OFISI YA RAIS - IKULU

MPANGO WA KURASIMISHA

RASILIMALI NA BIASHARA ZA WANYONGE TANZANIA (M K U R A B I T A)

URASIMISHAJI WA ARDHI MIJINI TANZANIA BARA

Imeandaliwa na Menejimenti ya MKURABITA

Mei, 2018

Kitalu na. 20, Ocean Road | S.L.P 7975 | DSM|Tanzania

Simu: +255 22 2126250/3 | Nukushi: +255 22 2126252 | Barua-pepe: info@mkurabita.go.tz

Tovuti: www.mkurabita.go.tz

YALIYOMO

1.0 UTANGULIZI 3

2.0 UTEKELEZAJI WA URASIMISHAJI ARDHI MIJINI 4

2.1 Njia zinazotumika katika urasimishaji ardhi mijini 5

2.1.1 Uhamasishaji wa wadau muhimu 6

2.1.2 Kutoa mafunzo kwa watendaji/wataalamu wa halmashauri 8

2.1.3 kubainisha mipaka ya ardhi, wamiliki wake na kanzidata 9

2.1.4 Kupima mipaka ya viwanja na kuandaa ramani za michoro ya mipango miji na ramani za upimaji 10

2.1.5 Kuidhinishwa kwa ramani za mipango miji na upimaji ardhi 12

2.1.6 Kuandaa Hati miliki kwa wamiliki 12

2.1.7 Kusajili na kutoa Hati miliki kwa wananchi 14

3.0 MAENEO YALIYOFIKIWA NA MATOKEO YA UTEKELEZAJI 15

4.0 MAFANIKIO 18

4.1 Kukubalika kwa Mpango miongoni mwa wananchi 18

4.2 Wananchi kukubali kuchangia fedha kwa ajili ya shughuli za urasimishaji 18

4.3 Kupungua migogoro ya ardhi mijini 19

4.4 Wananchi kutumia ardhi kama mtaji 19

4.5 Kuongezeka kwa walipa kodi 20

4.6 Kuongeza thamani ya ardhi 20

5.0 CHANGAMOTO 20

5.1 Upungufu wa fedha 20

5.2 Upungufu wa watendaji wa Sekta ya ardhi 20

5.3 Ukosefu wa ardhi kwa ajili ya huduma za kijamii 20

5.4 Upungufu wa vifaa 21

5.4 Kutokuwepo kwa wamiliki wa ardhi wakati wa zoezi la urasimishaji 21

5.5 Kuchelewa kuidhinishwa ramani za mipango miji na upimaji ardhi 21

5.6 Kutojua hali halisi ya urasimishaji ardhi mijini 21

6.0 MIPANGO YA BAADAYE 21

7.0 HITIMISHO 22

1.0 UTANGULIZI

Sehemu kubwa ya ardhi katika miji ya Tanzania inamilikiwa nje ya mfumo rasmi. Inakadiriwa kuwa 81% ya ardhi katika maeneo ya mijini iko nje ya mfumo rasmi (Utafiti wa sekta isiyo rasmi uliofanywa na MKURABITA nchini Tanzania-ILD, Oktoba 2005). Aidha, kwa mujibu wa sensa ya watu na makazi ya mwaka 2012, wakazi wa mijini wanafikia 29.6% ya watu nchini ambapo kati ya 40% na 70% ya wakazi hawa wanaishi katika maeneo yasiyopangwa na yasiyotambuliwa kisheria (Makazi yasiyo rasmi).

Pia, Tanzania imekuwa ikishuhudia kasi ya ukuaji wa miji katika kiwango cha 4.5% kwa mwaka (Sensa ya watu na makazi ya Mwaka 2012). Ukuaji wa haraka wa idadi ya watu ni matokeo ya watu kuhama kutoka vijijini kwenda mijini na kuongezeka kwa viwango vya uzazi. Kiwango cha ukuaji wa idadi ya watu mijini ni kubwa kuliko uwezo wa mamlaka husika katika kutoa huduma ya urasimishaji kwa haraka na gharama nafuu.

Hata hivyo, katika maeneo yasiyopangwa na kutambuliwa rasmi na Mamlaka za miji, hujengwa nyumba za kisasa na za gharama kubwa kama inavyoonekana kwenye picha na. 1 katika taarifa hii.

Picha na. 1: Nyumba ya kisasa iliyo katika eneo lisilo na miundominu jijini Arusha

Wananchi wengi wanaojenga nyumba zenye gharama kubwa kwenye maeneo yasiyo rasmi hawana nyaraka kama Hati miliki ambazo hutolewa kwa wale wanaoishi katika maeneo yaliyopimwa. Aidha, Wamiliki katika maeneo haya hawana fursa ya kushiriki katika uchumi rasmi unaosimamiwa na utawala wa sheria. Pia, hushindwa kuitumia

ardhi wanayomiliki na mali zingine zisizohamishika kama dhamana katika vyombo vya fedha ili kupata mikopo na fursa zinginezo zilizoko katika uchumi wa soko.

Mapungufu katika usimamizi wa utawala wa ardhi kwa kuirasimisha na kutoa Hati miliki, huwasababishia wananchi kuendelea kuishi kwenye makazi holela na kushindwa kupata nyenzo za kuongezea mtaji katika shughuli zao za kiuchumi. Hali hii huwafanya kuendelea kuwa na umaskini pamoja na kwamba wanayo rasilimali ambayo ni mtaji mkubwa kwao.

