



የሐረሪ ህዝብ ክልላዊ መንግስት

ሐረር ነጋሪ ጋዜጣ

HARAR NEGARI GAZETA

OF THE HARARI PEOPLE REGIONAL STATE

18ኛ ዓመት ቁጥር	6
18 th Year No.	6

ሐረር ጥቅምት 4 ቀን 2006 ዓ/ም
HARAR, Oct. 14/ 2013

ያንዱ ዋጋ ብር	7.00
Unit Price Birr	7:00

በሐረሪ ህዝብ ክልላዊ መንግስት ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ

የፓ.ሣ.ቁ.	272
P.O.Box	272

ደንብ ቁጥር 53/2006 ዓ/ም ማወቅ

በሐረሪ ህዝብ ክልላዊ መንግስት በሀረር ከተማ ህገ ወጥ ይዞታዎችን ስርአት ለማስያዝ እና ይዞታን ለማስተካከል የወጣ ደንብ.....ገጽ 656

ደንብ ቁጥር 53/2006 ዓ/ም

በሐረሪ ህዝብ ክልላዊ መንግስት በሀረር ከተማ ህገ

ወጥ ይዞታዎችን ስርአት ለማስያዝ እና ይዞታን

ለማስተካከል የወጣ ደንብ

የሀረር ከተማ ከተቆረቆረችበት ከስምንተኛው ክፍለ ዘመን ጀምሮ እስከ ቅርብ ጊዜ ድረስ ያለጥላን መመራቷ ዋና ጥላን ከተዘጋጀላትም በሁዋላ በትግበራ ሂደት በሚፈጠሩ ክፍተቶች ምክንያት የመሬት ሽንሽናዎች ቅርፅ የለሽና የተዘበራረቁ መሆን ከተማዋ ያላትን የቦታ መጠን ለሚፈለገው ልማት ማዋል እንዳትችል በማድረግ፤

በህጋዊ መንገድና በጥላን የተገኙ መሬቶችም ቢሆኑ ከተሰጣቸው የይዞታ መጠን በላይ አስፋፍተው መያዛቸው የመሬት ኢኮኖሚያዊ አጠቃቀም፤ በአከታተምና አሰፋፈር፤ በመሰረተ ልማት ዝርጋታ፤ በድንገተኛ አደጋዎች መከላከል፤ በፀጥታና ህገወጥ ድርጊቶች መቆጣጠር ሂደት ላይ አሉታዊ ተፅዕኖ ማሳረፉና የከተማዋን ገፅታ በከፍተኛ ደረጃ ከመቀነሱም ባሻገር የመሬት መረጃ ስርዓቱን

ለመዘርጋት ራሱን የቻለ የአሰራር ችግር ማስከተሉ ይህም በከተማዋ ለዘመናት የዘለቀውን የመሬት አስተዳደር ችግሮችን ከመሠረቱ ለመፍታት የታሰበውን የተቀናጀ የመሬት መረጃ ሥርዓት ዝርጋታ የሚያደናቅፍና የተሟላ እንዳይሆን የሚያደርግ ሆኖ በመገኘቱ፤

ሕገ ወጥ የመሬት ይዞታ መስፋፋትና ሕጋዊ ባልሆነ የመሬት ይዞታ ግንባታ ማከናወን ከተማዋን በዕቅድና በሥርዓት ለማሳደግና ለማልማት የሚደረግ ጥረትን የሚያደናቅፍና ጤናማ የከተማ ሕይወትን የሚያዳክም በመሆኑ፤

በከተማው የሚደረጉ ሕገወጥ የመሬት ይዞታ መስፋፋትና ሕጋዊ ባልሆነ ይዞታ ላይ ግንባታ የመፈፀም ተግባር ውስጥ የሚሳተፉ ሰዎች የአብዛኞቹ መነሻ እንደሚገመተው የመጠለያ ችግር ሳይሆን የሕዝብ ውስን ሀብት በሆነው በከተማ መሬት ያለአግባብ በአቋራጭ ለመበልጸግ በመፈለግ በመሆኑና ይህም በሕግ አግባብ መታረምና መገታት ያለበት ሆኖ በመገኘቱ፤

በመሬት መረጃ ሥርዓት በህጋዊ ምዝገባ ያልታቀፈ የማይንቀሳቀስ ንብረት ብዛት መኖር የኗሪዎችን

አለመረጋጋት ከማስከተሉም በላይ የካፒታል እጥረት ባለበት ሀገር ከፍተኛ የልማት አቅምን እንደማምከን የሚቆጠር በመሆኑ፤

ይህንን ችግር ከምንጩ በማድረቅ ምቹ የሆኑት ከተማን ለመፍጠር፣ ከተማዋ ከዘርፉ ማግኘት ያለባትን ገቢ እንድታገኝ ለማስቻል፣ እንዲሁም ትክክለኛና ህጋዊ መረጃ ለመሬት መረጃ ስርአት ዝርጋታው ማቅረብ እንዲቻል ስራው ለአንዴና ለመጨረሻ ጊዜ በህግ አግባብ መሰረት መፈጸም በማስፈለጉ፤

የሐረሪ ህዝብ ክልላዊ መንግስት መስተዳድር ምክር ቤት በአዋጅ ቁጥር 101/2003 አንቀጽ 32 ንዑስ አንቀጽ 1 በተሰጠው ስልጣን መሰረት ይህንን ደንብ አውጥቷል።

ክፍል አንድ
ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ ደንብ « በሐረር ከተማ ህገ ወጥ ይዞታዎችን ስርአት ማስያዣና እና ይዞታ ማስተካከያ ደንብ ቁጥር 53/2006 ዓ.ም » ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. ትርጓሜ

በዚህ ደንብ ውስጥ የቃላት አገባብ ሌላ ትርጉም ካላሰጠው በስተቀር፤

- 2.1 «ክልል» ማለት የሀረሪ ሕዝብ ክልል ማለት ነው።
- 2.2 «ከተማ» ማለት የሀረር ከተማ ማለት ነው።
- 2.3 «ቢሮ» ማለት የክልሉ መንግሥት ከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ቢሮ ማለት ነው።
- 2.4 «ባለስልጣን» ማለት የቢሮ አካል የሆነውን የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ባለስልጣን ማለት ነው።
- 2.5 «ፕሮጀክት ጽ/ቤት» ማለት የቢሮ አካል የሆነውን የተቀናጀ የመሬት መረጃ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ማለት ነው።
- 2.6 «ህጋዊ የመሬት ይዞታ» ማለት በህጋዊ መንገድ በከተማዋ አስተዳደር የተሰጠ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ/ደብተር/የግብር ደረሰኝ ያለው በከተማው ክልል ውስጥ ያለ በአንድ ሰው ወይም በተለያዩ ሰዎች በልኬት ጭምር ተረጋግጦ የተያዘ መሬት ማለት ነው።
- 2.7 "ከተማ ንግድ" ማለት የፀደቀ የሀረር ከተማ የመዋቅራዊ ወይም የእድገት ወይም ሌሎች የአካባቢ

