በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት
ከተሞችና መሠረተ ልማት ቢሮ
ባህር ዳር

የአ.ብ.ክ.መ ከተሞችና መሰረተ ልማት ቢሮ
A.N.R.S. Bureau of Urban and Infrastructure

Amhara National Regional State
Urban &Infrastructre Development Bureau
Bahir Dar

ቁጥር ኢ/መል/ሠ/ቤ/ጽ/74/18
ቀን 8/01/2018

ለ 14 ዞን ከተማና መሰረተ ልማት መምሪያ

ለ 8 ሪጂዮፖሊታን ከተማ አስተዳደር ከተ/መስ/መምሪያ

በያሉበት

ጉዳዩ፡- የመስተዳደር ምክር ቤቱን ውሳኔ ስለማሳወቅ

የክልሉ መስተዳድር ምክር ቤት የካቲት 17 ቀን 2017 ዓ.ም ባካሄደው 6ኛ ዙር 4ኛ ዓመት የስራ ዘመን 6ኛ መደበኛ ስብሰባ በአብክመ ከተማና መሠረተ ልማት ቢሮ በቀረበው የቤት ልማት ስትራቴጂ ሰነድ ላይ ተወያይቶ ውሳኔ ማሳለፉን በመግለጽ በቢሮው በኩል አስፈላጊውን ህጋጋት በማውጣት በውሳኔው መሰረት ተግባራዊ እንዲሆን የአብክመ የርዕሰ መስተዳደር ጽ/ቤት በቁጥር አብክመ /11/56/መ.ክ-1 በቀን 7/1/2018 ዓ.ም በተጻፈ ደብዳቤ አሳውቆናል፡፡

ስለሆነም የጸደቀውን የቤት ልማት ስትራቴጂ ሰነድ ....... ገጽ አባሪ አደርገን የላክን መሆኑን እንገልጻለን፡፡

ከሠላምታ ጋር

አህመዲን መሀመድ አህመድ (ዶ/ር
በም/ር/መ/መ/ዐረግ የከተማ ዘርፍ
አስተባባሪ እና የቢሮ ኃላፊ

ግልባጭ//

- ለቢሮ ኃላፊ አማካሪ/ያለ አባሪ/
- ለም/ቢሮ ኃላፊ/2//ያለ አባሪ/
- ለህግ ዳይሬክቶሬት/ያለ አባሪ/
- ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ዳይሬክቶሬት/ያለ አባሪ/

ከመል ቢሮ

ቁጥር አብክመ/ 1 1 /56/መ.ስ-
ቀን 7/ 1 /2018 ዓ.ም

ለአብክመ የከተማና መሰረተ ልማት ቢሮ

ባህር ዳር፤

**ጉዳዩ፡- የመስተዳድር ምክር ቤቱን ውሳኔ ስለማሳዎቅ፣**

የክልሉ መስተዳድር ምክር ቤት የካቲት 17 ቀን 2017 ዓ.ም ባካሄደው 6ኛ ዙር 4ኛ ዓመት የስራ ዘመን 6ኛ መደበኛ ስብሰባ በአብክመ የከተማና መሰረተ ልማት ቢሮ በቀረበው የቤት ልማት ግንባታ ስትራቴጂ ሰነድ ላይ ተወያይቶ ውሳኔ ማሳለፉ ይታወቃል።

በዚህም መሰረት መስተዳድር ምክር ቤቱ በጉዳዩ ላይ መክሮ በህብረተሰቡ ዘንድ እያደገ የመጣውን የመኖሪያ ቤት ፍላጎት በበቂ ሁኔታ ለመመለስ በከተሞች ደረጃቸውን የጠበቁ፣ መሰረታዊ አገልግሎቶች የተሟሉላቸው፣ በዋጋቸውና በተሳለጠ አገልግሎታቸው ለአብዛኛው የህብረተሰብ ክፍሎች ተደራሽ የሆኑ የመኖሪያ ቤቶችን በመገንባት፤ የህብረተሰቡን ጥያቄ ለመመለስ የሚያስችልና መንግስት፣ ማህበራትና የግል ተቋማት የሚመሩበት ግልጽ የሆነ የቤት ልማት ስትራቴጅ ሰነድ ተዘጋጅቶ መቅረቡ ተገቢ መሆኑ ላይ ተስማምቶ፤ ስትራቴጂ ሰነዱን ኮሚቴ ተዋቅሮ እንዲያዘጋጅ ውክልና መስጠቱ ይታወሳል፡፡ በመሆኑም ውክልና የተሰጠው ኮሚቴ ከሚመለከታቸው የቴክኒክ ባለሙያዎች ጋር በመሆን ለመጨረሻ ጊዜ ታይቶ የቀረበ በመሆኑ በቢሮው በኩል አስፈላጊውን ህግጋት በማውጣት በውሳኔው መሰረት ተግባራዊ ይሆን ዘንድ አሳስባለሁ። ለአፈጻጸም ያመች ዘንድ ------- ገጽ ሰነድ አባሪ ተደርጎ ተልኳል።

" ከሰላምታ ጋር "

አረጋ ከበደ ለጋስ
ርዕሰ መስተዳደር

ግልባጭ

- ለምክትል ርዕሰ መስተዳድሩ /ያለ አባሪ/
- ለጽ/ቤቱ ኃላፊ /ያለ አባሪ/
- ለካቢኔ ጉዳዮች ሴክሬታሪያት ዳይሬክቶሬት
  **ርዕሰ መስተዳድር፤**

# የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት

# የቤት ልማት ስትራቴጂ

ባህርዳር፤ ኢትዮጵያ

መስከረም/ 2018 ዓ.ም

# ማውጫ


መግቢያ ..... 1
ምዕራፍ አንድ ..... 3
1. የቤት ልማት ችግሮች እና የስትራቴጂው አስፈላጊነት ..... 3
1.1. የመኖሪያ ቤት ዋና ዋና ችግሮች..... 3
1.1.1. የመኖሪያ ቤት ፍላጎትና አቅርቦት አለመጣጣም ..... 3
1.1.2. ያረጁና የተፋፈጉ የከተማ አከባቢዎች መስፋፋት ..... 5
1.1.3. ህገወጥ የመሬት ወረራና የቤት ግንባታ መስፋፋት ..... 6
1.2. የችግሮች መንስኤዎች ..... 6
1.2.1. የፋይናንስ እጥረት ..... 6
1.2.2. የመሬት አቅርቦት አነስተኛ መሆንና የቀረበውም መሬት ለተፈለገው ዓላማ አለማዋል ..... 7
1.2.3. የግንባታ ግብዓቶች አቅርቦት እጥረት ..... 8
1.2.4. የተቀናጀ የመሰረተ ልማት አቅርቦት አናሳ መሆን ..... 8
1.2.5. የመኖሪያ ቤት ልማትን የሚደግፉ የህግ ማዕቀፎች የተሟሉ አለመሆን እና አለመኖር ..... 9
1.2.6. በከተሞች የነዋሪዎች ቁጥር መጨመር..... 10
1.2.7. የዘመናዊ የመሬትና የመሬት ነክ ንብረት ምዝገባ አፈጻፀም አነስተኛ መሆኑ..... 10
1.2.8. የመንግስት ቤቶች አስተዳደር የተጠናከረ አለመሆን..... 11
1.2.9. የቤት ልማቱን የሚመራ በአግባቡ የተደራጀ ተቋም ያለመኖር ..... 11
1.3. የቤት ልማት አማራጮች አሁናዊ ሁኔታ..... 12
1.3.1. የመኖሪያ ቤት የህብረት ሥራ ማኅበራት..... 12
1.3.2. የጋራ መኖሪያ ቤት አቅርቦት..... 13
1.3.3. ሪል ስቴት..... 13
1.4. አሁን ያለው የቤት አቅርቦት አማራጭ እያስከተለ ያለው ችግር..... 13
1.5. የስትራቴጂው አስፈላጊነት ..... 15
ምዕራፍ ሁለት ..... 16
2. የስትራቴጂው ወሰን፣ ርዕይ እና ዓላማ ..... 16
2.1. የስትራቴጂው የተፈጻሚነት ወሰን..... 16
2.2. ርዕይ እና ዓላማ..... 16
ምዕራፍ ሦስት ..... 18
3. የቤት ልማት ስትራቴጂዎች እና ደጋፊ ስትራቴጂዎች ..... 18
3.1. የቤት ልማት ስትራቴጂዎች ..... 18

3.1.1. በመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማኅበር ..... 18
3.1.2. በሪል ስቴት ..... 19
3.1.3. በግለሰቦች የቤት አቅርቦት ..... 20
3.1.4. መንግስታዊና መንግስታዊ ባልሆኑ ተቋማት የሚገነቡ ቤቶች ..... 20
3.1.5. በመንግስትና በግል ባለሀብት በጋራ የሚካሄድ የቤት ልማት ..... 21
3.1.6. የመኖሪያ ቤት በሽርክና ማቅረብ (Joint Venture) ..... 21
3.1.7. በመንግስት አስተባባሪነት የቤት ልማት ማካሄድ ..... 22
3.1.8. ቅይጥ የቤት አቅርቦት ..... 23
3.2. የቤት ልማት ስትራቴጂውን የሚደግፉ ዝርዝር ስትራቴጂዎች ..... 23
3.2.1. የፋይናንስ አቅርቦት ..... 23
3.2.2. የለማ መሬት አቅርቦት ..... 24
3.2.3. የግንባታ ግብዓትና ቴክኖሎጂ አቅርቦት ..... 25
3.2.4. የመሠረተ ልማት አቅርቦት ..... 25
3.2.5. ተቋማዊ አደረጃጀትን ማስተካከልና አቅምን መገንባት ..... 25
3.2.6. የህግ ማዕቀፎችን ማሟላት ..... 26
3.2.7. የቤቶች አስተዳደር ..... 27
ምዕራፍ አራት ..... 27
4. የአስፈጻሚና የቁልፍ አጋር አካላት ተግባርና ኃላፊነት ..... 27
4.1. የቢሮው፣ የዞን መምሪያዎችና ከተሞች ተግባርና ኃላፊነት ..... 27
4.1.1. የከተሞችና መሰረተ ልማት ቢሮ ተግባርና ኃላፊነት ..... 27
4.1.2. የዞን መምሪያዎች ተግባርና ኃላፊነት ..... 28
4.1.3. የከተሞች ተግባርና ኃላፊነት ..... 28
4.2. የቁልፍ አጋር አካላት ተግባርና ኃላፊነት ..... 29
4.2.1. ርዕሰ መስተዳድር ..... 29
4.2.2. የህብረት ስራ ማኅበራት ማስፋፊያ ተቋም ..... 29
4.2.3. የሲቪል ሰርቪስ ኮሚሽን ..... 30
4.2.4. የምርምርና የትምህርት ተቋማት ድርሻ ..... 30
4.2.5. የልማት አጋሮች ድርሻ ..... 30
4.2.6. የመሰረተ ልማት አቅራቢዎች ድርሻ ..... 30
4.2.7. የፋይናንስ ተቋማት ድርሻ ..... 30
ምዕራፍ አምስት ..... 31
5. ማጠቃለያ ..... 31

# መግቢያ

ለሰው ልጆች መሟላት ካለባቸው መሠረታዊ ነገሮች ውስጥ ከምግብና ከአልባሳት ቀጥሎ አንዱና ዋነኛው መጠለያ (የመኖሪያ ቤት) በመሆኑ መንግስት የመኖሪያ ቤትን ችግር ለመፍታት በአገር አቀፍ ደረጃ የተለያዩ የቤት ልማት አማራጭ ስትራቴጂዎችንና ፕሮግራሞችን ነድፎ ሲሰራ ቆይቷል። ይህ ስትራቴጂ ካለው የመኖሪያ ቤት እጥረት አንፃር ያመጣው ለውጥ በቂ ነው ባይባልም ቀላል ለማይባሉ የከተማ ነዋሪዎች የመኖሪያ ቤት ችግር ለመፍታት አስችሏል። ይሁን እንጅ በከተሞች ከሚታየው የከተሜነት መስፋፋትና እድገት አንጻር እየጨመረ የመጣውን የህዝብ ቁጥር የሚሸከም የቤት ልማት ባለመከናወኑ የመኖሪያ ቤት እጥረት ከጊዜ ወደ ጊዜ እየጨመረ እንዲመጣ አድርጎታል። ስለሆነም የክልሉን የከተማ ነዋሪዎች ኢኮኖሚ፣ ማህበራዊ፣ የአኗኗር ዘይቤና ፍላጎት ታሳቢ ያደረገ የመኖሪያ ቤት ስትራቴጂ በማዘጋጀት ወደ ተግባር መግባት አስፈላጊ መሆኑ ታምኖበታል። በመሆኑም ከዚህ ቀደም የነበሩ ክልላዊ የአሰራርና የአፈፃፀም ችግሮችን በመለየት፣ ከፌደራል መንግስት የቤት ልማት ስትራቴጂ ጋር የተናበበ እና ለችግሮች መፍትሄ የሚሆን አዲስ ስትራቴጂ በማስቀመጥ የመኖሪያ ቤት ችግሩን ማቃለል ተገቢ ነው።በዚህም መሰረት በመንግሥት አስተባባሪነት የሚከናወኑ የቤት ልማት ፕሮግራሞች ዓላማና ተልዕኮ፣ ከአነስተኛ እስከ መካከለኛ የገቢ መጠን የሚገኙ የከተማ ነዋሪዎች የቤት ፍላጎት ተደራሽ በሚያደርጉ የተለያዩ ድጋፎች ተለይተው እንዲቀረጹ ተደርጓል። የፋይናንስ አቅም ያላቸው የመንግሥት ኢንተርፕራይዞችና መሰል ተቋማት ለሠራተኞቻቸው በተደራጀ መንገድ ቤት ቢገነቡና ዜጎች በግላቸውም ሆነ በማኅበራት በመደራጀት እንዲሁም የሪል ስቴት አልሚዎች በሚኖራቸው የፋይናንስ አቅም በተደራጀ መልክ ቢገነቡ የቤት አቅርቦቱን በማሻሻል የማይናቅ ሚና ይኖራቸዋል የሚል አቅጣጫ ተይዟል። በመሆኑም ለቤት ልማቱና አቅርቦቱ የከተማ መሬት በማቅረብና ግንባታውን በተሟላ መንገድ ለመደገፍ የሚያስችሉ ግልጽ አቅጣጫዎች ተካተዋል። ከዚህ በተጨማሪም የአፈጻጸም አቅጣጫዎች እንዲመላከቱ ተደርጓል።

በዚህ ሰነድ የመኖሪያ ቤት ለመጠለያነት የሚያገለግል እና በዙሪያው የሚገኙ መገልገያዎችን እና አካባቢውን የሚያካትት አካላዊ ውቅር ማለት ሲሆን፤መኖሪያ ቤት ለነዋሪዎቹ የመጠለያ፣ የማብሰያ፣ የመመገቢያ፣ የመታጠቢያ፣ የመጸዳጃ አገልግሎቶችን ያካተተና፤ከድምጽ፣ከሽታና ብክለት የሚከላከል ሆኖ ለስታንዳርዱ ወጥ የሆነ መስፈርት ለማስቀመጥ አስቸጋሪ ቢሆንም በነዋሪዎቹ ኢኮኖሚያዊ፣ ማኅበራዊና ባህላዊ አኗኗር አኳያ በመነሳት መስፈርት ማውጣት