Katika vipindi tofauti kuanzia mwaka 1969, Serikali imekuwa ikiandaa sera na mipango mbalimbali ili kukabiliana na tatizo la makazi holela pamoja na kuwapatia wananchi Hati miliki katika ardhi wanayomiliki nje ya utaratibu wa kisheria. Mpango wa kurasimisha rasilimali na Biashara za wanyonge Tanzania (MKURABITA) ni kati ya mipango ya Serikali ulioanzishwa mwaka 2004, kwa lengo la kuwapa wananchi wa mijini na vijijini nguvu ya kiuchumi, kwa kuwaongezea uwezo wa kumiliki rasilimali na kufanya biashara katika mfumo rasmi unaoendeshwa kwa mujibu wa sheria, kanuni na taratibu rasmi za kiutawala. Aidha, Mpango huu ni tofauti na mipango mingine iliyoanzishwa na Serikali kwa kuwa mbali na utoaji wa hati miliki kwa wananchi, unawawezesha wananchi kutumia hati miliki katika kupata mikopo na kujiongezea kipato ili kuondokana na umasikini.

2.0 UTEKELEZAJI WA URASIMISHAJI ARDHI MIJINI

MKURABITA ilianzishwa kwa lengo la kuwawezesha wamiliki wa rasilimali ardhi na biashara kushiriki katika uchumi rasmi unaosimamiwa na utawala wa sheria. Hii ni pamoja na kuzitumia mali zao zilizokwisha rasimishwa kama dhamana katika kupata mikopo na fursa zinginezo zilizoko katika uchumi wa soko.

Sehemu kubwa ya ardhi katika Halmashauri za miji inamilikiwa katika mfumo ambao si rasmi. Hali hii imesababisha wananchi wengi kukosa hati miliki na kutoweza kutumia rasilimali wanazimiliki katika kujiletea maendeleo. Umiliki wa kisheria utawapatia fursa mbalimbali kwenye vyombo vya fedha katika kupata mikopo na kujiongezea mtaji wa kujiendeshea shughuli zao za kiuchumi katika mfumo rasmi na kupunguza umaskini.

Mwaka 2009/2010, urasimishaji ardhi mijini ulianza katika mji wa Njombe kwa kuijengea uwezo Halmashauri ya Mji na kuwashirikisha wananchi, katika utekelezaji wa shughuli za urasimishaji. Dhana ya ushirikishwaji wa wananchi na kujenga uwezo kwenye Halmashauri za Wilaya, Miji, Manispaa na Jiji iliendelea katika Manispaa za Morogoro na Jiji la Arusha mwaka 2010/11; Halmashauri ya Manispaa ya Kinondoni na Mji wa Tunduma mwaka 2011/12; Halmashauri ya Manispaa ya Iringa na Mji wa Babati mwaka 2012/13; Halmashauri ya Wilaya ya Makete katika mji mdogo wa Tandala mwaka 2015/16 na Halmashauri ya Wilaya ya Mbozi mji mdogo wa Mlowo mwaka 2016/17. Matokeo ya utekelezaji katika maeneo haya ni pamoja na utoaji wa Hati kwa wamiliki wa ardhi, kuimarisha usalama wa umiliki na uwezeshaji wa kiuchumi wa wananchi katika maeneo yaliyorasimishwa, kwani sasa wanaweza kuomba mikopo kutoka kwenye taasisi za kifedha kwa kutumia rasilimali zao kama dhamana.

2.1 Njia zinazotumika katika urasimishaji ardhi mijini

Urasimishaji ardhi mijini unaongozwa na Sera na Sheria mbalimbali ambazo zinasimamia maendeleo na uendelezaji ardhi nchini. Sera na sheria zifuatazo zinahusika:-

i. Sheria ya Ardhi Na. 4 ya Mwaka 1999;
ii. Sheria ya Mipango Miji Na. 8 ya Mwaka 2007;
iii. Sheria ya upimaji ardhi *(CAP. 324)* ya mwaka 1957*;*
iv. Sera ya Taifa ya Ardhi ya Mwaka 1995;
v. Sera ya Mipango Miji ya Mwaka 2000;
vi. Sheria ya Serikali za Mitaa ya Mwaka 1982 *(Local Government Urban Authorities Act no. 7 of 2007)*

Katika kutekeleza shughuli za urasimishaji mijini, Menejimenti ya usimamizi wa shughuli za MKURABITA imeandaa mwongozo wa urasimishaji ardhi mijini unaotoa taratibu, wahusika katika utekelezaji na matokeo yanayotarajiwa kutoka kwenye mchakato wa urasimishaji. Aidha, utekelezaji unazingatia ushirikishaji wa jamii kwa wamiliki ardhi kuchangia fedha za urasimishaji, kushiriki katika upangaji na utekelezaji wa mchakato wa urasimishaji. Utaratibu huu unawapa wananchi umiliki wa mchakato, kujenga uwezo wao na uwezo wa mamlaka za serikali za mitaa.