- የልማት ንግድ ማለት ነው።
- 2.8 "መቀላቀል" ማለት በዚህ ደንብ መሠረት ሁለት እና ከዚያ በላይ ኩታ ገጠም የሆኑ ህጋዊ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ያላቸው ይዞታዎችን በአንድ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ እንዲጠቃለል ማድረግ ነው።
- 2.9 "መክፈል" ማለት በዚህ ደንብ መሠረት አንድን ህጋዊ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ያለው ይዞታን ወደ ሁለትና ከዚያ በላይ የሆኑ ይዞታዎች በመሸንሸን ለእያንዳንዱ ሽንሻኖ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ መስጠት ነው።
- 2.10 "መኖሪያ ቤት" ማለት የተሰራው ህንጻ ከ70% በላይ ከንግድና ምርት አገልግሎት ውጭ ለመኖሪያነት ብቻ አገልግሎት የሚሰጥ ማለት ነው።
- 2.11 "ድርጅት" ማለት ከመኖሪያ፣ ከመንገድ፣ እና ከአምነት ተቋም ውጪ ላለ አገልግሎት የዋለ ማንኛውም የመሬት ይዞታ ነው።
- 2.12 "ቅይጥ" ማለት ለመኖሪያና ለድርጅት የጋራ የቦታ አጠቃቀምን የተላበሰ ማንኛውም የመሬት ይዞታ ነው።
- 2.13 "ቤት" ማለት በከተማ ወይም በማስፋፊያ አካባቢ ለመኖሪያ፣ ለንግድ፣ ለማህበራዊ ወይም ለማንኛውም ሌላ አገልግሎት የተሠራ ወይም በመሰራት ላይ ያለ ማንኛውም ህጋዊ ግንባታ ነው።
- 2.14 "ህገወጥ ይዞታ" ማለት በባለሥልጣኑ ተቀባይነት ያለው ህጋዊ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ/ደብተር/የግብር ደረሰኝ የሌለው በተለያዩ ጊዜያት ተይዞ ለመኖሪያ፣ ለድርጅት፣ ለመኖሪያና ለድርጅት እና ለሌላ አገልግሎት የዋለ/የተያዘ መሬት ነው።
- 2.15 "ሰነድ አልባ" ማለት በህጋዊ አግባብ የተያዘ ወይም እውቅና የተሰጠው ይዞታ ሆኖ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ለመስጠት ስልጣን ከተሰጠው አካል የሚሰጥ የይዞታ ምስክር ወረቀት የሌለው የመሬት ይዞታ ነው።
- 2.16 "የተወረሰ ቤት" ማለት በአዋጅ ቁጥር 47/67 መሠረት የተወረሰ ቤት ነው።
- 2.17 "የተነፃፀረ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ" ማለት በአንድ ግቢ ውስጥ የሚገኙ የመሬት ባለይዞታዎች

የግል የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ሲጠይቁ ይዞታቸውን ከፍሎ ካርታ ለመስጠት የማይቻል ሲሆን ይዞታው ሳይከፋፈል ባለበት ሁኔታ የድርሻቸውን መጠን በመጥቀስ የመሬት ይዞታ ካርታ መስጠት ማለት ነው።

2.18 "በህገወጥ መንገድ ይዞታን ማስፋፋት" ማለት የተሰጠው ካርታ/ደብተር/የግብር ደረሰኝ ከሚያመለክተው የመሬት ስፋት ውጭ በቅርበት የነበረውን የመንግስትን መሬት በሕገወጥ መንገድ ከይዞታው ጋር በማድረግ አካሉ ወይም አስፋፍቶ መያዝ ማለት ነው።

2.19 "ልኬት" ማለት የአንድ ግለሰብ ወይም ድርጅት የመሬት ይዞታ በአካል ቦታዉ ላይ በመገኘት ወይም በሳይንሳዊ ቴክኖሎጂ በመጠቀም የመሬቱ ስፋት ተለክቶ አጠቃላይ በይዞታው ውስጥ የሚገኘው የስፍር ውጤት ነው።

2.20 "ነባር ይዞታ" ማለት ይሠራባቸው በነበሩ ሕጎች በሕጋዊ መንገድ የተያዘ የከተማ ቦታ ነው።

2.21 "የሊዝ አዋጅ" ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝና ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ነው።

2.22 "ሊዝ" ማለት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በጊዜ በተገደበ ውል የሚተላለፍበት ወይም የሚያዝበት የመሬት ስሪት ዓይነት ነው።

2.23 "የሊዝ መነሻ ዋጋ" ማለት መሬቱን ለማስለቀቅ የሚከፈለው የካሣ ወጪና ዋና ዋና የመሠረተ ልማት አውታሮችን ለመዘርጋት የሚያስፈልግን ወጪ ታሳቢ ተደርጎ የሚወሰን የመሬት የሊዝ ዋጋ ማለት ነው።

2.24 "ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ" ማለት በከተማው በቀበሌው ወይም በአጎራባች ቀበሌዎች ወይም በወረዳው ወይም በአጎራባች ወረዳዎች በጨረታ ውድድር ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት የተገኘ ከፍተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ ነው።

2.25 "ወቅታዊ የሊዝ ዋጋ" ማለት በአከባቢዉ ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት በጨረታ ለቀረቡት ቦታዎች ተወዳድረው ያሸነፉ ተጫራቾች በሙሉ የሰጡት ዋጋ አማካይ ስሌት

ነዉ።።

2.26 "ራሱን ችሎ የማይለማ መሬት (ለመኖሪያ)" ማለት ስፋቱ ከ75 ሜትር ካራ በታች የሆነ እና አራትሜትር መዳረሻ መንገድ የሌለው እና በአራት ማዕዘን ሲታይ ከአራቱ አንዱ ጎን ከ7 ሜትር በታች የሆነ እና የኻሎቱ ሽንሻኖ ከአጎራባቹ ጋር ሲታይ ለሌላ አገልግሎት የማይውል ማለት ነው፤ ሆኖም ለመኖሪያ ቤት የህብረት ስራ ማህበራት እና ሌሎች ባለይዞታዎች ከዚህ ባነሰና በተመሳሳይ የቦታ ስፋት የተሸነሸነትን ይዞታዎች አይመለከትም፤

2.27 "ራሱን ችሎ የማይለማ መሬት (ለድርጅት)" ማለት ስፋቱ ከ150 ሜትር ካራ በታች የሆነ ወይም በከተማ ፕላን ከተወሰነው የአካባቢው የህንፃ ከፍታ ዝቅተኛውን የማያሰራ ወይም ዝቅተኛውን ስታንዳርድ የማያሟላ እና/ወይም 7 ሜትር መዳረሻ መንገድ የሌለው እና ከአራቱ ማዕዘን አንዱ ከ7 ሜትር በታች ከሆነ እና የኻሎቱ ሽንሻኖ ከአጎራባቹ ጋር ሲታይ ለሌላ አገልግሎት የማይውል ማለት ነው።

