

የአዲስ አበባ መሬት ልማት ማኔጅመንት ቢሮ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክት መስተንግዶ መመሪያ ቁጥር 70/2014

Addis Ababa Land Development Management Bureau's
Project Management Guideline (Directive No.70/2014)



የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር መሬት ልማት እና
አስተዳደር ቢሮ

City Government of Addis Ababa Land
Development and Administration Bureau

መግቢያ

መሬት ለአንድ ሀገር ማኅበራዊና ኢኮኖሚያዊ ዕድገት ወሳኝ የሆነ ውሱን የተፈጥሮ ሀብት እንደመሆኑ መጠን መንግስት ይህንን ውሱን ሀብት ፍትሐዊ፣ ግልጽ እና ተጠያቂነትን ባሰፈነ አሠራር ጥቅም ላይ መዋሉን ማረጋገጥ ይጠበቅበታል። ይህንን በተግባር ለማዋል ግልጽ የአሠራርና የህግ ማዕቀፍ ከአጠቃላይ የሀገሪቱ የልማትና የመልካም አስተዳደር አቅጣጫዎችን መሠረት በማድረግ አዘጋጅቶ መተግበር ያስፈልጋል።

ከዚህ አንፃር በአገራችን የመሬት የባለቤትነት ጉዳይ በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ህገመንግስት በግልጽ እንደሰፈረው የሕዝብና የመንግስት ሀብት ሲሆን መሸጥ መለወጥ እንደማይቻል ተደንግጓል። ከዚህ ጎን ለጎን ሀገሪቷ ከምትከተለው የነፃ ገበያ የኢኮኖሚ ፖሊሲ ጋር የሚጣጣም መሬትን የመጠቀም መብት በሊዝ ማስተላለፍ እንዲቻል የሊዝ አዋጅ ለመጀመሪያ ጊዜ በ1986 ዓ.ም አዋጅ ቁጥር 89/1986 ዓ.ም የወጣ ሲሆን ይህን አዋጅ የነበሩበትን ክፍተቶች በመለየት እንደገና በ1994 ከዚያም በ2004 አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ወጥቷል።

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደርም ይህን አዋጅ ተከትሎ ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስችል ደንብና መመሪያዎች ያወጣ ሲሆን፣ ደንቡን በተሟላ ደረጃ ተግባራዊ ማድረግ እና የተጀመረውን ለውጥ በተሟላ አሠራር ለመደገፍ እንዲቻል፣ ደንቡና መመሪያዎቹ ሲዘጋጁ በዝርዝር እንዲታይ የታለፈው ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ነገሮች መስተንግዶን በተመለከተ ደግሞ የከተማው አስተዳደር ካቢኔ በተሻሻለው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ 361/1995 ዓ.ም አንቀጽ 14/1/ረ እና አንቀጽ 23/1/1 መሠረት ይህንን መመሪያ አውጥቷል።

1. አጭር ርዕስ:

ይህ መመሪያ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ነገሮች መስተንግዶ መመሪያ ቁጥር 70/2014 ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. ትርጓሜ

በዚህ መመሪያ ውስጥ የቃሉ አግባብ ሌላ ትርጉም ካልተሰጠው በቀር፡

1. " አዋጅ " ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ነው ።
2. " የሊዝ ደንብ " ማለት በአዲስ አበባ አስተዳደር የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝን ለመደንገግ የወጣ ደንብ ቁጥር 49/2004 ዓ.ም ነው።



3. " መመሪያ " ማለት የከተማ መሬት ሊዝ አፈፃፀም መመሪያ ቁጥር 11/2004 ነው፡፡
4. " ሊዝ " ማለት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በጊዜ በተገደበ ውል የሚተላለፍበት ወይም የሚያዝበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፡፡
5. " ከተማ " ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ነው፡፡
6. "የከተማ ቦታ " ማለት በከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፡፡
7. " የከተማ አስተዳደር" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፡፡
8. " ካቢኔ " ማለት በተሻሻለው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ ቁጥር "፫፭፩/፲፭ አንቀጽ ፳፫ የተዘረዘሩት ተግባራትን የሚያከናውን የከተማው አስፈፃሚ አካል ነው፡፡
9. "ምደባ" ማለት በጨረታ ሊሰተናገዱ ለማይችሉ ተቋማት የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀድበት ስልት ነው፡፡
10. "ቢሮ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመው የመሬት ልማትና ማጠናቀቅ ቢሮ ነው፡፡
11. "ኤጀንሲ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመው የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ነው፡፡
12. "ጽህፈት ቤት" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመው የመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ነው፡፡
13. ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴትንም ይጨምራል፡፡