Mfumo shirikishi umetekelezwa kwa mafanikio maeneo yote yaliyofanyiwa urasimishaji. Mchakato unahusisha uhamasishaji wa wadau muhimu, kutoa mafunzo kwa watendaji/wataalamu wa ardhi, kubainisha mipaka ya ardhi na wamiliki wake,

kuandaa kanzidata ya wamiliki, kupima mipaka ya viwanja na kuandaa ramani za mipango miji na ramani za upimaji, kuidhinishwa kwa ramani za mipango miji na ramani za upimaji, Kuandaa Hati Miliki kulingana na maombi ya wananchi, kusajili Hati Miliki kwa kamishna msaidizi wa ardhi katika kanda na kutolewa Hati kwa wamiliki.

2.1.1 Uhamasishaji wa wadau muhimu

Uhamasishaji wa wadau muhimu ni hatua ya msingi katika urasimishaji ardhi mijini katika Mamlaka za Serikali za Mitaa. Timu ya MKURABITA inahusika katika shughuli za uhamasishaji, kwa njia ya mikutano na majadiliano kati ya wadau mbalimbali ambao ni viongozi wa kisiasa (Wakuu wa mikoa na wakuu wa Wilaya) katika ngazi ya mkoa na wilaya, Menejimenti ya Halmashauri husika *(CMT),* madiwani, viongozi wa wananchi na watendaji katika ngazi ya kata na Mitaa pamoja na wananchi kwenye eneo linalofanyiwa urasimishaji. Lengo kuu la zoezi la uhamasishaji ni kuongeza ufahamu wa wadau juu ya urasimishaji wa ardhi mijini na kuwahimiza kushiriki katika mchakato wa utekelezaji. Wajibu wa wadau umeainishwa katika vipengele vifuatavyo:-

i. **Wakuu wa Mikoa na Wakuu wa Wilaya:** Kutokana na nafasi na vyeo vyao katika jamii, wakuu wa mikoa na wakuu wa wilaya wana ushawishi mkubwa katika jamii wanazozitumikia. Wakuu hao wanahamasishwa kupitia mikutano inayofanywa katika kila wilaya na mkoa nchini na wanahimizwa kushiriki kikamilifu katika kukuza mwamko wa watu kuhusu mchakato wa urasimishaji ardhi. Pia, kuingiza shughuli za urasimishaji ardhi katika mipango yao ya maendeleo ya Mkoa.

ii. **Menejimenti ya Halmashauri:** Jukumu la Menejimenti ya Halmashauri ni usimamizi wa shughuli za urasimishaji ardhi na utekelezaji. Hivyo, Menejimenti huhamasishwa ili ziwe na uelewa wa shughuli za MKURABITA na mchakato shirikishi wa urasimishaji ardhi, muda uliopangwa kwa ajili ya utekelezaji wa mchakato katika maeneo husika, taratibu za utekelezaji, taratibu za uchangiaji gharama, majukumu ya watendaji mbalimbali na matokeo yanayotarajiwa.

Picha na. 2: Uhamasishaji wa Menejimenti ya Halmashauri ya Morogoro kuhusu urasimishaji wa ardhi mijini.

Wakati wa mikutano ya uhamasishaji, maswali yanayojitokeza mara kwa mara hujadiliwa ili kuipa Menejimenti taarifa za kutosha juu ya vitu wanavyotakiwa kufanya wakati wa zoezi la urasimishaji.

iii. **Madiwani:** Hawa ni viongozi wa kisiasa wanaopewa mafunzo, ili waweze kuwa na uelewa wa shughuli za MKURABITA, katika maeneo ya urasimishaji na pia wajibu wao katika kukuza mwamko wa wananchi na ufuatiliaji wa utekelezaji wa zoezi la urasimishaji ardhi kwenye maeneo yao ya utawala.

Picha na. 3: Diwani Tunduma Mjini akiwahamasisha wakazi wa kata ya Maporomoko kuhusu mchakato wa urasimishaji ardhi mijini

iv. **Kamati za maendeleo za kata *(WDC):*** Kamati hizi zinahusisha madiwani, maafisa watendaji wa kata, wenyeviti wa mitaa na maafisa ugani wa kata. Hawa hupewa mafunzo kwa sababu wanakutana na watu kila siku na wanatarajiwa kukuza mwamko wa watu katika maeneo yao kuhusu mchakato wa urasimishaji.

Picha na. 4: Uhamasishaji wa kamati ya maendeleo ya kata katika Mtaa wa Tuelewane, Manispaa ya Morogoro.

v. **Wanajamii na viongozi wa mitaa katika ngazi ya mtaa:** Hawa huhamasishwa ili waweze kuelewa shughuli za MKURABITA, Lengo la kurasimisha ardhi katika maeneo; Taratibu za kurasimisha ardhi mijini; Umuhimu wa kurasimisha ardhi kwa ajili ya kupewa Hati; Umuhimu wa ushirikiano wa karibu kati ya wataalamu wa Halmashauri na viongozi wa jamii; Umuhimu wa kutoa maeneo kwa ajili ya barabara, masoko, shule na maeneo ya wazi kama huduma hizo hazipo; Umuhimu na namna ya kuunda kamati za usimamizi wa urasimishaji wa ardhi katika maeneo yao; na Umuhimu wa kuchangia gharama ili kuunganisha nguvu za rasilimali zinazohitajika katika mchakato wa urasimishaji.

