

**አደጋ የሚቋቋም፣ አረንጓዴና ተደራሽ
የከተማ ቤት አቅርቦት የስትራቴጂ ማዕቀፍ**
(በመንግስት የጸደቀ)

ስላታሚ
በከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር
የሕዝብ ግንኙነትና የልማታዊ ኮሚዩኒኬሽን ጽ/ቤት

የመጀመሪያ እትም
የካቲት 2005
አዲስ አበባ

ማውጫ

ክፍል አንድ

የከተማ ቤት አቅርቦት የስትራቴጂ ማዕቀፍ አጭር ማጠቃለያ

1. መግቢያ.....	1
2. በመንግሥት አስተባባሪነት የሚከናወን የቤት ግንባታ.....	1
3. በመኖሪያ ቤት ሥራ ማጎበራት የሚከናወን የቤት ግንባታ.....	3
4. በመሥሪያ ቤቶች (ተቋማት) ትብብር የሚገነቡ ቤቶች.....	5
5. በግሉ ዘርፍ የሚከናወን የቤት ልማት.....	5
6. በመንግስትና በግል ባለሀብት አጋርነት የሚካሄድ የቤት ልማት.....	6
7. የፖሊሲ ጉዳዮች.....	6
8. የምንከተላቸው ዋና ዋና አቅጣጫዎች.....	8

ክፍል ሁለት

የከተማ ቤት አቅርቦት ፖሊሲና የስትራቴጂ ማዕቀፍ ዋና ሰነድ

ምዕራፍ አንድ:- የከተማ ቤት ችግሮችና የፖሊሲና ስትራቴጂው አስፈላጊነት	13
1. የከተማ ቤት ዋና ዋና ችግሮችና መንስኤዎቻቸው	13
1.1. ዋና ዋና ችግሮች	13
1.2. የችግሮቹ መንስኤዎች	14
2. የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ አስፈላጊነት	21
ምዕራፍ ሁለት:- የፖሊሲውና ስትራቴጂው ራዕይ፣ ዓላማና መርሆዎች	30
1. ራዕይ	30
2 ዓላማ	30
3 መርሆዎች	31
ምዕራፍ ሦስት:- የከተማ ቤት አቅርቦት ፖሊሲና ስትራቴጂ	35
1. የቤት አቅርቦት ፖሊሲ	35
1.1 በመንግሥት አስተባባሪነት የሚከናወን የቤቶች ግንባታ	35
1.2. በግሉ ሴክተር የሚከናወን የቤት ልማት	43
1.3 በመኖሪያ ቤት የሕብረት ሥራ ማጎበራት የቤት ግንባታ ማካሄድ.....	46
1.4 በመንግሥትና በግል ባለሀብት አጋርነት የቤት ልማት	48
1.5 በተቋማት/አንተርፕራይዞች ፍላጎትና ፋይናንስ የሚገነቡ ቤቶች.....	49
2. ዝርዝር የፖሊሲ ጉዳዮች	50

2.1 የቤት ልማት ፋይናንስ	50
2.2 የግንባታ ግብአቶች አቅርቦት እና የኮንስትራክሽን አቅም	52
2.3 የመሠረተ-ልማት አቅርቦት	54
2.4 የለማ መሬት ዝግጅትና አቅርቦት	56
2.5 የሕዝብ ፍልሰትን ማመጣጠን	58
2.6 የነዋሪዎች ገቢ የሚጨምርበትን ሁኔታ ማመቻቸት	59
2.7 በመንግስት ይዞታ ሥር የሚገኙ ቤቶችን አጠቃቀም ማሻሻል	61
2.8. የመሬትና መሬት ነክ ንብረት አስተዳደር ምዝገባ ሥርዓት በመዘርጋት የንብረት ይዞታ ማረጋገጥ.....	63
2.9. ተቋማዊ አደረጃጀትንና የአሠራር ሥርዓትን ማስተካከል	64
2.10. ማዘጋጃ ቤት ያልተቋቋመላቸው የገጠር የልማት ማዕከላትን ወደ ከተማነት ማሳደግ.....	66
2.11. የቤት ልማትን ከአረንጓዴ ልማት ጋር ማስተሳሰር	68
2.12. በህዝብ ተሳትፎ የቤት ልማቱን ዘላቂነት ማረጋገጥ	69
3. ውዝፍ ጉዳዮች ለፈጣን ልማቱ መሰናከል እንዳይሆኑ ማስተካከል.....	72
3.1 ያረጁ፣ የተፋፈሉና ከአገልግሎት በታች የተያዙ የከተማ አካባቢዎችን ማሻሻል.....	72
3.2 የሕገወጥ ይዞታንና ግንባታን መከላከል እና በመንግስት የሚቀርበውን ቤት ያለአግባብ መጠቀምን መከላከል.....	74
ምዕራፍ አራት፡- የአስፈጻሚ (ባለድርሻ) አካላት የሥራ ኃላፊነትና ድርሻ.....	77
1. የፌዴራል አስፈጻሚ አካላት ድርሻ	77
2. የክል አስፈጻሚ አካላት ድርሻ	78
3. የከተማ አስተዳደሮች ኃላፊነት	79
4. የተባባሪ አካላት ድርሻ	79
ምዕራፍ አምስት፡- ማጠቃለያ	81

ክፍል አንድ

የከተማ ቤት አቅርቦት የስትራቴጂ ማዕቀፍ አጭር ማጠቃለያ

1. መግቢያ

መንግሥት በከተሞች የሚታየውን የቤት እጥረት ለመቅረፍ ሰፊ ጥረት እያደረገ ይገኛል። በተደረገው ጥረት እስከአሁን ከፍተኛ ግምት የሚሠጣቸው ሥራዎች ተሠርተው አበረታች ውጤቶች ተገኝተዋል። ሆኖም በቂና ተመጣጣኝ በሆነ ዋጋ ለሁሉም የሕብረተሰብ ክፍሎች ቤት ለማቅረብ ከእስከሳፊው በተሻለ የግል ቤት ሠሪዎች ጥረት፣ የሪል ስቴት ልማትና በዋነኛነት በመንግሥት አስተባባሪነት የሚከናወነው የቤት ልማትና አቅርቦት ፕሮግራሞችን ማጠናከርና የቤት ሥራ ማህበራትን በማበረታታት እንዲሁም የተለያዩ የመንግሥት ተቋማት /አሠሪዎች/ ወዘተ... በማሳተፍ ጭምር ችግሩን ደረጃ በደረጃ ለመቅረፍ የሚያስችል አጠቃላይ የመኖሪያ ቤቶች ልማት ስትራቴጂያዊ ማዕቀፍ ቀርጾ በከተሞች የሚታየውን የቤት እጥረት መፍታት የሚያስፈልግ ሆኖ ተገኝቷል።

በማዕቀፉ ውስጥ 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 በማህበራት 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 እንዲቀመጡ ተደርጓል። ከዚህ በተጨማሪም የአፈጻጸም አቅጣጫዎች እንዲመላከቱ ተደርጓል።

2. በመንግሥት አስተባባሪነት የሚከናወን የቤት ግንባታ

የነፃ ገበያ ሥርዓቱን የፖለቲካል ኢኮኖሚ ተጠናክሮ ገበያው ለሁሉም የገቢ ማዕቀፎች የሚመጥኑና ደረጃቸውን የጠበቁ በቂ የመኖሪያ ቤቶችን በተመጣጣኝ ዋጋ ማቅረብ እስኪችል ድረስ መንግሥት ያለውን ክፍተት ለመሙላት የመኖሪያ ቤት ፍላጎትን መሠረት በማድረግ በተለይ በአነስተኛ እና መካከለኛ ገቢ ለሚተዳደሩ የከተማ ነዋሪዎች ወጪና መሬት ቆጣቢ ቤቶችን በማስተባበር እንዲገነቡ ያደርጋል። ይህንንም የተለያዩ የገቢ አቅም ላላቸው ነዋሪዎች ማዕከል ባደረገ አካሄድን የተቀረጹት የቤት ልማት ፕሮግራሞች አማካኝነት የሚፈጸም ይሆናል።

2.1 አነስተኛ ገቢ ላላቸው ነዋሪዎች ቤቶች ግንባታ (10/90)

ባለፉት ዓመታት መንግሥት በከተሞች የሚገኘውን የመኖሪያ ቤት እጥረት ለማቃለል በተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም (20/80) አማካይነት በተለይ በአነስተኛ እና መካከለኛ የገቢ ደረጃ የሚገኙ የከተማ ነዋሪዎች አቅም ያገናዘበ ተጠቃሚነትን እንዲያረጋግጥ በማሰብ የተዘጋጀ ነበር። ሆኖም ግን በሃደት የቤቶቹ ዋጋ ከአንዳንዶቹ የህብረተሰብ ክፍሎች /አነስተኛ ገቢ ያለው/ አቅም በላይ እየሆነ በመምጣቱ እንደታሰበው አነስተኛ ገቢ ያለውን የህብረተሰብ ክፍል ተጠቃሚ ሊያደርግ አልቻለም።

በመሆኑም መኖሪያ ቤት የሌላቸው አነስተኛ ገቢ ያላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች የህዝብ ብዛትን መሠረት ባደረገ የከተሞች ደረጃ የተለያዩ ወጪና መሬት ቆጣቢ የሆኑ ስታንዳርድ ዲዛይኖች በማዘጋጀት ወጪ ቆጣቢ ቤቶች በልዩ ሁኔታ ከከተማው ፕላን ጋር በማጣጣም ተወስኖ በአዲስ አበባ ተጀምሯል። ቤቶቹም እንደየከተሞቹ ደረጃ መደዳ ሺላ ቤቶች፣ G+1፣ G+2 ሆነው የራሳቸው መጻዳጃ ቤት እና ኪችን ያላቸው የሆኑ የስቴዲዮ ዓይነት እንዲሆኑ ታስቧል። ለዚህ መንግሥት በተለያዩ መልክ የሚሰጠው ከፍተኛ ድጋግ እንደተጠበቀ ሆኖ የቤት ተጠቃሚዎችም የቤቱን ዋጋ 10 በመቶ በሁለት ዓመት እንዲቆጥቡ እየተደረገ የሚገነባ ይሆናል። በአዲስ አበባ ላይ ያለው ውጤት ተገምግሞ ወደ ክልሎች የሚሰፋ ይሆናል። የ10/90 ቁጠባ ምጣኔውም ከነባራዊ ሁኔታ ጋር እየታየ ወደፊት በሃደት የሚሻሻል ይሆናል።

2.2 የጋራ መኖሪያ ቤቶች /ኮንዶሚኒየም/ ግንባታ (20/80)

የተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም በአዲስ አበባ ከተማ ተጀምሮ ወደ ክልሎች እንዲሰፋ ተደርጎ ከቤት አቅርቦቱ ባሻገር ሠፊ የሥራ ዕድል መፍጠር የቻለ ፕሮግራም ነው። በዚህ ፕሮግራም በአዲስ አበባ ፍላጎቱ በስፋት የታየ በመሆኑ የቤቶች ግንባታ በስፋት እየቀጠለ ነው። በክልል ዋና ከተሞችም ቢሆን በአሁኑ ጊዜ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ፍላጎት እየታየ ያለበት ሁኔታ አለ። በዚህ ፕሮግራም በአዲስ አበባ የተጀመረውን በማስቀጠል በክልሎች የቤት ፈላጊዎችን መሠረት ባደረገ ሁኔታ ግንባታው እንዲቀጥል የማድረግ ሁኔታ በጥናት ላይ ተመስርቶ የሚወሰን ይሆናል። በፕሮግራሙ ተጠቃሚ የሚሆኑ የቤት ፈላጊዎችም የቤቱን ዋጋ 20 በመቶ በአምስት ዓመት መቆጠብ ይጠበቅባቸዋል። የ20/80 ቁጠባ ምጣኔውም ከነባራዊ ሁኔታ ጋር እየታየ ወደፊት በሃደት የሚሻሻል ይሆናል።

2.3 የ40/60 የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም

ፕሮግራሙ የመኖሪያ ቤቶች እጥረት የመቅረፍና አጠቃላይ የማክሮ ኢኮኖሚያዊ ፍላጎትና ይህንን መሠረት ያደረጉ ዕቅዶች ትኩረት የሆነው ቁጠባና የቁጠባ ባህልን የማዳበር ዓላማ ያለው ነው። ከዚህ በተጨማሪም የከተሞች ገጽታና ተወዳዳሪነት በመገንባት ረገድ የበኩሉን ድርሻ ለመወጣት ከሚያስችለው የከተማ ማደስ ፕሮግራም ጋር በጥብቅ ትስስር የሚሠራ በዓይነቱ አዲስ የሆነ የመኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ነው።

በመጀመሪያው ምዕራፍ ወደ 20 ሺ የሚደርሱ ቤቶች ግንባታ በአዲስ አበባ እንዲከናወን የተወሰነ ሲሆን በቀጣይ በክልል ከተሞች የሚኖረው የፍላጎት ጥናት ከተደረገ በኋላ በ2006 ወደ ክልል ከተሞች ይሰፋል በሚል የሚጠበቅ በመሆኑ በዚህ ረገድም በጥናት ላይ የተመሰረተ ውሳኔ ይሰጣል።

የቤቶቹ ተጠቃሚዎች ከቤቱ ዋጋ ከ40 በመቶ ያላነሰ ተክታታይ ቁጠባ እስከ 5 ዓመት በሚደርስ ጊዜ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ወይም የንግድ ባንኩ ወኪሎች ጋር በመዋዋል የቁጠባ ግዴታቸውን ሲያሟሉ ባንኩ እስከ 60 በመቶ የሚደርስ ብድር ለዚህ ዓላማ በተዘጋጀው የብድር ሥርዓት እንዲበደሩ በማድረግ ብቻ ይሆናል። የ40/60 ቁጠባ ምጣኔውም ከነባራዊ ሁኔታ ጋር እየታየ ወደፊት በሂደት የሚሻሻል ይሆናል።

3. በመኖሪያ ቤት ሥራ ማጎበራት የሚከናወን የቤት ግንባታ

የመኖሪያ ቤት ሥራ ማህበራት በቤት አቅርቦት ረገድ ሰፊ ድርሻ ይኖራቸዋል ተብሎ ይጠበቃል። ሆኖም ባለፉት ዓመታት እንደታየው የቤት ሥራ ማህበራት ከአመራር ጀምሮ እስከ ግንባታ አስተዳደር ድረስ በብዙ ችግሮች የተተበተቡ ናቸው። አመራሮቹም የሚጠየቁበት ሥርዓት ስላልተበጀለት የፈለጉትን አባል የሚያስወጡ፣ የፋይናንስ አቅማቸው ቤቱን ገንብቶ ለማጠናቀቅ የማይችልና በባዶ ቦታ አባላትን በመተካትና መሬት በመሸጥ ላይ አተኩረው የኪራይ ሰብሳቢነት አስተሳሰብና ተግባር መፈልፈያ ሆነዋል።

በቀጣይ የቤት ሥራ ማህበራት ጋር በተያያዘ የነበሩ ችግሮች በዝርዝር ተገምግመውና መፍትሔ ተቀምጦላቸው የአባሎቻቸውን ዕውቀትና የገንዘብ አቅም በማቀናጀት ያለውን ውስን ሀብት በአግባቡ በመጠቀም ለቤት እጥረት መቅረፍ ያላቸውን የማይተካ ሚና መወጣት እንዲችሉ ሁኔታዎችን ማመቻቸት ያስፈልጋል። በመሆኑም የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበራት ከዚህ በታች በተመለከቱት አደረጃጀቶች እንዲግተፉ ይደረጋል።

3.1 አዲስ የመኖሪያ ቤት ሥራ ማጎበራት

3.1.1 በመሥሪያ ቤቶች የሚደራጁ የቤት ሥራ ማጎበራት

በተለያዩ መ/ቤቶች እና ኢንተርፕራይዞች የሚሠሩ ሠራተኞች ከደመወዛቸው በመቆጠብ የቤት ባለቤት ማድረግ አንዱ ትኩረት ሊደረግበት የሚገባ ጉዳይ ይሆናል። በየመሥሪያ ቤቱ የሚገኙ ቤት ፈላጊዎች በመሥሪያ ቤቱ ውስጥ በማህበር በመደራጀትና የሚፈልጉትን የቤት ዓይነት ከአቅማቸው ጋር በማገናዘብ እንዲመርጡ በማድረግ የሚደራጁ ይሆናል። በመሥሪያ ቤቶች የሚደራጁ ማህበራት የቤቱን ግምት ሙሉ ወጪ 100 በመቶ (50 በመቶ በሚደራጁበት ወቅትና 50 በመቶ የግንባታ ፍቃድ በሚያገኙበት ወቅት) በቅድሚያ እንዲቆጥቡ ተደርጎ የቤቱ ግንባታ በቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ እንዲገነባ ወይም በመረጡት የኮንስትራክሽን ሥራ ተቋራጭ ለማስገንባት ከከተማው አስተዳደር ጋር ውል በመፈጸም የሚከናወን ይሆናል። ፊ

3.1.2 በመኖሪያ አካባቢ የሚደራጁ የቤት ሥራ ማህበራት

በተለያዩ የግል ሥራ የሚተዳደሩ ነዋሪዎች የቤት ባለቤት ለማድረግ እንዲቻል አሁን በሚኖሩበት አካባቢ ባላቸው ትውውቅና የገቢ አቅም ጋር በማገናዘብ እንዲደራጁ ይደረጋል። የወረዳ አስተዳደሮች የማደራጀት ሥራውን እንዲሠሩ የሚደረግ ሲሆን የማህበር አባላቱ የሚመርጡትን የቤት ግምት ሙሉ ወጪ 100 በመቶ (50 በመቶ በሚደራጁበት ወቅትና 50 በመቶ የግንባታ ፈቃድ በሚያገኙበት ወቅት) በቅድሚያ እንዲቆጥቡ ይደረጋል። የቤቱም ግንባታ በመንግሥት በተደራጀው የቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ እንዲገነባ ወይም በመረጡት የኮንስትራክሽን ሥራ ተቋራጭ ለማስገንባት ከከተማው አስተዳደር ጋር ውል በመፈጸም የሚከናወን ይሆናል።

3.1.3. በውጭ ሀገር የሚኖሩ ኢትዮጵያውያን

በውጭ ሀገር የሚኖሩ ኢትዮጵያውያን /ዲያስፖራ/ እንዲሁም በውጭ ሀገር የሚሰሩ ሠራተኞችን በማህበር በማደራጀት የቤት ተጠቃሚ ማድረግ ያስፈልጋል። በውጭ ሀገር የሚኖሩ ኢትዮጵያውያን በቅርብ ማግኘት የማይቻል በመሆኑ በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር በኩል መረጃቸው እንዲሟላ በማድረግ የሚስተናገዱ ይሆናል። የሚመርጡትንና የሚፈልጉትን የቤት ዓይነት መሠረት በማድረግ የግንባታውን 100 በመቶ (50 በመቶ በሚደራጁበት ወቅትና 50 በመቶ የግንባታ ፍቃድ በሚያገኙበት ወቅት) በቅድሚያ እንዲያሟሉ በማድረግ የቤቶቹን ግንባታ የቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ እንዲያስፈጸም ወይም በመረጡት የኮንስትራክሽን ሥራ ተቋራጭ ለማስገንባት ከከተማው አስተዳደር ጋር ውል በመፈጸም የሚከናወን ይሆናል።

3.2. ነባር የመኖሪያ ቤት ሥራ ማህበራት

ነባር የመኖሪያ ቤት ማህበራት አባሎቻቸው የቤት ባለቤት እንዲሆኑ ለማድረግ ላለፉት ዓመታት ለቤት ግንባታ የሚውል ገንዘብ ሲቆጥቡ ቆይተዋል። በማህበራቱ እየታዩ ያሉ ውስጣዊ ችግሮችን በመፍታት በአዲስ መልክ የአባሎቻቸውን ሁኔታ በመፈተሽ የአባላት ዝርዝር ማቅረብ ይጠበቅባቸዋል። በነባር የመኖሪያ ቤት ሥራ ማህበራት ለረጅም ጊዜ ያጠራቀሙት የገንዘብ መጠን የቤቱን ወጪ ግምት ሙሉ ሙሉ የሚሸፍን (50 በመቶ መሬት ለማግኘት ማሳየት የሚኖርባቸው ሲሆን 50 በመቶ ደግሞ የግንባታ ፍቃድ በሚያገኙበት ወቅት መቆጠብ) ከሆነ ግንባታውን የቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ እንዲያስፈጸም ወይም በመረጡት የኮንስትራክሽን ሥራ ተቋራጭ ለማስገንባት ከከተማው አስተዳደር ጋር ውል በመፈጸም ቅድሚያ እንዲያገኙ በማድረግ የሚከናወን ይሆናል።

4. በመሥሪያ ቤቶች /ተቋማት/ ትብብር የሚገነቡ ቤቶች

4.1 በከተሞች ለሠራተኞች የሚገነቡ ቤቶች

የተለያዩ መ/ቤቶች እና ኢንተርፕራይዞች ለሠራተኞቻቸው የቤት አቅርቦት እንዲሟላላቸው በማድረግ ሠራተኞቻቸው የበለጠ ትጋት እንዲኖራቸው የማድረግ አማራጭ ይዘው ቤቶች እንዲገነቡላቸው ለማድረግ የሚያቀርቡት ጥያቄና የፋይናንስ ዝግጁነት እንደ አንድ የቤት አቅርቦት አማራጭ የሚታይ ይሆናል። በየመሥሪያ ቤቱ የሚገኙ ሠራተኞች ያላቸውን ወርሃዊ ገቢ መነሻ በማድረግ አሠሪዎቻቸው ለቤት ግንባታ የሚያስፈልገውን ወጪ እንዲሸፍኑ ይደረጋል። አሠሪዎች ሠራተኞቻቸው የሚሠሩበትን የሥራ ክፍልን መነሻ በማድረግ በማህበር አደራጅተው ማቅረብ አለባቸው። በአሠሪዎች የሚከፈለው የቤቱን ዋጋ 100 በመቶ (50 በመቶ መሬት ሲጠየቅና 50 በመቶ የግንባታ ፍቃድ ሲሰጥ) ወደ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ገቢ ወይም በራሳቸው በተመረጠ ኮንትራክተር የሚሰራ ከሆነ በብሎክ አካውንት እንዲቀመጥ ከተደረገ በኋላ ግንባታው በኢንተርፕራይዙ አስተባባሪነት ወይም በመረጡት ኮንትራክተር አማካይነት ይከናወናል።

4.2 ለኢንዱስትሪ ልማት የሚውሉ ቤቶች ግንባታ

መንግስት በ5ቱ ዓመት የዕድገትና የትራንስፎርሜሽን ዕቅድ እንዲገነቡ ለታቀዱት እና ወደፊትም ለሚታቀዱ የኢንዱስትሪ ቀጠናዎች፣ በተለያዩ ፋብሪካዎች ለሚሰሩ ሠራተኞች መኖሪያ የሚሆኑ ቤቶችን የመገንባት አቅጣጫ አስቀምጦ መፈጸም ጀምሯል። ይህም የመኖሪያ ቤቶችን አቅርቦት በማሳደግ ለቤት ልማቱ ከፍተኛ አስተዋጾ ያደርጋል ተብሎ ይታመናል። በዚህ ረገድ በመንግስት ፕሮጀክቶች ውስጥ የሚገነቡት ቤቶች ወጪ ቆጣቢ ቴክኖሎጂን በመጠቀም እየተገነቡ መሆኑን በቀጣይነት ይረጋገጣል።

5. በግሉ ዘርፍ የሚከናወን የቤት ልማት

5.1 በባለሀብቶች /ሪል ስቴት/ የቤት አቅርቦት

በባለሀብቶች የሚቀርቡ ቤቶች ከፍተኛ ዋጋ የሚጠይቁና ከፍተኛ ገቢ ባላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች ያተኮሩ ናቸው። በመሆኑም በባለሀብቶች የሚደረገውን የቤት አቅርቦት እንቅስቃሴ በአግባቡ ለመምራትና የዜጎችን መብት በማስጠበቅና ተገቢውን የግብይት ሥርዓት በመፍጠር የሚመጥኑና ደረጃቸውን የጠበቁ ቤቶችን በተመጣጣኝ ዋጋ ማቅረብ ይጠበቅባቸዋል።

ለሪል ስቴት ባለሀብቶች የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ በወጣው አዋጅ መሠረት መሬት በጨረታ በስፋት እንዲቀርብ ይደረጋል። ግዙፍ ሪል ስቴት አልሚዎች በከተሞች ውስጥ የሚታዩትን የመኖሪያ ቤት ችግር ለመቅረፍ ለሽያጭ ወይም ለኪራይ አገልግሎት የሚውሉ ከ1ሺ ያላነሡ ቤቶችን የሚገነቡ ባለሀብቶችን

የሚያጠቃልል ይሆናል። በተለይም በአዲስ አበባ ከ1 ሺ ቤት በላይ ሊገነቡ የሚመጡ ባለሃብቶችን ለማበረታታት የለማ መሬት ለማቅረብ ሠፊ ዝግጅት ይደረጋል።

5.2 በግለሰቦች የቤት አቅርቦት

መንግሥት በከተሞች ከሚያደርገው የቤት ግንባታ ቀስ በቀስ እየወጣ የሚሄድ በመሆኑ በግለሰቦች የቤት አቅርቦት በስፋት እንዲኖር ማድረግ ያስፈልጋል። በነባር ይዞታቸው ላይ የመኖሪያ ቤት እንዲሠሩ ለማድረግ ከአካባቢ ፕላን ጋር በማጣጣም የፕላን ስምምነቶችንና የግንባታ ፈቃድ አሰጣጥን በማቀላጠፍ ዜጎች በፍጥነት ወደ ግንባታ የሚገቡበት ሁኔታ ይመቻቻል። በሌላ በኩል ከተሞች መሬት በብዛትና በስፋት እንዲያዘጋጁ በማድረግ ለመኖሪያ ቤት አገልግሎት የሚውል መሬት ከአነስተኛው የከተማው የሽንሻኖ ስታንዳርድ እስከ ግማሽ ሄክታር ስፋት ድረስ ለጨረታ እንዲያቀርቡ ይደረጋል።

6. በመንግሥትና በግል ባለሃብት አጋርነት (ሽርክና) የሚካሄድ የቤት ልማት

በአገራችን ተጨባጭ ሁኔታ መሬት የመንግሥት እና የህዝብ መሆኑ በመንግሥትና የግል ባለሃብት ሽርክና (PPP) የቤት ልማት ለማካሄድ የተሻለ ዕድል ፈጥሯል። ይህም ማለት በአንድ በኩል መሬት የመንግሥት እና የህዝብ በመሆኑ ለህዝብ ጥቅም ተፈላጊ የሆነውን መሬት መንግሥት በእጁ በማቆየት ጥቅም ላይ እንዲውል፣ በተጠቃሚዎች የተያዘ ከሆነም ለተጠቃሚዎች የንብረት ካሳ በመክፈልና በመረከብ የተሻለ ልማት እንዲሠራበት ያስችለዋል። በሌላ በኩል በሪል ስቴት ልማት የተሰማራው ባለሃብት መሬት ለመግዛት በአንዴ ብዙ ገንዘብ ወጪ እንዳያደርግና በዚህ ሂደትም የሚያድነውን ገንዘብ ለቤት ልማቱ ለማዋል እንዲችል ይረዳዋል። ከዚህም ሌላ ልማቱ በአብዛኛው የሚከናወነው በመሀል የከተማ ክፍሎች ስለሚሆን ከባለሀብቱ በተጨማሪ ተነሿ የህብረተሰብ ክፍሎች ከልማቱ ተጠቃሚ የሚሆኑበትን ዕድል ይፈጥራል። ከዚህም ውጭ ልማቱ በዚህ መልክ መከናወኑ የጋራ የማስፈጸም አቅም ለማግኘት ይረዳል።

በመሆኑም ባለሃብቱ ዕውቀትና ገንዘቡን መንግሥት /የከተማ አስተዳደሮች/ መሬት በማቅረብ ሁለቱ ወገኖች በሚኖራቸው ተሳትፎ ላይ ስምምነት በመድረስ በአጋርነት የቤት ልማቱን ማካሄድ እንደ አንድ የቤት አቅርቦት አማራጭ ታይቷል። በመንግሥትና በግል የጋራ ቤት ልማት በቤት ግንባታ አፈጻጸምና የተጠናቀቁ ቤቶች ማስተላለፍን በተመለከተ ዝርዝር አፈጻጸሙ በመመሪያ ተወስኖ ወደ አፈጻጸም የሚገባ ይሆናል።

7. የፖሊሲ ጉዳዮች

7.1 መሬት ዝግጅት

የቤት ልማት በሚካሄድባቸው ከተሞች በሁሉም ፕሮግራሞች ወይም ለከተማው በተመረጡ አማራጮች ለቤት ልማት የሚሆን መሬት በበቂ መጠን እንዲቀርብ አቅደው እንዲሠሩ መደረግ ይኖርበታል። የመሬት

ዝግጅት ዕቅዱም ከከተሞች መዋቅራዊ ፕላንና የአካባቢ ልማት ፕላን ጋር የተጣጣመና ከአሮጌ የከተማ አካባቢዎች መልሶ መልማት ጋር እንዲተሳሰር ማድረግ ያስፈልጋል።

አቅርቦቱ በመንግሥት አስተባባሪነት ሙሉ በሙሉ ለሚገነቡ ቤቶች፣ በኢንተርፕራይዞችና በማህበራት ለሚገነቡት ደግሞ የማስነሻ ወጪውን እንዲሸፍኑ ተደርጎ መራቱ በሊዝ በምደባ በአነስተኛ ወጪ እንዲቀርብ መደረግ ይኖርበታል። በሪል ስቴት አልሚዎች ለመኖሪያ ቤት መሥሪያ የሚሰጠው ደግሞ በአካባቢው የሊዝ ዋጋ መሠረት በሊዝ አዋጁ በተቀመጠው መሠረት በጨረታ ይሆናል።

7.2. መሠረተ ልማት አቅርቦት

የቤት ልማት የሚካሄድባቸው አካባቢዎችን በቅድሚያ አስፈላጊ መሠረተ ልማት እንዲሟላላቸው መደረግ አለበት። በመንግሥት አስተባባሪነት፣ በማህበራት እንዲሁም በመንግሥት ተቋማት የሚገነቡት ቤቶች እስከ መዳረሻ ያለው መሠረተ ልማት በመንግሥት የሚሟላ መሆን ይኖርበታል። የሪል ስቴት አልሚዎችን በተመለከተ ወጪው ትርጉም ባለው ደረጃ እንዲጋሩ መደረግ አለበት። ሌላው የቤት አቅርቦት አማራጭ የሪል ስቴት አልሚዎችን በተመለከተ የመሠረተ ልማት ወጪውን ከግምት ያስገባ የሊዝ መነሻ ዋጋ መሠረት በማድረግ መራት በጨረታ የሚቀርብላቸው ይሆናል።

7.3. የፋይናንስ አቅርቦት

በመንግሥት አስተባባሪነት ለሚገነቡ ቤቶች ተጠቃሚ ከሚያደርጉት የህብረተሰብ ክፍል የገቢ አቅም አኳያ ምጣኔው ወደፊት በሂደት የሚሻሻል ሆኖ ዝቅተኛ ገቢ ያላቸው ከሚወሰነው የማስተላለፊያ ዋጋ 10 በመቶ፣ በተቀናጀ የቤት ልማት ፕሮግራም ተጠቃሚዎች ከማስተላለፊያ ዋጋው 20 በመቶ እንደ ቅደም ተከተላቸው በ2 እና በ5 ዓመት እንዲቆጥቡ እንዲደረግ ቀደም ሲል የተወሰነው የሚቀጥል ይሆናል። የማስተላለፊያ ዋጋው 90 በመቶ እና 80 በመቶ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ወይም ወኪሎች የረጅም ጊዜ ብድር እንዲመቻችላቸው አቅጣጫ ተቀምጦ እየተፈጸመ ያለ ነው።

ምጣኔው ወደፊት በሂደት የሚሻሻል ሆኖ የ40/60 የቁጠባ ቤቶች ልማት ተጠቃሚዎች ከሚመርጡት የቤት ዓይነት ዋጋ 40 በመቶ እስከ 5 ዓመት በሚደርስ ጊዜ እንዲቆጥቡ ተደርጎ ቀሪው 60 በመቶ በአነስተኛ የወለድ ምጣኔ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ የረጅም ጊዜ ብድር እንዲያገኙ ተወስኖ ወደ ተግባር ተገብቷል።

በቤት ስራ ማህበራት፣ በመንግሥት ኢንተርፕራይዞችና ተቋማት እና መሰል ተቋማት የሚገነቡ ቤቶች የግንባታ ዋጋ 100 በመቶ የማህበር አባላት ወይም በሚያስገነቡት ኢንተርፕራይዞችና ተቋማት የሚሸፈን ሲሆን ለዚህ የሚመቻች ምንም ዓይነት የባንክ ብድር መኖር የለበትም። የቤት ህብረት ሥራ ማህበራት እና ለሠራተኞቻቸው ቤት የሚሠሩ ተቋማት ለቤት ግንባታው የሚያስፈልገውን የገንዘብ መጠን በቤት ልማት ኢንተርፕራይዙ ተገምቶ ለዚህ ተብሎ በሚከፈት የባንክ ሂሳብ ገቢ ያደርጋል። የሪል ስቴት አልሚዎችም ቢሆኑ ከመንግሥት ባንኮች ብድር የሚቀርብላቸው አይሆንም።

7.4 የግንባታው አፈጻጸም

የግንባታው ሂደት የከተሞች የተቀናጀ ልማት የሚያጠናክር፣ የመሬትና የመሠረተ ልማት ዝግጅቱ በወቅቱ ለማቅረብ እንዲቻል፣ የግንባታው ግብዓት በማቅረብ ግንባታው በወቅቱ ተከናውኖ ለተጠቃሚዎች ለማስተላለፍ ብሎም ግንባታው ሲጠናቀቅ ፍትሐዊ የቤት ማስተላለፍ ሂደቱን ለመደገፍ እንዲቻል የግንባታው አፈጻጸም በመንግሥት አስተባባሪነት ይፈጸማል። በመሆኑም በመንግሥት አስተባባሪነት የሚገነቡ ቤቶች የግንባታ አካሄዱ በመንግሥት የተቋቋሙ የቤት ግንባታ ኢንተርፕራይዞች አማካይነት እንዲከናወን ይደረጋል። በተመሳሳይ ለሠራተኞቻቸው የሚሆነውን የቤቱን ወጪ ሙሉ በሙሉ ለሚያቀርቡ መሥሪያ ቤቶች፣ የመኖሪያ ቤት ሥራ ማገበራት እንዲሁም በውጭ ሃገር የሚኖሩ ኢትዮጵያውያን የቤት ግንባታ በመንግሥት በተቋቋሙ የቤት ግንባታ ኢንተርፕራይዞች ወይም በሚመርጡት የኮንስትራክሽን ሥራ ተቋራጭ እንዲከናወን ይደረጋል።

7.5 የሴቶች እና የመንግስት ሠራተኞች ተጠቃሚነት በተመለከተ

የሴቶችና የመንግስት ሠራተኞች በሁሉም የቤት ልማትና አቅርቦት አማራጮች ይበልጥ ተጠቃሚ ማድረግ የሚገባ ይሆናል። አፈጻጸሙ በየኅደግራሙና ስትራቴጂው እንደዚሁም በማስፈጸሚያ ህግና ስርዓቱ የሚወሰን ይሆናል። በጋራ መኖሪያ ቤቶች የሴቶች ቅድሚያ ተጠቃሚነት 30 በመቶ የነበረው አቅጣጫ እንዲቀጥል የሚደረግ ሲሆን የመንግስት ሠራተኞች ተጠቃሚነት ደግሞ በ20/80 እና በ40/60 ኅደግራሞች 20 በመቶ ይደረጋል።

8. የምንከተላቸው ዋና ዋና አቅጣጫዎች

በሃገሪቱ በተለያዩ ዘርፎች እየተመዘገበ ያለውን ተከታታይ የኢኮኖሚ እድገት ዘላቂ እንዲሆን ለማስቻልና ፍትሐዊነቱንም ለማረጋገጥ እንዲሁም በአዲስ አበባ የተጀመረውን የቤት አቅርቦት ከፍላጎት ጋር በማጣጣም በክልሎች ፍላጎቱን አስቀድሞ መተንበይና አስፈላጊውን ቅድመ ዝግጅት በማድረግ ማስተናገድ መቻል ተገቢ ይሆናል። በቤት ልማቱ ያለውን የቤት ፍላጎትና አቅርቦት ማጣጣም፣ ያረጁና የተፋፈሉ የከተማ አካባቢዎችን ማሻሻል፣ የተቀናጀ የመሬትና መሠረተ ልማት አቅርቦትን ማሳደግ፣ የከተሞች የተቀናጀ ፕላን ዝግጅትና የተጠናከረ መሬትና መሬት ነክ ንብረት ምዝገባን ማካሄድ፣ የግንባታ ግብዓት ቴክኖሎጂን በየጊዜው ወጪ ቆጣቢነቱን ማረጋገጥና የግብዓት አቅርቦትን ማቀላጠፍ፣ ከዚሁ ጎን ለጎን የጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞች በልማቱ ተሳታፊ እንዲሆኑ በማድረግና የገቢ አቅማቸውን ማሳደግ ልዩ ትኩረት ተሰጥቷቸው የሚፈጸሙ ይሆናል።

በቤት ልማቱ ያለውን የገበያ ክፍተት ለመሙላት መንግስትና የግሉ ዘርፍ ተቀናጅተው መሠረታዊ ለውጥ ለማምጣትና አዳዲስ የቤት አቅርቦት ስትራቴጂዎችና ስልቶች የተቀመጡ ሲሆን ወደ ተግባር ለመግባት እንዲቻል ከዚህ በታች የተመለከቱትን ዋና ዋና አቅጣጫዎች እንከተላለን።

- 1) በመንግስት አስተባባሪነት በአዲስ አበባ የተጀመሩ አነስተኛና መካከለኛ ገቢ ላላቸው ነዋሪዎች የቤቶች ግንባታ 10/90፣ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ (20/80) እንዲሁም የ40/60 ቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም በክልሎች በጥናት ተደግፎ በሚቀርብ ተጨባጭ ፍላጎት መሠረት የባንኩ የገንዘብ አቅም እየታየ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ብድር እንዲፈቀድ ይደረጋል።
- 2) በተለያዩ የመኖሪያ አካባቢዎችና ተቋማት እንዲሁም በውጭ ሃገር የሚደራጁና የተደራጁ የመኖሪያ ቤት የህብረት ስራ ማህበራት ቀደም ሲል በቤት ልማት ማዕቀፍ ውስጥ ያልነበሩ በመሆኑ ለዚህ የቤት ስራ ማህበራት እንደ ከተሞች ደረጃ በሚቀመጥ የመሬት ስፋት ስታንዳርድ መሠረት የመሠረተ ልማት የተሟላለት ለመኖሪያ ቤት መስሪያ የለማ መሬት የሊዘ አዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ 1 ተራ ቁጥር <ሐ> በሚፈቅደው መሠረት በምደባ እንዲሰጥ ይደረጋል።
- 3) የመንግስት መ/ቤቶች እና ተቋማት ለሠራተኞቻቸው በከተሞች ውስጥ ለሚገነቧቸው ቤቶች ለከተሞች በሚቀመጥላቸው የቦታ ስፋት ስታንዳርድ መሠረት የመኖሪያ ቤት መስሪያ የለማ መሬት በምደባ እንዲያገኙ ይደረጋል።
- 4) ከ1ሺ የመኖሪያ ቤቶች በላይ መገንባት የሚችሉ የውጭ ባለሀብቶች በሪል ስቴት ልማት ውስጥ በራሳቸው ወይም በሽርክና እንዲሳተፉ ይደረጋል።
- 5) በአገራችን ተጨባጭ ሁኔታ መሬት የህዝብና የመንግስት በመሆኑ ይህንን ሃብት በአግባቡ ለመጠቀም እንዲያስችልና ህብረተሰቡን በሚጠቅም ሁኔታ የግል ባለሀብቶችን ከመሐል ከተማ ማሻሻያ ጋር በማስተሳሰር በመንግስትና በግል ባለሀብት ሽርክና የቤት ልማት ማካሄድ እንዲቻል የተመቻቸ ሁኔታ ይፈጠራል።
- 6) በከተሞች የሚታየውን የመኖሪያ ቤት እጥረት ለመፍታት አሁን በተቀረፁት የተለያዩ የቤት ልማት ፓኬጆች በስፋት መሬት በማቅረብ ግንባታው በተቀናጀ አግባብ የሚፈጸም ይሆናል። በመስሪያ ቤቶች ወይም ተቋማት የሚገነቡ ቤቶች እንዲሁም በመኖሪያ ቤት ስራ ማህበራት የሚገነቡ ቤቶች የቤቱን 100 በመቶ (50 በመቶ በሚደራጀበት ወቅትና 50 በመቶ በግንባታ ቃድ በሚሰጥበት ወቅት) ወጪ ወደ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዞች ወይም በብሎክ አካውንት እንዲያስገቡ አድርገው በአዲስ አበባ እና በክልሎች በተደራጁ የቤት ልማት ኢንተርፕራይዞች አስተባባሪነት ወይም በመረጡት የኮንስትራክሽን ስራ ተቋራጮች ሰፊ የስራ ዕድል መፍጠርንም ባገናዘበ መልኩ ግንባታው እንዲከናወን ይደረጋል።
- 7) በመስሪያ ቤቶች ወይም ተቋማት እና በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት ተደራጅተው በቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዞች ወይም ባለቤቶቹ በመረጡት የኮንስትራክሽን ስራ ተቋራጮች አማካኝነት