ይቻላል። የቤት ስታንዳርድ ሶስት መገለጫዎች ያሉት ሲሆን እነሱም አካላዊ፣ ኢኮኖሚያዊ እና ማህበራዊ ሊባል ይችላል። በመሆኑም ይህ ስትራቴጂ ሰነድ በተቻለ መጠን የመኖሪያ ቤት ስታንዳርድን ያሟላ የሁሉንም ዜጎች ፍላጎት መሰረት ያደረገ እንዲሆን ጥረት ተደርጓል። በአጠቃላይ ባለፉት ዓመታት በቤት ልማት ዘርፉ በተካሄዱ የቤቶች ልማት ፕሮግራሞች የተገኙ ውጤቶችን በተሻለ መንገድ በማጠናከርና ሌሎች የቤት አማራጮችን በማስቀመጥ የቤት ችግርን ትርጉም ባለው መልኩ በመፍታት ዘርፉ ለክልሉ ኢኮኖሚ የሚያደርገውን አስተዋጽኦ ለማሳደግ እና የዘርፉን ልማት በአስተማማኝ ሁኔታ ለመምራት የሚያስችል የቤት ልማት ስትራቴጂ በክልልደረጃ ተዘጋጅቷል።

ምዕራፍ አንድ

# 1. የቤት ልማት ችግሮች እና የስትራቴጂው አስፈላጊነት

## 1.1. የመኖሪያ ቤት ዋና ዋና ችግሮች

### 1.1.1. የመኖሪያ ቤት ፍላጎትና አቅርቦት አለመጣጣም

በክልላችን ከተሞች በየጊዜው እየጨመረ የመጣውን የህዝብ ቁጥር መሠረት ያደረገ የቤት አቅርቦት ባለመኖሩ ምክንያት የመኖሪያ ቤት እጥረት እየጨመረ መጥቷል። የመኖሪያ ቤት ፍላጎት እንዲጨምር ያደረጉት ምክንያቶችም በከተሞች የውልደት መጠን መጨመር፣ ፍልሰት፣ የአዳዲስ ቤተሰብ ምስረታ፣ የአረጁና የተጎሳቆሉ ቤቶች መብዛት፣ የነዋሪዎች የገቢ አቅም መጨመርና ማነስ፣ የኢንዱስትሪ መስፋፋት እና የመሳሰሉት በዋናነት የሚጠቀሱ ሲሆኑ እየተገነቡ ያሉ የመኖሪያ ቤቶች የህዝቡን ብዛትና ፍለጎቱን መሰረት ያደረጉ ስላልሆኑ በከተሞች ከፍተኛ የሆነ የመኖሪያ ቤት እጥረት እንዲፈጠር አድርጎታል።

የኢትዮጵያ የከተሜነት ድርሻ (level of urbanization) 25 በመቶ እንደደረሰ የሚገመት ሲሆን፤ በቅርቡ በከተማና መሰረተ ልማት ሚኒስቴር በኩል የተደረጉ ጥናቶች እንደሚጠቁሙት የአገሪቷ የከተማ ሕዝብ ዕድገት ምጣኔ (urban population growth rate) በዓመት 5.4 በመቶ እንደሆነና ይህም በዓለም አቀፍ ደረጃ እጅግ በጣም ከፍተኛ ፍጥነት ተደርጎ የሚወሰድ ነው። የማዕከላዊ ስታስቲክስ ኤጀንሲ ለ30 ዓመት ባደረገው የህዝብ ብዛት ትንበያ መሠረት በ2014 ዓ.ም የክልሉ የከተማ የህዝብ እድገት ምጣኔ በከተሞች 5.02 በመቶ እንደሆነ ከአብክመ ፕላንና ልማት ቢሮ የተገኘው መረጃ የሚያመለክት ሲሆን በ2015 ዓ.ም ደግሞ 5.2 መሆኑን መረጃ ለማግኘት ተችሏል።

የኢትዮጵያ የልማት ምርምር ኢንስቲትዩት ጥናት (እ.ኤ.አ. 2018) እንደሚያሳየው እ.ኤ.አ እስከ 2016 ያለው የክልሉ የከተማ ቤት ብዛት 626,998 አካባቢ ሲሆን ከዚያ በኋላ በከተሞችና መሰረተ ልማት ቢሮ አማካኝነት ከከተሞች የተሰበሰበው መረጃ እንደሚያመለክተው 227,922 ቤቶች ተገንብተዋል፤ በመሆኑም በአሁኑ ሰዓት በድምሩ 854,920 ቤቶች አሉ። በክልሉ በ2015 ዓ.ም ያለው የከተማ ህዝብ ቁጥር ከፕላንና ልማት ቢሮ በተገኘው መረጃ መሰረት የ284 ከተሞች 6,947,699 ሲሆን ከከተሞችና መሰረተ ልማት ቢሮ በተገኘው መረጃ የቀሩት ከተሞች የህዝብ ቁጥር 1,040,000 ተደምሮ 7,987,699 ይገመታል። አንድ አባወራ ወይም እማወራ በአማካይ 3.7 የቤተሰብ አባል የሚይዝ ቢሆን አጠቃላይ የአባወራ ወይም እማወራ ብዛት 2,158,837

ይሆናል። በዚህ መሰረት በክልሉ አሁን ያለው የቤቶች እጥረት 2,158,837 - 854,920 = 1,303,917 ይሆናል ተብሎ ይገመታል።

የክልሉን ፕላንና ልማት ቢሮ የ2015 የህዝብ ብዛት መረጃ መነሻ በማድረግ በ5.2 የህዝብ እድገት ምጣኔ እስከ 2025 ዓ.ም በክልሉ ከተሞች የሚኖረው ህዝብ ወደ 13,261,084 ያድጋል ወይም 5,273,385 የከተማ ነዋሪ ህዝብ ይፈጠራል ተብሎ ይጠበቃል። በዚህ ምክንያት የሚጨምረው የቤት ፍላጎት ወደ 1,425,239 አካባቢ ይሆናል። በተጨማሪም የኢትዮጵያ የልማት ምርምር ኢንስቲትዩት ጥናት (እ.ኤ.አ 2018) እንደሚያሳየው በከተሞች ካሉት መኖሪያ ቤቶች መካከል 74 በመቶው (632,641) ከደረጃ በታች ናቸው። ከደረጃ በታች ከሆኑት ቤቶች መካከል 30 በመቶው (189,792) መታደስ ወይም በአዲስ መተካት ያለባቸው ናቸው። በመሆኑም በሚቀጥሉት አስር ዓመታት 1,303,917 ቤቶች ውዝፍ (Backlog) እጥረትን ጨምሮ በከተማ ህዝብ ብዛት መጨመር ምክንያት የሚመጣ የ1,425,239 ቤቶች ፍላጎት እና በእርጅና ምክንያት መተካት ወይም መታደስ ያለባቸው 189,792 ቤቶች በመሆናቸው በአጠቃላይ በክልሉ የ2,918,948 ቤቶች ፍላጎት ይኖራል ተብሎ ይገመታል።

በክልላችን 683 ከተሞች የሚገኙ ሲሆን 8 ሪጂዮፖሊታን፣ 7 ፈርጅ አንድ፣ 62 ፈርጅ ሁለት፣ 138 ፈርጅ ሶስት፣ 96 ፈርጅ አራት እና 372 ፈርጅ አምስት ከተሞች ይገኛሉ። ከእነዚህ ከተሞች መካከል የመኖሪያ ቤት ችግር በከፍተኛ ሁኔታ ያለባቸው ሪጂዮፖሊታን ከተሞች ሲሆኑ ከእነሱም ውስጥ ደግሞ በነባር ሪጂዮፖሊታን ከተሞች ማለትም ባህርዳር፣ ጎንደር እና ደሴ ችግሩ በከፍተኛ ሁኔታ ይታያል። እነዚህ ከተሞች የኢኮኖሚያዊ፣ የማህበራዊ እና የፖለቲካዊ እንቅስቃሴ ማዕከላት በመሆናቸው ከሚፈጥሩት የስራ እድል፣ ካላቸው የመኖሪያ ምቹነት እና ከሌሎች ተያያዥነት ካላቸው ጉዳዮች አኳያ ተመራጭ በመሆናቸው በየጊዜው የከተማ ነዋሪያቸው ቁጥር እየጨመረ እንዲሄድ ስለሚያደርገው የመኖሪያ ቤት ፍላጎት ከጊዜ ወደ ጊዜ እየጨመረ እንዲሄድ አድርጎታል።

ፈርጅ አንድ ከተሞች ወደፊት ካላቸው የከተማ እድገትና መስፋት አንጻር የመኖሪያ ቤት አቅርቦቱ በስትራቴጂው የሚታይ ሲሆን አሁን ባለው ነባራዊ ሁኔታ ችግሩ አይታይም። በከተሞችና መሰረተ ልማት ቢሮ ባለሙያዎች በመስክ ምልከታ እንደተረጋገጠው ከፈርጅ ሁለት ጀምሮ እስከ ፈርጅ አምስት የሚገኙ ከተሞች የመኖሪያ ቤት ችግር የማይታይባቸው እና በመኖሪያ ቤት ቦታ ምሪት ምክንያት በከፍተኛ ሁኔታ እርሶ አደሩ ያለአግባብ ከእርሻ መሬቱ የሚፈናቀልበት እና የተገነቡ ቤቶች ሰው ሳይኖርባቸው እያረጁና እየወደቁ የሚታዩ በመሆኑ

በተለይ በትንንሽ ከተሞች ተሰርተው ተዘግተው የተቀመጡ በከተማው እድገት ተጠባባቂዎች (speculators) የተገነቡ ሰው የማይኖርባቸው በርካታ ቤቶች ይገኛሉ። በመሆኑም በእነዚህ ከተሞች በፍላጎት ጥናት ላይ የተመሰረተ የቤት ልማት መካሄድ ይኖርበታል።

## 1.1.2. ያረጁና የተፋፈጉ የከተማ አከባቢዎች መስፋፋት

አብዛኞዎቹ ነባር የክልሉ ከተሞች ከፕላን ውጭ በጦር ስትራቴጂነታቸው ብቻ በመመረጥ በዘፈቀደ የተመሰረቱ በመሆናቸው የከተማቸው ማዕከል (center) ቦታዎች የተፋፈጉና ያረጁ ናቸው። በእነዚህ ሠፈሮች በመንግስትም ሆነ በግል ይዞታ ሥር የሚገኙ መኖሪያ ቤቶች ሁኔታ ሲታይ ደረጃቸውን ያልጠበቁ፣ ከተገነቡ ረጅም ጊዜ የሆናቸው፣ የተገነቡበት ቁሳቁስ ለማደስ የማያስችላቸው በመሆኑ በአብዛኞዎቹ ነባር ከተሞች የሚገኙ ቤቶች በመፍረስና መውደቅ ላይ ያሉ ከመሆናቸው በተጨማሪ የውስጥ ለውስጥ መንገድ የሌላቸውና ለትራንስፖርት ምቹ ያልሆኑ፣ ኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ አገልግሎታቸው የተዳከመ እና ለሰው ልጅ መኖሪያነት ምቹ ያልሆኑ የከተማ አካባቢዎች ስለሆኑ በአዲስ መልማት ያለባቸው ናቸው። የኢትዮጵያ የልማት ምርምር ኢንስቲትዩት ጥናት ውጤት (እ.ኤ.አ 2018) እንደሚያሳየው በከተሞች ከሚገኙት ቤቶች ውስጥ 74 በመቶው ከደረጃ በታች ናቸው። ከደረጃ በታች ከሆኑት ቤቶች መካከል 30 በመቶው መታደስ ወይም በአዲስ መተካት ያለባቸው ናቸው።

በክልላችን ከተሞች ለሚገኘው የተፋፈገ ኑሮ መገለጫነት ከሚጠቀሱት ምልክቶች አንዱ በተጨናነቀ ሁኔታ የሚኖሩ ቤተሰቦች ቁጥር እየጨመረ መምጣት ነው። ይህም በአንድ ቤት በሚኖሩ የቤተሰብ ብዛት፣ በአንድ ቤት ውስጥ ባሉ ክፍሎች እና በደባልነት በሚኖሩ አባወራዎች ቁጥር ሊገለጽ ይችላል። ደባልነትን በተመለከተ በ1986 እና በ1999 የተደረጉት የሕዝብና ቤቶች ቆጠራ መረጃ ውጤት እንደሚያሳየው በርካታ አባወራዎች በቤት እጦት ምክንያት ሳይፈልጉ በደባልነት ይኖሩ እንደነበረ ያሳያል። በተጨማሪም የ1999 ቆጠራ ውጤት እንደሚያመለክተው በከተሞች ከሚገኙት ቤቶች ውስጥ ወደ 50 በመቶ የሚሆኑት ቤቶች ባለ አንድ ክፍል ቤቶች መሆናቸውን ነው። ከዚህም ውጭ ክፍሎቹ በጣም ጠባብ በመሆናቸው አንዳንዴ እስከ 11 የሚደርሰውን የቤተሰብ ብዛት ለማኖር አስቸጋሪ ሁኔታ ፈጥሯል። በአጠቃላይ አብዛኛው በተለይ በነባር ከተሞች ማዕከላዊ ክፍል የሚገኘው ነዋሪ ደረጃቸው በጣም ዝቅተኛ በሆኑ ቤቶች በተጨናነቀ ሁኔታ እንደሚኖር ታውቋል። ከዚሁ ጋር በተያያዘ ህገወጥ ይዞታዎችና ግንባታዎች መበራከት ለተፋፈጉ ሰፈሮችና ከደረጃ በታች ለሆኑ ቤቶች መስፋፋት ዓይነተኛ ሚና እየተጫወተ ይገኛል።

### 1.1.3. ህገወጥ የመሬት ወረራና የቤት ግንባታ መስፋፋት

የመኖሪያ ቤት አቅርቦት በበቂ ሁኔታ ባለመኖሩ ምክንያት የከተማ ነዋሪዎች የአርሶ አደር መሬት በመግዛት ህገወጥ ግንባታዎችን እያካሄዱ ይገኛሉ። ለህገወጥ የመሬት ወረራና ግንባታ በምክንያትነት የሚጠቀሰው ለከተማ ነዋሪዎች እንደ ኢኮኖሚ አቅማቸው ቤት የሚያኙበት አማራጭች ባለማስቀመጣቸው ሲሆን በክልሉ ከተሞች ከ2006 እስከ 2015 ዓ.ም ድረስ 364,260 ህገወጥ ግንባታ ተገንብቷል። በሌላ በኩል ህገወጥ የመሬት ወረራውና ግንባታው በሚፈርሱበት ጊዜ የሚያስከትሉት ኢኮኖሚያዊ ማህበራዊ እና ፖለቲካዊ ቀውስ ቀላል አይደለም። ስለሆነም ከተሞቹ የተለያዩ የመኖሪያ ቤት አማራጮችን በማፈላለግ ለከተማ ነዋሪዎች በበቂ ሁኔታ ቤት በማቅረብ ህገ ወጥን መከላከል ካልተቻለ በክልሉ ሊከሰት የሚችለው ቀውስ ቀላል አይሆንም።