Picha na. 5: Wakazi kutoka Sakina na Kware katika kata ya Elerai, Arusha Mjini, wakishiriki katika mkutano wa uhamasishaji

2.1.2 Kutoa mafunzo kwa watendaji/wataalamu wa halmashauri

Urasimishaji ardhi na utoaji Hati kwa wananchi, unafanyika kwa muda mrefu na kwa gharama kubwa kiasi cha kukatisha tamaa wananchi walio wengi kurasimisha maeneo yao. MKURABITA kwa kutambua hivyo, inazijengea uwezo Halmashauri kwa kutoa

fedha ya utekelezaji, vifaa na mafunzo kwa lengo la kuongeza kasi ya kurasimisha ardhi katika maeneo yao kwa kutumia gharama ndogo. Vifaa vinavyotolewa ni Kompyuta na viunganishi vyake, Kamera, programu za kompyuta na shajala. Aidha, mafunzo yanayotolewa yanalenga masuala muhimu yafuatayo:-

i. Kuelewa malengo ya Mpango wa Kurasimisha Rasilimali na Biashara za Wanyonge Tanzania;
ii. Kuelewa miongozo na taratibu za kutekeleza urasimishaji wa ardhi mijini;
iii. Kuelewa umuhimu wa urasimishaji wa ardhi mijini;
iv. Kuelewa mahitaji ya wananchi katika masuala ya urasimishaji ardhi;
v. Kukusanya taarifa za urasimishaji ardhi kwa kutumia mfumo wa taarifa za kijiografia (GIS);
vi. Kuandaa ramani za mipango miji na upimaji katika mfumo wa kielektroniki ili kupunguza muda wa maandalizi na uidhinishaji.

Picha na. 6: Wafanyakazi wa Halmashauri ya Manispaa ya Morogoro wakiwa kwenye mafunzo

2.1.3 kubainisha mipaka ya ardhi, wamiliki wake na kanzidata

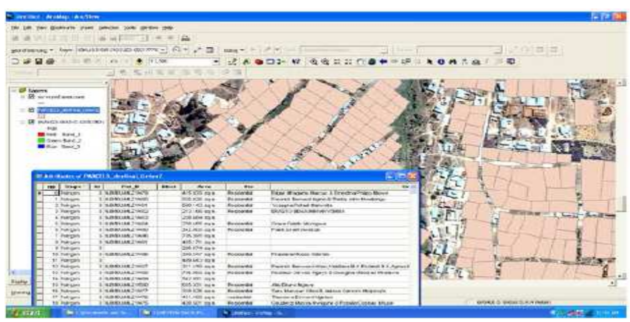
Utambulisho wa mipaka ardhi hufanywa pamoja na matumizi ya dodoso lenye maswali ya aina moja kwa watu wanaoishi kwenye eneo la urasimishaji. Dodoso hilo linatumika kukusanya taarifa kuhusu umiliki wa kiwanja kinachorasimishwa.

Picha na. 7: Wafanyakazi wa halmashauri ya mji wa njombe katika hatua ya kubainisha mipaka ya ardhi kwa kutumia dodoso

Taarifa zinazokusanywa ni kuhusu aina ya nyumba, hali ya nyumba, huduma za kijamii n.k. Madodoso hujazwa na wamiliki wa ardhi au ndugu zao wa karibu. Kama mmiliki wa ardhi hayupo katika ardhi yake wakati wa ufanyaji wa zoezi hilo, ujumbe utaachwa kwa mtu aliyekutwa katika eneo hilo ukimtaka mmiliki afike katika ofisi ya mtaa au Halmashauri na kujaza dodoso hilo. Taarifa za ziada huchukuliwa kwa kumpiga picha mmiliki wa ardhi.

Taarifa za wamiliki wa ardhi pamoja na picha huhifadhiwa katika mfumo wa kuhifadhia taarifa (Kanzidata) unaoundwa kwa kutumia program ya kompyuta ya GIS. Taarifa zinazowekwa kwenye kanzidata ni muhimu kwa ajili ya kufanya maamuzi wakati wa maandalizi ya michoro ya mipango miji na uandaaji wa Hati miliki.

Picha na. 9: Wafanyakazi wa Halmashauri ya mji wa Njombe wakiingiza taarifa kwenye Kanzidata



Kielelezo na. 1: Kanzidata kwa mfumo wa picha iliyoandaliwa na wafanyakazi wa Halmashauri ya mji wa Njombe.

2.1.4 Kupima mipaka ya viwanja na kuandaa ramani za michoro ya mipango miji na ramani za upimaji

Maandalizi ya michoro ya mipango miji yanategemea taarifa za awali za upimaji ardhi na picha za satelaiti zinazoonesha maumbile mbalimbali ya ardhi pamoja na ramani zilizopo za mji husika.

Kielelezo na. 3: Ramani ya mipango miji iliyoandaliwa kutokana na taarifa za awali za upimaji ardhi

Maandalizi ya michoro ya mipango miji na upimaji hutekelezwa kwa njia shirikishi kwa kuwahusisha wananchi na viongozi wa maeneo ya urasimishaji. Wananchi huombwa kuachia maeneo kwa ajili ya huduma za jamii ikiwemo barabara za mitaa, shule, zahanati, masoko n.k. Aidha, Kamati za urasimishaji wa ardhi na viongozi wa mitaa inayofanyiwa urasimishaji huhusishwa katika kutoa mwamko kwa wananchi juu ya umuhimu wa kuwa na miundombinu hii katika maeneo yao.