ግንባታ ለሚፈጸምላቸው የመኖሪያ ቤት ፍላጎትና አቅርቦቱን በመጠኑም ቢሆን እስኪጣጣም ድረስ የቤቶች ግንባታ ከታክስና ከቀረጥ ነፃ እንዲሆን ይደረጋል።

በአጠቃላይ በአዲስ አበባ የተጀመረውን የቤቶች ግንባታ ከተጨማሪ ፍላጎት ጋር ለማጣጣም ወደ ክልሎች እንዲሰፋ ማድረግ በከተሞች የሚታየውን የቤት እጥረት ከመፍታት ባሻገር አዲስ አበባ ከተማ እየመጣ የቤት አቅርቦቱን የሚያጨናንቀው ሰው በየክልሉ ማቆየትና የክልል ከተሞች ለነዋሪዎቻቸው ወቅታዊ የሆኑ የልማት ጥያቄዎች ምላሽ ለመስጠት እንዲችሉ እንዲሁም ለየከተሞቹም የቤት ልማቱ የበኩሉን አስተዋፅኦ እያደረገ የሚገኝ በመሆኑ ዕድገቱን ከወዲሁ ማመጣጠን ተገቢ ነው።

ከተሞች ለመኖሪያ ቤት የሚውል ቦታ የከተማው መዋቅራዊ ፕላን በማገናዘብ ከመሠረተ ልማት አቅርቦት ዕቅድ ጋር በማጣጣም በስፋት ማዘጋጀት ይጠበቅባቸዋል። ከዚህ በተጨማሪ በአስፈጻሚ ተቋማት መካከል የመሬት ልማትና አስተዳደር፣ የቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዞች፣ የማህበራት ማደራጃ ተቋማት እንዲሁም የመሠረተ ልማት ዘርፍ መ/ቤቶች አስፈላጊውን ቅድመ ዝግጅት በማድረግ እንዲሁም በቤት ልማት ሂደቱ ተሳታፊ የሆኑ ባለሚና እና ባለድርሻ አካላት ቅንጅት ማጠናከር ላይ ትኩረት በመስጠት ለፓኬጅ አፈጻጸም ርብርብ የሚጠይቅ ፕሮግራም ይሆናል።

ክፍል ሁለት

የከተማ ቤት አቅርቦት የፖሊሲና ስትራቴጂ ማዕቀፍ ዋና ሰነድ

መግቢያ

በሃገሪቱ በተለያዩ ዘርፎች እየተመዘገበ ያለው ተከታታይ የኢኮኖሚ እድገት ዘላቂ እንዲሆን ለማስቻልና የህዝቡንም ተጠቃሚነት ለማረጋገጥ መንግሥት የተለያዩ ስትራቴጂዎችን ነድፎ በመንቀሳቀስ ላይ ይገኛል። በመጀመሪያው የዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅድ ውስጥ ከተቀመጡት ሃገራዊ አቅጣጫዎችና ግቦች መካከል ከተማ ላይ መሠረት ያደረገው የኢንዱስትሪ ዘርፍ ከፍተኛ አማካኝ ዓመታዊ ዕድገት 18.7 በመቶ እንደሚሆን ተመልክቷል። በዚህም ሂደት የማኑፋክቸሪንግና የኮንስትራክሽን ኢንተርፕራይዞችን የማስፋፋትና ብቃታቸውን የማጎልበት አቅጣጫ እንደምንከተል ግልጽ ተደርጓል። የኢንዱስትሪ የዕድገት ምጣኔ ከግብርና በፈጠነ መጠን እያደገ የኢኮኖሚው የጀርባ አጥንት ኢንዱስትሪ እንዲሆን ለማድረግ የሚያስችል መሠረት ለመጣል እንቅስቃሴ እንዲደረግ አቅጣጫ ተቀምጦ ለውጤታማነቱም ርብርብ እየተደረገ ነው። በመሆኑም ከተሞች እያደገ ለመጣው የግብርና ምርት አስተማማኝ የአገልግሎትና የገበያ ማዕከል ለመሆን እንዲሁም በምርቱ ላይ እሴት ለመጨመር ራሳቸውን ማዘጋጀት ይጠበቅባቸዋል። በተጨማሪም ይህ ሃገራዊው የኢኮኖሚ እድገት አስከትሏቸው የሚመጣው የከተሞች እድገት እየተስፋፋ የመምጣት እና የተጨማሪ ከተሞች መቆርቆር ወይም የገጠር አካባቢዎች ወደ ከተማነት መቀየር ተያያዥ ክስተቶች የሚፈጥሯቸውን ለውጦች አስቀድሞ መተንበይና አስፈላጊውን ቅድመ ዝግጅት በማድረግ ማስተናገድ መቻል መሠረታዊ ጉዳይ ይሆናል።

ነገር ግን በአሁኑ ጊዜ ከተሞቻችን ከድህነት ጋር የተቆራኙ ዘርፈ ብዙ ችግሮች የሚስተዋሉባቸውና ለነዋሪዎቻቸው በቂ አገልግሎት መስጠት የተሳናቸው የአስተዳደር አካባቢዎች በመሆናቸው ምክንያት ጥረቶቹ በተፈለገው መልክና ፍጥነት ውጤታማ እየሆኑ ነው ማለት አይቻልም። በመሆኑም እነዚህን በከተሞች ተንሰራፍተው የሚታዩ ዘርፈ ብዙ ችግሮች በፍጥነትና በተቀናጀ መንገድ ማቃለል ጊዜ የማይሰጠው ጉዳይ ሆኗል። በሃገሪቱ ከተሞች ከሚታዩ ችግሮች መካከል ደግሞ ደረጃቸውን የጠበቁ የመኖሪያ ቤቶች እጥረት ዋነኛው ነው።

የመኖሪያ ቤት ከሰው ልጅ መሰረታዊ ፍላጎቶች/መብቶች መካከል የሚመደብ ሲሆን የመጠለያ እጦትም የድህነት አንዱ መገለጫ እንደሆነ ይታወቃል። “የመኖሪያ ቤት” ሲባል ከህንፃው አካላዊ መዋቅር (ከወለል፣ ከጣሪያና ግድግዳ) ባሻገር ለነዋሪዎች አስተማማኝ የደህንነት ዋስትና የሚሰጥ፣ የነዋሪውን የመሬት የመጠቀምና የቋሚ ንብረት ባለቤትነት መብት የሚረጋገጥበት እና በቂ የመንቀሳቀሻና የመሥሪያ ቦታ ያለው ማለት ነው። በተጨማሪም ለሰው ልጅ መሠረታዊ ፍላጎት መሟላትና ለጤንነት አስፈላጊ የሆኑ የመሠረተ-ልማት፣ ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ አገልግሎቶች በቤቱ ውስጥና በቅርብ በተመጣጣኝ ዋጋ ማግኘት የሚቻልበት በአካባቢው ሲኖር ነው።

በከተሞች የመኖሪያ ቤትን አስመልክቶ ያለውን ችግር ለመፍታት የፌዴራልና የክልል መንግሥታት እንዲሁም የከተማ አስተዳደሮች የተለያዩ እርምጃዎችን ሲወስዱ ቆይተዋል። በተለይ በ1983 የተደረገውን የመንግስት ለውጥ ተከትሎ መንግስት የቤት ክፍለ-ኢኮኖሚውን በተመለከተ የሚከተለውን የፖሊሲ አቅጣጫ በአምስት የተለያዩ ሰነዶች አመልክቷል። አንደኛው በ1984 በወጣው የሽግግር ወቅት የኢኮኖሚ ፖሊሲ አንቀጽ 8 በከተማ ቦታና በቤቶች ግንባታ የሚከተለው ፖሊሲ የተመለከተበት ነው። ሁለተኛው የከተማ ቦታን በኪራይ መያዝ የሚያስችል በ1986 በወጣው የሊዝ አዋጅ ውስጥ የተገለጸበት ነው። ሦስተኛው በ1997 በጸደቀው የከተማ ልማት ፖሊሲ አንቀጽ 4.2 ስር መንግስት በቤት ዘርፍ የሚከተለው አቅጣጫ የተገለጸበት ነው። አራተኛው የፈጣንና ዘላቂ ልማትና ድህነትን ማስወገጃ ዕቅድ (1998 - 2002) ሰነድ በከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ዘርፍ ከተገለፁት አራት ዋና ዋና የልማት ግቦች/ምስራቆች አንዱ በሆነው የተቀናጀ የቤቶች ልማት በተመለከተ በቀረበው ክፍል ውስጥ የተገለጸበት ነው። አምስተኛው በከተማ ልማት ፖሊሲ የቤት ልማትን በተመለከተ በተቀመጠው አቅጣጫ መሠረት በ1998 በተዘጋጀው የኢንዱስትሪ እና የከተማ ልማት ፓኬጅ የተቀናጀ የቤቶች ልማት ኘርግራም አማካኝነት የተገለጸበት ነው።

በዚህ መሠረት ኘርግራሙ ቀደም ሲል በአዲስ አበባ ከተማ ከ1996 ዓ.ም ጀምሮና በክልል ከተሞች ደግሞ ከ1999 ጀምሮ ተግባራዊ እየተደረገ የሚገኝ ሲሆን በዚህም ወደ 207 ሺህ የሚሆኑ ቤቶች ግንባታ ተከናውኗል። ሆኖም ይህ ቁጥር አሁን በከተሞች ካለው የተከማቸ የቤት እጥረት ጋር ሲነፃፀር አነስተኛ ነው። ለዚህም እንደ አንዱ ምክንያት የሚጠቀሰው የቤት ዘርፉ ያሉበትን ችግሮች ከስር መሰረቱ በመፍታት የቤት አቅርቦት ሥርዓት በአግባቡ እንዲፈፀም የሚያደርግና መንግሥት በከተማ ቤት አቅርቦት ረገድ የሚከተለውን አቅጣጫ በግልጽ የሚያሳይ ራሱን የቻለ ሃገር አቀፍ ዝርዝር የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ ያለመኖሩ ነው።

ስለሆነም ባለፉት ዓመታት በቤት ልማት ዘርፉ በተለይ በመንግስት በተካሄደው የቤቶች ግንባታ ኘርግራም የተገኙትን ውጤቶች በተሻለ መንገድ በማጠናከርና ሌሎች የቤት አቅርቦት አማራጮችን በማስፋት የከተማ ቤት ችግርን ትርጉም ባለው መልኩ የሚፈታ በቂና ደረጃውን የጠበቀ የመኖሪያ ቤት ፍትሃዊ በሆነ መልኩ እንዲቀርብ ለማድረግ፣ ዘርፉ ለሃገር ኢኮኖሚ የሚያደርገውን አስተዋጽኦ ለማሳደግ እና በአጠቃላይ የዘርፉን ልማት በአስተማማኝ ሁኔታ ለመምራት የሚስችል በከተማ ልማት ፖሊሲው በተቀመጠው አቅጣጫ መሠረት ይህ ዝርዝር የከተማ ቤት የፖሊሲና ስትራቴጂ ማዕቀፍ ሰነድ ተዘጋጅቷል።

ምዕራፍ አንድ፡- የከተማ ቤት ችግሮች እና የፖሊሲና ስትራቴጂው አስፈላጊነት

1. የከተማ ቤት ዋና ዋና ችግሮችና መንስኤዎቻቸው

1.1. ዋና ዋና ችግሮች

በከተሞች በመኖሪያ ቤት ዙሪያ ያሉ ችግሮች ዘርፈ-ብዙና በርካታ እንዲሁም የተለያዩ መሠረታዊ መንስኤዎች ያሉባቸው ሲሆኑ እነዚህንም ችግሮች በሁለት ዋና ዋና ክፍሎች ከፍሎ ማየት ይቻላል። አንደኛውና ዋናው ችግር የቤት እጥረት ሲሆን ሁለተኛው ያረጁና የተፋፈጉ የከተማ ሰፈራዎች መስፋፋት ነው።

ሀ) በቤት ፍላጎትና አቅርቦት ያለመጣጣም ምክንያት የቤት እጥረት መኖር

በአሁኑ ጊዜ በሃገሪቱ በሚገኙ ከፍተኛና መካከለኛ ከተሞች እና በአዲስ አበባ ይኖራል ተብሎ የሚገመተው የቤት እጥረት በጣም ከፍኛ ነው። ይህም የሚያመለክተው በከተሞች ያለው የቤት አቅርቦትና ፍላጎት ያልተጣጣመ መሆኑንና ከፍተኛ የሆነ የመኖሪያ ቤት እጥረት መኖሩን ነው።

ይህ የመኖሪያ ቤት ፍላጎትና አቅርቦት ያለመጣጣምን አብዛኛውን የኅብረተሰብ ክፍል ተገቢ ላልሆነ ወጪና መንገሳታት በመዳረግ ለተወሳሰበ ኢኮኖሚያዊ፣ ማኅበራዊና ሥነ-ልቦናዊ ችግሮች እያጋለጠው ይገኛል። በተጨማሪም ምርታማነትን በመቀነስና በዚህም መነሻነት በከተሞቹ ኢኮኖሚያዊ እድገት ላይ አሉታዊ ተፅዕኖ በማሳደር በከተሞቻችን ልማት ላይ የበኩሉን ጫና ፈጥሯል። ነዋሪዎችም በተለያዩ ኢኮኖሚያዊ፣ ማህበራዊና ፖለቲካዊ ጉዳዮች ላይ በሚፈለገው ደረጃ የበኩላቸውን አስተዋጽኦ እንዲያደርጉ ቀላል የማይባል ማነቆ ሲሆን ይስተዋላል።

በከተሞች ለሚገኘው የቤት እጥረት መገለጫነት ከሚጠቀሱት ምልክቶች አንዱ በተጨማሪም ሁኔታ የሚኖሩ ቤተሰቦች ቁጥር እየጨመረ መምጣቱ 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። በሌላ በኩል 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 በከተሞች ማዕከላዊ ክፍል የሚገኘው ነዋሪ ደረጃቸው በጣም ዝቅተኛ በሆኑ ቤቶች በተጨማሪም ሁኔታ እንደሚኖር ታውቋል።

ዋነኛ ምንጭት ባይሆንም የህገወጥ ይዘታዎች መስፋፋት አንዳንድ ጥናቶች የቤት አቅርቦት እጥረት መገለጫ አድርገው ይወስዱታል። የሕገ ወጥ ሰፈራና የቤት ግንባታ በአብዛኛው የሚከናወነው በከተሞች የመስፋፊያ አካባቢዎች ሲሆን ይህም የሚፈጠረው በዋነኛነት በከተሞችና አጎራባች የገጠር አስተዳደር አካላት ጋር ያለው ቅንጅታዊ አሰራር ያለመኖር ነው። ከዚህም በተጨማሪ ህገወጥ ሰፈራና ግንባታ በከተማ ፕላን ላይ ለአረንጓዴ ስፍራ እንዲውል በተጠበቁ ቦታዎች፣ በከተሞች አቅራቢያ በሚገኙ የወንዝ ዳርቻዎች እንዲሁም ኮረብታማ ቦታዎች ላይ ይከናወናል። ለሕገ ወጥ ይዘታዎች መስፋፋት አንዱና ዋናው ምክንያት ወደፊት ትርፍ አገኝቦታለሁ ብሎ ቦታ መያዝ ሲሆን በከተሞች ለሁሉም ተደራሽ የሆነ ቤት ማቅረብ ያለመቻል፣ ድህነት እና ውጤታማ የሆነ የመሬት ወረራን መከላከል የሚያስችል ስርዓት እና አቅም ያለመኖር ተጠቃሽ ናቸው። የዚህ ድርጊት ዋና ተዋናዮች ሰፋፊ ይዘታዎችን በሕገ ወጥ መንገድ ከአርሶ አደሮች በመግዛትና ያለልማት በማቆየት ዋጋ ጨምረው እየሸነሸኑ ለሦስተኛ ወገን እንደገና በሕገ ወጥ መንገድ ያልገባ ትርፍ የሚሰበሰቡ የኪራይ ሰብሳቢነት ተግባር የሚፈጽሙ አካላት ናቸው። በተጨማሪም ለኢንቨስትመንትና ሌሎች ማህበራዊ አገልግሎቶች ተብለው የተከለሉ ቦታዎችን በሕገ ወጥና አግባብነት በሌለው መንገድ የሚሰጡና የሚወስዱ አካላት እንዲሁም ለሌላ ኢንቨስትመንት የወሰዱትን መሬት ለሌሎች ቤት ገንቢዎች ከመሬት አጠቃቀም ህግ ውጭ የሚሸጡ አካላት መሆናቸው የሚታወቅ ሲሆን ይህም የሚሆነው በከተማ አስተዳደሮች ባለው የማስፈጸም አቅም ክፍተትና የሥነምግባር ጉድለት እንደሆነ ይታወቃል።

ለ) ያረጁና የተፋፈሉ የከተማ አካባቢዎች መስፋፋት

በከተሞቻችን በአብዛኛዎቹ የማዕከላዊ የከተማ ክፍሎች ከፕላን ውጭ ነዋሪዎች በመከማቸታቸው በእርጅና ምክንያት ኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ አገልግሎቶች የተዳከሙ በመሆኑ ለሰው ልጅ መኖሪያነት ምቹ ያልሆኑ የከተማ አካባቢዎች ሆነዋል። ከዚህም በተጨማሪ በእነዚህ ሠፈሮች በመንግስትም ሆነ በግል ይዘታ ሥር የሚገኙ መኖሪያ ቤቶች ሁኔታ ሲታይ ደረጃቸውን ያልጠበቁ፣ ከተገነቡ ረጅም ጊዜ የሆናቸውና የተገነቡበት ቁሳቁስ ለማደስ የማያስችላቸው አይነት ናቸው። በእርጅናና ተገቢው ጥገና ባለማግኘታቸው ምክንያት በአብዛኛዎቹ ከተሞች የሚገኙ ቤቶች በተለይም በከተማ አስተዳደር ሥር የሚገኙት ወደ መፍረስ ደረጃ የተቃረቡ በመሆናቸው ፈርሰው አካባቢው ዳግም መልማት ያለበት ሆኗል።

1.2. የችግሮቹ መንስኤዎች

ሀ) የቤት ፋይናንስ እጥረት

አብዛኛው የከተማ ነዋሪ ለቤት ግንባታ የሚውል የገንዘብ አቅም የሌለው በመሆኑ ምክንያት የቤት ልማት እንቅስቃሴው እየተዳከመ ሄዷል። ይህንኑ ተከትሎ በቂ የቤት አቅርቦት የሌለ በመሆኑ የቤት መሸጫ ዋጋም እየናረ ይገኛል። ይህም የአብዛኛውን የኅብረተሰብ ክፍል የቤት ባለቤት የመሆን ዕድልን ከማጥበቡም በላይ በተዘዋዋሪም ቢሆን በቤት ኪራይ ዋጋ ላይ ተጨማሪ ተፅዕኖ በማሳደር በኑሮ ላይ ከፍተኛ ጫና እየፈጠረ ይገኛል።

በብዙ አገሮች እንደሚደረገው የመጠለያ አገልግሎት ለሚሰጡ ቤቶች ግንባታ ብቻ ብድር በመስጠት ለማገዝ የተቋቋመ ባንክ ወይም ፈንድ እና አማራጭ የቤት ልማት የፋይናንስ ምንጭ ባለመኖሩ በመደበኛ ባንኮች የኮንስትራክሽንና ቢዝነስ ባንክን ጨምሮ የሚሰጠው አገልግሎት ትኩረትም የበለጠ አዋጭነት ባላቸው የኢኮኖሚ እንቅስቃሴዎችንና ኢንቨስትመንቶችን በብድር መደገፍ ላይ በመሆኑ በእነዚህ አካላት አማካኝነት ለቤት ልማት የሚቀርበው የፋይናንስ መጠን እጅግ ውሱን ነው። አነስተኛ የብድር ተቋማትም ቢሆኑ ለቤት ግንባታ አገልግሎት መዋል የሚችል በቂ የፋይናንስ አቅም የላቸውም።

እንደሚታወቀው የሃገር አቀፉ የቤት ልማት ኻርግራም የፋይናንስ ምንጭ የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ክልሎች ቦንድ በመሸጥ የሚያገኙት ሲሆን በዚህ ፕሮግራም ለቤቶች የሚውለው ፋይናንስ ለማሟላት የተወሰነ ርቀት ለመሄድ የተቻለ ቢሆንም ለሌሎች የመሰረተ ልማት ግንባታዎች ቅድሚያ በመስጠቱ ዘላቂነቱ ጥያቄ ውስጥ ገብቷል። ይህ እንዳለ ሆኖ በአብዛኛዎቹ ከተሞች የገቢ ዝቅተኛነት፣ የቁጠባ ባሕል ያለመኖር፣ ቁጠባን የሚያበረታታ ሥርዓት ያለመኖር፣ መደበኛ ያልሆኑ የፋይናንስ ምንጮችን (እድር፣ እቁብ ወ.ዘ.ተ.) መጠቀም ያለመቻልና በግንዛቤ ማነስ የተነሳ ለቅድሚያ ክፍያ የተወሰነውን ገንዘብ ከፍሎ የቤቶቹ ተጠቃሚ ለመሆን የተዘጋጀው የነዋሪ ቁጥር በጣም አነስተኛ ነው። ይህም በግንባታ ላይ የዋለው ገንዘብ ወደ ባንኮች ተመልሶ ለሌሎች ልማቶች እንዳይውል ከማድረጉም በላይ ቀጣይ ግንባታዎችን እያደናቀፈ ይገኛል።

ለ) የግንባታ ግብአቶች አቅርቦት ዕጥረት እና የኮንስትራክሽን አቅም ደካማ መሆን

የግንባታ ግብአቶችና ዕቃዎች አቅርቦት በተለይ የኢንዱስትሪ ውጤት የሆኑና በሃገር ውስጥ የማይመረቱት ዋጋቸው በዓለም አቀፍ ገበያ የሚወሰን በመሆኑ፣ በሌላ በኩል ከፍተኛ የሆነ ቁጥር ያለው የከተሞቻችን ነዋሪ በዝቅተኛ ገቢና ድህነት ውስጥ የሚገኝ በመሆኑ የዓለም አቀፍ 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፣ ወዘተ በመሳሰሉት ከውጭ በሚገዙ የግንባታ ቁሳቁሶች እና የአካባቢ የግንባታ ግብአቶች በሆኑት አሸዋና ጠጠር ላይ የተከሰተው የዋጋ መጨመር እንዲሁም ወጪ ቆጣቢ የአካባቢ ጥራ ሃብትን የሚጠቀሙ የግንባታ ቴክኖሎጂዎች እንዲስፋፉና እንዲሰርጹ ባለመደረጉ በሃገሪቱ ካለው ዝቅተኛ የነዋሪዎች ገቢ ጋር ተዳምሮ የአዳዲስ ቤቶችን ግንባታ በሚፈለገው መጠን እንዳይሆን አድርጎታል።

በሌላ በኩል በሃገሪቱ የሚገኘው የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ ካለው የከተሞች እድገት እና የነዋሪዎች ፍላጎት ጋር ተጣጥሞ ውጤታማና ቀልጣፋ አቅም ያለው አይደለም። ጠንካራና ተወዳዳሪ የሆኑ የሃገር በቀል የግንባታ ተቋራጮችና አማካሪዎች ያለመኖር፣ ዘርፉ በሚያስፈልገው መጠን ክህሎት ያለው የሰው ኃይል ያለመኖር፣ የግንባታ ዕቃዎች አቅርቦት ውሱን መሆን እንዲሁም የግንባታ ሥራዎች ጥራት

አነስተኛ መሆን የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪው ብቃት በዝቀተኛ ደረጃ ላይ መገኘቱን የሚያመለክት ነው። ይህም እውነታ በሃገሪቱ ከተሞች ያለውን የመኖሪያ ቤት አቅርቦት ውሱን ካደረጉት ምክንያቶች መካከል ተጠቃሽ እንዲሆን አድርጎታል።

ሐ) የተቀናጀ የመሰረተ ልማት አቅርቦት አናሳ መሆን

ከተሞቻችን በቂ የመሠረተ-ልማት አውታር የሌላቸው መሆኑን የከተማ ልማት ፖሊሲው በግልጽ አስቀምጧል። በከተሞች በቂ የመሠረተ-ልማት አውታር ባለመዘርጋቱም የራሳቸውን እድገት በማፋጠን ብሎም የገጠሩን ልማት ማዕከል በመሆን ከተሞች እርስ በርሳቸው ተደጋግፈውና ከገጠሩ ጋር በጥብቅ ተሳስረው የልማትና የመልካም አስተዳደር የስበት ማዕከልነት ሚናቸውን በአግባቡ መወጣት አልቻሉም። በአብዛኛዎቹ ከተሞች የመጠጥ ውኃ፣ የመንገድ፣ የፍላጎት 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 የፍላጎት ቆሻሻ ማስወገድ ችግር ጎልቶ ይታያል። እስከአሁን ከተሞች ፎቅ አልባ ግንባታ የበዛባቸው በመሆኑና መጻዳጃ ቤቶችም ውሃ የማይፈልጉ በመሆኑ የውሃ ፍላጎታቸው ተሟልቷል ባይባልም ችግሩን እየተቋቋሙ ቆይተዋል። ሆኖም ወደፊት ቤቶች በፎቅ የሚገነቡ ከሆነ የውሃ ፍላጎቱ በእጥፍ ሊጨምር ይችላል። ከዚህም በተጨማሪ በጥቅም ላይ የዋለው ውሃ መወገድ ይኖርበታልና ይህም የውሃ ፍላጎቱ እንዲጨምር ያደርገዋል። በመሆኑም የመጠጥና የፍላጎት ውሃ አስተዳደር በቅድሚያ ሊታሰብበት የሚያስፈልግ መሆኑን ያስገነዝበናል።

በከተማ አስተዳደሮች ያለው የመሰረተ ልማት አቅርቦት ቅንጅት፣ አፈፃፀም እና አስተዳደር ውስብስብ ችግር ያለበት ሆኖ ይታያል። በከተሞች የመሰረተ-ልማት አቅርቦትና አገልግሎት ቀልጣፋና ውጤታማ እንዳይሆን ካደረጉት መሠረታዊ ምክንያቶች/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።

መ) የለማ መሬት ዝግጅትና አቅርቦት ዝቅተኛ መሆን

የከተማ መሬት ውሱን የሆነ ሃብት እንደመሆኑ አጠቃቀሙ በቁጠባና የህዝቡን ተጠቃሚነት ባረጋገጠ መንገድ መከናወን ሲገባው በአብዛኛዎቹ ከተሞች እየታየ የነበረው ግን ከዚህ የተለየ ነበር። ለቤት ልማትና ለሌሎች አገልግሎቶች በግለሰብ ወይም በድርጅቶች የተያዘው የመሬት መጠን ይህንን ታሣቢ ያደረገ ስላልነበር በተለይ በመሃል የከተማ አካባቢዎች ሰፊ ቦታዎች ያለጥቅም እንዲቆዩና ወደፊት ትርፍ አገኝበታለሁ ብሎ ቦታ መያዝ የተለመደና የሚያስጠይቅ ሥርዓት አልነበረውም። ይህም ለአዳዲስ

ግንባታ የሚውሉ የቦታ ጥያቄዎችን ከመሃል ከተማ በራቁና የመሰረተ ልማት ባልተስፋፋባቸው ቦታዎች ለማስተናገድ የሚደረገን መከራ ለከተሞች ብቸኛ አማራጭ እንዲሆን አድርጎት ቆይቶ ነበር። ይህ ሁኔታም የመሰረተ ልማት አገልግሎቶችን ፍላጎት ከከተሞች የማቅረብ አቅም በላይ እንዲሆን ተፈታትኗቸዋል።

በአጠቃላይ ከመሬት ጋር በተያያዘ ያለው ዋናው ችግር ውሃ፣ መንገድ፣ መብራት፣ የፍላጎት ውሃ ማስወገጃ ወዘተ የተሟሉለት መሬት ማቅረብ ያለመቻል ነው። ይህም የአዳዲስ ቤቶችን ግንባታ ሂደት በከፍተኛ ሁኔታ እያንተተው ይገኛል። ለዚህ ዋናኞቹ ምክንያቶች የከተማ አስተዳደሮች በሰው ኃይል፣ በአሠራር ሥርዓት እና በፋይናንስ የተጠናከረ አቅም የሌላቸው መሆኑ ነው። በተለይ ለቤት ልማት የሚውል የለማ መሬት መስጠት የሚያስችልና ከመሬት ክለላ ጀምሮ እስከማልማት ድረስ ያለው አሠራር በአብዛኛዎቹ ትልልቅ ከተሞች ያለመዘርጋቱና ከመሬት አስተዳደር ጋር በተያያዙ የሚስተዋሉ የሥነ-ምግባር ጉድለቶች በቀጣይም ፈተና ሆነው መቀጠላቸው አይቀርም። በተጨማሪም ከተሞች ለቤትና ሌሎች ግንባታዎች የሚያስፈልግ ቦታ ለማስለቀቅ ለካሳ ክፍያ የሚያስፈልጋቸው ፋይናንስ እጥረት ከፍተኛ በመሆኑ የለማ መሬት ለማግኘት ሌላው ማነቆ መሆኑ አልቀረም።

ለቤት እጥረት መንስኤ ባይሆንም ከለማ መሬት አቅርቦት ጋር በተያያዘ ያለው ሌላው ችግር በአብዛኛዎቹ ከተሞች የሚካሄደው ልማትና የመንደሮች ምሥረታ በከተሞቹ ንጎን መሠረት እየተፈጸመ እንዳልሆነ ለመገንዘብ ተችሏል። አብዛኛውን ጊዜ ለአረንጓዴ/መኖሪያና ለተለያዩ ማህበራዊ አገልግሎቶች በንጎን የተከለሉ ቦታዎች በህገ-ወጥ መንገድ በቦታዎቹ ላይ ቤቶች እንዲገነቡባቸው እየተደረገ በመሆኑ ደረጃውን የጠበቀ ከተማ ከመፍጠር አንጻር ለትውልድ ልማትን ሳይሆን ዕዳ ማስተላለፍ መሆኑን የግንዛቤ ጉድለት ይስተዋላል።

ሠ) የቤት ልማቱን የሚመራ በአግባቡ የተደራጀ ተቋም ያለመኖር እና በተለያዩ አካላት የሚደረገው የቤቶች አቅርቦት ጥረት ያለመቀናጀቱና መጠኑም ዝቅተኛ መሆን

የቤት ልማቱን የሚመራና የሚያስተባብር መንግስታዊ መዋቅር በሁሉም ደረጃዎች በሚፈለገው ደረጃ ያለመደራጀት ለቤት እጥረትና ወጥነት ለጎደለው አፈፃፀም አንዱ መንስኤ እንደሆነ ይጠቀሳል። ከከተማ ዘርፍ የልማት ሥራዎች አንዱ የቤት ልማት ቢሆንም የሚኒስቴር መ/ቤቱ ልማቱን በሚገባ ለመምራት በሚያስችል በተሟላ መልኩ የተደራጀ አልነበረም። በተመሳሳይ ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች የቤት ልማቱን ለመምራትና ለማስተባበር በሚችሉበት ደረጃ የተደራጁና የተጠናከሩ አይደሉም። ከዚህም በተጨማሪ የቤት ልማቱን አጠቃላይ እንቅስቃሴ በበላይነት ለመምራትና ለማስተባበር በተለይ በቤት ልማት ሊሳተፉ የሚችሉ ባለሙያዎች ተቀናጅተው አልተንቀሳቀሱም። በአጠቃላይ በፌዴራል፣ በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች የቤት ልማቱን ለማስፈፀም የሚችል ብቃት ያለው የሰው ኃይል እጥረትና የተመቻቸ አደረጃጀት ያለመኖርና ያለውም አደረጃጀት ቀልጣፋና ውጤታማ ያለመሆን ተጽዕኖ

በአፈፃፀም ወቅት ከሚታይ መንገድ መገንዘብ ተችሏል። በመሆኑም በመንግሥትና በሌሎች አልሚዎች የሚደረገው የቤቶች ግንባታ ከፍላጎቱ ጋር ሲነፃፀር አነስተኛ ሊሆን ችሏል።

በከተሞቻችን መንግስትን ጨምሮ በሁሉም ቤት አቅራቢዎች ከነዋሪዎች ፍላጎት ጋር የተመጣጠነ የቤቶች ግንባታ ባይኖርም በከተሞች ላለፉት ሁለት አስርተ ዓመታት መንግሥት ባለው ውስን የፋይናንስ አቅም ለተለያዩ አገልግሎቶች የሚሆኑ ቤቶችን በተለያዩ መንገድ ለነዋሪው ሲያቀርብ ቆይቷል። በተለይ ከ1983 በኋላ በየክልሉ ያሉ ማዘጋጃ ቤቶች በተወሰነ ደረጃ አዳዲስ የመኖሪያ ቤቶችን የገነቡ ቢሆንም ወጥ የሆነ አሠራርና ድጋፍ ያልነበረው መሆኑና የተገነቡ ቤቶችም ቁጥራቸው በጣም አነስተኛ በመሆኑ ችግሩን ከመሠረቱና በጉልህ የመፍታት አቅም የነበረው አይደለም። ሆኖም በመግቢያው ክፍል እንደተገለጸው ባለፉት ሰባትና ስምንት ዓመታት እየተካሄደ ባለው የተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራምና ትስስር ባላቸው ፕሮጀክቶች አማካይነት ብቻ ወደ 207 ሺ የሚሆኑ ቤቶች ግንባታ ለማከናወን ተችሏል። ይህም ቢሆን አሁን በከተሞች ካለው የተከማቸ የቤት እጥረት ጋር ሲነጻጸር እጅግ አነስተኛ ነው። ከዚህም በተጨማሪ በአነስተኛ ወጪ የሚገነቡ ቤቶችን ዝቅተኛ ገቢ ላላቸው የሕብረተሰብ ክፍል መገንባት ያለመቻል በከተሞች ለሚገኘው የቤት ዕጥረት የራሱ የሆነ አስተዋጽኦ አድርጓል።

የመኖሪያ ቤት የሕብረት ሥራ ማኅበራት አዳዲስ ግንባታዎችን ከሚገነቡት አልሚዎች የሚመደቡ ሲሆኑ አባላቶቻቸው የቤት ባለቤት እንዲሆኑ ከማድረግ አንጻር የማይናቅ ድርሻ ነበራቸው። ይሁን እንጂ እስከአሁን የቤት ህብረት ሥራ ማኅበራት አደረጃጀት የመሬት ማግኘት ዕድልን ለማስፋት እንጂ አግባብ ያለው የቤት ህብረት ሥራ ማኅበር አደረጃጀትና ውጤታማ አፈጻጸም የነበራቸው አልነበሩም። በመሆኑም እነዚህ ማህበራት በዋናነት በራሳቸው በማኅበራቱ የውስጥ ችግሮች ምክንያት እንዲሁም በየጊዜው ከሚኖረው የመንግስት ትኩረትና ድጋፍ መጠን መቀነስ ለቤት ልማት የሚያበረክቱት አስተዋጽኦ ተዳክሞ ቆይቷል። በዚህ ረገድ በርካታ ማኅበራት በወሰዱት መሬት ላይ በተወሰነ የጊዜ ገደብ ገንብተው ማጠናቀቅ ሲገባቸው ባልተሟላ ግንባታ በክፍትነት በማቆየታቸውና ለሌላ ሰው በሽያጭ በማስተላለፋቸው የቤት ችግርን ለመፍታት ያደረጉት አስተዋጽኦ የተፈለገውን ያህል እንዳልሆነ ይታወቃል። በተጨማሪም በሃገሪቱ ከተሞች የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማኅበራትን ለማደራጀትና ለመቆጣጠር የተቋቋመው ኃይል ብቃትና የስነምግባር ጉድለት፣ በተለያዩ ጊዜያት የተለያዩ የግንባታ እቃዎች እጥረትና የዋጋ ንረት መከሰት እንዲሁም የመሰረተ ልማት አቅርቦትና ቦታ የማግኘት ችግሮች በማኅበራቱ እንቅስቃሴ ላይ በየጊዜው የየራሳቸውን ተፅዕኖ አሳድረዋል።

ለአዳዲስ ቤቶች ግንባታና አቅርቦት አስተዋጽኦ ከሚያደርጉት አካላት መካከል የግል ቤት አልሚዎች ተጠቃሽ ናቸው። ከዚህም በተጨማሪ የግል ባለሃብቶች የከተማ ማደስና የቴክኖሎጂ ሽግግርን፣ የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ ማጠናከርንና የሃብት ክፍፍልን እንደሚያፋጥኑ ቢታመንም ለግል ባለሃብቶች በተደረጉ ማበረታቻዎች በተለይም በአዲስ አበባ ከተማ ከቅርብ ጊዜ ወዲህ በርካታ አልሚዎች መመዝገባቸው እና ሰፊ መሬት የተሰጣቸው መሆኑም ይታወቃል። ሆኖም ግን አልሚዎቹ

የሚያቀርቧቸው ቤቶች ከፍተኛ ዋጋ የሚጠይቁ ለከፍተኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍል በመሆናቸው በዚህ በኩል ያለው እንቅስቃሴ የአብዛኛውን የከተማ ነዋሪ የቤት ጥያቄ በተጠበቀው ሥርዓትና መጠን የሚመልስ ሆኖ አልተገኘም። በሌላ በኩል የግል ባለሀብቶች ለመካከለኛና ዝቅተኛ ገቢ ላላቸው ዜጎች የሚሆኑ ቤቶች ለማቅረብ ውል የገቡ ቢሆንም በውሉ መሠረት መፈጸም አልቻሉም።

ረ) የቤት ልማትን ሊያፋጥኑ የሚችሉ የሕግ ማዕቀፎችን ማሟላት ያለመቻል

በቤት ልማቱ ዙሪያ የሚከናወኑ የልማት ሥራዎችን በአግባቡ ለመምራት፣ ለማሳደግና ከወቅቱ ፍላጎት ጋር አጣጥሞ ለማራመድ ግልጽነት እና ተጠያቂነት የሚያሰፍኑ የህግ ማዕቀፎች መኖርና በአግባቡ መደራጀት ለዘርፉ ልማት ጉልህ ድርሻ እንደሚኖረው አጠያያቂ አይደለም። ሆኖም የቤት ልማቱ ባልተሟሉ ሕጎች እየተመራ ከመሆኑም በላይ ያሉትም ቢሆኑ በተበታተነ ሁኔታ የሚገኙ በመሆኑ ዘርፉ በተቀናጀ፣ ወጥና ግልጽ በሆነ አቅጣጫ እየተመራ አልነበረም። ይህም በቤት ልማት ሥራዎች አፈፃፀም ላይ አሉታዊ ተጽዕኖ ሲያሳድር ቆይቷል።

