አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ ቦታዎችን ለማስተካከልና ለመከላከል የወጣ የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 33/2013

Implementation Directive Issued to Correct and Prevent Occupied Areas Without Permission from the Appropriate Body (Directive No. 33/2013)

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር
መሬት ልማት እና አስተዳደር ቢሮ

City Government of Addis Ababa Land Development and Administration Bureau

መስከረም 1፥ 2006

መግቢያ

አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ የከተማ ቦታ ይዞታዎችን ለማስተካከልና ለመከላከል የወጣውን ደንብ ቁጥር ---/2006 በሚገባ ለማስፈጸም የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ዝርዝር የአፈጻጸም መመሪያ እንደሚያወጣ በአንቀጽ 23 በተደነገገው መሰረት ካቢኔው ይህንን መመሪያ አውጥቷል።

ክፍል አንድ
ጠቅላላ

1. **አጭር ርዕስ**

ይህ መመሪያ "አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ የከተማ ቦታዎችን ለማስተካከልና ለመከላከል የወጣ የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 33/2013"ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. **ትርጓሜ**

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ ደንብ ወስጥ፡-

1. **"አዋጅ"** ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ነው፤
2. **"ደንብ"** ማለት አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ የከተማ ቦታዎችን ለማስተካከልና ለመከላከል የወጣው ደንብ ቁጥር ----/2006 ነው፣
3. **"ሊዝ"** ማለት በጊዜ በተገደበ ውል መሰረት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት የሚገኝበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፤
4. **«የከተማ ቦታ»** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፤
5. **«የከተማ አስተዳደር»** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፤
6. **«አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዘ ቦታ»** ማለት በከተማው አስተዳደር መሬትን በይዞታነት እንዲፈቅድ ስልጣን በተሰጠዉ አካል ሳይፈቀድ የተያዘ የከተማ ቦታ ነው፤
7. **"ህጋዊ ያልሆነ የይዞታ መስፋፋት"** ማለት አግባብ ባለው አካል ከተፈቀደው ይዞታ በተጨማሪነት ከይዞታዉ ኩታ ገጠም ያለዉን የከተማ ቦታ መያዝ ነዉ፤
8. **"ህጋዊ ይዞታ"** ማለትበከተማው አስተዳደር መሬትን በይዞታነት እንዲፈቅድ ስልጣን በተሰጠዉ አካል የተሰጠ ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ያለው ይዞታ ነው፤
9. **"ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ"** ማለት በከተማው አስተዳደር የመሬት ይዞታ ተጠቃሚነት መብት እንዲያስተላልፍ ወይም እንዲፈቅድ ስልጣን ከተሰጠዉ አካል ለዚሁ በተደነገገዉ ህጋዊ አሰራር መሰረት የይዞታዉን እና የባለመብቱን መረጃዎች የያዘ፣ ህጋዊ አሰራርን ተከትሎ

Addis Ababa City Government Tenure Administration Transitional Period Service Project Office
City Government of Addis Ababa Land Development & Management Bureau

የተዘጋጀ፣ በቋሚ ንብረት መመዝገቢያ መዝገብ ላይ ተመዝግቦ፣ ስልጣን ባለዉ ኃላፊ ተረጋግጦና ጸድቆ የተሰጠ የመሬት ባለይዞታነት መብት ማረጋገጫ ሰነድ ወይም ሰርተፊኬት ነዉ፤

10. **"የከተማ ፕላን"** ማለት ሥልጣን ባለው አካል የፀደቀና ህጋዊ ተፈፃሚነት ያለው የከተማ መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን ወይም መሠረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የፅሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል፤

11. **"የማስተካከያ እርምጃ"** ማለት ህጋዊ ባልሆነ ይዞታ ላይ የተገነባ ቤት ከከተማው መዋቅራዊ ፕላን የመሬት አጠቃቀም ጋር የማይቃረነውን ለይቶ በዚህ ደንብ መሠረት ህጋዊ ዕውቅና የመስጠትና የሚቃረነውን የማስነሳት እርምጃ ነው፤

12. **"የሽንሻኖ ማስተካከል"** ማለት የአካባቢ ልማት ፕላን የተዘጋጀላቸው በከተማው አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ ነጠላ ይዞታዎችን ለማስተካከል የሚዘጋጅ የማስተግበሪያ ፕላን ነው፤

13. **"የመከላከል እርምጃ"** ማለት ሕጋዊ ባልሆነ ይዞታ የሚደረግ ግንባታ መንስኤዎችን ለይቶ ማስወገድ፣ ግንባታዎች ከጅምሩ ተከታትሎ ማስቆምና ማፍረስ፣ ገንቢዎችንም ሆነ አስገንቢዎችን ወደ ህግ ማቅረብ እና ማንኛዉንም በከተማዉ ክልል በመሬት ላይ የሚደረግ ህገወጥ እንቅስቃሴና ተግባርን መከላከል ነዉ፤

14. **"ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ"** ማለት በከተማው ፕላን መሰረት ዝቅተኛውን የቦታ ስፋት የማያሟላ እና መዳረሻ መንገድ የሌለው ነው፤

15. **"የቀድሞ መመሪያ"** ማለት ሕጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ለሌላቸው የይዞታ ማረጋገጫ መስተንግዶ ለመስጠትና ህጋዊ ባልሆነ መንገድ የይዞታ መስፋፋት የተፈፀመባቸው ይዞታዎችን ለመወሰን የወጡ መመሪያ ቁጥር 1/1992 እና መመሪያ ቁጥር 2/2002 እንዲሁም እነዚህን መመሪያዎች ለማሻሻል የወጡ መመሪያዎችን ያካትታል፣

16. **"የሊዝ መነሻ ዋጋ"** ማለት ዋና ዋና የመሠረተ ልማት አውታሮች የመዘርጊያ ወጪን፣ ነባር ግባታዎች ባሉበት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎች እና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪ እና ለተነሺዎች የሚከፈል ካሳን እና ሌሎች አግባብ ያላቸው መስፈርቶችን ታሳቢ ያደረገ የመሬት የሊዝ ዋጋ ነው፤

17. **"ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ"** ማለት በአካባቢው ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት በጨረታ ለቀረቡት ቦታዎች ተወዳድረው ያሸነፉ ተጫራቾች በሙሉ የሰጡት ዋጋ አማካኝ ስሌት ነው።

18.**“ኤጀንሲ”** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 የተቋቋመዉ የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ነዉ፤

19.**“ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት”** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 የተቋቋመዉ የይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ነዉ፤

20.**“ደንብ ማስከበር አገልግሎት ጽህፈት ቤት”** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 እና ይህንን አዋጅ ለማሻሻል በወጣው አዋጅ ቁጥር 37/2005 መሰረት የተቋቋመ የደንብ ማስከበር አገልግሎት ጽህፈት ቤት ነዉ፤

21. **“ቤት”** ማለት በከተማዉ አስተዳደር አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ ለመኖሪያ፣ ለንግድ፣ ለማህበራዊ ወይም ለማንኛውም ለሌላ አገልግሎት የተሰራ ሆኖ በ1997 በተነሳው የመስመር ካርታ ላይ የሚታይ እና አሁንም ያለ ግንባታ ነው፤

22. **“ተቀባይነት ያለዉ የቦታ ስፋት ልዩነት ወሰን”** ማለት በልኬት ወቅት ከልኬት መሳሪያ አጠቃቀም፣ ከመሳሪያዉ ዓይነት፣ ከልኬት ባለሙያዉ የሙያ ደረጃና ብቃት እና በተመሳሳይ ምክንያቶች በመብለጥ ወይም በማነስ የሚከሰት ተቀባይነት ባለዉ የቦታ ስፋት ወሰን ዉስጥ የሚወድቅ የቦታ ስፋት የልዩነት መጠን ነዉ፤