Upimaji mipaka ya ardhi hufanyika kwa kuzingatia Kanuni za upimaji na Sheria ya Upimaji (CAP 324) ya mwaka 1957, Sheria ya Ardhi Na. 4 ya Mwaka 1999 na Sheria ya Mipango Miji Na. 8 ya Mwaka 2007.

Picha na. 8: Wataalamu wa upimaji Halmashauri ya Manispaa ya Iringa wakipima mipaka ya viwanja kwa kutumia kifaa cha upimaji aina ya 'Real Time Kinematic (RTK)'.

2.1.5 Kuidhinishwa kwa ramani za mipango miji na upimaji ardhi

Rasimu ya mpango wa urasimishaji inayoonesha ardhi za watu, maeneo ya shule na hospitali, masoko n.k, hutolewa kwa wakazi wa eneo husika ili waweze kuipitia ndani ya siku 14. Baada ya kukubaliwa na wakazi, rasimu hukabidhiwa kwenye kamati ya mipango miji ya Halmashauri, ambapo kamati hiyo hutoa mapendekezo ya rasimu kuwasilishwa au kutowasilishwa Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi kwa ajili ya kuidhinishwa. Mbali na ramani za mipango miji, ramani za upimaji pia huwasilishwa Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi kwa ajili ya idhini.

Kielelezo na. 4: Ramani ya ardhi iliyoidhinishwa eneo la Idundilanga, Halmashauri ya Mji wa Njombe

2.1.6 Kuandaa Hati miliki kwa wamiliki

Hati miliki katika maeneo ya urasimishaji, huandaliwa na kutolewa kwa wananchi ambao wamechangia gharama za urasimishaji kulingana na makubaliano yanayofikiwa kati ya wananchi, uongozi wa Halmashauri, madiwani, Viongozi wa Kata na Mitaa. Makubaliano ya michango ya urasimishaji katika Halmashauri zilizotekeleza mpango huu ni kama ilivyooneshwa kwenye jedwali namba mbili (2) katika taarifa hii. Gharama za uchangiaji hutofautiana kulingana na matumizi ya ardhi yanayokusudiwa kwenye eneo lililorasimishwa, matumizi ya ardhi hutambulika kwa mgawanyo wa eneo la Makazi, makazi na biashara, Biashara na taasisi.

Hata hivyo, baadhi ya Halmashauri hukubaliana na wananchi kuchangia gharama, kulingana na ukubwa wa eneo la ardhi linalolimikiwa. Kwa kutumia utaratibu huu, mwananchi hulipia gharama baada ya upimaji kukamilika.

Eneo	**Mwaka wa utekelezaji**	**Kiwango cha michango kilicokubalika (Sh.)**		
		Makazi	**Makazi na biashara**	**Biashara**
Njombe Town Council	2009/2010	120,000	200,000	300,000
Morogoro Town Council	2010/2011	120,000	200,000	300,000
Arusha City	2010/2011	150,000	250,000	350,000
Tunduma Township	2011/2012	150,000	200,000	300,000
Kinondoni Municipal Council	2011/2012	**Ukubwa wa kiwanja (M^2)**	**Kiwango cha michango (Sh.)**	
		150 – 300	249,000	
		301 – 800	340,000	
		801 – 2500	440,000	
		2501 – 5,000	590,000	
		>5,000	790,000	
Iringa Municipal Council	2012/2013	400,000	500,000	600,000
Babati Town Council	2012/2013	**Matumizi ya ardhi**	**Kiwango cha michango (Sh.)**	
			High size	**Medium to low size**
		Residential	300,000	500,000
		Residential/ Commercial	350,000	600,000
		Commercial	400,000	800,000

Makete District Council (Tandala Township)	2015/2016	200,000	250,000	300,000
Mbozi District Council (Mlowo Township)	2016/17	**Ukubwa wa kiwanja (M^2)**	**Kiasi cha michango (Shs.)**	
		150 - 400	300,000	
		>400	300,000 + (Mita za ukubwa zinazoongezeka*750)	

Jedwali na. 2: Makubaliano ya michango ya wananchi kugharimia urasimishaji

2.1.7 Kusajili na kutoa Hati miliki kwa wananchi

Maandalizi ya Hati Miliki hufanyika kwenye Halmashauri kwa usimamizi wa Afisa Ardhi Mteule katika Halmashauri, anayeteuliwa na Kamishina wa Ardhi nchini. Baada ya maandalizi kukamilika, hati husajiliwa kwa Kamishina Msaidizi wa Ardhi wa Kanda na kutolewa kwa wananchi. Taratibu za utoaji Hati miliki mijini huongozwa na Sheria ya Ardhi Na. 4 ya mwaka 1999.

TITLE NO: 17319-MBYR
REGISTERED 23-11-2010
AT 9:00 A.m.