በተለይ የሪል ስቴት አልሚው ንዑስ ዘርፍ ልማትና ገበያ በቂ ሽፋን ባለው ሥርዓት ባለመመራቱ በግብይት ሂደት የሚስተዋለው ሕገወጥነት ልማቱንና የዜጎችን መብት የሚጎዳበት ሁኔታ እየተስተዋለ ይገኛል። በዚህ ረገድ በቤት ልማት የተሰማሩ ባለሀብቶች የሚመሩበት ግልጽ የሆነ ሕጋዊ ማዕቀፍ ባለመኖሩ በርካታ የሪል ስቴት አልሚዎች ቤቶችን ገንብተው ለተጠቃሚዎች ለመሸጥ የወሰዱትን መሬት ያለግንባታ ሊያገኙት በማይገባ ከፍተኛ ትርፍ በመሸጣቸው እንዲሁም ሳይገነቡበት በክፍትነት በማቆየታቸው ምክንያት በባለሀብቶች አማካኝነት የቤት ችግርን ለመፍታት የተደረገው ማበረታቻ የታለመለትን ግብና ዓላማ ዕውን ማድረግ አልቻሉም። ከዚህም በተጨማሪ ቤት ገንብተው በሚሸጡ ባለሀብቶችና በሚገዙ ተጠቃሚዎች መካከል ሕጋዊ የሆነ የኮንትራት አሰራር ያልዳበረ በመሆኑ ዜጎች ጉዳት ሲደርስባቸው ይታያል። ከዚህም ውጭ ለቤቶች ግንባታ የሚውል ሕጋዊ የመሬት ይዞታ ሳይኖራቸው በቴሌቪዥን፣ በሬዲዮና በጋዜጣ ማስታወቂያ ቤት ፈላጊዎች እንዲመዘገቡና የቅድሚያ ክፍያ እንዲከፍሉ በማድረግ በርካታ ቁጥር ያላቸው ዜጎች ጉዳት እየደረሰባቸው ስለመሆኑ ማስተዋል ይቻላል። በአጠቃላይ ሕገወጥነቱን ለማረም ከአስተዳደራዊ እርምጃዎች ባለፈ አጠቃላይ በዘርፉ እየታየ ያለውን ክፍተት ማረም የሚቻልበት ሥርዓት ተዘርግቶ አልተፈጸመም።

ሰ) በከተሞች የነዋሪዎች ቁጥር መጨመር

ከቅርብ ዓመታት ወዲህ በሃገሪቱ ከፍተኛ የሚባል የከተማ ሕዝብ እድገት እየታየ ይገኛል። በ1976 4.3 ሚሊዮን (11.0 በመቶ) የነበረው በከተሞች የሚኖረው ሕዝብ በ10 ዓመታት ውስጥ ብቻ በእጥፍ ገደማ በማደግ በ1986 ወደ 7.3 ሚሊዮን (13.6 በመቶ) አድጓል። በ1999 በተደረገው የሕዝብና ቤቶች ቆጠራ የመረጃ ውጤት መሠረት በከተሞች የሚኖረው ሕዝብ ቁጥር ወደ 11.9 ሚሊዮን (16.1 በመቶ) የደረሰ ሲሆን በ2009 ደግሞ ወደ 18.3 ሚሊዮን ይደርሳል ተብሎ ይገመታል። ይህም የሚያሳየው በከተሞቻችን

እየታየ ያለው አጠቃላይ የሕዝብ እድገት ምጣኔ በአማካይ 4.3 በመቶ በዓመት መሆኑን ነው። ይህም ከአጠቃላይ የሃገሪቱ ዓመታዊ የሕዝብ ዕድገት ምጣኔ 2.6 በመቶ ጋር ሲነጻጸር የከተማው ሕዝብ ቁጥር እድገት ከፍተኛ እንደሆነ ያሳያል። ይህ ከፍተኛ የከተማ ሕዝብ መጨመር የማሕበራዊ እና ኢኮኖሚያዊ አገልግሎቶችን ፍላጎት በበቂ ሁኔታ ለማሟላት የማይቻልበት ደረጃ ላይ አድርጎታል። በተለይ የቤተሰብ ምስረታው እድገት ከፍተኛ እየሆነ በመምጣቱ ባለው የተጠራቀመና ያልተመለሰ የመጠለያ ፍላጎት ክምችት ላይ በፍጥነት የመኖሪያ ቤት ፍላጎትን በማሳደግ የቤት እጥረቱን እንዳባባሰው መገንዘብ ይቻላል።

ሸ) የከተማ ነዋሪዎች የገቢ መጠን ዝቅተኛ መሆን

የአብዛኛው የከተማ ነዋሪ ገቢ አነስተኛ ከመሆኑም በላይ የገቢ ምንጩ አስተማማኝና ቀጣይነት ያለው ባለመሆኑና የቁጠባ ባህል ባለመዳበሩ ገንዘብ በመቆጠብ የመኖሪያ ቤት ለመገንባትም ሆነ ለጊዜው ያለበትን የመኖሪያ ቤት ለማሻሻል የሚያስችለው አቅም ላይ እንዳልሆነ ያመለክታል። በሌላ በኩልም ገንዘብ ተበድሮ ቤት ለመሥራት የሚፈልግ አብዛኛው የከተማ ነዋሪም አማራጭ የፋይናንስ ምንጭ ባለመኖሩና በሌላ በኩል የባንክን የመበደር መሥራርት ስለማያሟላ ብድሩን ማግኘት የማይቻልበት ሁኔታ ይስተዋላል።

ቀ) የዘመናዊ የመሬትና የመሬት ነክ ንብረት የምዝገባ ሥርዓት ያለመዘርጋት

በከተሞች ያለውን የመሬት አስተዳደር ሥርዓት በተመለከተ በአሁኑ ጊዜ በአብዛኛዎቹ ትልልቅ የሃገሪቱ ከተሞች የሊዝ ሥርዓት ተግባራዊ እየሆነ ቢሆንም በእነዚህም ከተሞች ያለው የበለጠውን ድርሻ የያዘው የነባር ይዞታዎች አስተዳደር ሥርዓት ነው። ከዚህም በተጨማሪ የመሬት ምዝገባና የመረጃ አስተዳደር ሥርዓቱ ዘመናዊ ባለመሆኑ ትክክለኛ የሆነ መረጃ ለማግኘት አዳጋች ከመሆኑም በላይ ልዩ ልዩ የቤት አልሚዎችን በልማት ሥራው በተቀላጠፈ ሁኔታ ለማሳተፍ የሚደረገውን ጥረት እያደናቀፈው ይገኛል። በተጨማሪም ዜጎች አስተማማኝ የንብረት ዋስትና እንዳይኖራቸውና ቀልጣፋ የንብረት ዝውውር እንዳይኖር ምክንያት ሆኗል።

በነባር ይዞታዎች አስተዳደር ሥርዓት ስር በከተሞች የሚሰበሰበው የቦታና የቤት ግብር ገቢ መጠን የመሰረተ ልማትና ሌሎች አገልግሎቶችን በማሻሻል ለነዋሪዎች ጤናማ የመኖሪያ አካባቢን ለመፍጠር በቂ ካለመሆኑም በላይ የሚገኘውንም ገቢ በአግባቡ ለመሰብሰብ የሚያስችል ወጥ የመረጃ ሥርዓት ሳይዘረጋ ቆይቷል።

በ) የመንግሥት ቤቶች አስተዳደር የተጠናከረ ያለመሆን

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 መደረጉ ይታወቃል። በአሁኑ ጊዜ በአብዛኛዎቹ የሃገሪቱ ከተሞች ከሚገኙት ቤቶች ወደ አንድ አራተኛ የሚሆኑት

በመንግሥት ይዘታ ሥር የሚገኙ ናቸው። ነገር ግን ባለፉት ሦስት አሥርተ ዓመታት በተለይ በከተማ አስተዳደሮች ሥር የሚተዳደሩት ቤቶች የኖሩባቸው ተገልጋዮች የቤቶቹን ይዘት በመለወጥ ወይንም ባለበት ሁኔታ በመሸንሸን ለሌሎች ተከራዮች ሲያከራዩ ቆይተዋል። ከዚህም በተጨማሪ በእነዚህ ቤቶች ላይ ይህ ነው የሚባል የኪራይ ማሻሻያ ባለመደረጉ የሚያስተዳድሯቸው የመንግስት አካላት ቤቶቹን የመጠገንና የመንከባከብ የገንዘብ አቅማቸውን ውሱን አድርጎታል። በመሆኑም በአሁኑ ጊዜ አብዛኛዎቹ የመንግሥት ቤቶች በተለይም በከተማ አስተዳደሮች የሚተዳደሩት ከፍተኛ ጉዳት የደረሰባቸውና የሚመለከተው አካል የተደራጀ ትክክለኛ መረጃ ይዞ በአግባቡ እያስተዳደራቸው አይደለም።

2. የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ አስፈላጊነት

በከተሞቻችን ከተንሰራፉት ዘርፈ ብዙ ችግሮች ውስጥ አንዱና ዋናው የመኖሪያ ቤት እና ከቤት ጋር ተዛማጅ የሆኑ የመሰረተ ልማትና አገልግሎቶች እጥረት ችግር ሲሆን ይህንንም በተቻለ መጠን ማቃለል ጊዜ የማይሰጠውና ፈጣን ምላሽ የሚፈልግ ጉዳይ ሆኗል።

ባለፉት ዓመታት የክልልና የከተማ አስተዳደሮች በቂ ቤቶችንና ተዛማጅ የሆኑ አገልግሎቶችን ለማቅረብ የተለያዩ ስልቶችን በመጠቀም ችግሩን ለመቅረፍ ሙከራ ሲያደርጉ ቆይተዋል። የከተማ ልማት ፖሊሲን እና የተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራምን መሠረት በማድረግ በአዲስ አበባና በክልል ከተሞች የኮንዶሚኒየም ቤቶችን ለከተማ ነዋሪው በማቅረብ ችግሩን ለመቅረፍ እየተሞከረ ይገኛል። በሌላ በኩል በግል የቤት አልሚዎች አማካይነት ቤቶች በመቅረብ ላይ ይገኛሉ። ይሁን እንጂ በሃገሪቱ እየተካሄደ ያለው የቤት ልማት እንቅስቃሴ በአጠቃላይ ሲታይ ዘርፉን በተቀናጀ እና ወጥ በሆነ የሥራ አመራር ሥርዓት፣ ተቋማዊና ሕጋዊ ማዕቀፍ የተደገፈ ባለመሆኑ ከቤት ልማት ጋር በተያያዘ በተበታተነ ሁኔታ ያሉት ሕጎች በተቀናጀ፣ ወጥና ግልጽ በሆነ አቅጣጫ እየተመሩ አይገኙም። በተጨማሪም ከተሞች እያደገ ለመጣው የግብርና ምርት አስተማማኝ የአገልግሎትና የገበያ ማዕከል በመሆን ከማገዝ ባሻገር በተመሳሳይ ሁኔታም የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪው ዘርፍ እያስመዘገበ ያለው እና ወደፊት የሚመጣው ፈጣን እድገት በከተሞች ባሉ አገልግሎቶች በተለይ በቤት አቅርቦት በቂ ያለመሆን ምክንያት እንዳይጓዙት ከተሞች ራሳቸውን ማዘጋጀት የሚጠበቀባቸው በመሆኑ የፖሊሲውና ስትራቴጂው መዘጋጀትና ወደ ትግበራ መሸጋገር ወሳኝ ይሆናል።

የከተማ ቤት ልማትን አስመልክቶ መንግስት በዚህ ሰነድ መግቢያ ውስጥ በተገለጹት የተለያዩ ሰነዶች አቅጣጫዎች ያስቀመጠ ቢሆንም የዘርፉን ችግሮች በመፍታት የቤት ግብይት ስርዓቱ በአግባቡ እንዲመራ የሚያደርግና መንግሥት በቤቶች ልማት ረገድ የሚከተለውን አቅጣጫ በተደራጀ መልኩ የሚያሳይ ራሱን የቻለ ዝርዝር የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ አልወጣም። የሃገር አቀፍ የከተማ ቤት አቅርቦት ፖሊሲና ስትራቴጂ ያለመውጣት ምክንያት የክልል መንግሥታትና የከተማ አስተዳደሮች የራሳቸውን ዝርዝር ዕቅድ ማዘጋጀት ባለመቻላቸው የሃገሪቱ የቤት ልማት ለአገር አቀፍ የኢኮኖሚ እድገት የሚኖረውን

አስተዋጽኦ ለማሳደግ በሚያስችል መልኩ እየተመራ አይደለም። ስለዚህ የቤት ክፍለ-ኢኮኖሚው ያለ-በትን ችግሮች በመቅረፍ ወጪ ቆጣቢ ቤቶችን ማስፋፋት ማዕከሉ ያደረገ ለመኖሪያና ለመስሪያ የሚሆን ቤት ለሁሉም የሕብረተሰብ ክፍል ማለትም ለድሃውም ለሃብታሙም ለማቅረብ የሚያስችል ዝርዝር የፖሊሲ ሃሳቦች የተካተቱበት ፖሊሲና ስትራቴጂ ማውጣት አስፈላጊ ሆኗል። ፖሊሲውና ስትራቴጂው ሃገር አቀፍ የቤት ልማቱንና አስተዳደሩን ወጥ በሆነ አግባብ በመምራት ለሃገር ኢኮኖሚ ዕድገት ያለውን አስተዋጽኦ ማሳደግ በሚያስችል መልኩ ተቀርጿል። ከዚህም በተጨማሪ ፖሊሲውና ስትራቴጂው የወጪ ቆጣቢ ቤቶች አቅርቦት አማራጮች፣ ዝርዝር የማስፈጸሚያ ስልቶች እና በቤት ልማት የሚሳተፉ ተዋንያን ሚና በግልጽ የተቀመጠ በመሆኑ አስፈላጊነቱ አጠያያቂ አይሆንም። ከዚህ ቀጥሎ የቀረቡት ዋና ዋና ጉዳዮች የፖሊሲውንና ስትራቴጂውን አስፈላጊነት የበለጠ ያገላግላሉ።

2.1. የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ የከተማ ልማት ፖሊሲን ለማስተግበር ያለው ፋይዳ

የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ ዋና መነሻ የሃገር አቀፍ የከተማ ልማት ፖሊሲ ነው። በከተማ ልማት ፖሊሲው ሃገራችን ከዓለም ኢኮኖሚያዊና አጠቃላይ ሁኔታ ጋር የተሳሰረ እንጂ የተነጠለ ህልውናና ጉዞ ሊኖራት ስለማይችል ከተሞቻችን በዓለም ደረጃ ተወዳዳሪ እንዲሆኑ የሚያስችላቸውን የልማት አቅም፣ አሰራርና መልካም አስተዳደርን ማስፈን እንደሚገባ ተቀምጧል።

በከተማ ልማት ፖሊሲው ከተሞቻችን ሰፊና የተከማቸ የቤት እጥረት እንዲሁም የሰፈሮች ጉስቁልና ችግር እንዳለባቸውና ከሕዝብ እድገትና ከልማት ሥራ መስፋፋት ጋር የሚመጣጠን ለሁሉም የኅብረተሰብ ክፍል የሚሆን ቤት በብዛት መገንባት የሚያስችል የለማ መሪትም ሆነ የፋይናንስ አቅርቦት ሥርዓት እንዳልተዘረጋላቸው ይገልጻል። በተጨማሪም ይህን ለመለወጥ የሚያስችል ግልጽ የፖሊሲ አቅጣጫ፣ ተቋማዊ አቅምና የባለድርሻዎችና የልማት ተዋንያኖች ቅንጅት ያለመኖር ችግሩን ያባባሰው መሆኑን ጠቁሟል።

በዘርፉ ፈጣንና ፍትሃዊ ልማት ለማረጋገጥና ከተሞች የአገልግሎትና የኢንዱስትሪ ማዕከላት እንዲሆኑ ለማስቻል የተቀናጀ የቤቶች ልማትን ማከናወን የከተሞች አንዱና ዋነኛው ተግባር መሆን እንደሚገባውና ለዚህም በከተማ አስተዳደርና በከተማ ነዋሪዎች እንዲሁም በባለሀብቱ የሚሰሩ ሥራዎችን ማጠናከር የከተማ አስተዳደሮች ዋነኛ ተልዕኮ ሊሆን እንደሚገባ ይጠቁማል። ከዚህ ጋር ተያይዞም የቤት ልማት እንቅስቃሴው ሁሉም የሕብረተሰብ ክፍሎች ተቀላቅለው መሰረተ-ልማትንና ማኅበራዊ ተቋማትን በጋራ ማልማትና መጠቀም የሚያስችላቸውን አሰፋፈር ማበረታታት እንደሚገባው ተመልክቷል።

በዝቅተኛ የኑሮ ደረጃ ላይ የሚገኘው የሕብረተሰብ ክፍል በቀጣይነት የሚያድግ ገቢና ንብረት እንዲኖረው፣ ልማታዊ ባለሀብቱም ብቁ ተወዳዳሪ ሆኖ እንዲያድግ የሚያስችል አሰራርና በሁሉም ዘርፍ ሊተገበር የሚገባ የልማት አቅጣጫ መኖር አስፈላጊነት በሰነዱ ተገልጿል። ስለሆነም የቤት ልማት እንቅስቃሴ አነስተኛ ገቢ ያለው ዜጋ የንብረት ባለቤት ወይም የሰው ልጅ መሰረታዊ ፍላጎት የሆነውን

መጠለያ ተጠቃሚ ከማድረግ ባሻገር የሥራ እድል የሚፈጥርና ኢንቨስትመንትንና አጠቃላይ ኢኮኖሚያዊ እንቅስቃሴን የሚያሳብት መሆን ይገባዋል። በዚህ ረገድ የከተማ አስተዳደሮች ትኩረት የቁጠባ ቤት ማስፋፋትን ማዕከሉ ያደረገ የቤት ልማትን ማፋጠንና ከባለሀብቱ ጋር በአጋርነት መሥራት እንዲሁም ሕዝቡን በተደራጀ መንገድ ተጠቃሚ እንዲሆን መምራት መሆን እንደሚገባው የከተማ ልማት ፖሊሲው ያስገነዝባል።

ከዚህ ጋር በተያያዘ የቁጠባ ቤቶች በገበያው በተመጣጣኝ ዋጋና መጠን ሊቀርቡ ስለማይችሉ መንግስት የቁጠባ ቤቶችን በመገንባት ረገድ ሰፊ ሚና እንደሚኖረው ፖሊሲው ይጠቁማል። መንግስት በቤት ልማቱ ቀጥተኛ ተሳትፎ በማድረግ በተለይ ዝቅተኛ ገቢ ላላቸው ዜጎች ቤት ማቅረብ እንደሚገባው፣ ሕብረተሰቡ ተደራጅቶ የቁጠባ ቤት እንዲሰራና ያረጁ ቤቶችን ወይም መንደሮችን እንዲያሻሽል በማስተባበር የሰማ መሬትን፣ አማራጭ ዲዛይንና የግንባታ ቴክኖሎጂ በማቅረብ ወይም እንዲቀርብ በማድረግ እንዲሁም በየአካባቢው የመሰረተ-ልማት አቅርቦት እንዲሻሻል የተለያዩ እገዛዎችን ማድረግ እንደሚጠበቅበት የፖሊሲ ሰነዱ አመልክቷል።

የከተማ ልማት ፖሊሲው የቤት ልማት እንቅስቃሴ ሊከተለው የሚገባ አቅጣጫ ብሎ የሚያስቀምጣቸው ዋና ዋና አካሄዶች የቁጠባ ቤቶች ግንባታንና በባለሀብት የሚካሄድ የቤት ልማትን ማስፋፋት ሲሆን ይህንንም አስመልክቶ የሚከተሉትን አቅጣጫዎች ያስቀምጣል፡-

- 1) የከተማ አስተዳደሮችና የክልል መንግስታት አቅም በፈቀደ መጠን ገንዘብ መድበው የቁጠባ ቤት እየሰሩ አነስተኛ ገቢ ያለውን የሕብረተሰብ ክፍል በረጅም ጊዜ ክፍያ የቤት ባለቤት ሊያደርጉት እንደሚገባና የሚገነቡትም ቤቶች መሬትና ወጪ ቆጣቢ የሆኑ የጋራ ሕንፃዎች እንደሚሆኑ ይደነግጋል። ለዚህም የፋይናንስ ምንጭን፣ ቅድሚያ የሚሰጣቸው ተጠቃሚዎች እነማን ሊሆኑ እንደሚገባ፣ የማስተላለፊያ ክፍያንና ጊዜን አስመልክቶም የተለያዩ አማራጮችን ያስቀምጣል።
- 2) የቁጠባ ቤቶች የማስፋፋት ሥራ ተጠቃሚ የሚሆነውን አነስተኛ ገቢ ያለው የሕብረተሰብ ክፍል በተቻለ መጠን በጉልበት የሚያሳትፍና የሥራ ዕድል ፈጣሪም ሊሆን እንደሚገባ ይጠቁማል።
- 3) የቁጠባ ቤቶች የግንባታ ሂደት ያረጁ ሰፈሮችን የሚያድስና ከተማን የሚያሻሽል እንደሚሆንና ለዚህም ግንባታው በዋናነት በከተማ መሃል የሚገኙ ክፍት ቦታዎች ላይና ያረጁ መንደሮችን በማፍረስ በፕላን የሚከናወን እንደሚሆን ያመለክታል።
- 4) የቁጠባ ቤቶችና የመካከለኛም ሆነ ከፍተኛ ገቢ ያላቸው ነዋሪዎች መኖሪያ ቤቶች ተቀላቅለው መሰራት እንደሚገባቸውና የሚገነቡት የቁጠባ ቤቶችም በከፊል ለንግድና ለመዝናኛ ክፍሎች እንዲሁም ክፍት የመዝናኛ ቦታዎች ሊኖሯቸው የግድ እንደሆነ ተጠቁሟል።
- 5) ቤት ገንብተው በሚሸጡና በሚገዙ ተጠቃሚዎች መካከል ስለሚኖር የኮንትራክት አሰራር፣ በአከራይና ተከራይ መካከል ስለሚኖር የመብትና ግዴታ ግንኙነት እና ስለ ቤት ጥራት ደረጃ ደንብና መመሪያ መውጣት እንዳለበት ያስቀምጣል።

በባለሀብት የሚከናወኑ የቤት ልማት ሥራዎችን ማስፋፋት በሚመለከት በፖሊሲው እንደተቀመጠው የከተማ አስተዳደሮች የለማ መሬት የማቅረብ፣ የሰለጠነ የግንባታና የዲዛይን ሙያተኛ የማፍራት፣ የንብረት መብት ዋስትናን የማረጋገጥ፣ የንብረት ግብይት ሥርዓት የሚቀላጠፍበትን ሁኔታ የማመቻቸት እና የሚገነቡ ቤቶች ደረጃቸውን የጠበቁ መሆናቸውን የማረጋገጥ ኃላፊነት እንዳለባቸው ያስቀምጣል። በመሆኑም እነዚህን የፖሊሲው ይዘቶች በመዘርዘር ወደ ዕቅድ ለመቀየርና ለማስፈጸም የዚህ ፖሊሲና ስትራቴጂ አስፈላጊነት ያጎላዋል።

2.2. የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ ለኢትዮጵያና ከተሞቻችን ህዳሴ ያለው ፋይዳ

የከተሞቻችን ልማትና የህዳሴ ጉዞ ማፋጠን የሚቻለው ያለንን ሰፊ ጉልበት፣ መሬት እና ውስን የገንዘብ ሀብት ውጤታማ በሆነ አግባብ መጠቀም ሲቻል ብቻ ነው። የከተሞቻችንን ልማትና ህዳሴ ለማፋጠን በከተሞች ከሚከናወኑት አብይ የልማት ሥራዎች አንዱ የመኖሪያ ቤቶች ግንባታ ሲሆን በ1998 አገር አቀፍ የቤት ልማት ፕሮግራም ተቀርጾ በመተግበር ላይ ይገኛል። ፕሮግራሙ በከተሞች ሥር የሰደደውን የቤት እጥረት ከማቃለል ባሻገር በከተሞች ሰፊ የሥራ ዕድል ለመፍጠርና ድህነትን ለመቀነስ ያስችላል ተብሎ የተዘጋጀ ነበር። የቤት ልማት ፕሮግራሙ አነስተኛና መካከለኛ የኮንስትራክሽን ኩባንያዎች እንዲቋቋሙ በማድረግ ለኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪው አቅም መጠናከር ከፍተኛ አስተዋጽኦ አድርጓል። ከዚህም ውጭ ከቤት ልማት ፕሮግራሙ ጋር በተያያዘ በርካታ የስራ ተቋራጮችና አማካሪ ድርጅቶችን ለማፍራት ተችሏል።

በአጠቃላይ በተጠናቀቀው የልማት ዕቅድ ዘመን በቤቶች ልማት ፕሮግራም አፈጻጸም ረገድ የተገኘው ውጤት ፋይዳው ከፍተኛ መሆኑ ይታመናል። በመሆኑም የቤት ልማት ፖሊሲውና ስትራቴጂው የተገኘውን ልምድ ወደላቀ ደረጃ በማድረስ በከተሞች የሚገኘውን የቤት እጥረት ችግር በመቅረፍ፣ የሥራ ዕድልን በመፍጠርና ድህነትን በመቀነስ ረገድ ፋይዳው ከፍተኛ በመሆኑ የከተሞቻችንን ህዳሴ ጉዞ በእጅጉ ውጤታማ በሆነ መልኩ የተሳለጠ እንዲሆን ያደርገዋል። በከተሞች የሚገኘውን የቤት አቅርቦት ወደ ላቀ ደረጃ ማድረስም የከተሞቻችን የተወዳዳሪነት አቅም ያረጋግጣል። በሌላ በኩል የከተሞቻችን የተወዳዳሪነት አቅም ማደግ ደግሞ ለከተሞቻችንና ለሃገራችን ኢትዮጵያ ህዳሴ የሚያበረክተው አስተዋጽኦ የጎላ ነው።

2.3. የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ ሃገራዊውን የዕድገትና የትራንስፎርሜሽን ዕቅድ ለማሳካት ያለው ፋይዳ

የከተማ ቤት ፖሊሲውና ስትራቴጂው መዘጋጀትና ወደ ትግበራ መሸጋገር በሃገራዊው የአምስት ዓመት የዕድገትና የትራንስፎርሜሽን ዕቅድ በከተማ ዘርፍ በተለይ በቤቶች ግንባታ ረገድ ለተመለከቱት የልማት ሥራዎች መሳካት አስተዋጽኦው ከፍተኛ ነው። በዚህ ሃገራዊ ዕቅድ የቤት ልማትን በተመለከተ ከተካተቱት የልማት ሥራዎች ውስጥ ወጪ ቆጣቢ፣ ጥራታቸውንና ደረጃቸውን የተጠበቁ ቤቶችን

መገንባት፣ ያረጁና የተጎሳቆሉ ነባር መንደሮችንና አካባቢዎችን መልሶ ማልማት፣ የመኖሪያ ቤት ችግር መቅረፍ፣ የሃገር ውስጥ ቁጠባን ማበረታታት እና ሰፊ የሥራ ዕድል መፍጠር ይገኙበታል። በጥራት ማሻሻልና ወጪ መቀነስ ዙሪያ ሥር-ነቀል መሻሻል መገኘቱ ሲረጋገጥም በከተሞች የመኖሪያ ቤት ፍላጎትን መሠረት በማድረግ ከከተማ ነዋሪዎች አቅም ጋር የሚመጣጡ ቤቶች ግንባታ በክልሎች ይከናወናል።

እንደሚታወቀው የቤት ግንባታ እንቅስቃሴዎች በርካታ የሰው ጉልበት የሚጠቀሙ በመሆናቸው ለሥራ ዕድል ፈጠራ የሚያበረክቱት አስተዋጽኦ ከፍተኛ ነው። በመሆኑም በግንባታ የሚሳተፉ ዜጎች የተሻለ ገቢ የሚያገኙ በመሆናቸው የተመቻቸና ለጤና ተስማሚ የሆኑ የመኖሪያ አካባቢ እንዲኖራቸው አቅም ይፈጥርላቸዋል። በዚህም ነዋሪዎች የተሻለና የተመቻቸ ህይወት ለመምራት ይበቃሉ። ይህም የተሻለ ኑሮ በተዘዋዋሪ ምርታማና ጤናማ ዜጋ በማፍራት ከማምረቻ ግብዓቶች አንዱ የሆነውን የሰው ክህሎትና ምርታማነት በመጨመር ለተሻለ ኢኮኖሚያዊ እድገት የበኩላቸውን አስተዋጽኦ ያበረክታሉ። ሴቶችና ወጣቶች ሰፊ የልማት ኃይሎች መሆናቸውን ከግንዛቤ ውስጥ በማስገባትም በሚፈጠረው የሥራ ዕድል ለተሳታፊነትና ተጠቃሚነታቸው የተለየ ትኩረት ይሰጣል።

በሌላ በኩል የሚገነቡ ቤቶች ዋጋና አዋጭነት ከማረጋገጥ አኳያ አዳዲስ ወጪ ቆጣቢ፣ ጥራት ያላቸውና የአካባቢ ጥሬ ዕቃ ሃብትን የሚጠቀሙ የግንባታ ቴክኖሎጂዎች እንዲስፋፉና እንዲሰርጹ የምርምርና የሥልጠና ስራዎች ከትምህርት ተቋማት ጋር በመተባበር በስፋት እንዲከናወኑ ሁኔታዎች የሚመቻቹ ይሆናሉ። በዚህ ረገድ በሃገራዊው ዕቅድ በጥናትና ምርምር የተደገፉ የቴክኖሎጂ ውጤቶችን በመጠቀም ለመንግስት ህንፃዎችና ለመኖሪያ ቤቶች ግንባታ የሚያገለግሉ ብዛት ያላቸው ስታንዳርድ ዲዛይኖች እንደሚዘጋጁ ተመልክቷል። ይህም የከተማ ነዋሪዎች በአቅማቸው ሊገዟቸው የሚችሉ ቤቶችን ለመገንባት ስለሚያስችል ጠቀሜታው የጎላ ነው።

2.4. የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ የምዕተ-ዓመቱን የልማት ግቦች ከማሳካት አኳያ ያለው ፋይዳ

የቤት ልማት ማፋጠን ከምዕተ-ዓመቱ የልማት ግቦች (MDGs) ለመጀመሪያው ግብ ማሳካት ማለትም «ሥር የሰደደ ድህነትና ረሃብን ማስወገድ/ማጥፋት» ስር ከተቀመጡ ሁለት ኢላማዎች (በረሃብና በድህነት የሚገኙ ዜጎችን ገቢ በማሳደግ ቁጥሩን አሁን ካለበት በግማሽ መቀነስ እና በቀን ከ1 የአሜሪካ ዶላር በታች ገቢ ያላቸውን ሰዎች ገቢያቸውን በማሳደግ ቁጥሩን አሁን ካለበት በግማሽ መቀነስ) መሳካት ያለው አንድምታ ከፍተኛ ነው። በመኖሪያ ቤት ልማቱ የሚደረጉት ተሳትፎዎች ለከተማው አነስተኛ ገቢ ላለው ህዝብ ዕድል የሚፈጥሩና ገቢም እንዲያገኙ የሚያደርጓቸው ሲሆን መሠረታዊ ፍላጎታቸውን እንዲያሟሉ ይረዳቸዋል። የተሻሻለ የመኖሪያ ቤት መኖርም የሠራተኛውን ምርታማነት የሚያሳድግ በመሆኑ ከረሃብና ከድህነት ሥጋት ይታደጋቸዋል። የመኖሪያ ልማት እንቅስቃሴዎች የሃገር ሃብትን

የሚያሻሽሉ/የሚያሳድጉ ከመሆናቸውም ባሻገር መንግስትና ሌሎች ተቋማትም መዋዕለ ንዋያቸውን በሌሎች ድህነትን ሊቀንሱ በሚችሉ የማህበራዊ ጉዳዮችና ፕሮግራሞች ላይ እንዲያተኩሩ ያደርጋቸዋል። በተመቻቸና በጥሩ ሁኔታ ላይ የሚገኙ የመኖሪያ ቤቶችና ተዛማጅ አገልግሎቶች (ውሃ፣ መብራት፣ የንፅህና አገልግሎቶች መኖር የህፃናትን በበሽታ የመያዝ አደጋን በሰፊው ይቀንሳሉ። በተመሳሳይ ጥሩ የመኖሪያ ቤት ሁኔታና ተዛማጅ አገልግሎቶች ለጥሩና ንጹህ ከባቢያዊ ሁኔታ መፈጠር አስተዋጽኦ ያደርጋሉ።

በሌላ በኩል የቤት ልማቱ በዚህ የምዕተ ዓመቱ የልማት ግቦች ለሰባተኛው ግብ በተለይ ለኢላማ 11 (ባረጃና በተጎላቆሉ አካባቢ ያሉ ዜጎችን አኗኗር ለማሻሻል) መሳካት ከፍተኛ አስተዋጽኦ ያደርጋል። በዚህ ረገድ በዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅዱ እንደተቀመጠው የቤት ልማቱ በከተሞች በዋናነት በአዲስ አበባ ከተማ ያረጃና ነባር መንደሮችንና አካባቢዎችን ገጽታ በግማሽ ያህል በማሻሻል የከተሞችን ገጽታ በመለወጥ ከተሞች ለነዋሪዎቻቸው ምቹና ተስማሚ እንዲሆኑ ያደርጋል።

2.5. የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ ለሃገር ኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ ዕድገት ያለው ፋይዳ

በሃገራችን ኢትዮጵያ እስከ ቅርብ ጊዜ ድረስ የቤት ዘርፉን እንደ አንድ ቁልፍ የከተማ ኢኮኖሚ አካል አድርጎ ያለማየት ችግር ይስተዋል ነበር። የቤት ልማት ዜጎችን የቤት ባለቤት ከማድረግ ባሻገር የከተማ ኢኮኖሚ ቁልፍ አካል በመሆኑ ከፍተኛ ኢኮኖሚያዊ ጠቀሜታዎች አሉት። ይህም እንደ ኢትዮጵያ ባሉ ታዳጊ ሃገራት ከጠቅላላ ብሔራዊ ምርት እስከ 10 በመቶ፣ ከአጠቃላይ የካፒታል ፈጠራ 30 በመቶ፣ በሥራ ማስገኘትና ቁጠባ ከ20 - 50 በመቶ በመያዝ ከፍተኛ አስተዋጽኦ ያደርጋል። ሆኖም በአገራችን የቤት ዘርፉ ለከተማ ኢኮኖሚ ብሎም ለሃገራዊ ኢኮኖሚ የሚያደርገው አስተዋጽኦ ዝቅተኛ ነበር። ስለዚህ የቤት ልማት ፖሊሲውና ስትራቴጂው በተሟላ መልኩ መተግበር የዘርፉን አስተዋጽኦ ከፍ ያደርገዋል ተብሎ ይታመናል።

የቤት ልማት የአንድን አገር የገንዘብ ዝውውር የተሳለጠ ከማድረግ አንጻር የሚኖረውን ጠቀሜታ ስንመለከት የፋይናንስ አቅርቦት ለቤት ልማት እንቅስቃሴ ዋነኛ መሳሪያ መሆኑን፣ የቤት ልማት እሴት ከመፍጠር አንጻር የሚኖረው ድርሻ የላቀ ስለሆነ የሚያስፈልገው የገንዘብ መጠን ከፍተኛ መሆኑን ጭምር በማገናዘብ ነው። ለዚህም በተለያዩ አካላት ማለትም በባንኮች፣ በባለሀብቶች፣ በድርጅቶች እንዲሁም በዜጎች እጅ የሚገኘውን ገንዘብ ማንቀሳቀስ ይጠይቃል። በተለይ በመንግስታዊም ሆነ በግል ባንኮች ተከማችቶ የሚገኘውን መዋዕለ ንዋይ ጥቅም ላይ እንዲውልና የኢኮኖሚ እንቅስቃሴው ይበልጥ እንዲፋጠን ያደርጋል። ይህም ሲባል ለመኖሪያ ቤቶች ግንባታ የሚያስፈልገውን መዋዕለ ንዋይ በቀጥታ ከማቅረብ ባሻገር ግብዓቶችን ለማምረት ወይም ከውጭ አገር ለማስገባት በሚካሄደው የኢኮኖሚ ልውውጥ የገንዘብ ፍሰቱን የተሳለጠ ያደርገዋል። በሌላ በኩል ለቤት ልማት የሚውለው ፋይናንስ ምንጭ በግለሰቦችና ድርጅቶች ቁጠባ ላይ የተመሰረተ ስለሚሆን የቁጠባ ባህልን በማሳደግ ለቤት ልማት የሚውል

ፋይናንስ ለማሰባሰብ ያግዛል። ይህም መንግስት የፋይናንስ ድልድል ሲያደርግ የኢኮኖሚ ልማቱን ይበልጥ ለሚያፋጥኑ የመንገድና የኤሌክትሪክ መሠረተ-ልማቶች ቅድሚያ እንዲሰጥ ያግዘዋል።

በማህበራዊ ጠቀሜታ ረገድ የቤት ልማት የአንድን ኅብረተሰብ የአኗኗር ሁኔታ የሚያሳድግ ሲሆን ይህም በሁለት መንገዶች ሊመጣ ወይም ሊገለጽ ይችላል። የመጀመሪያው የቤት ልማት የዜጎችን ገቢ የሚያሳድግ ከመሆኑ አንጻር የሚታይ ነው። ዜጎች የመኖሪያ ቤታቸውን እንደንብረትነት ለመጠቀም በሚፈልጉ ጊዜ ወደ ካፒታል በመለወጥ የተለያዩ ኢኮኖሚያዊ እንቅስቃሴዎችን በማድረግ ገቢያቸውን ማዳበር የሚያስችላቸው ሲሆን በሌላ በኩል ደግሞ ያላቸውን ቤት በከፊል ወይም ሙሉ በሙሉ በማከራየት በሚያገኙት ገቢ ኑሮአቸውን ለመደገም የሚያስችል ይሆናል። ይህም በመሆኑ የተሻለ የኑሮ ደረጃ ለመምራት ይረዳቸዋል። ሁለተኛው የቤት ልማት ዜጎችን የተሟላ የመኖሪያ ቤት ተጠቃሚና ባለቤት ከማድረግ ጋር በተያያዘ የሚመጣ ነው። ይህም በአሁኑ ወቅት የሚገነቡት የመኖሪያ ቤቶች አዳዲስ የግንባታ ቴክኖሎጂዎችንና ዲዛይኖችን የሚጠቀሙ በመሆናቸው የነዋሪዎችን አመለካከት በመቀየር የተሻለ የአኗኗር ስልትን እንዲከተሉ ያደርጋቸዋል።

የመኖሪያ ቤት ባለቤት ለመሆን በተለይ በአሁኑ ወቅት ከፍተኛ ገንዘብ የሚጠይቅ ከመሆኑ ጋር በተያያዘ የረጅም ጊዜ ቁጠባን ወይም የረጅም ጊዜ ብድር አገልግሎት ተጠቃሚ መሆንን ያስገድዳል። ይህ በበኩሉ የፍጆታ ወጪ በመቀነስና ቁጠባን በማበረታታት የበኩሉን አስተዋፅኦ ያበረክታል። በሌላ በኩል ደግሞ የቤት ልማት የተረጋጋ ኅብረተሰብ ከመፍጠር አኳያ የሚኖረው አስተዋጽኦ ከዜጎች የንብረት ባለቤት ከመሆን ጋር የተያያዘ ነው። የዜጎች የመኖሪያ ቤት ባለቤት መሆን ሊከሰቱ የሚችሉ ችግሮችን ከመቋቋም አንጻር የሥነልቦና መተማመንን የሚያዳበር በመሆኑ የተረጋጋ ህይወት ለመምራት የሚያስችል ነው።

2.6. የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ ለኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ ዕድገት ያለው ፋይዳ

የመኖሪያ ቤት ግንባታ ለኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ ልማት ከፍተኛ አስዋጽኦ ያበረክታል። የመኖሪያ ቤት ግንባታ ከተለያዩ የግንባታ ግብዓት አምራቾችና አቅራቢ ኢንዱስትሪዎች ጋር የጊልዮሽ ትስስር ያለው ሲሆን በመኖሪያ ቤት ግንባታ የሚከናወን ዕድገት በእነዚህ ኢንዱስትሪዎችም ተጓዳኝ የሆነ የምርት ዕድገትን የሚያመጣ ሆኖ በመጨረሻም ከፍተኛ የሆነ ሃገራዊ የኢኮኖሚ ልማት እንዲመጣ ያደርጋል። በተጨማሪም ከውጭ የሚገቡ የኮንስትራክሽን ዕቃዎች፣ አገልግሎቶች፣ መሳሪያዎችና ማሽንሪዎች ደረጃ በደረጃ በአገር ውስጥ በመተካት የአገር ውስጥ አቅማችንን የማሳደግ ሥራ ከወዲሁ ትኩረት ተሰጥቶት ከተተገበረ ለኢንዱስትሪው ዕድገት የጎላ ድርሻ ይኖረዋል። በዚህ ረገድ የከተማ ቤት ፖሊሲውና ስትራቴጂው የአገር ውስጥ የግንባታ ስራዎችንና የኮንስትራክሽን ኢንተርፕራይዞችን የማስፋፋትና ብቃታቸውን እንዲያጎለብቱ የማድረግ አቅጣጫ የሚከተል ይሆናል።

2.7. የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ ፍትሃዊ የሃብት ክፍፍል እንዲኖር ከማድረግ አኳያ ያለው ፋይዳ