## 1.2. የችግሮች መንስኤዎች

### 1.2.1. የፋይናንስ እጥረት

አብዛኞቹ የከተማ ነዋሪዎች ለቤት ግንባታ የሚውል የገንዘብ አቅም የሌላቸው በመሆኑ ምክንያት የቤት ልማት እንቅስቃሴው እየተዳከመ ሄዷል። የነዋሪው የገቢ ምንጭ አስተማማኝና ቀጣይነት ያለው ባለመሆኑና የቁጠባ ባህል ባለመዳበሩ ገንዘብ በመቆጠብ የመኖሪያ ቤት ለመገንባትም ሆነ ለጊዜው ያለበትን የመኖሪያ ቤት ለማሻሻል የሚያስችለው አቅም ላይ እንዳልሆነ ያመለክታል። በሌላ በኩል ገንዘብ ተበድሮ ቤት ለመሥራት የሚፈልግ አብዛኛው ነዋሪ አማራጭ የመኖሪያ ቤት መስሪያ የፋይናንስ ምንጭ ባለመኖሩና የባንኮችን የብድር መሥፈርት ማሟላት ስለማይችሉ ብድር ማግኘት አይችሉም። በዚህም ምክንያት አብዛኛውን የኅብረተሰብ ክፍል የቤት ባለቤት እንዳይሆን ከማድረጉም በተጨማሪ የቤት ኪራይ ዋጋ እንዲጨምር በማድረጉ በኑሮ ላይ ከፍተኛ ጫና እየፈጠረ ይገኛል።

በብዙ አገሮች እንደሚደረገው ለመኖሪያ ቤቶት ግንባታ ብቻ ብድር ለመስጠት የተቋቋመ ባንክ ወይም የተዘዋዋሪ ፈንድ እና አማራጭ የቤት ልማት የፋይናንስ ምንጭ ባለመኖሩ በመደበኛ ባንኮች የሚሰጠው የብድር አገልግሎት ትኩረት አዋጭነት ባላቸው የኢኮኖሚ ኢንቨስትመንቶች ላይ በመሆኑ ለቤት ልማት የሚገኝ የፋይናንስ መጠን እጅግ ውስን ነው። በህብረት ስራ ማኅበራት የተቋቋሙ አነስተኛ የቁጠባ የብድር ተቋማትም ለቤት ግንባታ የሚሆን በቂ የፋይናንስ አቅም የላቸውም። ከዚህ በተጨማሪ የከተማ ነዋሪዎች ገቢ ዝቅተኛ መሆን፣ የቁጠባ ባህል አለመዳበር፣ ቁጠባ የሚያበረታታ ሥርዓት አለመኖር፣ መደበኛ ያልሆኑ የፋይናንስ

ምንጮችን (እቁብ ወ.ዘ.ተ.) መጠቀም ያለመቻል የመኖሪያ ቤቶች እንዳይገነቡ እያደረጉ ይገኛሉ።

### 1.2.2. የመሬት አቅርቦት አነስተኛ መሆንና የቀረበውም መሬት ለተፈለገው ዓላማ አለማዋል

ለመኖሪያ ቤት ግንባታ የሚፈቀዱ ቦታዎች በመሃል ከተማ የሚገኙ ክፍት ቦታዎችን ታሳቢ ያላደረገና ከአቅም በታች ጥቅም እየሰጡ የሚገኙ ያረጁና የተጎሳቆሉ አካባቢዎችን በመልሶ ማልማት ፕሮግራሞች የተሻለ ጥቅም እንዲሰጡ ከማድረግ ይልቅ በተናጥል ለንግድ በማስፋፊያ በመፍቀድ ላይ ያተኮረ የመሬት አቅርቦት ስርዓት በመሆኑ፣ ወደ ላይ የሚገነቡ የጋራ ቤቶችን ታሳቢ ባለማድረጉ የከተሞች እድገት ወደ ጎን እንዲለጠጥ፣ በዙሪያቸው የሚገኙ አርሶ አደሮች እንዲፈናቀሉ፣ መሬቱም መስጠት ያለበትን ጥቅም በአግባቡ እንዳይሰጥና ለብክነት እንዲዳረግ አድርጎት ቆይቷል። ከዚህ በተጨማሪ የሚቀርበው መሬት መሰረተ ልማት ያልተሟላለት በመሆኑ ለአልሚዎች የተላለፉ መሬቶች በተፈለገው ጊዜ ወደ ግንባታ እንዳይገቡና ወደ ግንባታ የገቡትም ቢሆን በፍጥነት ግንባታቸውን ማጠናቀቅ እንዳይችሉና ግንባታቸውን አቋርጠው እንዲወጡ እያደረገ እንቅፋት ሲፈጥር ቆይቷል። ስለሆነም በቀጣይ ለመኖሪያ ቤት የሚቀርበው መሬት መሰረተ ልማት የተሟላለት ሆኖ ብክነትን የሚቀንስና ቁጠባን መሰረት ያደረገ አጠቃቀምን የተከተለ እና የቤት ልማቱ በከተማ ማዕከላዊ ቦታዎችም ጭምር እንዲከናወን ማድረግ ያስፈልጋል።

ከመሬት ጋር በተያያዘ ያለው ሌላው ችግር ከይገባኛል ነጻ የሆነ የለማ መሬት ለማቅረብ አብዛኛው መሬት በግለሰብ ይዞታነት ስር የሚገኝ በመሆኑ ተመጣጣኝ የሆነ የንብረትና የመፈናቀያ ካሳ ለመክፈልና እነዚህን አካላት ቦታ በማስለቀቅ መልሶ ለማስፈርና ለማቋቋም ከፍተኛ በጀት የሚጠይቅ ከመሆኑ በተጨማሪ በዚህ መልኩ የተለቀቀን መሬት ለማልማት የተለያዩ የመሰረተ-ልማት አውታሮችን መዘርጋት የሚያስችል በጀት መመደብ ይጠይቃል። ይሁን እንጂ አብዛኞች ከተሞች ይህን ወጭ በራሳቸው አቅም መሸፈን ስለማይችሉ በየጊዜው የሚቀርበውን የመሬት መጠን ውስን እንዲሆንና ለግንባታም ምቹ እንዳይሆን አድርጎታል። ይህንን ተከትሎ በአንዳንድ ከተሞች በካሳና ትክ ቦታ አሰጣጥ ጋር ተያይዞ የሚሰሩ ስራዎች ለብልሹ አሰራር ተጋላጭ በመሆናቸው ከፍተኛ የሆነ የከተሞች ገንዘብ ለብክነት እንዲጋለጥና ስራውም በተፈለገው ፍጥነት እንዳይሄድና እንዲጓተት እንቅፋት የሚፈጥሩበት ሁኔታ በስፋት ይስተዋላል። ከዚህም በተጨማሪ መንግስት በተለያየ ወቅት ለመኖሪያ ቤት

ግንባታ በምደባና በጨረታ ያስተላለፋቸው ቦታዎች ምንም አይነት የልማት ክትትል ስለማይደረግባቸው ለረጅም ጊዜ ታጥረው ግንባታ ሳይከናወንባቸው የተቀመጡ ሲሆኑ ቀሪዎቹ ደግሞ አየር ባየር በመሬት ደላላ አማካኝነት ምንም እሴት ሳይጨምሩና ዓላማቸውን ሳያሳኩ በመሸጥ ላይ ይገኛሉ።

## 1.2.3. የግንባታ ግብዓቶች አቅርቦት እጥረት

የግንባታ ግብዓቶችና ዕቃዎች አቅርቦት በተለይ የኢንዱስትሪ ውጤት የሆኑና በሀገር ውስጥ የማይመረቱት ዋጋቸው በዓለም አቀፍ ገበያ የሚወሰን በመሆኑ፣ በሌላ በኩል ከፍተኛ የሆነ ቁጥር ያለው የከተሞቻችን ነዋሪ በዝቅተኛ ገቢና ድህነት ውስጥ የሚገኝ በመሆኑ የዓለም አቀፉ ገበያ የሚፈጥረውን ውድድር ተቋቁሞ ቤት ለመገንባት በጣም እያዳገተው ይገኛል። በአጠቃላይ ባለፉት ጥቂት ዓመታት በሃገር ውስጥ የሚመረቱትም ሆነ ከውጭ የሚገቡት የፋብሪካ የግንባታ ዕቃዎች እንዲሁም የአካባቢ የግንባታ ግብአቶች እጥረት ሳቢያ የአብዛኛዎቹ የግንባታ እቃዎች ዋጋ ከእጥፍ በላይ ያደገበት ሁኔታ ይስተዋላል። እንደ አርማታ ብረት፣ የኤሌክትሪክ ዕቃዎች፣ የሳኒተሪ ዕቃዎች፣ ሲሚንቶ ወዘተ በመሳሰሉት ከውጭ በሚገዙ የግንባታ ቁሳቁሶች እና የአካባቢ የግንባታ ግብአቶች በሆኑት አሸዋና ጠጠር ላይ የተከሰተው የዋጋ መጨመር እንዲሁም ወጪ ቆጣቢ የአካባቢ ጥሬ ሀብትን የሚጠቀሙ የግንባታ ቴክኖሎጂዎች እንዲስፋፉና እንዲሰርጹ ባለመደረጉ በሀገሪቱ ካለው ዝቅተኛ የነዋሪዎች ገቢ ጋር ተዳምሮ የአዳዲስ ቤቶችን ግንባታ በሚፈለገው መጠን እንዳይሆን አድርጎታል። በተጨማሪም እንደ ክልል የግንባታ ግብዓቶች ማምረቻዎች በተፈለገው ልክ አለመኖራቸው ችግሩ እንዲባባስ አድርጎታል።

## 1.2.4. የተቀናጀ የመሰረተ ልማት አቅርቦት እናሳ መሆን

በከተሞች በቂ የመሠረተ-ልማት አውታር ባለመዘርጋቱ ምክንያት አዳዲስ በሚፈጠሩ ሰፈሮች ላይ የውሃ፣ የመብራት፣ የመንገድ መሰረተ-ልማቶች ተደራሽ ስላልሆኑ በቤት ግንባታው ላይ ከፍተኛ የሆነ ተፅዕኖ አሳድረዋል፤ ቤት የሚገነቡ አካላትም የኮንስትራክሽን ግብአት ወደ ግንባታው ለማድረስ የብየዳ ስራዎችን ለመስራት ሲሚንቶና የመሳሰሉትን ለማገናኘት እና ለግንባታው ስራ ለማዋል አልቻሉም። በአብዛኛዎቹ ከተሞች የመጠጥ ውኃ፣ የመንገድ፣ የፍሳሽ ውሃ ማስወገጃ መስመር፣ የመብራት፣ የደረቅ ቆሻሻ አያያዝና አወጋገድ ወዘተ … አገልግሎቶች ሽፋን በጣም ዝቅተኛ ነው። ቁጥራቸው በርካታ የሆኑ ከተሞች ደግሞ በውስን ደረጃ አገልግሎቱን የሚሰጡ ቢሆንም ያላቸው ሽፋን ያልተሟላና ጥራቱም ዝቅተኛ ነው። በተለይ የውሃ እጥረትና

የፍሳሽ ቆሻሻ ማስወገድ ችግር ጐልቶ ይታያል። ከቅርብ ጊዜ ወዲህ ከተሞች የከፍታ ግንባታ እየተስፋፋባቸው በመሆኑ መጸዳጃ ቤቶችም በብዛት ውሃ የሚፈልጉ በመሆኑ የውሃ ፍላጐታቸው እየጨመረ መጥቷል። ወደፊትም አብዛኛው ቤቶች የሚገነቡት በከፍታ ግንባታ በመሆኑ የውሃ ፍላጐቱ በከፍተኛ ሁኔታ ይጨምራል። በመሆኑም የመጠጥና የፍሳሽ ውሃ አስተዳደር በቅድሚያ ሊታሰብበት የሚያስፈልግ መሆኑን ያስገነዝበናል።

በከተማ አስተዳደሮች ያለው የመሰረተ ልማት አቅርቦት ቅንጅቱ፣ አፈፃፀም እና አስተዳደር ውስብስብ ችግር ያለበት ሆኖ ይታያል። በከተሞች የመሰረተ-ልማት አቅርቦትና አገልግሎት ቀልጣፋና ውጤታማ እንዳይሆን ካደረጉት መሠረታዊ ምክንያቶች እና ችግሮች መካከል አንዱና ትልቁ የከተሞች የመሠረተ-ልማት አውታሮቹን አቀናጅቶ በተናበበ ዕቅድ የማቅረብና የመንከባከብ የፋይናንስ እና የዝግጁነት አቅም ውስን መሆን ነው። ከቅርብ ዓመታት ወዲህ ከተሞች እነዚህን አገልግሎቶች ለነዋሪዎቻቸው በሚፈለገው መጠን ማቅረብ የሚያስችላቸውን የፋይናንስ አቅም እንዲፈጥሩ ጥረቶች እየተደረጉ ቢሆንም አሁንም ከሚፈለገው አንጻር ብዙ የሚቀር በመሆኑ በከፍተኛ ትኩረት መስራትን ይጠይቃል።

## 1.2.5. የመኖሪያ ቤት ልማትን የሚደግፉ የህግ ማዕቀፎች የተሟሉ አለመሆን እና አለመኖር

የቤት ልማት ሥራዎችን በአግባቡ ለመምራት፣ ለማሳደግና ከወቅቱ ፍላጐት ጋር አጣጥሞ ለመምራት ከስትራቴጂ ጀምሮ ግልጸኝነት እና ተጠያቂነት የሚያሰፍኑ የህግ ማዕቀፎች መኖርና በአግባቡ መደራጀት ለዘርፉ ልማት ጉልህ ድርሻ እንደሚኖረው አጠያያቂ አይደለም። ሆኖም ለቤት ልማቱ ክልላዊ ስትራቴጂ እና ማስፈጸሚያ ሕጐች ካለመኖራቸው በተጨማሪ ያሉትም ህጎች ቢሆኑ በተሟላ መልኩ የተዘጋጁ ስላልነበሩ ልማቱ በተቀናጀ፣ ወጥና ግልጽ በሆነ አግባብ እንዳይመራ አድርጎታል። በመሆኑም በዘርፉ የሚጠበቀውን ያህል ውጤት እንዳይመጣ ሆኗል። ይህም በቤት ልማት ሥራዎች እና አፈፃፀም ላይ አሉታዊ ተጽዕኖ አሳድሯል።

ለአብነት ያክል የሪል ስቴት ልማት በሥርዓት ባለመመራቱ አልሚዎች መሬት ከወሰዱ በኋላ ግንባታ ሳያከናውኑ መሬቱን እየሸነሸኑ ሲሸጡ፣ በወሰዱት መሬት ላይ ግንባታ ሳያካሂዱ ለረጅም አመታት አጥረው ሲቀመጡ፣ አልሚዎች ስልጣን ካለው አካል መሬት ሳይረከቡና ለሪል ስቴት ልማት የሚውል መሬት ሳይኖራቸው እንዳላቸው አድርገው በመገናኛ ብዙሃን ማስታወቂያ በማስነገር ቤት ፈላጊዎች እንዲመዘገቡና ቅድሚያ ክፍያ እንዲከፍሉ በማድረግ ያለአግባብ