TANGANYIKA STAMP DUTY ACT

THE UNITED REPUBLIC OF TANZANIA

THE LAND ACT, 1999
(NO. 4 OF 1999)

CERTIFICATE OF OCCUPANCY
(Under Section 29)

Title No. 17319-MBYR

The 22nd day of November Two thousand and Ten

THIS IS TO CERTIFY that ELIDA DZILAWONEKA MLYUKA of P.O. BOX 794 NJOMBE hereinafter called "the Occupier") is entitled to the Right of Occupancy (hereinafter called "the Right") in and over the land described in the Schedule hereto (hereinafter called "the Land") for a term of THIRTY THREE years from the first day of January, Two Thousand and Ten according to the true intent and meaning of the Land Act and subject to the provisions thereof and to any regulations made thereunder and to any enactment in substitution therefore or amendment thereof and to the following special conditions:-

1. The Occupier having paid rent up to the thirtieth day of June, 2010, shall hereafter pay rent of shillings Four Thousand Two Hundred (Tshs 4,200/=) only a year in advance on the first day of July in every year of the term without deduction PROVIDED that the rent may be revised by the Commissioner for Lands.

2. The Occupier shall -

(i) Be responsible for the protection of all beacons on the land throughout the term of the Right. Missing beacons will have to be re-established at any time at the Occupier's expenses as assessed by the Director responsible for Surveys and Mapping.

Picha na. 5: Mfano wa Hati miliki iliyosajiliwa na kutolewa kwa mmiliki

Picha na. 10: Wananchi waliokabidhiwa Hati miliki katika Mji wa Njombe

3.0 MAENEO YALIYOFIKIWA NA MATOKEO YA UTEKELEZAJI

MKURABITA imejenga uwezo kwa ajili ya urasimishaji ardhi mijini katika Mikoa tisa (9) ya Tanzania Bara na mikoa miwili (2) ya Zanzibar. Aidha, Halmashauri za Miji tisa (9) Tanzania Bara na Wilaya mbili (2) Zanzibar zimejengewa uwezo. Katika utekelezaji shughuli zifuatazo zimefanyika:-

(i) Viwanja 10,518 vimepimwa Tanzania Bara ambapo Hati Miliki 2,129 zimeandaliwa na kutolewa kwa wananchi.

(ii) Viwanja 4,600 vimepimwa Zanzibar ambapo Hati Miliki zinaendelea kuandaliwa.

Jedwali na. 2 linaonesha matokeo ya utekelezaji kwa kila Halmashauri na mwaka ambao urasimishaji ulitekelezwa.

Maeneo (Miji/ Manispaa/ Jiji)	Kata/Mtaa	Viwanja vilivyopimwa	Hati zilizotayarishwa	Hati zilizosajiliwa	Hati zilizotolewa	Maelezo
Kinondoni	Hananasif	1,432	500	500	500	• Mwaka wa utekelezaji 2006/07 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Halmashauri
Njombe	Mjimwema/ Joshoni	1003	726	726	726	• Mwaka wa utekelezaji 2009/10 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Halmashauri ya Mji
Arusha	Elerai/ Kware na Sakina	852	69	69	69	• Mwaka wa utekelezaji 2010/11 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Halmashauri ya Jiji
Morogoro	Kihonda na Mbuyuni/Kihonda, Tuelewane na Falklands	898	229	229	229	• Mwaka wa utekelezaji 2010/11 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Halmashauri ya Manispaa
Kinondoni	Kimara/ Baruti	1037	37	37	37	• Mwaka wa utekelezaji 2011/12 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Halmashauri ya Manispaa
Tunduma	Maporomoko/ Nelo, Kaloleni na Migombani	1078	25	25	25	• Mwaka wa utekelezaji 2011/12 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Halmashauri ya Mji • Baadhi ya maeneo yaliyorasimishwa, yameingizwa kwenye Eneo la kituo cha forodha.

Iringa	Mwangata na Isakalilo/ Mwangata 'A', 'B', Isoka na Kihodombi 'A' na 'B'	749	141	141	141	• Mwaka wa utekelezaji 2012/13 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Halmashauri ya Manispaa
Babati	Nangara/ Nangara Ziwani	1019	0	0	0	• Mwaka wa utekelezaji 2012/13 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Halmashauri ya Mji
Mji mdogo wa Tandala, Wilaya ya Makete	Tandala/Utsewa (129), Singida (459), Posta (172), Lwangilo eneo la Tandala TTC (32) na Ikonda eneo la Bondeni (141), Ikonda (366)	1,299	300	45	45	• Mwaka wa utekelezaji 2015/16 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Halmashauri ya Wilaya ya Makete
Mji mdogo wa Mlowo, Wilaya ya Mbozi	Mlowo Township	1,151	-	-	-	• Mwaka wa utekelezaji 2016/17 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Halmashauri ya Wilaya ya Mbozi
Mjini Unguja	Welezo (2,500), Jang'ombe (1,000)	3,500	-	-	-	• Mwaka wa utekelezaji 2012/13 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Wizara ya ARDHI
Wete	Piki - Limbani	1,100	-	-	-	• Mwaka wa utekelezaji 2012/13 • Maandalizi na utoaji Hati chini ya Wizara ya ARDHI
JUMLA		**15,118**	**2,027**	**1,770**	**1,770**	

Jedwali na. 2: Matokeo ya utekelezaji

4.0 MAFANIKIO

Katika kipindi cha utekelezaji wa urasimishaji ardhi mijini ulioanza Oktoba 2009 hadi Aprili, 2018 mafanikio yameweza kuonekana kwa wananchi waliorasimisha rasilimali na biashara zao pamoja na Taifa kama ilivyoelezwa katika vipengele Na. 3.1 hadi 3.6 cha taarifa hii:-

4.1 Kukubalika kwa Mpango miongoni mwa wananchi

Kutokana na ushirikishwaji wa Uongozi wa Halmashauri, Madiwani, Viongozi wa wananchi katika mitaa na vitongoji pamoja na wananchi wenyewe, witikio wa wananchi wa kutekeleza mpango huu ulidhihirika pale waliposhiriki katika kuchangia gharama za urasimishaji na kuachia maeneo kwa ajili ya huduma za kijamii bila kudai fidia za maeneo wanayoyaachia.