ከህዝብ ተጠቃሚነት አንጻር የቤት ልማት ሁሉንም የኅብረተሰብ ክፍል የሚስብ በመሆኑ እነዚህን የኅብረተሰብ ክፍሎች የራሳቸው ቤት ባለቤት በሆኑ ጊዜ በተወሰነ መልኩም ቢሆን የቋሚ ሀብት ስርጭት ሚዛኑን የማስተካከል እንደምታ እንደሚኖረው ይታመናል። የከተሞች የቤት ልማት እንቅስቃሴ ሁሉንም የኅብረተሰብ ክፍሎች በአስተማማኝ ሁኔታ ተጠቃሚ ማድረግ ከቻለ የተመጣጠነ ወይም ፍትሃዊ የሃብት ክፍፍል እንዲኖር ያግዛል። ጥናቶች እንደሚጠቁሙት የመኖሪያ ቤት ፍላጎት በአንድ አገር ውስጥ ከሚገኘው የሃብት መጠን ውስጥ 50 በመቶውን የሚሸፍን ነው። ዜጎችን የቤት ባለቤት ማድረግ ማለት ይህንን የአገር ሃብት በአብዛኛው የህብረተሰብ ክፍል በተለይ በአነስተኛ ገቢ በሚተዳደሩ አካላት መካከል እንዲሰራጭ የሚያደርግ በመሆኑ ይበልጥ ፍትሃዊነትን ለማረጋገጥ የሚኖረው ድርሻ ከፍተኛ ነው። በዚህ ረገድ ፖሊሲውና ስትራቴጂው በዋናነት በሁለት መንገዶች ይህን ለማስፈጸም አቅጣጫ አስቀምጧል። አንደኛው በዝቅተኛ የኑሮ ደረጃ ላይ ላሉና በከተሞች ውስጥ በሚታየው የቤት ችግር ግንባር ቀደም ተጠቂ የሆኑ ነዋሪዎች ተጠቃሚ የሚሆኑበትንና በረጅም ጊዜ ሂደት ራሳቸውን የቻሉና የቤት ባለቤት ስለሚያደርጋቸው ፍትሃዊ የሆነ የሃብት ክፍፍል ሥርዓት እንዲፈጠር ከማድረግ አኳያ የጎላ ድርሻ አለው። ሁለተኛው በመካከለኛ ገቢ ያላቸው የከተማ ነዋሪዎች ፍላጎትና የቁጠባ አቅም ላይ ተመስርቶ በሚሰጥ የባንክ ብድር ቤቶችን በመገንባት ዜጎችን የቤት ባለቤት ማድረግ ለፍትሃዊ የሃብት ክፍፍል ሥርዓት መጠናከር ድርሻው ከፍተኛ ነው።

2.8. የከተማ ቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ የአረንጓዴ ልማት ስትራቴጂን ለማስፈጸም ያለው ፋይዳ

ከመኖሪያ ቤቶች ልማት ጋር በተያያዘ በአረንጓዴ ልማት ስትራቴጂ የተቀመጡትን አንኳር ጉዳዮች በተሟላ መልኩ መተግበር ፋይዳው ከፍተኛ ነው። በዚህ ረገድ ለከተማ ነዋሪዎች ምቹ የመኖሪያ፣ የስራና አዕምሮ ማሳረፊያ ቦታ ከመፍጠር፣ የከተማውን አረንጓዴነት ከመጠበቅና ለከተሞች ውብ ገፅታ ከማላበስ አንጻር በግል፣ በጋራ፣ በማህበራትና በተቋማት ግቢ ውስጥና በአካባቢው እንዲሁም በመልሶ ማልማት ወቅት የሚፈጠሩ ክፍት ቦታዎችን በአጽዋት የሚለሙበት አሠራር በመዘርጋት መተግበር የመኖሪያ አካባቢዎችን ለኑሮ ምቹ ከማድረግ አኳያ ጠቀሜታው የጎላ ነው። ከዚህም በተጨማሪ በመኖሪያ መንደሮች የከተማ ፓርኮች ልማት በማካሄድ ለነዋሪዎቻቸው የመዝናኛ አገልግሎት በመስጠት፣ የከተማውን ተፈጥሮአዊ ገጽታ በመጠበቅ፣ የከተማውን ውበትና አካባቢያዊ ጥራት በማጎልበት፣ የማህበረሰቡን ግንኙነት በማጠናከር በተለይም በከተማ ለሚኖሩ ገቢያቸው ዝቅተኛ ለሆኑና ብሔራዊ ፓርኮችን ለመጎብኘት ዕድል ለማይኖራቸው ጥሩ አማራጮች በመሆን ያገለግላሉ።

በሌላ በኩል በጤና ፖሊሲና መርሃግብሮች ከመኖሪያ ቤትና ተዛማድ አገልግሎቶች ልማት ጋር በተያያዘ የተመለከቱት ጉዳዮች ትኩረት ተሰጥቷቸው መተግበር ፋይዳው የጎላ ነው። በዚህ ረገድ በተለይ በሽታን

ለመከላከል የመኖሪያ አካባቢዎች በግልና በቤተሰብ እንዲሁም በአካባቢ ንጽህና ላይ ያተኮረ የመሠረታዊ የጤና አገልግሎት በከተሞች መስፋፋት ጥሩና ንፁህ አካባቢያዊ ሁኔታ በመፍጠር የነዋሪዎችን ምርታማነት ለማሳደግ አስተዋጽኦ ያደርጋል።

ሲጠቃለል የቤት ልማት ለሃገር ኢኮኖሚና ማኅበራዊ ዕድገት መጠነ ሰፊ ጠቀሜታዎች ያለው ሲሆን እነዚህን ከላይ የተዘረዘሩትን ጠቀሜታዎች ለማግኘት አግባብነት ባለው የቤት ልማት ፖሊሲና ስትራቴጂ መመራት እንደሚኖርበት መረዳት አዳጋች አይሆንም። ስለዚህ የቤት ችግርን ቀጣይነት ባለው መልኩ ለመፍታት ብሎም የከተማ ልማት ዘርፉን ግቦች ለማሳካት ራሱን የቻለና ወጥ የሆነ ሀገር አቀፍ የከተማ ቤት ፖሊሲና የስትራቴጂ ማዕቀፍ ተዘጋጅቶ ለመንግስት ቀርቦ እንዲፀድቅ ተደርጓል።

ምዕራፍ ሁለት፡- የፖሊሲውና ስትራቴጂው ራዕይ፣ ዓላማና መርሆዎች

1. ራዕይ

የቤት ዘርፉ ራዕይ የሚመነጨው ከከተማ ልማት ፖሊሲው በተለይ ከክፍለ-ኢኮኖሚያዊ እና/ወይም ከሚኒስቴር መስሪያ ቤቱ ራዕይ ከሆነው «ለኑሮ ምቹና ተወዳዳሪ ከተሞች እና ዓለም አቀፍ ደረጃውን የጠበቀ የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ በ2012 ተፈጥሮ ማየት» ከሚለው ነው። በዚህ መሠረት የቤት ዘርፉ ራዕይ ከዚህ በታች የቀረበው እንዲሆን ተደርጓል።

«በከተሞች ደረጃቸውን የጠበቁ፣ መሠረታዊ አገልግሎቶች የተሟሉላቸው እና ለአብዛኛው የህብረተሰብ ክፍሎች በዋጋና በተሳለጠ አገልግሎቶች ተደራሽ የሆኑ የመኖሪያና መሥሪያ ቤቶች ተገንብተው ማየት»።

2. ዓላማ

2.1. ጥቅል ዓላማ

በከተሞች ያለውን የቤት አቅርቦት በማሻሻል የመኖሪያ ቤት እጥረትን እና ተያያዥ ችግሮችን በመቅረፍ እያደገ የሚመጣውን ተጨማሪ የቤት ፍላጎት በበቂ ሁኔታ ለማስተናገድ የሚያስችል ስርዓትና አቅም በመፍጠር ዘላቂነት ያለው የተሳለጠና ልማታዊ አገልግሎቶች ተጠናክረው እንዲቀርቡ ለማድረግ ነው።

2.2 ዝርዝር ዓላማዎች

- 1) ሁሉም የህብረተሰብ ክፍሎች በተለይ በዝቅተኛ የኑሮ ደረጃ ላይ ያሉና በከተሞች ውስጥ በሚታየው የቤት ችግር ግንባር ቀደም ተጠቂ የሆኑ ነዋሪዎች ወጪ ቆጣቢ የሆኑና ደረጃቸውን የጠበቁና መሠረታዊ አገልግሎቶች የተሟሉላቸው የመኖሪያ ቤቶች በተመጣጠነ ዋጋ የሚያገኙበትን ሁኔታ ለመቀየስ፣
- 2) የቤት ልማት ዘርፉ የመጠለያ ችግርን ከመቅረፍ ባሻገር ለነዋሪዎች የሥራ እድል ለመፈጠር፣ የቁጠባ ባህልን ለማዳበር፣ ድህነትን ለመቀነስና በአጠቃላይ ለሃገር ኢኮኖሚ እድገት በሚደረገው ጥረት የተሻለ አስተዋጽኦ እንዲያበረክት ለማስቻል፣
- 3) የከተማ መሬትን በቁጠባና በፕላን በመምራት ከተሞቻችን አመቺና ጤናማ የመኖሪያ አካባቢዎች እንዲሆኑ ለማስቻል፣
- 4) ከአካባቢ ጋር የተጣጣመና በአካባቢ የሚገኙ ጥሬ እቃዎችን በመጠቀም የግንባታ ግብአት የሚያመርቱ የአነስተኛና መለስተኛ ኢንዱስትሪዎች መቋቋምን ለማበረታታትና ለመደገፍ፣
- 5) በከተሞች የሚታየውን የመኖሪያ ቤት እጥረት አስተማማኝ በሆነ መልኩ መቅረፍ እንዲቻል በቤት ልማት ዘርፍ ቁልፍ ሚና ሊጫወቱ የሚችሉ መንግስታዊ አካላትን፣ የግል ባለሀብቶችን የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ ተዋንያንን ጨምሮ እና ግለሰቦችን በማሳተፍና በማቀናጀት ተገቢውን

የቤትና ተዛማጅ አገልግሎቶች አቅርቦት መስጠት የሚያስችላቸውን የተመቻቸ ሁኔታ ለመፍጠርና ተደራሽነትን ለማሳደግ፣ እና

- 6) የቤት ልማት፣ ዘመናዊ የቤት አስተዳደርና የግብይት ሥርዓቱ በተሳለጠ ሁኔታ እንዲካሄድ የተመቻቸ ሁኔታ ለመፍጠር የሚሉት ናቸው።

3. መርሆዎች

በሃገሪቱ ከተሞች የሚታየውን የቤት እጥረትና ተዛማጅ ችግሮች ለመቅረፍ በመንግሥት በኩል የሚከናወኑ ተግባራት የመጨረሻ ውጤት ፖሊሲውና ስትራቴጂው በእነዚህ ጉዳዮች ላይ ምን ያህል ተጨባጭ ለውጥ ማምጣት እንዳስቻለ በመገምገም የሚለካ በመሆኑ መንግስት ዘርፉን በተመለከተ የሚከተለው የፖሊሲና ስትራቴጂ አቅጣጫ ከፍ ብሎ የተገለጹትን ዓላማዎች ማሳካት ሲሆን ይህም በሚከተሉት መርሆዎች አግባብ የሚፈጸም ይሆናል።

3.1 የቤት ልማቱ ድህነትን የሚቀርፍና ሰፊ የሥራ እድልን የሚፈጥር እንዲሆን ይደረጋል

በከተሞች የሚደረግ የቤቶች ግንባታ እንቅስቃሴ ለነዋሪዎች በተለይም አነስተኛ ገቢ ያላቸው የኅብረተሰብ ክፍሎች የሰው ልጅ መሰረታዊ ፍላጎት የሆነውን የመጠለያ ችግር ከማሟላት ባሻገር የገቢ ሁኔታቸውን በማሻሻል ዜጎች የቋሚ ንብረት ባለቤት መሆን እንዲችሉ ማድረግ ይኖርበታል። ይህም ሲባል፡-

- 1) የቤት ልማት በተለይም በመንግሥት የሚከናወኑ የቁጠባ ቤት ግንባታዎች በግንባታ ሙያ ላይ ለተሰማሩም ሆነ ለግብዓት አምራችና አቅራቢ ጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት ሰፊ የሥራ ዕድልና ገበያ የሚፈጥሩ መሆን ይገባቸዋል፤
- 2) የመኖሪያ አካባቢዎች ገቢ ከሚያስገኙና ሰላማዊ ኑሮን ከማያውኩ ኢኮኖሚያዊ እንቅስቃሴዎች ተቀላቅለው ወይም በቅርብ ርቀት ላይ መገኘት ይገባቸዋል፤
- 3) የሚገነቡት ቤቶች ኢኮኖሚያዊ ጠቀሜታ ያላቸውና እንደ ቋሚ ንብረት በተፈለገ ጊዜ በቀላሉ ወደ ጥሬ ገንዘብ ሊለወጡ የሚችሉ የእሴት ይዘት እና ይህንኑ የሚያረጋግጥ ዋስትና ሊኖራቸው ይገባል።

3.2 የቤት ልማቱ ውሱን የሆነውን የከተማ መሬት በአግባቡና በቁጠባ ለመጠቀም የሚያስችል እንዲሆን ይደረጋል

የቤት ልማት እንቅስቃሴዎችን የከተሞችን ያለአግባብ ወደ ጎን መለጠጥን የሚገታና የመሰረተ ልማት አገልግሎቶችን በተሳለጠ ሁኔታ ለመጠቀም የሚያስችል መሆን ይኖርበታል። በተጨማሪም በመሃል ከተማ አካባቢዎች አልፎ አልፎ ያለአገልግሎት የተቀመጡ ክፍት ቦታዎችንና ይዘታዎችን በፕላን ለታለመላቸው ዓላማ ጥቅም ላይ ለማዋል የሚያስችል መሆን ይገባዋል።

3.3 የቤት ልማቱ አቅምን ያገናዘበ፣ ደረጃውን የጠበቀና የቤት ግንባታን የሚያበረታታ እንዲሆን ይደረጋል

ከተሞች ከአካባቢያቸው የአየር ሁኔታና የከተማ የእድገት ፕላን ላይ በመመሥረት የነዋሪዎችን የገቢ ሁኔታ በማገናዘብ የከተማ ቦታ ደረጃዎችን ማወጣትና በዚህ ላይ ተመስርተውም መሟላት የሚገባቸው የተለያዩ እና ከአካባቢው ጋር የተጣጣመ የቤት ስታንዳርድ ማውጣት ይጠበቅባቸዋል። ፖሊሲውና ስትራቴጂው የከተማ ነዋሪዎች አቅማቸው በሚፈቀደው የቤት ስታንዳርድ (የይዘታ መጠን፣ የሕንፃ ክፍታ፣ የቤት ስፋትና የኮንስትራክሽን ማቴሪያል ዓይነት) በተለያዩ የከተማ አካባቢዎች ቤት ለመገንባት የሚችሉበትን ሁኔታ የሚያመቻች መሆን ይገባዋል።

3.4 የቤት ልማቱ ልማታዊ ባለሃብትን በሰፊው የሚያሳትፍና የሚያበረታታ እንዲሆን ይደረጋል

የቤት ልማት ፖሊሲውና ስትራቴጂው በቤቶች ግንባታና በተዛማጅ አገልግሎት አቅርቦት ላይ ልማታዊ ባለሃብቶች በስፋት እንዲሳተፉ የሚያስችል መሆን አለበት። በመስኩ የተሰማሩ የግል አልሚዎች፣ የሪል ስቴት ኩባንያዎች፣ የግንባታ ተቋራጮች፣ የግንባታ እቃ አምራቾችና አቅራቢዎች እንዲሁም ሌሎች በቤት አቅርቦት አስተዋጽኦ የሚያበረክቱ የግል ሴክተር ተሳታፊዎች ውጤታማ እንዲሆኑ የተለያዩ ድጋፎችና ማበረታቻዎች በመንግሥት በኩል ተቀናጅተው እንዲቀርቡ ሁኔታዎች መመቻቸት ይኖርባቸዋል።

3.5. የቤት ልማት እንቅስቃሴውና አስተዳደሩ ፍትሃዊነትንና ግልጽነትን የሚያረጋገጥ እንዲሆን ይደረጋል

ማንኛውም የከተማ ነዋሪ የግሉም ሆነ አቅርቦቱ ሲኖር በተመጣጣኝ ኪራይ የመጠለያ አገልግሎት የማግኘት መብት አለው። በመንግሥት የሚከናወን የቤት ልማት እንቅስቃሴ ከዕቅድ እስከ አፈጻጸም ድረስ ባለው አካሄድ እንዲሁም የተገነቡ ቤቶችን ለተጠቃሚዎች በማስተላለፍ ሂደት ግልፅና ተጠያቂነት የሰፈነበት ሊሆን ይገባል። የኅብረተሰቡ አካል የሆኑት የመንግስት ሠራተኞች፣ ሴቶችና ለአካል ጉዳተኞች በመንግሥት በሚከናወኑ የመኖሪያ ቤት ግንባታዎችም ሆነ በሌሎች አካላት ተሳትፎ በሚካሄዱ የቤት ልማት እንቅስቃሴዎች ተሳታፊና እኩል ተጠቃሚ መሆናቸውን ማረጋገጥ ይገባል።

3.6. የቤት ልማቱ የኅብረተሰብ ትስስርንና የጋራ የአካባቢ ልማትን በሚያጠናክር መልኩ ይከናወናል

በከተሞች የሚደረገው የቤት ልማት እንቅስቃሴ በተለያዩ የገቢ ደረጃ ላይ የሚገኙ ነዋሪዎችን ተቀላቅለው እንዲኖሩ የሚያስችል መሆን አለበት። ቀመሩም የአካባቢ ልማት ዝርዝር ጥናት ሲደረግ የሚታይ ይሆናል። ሁሉም ነዋሪዎች ተቀላቅለው መስፈራቸው ኢኮኖሚያዊና ማኅበራዊ ትስስራቸው እንዲዳብርና እንዲደጋገፉ ያስችላል። በዚህ መሠረት ለአንድ አልሚ እና ለአንድ ዓይነት አጠቃቀም የሚሰጠው የመሬት መጠን ይህን የማያዛባ መሆን ይኖርበታል። የከተማ ቤት ፖሊሲ አቅጣጫና በዘርፉ የሚደረግ

ማንኛውም እንቅስቃሴ የመሠረተ ልማትና የማኅበራዊ አገልግሎቶችን በጋራ በማልማት ወይም የአገልግሎቶችን ክፍያ ዋጋ በጎንዮሽ ማካካሻ እንዲሸፈን በማድረግ ፍትሃዊ የሃብት አጠቃቀምን የሚያበረታታ መሆን ይገባል።

3.7 የቤት ልማቱ የአካባቢ ጥበቃን የሚያበረታታ እና የሚያረጋግጥ እንዲሆን ይደረጋል

የቤቶች ግንባታ ተፈጥሯዊ የአካባቢ ሁኔታን ለአደጋ በማያጋልጥ መልኩ የግንባታ ቁሳቁሶችን የሚጠቀምና፣ የአካባቢና በተለይም የክርስ-ምድር ውሃ ብክለትን የማያስከትል አሰፋፈርና የመሰረተ ልማት አገልግሎቶች አጠቃቀም ሊኖረው ይገባል። ከዚህም በተጨማሪ በኮንስትራክሽን ሳቢያ የሚፈጠሩ ተረፈ ምርቶች አካባቢን በማይበክሉ ሁኔታ መወገድ ይኖርባቸዋል። ከዚህም ውጭ ቤቶቹ ከተገነቡና ህብረተሰቡ ኑሮ ከጀመረ በኋላም ሊፈጠሩ የሚችሉትን ብክለቶች ከወዲሁ ያገናዘቡና ያስወገዱ ሊሆን ይገባል። ምድረ ግቢውና የጋራ መጠቀሚያ አካባቢዎች ላንድ እስኬፕ ዲዛይን ወጥቶለት መልማት ይኖርበታል።

3.8. የቤት ልማቱ የሠፈሮችን መተፋፈግና እርጅና የሚያስወግድ እንዲሆን ይደረጋል

የቤት ልማት እንቅስቃሴው የተፋፈጉ የሰፈራ አካባቢዎችንና ያረጁ ሠፈሮችን ለማሻሻልና መልሶ ለማደስ የሚያስችል አሰፋፈርን የሚያበረታታና በተለይም ውሱን ሃብትን በአግባቡ ለመጠቀምና የኅብረተሰብ ትስስርን ለማገልበት በተለያዩ የገቢ መጠን የሚተዳደሩ ነዋሪዎችን በአንድ አካባቢ ተቀላቅለው እንዲኖሩ ሁኔታዎችን የሚያመቻች መሆን ይኖርበታል። ሆኖም በዚህ ሂደት የከተሞቹ ታሪካዊ እሴቶች እንዳይጠፉ ተገቢው ጥንቃቄ ሊደረግ ይገባል።

3.9. የቤት ልማቱ ሕገወጥ ሰፈራንና ግንባታን የሚቀንስና በሂደትም የሚገታ እንዲሆን ይደረጋል

የቤት ልማት ፖሊሲውና ስትራቴጂው የሚነድፋቸው የትኩረት አቅጣጫዎችና ቁልፍ ስልቶች የሕዝብ ሃብት የሆነውን ውሱን የከተማ መሬት ሕገወጥ በሆነ ሁኔታ መያዝን የሚያስቀሩ፣ በአሁን ጊዜ በሃገሪቱ ትልልቅ ከተሞች በተለይ በማስፋፊያ አካባቢዎች የሚታየውን በሕገወጥ ሁኔታ የተገነቡ ቤቶችንና ይዞታዎችን ለዘለቄታው ከከተሞች የእድገት ዕቅድ፣ ከመሰረተ ልማት አቅርቦትና ከተፈጥሯዊ የአካባቢ ሁኔታ ጋር በማገናዘብ ሥርዓት ለማስያዝ በሚያስችል መልኩ ዘላቂ መፍትሔ በአጣዳፊነት ሊሰጣቸው ይገባል።

3.10. የቤት ልማቱ የተሃለጠ አሰፋፈርን የሚያበረታታ እንዲሆን ይደረጋል

በልማት ማዕከልነት ፈጣን እድገት እያስመዘገቡ የሚገኙ የገጠር ቀበሌዎች የአካባቢ የእድገት አቅጣጫን የሚጠቁም እና በቀላሉ የከተማ መሠረተ ልማትና አገልግሎቶችን ለማካተት የሚያስችል የአሰፋፈር ሥርዓትን ይዘው እንዲያድጉ ለማድረግ የእድገት ፕላን ማዕቀፍ ሊዘጋጅላቸው ይገባል። በዚህም መሠረት

የቤት ልማት እንቅስቃሴው ታዳጊ የገጠር ስብስቦች ወደ ከተማነት የሚያደርጉትን ሽግግር ለማገዝ የሚያስችል አሰፋፈርን የሚያበረታታ፣ የገጠር-ከተማ እንዲሁም የከተማ - ከተማ ትስስርን የሚያጠናክርና ሥርዓት ያለው የአኗኗር ስልትን የሚደግፍ ሊሆን ይገባዋል። ለዚህም የሚያግዙ የቤት ዲዛይን ስታንዳርዶች፣ የግንባታ ግብዓት ልዩታ፣ የግንባታ ስትራቴጂና የንቅናቄ ዕቅድ ተዘጋጅቶ መተግበር ይኖርበታል።

3.11. የቤት ልማቱ የፋይናንስ ምንጭ በዋናነት የግለሰቦችን የቁጠባ ባህል በማዳበር ላይ የተመሠረተ ይሆናል

የቤት ልማት ፕሮግራሙ የዜጎችን የቁጠባ ባህል ግንዛቤ በመፍጠር እንደ ዋነኛ አማራጭ የውዴታና የግዴታ ቁጠባን በማበረታታትና የተወሰነው ከባንክ በሚገኝ ብድር የሚሟላ ይሆናል። አፈፃፀሙም አሠሪዎች ሠራተኞቻቸውን ከቁጠባ ጋር እንዲያስተሳስሩ በማድረግና ቀድሞ የቆጠበ ቅድሚያ ተጠቃሚ ይሆናል።

3.12. የቤት ልማቱ የአካል ጉዳተኞችን፣ የሴቶችና የመንግስት ሠራተኞችን ተጠቃሚነትና ተደራሽነት ያረጋገጠ እንዲሆን ይደረጋል

እስከ አሁን በነበረው የቤት ልማት ፕሮግራም የተገነቡ ቤቶች የአካል ጉዳተኞችን ተጠቃሚነትና ተደራሽነት ሙሉ በሙሉ ያረጋገጡ አልነበሩም። በመሆኑም በተለይ ተደራሽነትን ከማረጋገጥ አኳያ በቀጣይ በመንግሥትም ሆነ በሌሎች አካላት የሚከናወን የማንኛውም ዓይነት ህንፃ ግንባታ በ2001 በጸደቀው የህንፃ አዋጅ በተቀመጠው መሠረት መፈጸም ይኖርበታል። የመንግስት ሠራተኞች ተጠቃሚ የሚሆኑበት መመሪያም ወጥቶ ይተገበራል። ከዚህ በፊት የነበረው የሴቶች ተጠቃሚነትም ተጠናክሮ እንዲቀጥል ይደረጋል።

ምዕራፍ ሦስት፡- የከተማ ቤት አቅርቦት ፖሊሲና ስትራቴጂ

መንግስት በከተሞች አቅም በፈቀደ መጠን በቂና ተመጣጣኝ ቤቶችን ለሁሉም የሕብረተሰብ ክፍሎች በተለይ አነስተኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች በተመጣጣኝ ዋጋ ማቅረብ የሚቻልበትን መንገድ የመቀየስ እና የመተግባር ኃላፊነት አለበት። በዚህ ረገድ መንግስት ከቅርብ ዓመታት በፊት የከተማ ልማት ፖሊሲን መሠረት በማድረግ በተቀረጸው የተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም አማካይነት በከተሞች የቤቶች ግንባታ በመካሄድ ላይ ቢገኝም ከችግሩ ግዙፍነት አንጻር የቤትና ተዛማጅ አገልግሎቶችን እጥረት ለመፍታት ብቻውን የሚወጣው ባለመሆኑ አማራጮችን ማስፋት አስፈላጊ ሆኗል። መንግስት ነዋሪዎችን በማበረታታት ወይም የግል ባለሀብት የሆኑ ቤት አቅራቢዎች የነዋሪዎችን የገቢ አቅም ባገናዘበ ዋጋ ቤት የሚያቀርቡበትን መንገድ በመፍጠርም ሆነ በተለያዩ ስልቶች የከተማ ነዋሪዎች ያለባቸውን የቤት ችግር በመቅረፍ የከተሞች ገጽታ እንዲሻሻል ማድረግ ያስፈልጋል። በመሆኑም በዘርፉ ያሉ ችግሮች ተቀርፈው በተመጣጣኝ ዋጋ የተገነቡ ቤቶችን ለአብዛኛው የከተማ ነዋሪ ህብረተሰብ ክፍሎች በተለይ አነስተኛ ገቢ ላላቸው ዜጎች ማቅረብ የሚቻልበትና የቤት ግብይት ሥርዓቱ በነፃ ገበያ ሕግና በተወዳዳሪነት እንዲሰራ የሚያደርግ በሶስት ምድብ የተከፈለ የፖሊሲና የስትራቴጂ ጉዳዮችና የማስፈጸሚያ ስልቶች አካቶ የያዘ የቤት ልማት አቅርቦት ስትራቴጂያዊ ማዕቀፍ ሰነድ ተዘጋጅቷል።

1. የቤት አቅርቦት ፖሊሲ

በሃገራችን ከተሞች ለመኖሪያም ሆነ ከመኖሪያ ቤት ጋር ተያያዥነት ላላቸው ለተለያዩ የንግድ ሥራዎች የሚያገለግሉ ቤቶች አቅርቦት የሚከናወነው በተለያዩ መጠን በመንግስት፣ በግለሰቦች እና በባለሀብቶች አማካኝነት ነው። በመሆኑም በመንግስት እና በሌሎች አልሚዎች የሚደረገው የቤቶች አቅርቦት ከዚህ ቀጥሎ በቀረቡት ዘጠኝ መንገዶች የሚፈጸም ሲሆን አራቱ በመንግስት አስተባባሪነት የሚከናወኑና አምስቱ በግሉ ዘርፍ፣ በመኖሪያ ቤት ሥራ ማገባራት፣ በመ/ቤቶች ባለቤትነት እና በመንግሥትና በግል ባለሀብት አጋርነት የሚከናወኑ ናቸው።

1.1 በመንግስት አስተባባሪነት የሚከናወን የቤቶች ግንባታ

የከተማ ቤት ግብይት ሥርዓት ተጠናክሮ የግሉ ዘርፍ ለሁሉም ቤት ፈላጊ የሚመጥኑና ደረጃቸውን የጠበቁ በቂ የመኖሪያ ቤቶችን በተመጣጣኝ ዋጋ ማቅረብ እስኪችል ድረስ መንግሥት ያለውን ክፍተት ለመሙላት በተለይ በአነስተኛና መካከለኛ ገቢ ለሚተዳደሩ የከተማ ነዋሪዎች ወጪና መሬት ቆጣቢ ቤቶችን በማስተባበር እንዲገነቡ ያደርጋል። ይህም ከዚህ ቀጥሎ የተለያዩ የገቢ አቅም ያላቸውን ዜጎች ማዕከል ባደረገ አካሄድን በቀረቡት አራት መንገዶች የሚፈጸም ይሆናል።

ሀ) አነስተኛ ገቢ ያላቸው ዜጎችን ተጠቃሚ የሚያደርግ የቤት ግንባታ ማክናወን (10/90)

ባለፉት ዓመታት መንግስት በከተሞች የሚገኘውን የመኖሪያ ቤት እጥረት ለማቃለል በተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም (20/80) አማካይነት በተለይ በአነስተኛና መካከለኛ የገቢ ደረጃ የሚገኙ የከተማ ነዋሪዎች አቅም ያገናዘብ ፕሮግራም ለመተግበር ቢጥርም በሂደት የቤቶቹ ዋጋ ከእነዚህ የህብረተሰብ ክፍሎች አቅም በላይ ሆኖ በመገኘቱ ሙሉ በሙሉ ተጠቃሚ ሊያደርጋቸው አልቻለም። ይህም በአገር አቀፍም ሆነ በዓለም አቀፍ ደረጃ በከፍተኛ ርብርብ እየተካሄደ ያለውን የድህነትና የረሀብን ቅነሳ ስትራቴጂ አንድ አካል የሆነውን የመኖሪያ ቤት ችግር ለመቅረፍ መንግሥት እያደረገ ያለውን እንቅስቃሴ ምሉዕ ሊያደርገው አልቻለም። በመሆኑም አነስተኛ ገቢ ያላቸው ዜጎችን ተጠቃሚ ሊያደርግ የሚችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

በአነስተኛ የኑሮ ደረጃ ላይ ያሉ የከተማ ነዋሪዎች ራሳቸው ከሚያደርጉት ጥረት በተጨማሪ በመንግሥት በሚደረግ ተመጣጣኝ ድጋፍና ድጎማ የቤት ባለቤት በማድረግ ፍትሃዊ የሃብት ክፍፍል እንዲኖር ለማድረግ ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) በአነስተኛ የኑሮ ደረጃ ላይ ላሉና በከተሞች ውስጥ በሚታየው የቤት ችግር ግንባር ቀደም ተጠቂ የሆኑ ነዋሪዎችን ተጠቃሚ ሊያደርግ የሚችል ወጪ ቆጣቢ የሆኑ አማራጮችን የዳሰሰ ስትራቴጂ/ፕሮግራም በመቅረጽ ዜጎች ተጠቃሚ የሚሆኑበትንና በረጅም ጊዜ ሂደት ራሳቸውን የቻሉ የቤት ባለቤት ሊያደርጋቸው የሚችሉበትን አማራጮችን በማየት ፍትሐዊ የሆነ የሃብት ክፍፍል ሥርዓት እንዲፈጠር ይደረጋል።
- 2) አነስተኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች የህዝብ ብዛትን መሠረት ባደረገ የከተሞች ደረጃ የተለያዩ ወጪና መሬት ቆጣቢ የሆኑ ስታንዳርድ ዲዛይኖች በማዘጋጀት ወጪ ቆጣቢ ቤቶች በልዩ ሁኔታ ከከተማው ፕላን ጋር በማጣጣም እንዲገነቡ ይደረጋል። ቤቶቹም እንደየከተሞቹ ደረጃ መደዳ ሽላ ቤቶች፣ G+1፣ G+2 እና የስቴዲዮ ዓይነት ሲሆኑ የማብሰያ ቤት እና የመጻዳጃ ቤት ያላቸው ይሆናሉ። ዝርዝሩ በሚዘጋጀው ፕሮግራም የሚገለጽ ይሆናል።
- 3) በአነስተኛ የኑሮ ደረጃ ላይ ለሚገኙ ነዋሪዎች መንግሥት በሚገነባቸው ወጪና መሬት ቆጣቢ ቤቶች ይበልጥ ተደራሽ እንዲሆኑ ለማድረግ የመኖሪያ ቤቶቹ በሚገነቡባቸው አካባቢዎች የንግድ ቤቶችን በመገንባት ከሚገኘው ሽያጭ ለቤቶቹ ድጎማ ይደረጋል።
- 4) አነስተኛ ገቢ ላላቸው ነዋሪዎች መሬት ከሊዝ ክፍያ ነፃ፣ የመሠረተ ልማት አውታሮች፣ አስተዳደራዊ ወጪዎችና ልዩ ልዩ ታክሶች በጥናት ላይ የተመሠረተ ድጎማ ይደረግላቸዋል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

በአካላት ላይ የኑሮ ደረጃ ላይ ያሉ ዜጎችን ተጠቃሚ የሚያደርግ የቤት ልማት ንግድምን በተጠናከረ መልኩ ለማስጀመር እንዲቻል ተጠቃሚ የሚሆነውን አካላት ገቢ ያለውን የአብረተሰብ ክፍል በተቻለ መጠን በተለይ በገጠር ስብስቦች የሚገነቡ ቤቶች በጉልበት የሚያሳትፍና የሥራ ዕድል ፈጣሪም ሊሆን የሚችልበት አሰራር የሚዘረጋ ሲሆን በዚህ ረገድ፡-

- 1) የህብረተሰቡን ገቢ የሚያሳድጉ የተለያዩ የገቢ ማስገኛ አማራጮችን በመፍጠር፣ የአጭርና የረጅም ጊዜ የሙያ ክህሎት ሥልጠናዎችን እንዲያገኙና የሥራ ተነሳሽነታቸውን በማሳደግ፣ በአካላት ላይ የኑሮ ደረጃ ላይ ያሉ ዜጎችን ገቢ በማሳደግ፣
- 2) የቁጠባ ባህልን ግንዛቤ በመፍጠርና የተለያዩ አማራጮችን በመጠቀም እንደ ዋነኛ አማራጭ የግዴታ ቁጠባን በማበረታታት ተጠቃሚዎች ከሚያገኙት ገቢ ላይ የቤቱን ዋጋ 10 በመቶ እስከ ሁለት ዓመት በተከታታይ እንዲቆጥቡ በማድረግና ቀሪውን ጊዜው ከደረሰ የቦንድ ሽያጭ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በብድር የሚያገኙበት ሁኔታ በማመቻቸት፤ የ10/90 ቁጠባ ምጣኔውም ከነባራዊ ሁኔታ ጋር እየታየ ወደፊት በሃይት የሚሻሻል ይሆናል።
- 3) በንግድ-ምርመራ የሚታቀፉ ቤት ፈላጊዎች ምዝገባ በከተሞች እና በየመ/ቤቱ የሚካሄድ ሆኖ በምዝገባ ወቅት እንደሚመርጡት የቤት ስታንዳርድ ወጪ ግምት የቁጠባ ሂሳብ በመክፈት ቢያንስ በየወሩ መቆጠብ ያለበትን መጠን እንዲቆጥቡ በማድረግ፤
- 4) ለንግድ-ምርመራ የሚሆኑ ከመሬት ዝግጅት ጀምሮ እስከ ግንባታ ማጠናቀቅ ድረስ ያሉ ሥራዎችን አፈጻጸም በማሻሻል እና በማቀናጀት፤
- 5) የማስፈጸሚያ ስትራቴጂዎችን በመቅረጽ፣ አማራጭና ወጪ ቆጣቢ የሆኑ አዳዲስ ቴክኖሎጂዎችን በማላመድ ህብረተሰቡ ተጠቃሚ እንዲሆን በማድረግ፣ የህብረተሰቡ የላቀ ተጠቃሚነት ለማረጋገጥ እጣ በሚወጣበት ወቅት 30 በመቶ በቅድሚያ ለሴቶች እንዲወጣና 20 በመቶው ደግሞ ለመንግስት ሠራተኞች በተመሳሳይ በቅድሚያ እጣ እንዲወጣቸው በማድረግ፤
- 6) የተለያዩ የህዝብ ንቅናቄዎችን በመፍጠር ህብረተሰቡን በማሳተፍ፣ ከቤቶች ጋር ተያያዥነት ያላቸው ንብረት ነክ የታክስ አሰባሰቦችን በማሻሻልና መሰረታቸውን በማስፋፋት ለንግድ-ምርመራ እገባ የሚያደርጉበት አሰራር በመፍጠር፤
- 7) የአካላት ገቢ ያላቸው ዜጎች የቤት ልማት ንግድም የግንባታ አፈፃፀም ከተቀናጀ የቤቶች ልማት ንግድም ጋር በማስተሳሰር እንዲፈጸም በማድረግ፤
- 8) ወጪን ለመቀነስ እንዲቻል በጣም አካላት ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች እንደአስፈላጊነቱ የጋራ መጻዳጃ ቤት እንዲጠቀሙ በማድረግ፤

9) እጅግ በጣም አነስተኛ ገቢ ያላቸውን ዜጎች በሙሉ የቤት ባለቤት ማድረግ አዳጋች በመሆኑ ለእነዚህ የህብረተሰብ ክፍሎች በልማት አጋር ድርጅቶች እገዛ ቤት የሚገነባበት ሁኔታ በማመቻቸት፤

ለ) የጋራ መኖሪያ ቤቶች (ኮንዶሚኒየም) ግንባታ ማስቀጠል (20/80)

የተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም በአዲስ አበባ ከተማ ተጀምሮ ወደ ክልሎች እንዲሰፋ ተደርጎ ከቤት አቅርቦቱ ባሻገር ሠፊ የሥራ ዕድል መፍጠር የቻለ ፕሮግራም ነው። በአዲስ አበባ ፍላጎቱ በስፋት የታየ በመሆኑም የቤቶቹ ግንባታ በስፋት እየቀጠለ ይገኛል። በክልል ዋና ከተሞችም ቢሆን በአሁኑ ጊዜ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ፍላጎት እየታየ ያለበት ሁኔታ አለ። ስለሆነም በዚህ ፕሮግራም በአዲስ አበባ እየተካሄደ ያለው የቤቶች ግንባታ የሚቀጥል ሲሆን በክልሎች የቤት ፈላጊዎችን መጠን መሠረት ባደረገ ሁኔታ ግንባታው እንዲቀጥል የሚደረግ ይሆናል። በዚህ ረገድ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ ከፍላጎቱ ጋር ለማጣጣም የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

በመንግስት አስተባባሪነት በተጠናቀቀው የልማት ምዕራፍ የተጀመረውን የጋራ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ እንዲቀጥል በማድረግ በተነጻጻሪ የተሻለ እና መካከለኛ ቋሚ ገቢ ያላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች የቤት ባለቤት እንዲሆኑ ለማስቻል ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) መንግሥት በተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም አማካይነት የሚያከናውነው የቤት ግንባታ እንቅስቃሴ ወጪ-ቆጣቢ የመሬት አጠቃቀምና የግንባታ አሠራርን በማረጋገጥና ለዜጎች ሰፊና አስተማማኝ የገቢ ማስገኛ የሥራ እድል በመፍጠር አብዛኛውን የከተማ ነዋሪ ቤቶቹን መግዛት በሚችልበት ደረጃ መድረሱ እንዲረጋገጥ ይደረጋል።
- 2) የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ከከተማ ነዋሪዎች የቤት ፍላጎት ጋር በማጣጣም ግንባታው ይካሄዳል። የፋይናንስ ምንጩ ከቁጠባ ጋር በማስተሳሰር እንዲተካ እስኪደረግ ድረስ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ጋር በሚደረግ ስምምነት የአዲስ አበባ አስተዳደር እና የክልል መንግስታት ከሚያዘጋጁት የቦንድ ሽያጭ እንዲገኝ ይደረጋል።
- 3) ኅብረተሰቡ የቁጠባ ባህሉን እንዲያዳብርና የተለያዩ የማኅበረሰብ ተቋማት፣ አሠሪዎችና የቁጠባ የኅብረት ሥራ ማኅበራት አባላቶቻቸው ገንዘብ በመቆጠብ የተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም ተጠቃሚ እንዲሆኑ ይደረጋል።
- 4) በተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም አማካይነት በመንግሥት የሚገነቡት ወጪና መሬት ቆጣቢ ቤቶች በሙሉ በሽያጭ ለነዋሪዎች ይተላለፋሉ። የተለያዩ የኅብረተሰብ ክፍሎች በአጠቃላይ የከተማ ነዋሪዎች በመንግሥት በሚከናወነው የተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም አማካይነት የተገነቡ ቤቶችን ለተጠቃሚዎች የማስተላለፍ ሂደት ፍትሃዊ መሆኑን ለማረጋገጥ ወቅታዊ ግምገማ በተወካዮቻቸው አማካይነት ተደራጅተው እንዲያደርጉ ሁኔታዎች ይመቻቻሉ።