የዜጐችን ሀብት ሲመዘብሩ እንዲሁም በአልሚዎችና በደንበኞች መካከል የሚደረገው የቤት ግብይትና ስሙ-ንብረት ዝውውር ግልጽ የሆነ አሰራር ባለመኖሩ ምክንያት ሪል ስቴትን ለመደገፍና ከህግ የወጡትንም እርምጃ ለመውሰድ የሚያስችል በአጠቃላይ ሪል ስቴት የሚመራበት ህግ ባለመኖሩ ምክንያት የሪል ስቴት ልማት የታለመለትን ግብና ዓላማ ዕውን ማድረግ አልቻለም። በሌላ በኩል ለረጅም ጊዜ የአከራይ ተከራይ ህግ ያልነበረ በመሆኑ ዜጎች ለእንግልት እና ማቆሚያ ለሌለው የኪራይ ዋጋ ንረት እንዲዳረጉ ሆኖ ቆይቷል። ከዚህም በተጨማሪ በሌሎች የቤት ልማት ዘርፎች ላይም ቢሆን የወጡ ህጎች ክፍተት ያለባቸው ናቸው።

## 1.2.6. በከተሞች የነዋሪዎች ቁጥር መጨመር

በክልላችን በ2002 ዓ.ም የታዳጊ፣ የንዑስና መሪ ማ/ቤት እንዲሁም የከተማ አስተዳደር ደረጃ ያላቸው 263 ከተሞች የነበሩ ቢሆንም በአሁኑ ሰዓት 683 ከተሞች ደርሰዋል። ይህ ፈጣን የከተሞች ቁጥር እድገት በክልሉ ከተሜነት እየተስፋፋ የመጣ መሆኑን የሚያመለክት ነው። ከዚሁ ጋር ተያይዞ የህዝብ ብዛቱም እየጨመረ የሄደ ሲሆን 2003 ዓ.ም ላይ 2.4 ሚሊየን የነበረው የከተማ ነዋሪ ህዝብ ብዛት 2015 ዓ.ም ላይ 7.9 ሚሊየን ደርሷል። ይህ ማለት በአስራ አንድ ዓመት ውስጥ ከእጥፍ በላይ ያደገ መሆኑን የሚያመለክት ሲሆን በ2003 ዓ.ም 13.16 የነበረው የከተማ ህዝብ ምጣኔም በ2015 ዓ.ም 21.4 ደርሷል። ይህ ከፍተኛ የከተማ ሕዝብ መጨመር የማኅበራዊ እና ኢኮኖሚዊ አገልግሎቶችን ፍላጎት በበቂ ሁኔታ ለማሟላት የማይቻልበት ደረጃ ላይ አድርሶታል። በተለይ የቤተሰብ ምስረታው እድገት ከፍተኛ እየሆነ በመምጣቱ ባለው የተጠራቀመና ያልተመለሰ የመጠለያ ፍላጎት ክምችት ላይ በፍጥነት የመኖሪያ ቤት ፍላጎትን በማሳደግ የቤት እጥረቱን እንዳባባሰው መገንዘብ ይቻላል።

## 1.2.7. የዘመናዊ የመሬትና የመሬት ነክ ንብረት ምዝገባ አፈጻፀም አነስተኛ መሆኑ

በሁሉም የክልሉ ከተሞች ያለው የመሬት አስተዳደርና የመሬት ነክ ንብረት ምዝገባ ስርዓቱ ያልዘመነ በመሆኑ ከተሞቹ ያላቸውን መሬት ከሶስተኛ ወገን ነጻ አድርገው እና መሰረተ ልማት አሟልተው በተገቢው ሳይት አስደግፈው በመመዝገብና ወደ መሬት ባንክ አስገብቶ መረጃውን አጠናክሮ ለታለመለት አላማ እንዳይውል አድርጎታል። ከዚህ በተጨማሪ የከተማ መሬት ይዞታ ምዝገባና መረጃ ስራ ስላልተሰራ የቤት ልማቱ ውጤታማና ቀልጣፋ በሆነ መንገድ እንዳይከናወን አድርጎታል። እንዲሁም ዜጎች አስተማማኝ የንብረት ዋስትና እንዳይኖራቸውና ቀልጣፋ የንብረት ዝውውር እንዳይኖር ምክንያት ሆኗል።በከተሞች ከመሬት ይዞታ የሚሰበሰበው የቦታ

ኪራይ ገቢ በመረጃ እጦት ምክንያት በተገቢው ስለማይሰበሰብ ለከተማ ነዋሪዎች የመሰረተ ልማት ጥያቄ እንዳይመለስ፣ የቁጠባ ቤቶች እየተገነቡ ለከተማ ነዋሪዎች እንዳይቀረቡ እና ሌሎች አገልግሎቶችም ተደራሽ እንዳይሆኑ አድርጓል። በመሆኑም ለዘርፉ ትኩረት በመስጠት የተደራጀና ዘመናዊ የከተማ መሬት አስተዳደርና ይዞታ ምዝገባና መረጃ ስራ በተገቢው መሰራት ይኖርበታል።

## 1.2.8. የመንግስት ቤቶች አስተዳደር የተጠናከረ አለመሆን

የከተማ ቦታና ትርፍ ቤትን የመንግሥት ያደረገው አዋጅ ቁጥር 47/1967 እንደወጣ በወቅቱ በከተሞች ከነበረው የቤት ክምችት ውስጥ ወደ 60 በመቶ የሚሆነው በውርስ የመንግስት ቤቶች እንዲሆኑ ተደርጓል። በአሁኑ ጊዜ በአብዛኛዎቹ የሀገሪቱ ከተሞች ከሚገኙት ቤቶች ትንሽ የማይባል ድርሻ ያላቸው በመንግሥት ይዞታ ሥር የሚገኙ ናቸው። ነገር ግን ባለፉት አራት አሥርተ ዓመታት በተለይ በከተማ አስተዳደሮች ሥር የሚተዳደሩት ቤቶች የኖሩባቸው ተገልጋዮች የቤቶቹን ይዘት በመለወጥ ወይንም ባለበት ሁኔታ በመሸንሸን ለሌሎች ተከራዮች ሲያከራዩ ቆይተዋል። ከዚህ ጋር ተያይዞ በእቅድ ያልተያዘ አሰፋፈርና በተለይ በመሃል የከተማ አካባቢዎች የተፋፈጉ ሰፈሮች እንዲፈጠሩ አድርገዋል። ይህ ሁኔታም በመሰረተ ልማት አገልግሎቶች ላይ ከፍተኛ ጫና እያሳደረ ይገኛል። ከዚህም በተጨማሪ በእነዚህ ቤቶች ላይ ይህ ነው የሚባል የኪራይ ማሻሻያ ባለመደረጉ የሚያስተዳድሯቸው የመንግስት አካላት ቤቶቹን ለመጠገንና ለመንከባከብ የገንዘብ አቅማቸውን ውሱን አድርጎታል። በዚህም ምክንያት አብዛኛዎቹ ቤቶች ከጥቅምና አገልግሎት ውጭ የሚሆኑበት ጊዜ እየተፋጠነ ይገኛል። በመሆኑም በአሁኑ ጊዜ አብዛኛዎቹ የመንግሥት ቤቶች በተለይም በከተማ አስተዳደሮች የሚተዳደሩት ከፍተኛ ጉዳት የደረሰባቸውና የሚመለከተው አካል የተደራጀ ትክክለኛ መረጃ ይዞ በአግባቡ እያስተዳደራቸው አይደለም።

## 1.2.9. የቤት ልማቱን የሚመራ በአግባቡ የተደራጀ ተቋም ያለመኖር

የቤቶች ልማትና አስተዳደር አደረጃጀት በቢሮ ደረጃ በዳይሬክቶሬት፣ በሶስቱ ነባር ሪጂዮፖሊታን ከተሞች ባህርዳር፣ ጎንደር እና ደሴ በጽህፈት ቤት፣ በአምስቱ አዲስ ሪጂዮፖሊታን ከተሞች ደብረ ብርሃን፣ ደብረ ማርቆስ፣ ደብረ ታቦር፣ ወልድያ፣ ኮምቦልቻ፣ በዞን መምሪያዎች እና በተቀሩት የፈርጅ አንድ እና ሁለት ከተሞች በቡድን የተደራጀ ነው። ይህ መዋቅራዊ አደረጃጀት ካለው የመኖሪያ ቤት ፍላጎት አንጻር ፕሮግራሞችና ፕሮጀክቶችን ቀርጾ ከክልል እስከ ታችኛው መዋቅር ድረስ ንቅናቄ በመፍጠር ለከተማ ነዋሪዎች ዋና ቁልፍ

የሆነውን የመኖሪያ ቤት ችግር ለመፍታት የሚያስችል አይደለም። ምክንያቱም ተቋሙ ራሱን የቻለ ከጫፍ ጫፍ ተናባቢና ወጥ የሆነ አደረጃጀት እንዲሁም የተሟላ የሰው ሃይልና አቅርቦት ያለው ባለመሆኑ ነው። ከዚህም በተጨማሪ መዋቅራዊ አደረጃጀቱ የተለያዩ ባለድርሻ አካላት፣ መንግስታዊና መንግስታዊ ያልሆኑ በጎ አድራጎት ድርጅቶች፣ ባለሀብቶች፣ በዘርፉ ላይ እንዲሰማሩ እና እንዲያለሙ ድጋፍና ክትትል ማድረግ እንዳይችል አድርጎታል። በመሆኑም በአደረጃጀት ላይ ያሉ ችግሮችን በመፍታት ብቁ እና ተወዳዳሪ የሆነ፣ ለዘርፉ የሚመጥን የሰው ኃይል የተሟላለት ራሱን የቻለ መዋቅራዊ አደረጃጀት ተፈቅዶ ወደ ስራ መግባት ይኖርበታል።

## 1.3. የቤት ልማት አማራጮች አሁናዊ ሁኔታ

### 1.3.1. የመኖሪያ ቤት የህብረት ሥራ ማኅበራት

በመኖሪያ ቤት የህብረት ሥራ ማኅበራት ከሚነሱ ችግሮች ውስጥ የለማ መሬት፣ የግብዓት፣ የፋይናንስ እና የመሰረተ ልማት አቅርቦት የሚጠቀሱ ቢሆንም በዋናነት ፈታኝ ሁነው የሚነሱ ችግሮች ትክክለኛ ቤት ፈላጊዎችን ለይቶ ያለማወቅ፣ በእውነተኛ ቤት ፈላጊዎች ሽፋን የመሬት ደላላና አጭበርባሪዎች በሀሰት ማስረጃ እየተደራጁ መሬት የሚቸበችቡበት፣ መሬትን የቤት ችግር መፍቻ አድርጎ ከመጠቀም ይልቅ እንደ ስራ እድል መፍጠሪያ መጠቀም፣ ወደ ግንባታም ሲገቡ መሬትን በቁጠባ በሚጠቀሙበት አግባብ በጋራ ግድግዳና ህንፃ የሚያለሙበትን እና ትርፍ ቤት ኖሯቸው የሚያከራዩበትን ምቹ ሁኔታ ያልፈጠረ ነበር። በተጨማሪም በስማቸው ወይም በትዳር አጋራቸው ስም የተመዘገበ ይዞታና ቤት ያላቸው፣ የከተማ ነዋሪ ያልሆኑ፣ እድሜያቸው ያልደረሰ፣ ባልና ሚስት በተናጠል ለሁለቱም፣ ያልተመዘገቡ፣ ያልቆጠቡና ተራቸው ያልደረሰ፣ የውጭ ዜግነት ያላቸውና ወዘተ የሆኑ ግለሰቦችን በማደራጀትና ቦታ በመውሰድ ያላግባብ የመንግስትና የህዝብን ሀብት እንዲዘረፍ የሚደረግበትን እና ቦታ ማግኘት የሚገባቸው የኅብረተሰብ ክፍሎች የእድሉ ተጠቃሚ ሳይሆኑ የሚቀሩበት ሁኔታ የሚታይበት ነው።

በሌላ በኩል ለቤት ግንባታ የሚውል መሬት እንዲሰጣቸው በሚደረግበት ወቅት በዝግ አካውንት እንዲቆጥቡ የሚደረገው የመገንባት አቅማቸውን ለማሳየት ቢሆንም በተለያዩ መንገዶች ገንዘቡን ከቆጠቡ፣ ቦታውን ከተረከቡ በኋላና ቦታውን ከመረከባቸው በፊት አየር ላይ ወይም ምንም ዓይነት እሴት ሳይጨምሩ ባዶ መሬቱን በተለያዩ መንገዶች የሚያስተላልፉ የተለያዩ ምክንያቶችን በማንሳት በተፈቀደላቸው የጊዜ ሰሌዳ መሰረት ፈጥነው ወደ ግንባታ ያለመግባትና ገንብቶ ያለማጠናቀቅ፣ ባዶ መሬት አጥረው ለረዥም ጊዜ መቀመጥ እና ግንባታቸው

የተጠናቀቁትም ቢሆን አገልግሎት ሳይሰጡ ለረዥም ጊዜ ተዘግተው የሚቀመጡበት ሁኔታ ተፈጥሯል። ከዚህ በተጨማሪ ከላይ በተገለፁና ባልተገባ መንገድ በመደራጀት ቦታ የወሰዱና በቀጣይ ለመስተናገድ እየተጠባበቁ የሚገኙ ግለሰቦች ቁጥር ቀላል የሚባል ባለመሆኑ ከተሞች ለቤት መገንቢያ የሚውል መሬት ለማቅረብና ለማስተላለፍ በሚያደርጉት ጥረት ላይ ከፍተኛ እንቅፋት የፈጠሩበት ሁኔታ ከመከሰቱ ጋር ተያይዞ አጠቃላይ ለግብይት እየቀረበ ያለው የከተማ መሬት መጠን ከፍላጎቱ ጋር ሲነፃፀር እዚህ ግባ የሚባል አይደለም።

### 1.3.2. የጋራ መኖሪያ ቤት አቅርቦት

በክልላችን አምስት የቤት ልማት ስትራቴጂዎች ያሉ ሲሆን ለአንድ ጊዜ ብቻ የኮንዶሚኒየም ቤት ግንባታ በሪጂዮፖሊታን እና በዞን መቀመጫ ከተሞች ላይ ተግባራዊ ተደርጓል። ይሁን እንጂ በወቅቱ የነበረውን የመኖሪያ ቤት ፈላጊ የቤት ችግር የፈታ ቢሆንም በወቅቱ የነበረውን የቤት ፍላጎት ያሟላ አልነበረም። ምክንያቱም በወቅቱ የነበሩ ቤት ፈላጊዎች የኢኮኖሚ አቅም እና ቤቱ የሚተላለፍበት ዋጋ ተመጣጣኝ ስላልነበረ ብዙ ቤት ፈላጊዎች የሚከፍሉት ገንዘብ በማጣታቸው ተጠቃሚ ሳይሆኑ ቀርተው ቤቱ አቅም ላላቸው በሽያጭ ተላልፏል። ይህ በመሆኑ በባህርዳር፣ ጎንደር እና ደሴ ከተሞች የኮንዶሚኒየም ቤት ፈላጊዎችን ከአቅርቦቱ ጋር ለማነጻፀር ሲሞከር በባህርዳር 1ለ15፣ በጎንደር 1ለ8 እና በደሴ 1ለ4 ጥምርታ ያለው ነው። ይህም የሚያሳየው በርካታ ፍላጎት የነበረ ቢሆንም አቅርቦቱ በዋጋው ምክንያት ዝቅተኛ መሆንና ለትክክለኛ ቤት ፈላጊዎች ተደራሽ አለመሆኑን ነው።