23. **"የመስመር ካርታ"** ማለት እስከ ሚያዚያ 1997 ዓ.ም ድረስ የተያዙ ይዞታዎችንና የተገነቡ ቤቶችን በአየር በረራ እና ቤት ለቤት በተደረገ የቅየሳ ስራ በማጣጣም የተዘጋጀ መረጃ ነው፤

24.**“ሰው”** ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፤

25.ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴትንም ይጨምራል፡፡

3. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ መመሪያ እስከ ሚያዝያ 1997 ዓ.ም ድረስ፡-

ሀ. አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ በተያዘ የከተማ ቦታ ፣

ለ. ህጋዊ ባልሆነ መንገድ በተስፋፋ ይዞታ እና

ሐ. በአርሶ አደር ለመኖሪያ አገልግሎት በተያዙ የመሬት ይዞታዎች ላይ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

4. መርሆዎች

ሀ. በከተማዋ የተንሰራፋውን ህገወጥ የመሬት ይዞታና ግንባታን ከመሰረቱ የሚገታ እርምጃ መውሰድ፣

Addis Ababa City Government Tenure Administration Transitional Period Service Project Office

City Government of Addis Ababa Land Development & Management Bureau

ለ. ከአድሎአዊ አሰራርና ከሙስና የፀዳ፣ ህግን የተከተለ፣ የህዝብንና የመንግሥትን ጥቅምና ፍላጎትን የሚያስቀድም አሰራር መከተል፣

ሐ. ቀልጣፋ፣ ፈጣን፣ ጥራት ያለው፣ የከተማዋን ተገልጋዮችን የሚያረካ እና ውጤታማ አገልግሎት መስጠት፣

መ. በየደረጃው የተሰጡ አገልግሎቶችን መረጃ አደራጅቶ በመያዝ ለመሬት መረጃ ምዝገባ ስርዓት ምቹ ሁኔታ መፍጠር፣

ሠ. ህዝቡ በቀጥታና በተወካዮቹ የሚሳተፍበት ግልጽ አሰራር በመዘርጋት ተግባራዊ ይደረጋል፡፡

ክፍል ሁለት

አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዘ እና ህጋዊ ባልሆነ አግባብ ተስፋፍተዉ የተያዙ ይዞታዎች ላይ ስለሚወሰድ የማስተካከያ እርምጃ፣

5. አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዘ እና ህጋዊ ባልሆነ የይዞታ መስፋፋት የተያዙ ይዞታዎች መስተንግዶ ለመስጠት በቅድሚያ መታየት የሚገባቸው ሁኔታዎች፣

5.1 አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዘ ይዞታ ለመስተንግዶ ብቁ የሚሆነው፡-

5.1.1. በ1997 ዓ.ም በተነሳው የመስመር ካርታ ላይ የሚታይ ቤት ያለውና አገልግሎት እየሰጠ መሆኑ ሲረጋገጥ፣

5.1.2. ቤቱ ከከተማው ፕላን ጋር የማይቃረን፣

5.1.3.በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5.1.1 ላይ የተደነገገው ቢኖርም በተለያዩ ምክንያቶች በ1997 የመስመር ካርታ ላይ የማይታይ ሆኖ ስለቤቱ መንግስታዊ በሆነ ተቋም ከሚያዚያ 1997 ዓ.ም በፊት የተሰጠ ሰነድ ማቅረብ እና ቤቱ በወቅቱ ተገንብቶ በእጃቸው የሚገኝ እንደነበረ በወረዳው አስተዳደር ተረጋግጦ ከቀረበ፣

5.1.4. በ1997 ዓ.ም በተነሳው የመስመር ካርታ ላይ ከሚታይ ቤትና ግቢ በከፊል ተቆርሶ የተላለፈ ሆኖ አሁን ቤት ተገንብቶበት የሚገኝ ከሆነ፣

5.1.5. ከሸንሻኖ ማስተካከል ጋር የሚጣጣም መሆኑ ሲረጋገጥ ብቻ ይሆናል፡፡

5.2 በህጋዊ መንገድ ከተሰጣቸው ይዞታ በላይ ህጋዊ ባልሆነ ሁኔታ ያስፋፉት ይዞታዎች ለመስተንግዶ ብቁ የሚሆኑት፡-

5.2.1 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 5.1 በተራ ቁጥር 5.1.2 እና 5.1.5 የተቀመጡትን ቅድመ ሁኔታዎች ማሟላታቸው ሲረጋገጥ፣

5.2.2 ህጋዊ ባልሆነ መንገድ የተስፋፋው ይዞታ ቤት ወይም አጥር በ1997 ዓ.ም በተነሳው የመስመር ካርታ ላይ የሚታይ ከሆነ፣

5.2.3 ህጋዊ ባልሆነ መንገድ የተስፋፋው ይዞታ በአሁኑ ጊዜ ባስፋፋው ሰው የተያዘ እና የድንበር ክርክር አለመኖሩ ሲረጋገጥ፣

5.2.4 ህጋዊ በሆነ መንገድ ለተሰጣቸው ይዞታ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ በስማቸው መኖሩ ሲረጋገጥ በዚህ መመሪያ ላይ በተቀመጠው የቦታ ስፋት አወሳሰንና የክፍያ አፈጻጸም እየታየ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

6 አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ በተያዙና በተስፋፉ ይዞታዎች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ለመስጠት ታሳቢ የሚደረጉ ጉዳዮች፣

6.1 በደንቡና በዚህ መመሪያ መሰረት የሚደረገዉ የማስተካከያ ዕርምጃ ተግባራዊ የሚደረገዉ ህጋዊ ባልሆነ መንገድ የተያዙ ወይም የተስፋፉት ይዞታዎች የሚገኙባቸዉ አካባቢዎች በከተማ ፕላን ኢንስቲትዩት የጸደቀ ሽንሻኖ መኖሩ ሲረጋገጥ፣

6.2 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 6.1 ላይ የተደነገገዉ ቢኖርም በደንቡ አንቀጽ 5 ንኡስ አንቀጽ 2 ላይ የተገለጹት ይዞታዎች ያሉባቸዉ አካባቢዎች ሲያጋጥም ቀድሞ ለማህበሩ የተሰራው ሽንሻኖ ከከተማ ፕላን ጋር ተቃርኖ የሌለው መሆኑ ሲረጋገጥ፤

6.3 በ1997 ዓ.ም በተነሳው የመስመር ካርታ ላይ የሚታዩ እና የከተማ ፕላንና የአካባቢዉ ሽንሻኖው የሚቀበላቸው ህጋዊ ያልሆነ የይዞታ መስፋፋትና አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ በተያዙ ይዞታዎች ላይ የተገነቡ ቤቶች በደንቡና በዚህ መመሪያ የተደነገገውን ግዴታ መወጣታቸው ሲረጋገጥ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣቸዋል፡፡

6.4 ከሚያዝያ 1997 ዓ.ም በፊት የተያዙ ስለመሆናቸዉ ቢረጋገጥም የከተማ ፕላንና የአካባቢዉ ሽንሻኖው የማይቀበላቸው ለመኖሪያ አገልግሎት ህጋዊ ባልሆነ መንገድ የተያዙ ይዞታዎች ተጣርቶ በሚቀርበው መረጃ መሰረት የግለሰቦችን ስም በዝርዝር በማደራጀት በደንቡ ላይ በተደነገገዉ መሰረት ምትክ ቦታ እንዲያገኙ ለመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽ/ቤት እንዲተላለፍ ይደረጋል፣