- 5) መንግሥት ሴቶች በተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም ተጠቃሚ መሆናቸውን ለማረጋገጥ ከሚገነቡ ቤቶች ቢያንስ ግማሹ ድርሻ ሴቶች (ማለትም በእማወራዎች የሚተዳደሩ ቤተሰቦች፣ ያገቡና ምዝገባው በሚስት ስም እንዲሆን የመረጡ ቤተሰቦች እና ዕድሜያቸው ከ18 ዓመት በላይ የሆኑና ያላገቡ ሴቶች) መሆናቸውን ያረጋግጣል። በተመሳሳይ የመንግስት ስራ-ተኞችም የራሳቸው ድርሻ እንዲኖራቸው ይደረጋል። እጣ በሚወጣበት ወቅት 30 በመቶ በቅድሚያ ለሴቶች ብቻ እንዲወጣ ይደረጋል። 20 ከመቶው ደግሞ ለመንግስት ሠራተኞች በቅድሚያ ዕጣ እንዲወጣላቸው ይደረጋል። ቤቶቹ ለነዋሪዎች በሚተላለፉበት ጊዜም ይህ ተግባራዊ መሆኑን ለማረጋገጥ በሴቶች ጉዳይ እና በመንግስት ሠራተኞች ዙሪያ የሚሰሩ ተቋማትና ማህበራት ተወካዮች በሂደቱ በቀጥታ ተሳታፊዎች እንዲሆኑ ይደረጋል።
- 6) ለሚገነቡ ቤቶችና ተያያዥነት ላላቸው ስራዎች የሚውል ከሊዝ ክፍያ ነፃ መሬትና መሠረተ ልማት ተሟልቶ እንዲቀርብ ይደረጋል።
- 7) ከሚገነቡት ቤቶች ተጠቃሚ የሚሆኑ ከመልሶ ልማት አካባቢ የተነሱ ዜጎች ቀደም ሲል የነበራቸው ማህበራዊ ትስስር ለማስቀጠል ይቻል ዘንድ በተቻለ መጠን ከነበሩበት አካባቢ ባልራቀ እና አንድ ላይ ሊሰፍሩ በሚችሉበት ሁኔታ እንዲደለደሉ ይደረጋል።
- 8) በጋራ መኖሪያዎች አካባቢ የጋራ አገልግሎት ሰጪ ተቋማት (ት/ቤት፣ የጤና ተቋም፣ የልጆች መጫወቻ)፣ የደረቅ ቆሻሻ ጊዜያዊ ማቆያ፣ የመኪና ማቆሚያ፣ የአረንጓዴ ቦታዎች እና ሌሎች ለኑሮ መሠረታዊ የሆኑ አገልግሎቶች እንዲሟሉ ይደረጋል።
- 9) መንግስት በተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራሙ አማካይነት በዘርፉ የሚንቀሳቀሰውን የግሉን ሴክተርና የባለሙያዎችን አቅም ገንብቶ የሙያ ማረጋገጫ እንዲያገኙ በማድረግ የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪውን በማሳደግ ሴክተሩ በአጠቃላይ ለሀገር ልማት ሚና እንዲኖረው ያደርጋል።
- 10) ነዋሪዎች በጋራ ሕንፃዎች አብሮ የመኖር ባሕል እንዲያዳብሩ፣ የጋራ መኖሪያቸውን በጥንቃቄ እንዲይዙና የመኖሪያ አካባቢያቸውን እንዲያለሙ መንግሥት የጋራ ሕንፃ አጠቃቀም ደንብ ያወጣል፤ ተግባራዊነቱንም በተዋረድ በሚመለከታቸው ምክር ቤቶች በተቋቋሙ የከተማ ቦታና ቤት ልማት ኮሚቴዎች አማካይነት ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) ለጋራ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ የሚያስፈልገው ፋይናንስ ከቁጠባው ውጭ ያለው የሚመለከታቸው የክልል መንግስታትና የከተማ አስተዳደሮች ከሚያዘጋጁት የቦንድ ሽያጭ እንዲገኝ በማድረግ፤
- 2) ለሚገነቡ ቤቶችና ተያያዥነት ላላቸው ስራዎች የሚውል ከሊዝ ክፍያ ነፃ መሬትና መሠረተ ልማት አሟልቶ በማቅረብ፤
- 3) ከሀገር ውስጥና ከውጭ ሃገር የሚገዙ የግንባታ ግብዓቶችን በከፍተኛ መጠን በጅምላ በመግዛት ውጤታማና ወጪ ቆጣቢ እንዲሆን በማድረግና ዘመናዊ የሎጂስቲክስ ሥርዓት በመዘርጋት፤

- 4) የፈጻሚዎችንና የአስፈጻሚዎችን ቅልጥፍና እና ውጤትን ለማምጣት የሚያስችል የማስፈጸምና የመፈጸም አቅም እንዲጎለብት በማድረግ፤
- 5) የመሀረተ ልማት አቅራቢ ተቋማት የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች በሚገነቡባቸው ከተሞችና ሳይቶች የጋራ የልማት ዕቅድ እንዲኖራቸው በማድረግ፤
- 6) የሚገነቡ ቤቶች ባለ 1 እና ባለ 2 መኝታ ቤት ሆነው ለተጠቃሚዎች ፍትሐዊና ግልጽነት ያለው የቤት ማስተላለፍና ማስተዳደር የሚያስችል የአሰራር ስርዓት በመዘርጋት፤
- 7) የመንግስትና የሚመለከታቸው አካላት የኘርግራም አስፈጻሚዎች፣ ባለድርሻ አካላት፣ ባለቤቶችና ተባባሪ አካላት የትብብርና የቅንጅት ስርዓትና አደረጃጀቶች እንዲፈጠሩ በማድረግ፤
- 8) የተሟላ እና ተናባቢ የመረጃ ሥርዓት በመዘርጋትና የቁጠባ የመኖሪያ ቤት ልማት ኘርግራም ለህዝቡ እንዲተዋወቅ በማድረግ፤
- 9) የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ኘርግራምን አፈጻጸም ለመከታተል የሚያስችል የክትትልና የግምገማ ሥርዓት በመዘርጋት ውጤታማነቱን በማረጋገጥ፤
- 10) በቤት ልማት ኘርግራም ዙሪያ በወጡ የኮንዶሚኒየም ሕጎች፣ የቤቶች ማስተላለፊያ ሥርዓቶችና መመሪያዎች እንዲሁም በረጅም ጊዜ ብድር ዙሪያ ለህብረተሰቡ በማሳወቅ፤
- 11) ከኘርግራሙ ተጠቃሚ የሚሆነውን የህብረተሰብ ክፍል በመደበኛ ጊዜ የሚገመገምበት ሥርዓት በከተሞች በመዘርጋት፣ እንዲሁም የተመዘገቡት ዜጎች እና የዕድሉ ተጠቃሚዎች ዝርዝር በድህረ ገጽ በመልቀቅ የአሰራሩን ግልጽነት በማረጋገጥ፤
- 12) በየአርከኑ ካሉት የቤት ልማት ኘርግራም አስፈጻሚ አካላት ጋር በሚቀመጥ የግንኙነት ጊዜ የኘርግራሙን አፈጻጸም በመገምገም፤
- 13) የጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት እንዲሁም የቴክኒክና ሙያ ተቋማት በቤት ልማት ኘርግራሙ በስፋት እንዲሳተፉ በማድረግ፤
- 14) በከተማው መዋቅርና በየመ/ቤቱ በሚካሄደው አዲስ ምዝገባ ወቅት ነባር ተመዝጋቢዎች ቅድሚያ ተጠቃሚዎች ማድረግ እና ምጣኔው ወደፊት በሃደት የሚሻሻል ሆኖ አዲስ ተመዝጋቢዎች የሚመርጡትን የቤት አይነት ግምት 20 በመቶ እስከ 5 ዓመት በተከታታይ እንዲቆጥቡ በማድረግ፤
- 15) ለጋራ መኖሪያ ቤቶች ተጠቃሚነት ተመዝግበው እየተጠባበቁ ያሉትን እንደገና ምዝገባ ማካሄድና ቤት ፈላጊነታቸውን ለማረጋገጥ የተመዘገቡበትን ቤት አይነት ግምት የቁጠባ ሂሳብ በመክፈት ቢያንስ በየወሩ መቆጠብ ያለበትን መጠን በምዝገባ ወቅት በውል እንዲያረጋግጡና የወሩ ቅድሚያ ቁጠባም እንዲጀምሩ በማድረግ፤

ሐ) ቁጠባን የሚያበረታታ የመኖሪያ ቤት ግንባታ (40/60) ማካሄድ

የ40/60 የመኖሪያ ቤቶች ልማት የሃገሪቱ ቀጣይ ኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ ልማት የሚያስፈልግ የኢንቨስትመንት ፋይናንስ ከማመንጨቱ ሂደት ጋር በሚያዋህድ የቁጠባ ስርዓት የከተሞችን ገጽታና

ተወዳዳሪነት በመገንባት ረገድ የበኩሉን ድርሻ ለመወጣት ከሚያስችለው የተጎዱ የከተሞቻችን መሐል አካባቢዎች መልሶ ከማደስ ፕሮግራም ጋር በጥብቅ ትስስር እንዲሰራ ተደርጎ የተቀረጸ በዓይነቱ አዲስ የሆነ ፕሮግራም ነው። በመሆኑም በዋነኝነት የተሻለ ቋሚ ገቢ ያላቸው ዜጎችን ፍላጎትና የቁጠባ አቅም መሠረት በማድረግ የቤት ባለቤት እንዲሆኑ ከማድረግ አኳያ መንግሥት ከዚህ በታች የቀረቡትን የፖሊሲ አቅጣጫዎች ይከተላል።

i) ዓላማ

በዋነኝነት የላይኛው መካከለኛ ቋሚ ገቢ ያላቸው ዜጎችን ፍላጎትና የቁጠባ አቅም መሠረት ተደርጎ በሚሰጥ የባንክ ብድር ላይ የተመሠረተ የመኖሪያ ቤቶች ልማት ከሃገሪቱ የልማት ፍላጎት ጋር በተዋሐደ አግባብ በማስፋፋት የቤት እጥረትን ደረጃ በደረጃ ለመቅረፍ ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) ከከተሞች የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪና አገልግሎት ዘርፎች መስፋፋትና ማደግ ጋር እየሰፋ የሚካሄደውን የመኖሪያ ቤት ፍላጎት በዜጎች ቁጠባ፣ በግል ምርጫና ተሳትፎ ላይ ተመስርቶ በሚዘጋጅ የባንክ ብድር ስርዓት (40% ከቤት ፈላጊዎችና ቀሪው 60% ከባንክ የሚመቻች) የታዘበ የመኖሪያ ቤቶች ልማት እንዲስፋፋ ይደረጋል፤
- 2) የሚገነቡት ቤቶች በዋነኛነት ባለ 2 እና 3 መኝታ ቤቶች ሆነው የሠራተኛ መኝታ ክፍል ኖሯቸው ለተሽከርካሪ ማቆሚያ አገልግሎት የሚውሉ ከምድር ቤት በታች ያሉ ወለሎችን ጨምሮ እስከ 15 ወለል የሚደርሱ ሆነው ይገነባሉ።
- 3) በቁጠባ ቤት ኘሮግራም የሚሳተፉ ተጠቃሚዎች በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ አማካይነት እንዲመዘገቡና የሚመርጡትን ቤት ግምት 40 በመቶ እስከ 5 ዓመት እንዲቆጥቡ፣ ከፈለጉ በአንድ ጊዜ 40 በመቶ ወይም ሙሉ ዋጋውን መክፈል እንዲችሉ ይደረጋል፤ ቀድመው የቆጠቡ ቅድሚያ ተጠቃሚ የሚሆኑበት አሠራር ይዘረጋል። ይህም ለአድልዎ እና ለሙስና በር የማይከፍት እንዳይሆን የምዝገባ ሥርዓቱ ይህንኑ ታሳቢ በሚያደረግ ቴክኖሎጂ የታዘበ መሆኑ በሚዘጋጁ የኘሮግራም ሰነድና መመሪያ ይረጋገጣል፤ የ40/60 ቁጠባ ምጣኔውም ከነባራዊ ሁኔታ ጋር እየታየ ወደፊት በሂደት የሚሻሻል ይሆናል።
- 4) በውል ለቤት ልማት በሚደረግ ቁጠባ ላይ የሚሰጠው ወለድና በቁጠባው ላይ ተመስርቶ ለሚሰጥ የባንክ ብድር የሚከፈለው የወለድ ምጣኔ የቤት ልማትን በተለይ ደግሞ ቁጠባን በአጠቃላይ የሚያበረታታና የሃገራዊ የኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ ልማት ደረጃ በደረጃ ከውስጥ በሚመነጭ የኢንቨስትመንት ፋይናንስ እየተማመነ እንዲሄድ ይደረጋል፤
- 5) የእነዚህ የቁጠባ ቤቶች ልማት የከተሞች የተጎዱ አካባቢዎች መልሶ ማደስና ገጽታ ግንባታ ጋር ተዋህዶ የሚፈጸም ሲሆን መሬትን በቁጠባ መጠቀምን ለማረጋገጥና የተሻለ የህዝብ

ጥግግት እንዲኖር ለማድረግ ከጎንዮሽ ይልቅ የወደላይ ዕድገትን በሚያበረታታ አግባብ እንዲስፋፋ ይደረጋል፤

- 6) ከተሞች ከመሬት ሊዝ ሽያጭ ለማግኘት የሚጠብቁትን ገቢ በማያሳጣና በቁጠባና ተዛማጅ የብድር ስርዓት ቤት የሚገነባላቸው ዜጎች ላይ ጫና ሳያስከትል ይልቁንም በተሻሻለው ወይም በአዳዲስ የመኖሪያ አካባቢዎች አገልግሎቶችን የማሟላት ዕድል በሚያሰፋና አፈጻጸሙን ቀላል በሚያደርግ አግባብ ለቁጠባ ቤቶች የሚውል የለማ መሬት አቅርቦት ከቅድሚያ ክፍያ ነፃ ሆኖ ዋጋው የሚገነቡትን ህንፃዎች ታችኛው ወለሎች ለንግድና ሌሎች ኢኮኖሚያዊ አገልግሎቶች በማዋል የማዘጋጃ ቤቶቹ ገቢ እንዲካካስ ይደረጋል፤
- 7) ቤቶቹ በሚገነቡበት አካባቢ የሚገኙ ነባር መሠረተ ልማቶች ማስነሻ ወጪዎች በመንግስትና በከተማው መሠረተ ልማት ተቋማት የሚሸፈን ሲሆን እስከ መዳረሻ ያለው የመሠረተ ልማት ወጪ በመንግስት የሚሸፈን ይሆናል፤
- 8) የቤቶቹን ዋጋ ለመቀነስ እንዲቻል ለግንባታው የሚቀርቡ ግብአቶች የተጨማሪ እሴት ታክስን ጨምሮ ከማንኛውም ቀረጥና ታክስ ነፃ ሲሆኑ ቤቶቹም ከታክስ ነፃ ይሆናሉ።
- 9) የቁጠባ ቤቶች ልማቱ ለአገር ውስጥ ግብዓት ቅድሚያ የሰጠ፤ ወጪ ቆጣቢና ለተሻሻለ የግንባታ ዘዴና ቴክኖሎጂ ሽግግርና ዕድገት የሚያግዝ እንዲሆን ይደረጋል፤
- 10) ከሚገነቡበት ቤቶች የመንግሥት ሠራተኞች የራሳቸው ድርሻ እንዲኖራቸው የሚደረግ ሲሆን ዕጣ በሚወጣበት ጊዜ 20 ከመቶው በቅድሚያ ለመንግሥት ሠራተኞች ብቻ እንዲሆን ይደረጋል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) የሃገሪቱ የፋይናንስና የባንክ ስርዓት ቀልጣፋና ተደራሽ ለማድረግ የሚያስችሉ የለውጥ ፕሮግራሞችን በመንደፍና በመተግበር፤
- 2) ለቁጠባ ቤቶች ልማት የሚውለው መሬት ለሚገነቡ ህንፃዎች የታችኛው ወለሎች ለአካባቢው የአገልግሎት መሟላት አስፈላጊ ከመሆን አልፎ የመሬትን ጥሬ ዋጋ የሚያስገኘው ገቢ የመመለስ አቅም እንደሚኖራቸው የተሟላ ግንዛቤ በመፍጠር በቅድሚያ ለምተው ለፕሮግራሙ እንዲቀርቡ በማድረግ፤
- 3) ከሀገር ውስጥና ከውጭ ሀገር የሚገዙ ዋና ዋና የግንባታ ግብዓቶች የጥቅልና የኢኮኖሚያዊ ግዢዎች እንዲፈፀሙ ሥርዓት በመፈጠር፤
- 4) የፈጻሚዎችንና የአስፈጻሚዎችን ቅልጥፍና እና ውጤታማነት ለማሻሻል የማስፈጸምና የመፈጸም አቅም እንዲጎለብት በማድረግ፤
- 5) የመሠረተ ልማት አቅራቢ ተቋማት በልማት ዕቅድና በተግባር እንዲቀናጁ በማድረግ፤

- 6) የመንግስትና የሚመለከታቸው አካላት የኘሮግራም አስፈጻሚዎች፣ ባለድርሻ አካላት፣ ባለቤቶችና ተባባሪ አካላት የትብብርና የቅንጅት ስርዓትና አደረጃጀቶች እንዲፈጠሩ በማድረግ፣
- 7) የተሟላ የመረጃ ሥርዓት በመዘርጋትና የቁጠባ የመኖሪያ ቤት ልማት ኘሮግራም ለህዝቡ እንዲተዋወቅ በማድረግ፣
- 8) ቀላል፣ ቀልጣፋና ተደራሽ የቁጠባና ብድር ስርዓት በመዘርጋት፣
- 9) ለውጤት የሚያተጋ እና ለ24 አፈጻጸም የሚያመች የፕሮግራምና ፕሮጀክት ማስፈጸሚያ አደረጃጀትና ሥርዓት በመዘርጋት፣
- 10) ለቁጠባ ቤት ኘሮግራም ቀድመው የቆጠቡት ቅድሚያ ተጠቃሚ የሚሆኑበትን አሰራር በመዘርጋት፣
- 11) የቁጠባ ቤት ኘሮግራም የሚያስፈጽሙ ኢንተርኘራይዞች ከባንክ ጋር እንዲሁም የቤት ተጠቃሚዎች ከባንክ ጋር ውል የሚገቡበት እና ስምምነት በሚደረስበት ወጪ፣ ጊዜ እና መጠን መሠረት የሚፈጸምበትን ስርዓት በመዘርጋት፣
- 12) የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ፣ ኘሮጀክት አስፈጻሚ ኢንተርኘራይዘ እና የቤት ተጠቃሚዎች በሚፈጽሙት ውል መሠረት አሳማኝ የሆኑ የዋጋ ለውጦች ሲከሰቱ የዋጋ ማካካሻ ስርዓት እንዲዘረጋ በማድረግ፣
- 13) የቁጠባ ቤት ኘሮግራም የሚያስፈጽመው ኢንተርኘራይዘ ኘሮጀክቱን የሚያስተዳድርበት ከሚገነቡት ቤቶች ግምት ውስጥ 3 በመቶ ለአስተዳደራዊ ወጪ እንዲመደብ በማድረግ፣
- 14) የተጠቃሚዎች መስፈርት በተመለከተ የከተማ አስተዳደሮችና የክልል መንግስታት ግልጽነትና ተጠያቂነት የሚያረጋግጥ መመሪያ እንዲያወጡ በማድረግ፣
- 15) የባለሚናዎች ኃላፊነት በግልጽ የሚያሳይ የመግባቢያ ስምምነት በከተማ ልማትና በኮንስትራክሽን ሚኒስቴርና በኢትዮጵያ ብሔራዊ ባንክ አስተባባሪነት እንዲፈረም በማድረግ፣

መ) ለልዩ አገልግሎት የሚውሉ ቤቶች ግንባታ መደገፍ

መንግስት በ5ቱ ዓመት የዕድገትና የትራንስፎርሜሽን ዕቅድ እንዲገነቡ ለታቀዱት እና ወደፊትም ለሚታቀዱ የኢንዱስትሪ መንደሮችና ፋብሪካዎች ለሚሰሩ ሠራተኞች እና ለዩኒቨርሲቲ መምህራን መኖሪያ የሚሆኑ ቤቶችን ለመገንባት በሚያደርገው ጥረት የሚመለከታቸው የፕሮጀክቱ ባለቤት የሆኑ ተቋማት ወጪ ቆጣቢ በሆነ መንገድ እንዲካሄድ ተገቢው ድጋፍ የሚሰጥ ይሆናል። ይህም የመኖሪያ ቤቶችን አቅርቦት በማሳደግ ለቤት ልማቱ ከፍተኛ አስተዋጽኦ ያደርጋል ተብሎ ይታመናል። በዚህ ረገድ በመንግስት ፕሮጀክቶች ውስጥ የሚገነቡት ቤቶች ወጪ ቆጣቢ ቴክኖሎጂን በመጠቀም የተገነቡ እና በመርሃ-ግብሩ መሠረት የሚጠናቀቁ መሆኑ ይረጋገጣል።

1.2. በግሉ ሴክተር የሚከናወን የቤት ልማት

መንግሥት በከተሞች ከሚያደርገው የቤት ግንባታ አቅራቢነት እንቅስቃሴው ቀስ በቀስ ስለሚወጣ አስተማማኝ የቤት አቅርቦት በከተሞች እንዲኖር የግሉ ሴክተር የሚያበረክተው አስተዋጽኦ ማደግ

ይገባል። ሆኖም የግሉ ሴክተር በቤት አቅርቦት ገረድ እስከአሁን ያበረከተው አስተዋጽኦ አነስተኛ ነው። በመሆኑም የግሉን ሴክተር በቤት ልማት ረገድ የሚያደርገውን እንቅስቃሴ ለማሳደግ ይህንኑ ታሳቢ ያደረገ የለም መሬት በስፋት በማዘጋጀትና በማቅረብ የቤት አቅርቦቱን ማሳደግ ይገባል። በዚህ ረገድ በባለሀብቶችና በግለሰቦች የቤት አቅርቦት በሚከተለው መልክ የሚፈጸም ይሆናል።

ሀ) በባለሀብቶች (ሪል ስቴት) የቤት አቅርቦት

በሪል ስቴት አልሚዎች የሚቀርቡ ቤቶች የአብዛኛውን ከተማ ነዋሪ የቤት ፍላጎት የሚመልስ ሆኖ ካለመገኘቱም በላይ በሴክተሩ በተስተዋሉ ዋና ዋና ችግሮች ምክንያት በባለሀብቶች አማካኝነት የቤት ችግርን ለመፍታት የተደረገው ማበረታቻ የታለመለትን ግብና ዓላማ ያሳካ አይደለም። ስለዚህ በባለሀብቶች የሚደረገውን የቤት አቅርቦት እንቅስቃሴ በአግባቡ ለመምራትና የዜጎችን መብት በማስጠበቅ ለሁሉም ገበያ የሚመጥኑና ደረጃቸውን የጠበቁ ቤቶችን በተመጣጣኝ ዋጋ ማቅረብ የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

ባለሀብቶች የመንግስትን የቤት ልማት አቅጣጫ በመከተል በቤት ልማቱ በስፋት ተሳታፊ እንዲሆኑ በማድረግ የመኖሪያ ቤት በሽያጭም ይሁን ለኪራይ የሚያቀርቡበት ምቹ ሁኔታ ለመፍጠር ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) የግል ባለሀብቶች በቤት ግንባታ ያላቸውን ድርሻ ለማሳደግና በልማቱ ህግን ተከትለው እንዲሰሩ ለማድረግ የሪል ስቴት ልማትና ግብይት የሕግ ማዕቀፍ ተዘጋጅቶ ተግባራዊ ይደረጋል። ሕጉም በዋናነት ቤት ገንብተው በሚሸጡ ባለሀብቶችና በሚገዙ ተጠቃሚዎች መካከል ስለሚኖር የኮንትራት አሰራር እና ለቤት ግንባታ የሚውል መሬት የይዘታ ማረጋገጫ ሳይኖራቸው ደንበኞቻቸውን የቅድሚያ ክፍያ እንዲከፍሉ የሚጠይቁ ሪል ስቴቶች በመቆጣጠር ዜጎችን ለመታደግ የሚያስችል ይሆናል።
- 2) መንግሥት ልማታዊ ባለሀብቶች በስፋት በሪል ስቴት እንቅስቃሴውና በቤት ግንባታ ተሳታፊ እንዲሆኑ ሁኔታዎችን ለማመቻቸት በከተሞች ያለውን የምዝገባ፣ የግንባታ ፈቃድ አሰጣጥና የለማ መሬት አቅርቦት እንዲሁም የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ አሰጣጥ ቀልጣፋና ተጠያቂነት የሰፈነባቸው አሰራሮች እንዲኖሯቸው ያደርጋል።
- 3) መሠረተ ልማቶች ባልተሟሉባቸው አካባቢዎች የሪል ስቴት አልሚዎች ወጪውን ትርጉም ባለው ደረጃ እንዲጋሩ የሚደረግ ይሆናል ወይም የሪል ስቴት አልሚዎች የመሠረተ ልማት አቅርቦት ወጪውን ከሊዝ ዋጋው እንዲታሰብላቸው የሚደረግበት ሥርዓት ይዘረጋል።
- 4) ከ1ሺ ያላነሱ ቤቶችን የሚገነቡ ባለሀብቶችን ለማበረታታት የለማ መሬት በማዘጋጀት በስፋት እንዲቀርብ ይደረጋል።

- 5) የግል ባለሀብቶች የመኖሪያ ቤት ገንብተው ለኪራይ የሚያቀርቡበት ሥርዓትና የሕግ ማዕቀፍ ተዘጋጅቶ ተግባራዊ ይደረጋል። ለዚህም ምቹ ሁኔታ ለመፍጠር መንግስት ተገቢውን ጥረት ያደርጋል።
- 6) የሪል ስቴት አልሚዎች የፋይናንስ ምንጭ በመንግሥት ባንኮች ብድር ላይ የሚመሰረት አይሆንም።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) የሪል ስቴት ልማትና ግብይት እንዲሁም የአከራይና ተከራይ መብትና ግዴታ የሚደነግግ ሕግ በማዘጋጀት፤
- 2) በግሉ ዘርፍ የሚካሄደውን የቤት ልማት የሚከታተል፤ የሚቆጣጠር እና የሚደግፍ አደረጃጀት በመፍጠር፤
- 3) በግሉ ዘርፍ (በሪል ስቴት) የሚካሄደውን የቤት ልማት በዘመናዊ ቴክኖሎጂ የታገዘ የምዝገባ ሥርዓት እንዲኖር በማድረግ፤
- 4) የከተማ አስተዳደሮች መሠረተ ልማት የተሟላለት መሬት በስፋት እንዲያቀርቡ በማድረግ እና መሠረተ ልማት ባልተሟሉባቸው አካባቢዎች የክፍያ ሥርዓቱ ተዘርግቶ በሪል ስቴቱ እንዲሟሉ በማድረግ፤
- 5) የምዝገባ፣ የግንባታ ፈቃድ አሰጣጥና የመሬት አቅርቦት ቀልጣፋና ተጠያቂነት ያለበት እንዲሆን በማድረግ፤
- 6) ጊዜና ወጪ የሚቆጥቡና ጥራት ያለው ቤት መገንባት የሚያስችሉ ቴክኖሎጂዎችን እንዲጠቀሙ ማበረታታት፤

ለ) በግለሰቦች የቤት አቅርቦት

ምንም እንኳን በተለያዩ ወቅቶች እንቅስቃሴው የመዳከምና የማንስራራት ባህሪ የነበረው ቢሆንም በሃገራችን ከተሞች በመኖሪያ ቤቶች ግንባታ የግለሰቦች ተሳትፎ ከፍተኛ ነው። በተለይ ከ1983 ዓ.ም ወዲህ መንግሥት በከተማ ልማት ረገድ እየተከተለ ባለው ፖሊሲ የተፈጠረውን የተመቻቸ ሁኔታ ተጠቅመው ግለሰቦች የቤት ልማት ግንባታ በማካሄድ ላይ ይገኛሉ። ሆኖም ግን የተገነቡት ቤቶች ቁጥር በከተሞች ካለው የተከማቸ የቤት እጥረት ጋር ሲነጻጸር አነስተኛ ነው። በመሆኑም ግለሰቦች በቤት ግንባታ ረገድ የሚያደርጉትን አስተዋጽኦ ማሳደግ ያስፈልጋል። ስለዚህ በግለሰቦች የሚደረገውን የቤት ግንባታ (ለራስ መኖሪያም ሆነ ለኪራይ) ለማበረታታት የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

ግለሰቦች የመንግስትን የቤት ልማት አቅጣጫ በመከተል በልማቱ ተሳታፊ እንዲሆኑ ለማድረግ ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) ማንኛውም በግል ቤት መሥራት የሚፈልግ ዜጋ የመሬት/ቦታ አቅርቦት በየከተሞቹ በሚወጣው የሊዝ ጨረታ መሠረት ግልጽኝነትና ተጠያቂነት ባለው መንገድ ይስተናገዳል።
- 2) በመካከለኛና አነስተኛ ገቢ ለሚተዳደሩ የኅብረተሰብ አካላት የኪራይ አገልግሎት ለመስጠት መሬት በጨረታ ገዝተው ቤቶችን ገንብተው ወይም በይዘታቸው ላይ የሚገኙ ቤቶችን በፕላን በተፈቀደላቸው መሠረት በተመጣጣኝ ዋጋ ለኪራይ የሚያቀርቡ አነስተኛ አከራዮችን መንግስት ያበረታታል።
- 3) ለዚህ አገልግሎት የሚውል መሬት በስፋት እንዲቀርብ በማድረግ ዋጋው ተመጣጣኝ እንዲሆን ይደረጋል። በጨረታ የተገዛው መሬትና የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ አሰጣጥ ቀልጣፋና ተጠያቂነት የሰፈነበት እንዲሆን ይደረጋል።
- 4) በግለሰቦች ለኪራይ የሚቀርቡ ቤቶች ለመኖሪያነት አነስተኛውን አስፈላጊ የሆኑ አገልግሎቶችን ያሟሉ/ያላቸው መሆኑ ይረጋገጣል።
- 5) በአከራይ እና ተከራይ መካከል ስለሚኖር የመብትና ግዴታ ግንኙነት ህግ ተዘጋጅቶ እንዲተገበር ይደረጋል።
- 6) ሁለት ወይንም ከዚያ በላይ ኩታ ገጠም ይዘታ ያላቸው የቤት ባለቤቶች ቤታቸውን በጋራ ወደ ከፍተኛ ህንፃ መቀየርና መልሶ ማልማት የሚቻልበት አግባብ ይመቻቻል፤ ይበረታታልም።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) የግለሰብ ቤት በኪራይ አቅራቢዎች ያለባቸውን የሕግና የአሰራር ክፍተቶችን በማሟላት፤
- 2) የምዝገባ፣ ፈቃድ አሰጣጥና የመሬት አቅርቦት በስፋት፣ ቀልጣፋና ተጠያቂነት ያለበት እንዲሆን በማድረግ፤

1.3. በመኖሪያ ቤት ሥራ ማጎበራት የቤት ግንባታ ማካሄድ

የመኖሪያ ቤት ሥራ ማህበራት አባሎቻቸው የቤት ባለቤት እንዲሆኑ ከማድረግ አንጻር ድርሻ የነበራቸው ቢሆንም በዋናነት በራሳቸው ውስጣዊ ችግሮች ምክንያት ለማጎበራቱ የሚደረገው ድጋፍ በመቋረጡ ማጎበራቱ ተዳክመው ይገኛሉ። ነገር ግን የቤት ህብረት ሥራ ማጎበራት ውስጣዊ ችግሮቻቸው ቢፈቱና በአግባቡ ቢደራጁ ለቤት ልማቱ ከፍተኛ አስተዋጽኦ ማድረግ እንደሚችሉ ይታመናል። በመሆኑም የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማጎበራት በነባር እና በአዲስ የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማጎበራት የሚደራጁ ይሆናል። አዲስ የሚደራጁት የመኖሪያ ቤት ሥራ ማጎበራት በሦስት መልክ የሚደራጁ ሲሆን አንደኛው በመ/ቤቶች፣ ሁለተኛው በመኖሪያ አካባቢ እና ሦስተኛው በውጭ አገር የሚኖሩ ኢትዮጵያውያን በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር በኩል ሕጋዊ መረጃቸው እንዲሟላ በማድረግ በመኖሪያ ቤት ሥራ ማጎበራት የሚደራጁ ይሆናሉ። በሦስቱም መልክ የሚደራጁ አባላት የሚፈልጉትን የቤት ዓይነት ከአቅማቸው ጋር

በቅድሚያ እንዲቆጥቡ ተደርጎ የቤቶቹ ግንባታ በቤቶች ልማት ኢንተርንራይዝ ወይም በመረጡት የኮንስትራክሽን ሥራ ተቋራጭ ለማስገንባት ከከተማ አስተዳደር ጋር ውል በመፈጸም የሚከናወን ይሆናል። ነባር የመኖሪያ ቤት የሕብረት ሥራ ማጎበራትን በተመለከተ ከማጎበራቱ ጋር በተያያዘ በፊት የነበሩ ችግሮች ተቀርፈው ማጎበራቱ በአዲስ መልክ ቀደም ሲል የነበራቸው አደረጃጀት ሳይቀየር ተደራጅተውና የአባላቶቻቸውን አቅም በማቀናጀት ያለውን ውስን ሃብት በአግባቡ በመጠቀም ቅድሚያ ተሰጥቷቸው ለቤት እጥረት መቀረፍ የበኩላቸውን አስተዋጽኦ ማድረግ እንዲችሉ ሁኔታዎች ይመቻቻሉ።

i) ዓላማ

የመኖሪያ ቤት ሥራ ማጎበራት የመንግስትን የቤት ልማት አቅጣጫ በመከተል በልማቱ እንዲሳተፉ በማድረግ ለኢኮኖሚያዊ እና ማጎበራዊ ልማት የሚያበረክቱትን አስተዋጽኦ ለማሳደግ ነው።

ii) ፖሊሲ

ውስን የሆነውን የመንግስትና የሕዝብ ሃብትን ሥልትና አዋጪነት ባለው መንገድ ለመጠቀም እነዚህ ማጎበራት ወሳኝ ሚና እንዲጫወቱ መንግሥት የተለያዩ እገዛዎችን ያደርጋል። በዚህ ረገድ፦

- 1) መሬትና ወጪ ቆጣቢ የጋራ ሕንፃ ለመገንባት ለተዘጋጁ የቤት ልማት የጎበኛ ሥራ ማጎበራት መንግሥት መሬት ከሊዝ ነፃ በምደባ ሥርዓት ቅድሚያ በመስጠት ያቀርባል።
- 2) መሬትና ወጪ ቆጣቢ የጋራ መኖሪያ ህንፃ ለመገንባት ለተዘጋጁ የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማጎበራት መንግሥት የህንፃ ዲዛይን አማራጮችን ያቀርባል፤ ማህበራትም ከፈለጉ የራሳቸውን የግንባታ ዲዛይን አሰርተው ማቅረብና ማስጸደቅ ይችላሉ።
- 3) የመኖሪያ ቤት ሥራ ጎበራት የፋይናንስ ምንጭ ሙሉ በሙሉ ከአባላት የሚሰበሰብ መዋጮ ይሆናል። 50 ከመቶ ምዝገባው ሲካሄድ በቅድሚያ በእያንዳንዱ የማጎበራቱ አባላት የቁጠባ ሂሳብ እንዲሁም ቀሪው 50 ከመቶው የመሬት ዝግጅቱ ተጠናቆ ከግንባታ ፈቃድ በፊት እና ድምሩም በማጎበሩ ሂሳብ የተቀመጠ መሆኑን መረጋገጥ ይኖርበታል።
- 4) የመኖሪያ ቤት ጎበራት ሥራ ማጎበራት ለሚገነቡ ቤቶች እስከ ግንባታው መዳረሻ ድረስ የመሰረተ ልማት አቅርቦት በመንግሥት የሚቀርብ ሲሆን ከውጭ የሚገቡ የግንባታ ግብዓቶች ቤቶቹ በቤት ልማት ኢንተርንራይዝ የሚገነቡ ከሆነ ከቀረጥ ነፃ የሚቀርቡበት መንገድ ይመቻቻል።
- 5) የመኖሪያ ቤት ሥራ ማጎበራት እንደማጎበረሰብ ተቋምነት እራሳቸውን እንዲያሳድጉና በመሠረታዊ ምርቶችና አገልግሎቶች አቅርቦት በመሳተፍ ለአባላት በተመጣጣኝ ዋጋ እንዲያቀርቡ፤ በዚህም ተሳትፎአቸው የገበያ ሥርዓቱን በማረጋጋት መንግሥትን እንዲያግዙ ለማስቻልና የአባላትን ኑሮ በማሻሻል ለድህነት ቅንሳው የበኩላቸውን አስተዋጽኦ እንዲያበረክቱ መንግሥት አስፈላጊውን ቴክኒካዊና ሕጋዊ ድጋፍ ይሰጣል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) ተደራጅተው በተለያዩ ምክንያት ቦታ ያላገኙና ገንዘባቸው በባንክ ተቀምጦ በመጠባበቅ ላይ ያሉ ማኅበራት የነበረባቸውን የአደረጃጀትና ሌሎች ውስጣዊና ውጫዊ ችግሮች በማጥራት የቤት ልማት ኅሮግራሙ ቅድሚያ ተጠቃሚ የሚሆኑበት አሰራር በመፍጠር፤
- 2) አዲስ ማኅበራትን በመሥሪያ ቤቶች፣ በመኖሪያ አካባቢዎች ወዘተ በማደራጀት፣ እና በምዝገባ ቅደም ተከተላቸው መሠረት አገልግሎት የሚያገኙበት ሥርዓት በመፍጠር፤
- 3) በመኖሪያ ቤት ሥራ ማኅበራት ለተደራጁና አስፈላጊውን ክፍያ ላጠናቀቁ አባላት የሚገነቡ ቤቶች ኅሮግራሙን በሚያገኙት የግንባታ ፍቃድ መሠረት ለማስፈጸም በሚቋቋመው የቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዞች ከግንባታ ወጪው 3 በመቶ በሚታሰብ ሂሳብ ወይም በመረጡት የኮንስትራክሽን ሥራ ተቋራጮች አማካይነት እንዲገነቡ በማድረግ፤
- 4) ቀደም ሲል ሲሰራበት የነበረውን የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማኅበራት ደንብ በማሻሻል በተሟላ መልኩ ሥራ ላይ እንዲውል በማድረግ፤