2.28 "ራሱን ችሎ የማይለማ መሬት (ለቅይጥ)" ማለት ስፋቱ ከ225 ሜትር ካራ በታች የሆነ ወይም በከተማው ዝርዝር ፕላን የተወሰነውን ስታንዳርድ የማያሟላ እና/ወይም 7 ሜትር መዳረሻ መንገድ የሌለው እና/ወይም ከአራቱ ማዕዘን አንዱ ከ7 ሜትር በታች ከሆነ እና/ወይም የኻሎቱ ሽንሻኖ ከአጎራባቹ ጋር ሲታይ ለሌላ አገልግሎት የማይውል ማለት ነው።

2.29 "ትርጉም ያለው ግንባታ" ማለት በህገ ወጥ መንገድ ሙሉ በሙሉ ወይም ተስፋፍቶ በተያዘዉና በዚህ ደንብና ተከትሎ በሚወጣው መመሪያ መሠረት ለዉሳኔ በቀረበዉ ቦታ ላይ ተገንብቶ የሚገኘዉ ግንባታ ወቅታዊ ዋጋዉ ሲሰላ ለዉሳኔ ከቀረበዉ የቦታ ስፋት ጠቅላላ ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ ጋር ሲነጻጸር 30 ከመቶና በላይ ሆኖ የተገኘ ግንባታ ነዉ።።

2.30 "ሰው" ማለት የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።።

2.31 ማንኛውም በወንድ ያታ የተገለፀው የሴትንም ይጨምራል።።

3. መርሆዎች

1. የመሬት መጠቀሚያ ባለይዞታነት እና የቤት ባለቤትነት መብት ጥያቄ ደረጃ በደረጃ ምላሽ ለመስጠት፤
2. ውሳኔ አሰጣጣችን ከአድሎካዊነት አሰራርና ከሙስና የፀዳ ፣ በህግ ተቀባይነት ባላቸው የተሟሉ መረጃዎች ላይ የተመሰረተ፤ ህግን የተከተለ ፣ የሕዝብንና የመንግስትን ጥቅምና ፍላጎትን ያስቀደመ እንዲሆን፤
3. አገልግሎት አሰጣጣችን ቀልጣፋ፣ ፈጣን፣ ጥራት ያለው፣ ህጋዊ ተገልጋዮችን የያዘከከ እና ውጤታማ እንዲሆን፤
4. ስለሰጠው አገልግሎትና ውሳኔ መረጃ ኃላፊነት በተሞላበት ሁኔታ ዛሬ ሥራችንን ለመገምገም ነገ ደግሞ ለቀጣይ አገልግሎትና ውሳኔ አሰጣጣችን በዘላቂነት በሚያገለግል ሥርዓትና ደረጃ መያዝና ማደራጀት ለድርድር የሚቀርብ ተግባር አለመሆኑን ተቀብሎ ተግባራዊ ማድረግ የሁሉም ፈጻሚ አካላት ግዴታ ማድረግ፤
5. በዚህ ደንብ ሊፈቱ ያልቻሉትን ጉዳዮች ቢሮው በየደረጃው እየለየ በግልጽና በተሟላ መረጃ አስደግፎና አደራጅቶ ከውሳኔ ሐሳብ አማራጮች ጋር ለከተማዋ ከንቲባ ኮሚቴ እያቀረበ መፍትሔ እየተሰጠው እንዲሔድ።
6. በዚህ ደንብ መሰረት የሚሰጠው ውሳኔ እና አገልግሎት የዜጎችን እኩልነት፣ የንብረት ባለቤትነት መብትን ያልተጋፉ መሆኑን ማረጋገጥ ናቸው።

4. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ ደንብ በሀረሪ ሕዝብ ክልላዊ መንግስት በሀረር ከተማ በሚገኙ በማናቸውም የመሬት ይዞታዎች ላይ ተፈጻሚ የሚሆን ሲሆን በታሪካዊው የጀጎል ግንብ ውስጥ እና በጥብቅ አካባቢው (Buffer Zone) የሚገኙ ይዞታዎችን የማይመለከት ይሆናል።

ክፍል ሁለት

የመሬት ይዞታዎች ካርታ አሰጣጥ

5. ተከፍሎ/ተቆርጦ/ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ስለመስጠት

1. የቀድሞ ካርታ ወይም ደብተር ወይም የግብር ደረሰኝ

ያላቸው ሆነው በይዞታቸው ውስጥ የተወረሰ(ሱ) ቤቶች ካሉ ከዚህ በታች በተዘረዘረው መሰረት ይስተናገዳሉ፤

1.1 ተከፍሎ/ተቆርጦ/ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስጠት የሚቻለው፤

- ሀ. ለመኖሪያነት የተያዘ ይዞታን ከፍሎ የተለያዩ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስጠት የሚቻለው የሚቀረውም ሆነ ተከፍሎ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሠራለት ቦታ፤
- ለ. በመሬት አጠቃቀምና በአካባቢ ልማት ፕላን ወይም በከተማው መሪ ፕላን መሠረት ተፈላጊውን ግንባታ ማሠራት የሚችል ሲሆን፤
- ለ. የሚከፈለው ቦታ ለመኖሪያ የሚያገለግል ከሆነ በፕላን መሠረት ቢያንስ 5ሜትር ስፋት ያለው የመዳረሻ መንገድ ሲኖረው፤
- ለ. ቦታው በአራት ማዕዘን ሲታይ ከአራቱ አንዱ ወደ መንገድ ያለው ጎን/Frontage/ ከ6 ሜትር ርዝመት ያላነሠ ከሆነ፤
- ለ. ይዞታዎቹ ስፋታቸው ከ150 ሜትር ካሬ በታች አለመሆኑ ሲረጋገጥ፤
- ለ. ይዞታው በዋስትናና እገዳ ያልተያዘ መሆኑ ሲረጋገጥ፤
- ለ. ይዞታው ህጋዊ የሆነ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ/ደብተር/የግብር ደረሰኝ ያለው መሆኑ ሲረጋገጥ፤ እና
- ለ. ቴክኒካዊ አቀማመጣቸውና የቦታው አጠቃቀም ከከተማው ማስተር ፕላን እንዲሁም ከማስተር ፕላን ጋር ተያይዞነት ካላቸው ሌሎች ፕላኖች ጋር የማይቃረኑ መሆናቸው ሲረጋገጥ ነው።
- ለ. የሚከፈለው ቦታ ቅርፅ የፕላን አስተያየት በባለሙያ ተሰጥቶበት የህንፃ ግንባታ አዋጆች፣ ደንቦች፣ መመሪያዎች (የአካባቢ ልማት ፕላንና የአካባቢ ፍጥነት ወዘተ...) የሚያሟላ ከሆነ፤
- ለ. በጋራ መገልገያዎች ላይ ማለትም በውሃ" በመብራት" በመፀዳጃ ቤት" በማብሰያ ቤቶች እና ሌሎች የጋራ መገልገያዎችን በተመለከተ በጋራ ተጠቃሚዎች ላይ ችግር አለመፍጠሩ በቀበሌው አስተዳደር ተጣርቶ ሲቀርብ።