6.5 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 6.4 ላይ የተደነገገዉ እንደተጠበቀ ሆኖ ቤቶቹ በአንድ ግቢ ዉስጥ ባይኖሩም በአካባቢዉ ሽንሻኖ መሰረት አንድ ላይ ተቀላቅለዉ እንደ አንድ ይዞታ ለማልማት ከተስማሙ እያንዳንዱ ባለይዞታ አነስተኛውን የቦታ ስፋት በመያዝ በጋራ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣቸዋል፡፡

6.6 በሽንሻኖ ማስተካከል ህጋዊ የሚደረገው አነስተኛውን የቦታ ስፋት 75 ሜትር ካሬ ሲሆን በይዞታው ላይ የሰፈረው ግንባታ ከአነስተኛው የቦታ ስፋት በላይ ከሆነ በሽንሻኖ ማስተካከል የሚፈቀድ ሆኖ ለመኖሪያ ከ500 ካ.ሜ መብለጥ የለበትም፡፡ ለድርጅት ደግሞ አነስተኛው 75 ካሬ ሜትር ሆኖ በይዞታው ላይ ባሰፈረው የግንባታ መጠንና በሽንሻኖ ማስተካከል ተቀባይነት በሚያገኘው የቦታ ስፋት ልክ ይሆናል፡፡

Addis Ababa City Government Tenure Administration Transitional Period Service Project Office

City Government of Addis Ababa Land Development & Management Bureau

6.7 በአካባቢዉ ሽንሻኖ ተቀባይነት ካገኘው የቦታ ስፋት በላይ ባለው ይዞታ ላይ ያሰፈረውን ግንባታ ባለይዞታዉ በራሱ ወጭ እንዲያነሳና እንዲያስረክብ ይደረጋል፡፡ ለዚህም ከመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽ/ቤት ማስረጃ ያቀርባል፡፡

6.8 ለጥቃቅንና አነስተኛ በጊዜያዊነት የተሰጡ፣ ለጊዜያዊ የግንባታ ዕቃ ማስቀመጫ፣ ለግንባታ ግብዓት (ለምሳሌ፡-የጠጠር፣ ለኳሪ…) ማምረቻ በጊዜያዊነት የተፈቀዱት ይዞታዎች የዉል ጊዜአቸዉ ቢያልፍም ባያልፍም፣ በቦታዉ ላይ ቋሚ ግንባታ ቢኖርም ባይኖርም በግለሰቦቹ ስም የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ አይዘጋጅም፡፡

6.9 ከሚያዝ 1997 ዓ.ም በኋላ አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ እና ህጋዊ ባልሆነ መንገድ የተስፋፉ ይዞታዎች እንዲፈርሱ ተደርጎ መሬቱ ወደ መሬት ባንክ እንዲገባ ይደረጋል፡፡

ክፍል ሶስት

በዚህ መመሪያ መሰረት የማስተካከያ ዕርምጃ ስለሚወሰድባቸዉ ይዞታዎች የመረጃ አሰባሰብ ሂደትና የክፍያ አፈጻጸም

7 **በዚህ መመሪያ ተቀባይነት የሚኖራቸዉ አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ ያተያዙ ይዞታዎችና የተገነቡ ቤቶች ህጋዊ ዕዉቅና የሚሰጣቸዉ የይዞታዉን ባለመብት ማን እንደሆነ ለመወሰን የወረዳዉ አስተዳደር አካላትና የአካባቢው ነዋሪዎች በቀጥታ እና ተወካዮቻቸዉን በማሳተፍ ግልጽነት ያለዉ አሰራርን በመዘርጋት በኮሚቴ የሚሰራ ሆኖ ተጠሪነቱም ለወረዳው ዋና ስራ አስፈጻሚ ይሆናል፡፡**

7.1 አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዘ ይዞታ ባለቤትነትን ለማጣራት የሚቋቋመው ኮሚቴ አወቃቀርና አደረጃጀት፣

7.1.1 በወረዳው አስተዳደር ዋና ስራ አስፈጻሚ የሚወከል አንድ የወረዳው ቋሚ ኮሚቴ /ካቢኔ/ አባል በሰብሳቢነት፣

7.1.2 ከክ/ከተማው የፕሮጀክት ጽ/ቤት የሚመደቡ እንደ አስፈላጊነት እስከ ሁለት ባለሙያ አንዱ አባልና ጸሀፊ፣

7.1.3 በወረዳ አስተዳደር ውስጥ ከሚገኙ የተለያዩ የነዋሪ አደረጃጀቶች ማለትም ከነዋሪዎች ፎረም፣ ከወጣትና ሴት ፎረም እና ከቀጠና የልማት ኮሚቴ የሚውጣጡ አንዳንድ ተወካዮች በአባልነት የሚሳተፉ ይሆናል፡፡

7.1.4 የኮሚቴው አባላት በስነ-ምግባራቸውና በስራ ብቃታቸው የተሻሉ፣ በወረዳው ውስጥ ለረጅም ጊዜ የኖሩ፣ በህገወጥ የመሬት ወረራ ውስጥ ያልተሳተፉ መሆናቸው በወረዳው አስተዳደር መረጋገጥ ይኖርበታል፡፡

7.1.5 የኮሚቴው አወቃቀር በየወረዳ አስተዳደሩ ሆኖ ስራውን በተቀላጠፈ ሁኔታ ለማስኬድ እንዲቻል በየወረዳው የሚቋቋመው የኮሚቴ ብዛት እንደ የወረዳው ተጨባጭ ሁኔታ ይወሰናል፡፡

7.2 **የኮሚቴ ተግባርና ኃላፊነት፣**

7.2.1 የማስተካከያ ስራ በሚከናወንባቸው ቀጠናዎች የአገልግሎት ፈላጊዎችን ማመልከቻና ሰነድ በኮሚቴው ጸሀፊ አማካኝነት በሚዘጋጀው ቅጽ አስሞልቶ ይቀበላል፣ አደራጅቶም ይይዛል፡፡

7.2.2 የአመልካቹ ሙሉ ስም፣ ትዳር ያለው ከሆነ የትዳር አጋሩን ሙሉ ስም ያጣራል፣

7.2.3 በቀረበው የመስተንግዶ ጥያቄ መሰረት በአሁኑ ወቅት ቤቱና ይዞታዉ በእጁ ስለመሆኑ ወይም እያስተዳደረዉ መሆኑን ያጣራል፣

7.2.4 መስተንግዶ ጠያቂው የሚያቀርበውን ልዩ ልዩ ማስረጃዎች እና ከአካባቢው ነዋሪ በሚገኝ መረጃ የይዞታው ባለመብት ይለያል፣

7.2.5 የይዞታው ባለመብት ማን እንደሆነ በማረጋገጥ ዝርዝሩ በወረዳው ማስታወቂያ ሰሌዳና ይዞታው በሚገኝበት አካባቢ እንዲለጠፍ ያደረጋል፡፡

7.2.6 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 7.2.5 በተለጠፈው የባለይዞታዎች ዝርዝር ላይ ተቃዋሚ ወይም ጥቆማ ካለ ዝርዝሩ ከተለጠፈበት ጊዜ ጀምሮ ባሉት አምስት ተከታታይ የስራ ቀናት ውስጥ በጽሁፍ ለወረዳው ዋና ስራ አስፈጻሚ ቀርቦ በኮሚቴው ተጣርቶ በሶስት ተከታታይ የስራ ቀናት ውስጥ ተጣርቶ ይቀርባል፡፡