1.4. በመንግሥትና የግል ባለሀብት አጋርነት የቤት ልማት

በአገራችን ተጨባጭ ሁኔታ መሬት የመንግሥት እና የሕዝብ በመሆኑ በመንግሥትና የግል ባለሀብት ሽርክና (PPP) የቤት ልማት ለማካሄድ የተሻለ ዕድል ይፈጥራል። ይህም የሆነበት ምክንያት በአንድ በኩል መሬት የመንግሥት በመሆኑ ለህዝብ ጥቅም ተፈላጊ የሆነውን መሬት መንግሥት በእጁ በማቆየት ጥቅም ላይ እንዲውል፣ በተጠቃሚዎች የተያዘ ከሆነም ለተጠቃሚዎች የንብረት ካሳ በመክፈልና በመረከብ የተሻለ ልማት እንዲሰራበት ያስችለዋል። በሌላ በኩል በሪል ስቴት ልማት የተሰማራው ባለሀብት መሬት ለመግዛት በአንዴ ብዙ ገንዘብ ወጪ እንዳያደርግና በዚህ ሂደትም የሚያድነውን ገንዘብ ለቤት ልማቱ ለማዋል እንዲችል ይረዳዋል። ከዚህም በተጨማሪ ልማቱ በአብዛኛው የሚከናወነው በመሃል የከተማ ክፍሎች ስለሚሆን ከባለሀብቱ በተጨማሪ ተነሿ የህብረተሰብ ክፍሎች ከልማቱ ተጠቃሚ የሚሆኑበትን ዕድል ይፈጥራል። ከዚህም ውጭ ልማቱ በዚህ መልክ መከናወኑ የጋራ የማስፈጸም አቅም ለማጎልበት ይረዳል።

በመሆኑም ባለሀብቱ ዕውቀትና ገንዘቡን መንግሥት መሬት በማቅረብ ሁለቱ ወገኖች በሚኖራቸው ተሳትፎ ላይ ስምምነት በመድረስ በአጋርነት የቤት ልማቱን ማካሄድ የሚችሉበት ፖሊሲና ስትራቴጂ ተቀርጿል።

i) ዓላማ

መንግሥትና የግል ባለሀብቶች በአጋርነት የቤት ልማት ማካሄድ የሚችሉበት ሥርዓት በመዘርጋት የቤት አቅርቦቱን ለማሳደግ ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) በመንግሥትና በግል ባለሀብቱ አጋርነት ለሚካሄደው የቤት ግንባታ የሚውል የለማ መሬት መንግሥት ያቀርባል፤ የግል ባለሀብቱ ለቤት ግንባታው ዕውቀቱን፣ የፈጠራ ችሎታውን፣ ቴክኖሎጂና ገንዘብ ያመቻቻል።
- 2) ባለሀብቶች ከመንግሥት ጋር በአጋርነት በሪል ስቴት እንቅስቃሴውና በቤት ግንባታ ተሳታፊ እንዲሆኑ መንግሥት የተመቻቸ ሁኔታ ይፈጥራል። በዚህ ረገድ ለአጋርነቱ አስፈላጊ የሆኑ አሠራሮችን (ህጎችን) ይቀርጻል፤ የምዝገባ፣ ግንባታ ፈቃድ አሰጣጥና የለማ መሬት አቅርቦት ቀልጣፋና ተጠያቂነት ያለበት እንዲሆኑ ይደረጋል። የፌዴራል መንግስት፣ የክልል መንግስታት እና የከተማ አስተዳደሮች ሚና በሚወጣው ሕግ አማካይነት ግልጽ ይደረጋል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) በመንግሥትና በግል ባለሀብት በአጋርነት የቤት ግንባታ ማካሄድ የሚያስችል የአሠራር ሥርዓቶች/ህጎች በማዘጋጀት፤
- 2) በአጋርነት የሚካሄደውን የቤት ግንባታ የሚደግፍና የሚከታተል ከሁለቱ አካላት የተወጣጣ አደረጃጀት በመፍጠር፤
- 3) የለማ መሬት እና መሠረተ ልማት በመንግሥት እንዲቀርብ በማድረግ፤
- 4) ዕውቀት፣ ቴክኖሎጂና ፋይናንስ በግል ባለሀብቱ እንዲቀርብ በማድረግ፤
- 5) የምዝገባ፣ የግንባታ ፈቃድ አሰጣጥና የመሬት አቅርቦት በሚፈለገው አካባቢ እና መጠን ቀልጣፋና ተጠያቂነት ያለበት እንዲሆን በማድረግ፤

1.5. በተቋማት/ኢንተርኘራይዎች ፍላጎትና ፋይናንስ የሚገነቡ ቤቶች

የተለያዩ መ/ቤቶች እና ተቋማት/ኢንተርኘራይዎች ለሠራተኞቻቸው የቤት አቅርቦት እንዲሟላላቸው በማድረግ ሠራተኞቻቸው የበለጠ ትጋት እንዲኖራቸው ማድረግ እንደ አንድ የቤት አቅርቦት አማራጭ የሚታይ ይሆናል። በየመሥሪያ ቤቱ የሚገኙ ሠራተኞች ያላቸውን ወርሃዊ ገቢ መነሻ በማድረግ አሠሪዎቻቸው ለቤት ግንባታ የሚያስፈልገውን ወጪ እንዲሸፍኑ ይደረጋል። አሠሪዎች ሠራተኞቻቸውን የሥራ ክፍልን መነሻ በማድረግ በማኅበር አደራጅተው እንዲያቀርቡ ይደረጋል። በአሠሪዎች የሚከፈለው የቤቱን ዋጋ 50 ከመቶ በምዝገባ ወቅትና 50 ከመቶ የመሬት ዝግጅቱ ተጠናቆ የግንባታ ፍቃድ ከመስጠቱ በፊት ቤቱ የሚገነባው በከተማው ወይም በክልሉ የቤቶች ልማት አማካይነት ከሆነ ወደ ቤቶች ልማት ኢንተርኘራይዝ ገቢ ከተደረገ በኋላ ግንባታው በኢንተርኘራይዙ አስተባባሪነት የሚከናወን ይሆናል። ቤቱ የሚገነባው ተቋማቶቹ በመረጡት ተቋራጭ ከሆነ ገንዘቡ በተመሳሳይ ሁኔታ መሬትን ለማስተዳደር ተገቢነት ባለው አካል ቁጥጥር በሚደረግበት ዝግ ሒሳብ እንዲቀመጥና በሚወጣው መመሪያ መሠረት እንዲስተናገድ ይደረጋል።

i) ዓላማ

የተለያዩ መ/ቤቶች እና ተቋማት ለሠራተኞቻቸው የቤት አቅርቦት እንዲሟላላቸው በማድረግ የበለጠ ትጋት እንደኖራቸው ለማድረግ እና የመኖሪያ ቤት አቅርቦት አማራጮች ለማስፋት ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) መሬትና ወጪ ቆጣቢ የጋራ መኖሪያ ህንፃ ለመገንባት ለተዘጋጁ መ/ቤቶችና ተቋማት የነባር ይዞታዎችን ማስነሻ ወጪ ብቻ እንዲሸፍኑ ተደርጎ መሬት በነፃ እንዲቀርብ ይደረጋል።
- 2) እስከ ግንባታ መዳረሻ ድረስ መሠረተ ልማት በመንግሥት የሚቀርብ ይሆናል።
- 3) በመ/ቤቶች እና ተቋማት የሚገነቡ ቤቶች በቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ የሚገነባ ከሆነ 100 በመቶ የግንባታ ዋጋው ወደ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ገቢ ከተደረገ በኋላ ግንባታው በኢንተርፕራይዙ አስተባባሪነት የሚከናወን ይሆናል። ቤቱ የሚገነባው በግል ተቋራጭ የሚሆን ከሆነ የቤቱ ግንባታ ገንዘብ 50 ከመቶው በምዝገባ ወቅት 50 ከመቶው የመሬት ዝግጅቱ ተጠናቆ ከግንባታ ፍቃድ በፊት በዝግ ሒሳብ ገቢ መደረግ ይኖርበታል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) መ/ቤቶች ወይንም ተቋማት ሠራተኞቻቸውን በማጎበር እንዲደራጁ በማድረግ፤
- 2) መ/ቤቶች ወይንም ተቋማት የሠራተኞቻቸውን ወርሃዊ ገቢ መነሻ በማድረግ የቤቱ ዓይነትና ዲዛይን እንዲመርጡና ለቤት ግንባታው የሚያስፈልገውን ወጪ በቅድሚያ እንዲሸፍኑ በማድረግ፤
- 3) መሬት የነባር ይዞታዎችን ማስነሻ ሳይጨምር ከሌዝ ነፃ በምደባ ሥርዓት በነፃ እንዲቀርብ በማድረግ፤
- 4) እስከ ግንባታው መዳረሻ መሠረተ ልማት በመንግሥት እንዲቀርብ በማድረግ፤
- 5) የሚገነቡ ቤቶች የግንባታ ዋጋ 100 በመቶ በሚያስገነቡ ተቋማት እንዲሸፈን በማድረግ፤

2. ዝርዝር የፖሊሲ ጉዳዮች

2.1. የቤት ልማት ፋይናንስ

በመንግሥትም ሆነ በሌሎች የልማት አጋሮች ለሚከናወኑ የመጠለያ አገልግሎት ለሚሰጡ ቤቶች ግንባታ ብቻ የሚውል የብድር አገልግሎት የሚሰጥበት ሥርዓት አልተስፋፋም። ስለዚህ በዋናነት በግለሰቦች ቁጠባ ላይ የመሰረተ በቂና ዘላቂ ፋይናንስ እንዲሁም ፍትሃዊ የብድር አገልግሎት ሥርዓት ለመዘርጋት የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

በዋናነት የሕብረተሰቡን የቁጠባ ባህል በማዳበር ለቤት ልማት የሚውል በቂና ዘላቂ የሆነ የፋይናንስ አቅርቦት ለማመቻቸት ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ለ10/90፣ 20/80 እና 40/60 ተጠቃሚዎች ብድር እንዲያቀርብ መንግሥት ያበረታታል።
- 2) በመንግሥት አስተባባሪነት ወጪ ቆጣቢ የሆኑ የጋራ ሕንፃዎችን ለሚገነቡ አሁን በስራ ላይ ያለው የወለድ መጠን ተመጣጣኝ እንዲሆን ይደረጋል። የድጎማ ኘርግራሙ ተደንግጎ መሆኑን በደንብ የለየ፣ ግልጽና የቤት ግብይቱን የማያዛባ እንዳይሆን ጥንቃቄ ይደረጋል።
- 3) የ40/60 ቁጠባ ቤቶችን መካከለኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች ለመገንባት የሚያስፈልገው ፋይናንስ 40 በመቶ ከቤት ሰሪዎች የሚዋጣና ቀሪው 60 በመቶ ከባንክ በሚገኝ ብድር እንዲሟላ ይደረጋል። በተመሳሳይ የጋራ መኖሪያ ቤቶች እና አነስተኛ ገቢ ያላቸው ነዋሪዎች የቤት ልማት ኘርግራሞች የሚያስፈልገው ፋይናንስ ከተጠቃሚዎች የ20 በመቶና የ10 በመቶ እንደቅደም ተከተላቸው ቁጠባና ከባንክ በሚገኝ በመንግስታቱ በሚዘጋጅ የቦንድ ሽያጭ እንዲሟላ ይደረጋል።
- 4) በማገበራት፣ በመ/ቤቶች፣ ተቋማትና መሰል ተቋማት የሚገነቡ ቤቶች የግንባታ ዋጋ 100% በማገበራቱ ወይም በሚያስገነቡት መ/ቤቶችና ተቋማት እንዲሸፈን ይደረጋል። 50 በመቶ በምዝገባው ጊዜ የሚቆጥቡትና 50 በመቶው መሬቱ ተዘጋጅቶ የግንባታ ፍቃድ ከመስጠቱ በፊት መቆጠብ አለበት።
- 5) ለሪል ስቴት አልሚዎች ከመንግሥት ባንኮች ብድር የሚቀርብላቸው አይሆንም።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) የህብረተሰቡን የቁጠባ ባህል በማደበር ለቤት ልማት የሚውልበትን የአሠራር ሥርዓት በመዘርጋት፣
- 2) የቁጠባ ባሕል እንዲዳበር እንደ እድር በመሳሰሉ ማገበራዊ ተቋማት አማካይነት የቅስቀሳ ሥራዎች በማከናወን፣
- 3) ለአፈፃፀም የሚረዱ ዝርዝር መመሪያዎች በማዘጋጀት ማስተግበር።

2.2. የግንባታ ግብአቶች አቅርቦትና የኮንስትራክሽን አቅም

በሃገሪቱ የሚገኘው የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ አቅም በዝቅተኛ ደረጃ ላይ ይገኛል። በዘርፉ የሰለጠነ የሰው ኃይል በሚያስፈልገው መጠን ያለመኖር በቤት ልማት እንቅስቃሴ ላይ የሚያሳድረው ተጽዕኖ ከግንባታ ዋጋ መናርና በወቅቱ ገንብቶ ከማጠናቀቅ ጋር በተያያዘ የጉላ ነው። በተለይ ወጪ ቆጣቢ ዲዛይናችን በማዘጋጀትና ለእነዚህ ዲዛይናች የሚሆኑ ወጪ ቆጣቢ የግንባታ ግብዓቶችን ከአካባቢው ቁሳቁሶች አሻሽሎ በማቅረብም ሆነ ከሌሎች ሃገራት ልምድ በመውሰድ አጣጥሞ በመጠቀም ረገድ ያለው ችግር ከፍተኛ ነው። በዚህም ምክንያት ጠንካራና ተወዳዳሪ የሆኑ የሃገር ውስጥ የግንባታ ተቋራጮችና የዲዛይን ባለሙያዎች በገበያ ላይ በሚፈለጉበት መጠን ማግኘት አስቸጋሪ ሆኗል።

በሌላ በኩል በሃገር ውስጥ የሚመረቱም ሆነ ከውጭ የሚገቡ የፋብሪካ የግንባታ ዕቃዎች እንዲሁም የአካባቢ የግንባታ ግብዓቶች አቅርቦት ውስን መሆኑ ዋጋቸው ከፍተኛ እንዲሆን በማድረግ የቤት መስሪያ ዋጋ እንዲገንር አድርጎታል። በመሆኑም ከግንባታ ግብዓቶች አቅርቦትና ከኮንስትራክሽን አቅም ጋር በተያያዘ ያሉትን ችግሮች በመፍታት የከተማ ነዋሪዎች በአቅማቸው ሊገዙዋቸው የሚችሉ ቤቶችን እንዲገነቡ የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

የቤቶች ግንባታ በጥናትና ምርምር የተደገፉ ወጪ ቆጣቢ እና ጥራት ያለው የቴክኖሎጂ ውጤቶችን ለመጠቀም፣ በግንባታ ግብዓቶች አቅራቢነት የሚሳተፉ አካላትን እንዲሁም በግንባታ የሚሳተፉ የጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት፣ ስራ ተቋራጮች እና አማካሪዎች አቅም በማሳደግ የከተማ ነዋሪዎች በአቅማቸው ሊገዟቸው የሚችሉ ቤቶችን እንዲገነቡ ለማስቻል ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) በቤት ልማት ዘርፍ በግብዓት አቅራቢነትና በተለይ ለአነስተኛ ከተሞች በሕብረት የቤት ስራ ለማካሄድ ለተደራጁ አካላት ቤት ግንባታ የሚሳተፉ ጉልበት ተኮር የሆኑ የጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማትን በማደራጀትና በማሰልጠን በቤት ልማት ሥራ ውስጥ በስፋት የሚገቡበትና በትናንሽ ከተሞች 100 በ100 በትላልቅ ከተሞች ደግሞ ቢያንስ 40 በመቶ የሚሆነውን የኮንስትራክሽን ሥራ በጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት በማሰራት ተጠቃሚ እንዲሆኑ መንግሥት ያመቻቻል።
- 2) በሃገር ውስጥ የሚመረቱ የፋብሪካ የግንባታ እቃዎች ምርት ለምሳሌ የአርማታ ብረት እንዲጨምር ለማስቻል ነገር የመንግስት ፋብሪካዎች አቅም ለማሳደግ የተጀመረው ጥረት ተጠናክሮ ይቀጥላል። ሌሎች አዳዲስ የግንባታ እቃዎች አምራች ፋብሪካዎች እንዲስፋፉ አሁን የተጀመረው የግል አልሚዎችን መሬት በተመጣጠነ ዋጋ በስፋት ከማቅረብ አንስቶ የቀረጥ

- እርዳታ ጊዜን እስከማራዘም እንዲሁም የባንክ ብድር በፖሊሲው እንዲያገኙ መንግሥት ሁኔታዎችን በማመቻቸት እና በመሳሰሉት መንገዶች ያበረታታል።
- 3) መንግሥት አዳዲስ ወጪ ቆጣቢ፣ ጥራት ያላቸውና የአካባቢ ጥሬ ሃብትን የሚጠቀሙ የግንባታ ቴክኖሎጂዎች እንዲስፋፉና እንዲሰርጹ የምርምርና የስልጠና ሥራዎች ከትምህርት ተቋማት ጋር በመተባበር በስፋት እንዲከናወኑ ሁኔታዎችን ያመቻቻል።
 - 4) መንግሥት ወጪ ቆጣቢ አማራጭ ቴክኖሎጂዎችን ከውጭ ሃገር እንዲሁም የሃገር ውስጥ ወጪ ቆጣቢ አማራጭ የግንባታ ቁሳቁሶችን እንደየአካባቢው ተጨባጭ ሁኔታ በጥናትና በምርምር የሚያፈላልጉ፣ የሚያላምዱና የሚያዳብሩ ተቋማት እንዲቋቋሙ እንዲሁም የምርምርና የስርጸት ሥራዎችን ከትምህርት ተቋማት ጋር በመተባበር እንዲያከናወኑ ድጋፍ ይሰጣል።
 - 5) መንግስት የግሉ ሴክተር ለግንባታ የሚውሉ የተፈጥሮ ጥሬ እቃዎችን በማፈላለግና በማዳበሩ ሂደት እንዲሳተፍ በማበረታታት ለገበያ እንዲቀርቡ ያደርጋል። ደረጃቸውን ጠብቀው በሃገር ውስጥ የሚመረቱ የግንባታ ዕቃዎችን በዋናነት በኮንስትራክሽን ዘርፍ በስፋት ጥቅም ላይ እንዲውሉ መንግሥት ሁኔታዎችን ያመቻቻል።
 - 6) መንግሥት በገበያ ላይ ከፍተኛ ተፈላጊነት/አጥረት ያላቸውን የግንባታ ዕቃዎች በጥናት እየለየ ያቀርባል። እንዲሁም ሲወሰን የተለያዩ ግብዓቶች በስፋት እንዲቀርቡ በማድረግ ዋጋ እንዲረጋጋ ጥረት ያደርጋል።
 - 7) መንግሥት የቤት ዲዛይን ባለሙያዎችን አቅም ለማሳደግና በዘርፉ በቂ የሰለጠነ የሰው ሃይል እንዲኖር ለማስቻል የተለያዩ የሙያ ምዘና ተግባራዊ እንቅስቃሴዎችን በማድረግ መሬትና ወጪ ቆጣቢ የቤት ዲዛይኖች በብዛት ለጎበኒተሰቡ እንዲቀርቡ ያደርጋል።
 - 8) የግንባታ ሥራ ተቋራጮች በቤት ልማት ኘርግራሙ ቀጥተኛና ንቁ ተሳታፊ እንዲሆኑና የተሻሻለ አደረጃጀትና ቴክኖሎጂ ተጠቃሚ ሆነው ጥራት ላይ አተኩረው እንዲንቀሳቀሱ እና መለስተኛ ባለሙያዎች የሙያ ምዘና እንዲደረግላቸው እና ውጤታማ እንዲሆኑ መንግሥት የተቀናጀ የፋይናንስ፣ የማሽነሪ እንዲሁም የክህሎት የአቅም ግንባታ ሥራዎችን ያከናውናል።
 - 9) መንግሥት ከውጭ የሚገቡ የግንባታ ዕቃዎች ቀረጥ የውስጥ አምራቾችን በማይጎዳና የቤት እንቅስቃሴውን በማያስተጓጉል መልኩ መተመኑን ያረጋግጣል።
 - 10) የኮንስትራክሽን ሴክተሩን ለማጠናከርና ውጤታማ ለማድረግ መንግሥት ከውጭ የሚገቡ የግንባታ ግብዓቶችን በሃገር ውስጥ መተካት ዓላማው ሆኖ እስከዚያው ከውጭ የሚገቡና በሃገር ውስጥ የሚፈበረኩ የግንባታ ማቴሪያሎች ጥራታቸውን የጠበቁና የዓለም አቀፍ የሥራ አመራር መመዘኛ ያሟሉ እንዲሆኑ ጥብቅ ቁጥጥር ያደርጋል።
 - 11) መንግሥት ቀደም ሲል የተጀመረውን የግንባታ እቃዎችን በፍጥነትና ያለብክነት ለማጓጓዝና በአግባቡ ለማስተዳደር የሚያስችል የጭነት ትራንስፖርት አቅምና የሎጅስቲክ አስተዳደር አቅም የማሳደግ ጥረት አጠናክሮ ይቀጥላል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) የጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት በግንባታ፣ በኘራፋብሪካትድ ውጤቶች ምርት እና በአካባቢ የግንባታ ግብአት አቅራቢነት በስፋት እንዲሳተፉ በማድረግ፣
- 2) የአካባቢ የግንባታ ምርቶች የሚመረቱበትን መንገድ በተቻለ መጠን ዘመናዊ አሠራሮችን የሚከተል እንዲሆን በማድረግ፣
- 3) የአካባቢ የግንባታ ቁሳቁሶችን ደረጃ በምርምር በማሻሻል ጥራታቸው ተጠብቆ አገልግሎት የሚሰጡበትን አግባብ በመከተል፣
- 4) የፋብሪካ ውጤቶች የግንባታ ዕቃዎች አምራች ፋብሪካዎች እንዲስፋፉ የተመቻቸ ሁኔታዎችን በመፍጠር፣
- 5) ወጪ ቆጣቢ፣ ጥራት ያላቸውና የአካባቢ ጥሬ ሃብትን የሚጠቀሙ የግንባታ ቴክኖሎጂዎች እንዲስፋፉና እንዲሰርጹ በማድረግ፣
- 6) ወጪ ቆጣቢ አማራጭ የግንባታ ቁሳቁሶችን ከውጭ ሃገር በማስመጣትና በማላመድ እንዲሁም በሃገር ውስጥ የሚገኙትን እንደየአካባቢው ተጨባጭ ሁኔታ በጥናትና ምርምር የሚያፈላልጉና የሚያዳብሩ ተቋማት እንዲቋቋሙ በማድረግና ከከፍተኛ የትምህርት/የምርምር ተቋማት ጋር በጋራ በመሥራት፣
- 7) በቤት ግንባታ ላይ ለተሰማሩ የሥራ ተቋራጮችና አማካሪዎች የአቅም ግንባታ ሥራዎችን በማከናወን፣ የቤት ዲዛይን ባለሙያዎችን አቅም በማሳደግ፣
- 8) በዲዛይን እና ኮንስትራክሽን ስራ ላይ ከሚሳተፉ የከፍተኛ ትምህርት እና የቴክኒክና ሙያ ተቋማት ጋር በቅንጅት በመስራት፣
- 9) ዘመናዊ የኮንስትራክሽን ማኔጅመንት እና የማታ ኮንስትራክሽን የአመራር ክህሎትና የካይዘን ሥርዓት በመዘርጋት፣
- 10) ከውጭ የሚገቡና በሃገር ውስጥ የሚመረቱ የግንባታ ዕቃዎች ጥራታቸውን የጠበቁና የISOን መመዘኛ ያሟሉ እንዲሆኑ በማድረግ፣
- 11) የግንባታ ዕቃዎችን በፍጥነትና ያለብክነት ለማንገዝና ለማስተዳደር የሚያስችል የጭነት ትራንስፖርት እና የሎጂስቲክስ አስተዳደር አቅምን በማሳደግ።

2.3. የመሠረተ ልማት አቅርቦት

በከተሞች በቂ እና የተቀናጀ የመሰረተ-ልማት አውታር (የመጠጥ ውሃ፣ መንገድ፣ የኤሌክትሪክ መብራት፣ የፍሃሽ ማስወገጃ ወ.ዘ.ተ) በወቅቱ ባለመዘርጋቱ የራሳቸውን እድገት በማፋጠን የገጠሩን ልማት መደገፍ ካለመቻላቸውም በላይ ከተሞች እርስ በእርሳቸው ተደጋግፈው እና ከገጠሩ ጋር ተሳስረው የልማትና የመልካም አስተዳደር ማዕከላት ሊሆኑ አልቻሉም። ከዚህም ውጭ በከተሞች በመሠረተ ልማትና ሌሎች ማኅበራዊ አገልግሎቶች ያለመሟላት ምክንያት በነባርም ሆነ በተለይ

በመስፋፊያ አካባቢዎች የአዳዲስ ቤቶች ግንባታ በስፋት እንዳይከናወን እና በወቅቱ ለአገልግሎት ዝግጁ በማድረግ አንጻር እንቅፋት ሆኗል። በሌላ በኩል በተለያዩ የመሠረተ ልማት አገልግሎቶች አቅራቢዎች መካከል ያለው ቅንጅት የጎደለው አሠራር ውሱን የሆነውን የፋይናንስ አቅም በአግባቡ መጠቀም እንዳይቻል ሌላው እንቅፋት ሆኖል። በመሆኑም በከተሞች የሚያስፈልገውን የመሠረተ ልማትና ሌሎች አገልግሎቶች በሚፈለገው መጠን፣ ጥራትና ደረጃ ለማቅረብና ለማስተዳደር የሚያስችል የፖሊሲና ስትራቴጂ አቅጣጫ ተቀይሷል።

i) ዓላማ

በከተሞች ከቤት ጋር ተዛማጅ የሆኑ የጥራት ደረጃቸውን የጠበቁ የመሰረተ ልማቶችን ግንባታ በተቀናጀ መንገድ በወቅቱ በማስፋፋትና በመዘርጋት ኢኮኖሚያዊ እና ማህበራዊ ልማትን ለማፋጠን ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) የመሰረተ ልማት አቅራቢ መንግሥታዊ ተቋማት ለቤት ልማት የሚያበረክቱትን አስተዋጽኦ ለማሳደግና ውሱን የሆነውን የፋይናንስ አቅም በአግባቡ ለመጠቀም ተቋማቱ ተቀናጅተው በወቅቱ እንዲሰሩ የሚያደርግ አስገዳጅ ህግ ተቀርጾ ተግባራዊ ይደረጋል። አፈጻጸሙንም የከተማ አስተዳደሮች በኃላፊነት ያስተባብራሉ።
- 2) የሪል ስቴት አልሚዎች ለቤት ልማት በተረከቡት ቦታ ላይ የመሰረተ ልማት አቅርቦት ወጪን እንዲሸፍኑ በማበረታታት የሊዝ ኪራይ ዋጋ ላይ ታሳቢ የሚደረግበት የአሰራር ስርዓት በመዘርታት ተግባራዊ ይደረጋል።
- 3) በከተሞች የሚገኙ ያረጁ አካባቢዎችን የመሠረተ-ልማት አቅርቦት ለማሻሻል በሚደረገው ጥረት መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶች የመንግሥት አጋሮች እንዲሆኑ የተመቻቸ ሁኔታ ይፈጠራል።
- 4) የየክልሉ መንግስታት አቅም በፈቀደ መጠን ለከተማ አስተዳደሮች ለመሠረተ ልማት ግንባታ የሥራ ውጤት አፈጻጸማቸውን በማየት በጀት በየዓመቱ እየመደቡ እንዲያበረታቷቸው ይደረጋል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) በመንግሥት፣ በከተማ ነዋሪዎች እና በአባዳሪ ድርጅቶች ቅንጅትና ትብብር የከተሞችን የመሠረተ ልማት አቅርቦት በማሻሻል፣
- 2) በከተሞች የህዝብ ንቅናቄና ተሳትፎን በማጠናከር ገቢ የማመንጨት፣ የመሰብሰብና የመጠቀም አቅማቸውን በማሳደግ፣

- 3) በመሠረተ ልማት አቅራቢዎች መካከል የጋራ ዕቅድ፣ ቅንጅታዊ አሠራርና አደረጃጀት በመፍጠር፣
- 4) የግል አልማዎች በከተማ መሠረተ ልማት አቅርቦት እንዲሳተፉ እና ወጪያቸው ከሊዝ ክፍያ እንዲታሰብ የሚያስችሉ አሰራሮችን በመንደፍና በመተግበር፣
- 5) ባረጃ የከተማ አካባቢዎች መሠረተ ልማቶችና ሌሎች ማዘጋጃቤታዊ አገልግሎቶችን በማቅረብ ሂደት የልማት አጋሮች ተሳታፊ የሚሆኑበትን አግባብ በመከተል፣
- 6) አስፈላጊ አደረጃጀት በመፍጠርና በከተሞች መሠረተ ልማት አገልግሎቶች አቅርቦት ለተሰማራው አስፈጻሚ አካላት የአቅም ግንባታ ሥልጠና በመስጠት፣
- 7) ለቤት ልማት የሚውል መሬት በቅድሚያ መሠረተ ልማት እንዲሟላለት በማድረግ፣
- 8) ለመሠረተ ልማት ዝርጋታ የሚሆነውን የመነሻ ካፒታል መንግስት ከልማት አጋሮች ማሰባሰብ የሚቻልበትን ሁኔታ በመፍጠር፣
- 9) የከተሞች መሠረተ ልማትና ሌሎች አገልግሎቶች አቅርቦት እና የሀብት ሥራ አመራር በከፍተኛ ደረጃ በማሻሻል።

2.4. የለማ መሬት ዝግጅትና አቅርቦት

ቀደም ባለው አሰራር አብዛኛው ለግለሰብም ሆነ ለማኅበራት ለቤት ግንባታ የሚሰጡ ቦታዎች ከመሃል ከተማ የራቁና የመሰረተ ልማት ያልተስፋፋባቸው አካባቢዎች ነበሩ። በዚህ ምክንያት ለቤት ግንባታ የሚያስፈልገው ወጪ ከፍተኛ መሆንና ግንባታውም ከተጠናቀቀ በኋላ የአገልግሎቶች ያለመኖር አካባቢዎቹን ለኑሮ አመቺ እንዳይሆኑ በማድረግ አብዛኛዎቹ ቤት ሰሪዎች ቦታ ወስደው ግንባታን ቶሎ ያለመጀመር ወይም ግንባታቸው የተጠናቀቁ ቤቶችም ያለነዋሪ ለረጅም ጊዜ ይቆያሉ። ይህም ሁኔታ አዳዲስ ቤተ ሰሪዎች እንዳይበረታቱ በማድረግ የቤት እጥረቱን ለማቃለል የሚደረጉ ሌሎች ጥረቶች ውጤታማ እንዳይሆኑ አድርጓቸዋል። በተጨማሪም በመሃል የከተማ አካባቢዎች የሚገኙ ነባር ይዞታዎች አብዛኛዎቹ አነስተኛ ግንባታ በማከናወን ሰፊ መሬትን ያለጥቅም የማቆየት የመሬት አጠቃቀም ያላቸው መሆን እና ለተለያዩ ማህበራዊ አገልግሎቶች በፕላን የተያዙ ቦታዎች ለሌሎች አገልግሎቶች መስጠት ውሱን የሆነውን የከተማ ቦታ በአግባቡ ለመጠቀምና ውጤታማ ለመሆን እንቅፋት ሆኗል። ስለዚህም ለቤቶች ግንባታ የሚያስፈልገው የለማ መሬት አቅርቦት በሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 በተቀመጠው አግባብ የሚፈጸም ሆኖ አቅርቦቱን ለማሳደግ የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

ውስን የሆነውን የከተማ መሬት አቅርቦት በማሳደግ የቤት ግንባታ ፍላጎትን ለማፋጠንና የፍትሃዊ የሀብት ክፍፍል በማረጋገጥ የሀገራችን የዲሞክራሲ ሥርዓት ስር እንዲሰድና ከልማቱ የሕዝብ ተጠቃሚነት እውን ለማድረግ ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) ለተለያዩ የቤት ግንባታዎች የሚውለው የከተማ መሬት ውሱን ሃብት በመሆኑ አጠቃቀሙና አቅርቦቱ በፕላን የሚመራ ሆኖ መሬት ቆጣቢ አሰራርን የተከተለ እንዲሆን ይደረጋል። በዚህ ረገድ እንደየከተሞቹ የዕድገት ደረጃ የሚገነቡት ቤቶች ወደ ላይ የሚያድጉ ባለ ብዙ ወለል ህንፃዎች እንዲሆኑ ይደረጋል።
- 2) የከተማ አስተዳደሮች እንደከተሞቹ ደረጃ ለቤት ልማት የሚውልን መሬት መሠረታዊው የመሰረተ-ልማት አሟልቶ የማቅረብ ኃላፊነት አለባቸው።
- 3) ከፍተኛ የሕዝብ እድገት በተመዘገበባቸው ከተሞች የከተማ እድገትና የቤት ልማት ሂደቱ ሊከናወን የሚገባው የከተማ ቦታን በቁጠባ በመጠቀም ወደ ላይ የሚገነቡ የጋራ ሕንፃ የቁጠባ ቤቶችን በመገንባት ስለሆነ በተደራጀ አግባብ መሬትና ወጪ ቆጣቢ የጋራ ሕንፃ ለሚገነቡ በቅድሚያ የግንባታ ቦታ እንዲያገኙ ይደረጋል።
- 4) ማንኛውም ቤት መሥራት የሚፈልግ ዜጋ በመኖሪያ ቤት ሥራ ማግኘት በመደራጀት ለአንድ መኖሪያ ቤት ብቻ መገንቢያ የሚውል መሬት በሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 መሠረት በምደባ ማግኘት ይችላል። በመካከለኛና አነስተኛ ከተሞች እንደየአካባቢው የአየር ንብረት ሁኔታ ለቤት መገንቢያ የሚውለው ዝቅተኛውና ከፍተኛው የቦታ ስፋት ስታንዳርድ እንደየከተሞቹ ደረጃ ተገናዝቦ ይዘጋጃል። ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች በፌዴራል በተዘጋጀው ስታንዳርድ መሠረት የየራሳቸውን የቦታ ስፋት በመወሰን በአነስተኛ የመሬት ይዘታ ላይ ብዙ ቤቶችን ማስፈር በሚያስችል መልኩ የመሬት ዝግጅትና አቅርቦቱ ይከናወናል። ሆኖም ግንባታው በከተሞች በሚዘጋጅ የቤት ስታንዳርድና የጊዜ ገደብ ውስጥ መከናወን ይኖርበታል።
- 5) መንግሥት እንደየከተሞቹ ደረጃ አሁን በስራ ላይ ያለውን የመኖሪያ ቤት ደረጃና ስታንዳርድ በመፈተሽና በመከለስ ቤተሰቦች በአቅማቸው ቤት መሥራት የሚችሉበት ሁኔታ ያመቻቻል።
- 6) የመሬት ዝግጅት ሲከናወን ነዋሪዎች (የከተማ ነዋሪዎችም ሆኑ በከተማ ዳርቻ የሚገኙ አርሶ አደሮች) ከአካባቢያቸው ሳይፈናቀሉና በማህበራዊ-ኢኮኖሚያቸው ላይ የሚያሳድረው ተጽዕኖ አነስተኛ በሆነ ሁኔታ መልሰው የሚሰፍሩበት ሥርዓት ተግባራዊ መሆኑ ይረጋገጣል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) የመሬት አቅርቦትና አጠቃቀም በፕላን እንዲመራ በማድረግ፤
- 2) ለቤት ልማት የሚውለውን መሬት በመለየት ለልማቱ መሠረታዊ የሆኑ የመሠረተ ልማት አሟልቶ እንዲቀርብ በማድረግ፤
- 3) እንደ የከተሞቹ የዕድገት ደረጃ በከተሞች የሚገነቡ ቤቶች ባለ ብዙ ወለል የጋራ ሕንፃዎች (ኮንዶሚኒየም) እንዲሆኑ በማድረግ፤
- 4) ዘመናዊ የመሬትና መሬት ነክ መረጃ አያያዝ ሥርዓትን በማስፋፋት፤

- 5) በለማ መሬት ዝግጅት አቅርቦት ረገድ በዕቅድ ዝግጅት፣ የተዘጋጀውን ዕቅድ ግልጽ በማድረግ እንዲሁም በሊዝ አሠራር ላይ ሕዝቡን በማወያየትና በማሳተፍ፣
- 6) የኪራይ ሰብሳቢነት አመለካከትንና ተግባር በመዋጋት፣
- 7) መሬት ፈላጊው የከተማ ነዋሪም ሆነ ባለሀብቱ ሚሚላት ስለሚገባቸው ጉዳዮች በዝርዝር የሚያስረዱ የአሠራር ሥርዓት በመዘርጋትና መተግበሩን በማረጋገጥ፣
- 8) ባለሀብቱ በመሬት አቅርቦት ተገቢውን ድጋፍ ማግኘቱን፣ ፍትሃዊ የመሬት አቅርቦትና ፍላጎት በማገናዘብ የክፍያ ዋጋ ያልተጋነነ መሆኑና እንዲሁም ሴቶች ፍትሃዊ በሆነ መልኩ መጠቀማቸውን በማረጋገጥ።

2.5. የሕዝብ ፍልሰትን ማመጣጠን

በከተሞች ለቤት እጥረት መባባስ አንዱ መንስኤ የሕዝብ ቁጥር መጨመር በተለይ ከገጠር ወደ ከተሞች የሚፈልሰው ሕዝብ አንዱ ምክንያት እንደሆነ ይታወቃል። ይህ የማያቋር ፍልሰት የማኑፋክቸሪንግ እና ሌሎች የአገልግሎት ዘርፎች በበቂ መጠን ባልተስፋፉበት ሁኔታ በመሆኑ መስራት የሚችል ጉልበት ከገጠርም ከከተማም ሳይሆን ከሥራ አጥ ጎራ በመሠለፍ የሚባክንበት ሁኔታ ይታያል። ለዚህ ፍልሰት ዋነኞቹ ምክንያቶች በዘመናዊ ሳይንስና ቴክኖሎጂ በመደገፍ የግብርና ምርታማነት በከፍተኛ ሁኔታ ማሳደግ ባለመቻላችን ነው። በአንጻሩ ፈጣን የገጠር ልማት ባለበት ሁኔታ ወደ ከተማ የሚገባው አብዛኛው የገጠሩ ኑሮ አባሮት ሳይሆን የተሻለ ገቢ ኖሮት በከተማ የተሻለ ኑሮና አማራጭ አገልግሎት ለማግኘት በመሆኑ ፍልሰቱ (ልማታዊ አቅጣጫን የተከተለ በመሆኑ) ሊበረታታ ይገባል። ልማታዊ አቅጣጫን ያልተከተለው ከገጠር ወደ ከተሞች የሚደረገው ፍልሰት በከተሞች ከፍተኛ የቤት እና ተዛማጅ አገልግሎቶች እጥረት ማስከተሉ አይቀርም። በመሆኑም የዜጎች ከቦታ ወደ ቦታ በመዘዋወር የመኖርና የመስራት ህገ-መንግስታዊ መብታቸው እንደተጠበቀ ሆኖ ይህን የህዝብ ፍልሰት ያገናዘበ ፖሊሲና ስትራቴጂ ተቀርጿል።

i) ዓላማ

በከተሞች ከገጠር ወደ ከተሞች በሚፈልሰው ሕዝብ ሳቢያ በመሠረተ ልማትና አገልግሎቶች በተለይ በመኖሪያ ቤቶች አቅርቦት ላይ የሚኖረውን ተፅዕኖ ታሳቢ ያደረገ ቅድመ ዝግጅት ለማድረግ ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) በፌዴራል መንግስት ደረጃ በአነስተኛና መካከለኛ ከተሞች ልማት ላይ ያተኮረ የሕዝብ ፍልሰት ጥናትና መፍትሔ ከሚመለከታቸው አካላት ጋር በመተባበር እንዲዘጋጅ ይደረጋል። እነዚህ ከተሞች የአካባቢያቸው የገበያ፣ የአገልግሎት፣ የመዝናኛና የኢንዱስትሪ ማዕከላት በመሆን ወደ ትልልቅ ከተሞች ሊመጣ የሚችልውን የሕዝብ ቁጥር በማቆየት ረገድ ሚና ይጫወታሉ። በዚህ