መ. የተወረሱ ቤቶችን ለማስተዳደር በህግ ስልጣን የተሰጠው መንግሥታዊ አካል (ወረዳ/ቀበሌ አስተዳደር / የመንግሥት ኪራይ ቤቶች/ቤቶች ኤጀንሲ) በተነፃፀሪ የመሬት ድርሻ ክፍፍል ይዞታው ላይ ስምምነቱን ሲገልጽ ፕላኑን ጠብቆ ይዞታው ተቆርጦ ካርታ ሊዘጋጅለት ይችላል።

ሠ. ቀሪው መሬት ቤቱን እያስተዳደረ ላለው መንግሥታዊ አካል በስሙ ካርታ ሊዘጋጅለት ይችላል። የመሬቱ ክፍፍሉ በቤዝ ማፕ ይወራረሳል።

ረ. በዚህ በንዑስ አንቀጽ (1) ስር ከተራ ፊደል "ሀ" እስከ "ሠ" የተገለፁት እንደተጠበቁ ሆነው ይዞታውን ለመቁረጥ የተቀመጡትን መስፈርቶች ሲያሟላ ሲቀርና ነገር ግን መስፈርቱ ከጠቅላላው የይዞታው ስፋት በንጽጽር ከሚደርሳቸው የቦታ ስፋት ላይ ተቀንሶ ሲሟላ ከቻለና በዚህ ለመስተናገድ ፈቃደኛ የሆኑ ሰዎች ካሉ ተቀንሶ በሚቀረው የቦታ ስፋት ልክ ይዞታው ተቆርጦ ካርታ ሊዘጋጅላቸው ይችላል።

1.2 ተከፍሎ/ተቆርጦ/ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስጠት የማይቻለው፤

ሀ. በተለያዩ ምክንያቶች መሬቱ ተከፍሎ መስጠት ካልተቻለ የተነፃፀሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ ይሰጣል።

ለ. የተነፃፀሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ስሌቱ በግለሰብ ወይም በኪራይ የሚተዳደሩት የመንግሥት ቤቶች የያዙት የቦታ ስፋት ከአጠቃላይ የይዞታው ስፋት ጋር በቤቱ የወለል ስፋት floor area/ መሠረት የተነፃፀሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ ይሰጣል።

ሐ. የተነፃፀሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታው በግቢው ውስጥ ያሉትን ቤቶች በሙሉ በቤት ቁጥር ይለያል" ባለቤታቸውን owner ship/ በግልፅ ካርታው ላይ ይፃፋል።

መ. ካርታ የተሰራለት ቤት በልዩ ምልክት ይለያል" የተነፃፀሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ስፋቱም

በካርታው ላይ ይጠቀሳል።

ሠ. የተነፃፀሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ የተሠራው ካርታ ሲወጣ በኪራይ ለሚተዳደሩት ቤቶች ቤቶችን በሚያስተዳድረው ህጋዊ አካል ስም በቤዝማፕ ላይ እንዲወራረሱ ይደረጋል። የካርታ ጥያቄ ካቀረበም በስሙ ተዘጋጅቶ ይሰጠዋል።

ረ. የተገኙት ይዞታዎች ሊቆረጡ ባለመቻላቸው ተነጻጻሪ ካርታ የሚስተናገዱት ይዞታዎች ከአጠቃላይ የይዞታው ስፋት በተነጻጻሪነት የሚደርሰውና የተነጻጻሪ ካርታ የሚዘጋጅለት ይዞታ ድርሻ ከፍተኛውም ሆነ አነስተኛው የቦታ ስፋት ገደብ የለውም።

6. ያለ ህጋዊ ፈቃድ ለተያዙ የመሬት ይዞታዎች

የካርታ አሰጣጥ አገልግሎት

1. እስከ 1994 ዓ.ም. የተያዙ ህገ ወጥ የመሬት ይዞታዎችን ሥርአት ለማስያዝ ቀጥሎ የተቀመጡትን መስፈርቶች ሲያሟሉ ተቀባይነት ይኖራቸዋል።

1.1 ተቀባይነት ስለሚኖራቸው ሰነዶች እና ማስረጃዎች ፤ ህገ- ወጥ ይዞታዎች ሆነው የተያዙ ይዞታዎችን አስመልክቶ ስለሚቀርብ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ጥያቄ መስተንግዶ ከዚህ በታች የተዘረዘሩትን መስፈርቶች ሲያሟሉ ብቻ ተቀባይነት ይኖራቸዋል፤

ሀ. ይዞታው እና በይዞታው ላይ የተደረጉ ግንባታዎች የከተማውን ማስተር ፕላን እና ማስተር ፕላኑን ለማስፈፀም የወጡ የአካባቢ ልማት ፕላንና ሌሎች ፕላኖችን እንዲሁም የመሬት አጠቃቀምና የሽንሻኖ ፕላን ስታንዳርድ ጋር የማይቃረን መሆን አለበት፤

ለ. የተገነባው ህገ ወጥ ቤት በ 1994 ዓ.ም በተነሳው የአየር ፎቶ መረጃ ላይ የሚታይ ከሆነ ወይም መገኘት ይኖርበታል፤

ሐ. ይዞታው ከሚገኝበት የቀበሌ አስተዳደር የመሬት ይዞታው በአሁኑ ጊዜ በእጁ ስለመኖሩ ማረጋገጫ ሲያቀርብ ይህም የቀበሌው አስተዳደር የነዋሪዎችን ኮሚቴ በማስመስከር የይዞታው ባለሙሉት መሆናቸውን በደብዳቤ

ሲያረጋግጥ አስፈላጊውን ክፍያ ከፍለው መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፤፤

መ. ወራሽ ወይም ተወካይ ከሆነ ሕጋዊ የወራሽነት ወይም የውክልና ማረጋገጫ መቅረብ አለበት፤

ሠ. ማንኛውም ባለይዞታ ከዚህ በላይ ከንኡስ አንቀፅ

ሀ - መ የተገለፁትን መስፈርቶች አሟልቶ እስከተገኘ ድረስ በሊዝ አግባብ (በአካባቢው ወቅታዊ የሊዝ ዋጋ) የሚስተናገድ ይሆናል፤

ረ. በከተማው ውስጥ በስሙ/ሟ ወይም በትዳር አጋሩ/ሯ ሌላ የመኖሪያ ይዞታ የሌለው/ የሌላት ለመሆኑ ማረጋገጫ ወይም በህግ ፊት ተቀባይነት ያለው የግዴታ ውል ሲፈረመ፤

