764
Conventional land development tools (compulsory purchase) can be the cause, among other reasons, of informal settlement.		.762	
Ineffective supply of urban land plots and social infrastructure services is the result of land delivery systems among other reasons?		.684	
Extraction Method: Principal Component Analysis.			
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.			
a. Rotation converged in 4 iterations.			

Average factor loading for component 1	0.816333
Average factor loading for component 2	0.728667
Average factor loading for component 3	0.787
Convergent validity is established	

Convergent validity is assumed when the average factor loading is >0.7

AVE for component 1	0.668345	0.184787
AVE for component 2	0.532033	0.229905
AVE for component 3	0.619898	0.041596
Discriminant validity is established		

KMO and Bartlett's Test -APT		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.744
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	228.973
	df	6
	Sig.	.000

Total Variance Explained						
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.311	57.785	57.785	2.311	57.785	57.785
2	.712	17.798	75.583			
3	.531	13.265	88.848			
4	.446	11.152	100.000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Component Matrix^a

	Component
	1
LR technique alone or consolidated with conventional land acquisition techniques can leverage the urban land development and transformation in Tanzania	.770
Urban land development can be achieved by implementing cost recovery and self-financing approaches which reduce budgetary burdens used for compulsory purchase in land acquisition	.736
If state intervention in society especially in land development is less acceptable, hybrid measures which combine coercion (compulsory purchase) with the opportunity for the landowner(s) to participate in decision-making become more acceptable	.811
Compulsory land acquisition should only be used in special government projects as the last option or last resort when other methods fail.	.720

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. 1 component extracted.

Average factor loading for component 1	0.759
Convergent validity is established	

Convergent validity is assumed when the average factor loading is >0.7