ረገድ አነስተኛና መካከለኛ ከተሞችን የልማት ማዕከል እንዲሆኑ አቅማቸው እንዲጠናከር ይደረጋል።

- 2) የማህበራዊ አገልግሎቶችን በገጠር በማስፋፋት እና የገጠር ነዋሪውን በተመረጡ የገጠር ማዕከሎች እንዲሰባሰብ በማበረታታት የገጠሩ ኑሮ ሳቢ እንዲሆን ይደረጋል።
- 3) በገጠር አካባቢ የሚገኙ ታዳጊ ከተሞች እንዲጠናከሩ እና ነዋሪውን ይዘው እንዲቆዩ በማድረግ ወደ መካከለኛ እና ትልልቅ ከተሞች የሚደረገው ልማታዊ ያልሆነ ፍልሰት እንዲቀንስ ይደረጋል።
- 4) አነስተኛና መካከለኛ አግሮ ኢንዱስትሪዎችን በገጠሩ በማስፋፋት ለአገር ውስጥና ለውጭ ገበያ እንዲያመርቱ ማድረግ እና ከእርሻ ወቅት ወጭ የሥራ ዕድል የሚፈጥሩ የጎጆ ኢንዱስትሪዎች እንዲስፋፉ ድጋፍ ይደረጋል።
- 5) በገጠር አስፈላጊና ተደራሽ የሆኑ መሠረተ ልማትን በመዘርጋት የገጠርና የከተማ ትስስር እንዲጠናከር ይደረጋል።
- 6) ከገጠር ወደ ከተማ የሚደረገውን ልማታዊ አቅጣጫን የተከተለ ፍልሰት እንዲበረታታ ይደረጋል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) የከተማና ገጠር ትስስርን በማጠናከር በስብስብ ማዕከላት የቤት ግንባታ ዝርዝር ስትራቴጂ ነድፎ በመተግበር፤
- 2) የሕዝብ ብዛት ካለበት ገጠር ወደ ሰፊ የእርሻ ቦታ ያለበት ገጠር የሚደረገውን ፍልሰት በማበረታታት፤
- 3) የገጠሩ ነዋሪ ባለበት እንዲኖርና እንዲሰራ ለኑሮ ምቹ ሁኔታ የሚፈጥር ዕቅድ አዘጋጅቶ መተግበርና የግንዛቤ ማስጨበጫ ትምህርት በመስጠት፤
- 4) ከሚመለከተው አካል ጋር በመሆን የፍልሰት ጥናት በማድረግና በመተግበር፤

2.6. የነዋሪዎች የገቢ መጠን የሚጨምርበትን ሁኔታ ማመቻቸት

በአንድ አገር ወይም ከተማ የሥራ እድል መፈጠር ወይም መኖር ለአዳዲስ መኖሪያ በቶች ግንባታ መጨመር የበኩሉን አስተዋጽኦ ያበረክታል። ሥራና ገቢ ያላቸው ነዋሪዎች አቅም በፈቀደላቸው መጠን የቤት ባለቤት ለመሆን ይጥራሉ። ሆኖም ወደ ቤት ግንባታ እንቅስቃሴ ለመግባት የረጅም ጊዜ ቁጠባና ጥረት የሚያስፈልገው በመሆኑ ቋሚና አስተማማኝ የገቢ ምንጭ ሊፈጥር የሚችል የኢኮኖሚ ሥርዓትና እንቅስቃሴ ውስጥ ዜጎችን ቀጣይነት ባለው መልኩ ማሳተፍ ይገባል። ስለሆነም ስራ የሌላቸውን ዜጎች ምርታማ ሥራ በመስራት ገቢያቸውን በማሳደግ ለቤት ግንባታ የሚሆን ገንዘብ በመቆጠብ ቤት መገንባት እንዲችሉ የሚያስችል የፖሊሲና ስትራቴጂ አቅጣጫ ተነድፏል።

i) ዓላማ

ለከተማ ነዋሪዎች የስራ ዕድል በመፍጠርና ስራ ፈጣሪ እንዲሆኑ በማገዝ እና ከገቢያቸው ቆጥቦው በአቅማቸው የቤት ባለቤት እንዲሆኑ ለማስቻል ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) ለስራ አጥ ዜጎች የገቢ ማስገኛ ስልጠናዎች በስፋት እንዲሰጡ እና በጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት የሚካሄዱ የልማት እንቅስቃሴዎች በስፋት እንዲቀጥሉ ይደረጋል።
- 2) በሁሉም ከተሞች የኢኮኖሚያዊ እንቅስቃሴና በአጠቃላይ ልማት እንዲስፋፋ በማበረታታት ሥራ የሌላቸውን ዜጎች አምራች ለማድረግ የከተማ አስተዳደሮች መንግስታዊ ካልሆኑ ድርጅቶች ጋር በመተባበር አነስተኛ ገቢ ያላቸውን የህብረተሰብ ክፍሎች ምርታማ ስራ በመስራት ገቢያቸውን እንዲያሳድጉ የበኩላቸውን ጥረት ማድረግ ይጠበቅባቸዋል።
- 3) ነዋሪውን በአስተማማኝ ሁኔታ ከድህነት ለመታደግ የሚያስችሉ ኢኮኖሚያዊ እንቅስቃሴዎችን ማድረግ በቀጥታ ሥራ በመስጠት ብቻ ማሳካት የማይቻል በመሆኑ ነዋሪዎች ሥራ ፈጣሪ የሚሆኑበት አግባብ በተለያዩ መንገዶች ማስተማር ይገባል። በተለይም በገጠር ያለውን ምርት የሚያስተናግዱበትን እና ሌሎች በርካታ የኢንቨስትመንት እንቅስቃሴዎችን ተከትሎ የሚመጣ ፍላጎትን መሰረት በማድረግ የከተማ ሥራ አጠኝ ስራ ፈጣሪ ሆነው እንዲንቀሳቀሱ ድጋፍ ይደረጋል።
- 4) ለሴቶች፣ ወጣቶችና ለአካል ጉዳተኞች የክህሎት ማሳደጊያ ስልጠና በመስጠት ሥራ ፈጣሪ ሆነው ከሚያገኙት ገቢ የተወሰነውን ቆጥቦው የቤት ባለቤት የሚሆኑበት ዕድል እንዲያገኙ ይደረጋል።

iii) ስትራቴጂዎች/ ስልቶች

- 1) ሥራ አጠኝን መዝግቦ ተገቢ መግለጫና የሥራ ምርጫ ሥልጠና በመስጠት የተሟላ ዝግጅት አድርገው ወደ ሥራ እንዲገቡ በማዘጋጀት፤
- 2) ሥራ ለሌላቸው የከተማ ነዋሪዎች የሥራ ዕድል በመፍጠር የገቢ አቅማቸው እንዲያድግ እና ከሚያገኙት ገቢ የተወሰነውን በየወሩ የሚቆጥቡበት ሥርዓት ዘርግቶ በመተግበር፤
- 3) የከተማ ነዋሪዎች ሥራ ሳይንቁ ሥራ ፈጣሪዎች እንዲሆኑ የገቢ ማስገኛ ሥልጠናዎችን በስፋት በመስጠት፣ በተለይ ወጣቶችና ሴቶች ወደ ሥራ ፈጣሪነት እንዲገፋፉ የተለያዩ የሥልጠናና የፋይናንስ ድጋፍ በማድረግ፤
- 4) በጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት የሚካሄዱ የልማት እንቅስቃሴዎች በስፋት እንዲቀጥሉ በማድረግ፤
- 5) የከተማ ነዋሪዎች መንግስት በሚያስገነባቸው ቤቶች እንዲሳተፉ/እንዲቀጠሩ በማድረግ የጉልበት ዋጋቸው ተተምኖ ቤት የሚያገኙበት ሥርዓት በመፍጠር።

2.7. በመንግስት ይዘታ ስር የሚገኙ ቤቶችን አጠቃቀም ማሻሻል

ሀ) በቀበሌ አስተዳደር ስር የሚገኙ ቤቶች

በከተሞች የሚገኙ በከተማ አስተዳደሮች (በቀበሌዎች) የሚተዳደሩ የመኖሪያ ቤቶች ላይ ለረጅም ዓመታት ካለው የገበያ ሁኔታ ጋር እየታየ በየጊዜው የኪራይ ማስተካከያ ያለመደረጉ ቀበሌዎች በይዘታቸው ሥር የሚገኙ ቤቶችን የመጠገንና የመንከባከብ የገንዘብ አቅማቸውን ውሱን አድርጎታል። በዚህም ምክንያት አብዛኛዎቹ ቤቶች ከጥቅም/አገልግሎት ውጭ የሚሆኑበት ጊዜ እየተፋጠነ ይገኛል። ከዚህ ጋር ተያይዞ አብዛኛዎቹ ተከራዮች ቤቶቹ በፊት ከነበራቸው ቅርፅና ይዘት ተጨማሪ ግንባታ በማከናወን (በመሸንሸን) እንዲቀየሩ በማድረጋቸው በእቅድ ያልተያዘ አስፋፈርና በተለይ በመሃል የከተማ አካባቢዎች የተፋፈሉ ሰፈሮች እንዲፈጠሩ አድርገዋል። ይህ ሁኔታም በመሰረተ ልማት አገልግሎቶች ላይ ከፍተኛ ጫና እያሳደረ ይገኛል። በመሆኑም ይህን ሁኔታ ለማሻሻል የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

በከተማ አስተዳደሮች (ቀበሌዎች) ስር የሚተዳደሩ የመኖሪያ ቤቶችንና ያረፉበትን መሬት አጠቃቀም በማሻሻል ለተከራዮቹ እና ለነዋሪዎቻቸው ምቹ ሁኔታ ለመፍጠር ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) በአካባቢ ማሻሻያ/ማደስ በተከለለ ሥፍራ የሚገኙ ሆኖም በአምስት ዓመት ጊዜ ውስጥ ከነባር ይዘታቸው ላይ የማይነሱ በቀበሌ አስተዳደር ስር የሚገኙ የኪራይ ቤቶች በውስጣቸው የሚገኙ ነዋሪዎቻቸው የቤቶቹን ቅርፅና ይዘታ ሳይለውጡ መጠነኛ ጊዜያዊ እድላት በራሳቸው ወጪ በማድረግ መጠቀም እንዲችሉ ፍቃድ ይሰጣቸዋል።
- 2) በአካባቢ ማሻሻያ/ማደስ በተከለለ ሥፍራ የሚገኙ ሆኖም በአምስት ዓመት ባነሰ ጊዜ ውስጥ ከነባር ይዘታቸው ላይ የሚነሱ በቀበሌ አስተዳደር ስር የሚገኙ የኪራይ ቤቶች ውስጥ የሚገኙ ነዋሪዎች የቤቶቹን ቅርፅና ይዘታ ሳይለውጡ በራሳቸው ወጪ መጠነኛ ጊዜያዊ እድላት ለሚመለከተው አካል በማሳወቅ ማድረግ ይችላሉ።
- 3) በአካባቢ ማሻሻያ ፕሮጀክቶች ምክንያት በሚፈረሱ ወይም በአካባቢ ልማት ፕላኖች ለሌላ አገልግሎት የተያዘ ቦታ ላይ ያሉ በቀበሌ አስተዳደር ስር የሚገኙ ቤቶች ነዋሪዎች እና ደባሎቻቸው መንግሥት በሚገነባው የጋራ የቁጠባ ቤቶች አቅማቸው የሚፈቅደውን የቤት ዓይነት በግጥር እንዲያገኙ ቅድሚያ ይሰጣል። የጋራ ቤት በማይገነባቸው ከተሞች ውስጥ ያሉ አቅሙ ያላቸው ነዋሪዎች ከነበሩበት አካባቢ ሳይርቁ በማኅበር ተደራጅተው ወጪና መሬት ቆጣቢ የጋራ ሕንፃ እንዲገነቡ የመገንቢያ ቦታ እንዲያገኙ ይመቻችላቸዋል።

- 4) በከተማ አስተዳደሮች የተገነቡ እንዲሁም ቀደም ሲል ተገንብተው ተወርሰው በቀበሌ አስተዳደሮች ሥር የሚተዳደሩ የቀበሌ ቤቶች ይዘትና ዝርዝር መረጃ በዘመናዊ ቴክኖሎጂ በመታገዝ በአጣጣሪነት ቅድሚያ ተሰጥቶት ይደራጃል፤ ግልጽና ፍትሃዊ የሆነ የቤት አስተዳደር ሥርዓት ይዘረጋል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

ከዚህ በታች በአንቀጽ 3.1 ስር የተዘረዘሩትን ስልቶች በመከተል የሚፈጸም ይሆናል።

ለ) በመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ስር የሚገኙ ቤቶች

በመንግስት ባለቤትነት የሚተዳደሩ ትላልቅ አፓርታማዎችና የጋራ መኖሪያዎች በነዋሪዎች የባለቤትነት ስሜት ያለመኖር፤ በሕንፃው ውስጥ የሚገኙ የጋራ መገልገያዎችም በአጠቃቀም ጉድለትና ወቅታዊ እድሳት ያለመኖር ሳቢያ እጅግ በአስከፊ ሁኔታ መጎሳቀል እየደረሰባቸው ይገኛል። በመሆኑም በመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ሥር የሚገኙ ቤቶችን አጠቃቀም ለማሻሻል የመንግስት አቅጣጫ የሚከተለው ይሆናል።

i) ዓላማ

በመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ስር የሚገኙ የመኖሪያ ቤቶችን አጠቃቀም/አስተዳደር በማሻሻል ለተከራዮቹና ለነዋሪዎቻቸው ምቹ ሁኔታ ለመፍጠር ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) በመንግስት ይዘታነት የሚገኙ የኪራይ አፓርታማዎች አጠቃቀም ለመንግስት ቀርቦ ውሳኔ እንዲያገኝ ይደረጋል።
- 2) በመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ስር የተያዙ ቤቶች መረጃ በዘመናዊ ቴክኖሎጂ በመታገዝ ይደራጃል፤ ግልጽና ፍትሐዊ የሆነ የቤት አስተዳደር ስርዓት ይዘረጋል። ተጠቃሚውም ማን መሆን እንዳለበት አማራጮች ተጠንተው ለመንግስት ቀርቦ ይወሰናል።
- 3) በአካባቢ ማሻሻያ ኘርጅክቶች ምክንያት በሚፈርሱ ወይም በአካባቢ ልማት ኘላኖች ለሌላ አገልግሎት የተያዘ ቦታ ላይ ያሉ በመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ የሚተዳደሩ ቤቶች ነዋሪዎች መንግስት በሚገነባው የጋራ የቁጠባ ቤቶች አቅማቸው የሚፈቅደውን የቤት ዓይነት በግዢ እንዲያገኙ ቅድሚያ ይሰጣል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) የሚገነቡት የቁጠባ ቤቶች ለመግዛት ፍቃደኛ ለሆኑ ነዋሪዎች በመመሪያው መሠረት ከባንክ ብድር የሚያገኙበት ሁኔታ በማመቻቸት፤
- 2) የሚመለከታቸውን ነዋሪዎች በጋራ በማወያየት ልዩነቶችን በማጥበብ አብዛኛው ተጠቃሚ ሊሆን የሚችልበትን መንገድ በመሻት፤
- 3) ነዋሪዎች የጋራ ንብረቶቻቸውን እንዲያስተዳድሩ የቴክኒክና የህግ ድጋፍ በማድረግ።

2.8. መሬትና የመሬት ነክ ንብረት አስተዳደር ምዝገባ ሥርዓት በመዘርጋት የንብረት ይዞታ ማረጋገጥ

በአሁኑ ጊዜ በአብዛኛዎቹ ትልልቅ የሃገሪቱ ከተሞች የመሬት የሊዝ ሥርዓት ተግባራዊ የሆነ ቢሆንም አሁንም በእነዚህ ከተሞች የበለጠውን ድርሻ የያዘው የነባር ይዞታዎች አስተዳደር ሥርዓት ነው። በዚህ የመሬት አስተዳደር ሥርዓት ሥር የሚሰበሰበው የቦታና የቤት ግብር ገቢ እጅግ አነስተኛ በመሆኑ የአካባቢውን መሰረተ ልማትና ሌሎች አገልግሎቶችን በማሻሻል ምቹ የመኖሪያ አካባቢ ለመፍጠር በቂ አይደለም። በተጨማሪም የሚገኘውን ገቢ ለመሰብሰብ የሚያስችል አስተማማኝ የመሬት ነክ ንብረት ምዝገባ ሥርዓት የለም። ስለሆነም የዘርፉን ልማት ለማፋጠን የሚያስችሉ ስልቶችን በመንደፍ እርምጃዎችን ለመውሰድ እንዲያስችል ወቅታዊ የንብረት ነክ መረጃዎች በከተሞች ተጠናክረው እንዲገኙ የሚያስችል የፖሊሲና ስትራቴጂ አቅጣጫ ተነድፏል።

i) ዓላማ

- 1) በከተሞች የተቀናጀ የመሬት እና መሬት ነክ ምዝገባ መረጃ አያያዝ ስርዓት በመዘርጋት ወጥ፣ ግልጽና ተጠያቂነት የሰፈነበት አሰራር በመዘርጋት እና ተግባራዊ በማድረግ ውጤታማና ቀልጣፋ የአገልግሎት አሰጣጥ ለማስፈን ነው።
- 2) ከተሞችን ግልጽና ፍትሐዊ ወደ ሆነ የመኖሪያ ቤት አቅርቦት እና የኪራይ ማደል ስራ በፖሊሲው መሠረት ለማስፈጸም እንዲሁም ተገቢ ባልሆነ መንገድ ለመጠቀም ለሚፈልጉ አካላት ለመከላከል ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) የንብረት ይዞታ ዋስትናን የሚያረጋግጥ ዘመናዊ የመሬትና መሬት ነክ የንብረት ምዝገባና የተሟላ የመረጃ ሥርዓት ለመዘርጋት የሚያስችል ሥራ በቅድሚያ በአዲስ አበባ ከተማ ከዚያም በክልሎች ዋና ከተሞችና በሁለተኛ ደረጃ 23 ከተሞች ተግባራዊ ማድረግ ይጀመራል።
- 2) ክልሎች የመሬት ነክ ንብረት አስተዳደር ምዝገባን በራሳቸው የሰው ኃይል ማከናወን እንዲችሉ የፌዴራል መንግሥት የክልሎችን አቅም ይገነባል።

- 3) በከተሞች የመሬት አስተዳደር ሥርዓትን እና የቤት ፍትሃዊ አቅርቦት በነዋሪው ተቀባይነት በሚያገኝበት አግባብ ግልጽነትና ተጠያቂነት ያለው እንዲሆን ይደረጋል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) የመሬትና መሬት ነክ ንብረት ምዝገባ ፈጣንና ግልጽ ለማድረግ የሚያስችሉ ዘመናዊ አሰራሮችን በመዘርጋት፤
- 2) የንብረት ይዘታ ዋስትና የሚያረጋግጥ ዘመናዊ የመሬትና መሬት ነክ የንብረት ምዝገባና የተሟላ የመረጃ ሥርዓት በመዘርጋት፤ ግልጽነትና ተጠያቂነት ያለው የቤት አቅርቦት ሥርዓት በሕዝብ ተሳትፎ አማካይነት በማረጋገጥ፤

2.9 ተቋማዊ አደረጃጀትንና የአሠራር ሥርዓትን ማስተካከል

ሀ) ተቋማዊ አደረጃጀትን ማስተካከልና አቅምን መገንባት

የቤት ልማቱን ለማስፈጸም በተለያዩ ደረጃዎች ያለው አቅም አናሳ ሆኖ ይገኛል። የሚ/ር መስሪያ ቤቱ በቅርቡ በአዲስ መልክ የተቋቋመ በመሆኑ በሙሉ አቅሙ ለመስራት የክልሎችን እና የከተሞችን አቅም ከመገንባት አኳያና ዘርፉን በአግባቡ ለመምራት የሚያስችለው አቅም ያሟላ አይደለም። በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች የቤት ልማቱንና ተዛማጅ የሆኑ አገልግሎቶችን አቅርቦት ለማስፈጸም የሚችል ብቃት ያለው የሰው ሃይል እጥረት እና የተመቻቸ አደረጃጀት ያለመኖሩ ተጽዕኖ በአፈፃፀም ዙሪያ ከሚታይ መንደል መገንዘብ ተችሏል። ስለዚህ የሚዘጋጀውን የቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ ውጤታማ በሆነ አግባብ ለመፈጸም በሁሉም ደረጃዎች (በፌዴራል፣ ክልልና የከተማ አስተዳደሮች) የሚገኙ ከቤት ልማት ጋር ተዛማጅ የሆኑትን ተቋማት ተፈትሸው አስፈላጊ መሆኑ ሲታመንበት አደረጃጀት ለማስተካከል እና የአስፈፃሚዎችን አቅም ለመገንባት የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

በየደረጃው የሚገኙትን በቤት ልማት ዘርፍ ተሳታፊ የሆኑትን ተቋማት አደረጃጀት በማስተካከል እና የአስፈፃሚ አካላትን አቅም በመገንባት በመንግስት እና በሌሎች ቤት አልሚዎች የሚደረገውን የቤቶች ግንባታ የማስፈጸም አቅም ለማሳደግ ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) የቤት ልማቱን ፍትሃዊ በሆነ መልክ ለመምራት የፌዴራል፣ የክልል እና ሌሎች ባለድርሻ አካላት ተወካዮች የሚገኙበት የቤት ልማት አማካሪ ቦርድ ይቋቋማል፤
- 2) በፌዴራል እና በክልል እንዲሁም በከተሞች የሚገኙት የቤት ልማትና አስተዳደር ተቋማት ተጠንቶ አስፈላጊነቱ ሲታመንበት አደረጃጀታቸው እንዲስተካከል ይደረጋል፤ የአስፈፃሚ አካላት

አቅምም ወደ ከፍተኛ የማስፈጸም ብቃት እንዲያደግ ይደረጋል፤ የቤት ልማት የኤክስፐንሽን ኤጀንቶችም እንዲደራጁ ይደረጋል።

- 3) በመንግስት የሚቀረጸውን የቤት ልማት ንግግርም የበለጠ ውጤታማ እና ቀልጣፋ ከማድረግ አንጻር በፌዴራል እና በክልሎች እንዲሁም በከተሞች በሚገኙ የቤት ልማቱን በሚያስፈጽሙ ተቋማት መካከል ተገቢው ግንኙነት እና ትስስር ይፈጠራል/ይጠናከራል፤
- 4) በቤት ልማት ሊሳተፉ የሚችሉ ቤት አቅራቢዎችን ማለትም መንግስት፣ የግሉ ዘርፍ፣ መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶች እና ሌሎችንም አንድ ላይ ሊያስተባብር የሚችል አመቺ ትስስር የሚፈጠርበት ሁኔታ ይፈጠራል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) በፌዴራል፣ በክልልና በከተሞች የሚገኙትን የቤት ልማትና አስተዳደር ተቋማት ተፈትሸው ተገቢነቱ ሲታመንበት አደረጃጀትና አሰራር በማስተካከልና በማጠናከር፤
- 2) በየደረጃው ተልዕኮውን ለማስፈጸም የሚችል ብቁ የሰው ሃይል በማሟላት፤
- 3) በየደረጃው የሚገኙ አስፈጻሚ አካላትን አቅም በማሳደግ፤
- 4) የቤት ልማቱን በሚያስፈጽሙ ተቋማት መካከል የተጠናከረ ግንኙነትና ትስስር በመፍጠር።

ለ) የሕግ ማዕቀፎችን ማሟላት

የቤት ልማቱ ባልተሟሉና በተበታተነ ሁኔታ በሚገኙ ሕጎች እየተመራ በመሆኑ በልማት ሥራዎች አፈጻጸም ላይ አሉታዊ ተጽዕኖ አሏቸው። በመሬት፣ መሠረተ ልማትና ፋይናንስ አቅርቦት፣ ሕገ ወጥ ግንባታና ይዘታን ለመከላከል፣ የአከራይ ተከራይ ህግ፣ የሪል ስቴት ህግ እና ያረጁ የከተማ አካባቢዎችን ለማልማት የሚያስችል ወጥ የሕግ ማዕቀፍ ያለመኖር የቤት ልማቱ በተቀናጀ፣ ወጥና ግልጽ በሆነ አቅጣጫ እየተመራ ያለመሆኑን የሚያሳይ ነው። ስለሆነም የቤት ልማቱን ሲያሳልጡ የሚችሉ ህጎችን ለማውጣት የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

ለዘርፉ ልማት የተመቻቸ የአሠራር ሥርዓት ከመዘርጋት አኳያ አስፈላጊ የሕግ ማዕቀፎች እንዲሟሉና ያሉትም እንዲሰባሰቡና በቅንጅት ሥራ ላይ እንዲውሉ በማድረግ የቤት ልማቱን ለማሳለጥ ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) ለቤት ልማት የሚውል ወጥ የሆነ የመሬት አቅርቦት ህግ ይዘጋጃል፤
- 2) የመሠረተ-ልማት አቅርቦት በቅንጅት ለማቅረብ የሚያስችል ህግ ይዘጋጃል፤
- 3) በግንባታ ዕቃዎች ማምረትና አቅርቦት ላይ ለተሰማሩ የግሉ ዘርፍ ማበረታቻ ሥርዓት ይዘጋጃል፤

- 4) ሕገ-ወጥ ግንባታና ይዘታን መከላከል የሚያስችል የሕግ ማዕቀፍ ይዘጋጃል፤
- 5) ያረጁ/የተገቡላቸው አካባቢዎችን ለማልማት በተለይ ከመሬት ክለላ፣ ካሣ ክፍያ እስከ ማልማት የሚያስችል የሕግ ማዕቀፍ ይዘጋጃል፤
- 6) የሪል ስቴት ልማትና ግብይት የሕግ ማዕቀፍ ይዘጋጃል፤
- 7) የአከራይ ተከራይ ህግ ይዘጋጃል፤
- 8) በተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም ተገንብተው ለተጠቃሚዎች ስለሚተላለፉ ቤቶች ህግ ይዘጋጃል፤
- 9) እንደየከተሞቹ ደረጃ የቤት ጥራት ደረጃ፣ የቦታ ስፋት እንዲሁም ዋና ዋና የግንባታ ግብዓቶች ስታንዳርዶች ይዘጋጃሉ።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) የቤት ልማቱን የሚያግዙ በተበታተነ ሁኔታ የሚገኙትን የሕግ ማዕቀፎች በማሰባሰብ በቅንጅት በመጠቀም፤
- 2) የቤት ልማቱን ውጤታማ በሆነ መልኩ ለማስፈጸም የተጓደሉ ክፍ ብሎ የተገለጹትን የሕግ ማዕቀፎችን በማዘጋጀትና በመተግበር፤
- 3) በሚዘጋጁት የሕግ ማዕቀፎች ዙሪያ ለአስፈጻሚ አካላት፣ ሌሎች ባለድርሻ አካላትና ለህብረተሰቡ የግንዛቤ ማስጨበጫ ሥራ በመስራት፤
- 4) ለሚዘጋጁት የሕግ ማዕቀፎች አፈጻጸም ተገቢውን ድጋፍ፣ ክትትልና ቁጥጥር በማድረግ እና በአፈጻጸም ወቅት ችግር የታየባቸውን በማሻሻል፤

2.10. የማዘጋጃ ቤት ያልተቋቋመላቸው የገጠር የልማት ማዕከላትን ወደ ከተማነት ማሳደግ

በገጠር የሚኖረውን ሕዝብ በተመረጡ የገጠር የልማት ማዕከላት በኢኮኖሚው ልማትና በሚቀርበው የመሠረተ ልማት አማካይነት በማሰባሰብ ዘመናዊ የመኖሪያ ቤት እንደገነቡ ማድረግ የነዋሪዎቹን የቁጠባ ባህል ከማሳደጉም በላይ በተፈጥሮ ወይም አካባቢ ሃብት ጥበቃ ረገድ ያለው አስተዋጽኦ ከፍተኛ ነው። ይህም የሚገነቡ ቤቶች ከሃር እና ከእንጨት ውጭ ባሉ የአካባቢ የግንባታ ቁሳቁሶች (ቀይ አፈር፣ ድንጋይ ወዘተ...) በመጠቀም እንዲገነቡ በማድረግ በአንድ በኩል ነዋሪዎች ቋሚ ንብረት እንዲኖራቸው የሚያግዝ ሲሆን በሌላ በኩል የተፈጥሮ ሃብትን ከመጠበቅ አኳያ ያለው ድርሻ ከፍተኛ ይሆናል። ይህም የነዋሪዎችን አመለካከት በመቀየር የተሻለ የአኗኗር ስልት እንዲኖራቸው ከማስቻሉ በላይ የመሠረተ ልማት ተደራሽ እንዲሆንላቸው ያደርጋቸዋል።

ከዚህም በተጨማሪ የገጠር የልማት ማዕከላት ወደ ከተማነት ማሳደግ በመካከለኛና ትልልቅ ከተሞች ለቤትና ተዛማጅ አገልግሎቶች እጥረት መባባስ አንዱ መንስኤ የሆነውን ከገጠር ወደ እነዚህ ከተሞች በብዛት የሚፈልገውን ሕዝብ ባለበት አካባቢ የተሻለ አኗኗር እንዲኖረው እና እዚያው እንዲቆይ በማድረግ

በከተማ እገዛ ያደርጋል። በመሆኑም የገጠር የልማት ማዕከላትን ወደ ከተማነት ማሳደግ የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

- 1) የገጠር የልማት ማዕከላት መሠረታዊ አገልግሎቶች እንዲሟሉላቸው በማድረግ ነዋሪው ዘመናዊ የአኗኗር ስልት እንዲከተል ለማድረግ፤
- 2) የልማት ማዕከሉ ነዋሪዎች የተሻሻለ የመኖሪያ ቤት እና የቋሚ ንብረት ባለቤት እንዲሆኑ ለማድረግ፤
- 3) ማዕከላቱን የገበያ፣ የአገልግሎትና የአነስተኛ አግሮ ኢንዱስትሪ ማዕከላት እንዲሆኑ በማድረግ የአካባቢያቸውን ልማት በማፋጠን በከተማ ያላቸውን ድርሻ ለማሳደግ እና
- 4) አሁን ያለውን የአከታተም ሥርዓት በመለወጥ በተፋጠነ የከተማነት ሥርዓት ከተማ እንዲፈጠር ለማድረግ ናቸው።

ii) ፖሊሲ

- 1) የገጠር የልማት ማዕከላት ስኬማቱክ ፕላን ተዘጋጅቶላቸው በተዘጋጀው ፕላን መሠረት እንዲመሩ ይደረጋል፤
- 2) በተለያዩ የይዘታ መጠን የተለያዩ ቤተሰቦችን ሊያስተናግድ በሚችል መልኩ ዘመናዊ የመኖሪያ ቤቶች በባለቤቶቹ የተደራጀ እንቅስቃሴ እንዲገነቡ ይደረጋል፤ ለዚህም ለጓሮ አትክልት የሚሆን መሬት በምደባ እንዲሸነሽ ይደረጋል፤
- 3) ተደራሽ የሆኑ መሠረተ-ልማቶች (መንገድ፣ ውሃ፣ መብራት፣ ስልክ) እና አገልግሎቶችን (የገበያ ቦታ፣ ት/ቤት፣ የጤና አገልግሎት፣ የቆሻሻ መድፈያ፣ መጋዘኖችንና ወፍጮ ቤቶች፣ የመዝናኛ ቦታ፣ የእምነትና የመቃብር ቦታ ወዘተ) በማስፋፋት ማዕከላቱ ነዋሪዎችን የሚስቡ እንዲሆኑ ይደረጋል።
- 4) በማዕከላቱ አነስተኛ የአግሮ ኢንዱስትሪዎችን በማስፋፋት ለአገር ውስጥና ለውጭ ገበያ እንዲያመርቱ እንዲሁም ከእርሻ ወቅት ውጭ የሥራ ዕድል የሚፈጥሩ የጎጆ ኢንዱስትሪዎች እንዲስፋፋ ይደረጋል፤

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) እንደየአካባቢው የተለያዩ ስታንዳርድ የቤት ዲዛይኖችን በማዘጋጀትና ሥራ ላይ በማዋል፤
- 2) ከፍተኛ የትምህርት ተቋማት ለቤቶች ግንባታ የሚያስፈልገውን የአካባቢ የግንባታ ጥሬ ዕቃ በምርምር በመምረጥና በማስተዋወቅ እገዛ እንዲያደርጉ በማድረግ፤
- 3) የመሬት አጠቃቀሙ በኅላን እንዲመራ በማድረግ፤

- 4) ከመሠረተ-ልማትና ሌሎች አገልግሎቶች አቅራቢ አካላት ጋር ቅንጅታዊ የአሠራር ሥርዓት በመዘርጋት፤
- 5) ወጪ ቆጣቢ ቴክኖሎጂዎችን ከአገር ውስጥና ከውጭ አገር በማፈላለግና በማላመድ፤
- 6) በግንባታ የሚሳተፉ ጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማትን በብዛት በማፍራት/በማሳተፍ፤
- 7) ለአርሶ አደሩ ሰፊ የግንዛቤ ማስጨበጫ ትምህርት/ሥልጠና በመስጠት፤

2.11. የቤት ልማትን ከአረንጓዴነት ልማት ጋር ማስተሳሰር

ለከተማ ነዋሪዎች ምቹ የመኖሪያ፣ የሥራና አዕምሮ ማሳረፊያ ቦታ ከመፍጠር፣ የከተማን አረንጓዴነት ከመጠበቅና ለከተሞች ውብ ገጽታ ከማላበስ አንፃር በግልና በማነበራት መኖሪያ ግቢ እንዲሁም በተቋማት ግቢ ውስጥና በየአካባቢው የሚፈጠሩ ክፍት ቦታዎችን የምግብ ዋስትና በሚያረጋግጡ ዕዕዋት የሚለሙበት አሠራር በመዘርጋት እና በመተግበር የመኖሪያ አካባቢዎችን ለኑሮ ምቹ ከማድረግ አኳያ ያለው ጠቀሜታ ከፍተኛ ነው። ሆኖም በአሁኑ ወቅት በከተሞቻችን ከግንዛቤ እጥረትና ከአፈጻጸም ጉድለት ጋር በተያያዙ ምክንያቶች ሳቢያ ለአረንጓዴ ቦታዎች ያለው ትኩረት እጅግ አናሳ ነው። አብዛኛውን ጊዜ ለአረንጓዴ/መናፈሻ የሚመደበው ቦታ አነስተኛ ከመሆኑም በላይ በኅላን ለአረንጓዴነት የተያዙ ቦታዎች ለሌሎች አገልግሎቶች ሲውሉ ይታያል።

በሌላ በኩል የከተሞቻችንን ጽዳትና ውበት የሚያበላሹ የደረቅና ፍሳሽ ቆሻሻ አያያዝና አወጋገድ ሥርዓት ሊበጅላቸው ይገባል። ከዚህም በተጨማሪ በዝናብ ጊዜ ከቤት ጣሪያ የሚወርደው ውኃ ያለጥቅም ሲባክን ይታያል፤ በተመሳሳይም በዝናብ ጊዜ የሚወርደው የጎርፍ ውኃ ሥርዓት ሊበጅለት ይገባል። በመሆኑም በመኖሪያ ቤቶች አካባቢ ለምግብ ዋስትና አስተዋፅኦ ኖሯቸው በሚለሙ የአረንጓዴ ቦታዎች ጋር በተያያዘ ያለውን ችግር በመፍታት ለአረንጓዴ ቦታዎች ጥበቃ፣ እንክብካቤና ልማት፣ ለደረቅና ፍሳሽ ቆሻሻ፣ በዝናብ ወቅት ለሚወርደው ውኃ በቂ ትኩረት መስጠት አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ ይህን ማላካት የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

አረንጓዴነትን ታሳቢ ያደረገ የቤቶች ልማት በማካሄድ የመኖሪያ አካባቢዎች ለኑሮና ለሥራ ምቹ እንዲሆኑ ለማድረግና የከተማን አረንጓዴነት በመጠበቅ ለከተሞች ውብ ገጽታ ለማላበስ ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) በከተሞች ያለው እያንዳንዱ ነዋሪ በመኖሪያ ግቢው ውስጥ፣ በቅርብ አካባቢው ያለውን ክፍት ቦታ የራሱን ድርሻ በመውሰድና በአቅራቢያው የሚገኘውን መናፈሻ በጋራ በአረንጓዴ የምግብ እጽዋት እንዲሸፈን መንግሥት ያበረታታል፤

- 2) የደረቅ ቆሻሻ አያያዝና አወጋገድን ከማሳለፍ አኳያ እያንዳንዱ የከተማ ነዋሪ የሚያመነጨውን ቆሻሻ ከምንጩ በመለየት መወገድ ያለበትን የከተማው ማዘጋጃ ቤት በዘረጋው ሥርዓት መሠረት እንዲወገድ ይደረጋል፤
- 3) የእያንዳንዱ ቤት የፍላጎት ቆሻሻ አሰባሰብና አወጋገድም በከተማው የፍላጎት ቆሻሻ ማኔጅመንት ዕቅድና ዲዛይን መሠረት እንዲሆን ይደረጋል፤
- 4) እያንዳንዱ የከተማ ነዋሪ በተለይም በጋራ መኖሪያ ቤቶች የተሰባሰበው ነዋሪ በዝናብ ወቅት ከጣሪያ የሚወርደውን ውኃ በማቆር ለአትክልትና ለአረንጓዴ ቦታዎች ልማት እንዲያውለው መንግሥት ያበረታታል፤
- 5) የሶላር ፓኔሎችን በግል መኖሪያ ቤቶችም ሆነ በንግድ ቤቶች ጣሪያ ላይ በመትከል የሚኘውን ኃይል አገልግሎት ላይ እንዲውል መንግሥት ያበረታታል፤
- 6) በዝናብ ወቅት የሚወርደውን የጎርፍ ውኃ ለመከላከል እንዲቻል ህብረተሰቡ የጎርፍ ማስወገጃ ግንባታን በህብረት ማካሄድ የሚቻልበት አሠራር በመፍጠር ተግባራዊ ይደረጋል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) በአረንጓዴነት ልማት ዙሪያ የህብረተሰቡን፣ የአስፈጻሚውንና የሌሎች ባለድርሻ አካላትን ግንዛቤ በማሳደግ፤
- 2) በግል፣ በጋራ፣ በማኅበራትና በተቋማት ግቢ ውስጥና አካባቢ ያሉ ክፍት ቦታዎች በአረንጓዴነት የሚለመቡትን ሥርዓት በመዘርጋት፤
- 3) በኅላን ለአረንጓዴ ቦታነት የተመለከቱ ቦታዎች ለታለመላቸው ዓላማ እንዲውሉ በማድረግ፤
- 4) በደረቅ ቆሻሻና ፍላጎት ቆሻሻ ዙሪያ የህብረተሰቡን፣ የአስፈጻሚውንና ሌሎች ባለድርሻ አካላትን ግንዛቤ በማሳደግ፤
- 5) የዝናብ ውኃ፣ የሶላር ፓኔሎችና የጎርፍ ውኃ ማስወገድ ሥርዓት በመዘርጋትና የጠቀሜታዎችን ለህብረተሰቡና ለባለድርሻ አካላት ግንዛቤ በመስጠት፤

2.12. በህዝብ ተሳትፎ የቤት ልማቱን ዘላቂነት ማረጋገጥ

በተቀረጸው የቤት ፖሊሲና ስትራቴጂ የተገለጹት የቤት አቅርቦት አማራጮችና ፓኬጆች እና ዝርዝር የፖሊሲ ጉዳዮችና ስልቶች የሕዝቡን ተጠቃሚነትና ባለቤትነት በመፍጠር ካልተከናወኑ የልማቱን ዘላቂነት/ቀጣይነት ማረጋገጥ አይችልም።

እንደሚታወቀው በአብዛኛዎቹ ከተሞች የሚገኙ ነዋሪዎች የቁጠባ ባህል ያለመዳበር፣ ቁጠባን የሚያበረታታ የተሟላ የፋይናንስ ሥርዓትና የህዝብ ተሳትፎ ያለመኖር እና በግንዛቤ ማነስ የተነሳ ለቤት ግንባታ ቅድሚያ ክፍያ የተወሰነውን ገንዘብ በመክፈል የቤት ልማቱ ተጠቃሚ የሚሆነው የነዋሪ ቁጥር እጅግ አነስተኛ በመሆኑ ሁኔታውን በተደራጀ የሕዝብ ንቅናቄ መቀየር የሚያስፈልገው ይሆናል። በመሆኑም

ልማቱ በሚካሄድባቸው ከተሞች በቁጠባ ባህል፣ ከአካባቢ ልማት፣ በቤቶች ግንባታ በጉልበት መሳተፍ እና ከሚገነቡ ቤቶች አስተዳደር ጋር በተያያዘ ያሉ ጉዳዮችን በተጠናከረና በተቀናጀ የሕዝብ ንቅናቄ መምራት ይገባል።

በሌላ በኩል በቤት ልማት ኘሮግራሙ የሚገነቡ የጋራ መኖሪያ ቤቶች፣ በህብረት ሥራ ማገባራት የሚገነቡ ቤቶች እና የቀበሌ ቤቶች በብዛት የሚገኙባቸው አካባቢዎች ለኑሮ አመቺ እንዲሆኑ የቤት ባለቤቶች እራሳቸውን አደራጅተው መብትና ግዴታቸውን በተገቢው እንዲያውቁና በጋራ በአንድ አካባቢ ሲኖሩ የእርስ በእርስና የሌሎችን አጎራባች ነዋሪዎች መብት በማይጋፋ መልኩ እንዲተባበሩ ማድረግና የጋራ መጠቀሚያዎች አጠቃቀምና አጠባበቅ ሥርዓት እንዲኖረው ማድረግ ያስፈልጋል። ከዚህም ውጭ በመኖሪያ አካባቢዎች የሚገኙ አረንጓዴ ቦታዎች ከግንዛቤ ጉድለትም ይሁን በግዴታሸነት በህብረተሰቡ በቂ ትኩረት በመስጠት ጥበቃና እንክብካቤ ሲያደርግላቸው አይታይም። በደረቅ ቆሻሻ አያያዝና አወጋገድ ረገድም በህብረተሰቡ ዘንድ ተመሳሳይ የግንዛቤ እጥረት ይስተዋላል።