2. በህገ-ወጥ በተያዙ ይዞታዎች እና በይዞታዎቹ ላይ ስለተደረጉ ግንባታዎች ስለሚወሰዱ የማስተካከያ እርምጃዎች፤

2.1. በዚህ ደንብ መሰረት የሚደረገው የማስተካከያ ፅርምጃ ተግባራዊ የሚደረገው እነዚህ ህጋዊ ባልሆነ መንገድ የተያዙ ይዞታዎች የሚገኙባቸው አካባቢዎች የጸደቀ የአካባቢው ልማት ፕላን እና የሽንጃኖ ፕላን ሲኖር ብቻ ይሆናል።

2.2. በ1994 ዓ.ም በተነሳው የአየር ፎቶ ላይ የሚታዩ እና የከተማ ፕላንና የአካባቢው የሽንጃኖ ፕላን የሚቀበላቸው በህገወጥ ይዞታ ላይ የተደረጉ ግንባታዎች በዚህ ደንብ የተደነገገውን ግዴታ እንዲወጡ በማድረግ ህጋዊ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ይሰጣቸዋል።

2.3. ከ 1994 ዓ.ም እና በኋላ ህጋዊ ባልሆነ ይዞታ የተደረጉ ግንባታዎች ያለተጨማሪ ማስተካከያ የሚፈረሱ ይሆናሉ፤ ቦታዎቹ በአጥር ተከልለው ግንባታ የሌለባቸው ከሆነም እንዲለቀቁ ይደረጋል።

2.4 ከ1994 ዓ.ም በፊት የተያዙ መሆናቸው ቢረጋገጥም የከተማ ፕላንና የአካባቢው የሽንጃኖ ፕላን

የማይቀበላቸው ህጋዊ ባልሆነ መንገድ በተያዙ ይዞታዎች ላይ ቤት ገንብተው የሚኖሩ ባለይዞታዎች ህገወጥ ግንባታውን በራሳቸው ወጭ አፍርሰው ቦታውን ለባለሥልጣኑ እንዲያስረክቡ ይደረጋል።

2.5 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (2.4) ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የፕላን ተቃርኖዉ ከቦታ ስፋት ስታንዳርድ ጋር የተያያዘ ሆኖ ነገር ግን ህገወጥ ይዞታዎቹና ግንባታዎቹ ከአንድ ሰው በላይ የተያዙ ሆነው በአንድ ግቢ ውስጥ ያሉ ወይም ህገወጥ ይዞታዎቹ በአንድ ግቢ ውስጥ ባይኖሩም በአካባቢው የፕላን ሽንጃኖ መሰረት አንድ ላይ ተቀላቅለው እንደ አንድ ይዞታ መልማት የሚችል ከሆነ ባለይዞታዎቹ በጋራ ለማልማት ከተስማሙ በንጽጽር የይዞታ ድርሻ ካርታ ሊዘጋጅላቸው ይችላል።

2.6 በዚህ አንቀጽ በንኡስ አንቀጽ (2.2) መሰረት ህጋዊ የሚደረጉ ይዞታዎች የቦታ ስፋታቸው በዚህ ደንብ ከሚፈቀደው ከከፍተኛው የቦታ ስፋት በላይ ከሆኑ በአካባቢው የሽንጃኖ ፕላን መሰረት ተጨማሪው የቦታ ስፋት በአንድ ይዞታ ውስጥ የሚወድቅና ተቀባይነት ካገኘ ብቻ በዚህ ደንብ የተወሰነውን ግዴታ በመፈጸም ህጋዊ ሊደረግ ይችላል። በሽንጃኖ ፕላኑ መሰረት ህገወጥ ይዞታው ከአንድ ይዞታ/ፕሎት በላይ ሆኖ የሚሸነሽን ከሆነ ህጋዊ የሚደረገው ባለይዞታው የሚመርጠው አንድ ፕሎት ብቻ ይሆናል።

2.7 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (2.6) ላይ በተደነገገው መሰረት በዚህ ደንብ ከሚፈቀደው የቦታ ስፋት በላይ ያለው ቦታ በአካባቢው የሽንጃኖ ፕላን መሰረት ተቀባይነት ካላገኘ ወይም/እና በቦታው ላይ ትርጉም ያለው ግንባታ እስከሌለ ድረስ ባለይዞታው በራሱ ወጭ ግንባታውን እንዲያነሳና እንዲያስረክብ ተደርጎ በሽንጃኖ ፕላኑ ተቀባይነት ያገኘው የቦታ ስፋት ብቻ ህጋዊ ይደረጋል፤ በሽንጃኖ ፕላኑ ተቀባይነት ኖሮት በሽንጃኖዉ ከአንድ በላይ ይዞታ ሆኖ በትርፉ የሽንጃኖ ቦታ ላይ ትርጉም

ያለው ግንባታ ካለበት ባለይዘታው ፈቃደኛ ከሆነ ተጨማሪ ቅጣት በማስከፈል ሊፈቀድለት ይችላል፤

2.8 በዚህ ደንብ መሰረት ተቀባይነት የሚኖራቸው ህገወጥ ይዘታዎችና ግንባታዎች ህጋዊ ዕውቅና የሚሰጠው የይዘታውን ባለሙሰት ማን እንደሆነ ለመወሰን የአከባቢውን ነዋሪዎች በቀጥታ ወይም ተወካዮቻቸውን በማሳተፍ፣ ግልጽነት ያለው አሰራርን በመዘርጋትና በመተግባር በቀበሌው አስተዳደር በኩል ተረጋግጦ የሚመጣ ሰነድ በመነሻነት የሚወሰድ ሆኖ ሌሎች ተገቢነት ያላቸው ሰነዶች ሊወሰዱ ይችላሉ።

ሀ. በዚህ ደንብ ተቀባይነት የሚኖራቸው ህገወጥ ይዘታዎችና ግንባታዎች ህጋዊ ዕውቅና የሚሰጠው ይዘታውና ባለሙሰት ማን እንደሆነ በአግባቡ ከተረጋገጡ በኋላ ይሆናል፤ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

2.9 በዚህ ደንብ መሰረት ለመስተንግዶ ብቁ ሆነው የተገኙት ይዘታዎች የመስክ ልኬት መረጃ የሚሰበሰቡ የአከባቢውን የሽንሻኖ ፕላን መሰረት በማድረግ ይዘታዎቹ የሚገኙባቸውን አከባቢዎችን በመለየት በየአካባቢው በመደዳ አካሄድ ሆኖ ዝርዝር አካሄዱ በመመሪያ ይወሰናል፤