3. መመሪያ ያስፈለገበት ዓላማ

ሀገራዊ ፋይዳ ላላቸው ንፎጀክቶች የተለየ የመስተንግዶ መመሪያ ያስፈለገበት ዓላማ፡-

3.1 ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ንፎጀክቶች ከሚኖራቸው ጠቀሜታ አንፃር ፈጣንና ልዩ መስተንግዶ ስለሚያስፈልጋቸው ይህን ለማስቻል፤

3.2 ክፍተትን ተጠቅሞ በሚመጣ ተጨባጭነት በሌለው ሃሳብ እውነተኛ አልሚና ፋይዳ ያለው ንፎጀክት እንዳይቆይት ላለማድረግ፤



3.3 ሀገራዊ ፋይዳ ያለው ንፎጀክት ነው ብሎ ለመወሰን የሚታዩ መስፈርቶችም ሆነ ሂደቱን ቀድሞ በመደንገግ መስተንግዶው ወጥነትና ግልጽነት እንዲላበስ ማድረግ አስፈላጊ መሆኑ የሚለኩ ናቸው፡፡

4. መታየት ያለባቸው መስፈርቶች፡

አንድ ንፎጀክት ሲቀርብ ሀገራዊ ፋይዳ አለው ብሎ በምደባ ለማስተናገድ የሚታዩ መስፈርቶች፡-

4.1 በትንሽ መሬት ለበርካታ የሀገር ውስጥ ዜጋ የስራ እድ የሚፈጥር (10 m² ቦታ የሚፈለግ ንፎጀክት በዝቅተኛው 1 ሰው የሚያስማራ ከሆነ) ወይም

4.2 ከአገልግሎቱ/ ከምርቱ በዝቅተኛ 50%ና በላይ የውጭ ምንዛሪ የሚያፈራ / የሚያድን / ወይም

4.3 ንፎጀክቱ ሌላ የኢንቨስትመንት ካፒታል የመሳብ አቅም ያለው ማለት፡

4.3.1 ከአንድ አገር በላይ የሚሠራ አለም አቀፍ ኩባንያ

4.3.2 ማንኛውም የውጭ ወይም ዲያስፖራ ኢንቨስተር ከፍተኛ ካፒታል /500 ሚሊዮንና በላይ የብር ምጣኔ ያለው / ይዞ የሚመጣ ወይም፡

4.3.3 የሀገር ውስጥ ባለሀብት ሆኖ የሚያስሠማራው ካፒታል በሀገሪቱ ኢንቨስትመንት ማድረግ እምነት የሚያሳድር ማለት 500 ሚሊዮንና በላይ ብር ኢንቨስት ለማድረግ የቀረበ ንፎጀክት ወይም

4.4 ንፎጀክቱ በመንግስትም ሆነ በግል ባለሀብቱ ባልተሸፈነና ከፍተኛ የሆነ ኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ ፋይዳ ያለው ለመሆኑ ሲታመንበት ወይም ፡

4.5 ለሀገራዊ ገጽታ ግንባታ የጎላ ድርሻ ያለው፣ የአዲስ አበባን ሀገራዊ፣ አህጉራዊና ዓለማቀፍአዊ ሚና እንደሚያጎላ የሚታመንበት ወይም፣ በመሰል ደረጃ የሚታዩ ሌሎች ንፎጀክቶችን ያካትታል፡፡

5. ቅድመ ሁኔታዎች፡-

በልዩ ሁኔታ ካልተወሰነ በቀር አንድ ንፎጀክት ሀገራዊ ፋይዳ እንዳለው ንፎጀክት ለመስተናገድ በቅድመ ሁኔታነት ማሟላት ያለበት፡-

5.1. የተሟላ ንፎጀክት ንፎፖዛልና ግንባታ መግለጫ ሊኖረው ይገባል፡



5.1.1 የነሮጀክት ነሮፖዛል መያዝ ያለበት ቢያንስ ስለነሮጀክቱ መነሻ ሁኔታ አዋቂነት ፣ ገበያ ፣ ነሮጀክቱ ለሀገሪቱና ለከተማዋ የሚኖረው ፋይዳ፣ የሚጠቀመው ግብአት ዓይነትና ምንጭ የሚያስማራው ካፒታል መጠንና ምንጩ፣ በቋሚነትና በጊዜያዊነት የሚፈጥረው የስራ እድል፣ የነሮጀክት የትግበራ መርሃግብር ፣ ማሳየት አለበት፤