በመሆኑም የቁጠባ ባህልና የአካባቢ ልማትን ከማሳደግ እንዲሁም የሚገነቡ ቤቶችን አስተዳደር ሥርዓት ማስያዝ አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ ይህንኑ ማሳካት የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

ህብረተሰቡ ተደራጅቶ የቁጠባ ባህል በማዳበር፣ የመኖሪያ ቤት ባለቤት እንዲሆን እና አካባቢውን እንዲያለማ እንዲሁም በተለይ በትናንሽ ከተሞች በጉልበቱ በተደራጀ መንገድ የራሱን ቤት እንዲሰራ በማነሳሳት እንዲሁም የተገነቡ ቤቶችን እንዲንከባከብ በማድረግ የቤት ልማቱን ዘላቂነት ለማረጋገጥ እና ባለቤት ለማድረግ ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) የቤት ልማቱ በዋናነት በግለሰቦችና ድርጅቶች ቁጠባ ላይ እንዲመሰረት በተደራጀና በተቀናጀ የህዝብ ንቅናቄ እንዲመራ ይደረጋል። በሁሉም ከተሞች በተለይ በአዲስ አበባና በትልልቅ ከተሞች ቁጠባ የህዝብ ባህል እንዲሆን የግንዛቤ ማሳደግ ሥራ በስፋት ይከናወናል።
- 2) በመኖሪያ አካባቢ ያሉ አረንጓዴ ቦታዎችን ህብረተሰቡ በባለቤትነት ስሜት ጥበቃና እንክብካቤ እንዲያደረግላቸው የሚያስችል የአሠራር ሥርዓት በመዘርጋት ተግባራዊ ይደረጋል። አስፈላጊው የግንዛቤ ማስጨበጫ ሥራም ይከናወናል።
- 3) የቆሻሻ አያያዝና አወጋገድ ሥርዓት እንዲኖረው ህብረተሰብ በባለቤትነት ስሜት በመኖሪያ አካባቢው ጥበቃና ክትትል እንዲያደርግ የሚያስችል ሥርዓት ተዘርግቶ ተግባራዊ ይሆናል።

- 4) የጋራ መኖሪያ ቤቶች፣ የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማጎበራትና የቀበሌ ቤቶች በብዛት የሚገኙበት አካባቢዎች የጋራ የሆኑ መጠቀሚያዎች የአስተዳደር፣ አጠቃቀምና አጠባበቅ የህግ ማዕቀፍ ተዘጋጅቶ ተግባራዊ ይደረጋል።
- 5) ከ2 ሺህ ህዝብ በታች በሚኖሩባቸው እና ወደ ማዘጋጃቤትነት በሚቀየሩ የገጠር ልማት ማዕከላት ሕዝቡ በጋራ በጉልበቱ የኤክስቴንሽን አገልግሎት እየተሰጠው ቤት መገንባት የሚችልበት እንዲሁም የጥቃቅንና አነስተኛ የኮንስትራክሽን ኢንተርፕራይዞች ስታንዳርድ እየተሰጣቸው ግንባታ ማካሄድ የሚችሉበት አሠራር በመዘርጋት ተግባራዊ ይደረጋል።
- 6) የሕዝብ ብዛታቸው ከ2,000-10,000 በሆኑ ከተሞች ነዋሪዎች በራስ አገዝ የመኖሪያ ቤት ስራ ማህበራት በማደራጀት ቤት የሚገነቡ ይሆናል። የማህበር አባላት በገንዘብ ከሚያደርጉት ተሳትፎ በተጨማሪ በጉልበታቸውና በዕውቀታቸው በቤት ግንባታው መሳተፍ የሚጠበቅባቸው ይሆናል። ይህንንም ለማስፈጸም የቤት ልማት ኤክስቴንሽን ኤጀንቶች በመመደብ ድጋፍና ክትትል ይደረጋል። ከ10,000 ህዝብ በላይ በሚኖሩባቸው ከተሞች ግን ተሳትፎው በቁጠባ በተጠራቀመ ገንዘብ ብቻ ይሆናል።
- 7) ህዝቡ በስፋት በቤት ልማት ሊያሳትፍ የሚያስችል የህዝብ ንቅናቄ ሠነድ ተዘጋጅቶ ተግባራዊ ይደረጋል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) ቀላል፣ ቀልጣፋና ተደራሽ የቁጠባ ሥርዓት በመዘርጋትና የህዝቡን ግንዛቤ በማሳደግ፣
- 2) የጋራ መኖሪያ ቤቶች፣ የህብረት ሥራ ማጎበራትና የቀበሌ ቤቶች አስተዳደር፣ አጠቃቀምና አጠባበቅ መመሪያ በማዘጋጀት ሥራ ላይ በማዋል፣
- 3) የሕዝብ ብዛታቸው ከ2,000-10,000 በሆኑ ከተሞች ለቤት ልማት ድጋፍና ክትትል የሚያደርግ የቤት ልማት ኤክስቴንሽን ኤጀንት በመመደብ፣
- 4) ከ2,000-10,000 ሕዝብ ባላቸው ከተሞች ቤት የሚያስገነቡ ነዋሪዎች በጉልበት የሚያደርጉት ተሳትፎ እንደገንዘብ የሚታሰብ አሰራር በመዘርጋትና በመተግበር፣
- 5) በአረንጓዴ ቦታዎች ጥበቃ እና ተሳትፎ ዙሪያ የአሠራር ሥርዓት በመዘርጋት፣
- 6) በደረቅ ቆሻሻ አያያዝና አወጋገድ ዙሪያ የህዝቡን ግንዛቤ በማሳደግና ደንብ አዘጋጅቶ በመተግበር፣
- 7) በአነስተኛ ከተሞች ህዝቡ በጋራ በጉልበት ቤት መገንባት የሚችልበት የአሠራር ሥርዓት በመዘርጋትና በመተግበር፣
- 8) የህዝብ ንቅናቄ ሠነድ በማዘጋጀትና በመተግበር።

3. ውዝፍ ጉዳዮች ለፈጣን ልማቱ መሰናክል እንዲሆኑ ማስተካከል

ከቤት አቅርቦት ዓላማ ጋር በቀጥታ የተገናኙና የቤት እጥረቱን የሚያባብሱ ያረጁ፣ የተፋፈጉና ከአገልግሎት በታች የተያዙ የከተማ አካባቢዎችን የማደስና የማሻሻል እንዲሁም የሕገ-ወጥ ግንባታዎችንና ይዞታዎችን ከመከላከል እንዲሁም ከአዋጅ 47/67 ጋር የተያያዙ መፍትሔ ከመስጠት አንጻር መንግሥት የሚከተለው አቅጣጫ ከዚህ ቀጥሎ ቀርቧል።

3.1. ያረጁ፣ የተፋፈጉና ከአገልግሎት በታች የተያዙ የከተማ አካባቢዎችን ማሻሻል

አብዛኛው የከተሞቻችን ክፍል ለኑሮ አመቺ ያልሆነ፣ መተፋፈግ ያለበት፣ ያረጀና የተጎሳቀለ ነው። ከዚህም በተጨማሪ የቤቶቹ አቀማመጥ ፕላንን ያልተከተለና የመሠረተ ልማትና ሌሎች አገልግሎቶችን ለማሟላት በማያስችል መልኩ የተገነቡ ናቸው። ይህንን የከተሞች ገፅታ በማደስ ወይም መልሶ በማልማት እንዲሁም በማሻሻል ከተሞቻችንን ምቹ የመኖሪያና የሥራ አካባቢ ለማድረግ የሁሉንም ጥረቶች መንግሥት በማስተባበር ይመራል። ስለዚህም ወጪ ቆጣቢ እና ጉልበት ተኮር አዳዲስ ቴክኖሎጂዎችን በመጠቀም በተለይ እንደ አዲስ አበባ በመሰሉ በመሃል የከተማ ክፍሎች የተያዙትን ክፍት ቦታዎች እና ያረጁና የተፋፈጉ የመኖሪያ አካባቢዎችን የማሻሻሉ ወይም/እና የማደሱ ሂደት የተሳካ እንዲሆን የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

የከተሞችን የተጎሳቀሉ ገጽታ በማሻሻል ከተሞች ለነዋሪዎቻቸው ምቹና ተስማሚ እንዲሆኑ እንዲሁም ተወዳዳሪነታቸውን በማሳደግ የአገር ውስጥ እና የውጭ ሃገር ኢንቨስትመንትን መሳብ እንዲችሉ ለማድረግ ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) ባረጁና በተፋፈጉ አካባቢዎች የሚገኙ መኖሪያ ቤቶችንም ሆነ ማጎበራዊና ኢኮኖሚያዊ መሠረተ ልማቶችና አገልግሎቶች ደረጃ የማሻሻል ሥራ በስፋት የሚከናወን ሲሆን ይህም በሁለት መንገዶች የሚፈጸም ይሆናል። አንደኛው በከተማን ማደስ ወይም ከተማን መልሶ ማልማት ኘሮጀክቶችን በመቅረጽ የሚከናወን ሲሆን በዚህም የከተሞችን ገጽታ ከማሻሻል አንጻር ባረጁ ሠፈሮች የሚገኙ ቤቶችን ሙሉ በሙሉ በማፍረስ በአዳዲስ ግንባታዎች በመተካት ለኑሮ ተስማሚ እንዲሆኑ ይደረጋል። ሁለተኛው በከተማን ማሻሻል ኘሮጀክቶች በመቅረጽ የሚከናወን ሲሆን ይህም ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ መሠረተ ልማቶችና አገልግሎቶችን እንዲሁም የመኖሪያ ቤቶችን አካላዊ መዋቅር ባለበት በማሻሻል የተሻለ የመኖሪያ አካባቢዎች እንዲፈጠሩ ይደረጋል።
- 2) ያረጁና የተፋፈጉ የከተማ አካባቢዎችን የማሻሻሉ ስራ በከተሞች ደረጃና አቅም የሚፈፀም ሲሆን የከተማ አስተዳደሮች ያረጁና የተፋፈጉ አካባቢዎችን መልሶ ለማልማትና በማሻሻል ሂደት ሕዝቡን

ባሳተፈ መልኩ በጥናት ላይ የተመሠረተ የአካባቢ ልማት ዕቅድን መንደፍና ተግባራዊ ማድረግ ይኖርባቸዋል። በተለይ በመልሶ ማልማት ምክንያት የሚደርሰውን መፈናቀል ለመቀነስ የአካባቢ ማሻሻል ፕሮጀክቱ ከይዞታቸው ላይ የሚፈናቀሉ ነዋሪዎችን፣ በቀጥታ የሚመለከታቸው ወገኖችንና ተጠቃሚዎችን በጋራ በማወያየትና ልዩነቶችን በማጥበብ አብዛኛው ተጠቃሚ ሊሆን የሚችልበትን መንገድ ማፈላለግ ይጠበቅባቸዋል። ከይዞታቸው የሚፈናቀሉ ነዋሪዎችም የሚነሱበት ጊዜ አስቀድሞ በግልጽ በሚታወቅ መርሃ-ግብር መሠረት በግልጽ መታወቅ ያለበት ሲሆን ፍትሃዊ የካሳ ክፍያ የተከፈላቸው መሆኑም ይረጋገጣል። የከተሞቹ የመልሶ ማልማት መርሃ-ግብር ለሕዝቡ ግልጽ መደረግ አለበት።

- 3) አካባቢን ለማሻሻል በሚደረግ ጥረት የሚፈናቀሉ ነዋሪዎች ማኅበራዊ ትስስራቸው እንዳይናጋና ኢኮኖሚያዊ እንቅስቃሴያቸው እንዳይስተንጉል አቅማቸው ከፈቀደ በነበሩበት አካባቢ በመንግሥት አስተባባሪነት ከሚገነቡት የጋራ መኖሪያ ሕንፃዎች ውስጥ የሚገኙ ቤቶችን ቅድሚያ ተሰጥቷቸው እንዲገዙ ይደረጋል። የጋራ መኖሪያ ቤት ግንባታ በከተማው የማይካሄድ ከሆነ ወጪና መሬት ቆጣቢ ቤት በአቅማቸው ልክ ለመገንባት የሚያስችል መሬት ይሰጣቸዋል።
- 4) በትልልቅና የነዋሪው ሕዝብ ቁጥር የእድገት መጠን ከፍተኛ በሆኑባቸው ከተሞች ያረጁ የከተማ አካባቢዎችን ለማሻሻል ተግባራዊ በሚሆን ፕሮጀክት የሚገነቡ የመኖሪያ ቤቶች በተቻለ መጠን ወደላይ የሚያድጉ መሬት ቆጣቢ የጋራ ሕንፃዎች ይሆናሉ።
- 5) ወደፊት የከተሞችን እርጅናና መጎሳቆል ለማስቀረት በከተሞች የሚከናወን ማንኛውም ዓይነት ልማት ፕላንን መሠረት በማድረግ ብቻ ይሆናል።
- 6) ወጪና መሬት ቆጣቢ የጋራ ሕንፃዎች እንዲሁም ሌሎች ለተለያዩ ጥቅም የሚውሉ ሕንፃዎች ግንባታ የሕንፃ አዋጁን ተከትሎ የሚፈጸም ይሆናል።

iii) ስትራቴጂዎች/ስልቶች

- 1) ያረጁ የከተማ አካባቢዎችን የማልማት ሥራ ሕዝቡን (ነዋሪውን) ባሳተፈ መልኩ በአካባቢ ልማት ኘላንና ዕቅድ እንዲመራ በማድረግ፤
- 2) በአካባቢ ማሻሻያ ምክንያት የሚፈናቀሉ ነዋሪዎች አቅማቸው ከፈቀደ በአካባቢው መንግስት በሚገነባው የጋራ ህንፃ ውስጥ ቅድሚያ እንዲሰጣቸው በማድረግ፤
- 3) በማህበር ተደራጅተው በነበሩበት የከተማ አካባቢ የጋራ ህንፃ ለመገንባት ዝግጁ ለሆኑ ነዋሪዎች ተደራጅተውና ሕጉ በሚፈቅደው መሠረት የመገንቢያ ቦታ ቅድሚያ እንዲያገኙ በማድረግ፤
- 4) ወጪና መሬት ቆጣቢ የጋራ ሕንፃዎች እንዲሁም ለሌሎች አገልግሎቶች የሚገነቡ ሕንፃዎች የሕንፃ አዋጁንና የሊዝ አዋጁን የተከተሉ እንዲሆኑ በማድረግ፤
- 5) በከተሞች ለአካባቢ ማሻሻያ በኘላን የተለዩ ቦታዎች ላይ ኘሮጀክቶች በመቅረጽና በመተግበር፤

- 6) የልማት አጋር ድርጅቶችና ለጋሾች ባረጁና በተገባቸው ሠፈሮች የሚገኙ መኖሪያ ቤቶችንና ተዛማጅ የሆኑ ማንበራዊና ኢኮኖሚያዊ መሠረተ ልማቶችንና አገልግሎቶችን ለማሻሻል በሚደረገው ጥረት ተሳታፊ ሊሆኑ የሚችሉበት የተመቻቸ ሁኔታ በመፍጠር።

3.2. ሕገ ወጥ ይዘታንና ግንባታን መከላከል እና በመንግስት የሚቀርበውን ቤት ያላግባብ መጠቀምን መቆጣጠር

በትልልቅ ከተሞች ዳርቻ በሕገወጥነት የተያዙ ቦታዎች ላይ የሚከናወኑ ግንባታዎች እንዲሁም በመሀል የከተማ አካባቢዎች በነባር ይዘታ ላይ ያለፈቃድ የሚገነቡ ቤቶች በመሰረተ-ልማት አቅርቦት ላይ ጫና ከማሳደራቸውም በተጨማሪ የከተሞችን ዕድገት ፕላን ትግበራ እያደናቀፉ ይገኛሉ። በመንግስት የሚቀርቡትን መኖሪያ ቤቶች በሕገ-ወጥ መንገድ ከሚገባቸው በላይ የሚጠቀሙ እንዳሉ ሕብረተሰቡ ያነሳል። ስለዚህ ወደፊት ሊከሰት የሚችል ሕገወጥ ይዘታና ግንባታን ለመከላከል፣ በሕገ ወጥ ሁኔታ የተገነቡ ቤቶችንና ሰፈራዎች ሥርዓት እንዲይዙ ለማድረግ በመሬት ልማትና ማኔጅመንት ፖሊሲ እና በሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ሕገወጥ ይዘታንና ግንባታን በተመለከተ በተቀመጠው አግባብ የሚፈጸም ይሆናል። በሕገ-ወጥ መንገድ በመንግስት የሚቀርቡትን ቤቶች የሚሻሙትን ሥርዓት የሚያሰጥ የሕግ ማዕቀፍ ተዘጋጅቶ ተግባራዊ ይደረጋል። ይህንኑ ለመፈጸም የሚያስችል ፖሊሲና ስትራቴጂ ተነድፏል።

i) ዓላማ

ወደፊት ሊከሰት የሚችል ሕገ ወጥ ይዘታና ግንባታ ለመከላከልና እስካሁን በሕገ ወጥ ሁኔታ የተገነቡ ቤቶችና ይዘታዎች ሥርዓት እንዲይዙ እንዲሁም ልማታዊ መንግስታችን ለዜጎች የፍትሃዊ የሀብት ክፍፍል እንዲፈጠር ብሎ ያወጣውን ፖሊሲ በቤት ልማት አማካይነት ለማስፈጸም የሚደረገውን ጥረት በተዛብ መንገድ ለመጠቀም የሚፈልጉትን ለመቆጣጠር ነው።

ii) ፖሊሲ

- 1) በከተሞች አስተዳደር ሥር የሚገኙ የገጠር ቀበሌዎች ውስጥ ከነዋሪዎች ተውጣጥቶ በሚቋቋመው የመሬትና አካባቢ ጉዳዮች ኮሚቴ በገጠር ቀበሌው ክልል ውስጥ የሚገኙ ይዘታዎች በሕገወጥ ሁኔታና የመሬቱን አገልግሎት በሚቀይር መልኩ ለሌሎች በሽያጭና በሌሎች አግባቦች እንዳይዛወሩ ጥብቅ ክትትል ያደርጋል። ሁኔታዎቹም በተከሰቱ ጊዜ ለሚመለከታቸው አካላት ጥቆማ በማድረግ አስፈላጊው እርምጃ መወሰዱን ያረጋግጣል። በከተማ ዙሪያ ባሉ ገጠሮች የአርሶ አደር የይዘታ ሰርተፊኬት ቀድሞ እንዲሰራ ማድረግ ያስፈልጋል።
- 2) በከተማ ክልል በሚገኙ ቀበሌዎች ከነዋሪው ህብረተሰብ ጋር በመተባበር በሚፈጠር አደረጃጀት ሕገወጥ ሰፈራና ግንባታ እንዲገታ ይደረጋል።

- 3) በከተማ ምክር ቤት በሚቋቋሙ የገጠር ጉዳዮች ኮሚቴና የከተማ ቦታና ቤት ልማት ኮሚቴ አማካይነት ሕገወጥ ይዞታን የመከላከል ተግባር አሳታፊና ውጤታማ እንዲሆን ይደረጋል።
- 4) በሕገወጥ ሁኔታ የተገነቡ ቤቶችንና ሰፈራዎችን በተመለከተ የሕዝብ ሀብትና የግለሰቦች ንብረት በከንቱ እንዳይባክን አስፈላጊው ጥንቃቄ የሚደረግ ሲሆን ወደፊት ይህ ክስተት እንዳይበረታታ መንግስት የተመጣጠኑ እርምጃዎችን ይወስዳል። ይህንንም ለማስፈጸም መንግስት የማስፈጸሚያ መመሪያ ያወጣል። አደረጃጀትም ይፈጥራል። በዚህ ረገድ፡-
 - ሀ) ከከተማው የእድገት ራዕይና የልማት ትልም አንጻር በከተማው መዋቅራዊ ወይም እድገት ፕላን ለመኖሪያ አካባቢነት ከተወሰነው የከተማ አካባቢ ውጭ ለሌሎች አገልግሎቶች በተያዙ ቦታዎች ላይ ያለፈቃድ የተከናወኑ ግንባታዎች ሙሉ በሙሉ እንዲፈረሱ ይደረጋል።
 - ለ) በከተሞች መዋቅራዊ ፕላን ወይም በአካባቢ የእድገት ፕላኖች ለመኖሪያ አካባቢ በተያዙ ቦታዎች ላይ ያለፈቃድ የተከናወኑ ግንባታዎች ብቻ በተያዘው የመሬት ስፋት መጠን በሊዝ አዋጅ መሠረት የሚመለከተው መዋቅር ሲወሰን ሕጋዊ ይሆናሉ። ሕጋዊ የማድረግ ሂደቱን ግልፅና አሳታፊ በማድረግ ይዞታዎች የከተማው አስተዳደር በሚያወጣው የቦታ ስታንዳርድ መሠረትና መደበኛውን የመሬት አጠቃቀም ደረጃ የተከተሉ እንዲሆኑ፣ እንዲሁም በሊዝ ሥርዓት እንዲተዳደሩ ይደረጋል። ይዞታዎቹ በሊዝ እንዲተዳደሩ ሲደረግ ዋና ዋና የሆኑ የውሃና የኤሌክትሪክ ማከፋፈያ መስመሮችና መንገዶች ወደ አካባቢው እንዲደርሱ ይደረጋል። በዚህ ሁኔታ መደበኛ ወይም ሕጋዊ የሆኑ ነዋሪዎች ሕጋዊ በሆነ መንገድ የግንባታ ቦታ ካገኙ ነዋሪዎች በበለጠ የመሰረተ ልማት አቅርቦቱን ወጪ በገንዘብና በጉልበት መሸፈን ይጠበቅባቸዋል።
 - ሐ) የሊዝ አዋጅ ጸድቆ ከወጣ በኋላ በየትኛውም የከተማ አካባቢ ያለፈቃድ የተገነቡ ግንባታዎች ያለምንም ቅድመ ሁኔታና ምትክ ቦታ ይፈርሳሉ። ከዚህም በተጨማሪ ቀደም ሲል ያገኛቸውን ጥቅሞች እንዲያጡ በማድረግ እና የከተማው አስተዳደርም ይህንን ባደረጉ ግለሰቦች ላይ በሊዝ አዋጅ በተደነገገው መሠረት ቅጣት ይጥላል።
 - መ) መሬት የሕዝብና የመንግስት በመሆኑ ምክንያት በመንግስት የሚቀርብ ቤትና መሬት ከአንድ ጊዜ በላይ በሕገ-ወጥ መንገድ ለመጠቀም የሚፈልጉ ዜጎች መቆጣጠርና ማስተካከል የሚቻልበት የህግ ማዕቀፍ ተዘጋጅቶ ተግባራዊ ይደረጋል።

iii) ስትራቴጂዎች/ ስልቶች

- 1) ጠንካራ ሕጎችን በማዘጋጀትና እነዚህንም ማስፈጸም የሚችል አስፈጻሚ አካል በየደረጃው በስፋት በማፍራት፣
- 2) በከተማ ክልል ከሚገኙ ቀበሌዎች ከነዋሪዎች ጋር በመተባበር ሕገ ወጥ ግንባታን መከላከል የሚያስችል አደረጃጀት በመፍጠር፣

- 3) ጠንካራ የቁጥጥርና የክትትል አሰራሮችን በመዘርጋትና በመተግበር፣ እንዲሁም ይህንን የሚያስፈጽም መዋቅር በማደራጀትና በማሰማራት፤
- 4) በከተማ ምክር ቤቶች የገጠር ጉዳዮች ኮሚቴና የከተማ ቦታና ቤት ልማት ኮሚቴ በማቋቋም፤
- 5) ሕገ ወጥ ግንባታ ወንጀል ስለመሆኑ ለህብረተሰቡ ግንዛቤ በማስጨበጥ፣ እንዲሁም በሕገ-ወጥ መንገድ የተጠቀሙ ሰዎች የሚጠቁሙ ዜጎች የጥቆማ ክፍያ በመፈጸምና ይህንን የሚደግፍ የሕግ ማዕቀፍ አዘጋጅቶ በማስፈጸም፤

ምዕራፍ አራት፡- የአስፈጻሚ (ባለድርሻ) አካላት የሥራ ኃላፊነትና ድርሻ

ይህ ፖሊሲና ስትራቴጂ ሃገር አቀፍ ተፈጻሚነት ያለው ሲሆን ይህንንም ለመተግበር በዋናነት የፌዴራልና የክልል መንግሥታት፣ የከተማ አስተዳደሮች እንዲሁም ሌሎች ባለድርሻ አካላት በተናጠል እና በቅንጅት የሚኖሯቸውን ኃላፊነቶች በብቃት መወጣት ይጠበቅባቸዋል። ይህንን መሰረት በማድረግ እያንዳንዱ ከዚህ በታች የተመለከተው አካል በስሩ የተቀመጡት የተናጠል ኃላፊነቶች ይኖረዋል።

1. የፌዴራል አስፈጻሚ አካላት ድርሻ

1.1. የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ኃላፊነት

- 1) ፖሊሲውንና ስትራቴጂውን ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስችሉ አስፈላጊ የህግ ማዕቀፎችን እና ፕሮግራሞች እንዲዘጋጁ በማድረግ በተግባር ላይ እንዲውሉ ያደርጋል፤
- 2) የፖሊሲውንና ስትራቴጂውን ትግበራና አፈጻጸም በበላይነት ይመራል፤ በዘርፉ ልማት ሚና ያላቸውን አካላት ያስተባብራል፤ ይገመግማል፤ አስፈላጊ የሆኑ ማስተካከያዎችን ያደርጋል፤
- 3) ለክልሎች/ከተሞች የሚሰጡ የአቅም ግንባታ ማዕቀፎችን በመቅረጽ ተግባራዊ ያደርጋል፤
- 4) ፖሊሲውንና ስትራቴጂውን ለማስፈጸም የሚቀረጹ ፕሮግራሞችን ለመተግበር የዘርፉን ዕቅድ ያዘጋጃል፤ አፈጻጸሙን ይከታተላል፤ ይገመግማል፤ ግብረ መልስም ይሰጣል፤
- 5) የንዑስ ዘርፉን የልማት ችግሮች ለመለየትና ለመፍታት የሚያስችሉ ጥናቶችን ያከናውናል፤ ዓለምአቀፍ ተሞክሮዎችን በመቀመጥ ለተጠቃሚዎች ያሰራጫል፤ አፈጻጸሙን ይከታተላል፤ ጉድለቶች በቀጣይ እንዲስተካከሉ ድጋፍ ይሰጣል።
- 6) የባለድርሻ አካላት የግሉን ዘርፍ ጨምሮ የሚገኙበት ም/ቤት ያቋቁማል፤
- 7) የንዑስ ዘርፉን አፈጻጸም ለሚመለከታቸው ተቋማት ዘርፍ ወቅታዊ ሪፖርት ያቀርባል፤
- 8) የቤት ልማትና አስተዳደር ዘርፉን አፈጻጸም ይከታተላል፤ ይገመግማል፤ በዚህ መሰረት ፖሊሲውንና ስትራቴጂዎችን ይከልሳል፤
- 9) ከሚመለከተው የፌዴራል አካል ጋር በመሆን በቁጠባ ላይ የተመሠረተ የቤቶች ልማት ፕሮግራሞች በመቅረጽና ለመንግስት አቅርቦ በማጸደቅ ወደ ትግበራ እንዲሸጋገሩ ያደርጋል፤ ፕሮግራሞቹ መንግስት በሰጠው አቅጣጫ መሠረት እየተፈፀመ መሆኑን ይከታተላል፤ አፈጻጸሙን በመፈተሽ ማሻሻያ እንዲደረግ ለመንግስት የመነሻ ሃሳብ አቅርቦ ያስወስናል።
- 10) የቤት ልማት የኤክስፔንሽን ፕሮግራም ቀርጾ ተግባራዊ እንዲሆን ያደረጋል።

1.2. የኢትዮጵያ ብሔራዊ ባንክ ኃላፊነት

- 1) በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በሙከራ ደረጃ እንዲተገበር የተጀመረው የቁጠባ ፕሮግራም ወደ ሌሎች ባንኮች እንዲስፋፋ መንግስት በሚወስነው መሠረት ያስፈጽማል፤ ባንኮቹ የሚሠሩበት መመሪያ ያወጣል፤ አፈጻጸሙን ይከታተላል፤

- 2) ዓመታዊ የዋጋ ንረትን ግምት ውስጥ ያስገባ ለቤቶች ልማት በውል የተቋቋሙ/የተከፈቱ የቁጠባ ሂሳቦች የወለድ ምጣኔና ባንኮች በመስፈርቱ መሠረት የሚያስከፍሉትን የወለድ መጠን ይወስናል፤ ያሻሽላል፤

2. የክልል አስፈጻሚ አካላት ድርሻ

የክልል አስፈጻሚ አካላት በዋነኛነት የክልል ከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ቢሮዎች እና የክልል የቤቶች ልማት ኤጀንሲዎች ናቸው። የእነዚህ አካላት የሥራ ድርሻ የሚከተለው ይሆናል።

2.1. የክልል ከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ቢሮዎች ኃላፊነት

- 1) በክልላቸው □ ሊሲ.□ና ስትራቴጂው በተ□□.□ ሁኔታ መፈጸሙን ጸረ□□□ ሉ፤ በፖሊሲውና ስትራቴጂው አፈጻጸም የሚከሰቱ ችግሮችን ይፈታሉ፤
- 2) በፌዴራል ደረጃ የቤት ልማቱን በሚመለከት የተዘጋጁ የህግ ማዕቀፎችን መነሻ በማድረግ ዝርዝር የአፈጻጸም ደንቦች፣ መመሪያዎች ስታንዳርዶችና መርሀ-ግብሮችን ከክልሎቻቸው ጋር አጣጥመው በማውጣት ተግባራዊነታቸውን ይከታተላሉ፤
- 3) በከተሞች የፖሊሲውንና ስትራቴጂውን ተፈጻሚነት ይመራሉ፤ ያስተባብራሉ፤ ይከታተላሉ፤ ይቆጣጠራሉ፤
- 4) ለከተሞች የአቅም ግንባታ ድጋፍ ይሰጣሉ፤
- 5) የተዘጋጀውን ፖሊሲና ስትራቴጂ መነሻ በማድረግ እንደ አስፈላጊነቱ የየክልላቸውን የቤት ልማት ስትራቴጂ ያዘጋጃሉ።

2.2. የክልል የቤቶች ልማት ኤጀንሲዎች ኃላፊነት

- 1) የክልል ቤቶች ልማት ኤጀንሲዎች በፖሊሲውና ስትራቴጂው ትኩረት የተሰጣቸው የተለያዩ የህብረተሰብ ክፍሎችን ተጠቃሚ የሚያደርጉ የመኖሪያ ቤት ልማት ፕሮግራሞችን በየክልሎቻቸው ተጨባጭ ሁኔታ መሰረት በሥራ ላይ መዋላቸውን ይከታተላሉ፤ ያረጋግጣሉ፤
- 2) በፕሮጀክቶች አፈጻጸም ወቅት ለየፕሮጀክቶቹ ትግበራ የሚያስፈልጉ የመሬት አቅርቦት፣ የግንባታ ቁሳቁሶች አቅርቦት ተሟልተው መገኘታቸውን፣ የተሟላ የዲዛይን ሥራ መሰራቱን እንዲሁም ግንባታውን የሚፈጽሙ ሥራ ተቋራጮች መቀጠራቸውንና ሥራውን በማስጀመር ሂደቱ እንዲፋጠን ያደርጋሉ፤
- 3) የተለያዩ የቤት ልማት ፕሮግራሞች በተቀመጠው አቅጣጫ መሰረት መሄዳቸውን የቅርብ ክትትልና ድጋፍ በማድረግ ይከታተላሉ፤ ያረጋግጣሉ፤

- 4) በፌዴራልም ሆነ በክልል የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን አካላት እንደአስፈላጊነቱ የሚተላለፍላቸውን የቤት ልማት ፕሮግራሞችን አስመልክቶ በሚወጡት ዝርዝር የአፈጻጸም መመሪያዎች መሰረት ያስተገብራሉ፤ ይከታተላሉ፤
- 5) በፕሮጀክቶች ትግበራ ወቅት የታዩ ጉድለቶችን በመለየት በተዋረድ ለሚመለከታቸው አካላት ሪፖርት ያደርጋሉ።

3. የከተማ አስተዳደሮች ኃላፊነት

- 1) ፖሊሲውንና ስትራቴጂውን ለማስፈጸም የሚዘጋጁ ፕሮግራሞችን በከተሞቻቸው ያስፈጽማሉ፤ የቤት ልማት የኤክስፔንሽን አገልግሎት ይሰጣሉ።
- 2) ፖሊሲውንና ስትራቴጂውን ለማስፈጸም በከተሞች ደረጃ ሊወጡ የሚገባቸውን አስፈላጊ የሆኑ መመሪያዎችን እና ስታንዳርዶችን እንደየከተሞቹ ተጨባጭ ሁኔታ ያወጣሉ።
- 3) ለቤት ልማትና ሌሎች አገልግሎቶች የሚውል የሰማ መሬት ያቀርባሉ፤
- 4) አስፈላጊውን አይነት አደረጃጀት ተግባራዊ ያደርጋሉ።

4. የተባባሪ አካላት ድርሻ

ከቤት ልማት ጋር በተያያዘ ተባባሪ አካላት የሚባሉት ልማቱን በቀጥታ የሚያስፈጽሙ ሳይሆኑ ለልማቱ በሚሰጡት ድጋፍ የጎላ ድርሻ ያላቸው ሲሆኑ የልማት ድርሻቸውም የሚከተለው ይሆናል፤

4.1. የምርምርና የትምህርት ተቋማት ድርሻ

- 1) የአካባቢ ጥሬ ሃብትን የሚጠቀሙ ወጪ ቆጣቢ የግንባታ ቴክኖሎጂዎች ላይ ጥናትና ምርምር በማድረግ ውጤቱን ለቤት ልማት በሚጠቅም መልኩ ሥራ ላይ እንዲውል ማድረግ፤
- 2) በወጪ ቆጣቢ አማራጭ የቤቶች ዲዛይኖች እና ግንባታዎች ዙሪያ ባለሙያዎችን ማሰልጠን።

4.2. የልማት አጋሮች ድርሻ

- 1) በፌዴራል የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር የሚካሄደውን የቤት ልማትና የአቅም ግንባታ መርሐግብሮችን ለማስፈጸም የቴክኖሎጂ፣ የክህሎትና የገንዘብ ድጋፍ ማድረግ፤
- 2) በክልል የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ቢሮዎች የሚካሄዱ የአቅም ግንባታ ሥራዎችን መደገፍ።

4.3. የመሠረተ ልማት አቅራቢዎች ድርሻ

- 1) ከከተማ አስተዳደሮች ጋር በቅንጅት በመስራት አስፈላጊ የሆኑ የመሠረተ ልማት አውታሮችን ማቅረብ፤

4.4. የፌዴራል የቤት ልማት ም/ቤት ኃላፊነት

- 1) በቤት ልማት ፖሊሲና ስትራቴጂ እና ተዛማጅ ጉዳዮች ላይ ሚኒስትሩን ማማከር፣ የውሳኔ ሃሳቦች ለመንግስት የማቅረብ፣
- 2) በቤት ልማት ተሳታፊ የሆኑ ባለሚናዎች የወሰዱትን ተልዕኮ የአፈጻጸም ደረጃ የመገምገምና አቅጣጫ የማስቀመጥ፣
- 3) በተለይ የመሠረተ ልማት ተቋማት የከተሞች መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን፣ የከተሞች የትግበራ ዲዛይንና የተቀናጀ የቤቶች ልማት ዕቅድ ተከትለው ይሰሩ ዘንድ መድረኩ አቅጣጫ የማስቀመጥ፣
- 4) በቤት ልማት ተሳታፊ የሆኑ ባለሚናዎች ያሏቸው ምርጥ ተሞክሮ እና በአፈጻጸም ወቅት ያጋጠሟቸው ማንቆዎች በተመለከተ የመማማሪያ መድረክ በመሆን ማገልገል የመሳሰሉ ኃላፊነቶች ይኖሩታል።

ምዕራፍ አምስት፡- ማጠቃለያ

ሀገራችን ከግብርና መር ልማት ወደ ኢንዱስትሪ መር ልማት ለመሸጋገር ከፍተኛ እንቅስቃሴ በማድረግ ላይ ትገኛለች። በዚህ ሂደትም አብዛኛዎቹ ኢንዱስትሪዎች ከተሞች ላይ እንደሚቋቋሙ ሁኔታዎች ማስገደዳቸው አይቀርም። ከዚህ ሀገራዊ የኢንዱስትሪ እድገት ጋር ተያይዘው የሚመጡ መሠረታዊ ጉዳዮች ለማሟላት ከተሞቻችን አስፈላጊውን ቅድመ ዝግጅት በማድረግ ማስተናገድ ይጠበቅባቸዋል። በዚህ ረገድ በከተሞች የሚከናወኑ የልማት ስራዎች ወሳኝ ሚና ይጫወታሉ። ከዚህ አንጻር የከተማ ቤት አቅርቦት የስትራቴጂ ማዕቀፍ በቂ ግንዛቤ ተይዞበት በተሟላ መልክ ከተተገበረ መጠነ-ሰፊ ጠቀሜታዎች ያሉት መሆኑን መረዳት ይቻላል። ከዚህ ጋር በተያያዘ፡-

- 1) የቤት እጥረትን ከመቅረፍ ባሻገር የሥራ ዕድልን በመፍጠርና ድህነትን በመቀነስ ረገድ ያለው ፋይዳ ከፍተኛ መሆኑ፤
- 2) የቤት ልማቱ ዜጎችን የቤት ባለቤት በማድረግ ሃብት ከመፍጠር ባሻገር ለከተማ ኢኮኖሚ ብሎም ለሃገር ኢኮኖሚ የሚያደርገው አስተዋጽኦ የጎላ መሆኑ፤
- 3) የሃገር ውስጥ የኮንስትራክሽን ኢንተርኘራይዎችና ግብአት አቅራቢዎችን እንዲስፋፉና ብቃታቸው እንዲጎለብት ከማድረግ ባሻገር የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪውን በማሳደግ ረገድ ጠቀሜታው ከፍተኛ መሆኑ፤
- 4) የቤት ልማቱ የነፃ ገበያ ሥርዓቱን በማሳለጥና የፋይናንስ ሥርዓቱን ከማጎልበት አኳያም ጠቀሜታው የጎላ መሆኑ፤
- 5) የከተማ ነዋሪዎች በአቅማቸው ሊገዟቸው ወይም/እና ሊከራዩዋቸው የሚችሉ ቤቶችን ለመገንባት ከማስቻሉም በላይ የተመቻቸ የሥራ ቦታ እንዲፈጠር የሚያግዝ መሆኑ፤
- 6) የቤት ልማቱ አብዛኛውን የህብረተሰብ ክፍሎች ተጠቃሚ ማድረግ ከቻለ ፍትሃዊ የሃብት ክፍፍል በላቀ ደረጃ እንዲፈጸም ከፍተኛ አስተዋፅኦ የሚያበረክት መሆኑ፤ እና
- 7) በከተሞች የቤት አቅርቦት ወደ ላቀ ደረጃ በማድረስ የከተሞቻችንን የተወዳዳሪነት አቅም እና ለሀገራችን ህዳሴ መረጋገጥ መገለጫ መሆኑ ለመገንዘብ ብዙም አያዳግትም።

ይህንኑ ታሳቢ ተደርጎ የተቀረጸው የከተማ ቤት አቅርቦት የፖሊሲና ስትራቴጂ ማዕቀፍ በሁሉም ባለሚናዎች በተለይ በምርምር ተቋማትና ዩኒቨርሲቲዎች ዘንድ ግንዛቤ ተይዞበት እና ለአፈጻጸሙ በከፍተኛ ተነሳሽነት ስሜት ለመተግበር ከተረባረብን ለሀገራችን ልማት መፋጠን የሚያበረክተው አስተዋፅኦ በጣም ከፍተኛና ተደማሪ ይሆናል።