### 1.3.3. ሪል ስቴት

በሪል ስቴት ግንባታ ዘርፍ የተሰማሩ አካላት ወደ ስራ መግባት የሚያስችል የኢኮኖሚ አቅም ሳይኖራቸው ለቤት ግንባታ የሚውል መሬት እንዲሰጣቸው መጠየቅና ቦታውን ከተረከቡ በኋላ ምንም ዓይነት እሴት ሳይጨምሩ በባዶ መሬት የብድር አገልግሎት ለማግኘት ጥረት ማድረግና ሲፈቀድላቸውም ገንዘቡን ከተፈቀደላቸው ዓላማ ውጭ ጥቅም ላይ የማዋል እና ገንዘቡን ይዞ መሰወር፣ ቤቶችን ገንብቶ ከማስተላለፍ ይልቅ መሬቱን ሸንሽኖ የመሸጥ እና ሌሎች መሰል ችግሮች የሚስተዋልባቸው በመሆኑ እነዚህ ችግሮች ደግመው እንዳይከሰቱና ሲከሰቱም በፍጥነት ማስተካከል የሚያስችል ስራ ቀድሞ መሰራት ይኖርበታል።

## 1.4. አሁን ያለው የቤት አቅርቦት አማራጭ እያስከተለ ያለው ችግር

በአሁኑ ጊዜ በክልሉ አብዛኛው የመኖሪያ ቤት ግንባታ የሚካሄደው በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማኅበራት ነው። ይህ ደግሞ በየከተሞቹ ደረጃ ከ150 እስከ 250 ካ.ሜ ለአንድ አባል የሚሰጥ

በመሆኑ በተለይም የህዝብ ብዛታቸው ከፍተኛ በሆነ ትልልቅ የክልሉ ከተሞች ውስን የሆነውን የመሬት ሀብት በቁጠባ ለመጠቀም የማያስችል ነው። ህጋዊም ሆነ ህገወጥ በሆነ መንገድ የከተሞች ወደ ጎን መለጠጥ ከቅርብ ዓመታት ወዲህ በፍጥነት እያደገ ያለ መሆኑን ለአብነት የሶስቱ ሪጂዮፖሊታን ከተሞች መረጃ ያሳያል። ከሳተላይት የተወሰደ ምስል እንዳመለከተው የባህርዳር ከተማ በ2006 ዓ.ም የነበረው በቤት የተሸፈነው የከተማው ስፋት 4247.26 ሄክታር የነበረ ሲሆን 2014 ዓ.ም ላይ 7944.45 ሄክታር ደርሷል። ይህ የሚያሳየው በዘጠኝ ዓመት ውስጥ የከተማዋ ስፋት በ3697.19 ሄክታር የጨመረ እና ቀደም ሲል ከነበረው ስፋት አንጻር 87% ከተማው ወደ ጎን የሰፋ መሆኑን ነው። የጎንደር ከተማ በ2006 ዓ.ም የነበረው ስፋት 2867.06 ሄክታር የነበረ ሲሆን 2014 ዓ.ም ላይ 4390.28 ሄክታር ደርሷል። ይህ የሚያሳየው በዘጠኝ ዓመት ውስጥ የከተማዋ ስፋት በ1523.22 ሄክታር የጨመረ እና ቀደም ሲል ከነበረው ስፋት አንጻር 53% ከተማው ወደ ጎን የሰፋ መሆኑን ነው። የደሴ ከተማ በ2006 ዓ.ም የነበረው የከተማዋ ስፋት 2385 ሄክታር የነበረ ሲሆን 2014 ዓ.ም ላይ 4047 ሄክታር ደርሷል። ይህ የሚያሳየው በዘጠኝ ዓመት ውስጥ የከተማዋ ስፋት በ1662 ሄክታር አካባቢ የጨመረ እና ቀደም ሲል ከነበረው ስፋት አንጻር 70% የሚጠጋ ከተማው ወደ ጎን የሰፋ መሆኑን ነው። ለከተሞች ወደ ጎን መለጠጥ ኢንዱስትሪዎችን ጨምሮ ሌሎች ምክንያቶች ሊኖሩ የሚችሉ መሆኑ ቢታወቅም እንኳን አብዛኛው የቦታ ምሪት የሚውለው በህብረት ስራ ማኅበራት የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ለአባላቱ የሚሰጠው እንደሚሆን ይገመታል። ሁኔታው በዚህ የሚቀጥል ከሆነ ውስን የሆነውን የመሬት ሀብት ለብክነት የሚዳርግ ነው።

በክልሉ በማህበር ተደራጅተው በጋራ የአፓርትመንት ግንባታ ለሚያካሂዱ ማኅበራት በማበረታቻ መልክ የመስሪያ ቦታ ቅድሚያ የመውሰድ መብት የሚሰጥ የህግ ማዕቀፍ የተዘጋጀ እና ስራ ላይ የዋለ ቢሆንም እስካሁን ገፍቶ የመጣ ፍላጎት ያልታየ በመሆኑ የእድሉ ተጠቃሚ ሲሆኑ አይታይም። ስለሆነም እንደ የከተሞቹ ደረጃ የቦታ አጠቃቀምን የሚያሻሽሉ አዳዲስ የቤት ዲዛይኖችን እና የቤት ቴክኖሎጂዎችን የስትራቴጂው አካል ማድረግ ይጠይቃል። ይህን ሀብት ያለውንና የመጪውን ትውልድ ጥቅም ሚዛን ባስጠበቀ መልኩ መጠቀም አስፈላጊነቱ አያጠያይቅም። በሌላ በኩል በአሁኑ ጊዜ ለመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ እየቀረበበት ያለው ዘዴ ወደ ጎን መስፋፋትን የሚያበረታታ ከመሆኑ ጋር ተያይዞ አርሶ አደሮችን የሚያፈናቅል ነው። ከክልሉ መሬት ቢሮ የተገኘው መረጃ እንደሚያመለክተው ከ2006 ዓ.ም ጀምሮ 28,192 አርሶ አደሮች ከተሞቹ ወደ ጎን በመስፋታቸው ምክንያት ከይዞታቸው የተፈናቀሉ ናቸው። ይህም ሙሉ በሙሉ ባይሆንም አብዛኛው ለቤት ስራ

ማኅበራት በሚሰጠው የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ እንደሆነ መገመት ይቻላል። ይህ አካሄድ የከተማውን ነዋሪ የቤት ባለቤት ለማድረግ ሲባል አርሶ አደሩን ከእርሻ ቦታው በከፍተኛ ሁኔታ እያፈናቀለ ስለሆነ በጊዜ መፍትሄ ሊበጅለት ይገባል።

## 1.5. የስትራቴጂው አስፈላጊነት

በሀገራችን እንዲሁም በክልሉ የቤት ልማትና አቅርቦት ሲከናወን የቆየ ቢሆንም የመኖሪያ ቤት ለህዝቡ በተለይም ለዝቅተኛ ገቢ የኅብረተሰብ ክፍሎች ተደራሽና ተጠቃሚ ለማድረግ አልተቻለም። የቤት ፍላጎት አሁንም ከፍተኛ የህዝብ ጥያቄ የሚነሳበት እና በቀጣይም የመንግስት፣ የህዝብና የግል ባለሃብቱን እና ሌሎች ባለድርሻ አካላትን በማሳተፍና በማስተባበር መፍትሔ ማስቀመጥ ይጠይቃል። በመሆኑም የቤት ልማትና አቅርቦት በመሠረታዊነት ለመቀየር የስታራቴጂ ጉዳዮችንና ማስፈጸሚያ አሰራሮች ላይ ማስተካከያ ማድረግ አስፈልጓል። በከተሞች ደረጃውን የጠበቀና ለሁሉም የኅብረተሰብ ክፍል የሚመጥን የቤት ልማት ስራ ማከናወን የከተማ መተፋፈግንና እርጅናን በማስወገድ፣ የመጠለያ ችግርን በመቅረፍ፣ የቁጠባ ባህልን በማዳበር፣ ሰፊ የስራ ዕድልን በመፍጠር እና የአብዛኛውን ህዝብ ተጠቃሚነት በማረጋገጥ ለከተሞች ልማት ከፍተኛ አስተዋፅኦ ያበረክታል።

በክልላችን በተለይ ከቅርብ ጊዜ ወዲህ የከተሞችን እድገት ተከትሎ ከፍተኛ የህዝብ ቁጥር በመጨመሩ ምክንያት የመኖሪያ ቤት ፍላጎት እየጨመረ በመምጣቱ እና አቅርቦቱ ደግሞ ባለመኖሩ ችግሩ እየተባባሰ እንዲመጣ አድርጎታል። በተያያዘም አገራችን እየተገበረች ያለችው የኢኮኖሚ መዋቅራዊ ሽግግር ዋና ማዕከላት ከተሞች ስለሚሆኑና ፈጣን የኢንዱስትሪ ልማቱና የህዝብ ቁጥር እድገቱ የሚቀጥል ስለሚሆን የመኖሪያ ቤት አቅርቦት ችግሩን መፍታት የግድ ይላል። በመሆኑም በቂ የለማ መሬት በማቅረብና የመኖሪያ ቤት እጥረቱን በማቃለል እስከ አሁን ሲከናወኑ የነበሩ ጥረቶችን በመፈተሽ ስኬቶቻቸውንና እጥረቶቻቸውን በመለየትና በመተንተን በተለይ በቤት አቅርቦትና ፍላጎት መካከል ያለውን ተጨባጭ ክፍተት፣ የከተማ መሬት አቅርቦት፣ የኮንስትራክሽን ቴክኖሎጂና ግብአት አቅርቦት፣ የፋይናንስ ምንጭ፣ የባለድርሻ አካላት ተሳትፎና ሚናን ታሳቢ ያደረገ የቤት ልማት ስትራቴጂ ማዘጋጀት ይገባል።

የቤት ልማት የመኖሪያ ቤትን ችግር ከመፍታት ባሻገር የኢኮኖሚው ቁልፍ አካል በመሆኑ ከፍተኛ ኢኮኖሚያዊ ጠቀሜታ አለው። ይህም እንደ ኢትዮጵያ ባሉ ታዳጊ ሀገራት ከጠቅላላ ብሔራዊ ምርት እስከ 10 በመቶ፣ ከአጠቃላይ የካፒታል ፈጠራ 30 በመቶ፣ በሥራ ማስገኘትና

ቁጠባ ከ20 - 50 በመቶ በመያዝ ከፍተኛ አስተዋጽኦ ያደርጋል። ሆኖም የቤት ልማት ዘርፉ ለከተማ ኢኮኖሚ ብሎም ለሃገራዊ ኢኮኖሚ የሚያደርገው አስተዋጽኦ ዝቅተኛ ነበር። ስለዚህ የቤት ልማት ስትራቴጂውን በተሟላ መልኩ መተግበር የዘርፉን አስተዋጽኦ ከፍ ያደርገዋል ተብሎ ይታመናል። በዚህ ስትራቴጂ የተመላከቱ የመኖሪያ ቤት ልማት አማራጮች የከፍታ ግንባታን የሚያበረታቱ በመሆኑ የመኖሪያ ቤቶቹ በአንድ ላይ መገኘት አስፈላጊ መሠረተ ልማቶችን ለማሟላት እና ዘመናዊ ቴክኖሎጂን በመጠቀም የተሳለጠ አገልገሎት ለመስጠት የሚያስችል ከመሆኑም በላይ ቅይጥ የመኖሪያ ቤት ልማት አማራጭ ከተሞቹ የተነቃቃ የኢኮኖሚ እንቅስቃሴ እንዲኖራቸውና ለኑሮና ለስራ ምቹ የሆኑ ስማርት ከተሞችን ለመገንባት ያለው አስተዋጽኦ ከፍተኛ ነው።

በአገር አቀፍ ደረጃ በ2005 ዓ.ም የተዘጋጀ የከተማ ቤት ልማት አቀርቦት ስትራቴጂ ቢኖርም በክልል ደረጃ እስካሁን የቤት ልማት ስትራቴጂ ያልነበረ ከመሆኑ ጋር ተያይዞ የቤት ልማቱ ስርዓት ባልያዘ እና በተበታተነ ሁኔታ ሲመራ ቆይቷል። የቤት ልማቱ በተለያዩ አካላት ሲከናወን የቆየ ቢሆንም ራሱን የቻለ አደረጃጀት፣ የህግ ማዕቀፍ እና የአሰራር ስርዓት ዘርግቶ ተግባሩን ያለመምራት ውስንነት የነበረ በመሆኑ ለቤት አቅርቦቱ እና ፍላጎቱ አለመጣጣም ከፍተኛውን ድርሻ ይወስዳል። ስለሆነም ይህ ስትራቴጂ ከቤት ልማት ተለዋዋጭ ባህሪያት ጋር የሚመጡ ለውጦችን ለማስተናገድ እንዲሁም የዘርፉን መልካም አጋጣሚዎችና የመልማት አቅም በስፋት በመጠቀም የመኖሪያ ቤት ተደራሽነትን ለማረጋገጥ ይጠቅማል።

## ምዕራፍ ሁለት

## 2. የስትራቴጂው ወሰን፣ ርዕይ እና ዓላማ

### 2.1. የስትራቴጂው የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ ስትራቴጂ በሀገራዊና ክልላዊ ፖሊሲዎች እንዲሁም ከተማ ልማት ፖሊሲ የተቀመጡ አቅጣጫዎችን ተግባራዊ በማድረግ የተዘጋጀ ሲሆን ስትራቴጂው በሁሉም የክልሉ ከተሞች በቤቶች ልማትና አስተዳደር ስራዎች ላይ ተፈጻሚ ይሆናል።

### 2.2. ርዕይ እና ዓላማ

**ርዕይ**፡- "ለከተማ ነዋሪዎች የመኖሪያ ቤት ተደራሽ ሆኖ ማየት"

**ዋና ዓላማ፡-** በከተሞች ደረጃቸውን የጠበቁ፣ መሠረታዊ አገልግሎቶች የተሟሉላቸው እና ለአብዛኛው የኅብረተሰብ ክፍሎች በዋጋና በተሳለጠ አገልግሎቶች ተደራሽ የሆኑ የመኖሪያ ቤቶች በመገንባት እያደገ የሚመጣውን ተጨማሪ የቤት ፍላጎት በበቂ ሁኔታ ለማስተናገድ የሚያስችል ስርዓት መፍጠር ነው።