Picha na. 11: Ubomoaji wa hiari wa sehemu ya nyumba ya mkazi wa kitongoji cha Sakina kata ya Elerai jijini Arusha ili kuruhusu ujenzi wa barabara

Aidha, utekelezaji wa dhana ya kujenga uwezo wa Mamlaka za Serikali za Mitaa umewezesha uendelevu na umiliki wa ajenda ya urasimishaji kwa Mamlaka za Serikali za Mitaa na wananchi.

4.2 Wananchi kukubali kuchangia fedha kwa ajili ya shughuli za urasimishaji

Baada ya uhamasishaji, wananchi waliorasimisha maeneo yao walichangia gharama za urasimishaji kama walivyokubaliana. Jumla ya **Shilingi 201,494,364** zimechangwa na wananchi ambapo baadhi ya Halmashauri wamezitumia kugharamia urasimishaji katika maeneo mengine kwenye Halmashauri zao. Mfano, Halmashauri ya Mji wa Njombe imetumia fedha zilizokusanywa kutoka kwa wakazi wa Idundilanga kupima

viwanja 694 eneo la Kambarage. Jedwali Na. 3 linaonesha mchanganuo wa michango ya wananchi waliofanyiwa urasimishaji.

Mji / Manispaa	Kiasi kilichokusanywa (Tsh)	Kiwango kilichokadiriwa kukusanywa (Tsh)
Njombe	51,725,500	120,360,000
Morogoro	23,488,864	127,500,000
Arusha	23,400,000	124,800,000
Tunduma	4,000,000	129,360,000
Kinondoni	12,580,000	352,580,000
Iringa	30,800,000	299,600,000
Babati	5,700,000	305,700,000
Tandala	45,000,000	271,600,000
Mlowo	4,800,000	345,300,000
Jumla	**201,494,364**	**2,076,800,000**

Jedwali 3: Jumla ya michango kutoka kwa wamiliki, mpaka kufikia Juni 2014

4.3 Kupungua migogoro ya ardhi mijini

Urasimishaji ardhi mijini hutekelezwa kwa kuweka alama za mawe *(beacons)* kwenye mipaka ya ardhi inayomilikiwa. Kazi hii hufanyika kwa kuwahusisha wamiliki majirani, ambapo hukubaliana na kusaini fomu maalumu ya kukubali mipaka hiyo. Kwa utaratibu huu, haitegemewi kuwepo kwa migogoro ya ardhi katika miji. Katika maeneo yaliyofikiwa, urasimishaji umeongeza usalama na uhakika wa miliki za ardhi. Hata hivyo, endapo itatokea siku za baadaye kukatokea mgogoro kati ya majirani, itakuwa rahisi kuutatua kitaalamu kwa kutumia taarifa za mawe yaliyowekwa kwenye mipaka.

4.4 Wananchi kutumia ardhi kama mtaji

MKURABITA ilianzishwa kwa lengo la kuwawezesha wamiliki wa rasilimali ardhi na biashara kushiriki katika uchumi rasmi unaosimamiwa na utawala wa sheria. Hii ni pamoja na kuzitumia mali zao zilizokwisha rasimishwa kama dhamana katika kupata mikopo na fursa zinginezo zilizoko katika uchumi wa soko. Katika maeneo ya miji iliyofanyiwa urasimishaji, wamiliki 93 wametumia hati miliki kupata mikopo ya thamani ya shilingi **bilioni 3**. Urasimishaji utasababisha kuongezeka kwa wananchi

wanaomiliki na kuendesha shughuli zao za kiuchumi katika mfumo wa kisheria, hivyo kutambulika na kuaminika na vyombo vya fedha.

4.5 Kuongezeka kwa walipa kodi

Kama ilivyoelezwa kwenye utangulizi wa taarifa hii, 81% ya ardhi katika miji yetu iko nje ya mfumo rasmi. Ardhi hii hailipiwi kodi ambayo ingeweza kuchangia uchumi wa taifa na kuwaletea wananchi maendeleo. Maeneo yaliyofanyiwa urasimishaji kwa sasa yamewezesha Serikali kuongeza wigo wa ukusanyaji wa kodi ya ardhi mijini.

4.6 Kuongeza thamani ya ardhi

Wananchi waliorasimisha ardhi katika maeneo yao, wameweza kutumia rasilimali hiyo katika kupata mikopo kwenye vyombo vya fedha, hali hii isingewezekana endapo isingerasimishwa. Aidha, thamani ya ardhi katika maeneo yaliyorasimishwa imeongezeka na kusababisha gharama ya manunuzi kuongezeka na kuwanufaisha wamiliki.