5.1.2 የግንባታው መግለጫ ደግሞ፣ ቢያንስ ለግንባታው የሚጠይቀው መሬት መጠን ከመሬቱ ህንፃው የሚያርፍበት ስፋት፣ ህንፃው የሚርፈው የስራና መኖሪያ ስፍራ /floor space/ የህንፃ ከፍታ በሜትር፣ ህንፃው ሲጠናቀቅ ምን መልክ እንደሚኖረው የሚያሳይ ሞዴል፣ እንዲሁም የቦታ የተለየ ምርጫ ካለው የሚፈለገውን ቦታ የሚያሳይ ፎርማትና አድራሻ መግለጫ ሊያካትት ይገባል፡፡

5.2 ኢንቨስተሩ አሁን ያቀረበውን ነሮጀክት ለመተግበር ችሎታውና ልምዱ እንዳለው ለማሳየት ከዚህ በፊት ኢንቨስት ለማድረግ ማስረጃ ማለትም፡

5.2.1 ከአንድ አገር በላይ የሚሠራ አለም አቀፍ ኩባንያ ለመሆኑና ከዚህ ቀደም ከ20 ሚሊዮንና በላይ ዶላር ካፒታል ኢንቨስት ስለማድረግ ማስረጃ ወይንም፤

5.2.2 ማንኛውም የውጭ ኢንቨስትመንት ከሆነ ከዚህ ቀደም ከ30 ሚሊዮንና በላይ ዶላር ካፒታል ኢንቨስት ስለማድረግ ማስረጃ ወይንም

5.2.3 ዲያስፖራ ኢንቨስተር ከሆነ 7.7 ሚሊዮንና በላይ ዶላር ካፒታል ኢንቨስት ለማድረግ ማስረጃ ፣ ወይንም

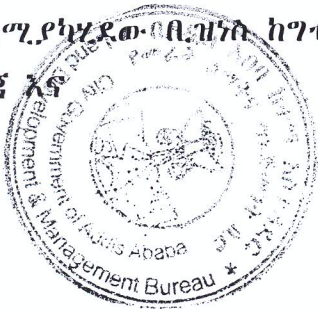
5.2.4 የሀገር ውጭ ባለሀብት ከሆነ ደግሞ 250 ሚሊዮንና በላይ ብር በላይ ኢንቨስት ለማድረግ ማስረጃ፤

5.2.5 ከዚህ በፊት ያለው የቢዝነስ እንቅስቃሴ/ turnover / ኢንቨስት ለማድረግ ያቀረበውን ካፒታል ግማሽ ያክልና በላይ ለመሆኑ በውጭ ኦዲተር የተረጋገጠ የኦዲት ሪፖርት ፣

5.2.6 ያቀረበውን ነሮጀክት ለመጀመር የሚያስችል ቢያንስ የነሮጀክቱን 30 በመቶና በላይ ገንዘብ በባንክ ያለው ስለመሆኑ በባንክ የተረጋገጠ ማስረጃ

5.3 ከሚመለከተው የሀገር ውስጥ ተቋም ለነሮጀክቱ የተሰጠ ወቅታዊ የኢንቨስትመንት ፈቃድ ፣

5.4 ከዚህ በፊት ለሚያካሂደው ቢዝነስ ከግብር እዳ ነፃ ስለመሆኑ ከሚመለከተው አካል የሚሰጥ ማስረጃ እና



5.5 ኢንቨስት ስለሚያደርገው ነፍሻክት ከሚመለከተው የሴክተር መስሪያ ቤት የድጋፍ ደብዳቤ ሊቀርብ ይገባል፡፡

6. የግምገማና አፈቃቀድ ሂደት፤

6.1 ኢንቨስተሩ ጥያቄውን ለአስተዳደሩ ከንቲባ ወይም ከንቲባው ለሚወክለው ክፍል ያቀርባል፤

6.2 በአስተዳደሩ ከንቲባ ወይም ከንቲባው በሚወክለው ክፍል የተመራው ደብዳቤ በመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ በኩል ለመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽ/ቤት ይተላለፋል፤

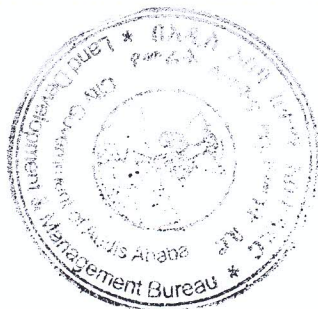
6.3 በመሬት ማስተላለፍ ንዑስ የስራ ሂደት ውስጥ 3 ባለሙያዎች ያሉት ኮሚቴ አቋቁሞ ነፍሻክቱን ይገመግማል ውጤቱን ለጽ/ቤቱ ማኔጅመንት ያቀርባል፤