**ዝርዝር ዓላማዎች፡-**

- በተለያየ የኢኮኖሚ ደረጃ ላይ ላሉ የከተማ ነዋሪዎች እንደየፍላጎታቸው ደረጃውን የጠበቀ፣ ወጪ ቆጣቢ የሆነና መሰረተ ልማት የተሟላለት የመኖሪያ ቤት በተመጣጣኝ ዋጋ በራሳቸው የሚገነቡበትን ወይም በኪራይ ወይም በሽያጭ የሚያገኙበትን ሁኔታ ለመፍጠር፤
- መሬትን በቁጠባና በፕላን በመምራት ህገወጥ የመሬት ወረራና የቤት ግንባታን በመከላከል ከተሞች ምቹና ጤናማ የመኖሪያ አካባቢዎች እንዲሆኑ ለማስቻል፤
- የቤት ልማቱ የመጠለያ ችግርን ከመቅረፍ በተጨማሪ ለነዋሪዎች ሰፊ የሥራ እድል ለመፍጠር፣ የቁጠባ ባህልን ለማዳበር፣ የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪውን ለማጎልበት፣ ድህነትን ለመቀነስና በአጠቃላይ ለሃገር ኢኮኖሚ እድገት በሚደረገው ጥረት የተሻለ አስተዋጽኦ እንዲያበረክት ለማስቻል፤
- ከአካባቢ ጋር የተጣጣመና በአካባቢ የሚገኙ ጥሬ እቃዎችን በመጠቀም የግንባታ ግብአት የሚያመርቱ የአነስተኛና መለስተኛ ኢንዱስትሪዎች ለማበረታታትና ለመደገፍ፤ እና
- በቤት ልማት ዘርፍ ቁልፍ ሚና ሊጫወቱ የሚችሉ መንግስታዊ አካላትን፣ የግል ባለሃብቶችን፣ የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ ተዋንያንን እና ግለሰቦችን በማሳተፍና በማቀናጀት ተገቢውን የቤትና ተዛማጅ አገልግሎቶች አቅርቦት መስጠት የሚያስችላቸውን የተመቻቸ ሁኔታ ለመፍጠርና ተደራሽነትን ለማሳደግ ናቸው።

# ምዕራፍ ሦስት

# 3. የቤት ልማት ስትራቴጂዎች እና ደጋፊ ስትራቴጂዎች

## 3.1. የቤት ልማት ስትራቴጂዎች

### 3.1.1. በመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማኅበር

የተለያዩ የኅብረተሰብ ክፍሎች በማኅበር እንዲደራጁ በማድረግ የመኖሪያ ቤቶች ተገንብተው የኅብረተሰቡ የቤት ችግር እንዲቀረፍ የኅብረት ስራ ማኅበራት የቤት አቅርቦት አንዱ አማራጭ ነው። ስለሆነም ቀደም ሲል በህብረት ስራ ማኅበራት ተደራጅተው ቤት የሚገነቡ የኅብረተሰብ ክፍሎች አደረጃጀት ላይ እና አጠቃላይ አሰራሩ ላይ የነበሩ ችግሮችን ሊቀርፍ የሚችል ስትራቴጂ ተዘጋጅቷል።

**ስትራቴጂዎች**

1. በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማኅበር የተደራጁ ቤት ፈላጊዎች እንደየከተሞቹ ደረጃና ነባራዊ ሁኔታ መሬት ቆጣቢ በሆነ መልኩ በጋራ ግድግዳ እና አፓርታማ እንዲሁም በተናጠል የሚያለሙበት አሰራር ይዘጋጃል።
2. በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማኅበር የተደራጁ ቤት ፈላጊዎች ቦታ ከመውሰዳቸው በፊት ትክክለኛ ቤት ፈላጊ ስለመሆናቸው ከዚህ ቀደም በማንኛውም አግባብ የመኖሪያ ቤት እድል ተጠቃሚ ያልነበሩና አሁን ለመጠቀም መብት ያላቸውና በጋራ ቤቱን ገንብተው ካጠናቀቁ በኋላ ለመካፈልና ለመውሰድ የመስራት አቅምና ፍላጎት ያላቸው መሆኑን የሚጣራበት፣ የሚረጋገጥበትና ክትትል የሚደረግበት አሰራር ይዘረጋል።
3. በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበር ተደራጅተው ቦታ የሚወስዱ አባላት የተወሰኑ ቤቶችን ከገነቡ በኋላ በተገነቡት ቤቶች ብድር ወስደው ቀሪ ቤቶችን የሚያጠናቅቁበት አሰራር ይዘጋጃል።
4. ልዩ ድጋፍ ለሚያስፈልጋቸው የኅብረተሰብ ክፍሎች ማለትም ለአካል ጉዳተኞችና ለአረጋውያን፣ ለመከላከያ ሰራዊት አባላትና ተመላሾች፣ ለፖሊስ አባላት እና ሚሊሻዎች እንዲሁም በተመሳሳይ ሁኔታ በፀጥታ ዘርፍ ለተሰማሩ አካላት፣ ለመንግስት ሠራተኞች እንደየስራ ባህሪያቸውና ኃላፊነታቸው እየታየ በተለያዩ የቤት አማራጮች ቅድሚያ ተጠቃሚ የሚሆኑበት አሰራር ይዘጋጃል።

5. በውጭ ሀገር የሚኖሩ ትውልደ ኢትዮጵያውን (ዲያስፖራዎች) በትውልድ ቦታቸው በማህበር ተደራጅተው የአፓርታማ ወይም በኮንዶሚኒየም ሞዳሊቴ መኖሪያ ቤት የሚገነቡበት አሰራር ይዘረጋል።

### 3.1.2. በሪል ስቴት

የሪል ስቴት አልሚዎች የመኖሪያ ቤቶችን ሙሉ ለሙሉ በመገንባት በከፍተኛ፣ በመካከለኛ እና በአነስተኛ የኢኮኖሚ ደረጃ ላይ ለሚገኙ የከተማ ነዋሪዎች በሽያጭ፣ በሊዝ እና በኪራይ የሚያቀርቡበት ምቹ ሁኔታ ለመፍጠር የሚያስችል ስትራቴጂ ተዘጋጅቷል።

**ስትራቴጂዎች**

1. በሪል ስቴት ኢንቨስትመንት ላይ የሚሰማሩ ባለሀብቶች ቦታ ከወሰዱ በኋላ ባዶ ቦታ ወይም ግንባታውን ሳያጠናቅቁ እንዳያስተላልፉ የሚከለክል እንዲሁም የትክክለኛ የሪል ስቴት አልሚዎች መመልመያ እና ማወዳደሪያ ህግ ይዘጋጃል።
2. በግዙፍ የአፓርታማ ሪል ስቴት ልማት ዘርፍ ለመሰማራት ለሚፈልጉ ባለሀብቶች መሬት በልዩ ጨረታ ወስደው እንዲያለሙ ከማድረግ ባሻገር ፕሮጀክቱ በሚያስገኘው አገራዊና ክልላዊ ፋይዳና ጠቀሜታ ታይቶ እንደ አስፈላጊነቱ መሬት በምደባ የሚያገኙበት አሰራር ይዘረጋል።
3. መንግስትና የግል ባለሃብቱ በጋራ በመቀናጀት በሪልስቴት ዘርፍ ላይ ተሰማርተው የመኖሪያ ቤት በሽያጭ ወይም በኪራይ ለተጠቃሚው ማህረሰብ የሚያቀርቡበት አሰራር ይዘጋጃል።
4. ሰፋፊ የግል ይዞታ ያላቸው የከተማ ነዋሪዎች በይዞታቸው ላይ የመኖሪያ ቤት አፓርታማ ሪል ስቴት በመገንባት ለተጠቃሚዎች የሚያስተላልፉበት አሰራር ይዘጋጃል።
5. በከተሞች መሃል እና በደቀቁ አካባቢዎች ላይ ባለይዞታዎች በግል ወይም በጋራ በመደራጀት ሪል ስቴት የሚገነቡበትን እንዲሁም በመልሶ ማልማት ፕሮግራም ውስጥ ያሉትን የመሀል ከተማ አካባቢዎችን በጨረታ ለሪል ስቴት አልሚዎች የሚተላለፉበት አሰራር ይዘረጋል።
6. የሪል ስቴት ምዝገባ፣ የግንባታ ፈቃድ አሰጣጥና የለማ መሬት አቅርቦት እና የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ አሰጣጥ እንዲሁም በሽያጭ፣ በኪራይ፣ በሊዝና በሌሎች አማራጮች ለተጠቃሚዎች ስለሚተላለፉበት ሁኔታ አሰራሮች ይዘጋጃሉ።

### 3.1.3. በግለሰቦች የቤት አቅርቦት

ግለሰቦች የግላቸውን የመኖሪያ ቤት ከመገንባት ባሻገር ቤቶችን እየገነቡ በኪራይና በሽያጭ እንዲያስተላልፉ ማድረግ የመኖሪያ ቤት ችግር ከሚፈታበት መንገድ አንዱና ዋነኛው በመሆኑ የግል ዘርፉ በዚህ ላይ እንዲሰማራ ምቹ ሁኔታ ለመፍጠርና ለማበረታታት የሚያስችል ስትራቴጂ ተዘጋጅቷል።

**ስትራቴጂዎች**

1. የግል ባለይዞታዎች በራሳቸው ይዞታ ላይ የከተማው ፕላን በሚፈቅደው መሰረት በራሳቸው ወይም ከባለሃብቶች ጋር በሽርክና ተስማምተው የመኖሪያ ቤት አፓርታማ ገንብተው በሽያጭ ወይም በኪራይ ወይም በሊዝ የሚያስተላልፉበት አሰራር ይዘጋጃል።
2. ግለሰቦች መሬት በጨረታ ገዝተው ወይም ኩታ ገጠም የግል ይዞታዎችን ወደ አንድ በማምጣት የመኖሪያ ቤቶችን ገንብተው በኪራይ ወይም በሽያጭ እንዲያቀርቡ የሚያስችል አሰራር ይዘረጋል።
3. ባረጁና በደቀቁ ሰፈሮች ላይ የሚኖሩ ባለይዞታዎችን በተናጠልም ሆነ በጋራ በመደራጀት የተሻለ ግንባታ እንዲገነቡ፤ የመገንባት ፍላጎትና አቅም የሌላቸው የኅብረተሰብ ክፍሎችን ደግሞ ተገቢውን ካሳ እና ምትክ ቦታ ተሰጥቷቸው የሚነሱበት እንዲሁም ቦታው ለአልሚዎች የሚተላለፍበት አሰራር ይዘጋጃል።

### 3.1.4. መንግስታዊና መንግስታዊ ባልሆኑ ተቋማት የሚገነቡ ቤቶች

የተለያዩ መንግስታዊና መንግስታዊ ያልሆኑ ተቋማት ለሠራተኞቻቸው ምቹ የስራ አካባቢ ለመፍጠር እና ተረጋግተው በተቋማቸው እንዲሰሩ ለማድረግ ለሠራተኞቻቸው የሚሆን የመኖሪያ ቤት እንዲገነቡ የሚፈቅድ ስትራቴጂ ተዘጋጅቷል።

**ስትራቴጂዎች**

1. መንግስታዊም ሆነ መንግስታዊ ያልሆኑ ተቋማት ሠራተኞቻቸው ሙሉ ጊዜያቸውን በስራ ላይ እንዲያሳልፉ ምቹ ሁኔታ ከመፍጠር አኳያና የመኖሪያ ቤት ችግርን ከመቅረፍ አንፃር በራሳቸው ግቢም ሆነ ከግቢያቸው ውጭ የመኖሪያ ቤት ገንብተው ለሠራተኞቻቸው በኪራይ ወይም በራሳቸው የውስጥ አሰራር ተጠቃሚ እንዲያደርጉ ምቹ ሁኔታ መፍጠር አስፈላጊ ስለሆነ ቦታ አግኝተው የሚስተናገዱበት ወይም አስቀድሞ

ከወሰዱት ቦታ ላይ የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ታሳቢ ተደርጎ የሚስተናገዱበት አሰራር ይፈጠራል።

2. መንግስታዊም ሆነ መንግስታዊ ያልሆኑ ተቋማት ለሠራተኞቻቸው ከዚህ ቀደም የመኖሪያ ቤት ተጠቃሚ አለመሆናቸውን በማረጋገጥና በማህበር በማደራጀት የመኖሪያ ቤት ግንባታ የፋይናንስ ወጪያቸውን በመሸፈን በረጅም ጊዜ ክፍያም ይሁን በሌላ የፋይናንስ አማራጭ ለሠራተኞቻቸው የመኖሪያ ቤት ገንብተው ለሚሰጡ ተቋማት ወይም ገንብተው በኪራይ እንዲሁም በሌላ በራሳቸው አሰራር የሚያስተላልፉበት አሰራር ይዘረጋል።

### 3.1.5. በመንግስትና በግል ባለሀብት በጋራ የሚካሄድ የቤት ልማት

መንግስት ከግል ሴክተሩ ጋር በመቀናጀት በጋራ (PPP) አሰራርን በመከተል የግል ባለሃብቱ ዕውቀትና ገንዘቡን መንግሥት የለማ መሬት በማቅረብ በሪልስቴት፣ በኮንዶሚኒየም እና ከከተሞች ነባራዊ ሁኔታ በሚመረጡ የመኖሪያ ቤት ሞዳሊቲዎች በጋራ ተቀናጅተው የመኖሪያ ቤት በመገንባት የቤት ችግር የሚቀረፍበት ስትራቴጂ ተዘጋጅቷል።

**ስትራቴጂዎች**

1. መንግሥት መሬት፤ የግል ባለሃብቱ ደግሞ ገንዘቡን፣ ዕውቀቱን፣ የፈጠራ ችሎታውንና ቴክኖሎጂ በማቅረብ በሽርክና የሚሰሩበት አሰራር ይፈጠራል።
2. ከመንግስት ጋር በሽርክና የመኖሪያ ቤት ለመገንባት የሚፈልጉ ባለሀብቶች የሚኖራቸውን ግንኙነት፣ ድርሻ፣ አስተዋጽኦ፣ የስምምነት ይዘት እና የመሳሰሉትን የሚገልጽ አሰራር ይዘጋጃል።

### 3.1.6. የመኖሪያ ቤት በሽርክና ማቅረብ (Joint Venture)

ባለሀብቶች እርስ በርሳቸው ወይም ከልማት ድርጅቶች ጋር ወይም የልማት ድርጅቶች እርስ በርሳቸው ተቀናጅተው በሽርክና የመኖሪያ ቤት የሚገነቡበት አማራጭ የቤት አቅርቦት ስትራቴጂ ተዘጋጅቷል።

**ስትራቴጂዎች**

1. የተለያየ የንግድ ሽርክና አደረጃጀት ያላቸው ድርጅቶች እርስ በራሳቸው፣ ወይም ከልማት ድርጅቶች ጋር በመቀናጀት ወይም የልማት ድርጅቶች እርስ በርሳቸው በመቀናጀትና