7.2.7 ተጣርቶ በቀረበው መሰረት ቅሬታ ያለው አገልግሎት ጠያቂ በወረዳ አስተዳደሩ ቋሚ ኮሚቴ /ካቢኔ/ ለመጨረሻ ጊዜ ታይቶ በሚያገኘው ውሳኔ ተፈጻሚነት ይኖረዋል፡፡

7.2.8 በዚህ አንቀጽ መሰረት ውሳኔ የተሰጣቸው ባለይዞታዎች ዝርዝርና የኮሚቴው ቃለ ጉባኤ በወረዳው ዋና ስራ አስፈጻሚ ከጸደቀ በኂላ ለክ/ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት በደብዳቤ እንዲላክ ያደርጋል፡፡ ቀሪውን በማህደር አደራጅቶ ይይዛል፡፡

8 በዚህ መመሪያ መሰረት መስተንግዶ የሚሰጣቸው ባለይዞታዎች ማሟላት ስለሚገባቸው ቅድመ ሁኔታዎች

8.1 አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ ለተያዙ ይዞታዎች መስተንግዶ ለማግኘት በባለይዞታዎች መሟላት ስለሚገባቸው ሰነዶች፣

8.1.1 መስተንግዶ የመጠየቂያ ቅጹን በአግባቡ ሞልቶና ፈርሞ በወረዳ ደረጃ ለተዋቀረው ኮሚቴ ጽ/ቤት ማቅረብ፣

8.1.2 የአገልግሎት ጠያቂውን ማንነት የሚገልጽ የታደሰ መታወቂያ ከዋናው ጋር የተገናዘበ ፎቶ ኮፒ ማቅረብ፣

8.1.3 በውርስ የተገኘ ከሆነ በፍ/ቤት የተረጋገጠ የውርስ ማስረጃ፣

8.1.4 የይዞታውን አመጣጥ የሚገልጹ ሰነዶች በእጁ ካሉት ወይም መብራት ወይም ውሃ ወይም ስልክ ያስገቡበት ማስረጃ፣ ወይም የግብር ደረሰኝ ካለ እንደ ደጋፊ ሰነድ በማያያዝ መቅረብ ይችላል፡፡

8.2 በህጋዊ ሰነድ ከተሰጣቸው ይዞታ በላይ ህጋዊ ባልሆነ መንገድ ያስፋፉ ባለይዞታዎች መስተንግዶ ለማግኘት ማሟላት ስለሚገባቸው ሰነዶች፣

8.2.1 መስተንግዶ የመጠየቂያ ቅጹን በአግባቡ ሞልቶና ፈርሞ ለክ/ከተማው ፕ/ዴስክ ማቅረብ፣

8.2.2 የአገልግሎት ጠያቂውን ማንነት የሚገልጽ የታደሰ መታወቂያ ከዋናው ጋር የተገናዘበ ፎቶ ኮፒ ማቅረብ፣

8.2.3 በህጋዊ መንገድ የተሰጣቸውን የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ዋናውንና ፎቶ ኮፒ ማቅረብ፣

8.2.4 የድንበርና የባለቤትነት ይገባኛል ክርክር ያለባቸው የተስፋፉ ይዞታዎች ክርክሩ በሚመለከተው አካል እልባት እስኪያገኝ ድረስ አገልግሎት አያገኙም፡፡

8.3 የመረጃ ማጣራትና የካርታ አሰጣጥ ሂደት

8.3.1 በወረዳ ደረጃ ከተቋቋመው ኮሚቴ ተጣርቶ በወረዳው ዋና ስራ አስፈጻሚ ጸድቆ ለክ/ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት የቀረበው የባለይዞታዎች ዝርዝርና ሰነድ በአግባቡ ይደራጃል፡፡

8.3.2 መስተንግዶ በተጠየቀበት ቀጠና የጸደቀ ሸንሻኖ ከከተማ ፕላን ኢንስቲትዩት በሀርድና በሶፍት ኮፒ ለሰነድ አልባ ይዞታዎች መስተንግዶ ፕሮጀክት ዴስክ ይቀርባል፡፡

8.3.3 ከላይ በንኡስ አንቀጽ 8.3.1 የቀረበውን ዝርዝርና በዚሁ አንቀጽ 8.3.2 በተገለጸው መሰረት ሸንሻኖው በመስክ ከያዘው ባለይዞታ ጋር የማመሳከር ስራ ይሰራል፡፡

8.3.4 በከተማው አስተዳደር ክልል ውስጥ አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ ከአንድ ይዞታ በላይ በራሱ ወይም በትዳር አጋሩ የያዘ ባለይዞታ በሚመርጠው አንድ ይዞታ ብቻ መስተንግዶ የሚሰጠው ሲሆን ቀሪውን እንዲለቅ ይደረጋል፡፡

8.3.5 በሽንሻኖ ማስተካከል ሂደት ይዞታው ከአንድ በላይ ሽንሻኖ የሚኖረው ከሆነ ባለይዞታው በሚመርጠው አንድ ሽንሻኖ ብቻ መስተንግዶ የሚሰጠው ሲሆን ቀሪውን እንዲለቅ ይደረጋል፡፡

8.3.6 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 8.3.4 እና 8.3.5 የተደነገጉት እንደተጠበቀ ሆኖ በዚህ መመሪያ መስተንግዶ የሚሰጠው ባለይዞታ በስሙ ወይም በትዳር አጋሩ ስም አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ ከአንድ በላይ ቦታ በከተማ አስተዳደሩ አስተዳደራዊ የወሰን ክልል ውስጥ እንደሌለውና ኖሩት ቢገኝም ቤቱንና ቦታውን እንደሚለቅና በህግ እንደሚጠየቅ የውዴታ ግዴታ እንዲፈርም ይደረጋል፡፡

8.3.7 አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ ከአንድ በላይ ይዞታ ያላቸውንና ደብቀው ህጋዊ ያደረጉትን ለሚጠቁም ሰው የከተማ አስተዳደሩ ገንዘብ ይሰጣል፡፡ የገንዘቡ አከፋፈልና መጠን በተመለከተ በመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ማኔጅመንት ኮሚቴ የሚወሰን ይሆናል፡፡

8.3.8 በዚህ መመሪያ ላይ የተቀመጡትን ቅድመ ሁኔታዎች ማሟላታቸው ለተረጋገጠ ባለይዞታዎች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣቸዋል፡፡

9 እስከ ሚያዝያ 1997 ዓ.ም ለተያዙና በዚህ መመሪያ መሰረት ለመስተንግዶ ብቁ የሆኑት አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ ይዞታዎች ክፍያ በሚከተለው አግባብ ይፈጸማል፣

9.1 ለመኖሪያም ሆነ ለድርጅት አገልግሎት አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ ይዞታዎች እስከ 75 ካሬ ሜትር በሊዝ መነሻ ዋጋ ሆኖ ከዚህ በላይ የቦታ ስፋት ለሚፈቀድላቸው በአካባቢው ወቅታዊ የሊዝ ጫረታ ዋጋ ይሆናል፡፡

9.2 የሊዝ ቅድመ ክፍያ እና ማጠናቀቂያ ጊዜ በሊዝ ደንብና ደንቡን ለማስፈጸም በወጣው መመሪያ መሠረት የሚፈጸም ሆኖ የሊዝ ውሉ በክ/ከተማው የመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽ/ቤት አማካኝነት ይፈጸማል፡፡

10 ከከተማ ፕላን ጋር ስለሚቃረኑ ይዞታዎች

10.1 በ1997 ዓ.ም በተነሳው የመስመር ካርታ ላይ ቤቱ የሚታይ ሆኖ ከከተማ ፕላን ጋር የሚቃረን ከሆነ በቦታው ላይ ያለውን ንብረት በራሱ ወጪ አንስቶ ቦታውን እንዲለቅ ይደረጋል፡፡