2.10 በዚህ ደንብ መሰረት ለመስተንግዶ ብቁ የሆኑት ህገወጥ ይዘታዎች የሚፈቀደው የቦታ ስፋት የሚወሰነው፤

ሀ. በ1994 ዓ.ም ላይ በተነሳው የአየር ፎቶ የሚታየው የቦታ ስፋት ለውሳኔ በቅድሚያ ተቀባይነት ይኖረዋል፤

ለ. በሽንሻኖ ማስተካከል ሂደት ከዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ(2)(10)(ሀ) ላይ በመነሻነት የሚወሰደው የቦታ ስፋት ሊቀነስ ይችላል፤ በቦታው መቀነስ ምክንያት የሚፈረስ ግንባታ ካለ ቀድሞ መፍረስ አለበት፤ ለሚፈረሰው ግንባታ

ባለሥልጣኑ ካሳ አይጠየቅም፤

ሐ. በሽንሻኖ ማስተካከል ሂደት ተጨማሪ መሬት ሊፈቀድ የሚችለው የተያዘው ይዘታ እራሱን ችሎ የማይለማ ወይም ከአጎራባች ይዘታ ጋርም ተቀላቅሎ ሊለማ እንደማይችል ሲረጋገጥ ሆኖ የሚጨመር የመንግስት መሬት ወይም በሌላ ሰው በህገወጥ መንገድ የተያዘ መሬት ካለ ተጨማሪው መሬት ቀድሞ ከተያዘው የቦታ ስፋት እኩልና በታች ወይም ለመኖሪያ የተያዘ ከሆነ ከ75 ሜትር ካሬ ሳይበልጥ በወቅታዊ የአከባቢው የሊዝ መነሻ ዋጋ በምደባ አግባብ ሊፈቀድ ይችላል። በዚህ ጭማሪ መስተናገድ የማይችሉ ይዘታዎች ህጋዊ አይደረጉም፤

መ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) (10) (ሐ) ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በሽንሻኖ ምክንያት የሚጨመር ቦታ በሌላ ሰው በህገወጥ መንገድ ከተያዘ አጎራባች ቦታ ላይ ቆርሶ መጨመር የሽንሻኖ ስታንዳርዱ እስካስገደደ ድረስ ይቻላል፤ በህጋዊ መንገድ ከተያዘው ይዘታ ላይ የሚቆረስ ነገር እንዳይኖር ጥንቃቄ መደረግ ይኖርበታል።

ሠ. ሆኖም ግን ከህጋዊ ይዘታ ላይ መቁረስ የግድ ሆኖ ከተገኘ በዚህ ምክንያት ለሚመጣ ክፍያ/ወጪ ካለ በመስተንገዶ ጠያቂው የሚሸፈን ሆኖ፣ ከሌላ አቅጣጫ ማካካስ ከተቻለ በሽንሻኖው መሰረት ማሸጋሸግና ማካካስ እንደ ቅድሚያ መፍትሄ የሚወሰድ ይሆናል፤ ይህ ካልተሳካ ህጋዊው ይዘታ በነባርም ሆነ በሊዝ ስሪት የተያዘ ከሆነ ከቦታው ለሚነሳ ንብረትና ለሚቋረጥ ጥቅም ካሳ በመክፈል እና ከዚህ በተጨማሪም በሊዝ ስሪት የተያዘ ከሆነ የሊዝ ክፍያው ላልተጠቀመበት ጊዜ ተቀናሽ ተደርጎ ወሎ ይሻሻላል፤ የሊዝ ክፍያውን ከፍሎ

ካጠናቀቀ ግን ላልተጠቀመበት የሊዝ ጊዜ ገንዘቡ ከነወለዱ (በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ የማበደሪያ የወለድ ምጣኔ መሰረት) ተመላሽ ይደረጋል፤

3. በዚህ ደንብ መሰረት በማስተካከያ እርምጃ ተቀባይነት ስለሚኖራቸው ህገ ወጥ ይዞታዎች የቦታ ስፋት አወሳሰን፡፡

3.1 ተቀባይነት የሚኖረው አነስተኛውም ሆነ ከፍተኛው የቦታ ስፋት የሚወሰነው በአካባቢው የሽንፃኖ ፕላን ስታንዳርድ መሰረት ይሆናል፡፡

3.2 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ(3.1) የተደነገገው እንደተጠቀ ሆኖ

ሀ. ተቀባይነት ያለው አነስተኛው የቦታ ስፋት ለመኖሪያ አገልግሎት እንደተናጠል ይዞታ ከ150 ሜትር ካሬ፣ እንደጋራ ይዞታ በጋራ ግድግዳ መልማት የሚችሉ ከ75 ሜትር ካሬ፣ ለድርጅት እና ለቅይጥ አገልግሎት ከ250 ሜትር ካሬ ማነስ የለበትም፡፡

ለ. በሽንፃኖ ፕላን ተቀባይነት ባለው በአንድ ፕሎት ወይም ይዞታ ወስጥ የሚወድቁ በተለያዩ ሰዎች በህገወጥ መንገድ የተያዙና የተገነቡ ቤቶች ያሉባቸው ይዞታዎች ባለይዞታዎቹ በጋራ ለማልማት ከተስማሙ የጋራ የንጽጽር ካርታ ሊዘጋጅላቸው ይችላል፡፡

ሐ. ህጋዊ የሚደረገው ከፍተኛው የቦታ ስፋት ለመኖሪያ አገልግሎት ከ250 ሜትር ካሬ እና ለድርጅት እና ለቅይጥ አገልግሎት ከ350 ሜትር ካሬ መብለጥ የለበትም፡፡

3.3 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3)(2)(ሐ) የተደነገገው ቢኖርም የይዞታው ስፋት ከተፈቀደው የቦታ ስፋት በላይ ሆኖ ሲገኝ ቦታውን ቆርጦ መወሰድ የሚቻል እስከሆነ ድረስ ተቆርጦ ይወሰዳል፤ ከተፈቀደው የቦታ ስፋት በላይ የሚገኘው በቦታው የሽንፃኖ ፕላን ስታንዳርድ ምክንያት ወይም በቦታው ላይ ትርጉም ያለው ግንባታ በመኖሩ ቆርጦ

መወሰድ የማይቻል ሆኖ ሲገኝ ብቻ በዚህ ደንብ እና ደንቡን ተከትሎ በሚወጣው መመሪያ የተደነገገውን የመሬቱን ዋጋና የተጣለውን ቅጣት ተቀብሎ ለማልማት ፍላጎትና አቅም ያለው ከሆነ የቦታው አገልግሎት የከተማው ፕላን በሚፈቅደው መሰረት ሊፈቀድ ይችላል፡፡

3.4 በዚህ ደንብ ተቀባይነት የሚኖራቸው ህገወጥ ይዞታዎች የይዞታው አገልግሎት የሚወሰነው በፕላኑ የሚፈቀደውንና አሁን እየሰጠ ያለውን አገልግሎት መሰረት በማድረግ ሲሆን አሁን እየሰጠ ያለው አገልግሎት በፕላኑ ተቀባይነት ካለው አሁን እየሰጠ ያለው አገልግሎት ተቀባይነት የሚኖረው ሲሆን፣ በሁለቱ መካከል ተቃርኖ ካለ በፕላን የተቀመጠው አገልግሎት ተቀባይነት ይኖረዋል፡፡