በመደራጀት የመኖሪያ ቤት የሚያለሙበት እና በሽያጭ፣ በኪራይ እና በሊዝ የሚያስተላልፉበት አሰራር ይዘጋጃል።

2. በሽርክና በመኖሪያ ቤት ልማት ዘርፍ ላይ ለሚሰማሩ ባለሀብቶች የሚበረታቱበት እና የሚደገፉበት አሰራር ይዘረጋል።

### 3.1.7. በመንግስት አስተባባሪነት የቤት ልማት ማካሄድ

መንግስት በጥናት ላይ ተመስርቶ ያለውን የመኖሪያ ቤት ችግር በመለየት የከተማ ነዋሪዎችን የኢኮኖሚ አቅም እና የከተማውን ነባራዊ ሁኔታ ግምት ውስጥ ያስገባ በተለይም ለአነስተኛና መካከለኛ ገቢ ላላቸው የከተማ ነዋሪዎች መሬትና ወጭ ቆጣቢ ቤቶችን በመገንባት በረጅም ጊዜ ክፍያ ወይም በኪራይ ማስተላለፍ የሚያስችል ስትራቴጂ ተዘጋጅቷል።

**ስትራቴጂዎች**

1. በአነስተኛ የኑሮ ደረጃ ላይ ለሚገኙ የከተማ ነዋሪዎች የ10/90 እና መካከለኛ ገቢ ላላቸው ዜጎች ደግሞ በ20/80 እና 40/60 የጋራ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ ፕሮግራም በመቅረጽ በአነስተኛ ወጭ በአነስተኛ መሬት ላይ ቤቶች እንዲገነቡና ገንዘብ ለቆጠቡ የከተማ ነዋሪዎች ከባንክ እና ከሌሎች የፋይናንስ ምንጮች ጋር በማስተሳሰር በረጅም ጊዜ ክፍያ የመኖሪያ ቤት የሚያገኙበት አሰራር ይዘረጋል።
2. በጣም በዝቅተኛ የኢኮኖሚ ደረጃ ላይ ለሚገኙ የከተማ ነዋሪዎች መንግስታዊ የሆኑና መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶችን፣ ባለሀብቶችንና የከተማውን ነዋሪ በማስተባበር የመኖሪያ ቤት ችግር የሚፈታበትን አሰራር ይዘረጋል።
3. ከተሞች ከሚሰበስቡት ገቢ የካፒታል ፕሮጀክት በጀት በመመደብ የቁጠባ ቤቶችን በሁሉም የኢኮኖሚ ደረጃ ላይ ለሚገኙ ነዋሪዎች መሬትና ወጪ ቆጣቢ ቤቶችን በመገንባት በኪራይ ቤት ተደራሽ የሚደረግበት አሰራር ይፈጠራል።
4. በዚህ የቤት አቅርቦት አማራጭ ለሚካሄደው የመኖሪያ ቤት ግንባታ አዳዲስ ፍላጎቶችን ታሳቢ ያደረጉ የፕሮጀክት ሀሳቦችን በማመንጨት የአፈጻጸም ክትትልና ስርዓት ይዘረጋል።
5. የቤት ፈላጊዎች ምዝገባ እና ልየታ ቤቱ ተገንብቶ ከመጠናቀቁ በፊት ትክክለኛ ቤት ፈላጊ ስለመሆናቸው፣ ከዚህ ቀደም የመኖሪያ ቤት እድል ተጠቃሚ ያልነበሩና አሁን ለመጠቀም መብት ያላቸውና የሚጠበቅባቸውን ግዴታዎች መወጣት የሚችሉ መሆኑን የሚጣራበት፣ የሚረጋገጥበትና ክትትል የሚደረግበት አሰራር ይዘረጋል።

### 3.1.8. ቅይጥ የቤት አቅርቦት

በከተሞች በሚገነቡ የንግድ ህንጻዎች ላይ ለመኖሪያ አገልግሎት የሚውሉ ቤቶች የሚካተቱበት እንዲሁም የአፓርታማ መኖሪያ ቤትና የገበያ ማዕከል አንድ ላይ ተጣምረው የሚገነቡበትን ሁኔታ በማመቻቸት ከተሞች ለነዋሪዎቻቸው ምቹ የስራና የመኖሪያ አካባቢ እንዲፈጠር የሚያስችል የቤት አቅርቦት ስትራቴጂ ተዘጋጅቷል።

#### ስትራቴጂዎች

1. በሚገነቡ የንግድ ህንጻዎች ላይ የከተማ ፕላኑ የማይከለክል ከሆነ የቦታ ምደባውን ታሳቢ ያደረገና የህንፃውን ምጥጥን በጠበቀ መልኩ ከተወሰኑ ወለሎች በላይ ለመኖሪያ የሚሆኑ ቤቶች ተካተው እንዲገነቡ የሚፈቅድ አሰራር ይዘጋጃል።
2. መሬት ቆጣቢና የአካባቢ ኢኮኖሚያዊ እንቅስቃሴ የተነቃቃ እንዲሆን የሚያስችሉ የንግድና የመኖሪያ ቤት ቅይጥ ህንጻዎች የሚገነቡበት አሰራር ይዘረጋል።

## 3.2. የቤት ልማት ስትራቴጂውን የሚደግፉ ዝርዝር ስትራቴጂዎች

በዚህ ሰነድ ላይ የተቀመጡት የቤት ልማት ስትራቴጂዎች ተፈጻሚ እና ውጤታማ ይሆኑ ዘንድ ቀደም ሲል በነበረው ደጋፊ የቤት ልማት ስትራቴጂዎች ላይ የተነሱ መሰረታዊ ችግሮችን መፍታት አስፈላጊ በመሆኑ የቤት ልማት ስትራቴጂዎችን ለማስፈጸም የሚያግዙ ደጋፊ ስትራቴጂዎች ከዚህ በታች ተቀምጠዋል።

### 3.2.1. የፋይናንስ አቅርቦት

1. ቁጠባ የሚበረታታበት፤ ከማህበረሰቡ ሃብት የሚሰበሰብበት፤ ለረጅም ጊዜ የሚቆዩ አንደ ጡረታና መድህን ያሉ ፈንዶች ጥቅም ላይ የሚውሉበትና መልሰው የሚተኩበት አሰራር ይዘረጋል።
2. ንብረት በማስያዝ ብድር የሚመቻችበት፣ የመንግስት እና የግል ንግድ ባንኮች ብድር የሚያቀርቡበት እና ከጋራ ህንጻ ግንባታዎች በተጨማሪ በሌሎችም ላይ ተፈጻሚ የሚሆንበት ተቋማዊ አሰራር ይዘረጋል።
3. ከክልሉ መንግስት፤ ከግል፤ ከዓለም አቀፍ፣ መንግስታዊ ከሆኑና መንግስታዊ ካልሆኑ ድርጅቶች የፋይናንስ አማራጮችን በማፈላለግ የፋይናንስ ችግሩ የሚፈታበት የአሰራር ስርዓት ይዘጋጃል።

4. ለቤት ልማት የሚውል ተዘዋዋሪ ብድር የሚያቀርብ የፋይናንስ ተቋም በክልል ደረጃ እንዲቋቋም ይደረጋል።
5. ከፌዴራል መንግስት ጋር በመቀናጀት ለቤት ግንባታ የሚውሉ ቁሳቁሶች ከቀረጥ ነጻ የሚገቡበት አሰራር ይመቻቻል።

### 3.2.2. የለማ መሬት አቅርቦት

1. መሬት በባህሪው ውስንና አላቂ የማይተካ ሀብት ስለሆነ ለቤት ልማት የሚውሉ ቦታዎች የከተማውን ፕላን እና የከተሞችን የእድገት ደረጃ ታሳቢ ያደረገና ወደ ላይ ግንባታን መሰረት ያደረገ የቦታ አቅርቦት እንዲሆን ይደረጋል።
2. ለቤት ልማት አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች ከመተላለፋቸው በፊት መሠረተ ልማት የተሟላላቸው ወይም እንዴት እንደሚሟላላቸው ስምምነት የሚደረስበት አሰራር ይዘረጋል።
3. ከባለሀብቶች ጋር ስምምነት ላይ በመድረስ መሰረተ ልማት ባለሀብቶች ራሳቸው አሟልተው ወደ ልማት የሚገቡበትና በኋላ ከሚከፍሉት የሊዝ ኪራይ ያወጡት የመሰረተ ልማት ወጪ ታሳቢ ተደርጎ የሚመለስበት አሰራር ይዘጋጃል።
4. የከተሞች ፕላን እስከፈቀደ ድረስ የንግድ ህንጻዎች ሲገነቡና የተገነቡትም ሲሻሻሉ ተጨማሪ ቦታ ሳያስፈልጋቸው በውስጣቸው የመኖሪያ ቤት አካተው እንዲገነቡ እና የቅይጥ አገልግሎት እንዲሰጡ የሚያስችል አሰራር ይዘጋጃል።
5. ለሪል ስቴት መሬት በጨረታ ማቅረብ እንደተጠበቀ ሆኖ ፕሮጀክቶች እንዳላቸው ጠቀሜታና አገራዊና ክልላዊ ፋይዳ ተገምግመው ለአፓርታማ ሪልስቴት ቦታ ፈላጊዎች በልዩ ሁኔታ በምደባ የሚሰጡበት አሰራር ይዘጋጃል።
6. ከሚገነቧቸው ቤቶች ውስጥ የተወሰኑትን አነስተኛ ገቢ ላላቸው ነዋሪዎች እንዲሆኑ ለሚመለከተው አካል ለሚያስረክቡ ባለሀብቶች መሬት ቅድሚያ የሚያገኙበት አሰራር ይዘጋጃል።
7. ለዩኒቨርስቲዎች፣ ለሆስፒታሎች፣ ለትልልቅ ኢንዱስትሪዎችና ለመሳሰሉት መሬት በሚቀርብበት ወቅት ለሰራተኞቻቸው መኖሪያ ቤት የሚገነቡበት ቦታ ታሳቢ ተደርጎ እንዲስተናገዱ ይደረጋል።

### 3.2.3. የግንባታ ግብዓትና ቴክኖሎጂ አቅርቦት

1. በጥቃቅንና አነስተኛ ስራ ላይ የተሰማሩ ዜጎች በግብዓት አምራችነት፣ አቅራቢነት እና በግንባታ ሥራው እንዲሳተፉ የሚያደርግ አሰራር ይዘጋጃል።
2. በክልላችን ዉስጥ የተጀመሩና በቀጣይ የሚጀመሩ እንደ ስሚንቶ፣ ብረት፣ ማዕድናት የመሳሰሉ የኮንስትራክሽን ግብዓት የሚያመርቱ ፋብሪካዎች ወደ ምርት እንዲገቡ ድጋፍ የሚደረግበት አሰራር ይዘጋጃል።
3. ወጪ ቆጣቢ ቴክኖሎጂዎችን ከውጭ ሀገር እና ከሃገር ውስጥ በጥናትና በምርምር እየለዩ ከአካባቢው ነባራዊ ሁኔታ ጋር የግንባታ ግብዓቶችን የሚያላምዱ የምርምር ተቋማት እንዲኖሩ ይደረጋል።
4. የቤት የተለያዩ ክፍሎች በፋብሪካ የሚመረቱበት እና የቤት ግንባታው ሁሉን ከዜሮ ከመነሳት የተመረተወን ወደ መገጣጠም የመቀየር አገነባብ ሰልት ይተገበራል።
5. አገር በቀል ድርጅቶች እና ምርቶችን የሚያበረታታ እና በአካባቢ የሚገኙ የግንባታ ቁሳቁሶች ለግንባታ ግብዓትነት የሚውሉበት አሰራር ይዘጋጃል።

### 3.2.4. የመሠረተ ልማት አቅርቦት

1. የመሠረተ ልማት አቅራቢ ተቋማት ተቀናጅተው እና ተናበው እንዲሰሩ የሚያደርግ አስገዳጅ ህግ እንዲወጣ ይደረጋል።
2. በተለያዩ የቤት ልማት አማራጮች ላይ የተሰማሩ ባለሀብቶች በግላቸው መሰረተ ልማት የሚያሟሉበት እና የሚበረታቱበት አሰራር ይዘጋጃል።
3. የደቀቁና ያረጁ ሰፈሮችን መሠረተ-ልማት ለማሟላት የአካባቢው ነዋሪ አስተዋጽኦ የሚያደርግበት አሰራር ይዘጋጃል።
4. የቤት ልማት በሚከናወንባቸው አካባቢዎች ልዩ ትኩረት በመስጠት መንግሥት፣ የከተማ ነዋሪዎች እና አበዳሪ ድርጅቶች በመቀናጀት መሰረተ ልማት የሚሰሩበት ምቹ ሁኔታ ይፈጠራል።

### 3.2.5. ተቋማዊ አደረጃጀትን ማስተካከልና አቅምን መገንባት

1. የመኖሪያ ቤት ፍላጎቱን እና ልማቱን ሊሸከም የሚችልና ችግሩን በዘለቄታዊነት የሚፈታ ተቋማዊ አደረጃጀትና አሰራር ይፈጠራል።

2. የቤት ልማቱን ውጤታማ እና ቀልጣፋ ለማድረግ ከክልል እስከ ታችኛው መዋቅር ድረስ ቅንጅታዊ አሰራር እንዲኖር እና ተገቢው የስራ ግንኙነት ትስስር እንዲፈጠር ይደረጋል።
3. በስትራቴጂው ሰነድና ይህንን ስትራቴጂ ለማስፈጸም በሚወጡ ህጎችና አሰራሮች ላይ ለሚመለከታቸው አካላት ሁሉ ተከታታይነት ያለው የግንዛቤ ማስጨበጫ ስልጠና ይሰጣል።
4. በቤት ልማት ዘርፍ የሚገኙ በየደረጃው ያሉ ተቋማት አግባብነት ባለው የሰው ኃይል፣ መሠረተ-ልማት፣ ቴክኖሎጂ፣ የከተማ ልማት እንዲሁም የቤት ልማት አመራርና አስተዳደር፤ ፋይናንስና ሌሎች ግብዓቶች የተሟሉ እንደሆኑ በመስራት በቂና አስተማማኝ አቅም እንዲኖራቸው ይደረጋል።

### 3.2.6. የህግ ማዕቀፎችን ማሟላት

ለስትራቴጂ ሰነዱ ማስፈጸሚያ የሚሆኑ ህጎችና አሰራሮች እንደ አስፈላጊነታቸው ይዘጋጃሉ።

1. ለመኖሪያ ቤት ልማት የሚውል መሬት የሚዘጋጅበትና የሚቀርብበት አሰራር በልዩ ሁኔታ ይዘጋጃል።
2. የመኖሪያ ቤት የመሠረተ-ልማት አቅርቦት የሚሟላበት እና በዘርፉ ላይ የሚሰማሩ አካላት በቅንጅት የሚሰሩበት ህግ ይዘጋጃል።
3. የመኖሪያ ቤቶች የሚተላለፉበት (በኪራይ፣ በሽያጭ እና በሊዝ) ወይም ስመ ንብረት ዝውውር የሚካሄድበት እና የአገልግሎት ክፍያ እና ቀረጥ አከፋፈል ህግ ይዘጋጃል።
4. ያረጁ ወይም የተጎሳቆሉ አካባቢዎችን ለማልማት በተለይ ከመሬት ክለላ፣ ካሣ ክፍያ እስከ ማልማት የሚያስችል የሕግ ማዕቀፍ እንዲዘጋጅ ይደረጋል።
5. የሪል ስቴት ልማትና አስተዳደር ሕግ ይዘጋጃል።
6. በመንግስት የቤቶች ልማት ፕሮግራም ተገንብተው በባለቤትነት ለተጠቃሚዎች ስለሚተላለፉና በኪራይ ስለሚቀርቡ ቤቶች ህግ ይዘጋጃል።
7. ለቤት ልማት የሚውል የቤት ልማት ፈንድ ህግ እንዲዘጋጅ በማድረግ የቤት ልማቱ እንዲሳለጥ ይደረጋል።
8. መንግስት ከባለሀብት ጋር፣ ግለሰቦች ከግለሰቦች ጋር፣ መንግስትና ባለሀብቶች ከድርጅቶች ጋር በቤት ልማት ዘርፍ ላይ የሚሰማሩበት ህግ ይዘጋጃል።
9. በቤት ስራ ማህበር ተደራጅተው መኖሪያ ቤት ለሚገነቡ የከተማ ነዋሪዎች ስለሚመለመሉበት፣ ስለሚመረጡበትና ስለሚያለሙበት ሁኔታ ህግ ይዘጋጃል።