10.2 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 10.1 መሰረት የተለቀቀው ቦታ ለመኖሪያ አገልግሎት ተይዞ ከነበረ ለመኖሪያ ቤት መስሪያ በከተማ ፕላን የተቀመጠውን አነስተኛ የቦታ ስፋት በምትክ ይሰጠዋል፡

10.3 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 10.1 መሰረት የተለቀቀው ቦታ ከመኖሪያ ቤት አገልግሎት ውጪ ለትልልቅ ማህበራዊ ተቋማት መስጫ ማለትም የትምህርትና ጤና ተቋማት፣ ማኑፋክቸሪንግ ኢንደስትሪ እና መሰል ትልልቅ ተቋማት ተይዞ ከነበረ በሚቀርበው የልማት እቅድ /project proposal/ መሰረት በሽንሻኖው ማስተካከል በሚፈቀደው የቦታ ስፋት ልክ ምትክ ቦታ የሚሰጣቸው ሲሆን ከነዚህ ውጪ ያሉ ሌሎች የድርጅት ይዞታዎች የልማት እቅድ ማቅረብ ሳያስፈልጋቸው 75 ሜትር ካሬ የቦታ ስፋት ምትክ ይሰጣቸዋል፡፡

Addis Ababa City Government * Tenure Administration Transition & Permit Service Project Office
City Government of Addis Ababa * Land Development & Management Bureau

10.4 በዚህ አንቀጽ 10.1 መሰረት ቦታውን ለሚለቅ ሰው ምትክ ቦታ በተሰጠው በ90 ቀናት የጊዜ ገደብ ውስጥ ቦታውን እንዲለቅ የማስለቀቂያ ማስጠንቀቂያ በጽሁፍ ይሰጠዋል፡፡

10.5 በዚህ የጊዜ ገደብ ውስጥ ቦታውን የማይለቁ ከሆነ ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካሳና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የአፈጻጸም መመሪያ መሰረት ቦታው ጸድቶ ወደ ባንክ እንዲገባ ይደረጋል፡፡

11. ከቀድሞው መመሪያ ውጪ ስለተስተናገዱ ይዞታዎች

11.1 በማንኛውም ጊዜ በወቅቱ የነበረን መመሪያ በመተላለፍ ከሚፈቀደው የቦታ ስፋት በላይ የይዞታ የምስክር ወረቀት የተሰጣቸው ባለይዞታዎች በወቅቱ በነበረው መመሪያ መሰረት የሚፈቀደው የቦታ ስፋት ይጠበቅላቸዋል፡፡

11.2 በወቅቱ ከነበረው መመሪያ ከሚፈቀደው የቦታ ስፋት በላይ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ተሰጥቷቸው ይዞታው በቀደመው ባለይዞታ እጅ የሚገኝ ከሆነ እስከ 500 ካሬ ሜትር ድረስ እንዲስተናገዱ ይፈቀዳል፡፡

11.3 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.2 ላይ የተጠቀሰው ቢኖርም አጠቃላይ ይዞታው በ1988 ዓ.ም በተነሳው የአየር ካርታ ላይ የሚታይ ሆኖ የይዞታው ስፋት ከ500 ካሬ ሜትር በላይ ከሆነ የሰነድ አልባ ይዞታዎች በሚስተናገዱበት አግባብ ይስተናገዳሉ፡፡

11.4 ተከፍሎ ወደ ሶስተኛ ወገን የተላለፈ ከሆነና በተላለፈው ይዞታ ላይ በ1988 ዓ.ም በተነሳው የአየር ካርታ ላይ የሚታይና አሁንም ያለ ቤት ካለ ቀደም ሲል የተሰጣቸው የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ተቀባይነት የሚኖረው ይሆናል፡፡

11.5 ይዞታው ተከፍሎ ለሶስተኛ ወገን የተላለፈ ከሆነና በ1988 ዓ.ም በተነሳው የአየር ካርታ ላይ የሚታይ ቤት ከሌለው የተያዘው ይዞታ የቦታ ስፋቱ ከ500 ካሬ ሜትር እስካልበለጠ ድረስ የሊዝ መነሻ ዋጋ እንዲከፍሉ በማድረግ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

11.6 ከህጋዊ ይዞታው በተጨማሪ ህጋዊ ባልሆነ መንገድ አስፋፍቶ ከያዘው ይዞታ በከፊል ቆርጦ ወይም ሙሉ በሙሉ ለሶስተኛ ወገን ያስተላለፈ ከሆነ በዚህ መመሪያ በተደነገገው አግባብ የተቀመጡትን ቅድመ ሁኔታዎች ማሟላቱ ሲረጋገጥ ለተላለፈለት ባለይዞታ መስተንግዶ ይሰጣል፡፡

12. በማህበር በመደራጀት የተያዘ ይዞታ ሆኖ ከይዞታው አመጣጥ ህጋዊነት ጋር በተያያዘ ጉዳያቸው ስልጣን ባለው አካል ውሳኔ ያገኙ ወይም በአስተዳደራዊ መንገድ እንዲታይ የተላለፉ ይዞታዎችን በተመለከተ፡-

12.1 የመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራትን የአፈጻጸም ችግር ለመፍታት በተዘጋጀው የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 7/2003 መሰረት እየታዩ አገልግሎት እንዲያገኙ ይደረጋል፡፡

12.2 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 12.1 በተገለጸው አግባብ መስተንግዶ ለሚሰጣቸው ባለይዞታዎች የመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራትን የአፈጻጸም ችግር ለመፍታት በተዘጋጀው የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 7/2003 ላይ የተቀመጠው የአንድ ወር የጊዜ ገደብ በነዚህ ባለይዞታዎች ላይ ተፈጻሚ አይሆንም፡፡

13. የተናጠል ይዞታ ሆነው ከይዞታው አመጣጥ ህጋዊነት ጋር በተያያዘ ጉዳያቸው ስልጣን ባለው አካል ውሳኔ ያገኙ ወይም በአስተዳደራዊ መንገድ እንዲታይ የተላለፉና ቀደም ሲል የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያላቸው ይዞታዎች በመመሪያ ቁጥር 12/2004 እየተጣሩ መስተንግዶ እንዲያገኙ የሚደረግ ሲሆን የመመሪያ ጥሰት ካለባቸው በዚህ መመሪያ አንቀጽ 11 በተቀመጠው መሰረት እየታየ ይሰተናገዳሉ፡፡

14. በአንቀጽ 12 እና 13 የተደነገገው ቢኖርም ይዞታው ለከተማው አስተዳደር ተመላሽ እንዲደረግ በፍርድ ቤት የተወሰነ ከሆነ ይዞታው ግንባታ ቢኖረውም እንዲፈርስ በማድረግ ቦታው ወደ መሬት ባንክ እንዲገባ ይደረጋል፡፡

ክፍል አራት

እስከ ሚያዚያ 1997 ዓ.ም ድረስ ህጋዊ ባልሆነ መንገድ ተስፋፍተው ስለተያዙ ይዞታዎች ዉሳኔ አሰጣጥ፣

15. በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 5 ንኡስ አንቀጽ 5.2 የተገለጹት ጉዳዮች እንደተጠበቁ ሆኖ ህጋዊ ባልሆነ መንገድ ተስፋፍቶ የተያዙ ይዞታዎች የቦታ ስፋትና የቅጣት አወሳሰን ቀጥሎ በተደነገገዉ መሰረት ይሆናል፡፡

15.1 በይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ላይ የተገለጸውና በልኬት በሚገኘው የቦታ ስፋት መካከል ያለው ልዩነት ተቀባይነት ባለዉ የቦታ ስፋት ልዩነት ወሰን ዉስጥ የሚወድቅ ከሆነ፣