4. በደንቡ መሰረት ለመስተንግዶ ብቁ የሆኑት ህገ ወጥ ይዞታዎች የቦታ ስፋት አወሳሰን፣ የቦታው የሊዝ ዋጋና የቅጣት ክፍያ አወሳሰን፤

4.1 ለመኖሪያ አገልግሎት የተያዙ ህገወጥ ይዞታዎች ስፋታቸው እስከ 250 ሜትር ካሬ የሆኑት በአካባቢው ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ በመክፈል የሚስተናገዱ ሆኖ ቦታውን ከህግ አግባብ ውጭ በመያዛቸው በያዙት የቦታ ስፋት ልክ ቅጣት በመክፈል የሚስተናገዱ ሲሆን ዝርዝር የአቀጣጥ ስርአቱም በመመሪያው የሚወሰን ይሆናል፤

4.2 በድርጅት አገልግሎት የተያዙ ህገወጥ ይዞታዎች በአካባቢው ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ የሚስተናገዱ ሆኖ ቦታውን ከህግ አግባብ ውጭ በመያዛቸው በዚህ ደንብ በተጠቀሰው/ በተፈቀደው የቦታ ስፋት መጠን/ ቅጣት በመክፈል ህጋዊ የሚደረጉ ሲሆን ዝርዝር የአቀጣጥ ስርአቱ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፤

4.3 በቅይጥ አገልግሎት የተያዙ ህገወጥ ይዞታዎች በአካባቢው ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ የሚስተናገዱ ሆኖ ቦታውን ከህግ አግባብ ውጭ በመያዛቸው በያዙት እና በዚህ ደንብ

በተፈቀደው የቦታ ስፋት መጠን ልክ በቅጣት የሚሰተናገዱ ሲሆን ዝርዝር የአቀጣጥ ስርአቱ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል።

5. በዚህ ደንብ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (4) ድረስ የተደነገጉት ቢኖሩም በከተማው ማስፋፊያ (ዳርቻ) አካባቢዎች ይዘታውና ቤቱ በአርሶ አደሮች የተያዘ ከሆነ ሰነድ አልባ እንደሆነ ተቆጥሮ በመኖሪያ ክፍሉት ቦታ እስከ 500 ሜትር ካሬ ድረስ ለመኖሪያ አገልግሎት ያለቅጣት የነባር ስሪት ህጋዊ ማስረጃ ይሰጣቸዋል። በዚህ መሰረት፦

- 5.1 ግንባታው በ1994 ዓ.ም የአየር ፎቶ ላይ የሚታይ ከሆነ፤
 - 5.2 ባለይዘታው ነባር አርሶ አደር ስለመሆኑ አሁን ከሚኖርበት ቀበሌ አስተዳደር ማረጋገጫ በፅሁፍ ሲያቀርብ፤ እና
 - 5.3 አርሶ አደሩ በስሙ ከ1994ዓ.ም በፊት የግብርና ገቢ ግብርና የመሬት መጠቀምያ ክፍያ ያከናወነበት የግብር ደረሰኝ፤ ማቅረብ ሲችሉ።
- 5.4 የአርሶ አደር ልጆች ከሆኑ፤

- ሀ. ልጆች ስለመሆናቸው የተረጋገጠ የልደት ሰረተፊኬት ወይም የነዋሪው ምስክርነትና የአካባቢ ቀበሌው አስተዳደር ማረጋገጫ እና መሬቱን ከወላጆቻቸው ስለማግኘታቸው ከአካባቢ ቀበሌው መስተዳደር (አግባብ ባለው ሕግ በመሠረት) ማረጋገጫ፤
- ለ. በሀገሪቱ ህጎች ተቀባይነት ባላቸው የጋብቻ ዓይነቶች ያገባ/ች ለመሆኑ ማረጋገጫ፤
- ሐ. ራሳቸውን ችለው እየኖሩ ያለ ከሆነ በቀበሌው ውስጥ በተጠቀሰው የመኖሪያ ይዘታ በቋሚነት ስለመኖሩ/ሯ ከአካባቢ ቀበሌ መስተዳደር ማረጋገጫ፤
- መ. በከተማው ውስጥ በስሙ/ሟ ወይም በትዳር አጋሩ/ሯ ሌላ የመኖሪያ ይዘታ የሌለው/ የሌላት ለመሆኑ ማረጋገጫ ወይም በህግ ፊት ተቀባይነት ያለው የግዴታ ውል ሲፈርመ፤

5.5 ከላይ ከንዑስ አንቀጽ (5) (1) እስከ (5) (3) የተዘረዘሩትን መስፈርቶች አሟልተው እስከቀረቡ ድረስ ለአርሶ አደሮች በነባር የኪራይ ስሪት ለያዙት ለመኖሪያ ይዘታ እስከ 500 ካ.ሜ ድረስ የአገልግሎት ክፍያ ብቻ ከፍለው የባለይዘታነት ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣል።

5.6 የአርሶ አደር ልጆች ሆነው ከላይ በንዑስ አንቀጽ (5) (1) እስከ (5) (4) የተጠቀሱትን መስፈርቶች ለሚያሟሉት ለያዙት ለመኖሪያ ይዘታ እስከ 150 ካ.ሜ ድረስ በነባር ይዘታነት የአገልግሎት ክፍያ ከፍለው ይሰተናገዳሉ።

5.7 በዚህ አንቀጽ መሰረት የሚሰጠው የቦታ አገልግሎት በካርታው ላይ መጠቀስ አለበት። ይዘታው ከፕላን ህግጋት ጋር ተቃርኖ ካለው በይዘታ ማረጋገጫ ሰነድ ላይ በማመልከት መስተንግዶ ይሰጣቸዋል። የቦታው አገልግሎት መኖሪያ ካልሆነ እንደቦታው አገልግሎት የይዘታ ማስረጃው ላይ የመብት ገደብ ሊደረግ ይቻላል፤ ለምሳሌ አረንጓዴ ቦታ ከሆነ ከእድሳት ያለፈ ግንባታ ክልካላ ይደረጋል።

6. እስከ 1994 ዓ.ም ህጋዊ ባልሆነ መንገድ የተያዙ የዕድር ይዘታዎች መስተንግዶ አሰጣጥ በተመለከተ በዚህ ክፍል በአንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (3) የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ፤

- 6.1 ለመስተንግዶ ብቁ የሚያደርጉ መስፈርቶች እና ተቀባይነት ስለሚኖራቸው ሰነዶችና ማስረጃዎች፤
 - ሀ. ህጋዊ ባልሆነ መንገድ የተያዘው ቦታና የተገነባው ግንባታ በ1994 ዓ.ም በተነሳው የአየር ፎቶ ላይ የሚታይ ከሆነ፤
 - ለ. ይዘታውና ቤቱ የዕድሩ ስለመሆኑ እና በእጃቸው ስለመገኘቱ ከሚገኝበት የአካባቢ ቀበሌ መስተዳደር ተረጋግጦ ሲቀርብ፤
 - ሐ. ዕድሩ አሁንም ድረስ ያልፈረሰ መሆኑ በበአካባቢ ቀበሌ መስተዳድሩ ሲረጋገጥ፤