10. የመንግስት ቤቶች አስተዳደር መመሪያ ይዘጋጃል።

### 3.2.7. የቤቶች አስተዳደር

1. በመንግስት አስተዳደር ስር የሚገኙ የኪራይ ቤቶች መንግስት እንደአስፈላጊነቱ ቤቶቹን ማደስ፣ መልሶ ግንባታ ማካሄድ የሚችልበት እንዲሁም በውስጣቸው የሚገኙ ነዋሪዎቻቸው የቤቶቹን ቅርፅና ይዞታ ሳይለውጡ መጠነኛ ጊዜያዊ እድሳት በራሳቸው ወጪ በማድረግ መጠቀም እንዲችሉ ፍቃድ ለመስጠት የሚያስችል አሰራር ይዘረጋል።
2. በአካባቢ ማሻሻያ ፕሮጀክቶች ምክንያት በሚፈርሱ ወይም በአካባቢ ልማት ፕላኖች ለሌላ አገልግሎት የተያዘ ቦታ ላይ ያሉ በመንግስት አስተዳደር ስር የሚገኙ ቤቶች ነዋሪዎች የመኖሪያ ቤት በኪራይ ወይም በቤት ባለቤትነት የሚያገኙበት አሰራር ይዘጋጃል።
3. የመንግስት ቤቶችን መረጃ በዘመናዊ የቤቶች መረጃ አደረጃጀትና አስተዳደር መረጃ ቋት በማደራጀት የተሟላ የመረጃ ሥርዓት እንዲዘረጋ ይደረጋል።
4. ወቅቱን ያገናዘበ የመንግስት ቤቶች ኪራይ ተመን አሰራር ይዘጋጃል።
5. ግልጽና ፍትሃዊ የሆነ የመንግስት ቤት አስተዳደር ሥርዓት ይዘረጋል።

## ምዕራፍ አራት

## 4. የአስፈጻሚና የቁልፍ አጋር አካላት ተግባርና ኃላፊነት

ይህ ስትራቴጂ በክልሉ ተፈጻሚነት ያለው ሲሆን ይህንንም ለመተግበር በዋናነት የክልሉ መንግሥት፣ ዞኖችና ከተማ አስተዳደሮች እንዲሁም ሌሎች ባለድርሻ አካላት በተናጠል እና በቅንጅት የሚኖሯቸውን ኃላፊነቶች በብቃት መወጣት ይጠበቅባቸዋል። ይህንኑ መሰረት በማድረግ እያንዳንዱ ከዚህ በታች የተመለከተው አካል በስሩ የተቀመጡት ኃላፊነቶች ይኖረዋል።

### 4.1. የቢሮው፣ የዞን መምሪያዎችና ከተሞች ተግባርና ኃላፊነት

#### 4.1.1. የከተሞችና መሰረተ ልማት ቢሮ ተግባርና ኃላፊነት

1. ስትራቴጂውን ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስችሉ አስፈላጊ ህጎች እና ፕሮግራሞች እንዲዘጋጁ በማድረግ በተግባር ላይ እንዲውሉ ያደርጋል።

2. የስትራቴጂውን ትግበራና አፈጻጸም በበላይነት ይመራል፣ በዘርፉ ልማት ሚና ያላቸውን አካላት ያስተባብራል፣ ይገመግማል፣ አስፈላጊ የሆኑ ማስተካከያዎችን ያደርጋል።
3. ስትራቴጂውን ለማስፈጸም የሚቀረጹ ፕሮግራሞችን ለመተግበር የዘርፉን ዕቅድ ያዘጋጃል፣ አፈጻጸሙን ይከታተላል፣ ይገመግማል፣ ግብረ መልስም ይሰጣል፤ የአቅም ግንባታ ድጋፍ ያደርጋል።
4. የግሉን ዘርፍ በቤት ልማት ያለውን ተሳትፎ ለማጎልበት የተለያዩ በግሉ ዘርፉ የሚከናወኑ የቤት ልማት ፕሮግራሞች ተቀርፀው ተግባራዊ እንዲሆኑ ምቹ ሁኔታዎችን ይፈጥራል፣ አፈጻጸሙንም ይከታተላል።
5. ለቤት ልማት ብድር እና ፋይናንስ ለማመቻቸት የሚቋቋመው የቤት ፋይናንስ ፈንድን የሚቋቋምበት ሁኔታን ለክልሉ መንግስት በማቅረብ ያስወስናል፤ ሲወሰንም ተግባራዊ እንዲሆን ያደርጋል።
6. በክልል ደረጃ የመሰረተ ልማት አቅራቢ ተቋማት ተቀናጅተው እንዲሰሩ የማስተባበርና የመደገፍ ስራ ይሰራል።

### 4.1.2. የዞን መምሪያዎች ተግባርና ኃላፊነት

1. ይህንን ስትራቴጂ ለማስፈጸም የሚወጡ ህጎችን፣ አሰራሮችን ያስፈጽማሉ።
2. ስትራቴጂውን ለማስፈጸም በከተማ ደረጃ ሊወጡ የሚገባቸውን አስፈላጊ የሆኑ ደንቦችን፣ መመሪያዎችን እና ስታንዳርዶችን ከተሞች አዉጥተዉ ተግባራዊ እንዲያደርጉ የድጋፍ ስራ ያከናውናሉ።
3. ከቤት ልማትና አስተዳደር ጋር ግንኙነት ያላቸው በግልም ሆነ በመንግስት የሚገነቡ ቤቶች ጋር የተያያዙ መረጃዎች ይይዛሉ፣ መረጃዎችን ተደራሽ ያደርጋሉ።
4. የቤት ባለድርሻ አካላትን አስተባብረዉ የቤት ልማትና አስተዳደር ስራ እንዲጠናከር ይሰራሉ።
5. በከተሞች ደረጃ የመሰረተ ልማት አቅራቢ ተቋማት በተቀናጀ አግባብ እንዲሰሩ አስፈላጊውን የማስተባበር እና የመደገፍ ስራ ያከናውናሉ።

### 4.1.3. የከተሞች ተግባርና ኃላፊነት

1. ስትራቴጂዉን ለማስፈጸም የሚዘጋጁ ፕሮግራሞችን በከተሞቻቸው ያስፈጽማሉ።

2. ስትራቴጂዉን ለማስፈጸም በከተሞች ደረጃ ሊወጡ የሚገባቸውን አስፈላጊ የሆኑ መመሪያዎችን እና ስታንዳርዶችን እንደ ከተሞቹ ተጨባጭ ሁኔታ ያወጣሉ።
3. ለቤት ልማትና ሌሎች አገልግሎቶች የሚውል የለማ መሬት ያቀርባሉ።
4. አስፈላጊውን አይነት አደረጃጀት ተግባራዊ ያደርጋሉ።

## 4.2. የቁልፍ አጋር አካላት ተግባርና ኃላፊነት

ከቤት ልማት ጋር ቁልፍ ባለድርሻ እና ተባባሪ አካላት ልማቱን በቀጥታ የሚያስፈጽሙ ባይሆኑም ለልማቱ በሚሰጡት ድጋፍ የጎላ ድርሻ ያላቸው ሲሆኑ ድርሻቸውም የሚከተለው ይሆናል።

### 4.2.1. ርዕሰ መስተዳድር

1. ለቤት ግንባታ የሚሆኑ የፋይናንስ ምንጮችን ያፈላልጋል፤ በአጠቃቀሙ ላይ አሰራር ይዘረጋል።
2. ስትራቴጂውንና ይህንን ስትራቴጂ ተከትለው የሚወጡ ህጎችን ተፈጻሚነት ይከታተላል፤ ይደግፋል፤ አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ የተቋማትን የጋራ አሰራር ያወጣል።
3. የመኖሪያ ቤት ልማት ውጤታማ ሆኖ የቤት ችግር የሚቀረፍበትን መንገድ ይቀይሳል፣ ማንኛውንም ድጋፍ ያደርጋል።
4. ስትራቴጂው ውጤታማ ይሆን ዘንድ አስፈላጊ የሆኑ ተቋማዊ አደረጃጀትና የሰው ኃይል እንዲሟላ ድጋፍ ያደርጋል።

### 4.2.2. የህብረት ስራ ማኅበራት ማስፋፊያ ተቋም

1. የህብረት ስራ ማኅበራት ማስፋፊያ የመኖሪያ ቤት ቦታ ፈላጊዎች የሚደራጁበትን አሰራር የከተሞችና መሰረተ ልማት ቢሮ የሚያወጣውን ህግ መሰረት በማድረግ ያዘጋጃል።
2. በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት ለመደራጀትና የቤት መስሪያ ቦታ የሚጠይቁ የከተማ ነዋሪዎችን የከተሞችና መሠረተ ልማት ቢሮ በሚያወጣው ህግ መሰረት አደራጅተው ለየከተሞቹ ከተማና መሰረተ ልማት ቅርንጫፍ ይልካሉ።

### 4.2.3. የሲቪል ሰርቪስ ኮሚሽን

በክልሉ የሚገኙ የመንግስት ሠራተኞች ተረጋግተው በአንድ አካባቢ በመቆየት የተሰጣቸውን ኃላፊነት በአግባቡ ይወጡ ዘንድ የመኖሪያ ቤት ችግሮች የሚቀረፉበትን አሰራር፣ የፋይናንስ ምንጭና ሌሎች የሚያስፈልጉ ድጋፎችን ከሚመለከተው አካል ጋር በመነጋገር ይሰጣል።

### 4.2.4. የምርምርና የትምህርት ተቋማት ድርሻ

1. የአካባቢ ጥሬ ሀብትን የሚጠቀሙ ወጪ እና ጊዜ ቆጣቢ ጥራታቸው አስተማማኝ የሆነ የግንባታ ቴክኖሎጂዎች ላይ ጥናትና ምርምር በማድረግ ውጤቱን ለቤት ልማት በሚጠቅም መልኩ ሥራ ላይ እንዲውሉ ያደርጋል።
2. በወጪ ቆጣቢ አማራጭ የቤት ዲዛይኖች፣ በኮንስትራክሽን ፕሮጀክት ማኔጅመንት እና በቤቶች ግንባታ ቴክኖሎጂ ዙሪያ ባለሙያዎችን ያሰለጥናል።

### 4.2.5. የልማት አጋሮች ድርሻ

በክልሉ የከተሞችና መሰረተ ልማት ቢሮ የሚካሄደውን የቤት ልማትና የአቅም ግንባታ መርሀ-ግብሮችን ለማስፈጸም የቴክኖሎጂ፣ የክህሎትና የገንዘብ ድጋፍ ያደርጋሉ።

### 4.2.6. የመሰረተ ልማት አቅራቢዎች ድርሻ

ከክልል፣ ከዞን፣ ከከተማ እና በየደረጃው ካሉ አስተዳደሮች ጋር በቅንጅት በመስራት አስፈላጊ የሆኑ የመሠረተ ልማት አውታሮችን ያቀርባሉ።

### 4.2.7. የፋይናንስ ተቋማት ድርሻ

በቤት ልማት ለተሰማሩ ባለሀብቶችና የቤት ስራ ማኅበሮች ብድር የሚያገኙበትን መንገድ እና ለቤት አልሚዎች የተለየ የብድር አቅርቦትና አሰራር ያመቻቻሉ።

# ምዕራፍ አምስት

## 5. ማጠቃለያ

አንድ ሀገር ለዜጎቹ ማሟላት ከሚገባው መሠረታዊ ከሚባሉት የሰው ልጅ ፍላጎቶች ውስጥ መኖሪያ ቤት አንዱ ነው። የመኖሪያ ቤት ችግር ደረጃው ይለያይ እንጂ በታዳጊ ብቻ ሳይሆን በሰለጠኑና አደጉ በሚባሉ አገሮችም ጭምር እየተስተዋለ ይገኛል። ይህ የቤት ችግር በአገራችን ከተሞች ብሎም በክልላችን ገዝፎ የሚታይ በመሆኑ መፍትሄ የሚፈላለግ ስራ እየተሰራ ይገኛል።

ይህ የቤት ልማት ስትራቴጂ የራሱ የሆነ ርዕይ እና ዓላማ ያለው ሲሆን የቤት ልማቱ ውስን የሆነውን የመሬት ሀብት በቁጠባ ለመጭው ትውልድም በማሰብ በዘላቂነት ለመጠቀም የሚያስችል ነው። የከተሞችን ወደ ጎን መስፋፋት በመግታት የአርሶ አደሩን መፈናቀል የሚቀንስ፣ የሠፈሮችን መተፋፈግና እርጅና የሚያስወግድ እና የከተማን ገጽታ የሚቀይርም ነው። የፋይናንስ ምንጭ የግለሰቦችን የቁጠባ ባህል በማዳበር ላይ የተመሠረተ፣ የከተማ ፕላንን የሚከተል እና የሚያስጠብቅ፣ የከተሞችን የወደፊት የእድገት ሁኔታ ግምት ውስጥ ያስገባ የቦታ አሰጣጥ እና የቤት ግንባታ የሚያመላክት፣ የግል ባለሀብቱን በሰፊው የሚያሳትፍና የሚያበረታታ፣ ህገ ወጥ ሰፈራንና ግንባታን የሚቀንስና በሂደትም የሚገታ፣ በሁሉም የኢኮኖሚ ደረጃ ያሉ ዜጎችን ተጠቃሚነት ያረጋገጠ፣ ድህነትን የሚቀርፍና ሰፊ የሥራ እድልን የሚፈጥር፣ አቅምን ያገናዘበ፣ ደረጃውን የጠበቀና የቤት ግንባታን የሚያበረታታ እንዲሆን ታሳቢ ተደርጓል።

በመጨረሻም ይህ ስትራቴጂ በክልሉ ተፈጻሚ እንዲሆን በየደረጃው ያለው አደረጃጀት በዋናነት የክልሉ መንግሥት፣ ዞኖችና ከተማ አስተዳደሮች እንዲሁም ሌሎች ባለድርሻ አካላት እና የከተማ ነዋሪዎች በተናጠል እና በቅንጅት የሚጠበቅባቸውን ኃላፊነት በብቃት መወጣት ይጠበቅባቸዋል።

ባሕር ዳር መስከረም 2018 ዓ/ም

አረጋ ከበደ ለጋስ

የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግሥት ፕሬዚደንት