6.4 የቀረበው ነፍሻክት በኮሚቴው ግምገማና በጽ/ቤቱ የማኔጅመንት ኮሚቴ ተቀባይነት ያለው ከሆነ ጽ/ቤቱ ጥያቄው በተመራለት 15 ቀን ውስጥ የውሳኔ ሀሳቡን ለመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ያቀርባል፤

6.5 የቀረበው ነፍሻክት ሀገራዊ ፋይዳ እንዳለው ተገምግሞ የቀረበው ሰነድ ለከተማው ከንቲባ ይተላለፋል፡፡ ነፍሻክቱ በልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ባለቸው መስተንግዶ አግባብ እንዲስተናገድ ከሚመለከታቸው አካላት ጋር በመመካከር በከተማው ከንቲባ ይወሰናል፡፡

6.6 ነፍሻክቱ በልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ባለቸው መስተንግዶ አግባብ እንዲስተናገድ ውሳኔ አግኝቶ የቀረበው ነፍሻክት በቢሮው በኩል ለቦታ ዝግጅት ለመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ይተላለፋል፡፡

6.7 የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲም ጉዳይ በተመራለት በ1 ወር ጊዜ /ውስጥ፣ቦታውን አዘጋጅቶ ለጽ/ቤቱ ያስተላልፋል፡፡ ጽ/ቤቱ በ5 ቀን ውስጥ የተዘጋጀውን ቦታና የውሳኔ ሃሳብ በማካተት ለካቢኔ ውሳኔ ያቀርባል፡፡ በካቢኔው ውሳኔ ሲሰጥ በመመሪያ ቁጥር 11/2004 መሠረት የሌሎች ቦታ በምደባ መስተንግዶ ሂደትን ተከትሎ የሚፈፀም ይሆናል፡፡

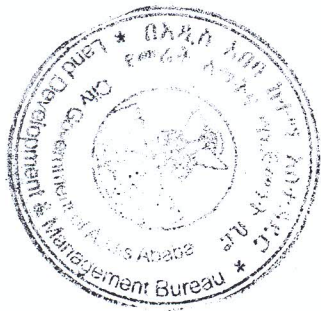


7. የአፈፃፀም ክትትልና ግምገማ

- 7.1 ቦታው በልዩ ሁኔታ የተሰጠ እንደመሆኑ መጠን ኢንቨስተሩ ንግድ/ክፍሉን ሳይተግብር ከውርስ በቀር ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍና አገልግሎት ለውጥ ለማድረግ አይችልም/ አይፈቅድም
- 7.2 ኢንቨስተሩ ያቀረውን ንግድ/ክፍል በአግባቡና በወቅቱ ስለመተግበሩ የሚከታተል ታስክ ፎርስ በሊዝ አፈፃፀም ክትትል ንዑስ የስራ ሂደት በኩል ይሰየማል ይህ ቡድን በመሰል ሁኔታ ቦታ የተፈቀደላቸው አካላት ስላሉበት ሁኔታ በመስክ በመገምገም ጉድለት ካለ እርምጃ ይወስዳል/ ያስወስዳል፤ እያንዳንዱ ንግድ/ክፍል ስላለበት ሁኔታ ቢያንስ በየሶስት ወሩ ለጽ/ቤቱና ለመሬት ልማትና ማጠናከሪያ ቢሮ ሪፖርት ያቀርባል፡፡
- 7.3 ኢንቨስተሩ ንግድ/ክፍሉን ባቀረበበትና በተፈቀደበት መልኩ ያልተገበረ / ንግድ/ክፍሉን ሳይተግብር በህጉ ከሚፈቀደው ጊዜ በላይ ካዘገየ ወይም ከተፈቀደለት ውጪ ከስራ / የሚወሰደው እርምጃ ለቀጣይ አስተማሪ መሆን ስላለበት ለቦታው የተከፈለው ቅድሚያ ክፍያ ተመላሽ ሳይደረግ ቦታውን አስተዳደሩ ይረከባል ይህም የሊዝ ውሉ አካል ሆኖ እንዲሰፈር ይደረጋል፡፡

8. ልዩ ልዩ

- 8.1 መመሪያውን ስለማሻሻል
ይህ መመሪያ አስፈላጊ ሆኖ በሚገኝበት ወቅት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ውሳኔ የሚሻሻል ይሆናል፡፡
- 8.2 ተፈፃሚነት የሚኖራቸው መመሪያዎች፡-
ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማንኛውም አሠራር በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡
- 8.3 መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ
ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ፀድቆ ከወጣበት ጥር 2 ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡



ኩማ ደመቅሳ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