15.1.1 ይዞታው በነባር ስሪት የሚተዳደር ከሆነ ተጨማሪዉ ቦታ ያለቅጣት በነባር ስሪት የይዞታ ማረጋገጫ ካርታው ተስተካክሎ ይሰጣቸዋል፣

15.1.2 ይዞታው በሊዝ ስሪት የሚተዳደር ከሆነ በተመሳሳይ ጊዜ እንደተያዘ ተቆጥሮ ቀደም ሲል የነበረው የሊዝ ዋጋ እንዲከፍል በማድረግ ይዞታ ማረጋገጫ ካርታው ተስተካክሎ ይሰጣል፣

15.2 ተቀባይነት ያለዉ የቦታ ስፋት ልዩነት ወሰን

ሀ. የልኬት ውጤታቸው እስከ 250 ሜትር ካሬ ድረስ ላሉት ይዞታዎች በካርታ ካለዉ እስከ 14 በመቶ፣

ለ. የልኬት ውጤታቸው ከ251 እስከ 500 ሜትር ካሬ ድረስ ላሉት ይዞታዎች በካርታ ካለው እስከ 10 በመቶ፣

ሐ. የልኬት ውጤታቸው ከ501 እስከ 1500 ሜትር ካሬ ድረስ ላሉት ይዞታዎች በካርታ ካለዉ እስከ 7 በመቶ፣

መ. የልኬት ውጤታቸው ከ1501 እስከ 2500 ሜትር ካሬ ድረስ ላሉት ይዞታዎች በካርታ ካለዉ እስከ 5 በመቶ እና

ሠ. የልኬት ውጤታቸው ከ2501 እስከ 3500 ሜትር ካሬ እና በላይ ላሉት ይዞታዎች በካርታ ካለዉ እስከ 3 በመቶ ያህል ልዩነቶች ተቀባይነት አላቸው፡፡

15.3 የተያዘው ጠቅላላ የቦታ ስፋት ተቀባይነት ካለዉ የቦታ ስፋት ልዩነት ወሰን በልጦ ከተገኘ በአካባቢዉ የሊዝ መነሻ ዋጋ እና ለቦታው ደረጃ እንደ የአገልግሎት ዓይነት በሰንጠረዥ 1 እና 2 ላይ የተቀመጠውን የቅጣት ተመን ከፍለው የሚስተናገዱ ሲሆን

15.3.1 የነባሩና የሊዝ ይዞታ ድርሻው ተለይቶ የሊዝ ይዞታው ራሱን ችሎ መልማት የሚችልና ቤት ያለበት ከሆነ ለብቻው ካርታ እንዲዘጋጅ ይደረጋል፣

15.3.2 ወደ ሊዝ የሚገባው ይዞታ ራሱን ችሎ መልማት የማይችል ከሆነ ከነባር ይዞታው ጋር የቦታው የሊዝ ድርሻ ተመላክቶ አንድ ካርታ ይዘጋጃል፡፡

15.4 የይዞታው አገልግሎት ለመኖሪያም ሆነ ለድርጅት ተስፋፍቶ የተያዘው ይዞታ ራሱን ችሎ የሚለማና ቤት ያልሰፈረበት መሆኑ ሲረጋገጥ የተስፋፋው ይዞታ ተቆርጦ ወደ መሬት ባንክ እንዲገባ ይደረጋል፡፡

15.4.1 በህጋዊ መንገድ የተያዘውና ተስፋፍቶ የተያዘው የቦታ ስፋት ድምር እስከ 150 ሜትር ካሬ ለሚገኙ ይዞታዎች ተስፋፍቶ ለተያዘው ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ እና በቅጣት ሰንጠረዥ 1 ላይ የተወሰነዉን የቅጣት መጠን በማስከፈል ይጠቃለልላቸዋል፡፡

15.4.2 በህጋዊ መንገድ የተያዘውና ተስፋፍቶ የተያዘው የቦታ ስፋት ከ151 ካ.ሜ እስከ 250 ሜትር ካሬ ለሚደርሱ ይዞታዎች ለተስፋፋዉ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ እና በቅጣት ሰንጠረዥ 1 ላይ የተወሰነዉን የቅጣት መጠን በ1.5 ተባዝቶ በማስከፈል ይጠቃለልላቸዋል፡፡

15.4.3 በህጋዊ ሰነድ ያለው የቦታ ስፋትና ተስፋፍቶ የተያዘው የቦታ ስፋት ድምር ከ251 እስከ 500 ሜትር ካሬ ለሚደርሱ ይዞታዎች ለተስፋፋዉ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ እና በቅጣት ሰንጠረዥ 1 ላይ የተወሰነዉን የቅጣት መጠን በ2 ተባዝቶ በማስከፈል ይጠቃለልላቸዋል፡፡

15.4.4 በዚህ ንኡስ አንቀጽ ከ15.4.1 እስከ 15.4.3 ድረስ የተደነገጉት ቅጣቶች እንደተጠበቁ ሆኖ በህጋዊ መንገድ የተሰጠውና ተስፋፍቶ የተያዘዉ ጠቅላላ የቦታ ስፋት ድምር ከ500 ሜትር ካሬ በላይ የቦታ ስፋት ያላቸው ይዞታዎች በህገወጥ መንገድ የተስፋፋው ቦታ እራሱን ችሎ የማይለማ ከሆነ በሊዝ መነሻ ዋጋ እና በቅጣት ሰንጠረዥ 1 ላይ የተወሰነዉን የቅጣት መጠን በ2.5 ተባዝቶ በማስከፈል ይጠቃለልላቸዋል፡፡

15.4.5 በዚህ ንኡስ አንቀጽ ከ15.4.1 እስከ 15.4.3 ድረስ የተደነገጉት ቅጣቶች እንደተጠበቁ ሆኖ በህጋዊ መንገድ የተሰጠውና ተስፋፍቶ የተያዘዉ ጠቅላላ የቦታ ስፋት ድምር ከ500 ሜትር ካሬ በላይ የቦታ ስፋት ያላቸው ይዞታዎች በህገወጥ መንገድ የተስፋፋው ቦታ እራሱን ችሎ የሚለማ ከሆነና በቦታዉ የሰፈረው ግንባታ ያለበት ከሆነ በሊዝ መነሻ ዋጋ እና በቅጣት ሰንጠረዥ 1 ላይ የተወሰነዉን የቅጣት መጠን በ3 ተባዝቶ በማስከፈል ይጠቃለልላቸዋል፡፡

ሰንጠረዥ 1 ለመኖሪያ ይዞታዎች የቅጣት መጠን በቦታ ደረጃ

የቦታ ደረጃ	1/1	½	1/3	1/3	1/5	2/1	2/2	2/3	2/4	2/5	3/1	3/2	3/3	¼
የክፍያ መጠን ብር በሜ/ካ	51	49.08	47.2	45.27	43.35	41.43	39.51	37.59	35.67	33.75	31.83	29.91	27.99	26.07

15.5 በዚህ አንቀጽ ከንኡስ አንቀጽ 15.1 እስከ 15.4 ድረስ የተዘረዘሩት ጉዳዮች እንደተጠበቁ ሆኖ ለድርጅት ወይም ለመኖሪያና ለድርጅት አገልግሎት የተያዙና ተቀባይነት ካለው የቦታ ስፋት ልዩነት ወሰን በላይ በህገወጥ መንገድ የተስፋፉ ይዞታዎች ከዚህ በታች በቀረበው መሰረት በሊዝ መነሻ ዋጋ እና በቅጣት ይስተናገዳሉ፣