5.0 CHANGAMOTO

Katika utekelezaji wa shughuli za MKURABITA kwenye Halmashauri za Wilaya, miji, Manispaa na Majiji, zilijitokeza changamoto ambazo zinahitaji utatuzi ili shughuli za urasimishaji zitekelezwe kwa uendelevu, haraka na gharama nafuu.

5.1 Upungufu wa fedha

MKURABITA hutekeleza kazi zake kwa kutegemea fedha kutoka Serikalini. Bajeti inayotengwa na Serikali haikidhi mahitaji makubwa ya urasimishaji ardhi nchini. Aidha, bajeti inayotengwa na Halmashauri kwa ajili ya urasimishaji ni ndogo kiasi cha kushindwa kutekeleza shughuli za urasimishaji katika maeneo yao.

5.2 Upungufu wa watendaji wa Sekta ya ardhi

Katika utekelezaji wa shughuli za MKURABITA, watekelezaji wake ni Mamlaka za Serikali za Mitaa. Baadhi ya Halmashauri nchini hazina wataalamu wa kutosha katika Sekta ya Ardhi ambao ndio watekelezaji wa shughuli za urasimishajim ardhi.

5.3 Ukosefu wa ardhi kwa ajili ya huduma za kijamii

Kuna umuhimu wa kutenga maeneo ya ardhi kwa ajili ya huduma za kijamii kama shule, zahanati, makanisa, misikiti, masoko na mapitio ya barabara, umeme na maji.

Katika maeneo mengi yaliyofanyiwa urasimishaji kiasi kikubwa hayakuwa na huduma hizi.

5.4 Upungufu wa vifaa

Katika kufanya zoezi la urasimishaji kunahitajika vifaa vya upimaji, kompyuta, programu za kompyuta, vifaa vingine vya kiofisi, usafiri, na kadhalika. Baadhi ya Halmashauri zina upungufu mkubwa wa vifaa kwa ajili ya kutekeleza shughuli za urasimishaji na hasa vifaa vya upimaji.

5.4 Kutokuwepo kwa wamiliki wa ardhi wakati wa zoezi la urasimishaji

Mawe ya mipaka ya upimaji huwekwa kwa kuwashirikisha majirani wanaopakana katika mipaka. Kutokuwepo kwa wamiliki ambao ni majirani ili kutambua mipaka yao kwa pamoja huathiri shughuli za upimaji wa mipaka na zoezi kwa ujumla.

5.5 Kuchelewa kuidhinishwa ramani za mipango miji na upimaji ardhi

Ili kuongeza kasi ya mchakato wa urasimishaji ardhi katika maeneo ya mijini, wadau wote wanapaswa kutimiza majukumu yao kwa wakati na kwa ufanisi. Kuchelewa katika kuidhinisha ramani za mipango miji na upimaji ardhi huzuia maandalizi na utoaji wa Hati miliki kwa wamiliki.

5.6 Kutojua hali halisi ya urasimishaji ardhi mijini

Kutokana na urasimishaji mijini kufanywa na watu wengi imekuwa vigumu kujua kwa uhakika juu ya ukuaji ama kupungua kwa maeneo yasiyorasimishwa (sekta isiyo rasmi kwa upande wa ardhi). Baada ya utafiti wa 2005, hakuna utafiti uliofanyika kujua hali halisi ya Sekta Isiyo Rasmi nchini.

6.0 MIPANGO YA BAADAYE

i. Kuratibu uanzishwaji wa Mfuko endelevu wa urasimishaji katika Mamlaka za Serikali za Mitaa, utakaowezesha upatikanaji wa fedha zitakazotokana na wananchi wenyewe;
ii. Kushirikisha Sekta binafsi katika shughuli za urasimishaji kwa kuwaandalia mazingira mazuri ya utekelezaji, yatakayohusisha katika kuwashirikisha wananchi kwenye kuchangia gharama za urasimishaji na kushiriki katika kupanga maeneo yao;

iii. Pamoja na mpango mzuri wa Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi wa kuanzisha Mfuko wa Fidia, kuendelea kuhamasisha wananchi kushiriki katika shughuli za urasimishaji na kuachia au kununua maeneo ya ardhi kwa ajili ya huduma za kijamii;
iv. Kushirikiana na Wizara za Kisekta za Ofisi ya Rais TAMISEMI na Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi pamoja na Mamlaka za Serikali za Mitaa, katika kuhakikisha urasimishaji ardhi unachukua muda mfupi ili kuwaondolea wananchi usumbufu na manung'uniko.
v. Kuendesha utafiti wa Sekta Isiyo rasmi nchini kwa kushirikiana na ofisi za NBS na OCGS ili kujua sekta isiyo rasmi kwa upande wa ardhi katika miji nchini;

7.0 HITIMISHO

Urasimishaji rasilimali ardhi katika miji, manispaa na majiji ni uwezeshaji wa wanyonge kuelekea kwenye uchumi wa soko na viwanda. Endapo wadau wote kwa pamoja watatimiza wajibu wao, utakaorahisisha na kusababisha urasimishaji kuwa wa gharama nafuu kwa wananchi; unyonge na umaskini wa wananchi utakuwa historia kwa siku za baadaye.