15.5.1 በህጋዊ መንገድ የተያዘውና ተስፋፍቶ የተያዘው የቦታ ስፋት እስከ 500 ሜትር ካሬ ለሆኑት ቦታዎች በሊዝ መነሻ ዋጋ እና በሰንጠረዥ 2 የተቀመጠዉን ቅጣት በ1.5 ተባዝቶ በማስከፈል ይጠቃለልላቸዋል።

15.5.2 በህጋዊ መንገድ የተይዘውና ተስፋፍቶ የተያዘው የቦታ ስፋት ከ501 እስከ 1000 ሜትር ካሬ ድረስ ላለው የቦታ ስፋት በሊዝ መነሻ ዋጋ እና በሰንጠረዥ 2 የተቀመጠዉን የቅጣት መጠን በ2 ተባዝቶ እንዲከፍሉ በማድረግ ይስተናገዳሉ::

15.5.3 በህጋዊ መንገድ የተያዘውና ተስፋፍቶ የተያዘው የቦታ ስፋት ከ1001 እስከ 1500 ሜትር ካሬ ድረስ ላለው የቦታ ስፋት በሊዝ መነሻ ዋጋእናበሰንጠረዥ 2 የተቀመጠዉን የቅጣት መጠን በ2.5 ተባዝቶ እንዲከፍሉ በማድረግ ይስተናገዳሉ::

15.5.4 በህጋዊ መንገድ የተያዘውና ተስፋፍቶ የተያዘው የቦታ ስፋት ከ1501 እስከ 2000 ሜትር ካሬ ድረስ ላለው የቦታ ስፋት በሊዝ መነሻ ዋጋእና በሰንጠረዥ 2 የተቀመጠዉን የቅጣት መጠን በ3 ተባዝቶ እንዲከፍሉ በማድረግ ይስተናገዳሉ::

15.5.5 በህጋዊ መንገድ የተያዘውና ተስፋፍቶ የተያዘው የቦታ ስፋት ከ2000 ሜትር ካሬ በላይ ለሆኑትና ግንባታ በመኖሩ መቁረጥ የማይቻልበት ሁኔታ ሲያጋጥም ብቻ ለተስፋፋዉ የቦታ ስፋት ሁሉ በሊዝ መነሻ ዋጋ እና በሰንጠረዥ 2 የተቀመጠዉን የቅጣት መጠን በ4 ተባዝቶ እንዲከፍሉ በማድረግ ይስተናገዳሉ::

ሰንጠረዥ 2 ለድርጅት አገልግሎት ለተያዙ ህገወጥ ይዞታዎች የቅጣት ተመን በቦታ ደረጃ

የቦታደረጃ	1/1	1/2	1/3	¼	1/5	2/1	2/2	2/3	2/4	2/5	3/1	3/2	3/3	¾
የክፍያመ ጠንብርበ ሜ/ካ	1180.20	1074.50	926.10	759.50	625.80	724.50	654.50	566.30	479.50	388.50	248.50	209.30	151.90	133.70

ክፍል አምስት

የአርሶ አደርና የዕድር ይዞታዎች ዉሳኔ አሰጣጥ፣

16 የአርሶ አደር ይዞታዎች መስተንግዶ አሰጣጥን በተመለከተ ቀደም ሲል ከከተማው ክልል ውጪ እና በከተማው ማስፋፊያ አካባቢ የነበሩ የአርሶ አደር ይዞታዎች ሆነው ነገር ግን በሂደት ወደ ከተማ አስተዳደሩ የተካለሉ የመኖሪያ ይዞታዎች በባህሪያቸው ለየት ያሉ በመሆናቸው ከዚህ እንደሚከተለው የሚስተናገዱ ይሆናሉ።

16.1 ቤቱና ይዞታው ወይም ቤቱ በ1997 ዓ.ም በተነሳው የመስመር ካርታ ላይ የሚታይ ከሆነ፣

16.2 ባለይዞታው ነባር አርሶ አደር ስለመሆኑ አሁን ከሚኖርበት ወረዳ አስተዳደር ማረጋገጫ በፅሁፍ ሲያቀርብ፤

16.3 አርሶ አደሩ በስሙ የመሬት መጠቀምያ ግብር ከሁለት ዓመት እና በላይ የተገበረበት የግብር ደረሰኝ፣

16.4 በመኖሪያ የያዙት ቦታ በልኬት እየተረጋገጠ እስከ 500 ሜትር ካሬ ድረስ ለመኖሪያ አገልግሎት ያለቅጣት በነባር ስሪት የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣቸዋል፣

16.5 የአርሶ አደር ልጆች መስተንግዶ አሰጣጥን በተመለከተ፣

16.5.1 ቤቱና ይዞታው ወይም ቤቱ በ1997 ዓ.ም በተነሳው የመስመር ካርታ ላይ የሚታይ ከሆነ፣

16.5.2 ልጆች ስለመሆናቸው የተረጋገጠ የልደት ሰርተፍኬት ወይም የነዋሪው ምስክርነት እና መሬቱን ከወላጆቻቸው ስለማግኘታቸው ከወረዳው አስተዳደር ማረጋገጫ ሲቀርብ፣

16.5.3 እድሜው 18 ዓመትና ከዚያ በላይ ሆኖ በወላጆቹ የመኖሪያ ግቢ ውስጥ ቤት ሰርቶ ራሳቸውን ችለው እየኖሩ ስለመሆናቸው በወረዳው አስተዳደር ተረጋግጦ ሲቀርብ፣

16.5.4 በከተማው ውስጥ በስሙ/ሟ ወይም በትዳር አጋሩ/ሯ ሌላ የመኖሪያ ይዞታ የሌለው/የሌላት ለመሆኑ ማረጋገጫ ወይም በህግ ፊት ተቀባይነት ያለው የግዴታ ውል ሲፈርሙ፣

16.5.5 የአርሶ አደር ልጆች ሆነው ከላይ በንዑስ አንቀጽ 16.5.1 እስከ 16.5.4 የተጠቀሱትን መስፈርቶች ለሚያሟሉት ከያዙት ለመኖሪያ ይዞታ በልኬት እየተረጋገጠ እስከ 150 ካ.ሜ ድረስ በነባር ይዞታነት የአገልግሎት ክፍያ ከፍለው ይስተናገዳሉ፣

16.6 በዚህ አንቀጽ መሰረት የሚሰጠው የይዞታው አገልግሎት መኖሪያ በሚል በካርታው ላይ መጠቀስ አለበት፡፡ ከመኖሪያ አገልግሎት ውጭ ለተያዘ የአርሶ አደር ይዞታ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስተንግዶ አይሰጥም፡፡

16.7 ይዞታዉ ከፕላን ህግጋት ጋር ተቃርኖ ካለዉ በይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ላይ የመብት ገደብ መኖሩን በማመላከት መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

17 እስከ ሚያዝያ 1997 ዓ.ም አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ የዕድር ይዞታዎች መስተንግዶ አሰጣጥ በተመለከተ በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 5 የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ፣

17.1 ይዞታውና ቤቱ የዕድሩ ስለመሆኑ እና በእጃቸው ስለመገኘቱ በሚገኝበት የወረዳ አስተዳደር ተረጋግጦ ሲቀርብ፣

17.2 የምዝገባ ሰርተፍኬት እና የፀደቀ የዕድሩ የመተዳደሪያ ደንብ እና ዕድሩ አሁንም ድረስ ያልፈረሰ መሆኑ በወረዳዉ አስተዳደር ሲረጋገጥ፣

17.3 በሽንሻኖ ማስተካከል በሚፈቀደው የቦታ ስፋት ልክ የአገልግሎት ክፍያ ብቻ እንዲከፍሉ በማድረግ በወረዳው አስተዳደር ስም የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣል፡፡

17.4 በእድር የተያዙ ይዞታዎች ሆነው ከፕላን አንጻር ተቃርኖ ያላቸው ከሆኑ ለህዝብ ጥቅም ሲባል ስለሚነሱ ይዞታዎች በተደነገገው መመሪያ የሚፈጸም ይሆናል፡፡

18 መስተንግዶ የሚሰጥበት የጊዜ ገደብ

18.1 በዚህ መመሪያ መሰረት መስተንግዶ ሚሰጣቸው ባለይዞታዎች በአዋጁ በተደነገገው መሰረት በቀሪው የጊዜ ገደብ ውስጥ የሚጠናቀቅ ይሆናል፡፡

18.2 አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ ተይዘው በዚህ መመሪያ መሰረት የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ እንዲሰጣቸው ውሳኔ ያገኙ ባለይዞታዎች ውሳኔው በተሰጠ በሦስት ወር ጊዜ ውስጥ የተዘጋጀላቸውን የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መውሰድ አለባቸው፡፡

18.3 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 18.2 በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ቀርቦ የሊዝ ውል ተፈራርሞ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታውን የማይወስድ ሰው ይዞታውን እንዳልፈለገው ተቆጥሮ መሬቱ ወደ መሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽ/ቤት ገቢ ይደረጋል፡፡

18.4 በካርታ ያላቸው የቦታ ስፋትና በልኬት የሚገኘው የቦታ ስፋት ልዩነት በመኖሩ አገልግሎት ሳያገኙ የቀሩ ባለይዞታዎች በዚህ ደንብ ተቀባይነት የሚያገኙ ከሆነ ለህዝብ ይፋ በሚደረገው የማስተካከያ መርሃ-ግብር መሰረት ቀርበው መስተናገድ ይኖርባቸዋል፡፡ ለህዝቡ ይፋ የሚደረገው የማስተናገጃ መርሃ-ግብር በወረዳ፣ በክ/ከተማና በማዕከል ደረጃ በማስታወቂያ መገለጽ አለበት፡፡

18.5 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 18.4 መሰረት ይፋ በሚደረገው መርሃ-ግብር ቀርበው ያልተስተናገዱ ባለይዞታዎች ህጋዊ ባልሆነ መንገድ ያስፋፉትን ይዞታ እስኪስተካከል ድረስ ማንኛውንም ይዞታ ነክ አገልግሎት አይሰጥም፡፡

18.6 በቀድሞ መመሪያ ተቀባይነት አግኝተው የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የተዘጋጀላቸው ባለይዞታዎች በኢትዮጵያ የፍትሐ ብሔር ህግ ቁጥር 1793 በተገለጸው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ካልሆነ በስተቀር ማስታወቂያው በአዲስ ልሳን ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ቀን ጀምሮ በሦስት ወር ጊዜ ውስጥ የተዘጋጀላቸውን የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መውሰድ አለባቸው፡፡

18.7 በንዑስ አንቀጽ 18.6 መሰረት ቀርቦ ያልተስተናገደ ባለይዞታ ከግንቦት 1988 ዓ.ም በኋላ እንደተያዘ ይዞታ ተቆጥሮ በዚህ መመሪያ በተደነገገው አግባብ መስተንግዶ እንዲያገኙ ይደረጋል፡፡

19 **ከ1988 ዓ.ም በኋላ የተገነቡ በመንግስት በጀት በሚተዳደሩ የመንግስት ተቋማት ይዞታዎች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ እንዲያገኙ በሚመለከተው መንግስታዊ ተቋም ጥያቄ ሲቀርብ የከተማ ፕላን የማይቃረን መሆኑ እየተረጋገጠ በክ/ከተማው የሰነድ አልባ መስተንግዶ ፕ/ዴስክ በኩል መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡**

20 **የባለይዞታነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት ላይ የሚፈርሙ ባለሙያዎች በተመለከተ፣**

20.1 የሚሠራውን ሥራ ጥራትና የአገልግሎት አሰጣጡን ሕጋዊነት፣ የከተማዋን መዋቅራዊ ፕላንና ተያያዥ የፕላን ሕጎችን ማስፈፀም የሚችል የሙያ ስብጥር ባላቸው ባለሙያዎች መዘጋጀት ይኖርበታል፡፡

20.2 የካርታ ዝግጅት የቴክኒክና ሕጋዊ ጉዳዮችን ማጣራት ስለሚፈለግ የቡድኑ ስብጥር ይህንን መሠረት ያደረገ ሆኖ የሕግ ባለሙያው የሕግ ጉዳዮችን አጣርቶ በካርታው ላይ ሲፈርም የንድፍ ባለሙያው ደግሞ ካርታውን ስለማዘጋጀቱ በካርታው ላይ ይፈርማል፡፡

20.3 የዴስክ ኃላፊ በፕሮጀክት ዴስኩ የሚዘጋጀውን የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ በቤዝ ማፕ ላይ መወራረሱን እና መከፈል ያለባቸውን ልዩ ልዩ ክፍያዎች መፈጸማቸውን በማረጋገጥ ካርታዉን በማጽደቅ ይፈርማል፡፡

ክፍል ዘጠኝ
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

21 **ስለተጠያቂነት**

21.1 ይህንን መመሪያ በሚጻረር ተግባር ዉስጥ ሆን ብሎ በመሳተፍ የፈጸመ ባለሙያ ወይም ያስፈጸመ የስራ ኃላፊና የኮሚቴ አባል በሊዝ አዋጁ እና አግባብነት ባላቸዉ ሌሎች የሀገሪቱ ህጎች መሰረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

21.2 ይህንን መመሪያ ለማስተግበር ሥልጣን ከተሰጣቸው አካላት ውጭ በቀጥታ ጣልቃ በመግባት ባልተገባ መንገድ መመሪያውን ለማስፈፀም የሚሞክር መንግሥታዊም ሆነ መንግሥታዊ ያልሆነ ድርጅት ለማስፈጸም በሞከረው ወይም ባስፈጸመው ተግባር በሕግ ተጠያቂ ይሆናል፡፡

21.3 የማይገባ ጥቅም ለማግኘት ሆን ብሎ ያሳሳተ ወይም የሐሰት ማስረጃ የሰጠ ተገልጋይ አግባብነት ባለው ሕግ መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

22 **የመተባበር ግዴታ**

ማንኛውም ሰው ይህንን መመሪያ ለማስፈጸም የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

23 **ተፈፃሚነት የማይኖራቸው መመሪያዎች፣**

ይህንን መመሪያ የሚቃረኑ ማንኛውም አይነት መመሪያዎች እና ልማዳዊ አሰራሮች በዚህ መመሪያ በተሸፈኑት ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖራቸውም፡፡

24 **የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች፣**

ይህ መመሪያ በከተማ አስተዳደሩ ካቢኔ ጸድቆ ከመውጣቱ በፊት በሥራ ላይ ውለው በነበሩት መመሪያዎች በህጋዊ አግባብ የተሰጡ ዉሳኔዎችና የተፈፀሙ ስራዎች ተፈፃሚነታቸው የተጠበቀ ነው፡፡

25 **መመሪያውን ስለማስፈጸም**

ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ይህንን መመሪያ የመፈጸምና የማስፈጸም ስልጣን አለው፡፡

26 **መመሪያውን ስለማሻሻል፣**

ይህ መመሪያ እንዲሻሻል ባስፈለገ ጊዜ ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ቀርቦ ሊሻሻል ይችላል፡፡

27 **መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ**

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ፀድቆ ከወጣበት ከ-----/2006 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

ድሪባ ኩማ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ

አዲስ አበባ