መ. ይዘታው ከከተማው መሪ ነገላንና ከሌሎች የአካባቢው ልማት ነገላን አንፃር ችግር የሌለበት መሆኑ ሲረጋገጥ፤

ሠ. ለዕድሮች የሚሰጠው ቦታ ለህብረተሰቡ የጋራ መጠቀሚያ አገልግሎት የሚውል በመሆኑ ይዘታው በሽያጭ ወይም በሌላ ማንኛውም ሁኔታ ለሌላ ሰው ወይም አካል መተላለፍ የማይችል ስለሆነ የይዘታ ካርታው ላይ ይህን የሚገልጽ ሃሳብ እንዲፃፍለት ተደርጎ በአካባቢ ቀበሌ መስተዳደር ስም ካርታው ይሰጣል፤

ረ. እድሩ በማንኛውም አግባብ ከፈረሰ ቦታውን መንግሥት ይረከበዋል፤

6.2 የዕድር ቦታዎች ስፋት አወሳሰንና የክፍያ መጠን፤

ሀ. የሚፈቀደው ቦታ ለተለያዩ የንግድ ወይም ማህበራዊ እንቅስቃሴዎች ሊውል የሚችል ሲሆን እስከ 500 ካ/ሜ ድረስ ይሰጣቸዋል። ሆኖም ይዘታው ከ500 ካ.ሜ በላይ ከሆነ ትርፉ መሬት ተቆርጦ ለባለሥልጣኑ ገቢ ይደረጋል።

ለ. በዕድሮች የተያዘ ይዘታ ካርታ ሲሰራለት በሊዝ አዋጅ 721/2004 ዓ.ም መሠረት ተገቢውን ክፍያ በሕጉ መሠረት የሚፈፀም ይሆናል።

7. በዚህ ደንብ በዚህ ክፍል ስር በተዘረዘረው መሰረት የሚፈቀደውም ሆነ ተቆርጦ የሚወሰደው የቦታ ስፋት የሚወሰነው፤

7.1 ባለይዘታው ከያዘው የቦታ ስፋት ላይ ተቆርጦ እንዲወሰድና በቀረው ቦታ ላይ ብቻ መስተንግዶ ሲጠይቅ የሚፈቀደውም ሆነ ተቆርጦ ወደ ባለሰልጣኑ የሚመለሰው እራሱን ችሎ በሚለማ መልኩ ይሆናል።

7.2 ይዘታው ተቆርጦ ወደ ባለሥልጣኑ የሚመለሰው ቦታ በባለ ይዘታው/ በመስተንግዶ ጠያቂው/ ግንባታው ፈርሶና

ጸድቶ ለመሬት ልማትና ማናጅመንት የማስረከብ ስራ ከተከናወነ ብቻ ለባለይዘታው ካርታ ይሰጣል።

7.3 ከሚፈቀደው ከከፍተኛው የቦታ ስፋት በላይ የሆኑትና ተጨማሪው ቦታ እራሱን ችሎ ለማይለማ ወይም ቦታው ሊቆረጥ የማይቻልባቸው ይዘታዎች ወሳኔና መስተንግዶ የሚሰጠው በፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ማናጅመንት ኮሚቴ ተቀባይነት ሲያገኝ ይሆናል።

8. በዚህ ደንብ በዚህ ክፍል ስር በተዘረዘረው መሰረት በማንኛውም ሁኔታ ባለይዘታው ለመስተናገድ የማይስማማ ከሆነ ይዘታውን እንዳልፈለገ ተቆጥሮ በቦታው ላይ የሰፈረውን ንብረት በ30 ቀናት ጊዜ ውስጥ አንስቶ እንዲወስድ ይፈቀድለታል።

8.1. ይህ ካልሆነ ግን ይዘታው ወደ መሬት ባንክ ገቢ ሆኖ በቦታው ላይ የሰፈረው ንብረት ብቻ በፕ/ጽ/ቤቱ ባለሙያዎች ተገምቶ መረጃው ለመሬት ልማትና ማናጅመንት እንዲተላለፍ ይደረጋል በመሆኑም ይዘታው ከነንብረቱ በጨረታ ሲሸጥ ከንብረቱ ግምት የአገልግሎት ወጪ ተቀንሶ ቀሪ ገንዘብ ካለ ለባለንብረቱ ይከፈለዋል።

9. የሊዝና የቅጣት ክፍያ ተመን አከፋፈልና በሊዝ ስራት ስለሚተዳደሩት ይዘታዎችን በተመለከተ በሊዝ ደንብና ደንቡን ለማስፈጸም በወጣው መመሪያ መሠረት የሚፈጸም ሆኖ ዝርዝሩ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል።

10. የመሬት ይዘታው አገልግሎት ከከተማው ፕላን ጋር ስለሚቃረኑ ህገ-ወጥ ይዘታዎች መስተንግዶ፤

10.1 እስከ1994ዓ.ም. ድረስ የተያዙ ህገ-ወጥ ይዘታዎች አገልግሎታቸው በፕላን ከተቀመጠው የመሬት አገልግሎት ውጪ የሆኑ ይዘታዎች ከላይ የተደነገጉት መስፈርቶች ቢኖሩም ለመስተንግዶ የቀረበው ይዘታ የመሬት አጠቃቀሙ በከተማው መዋቅራዊ ፕላን ወይም የአካባቢ ልማት ፕላን ከተወሰነው አገልግሎት ውጭ በሌላ

አገልግሎቶች ውስጥ ከወደቀ ቦታው በአንድ አመት ውስጥ ለልማት አገልግሎት እንዲውል አጠቃቀሙ ካልተለወጠ በቀር በማስተር ፕላን መሰረት የቦታው የመሬት አጠቃቀም አገልግሎትና ተጨማሪ ግንባታ እንደማያካሂዱ ተጠቅሶ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት ይሰጣል።

10.2 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ(10) (1) ስር የተደነገገው ቢኖርም እስ 1994 ዓ.ም ስለተያዙ ይዞታዎችን በሚመለከት በከፊል የመሬት አጠቃቀሙ ከፕላን አንጻር መንገድ የሚቆርጣቸው ይዞታዎች ከፕላን አንጻር ችግር በሌለበት የቦታ ስፋት ላይ ግንባታ ያለ ሆኖ እራሱን ችሎ ተቆርጦ ካርታ ሊዘጋጅለት የሚችል ከሆነ ከፕላን አንጻር መንገድ የሚነካው ክፍል ካርታ ላይ ማመላከት ሳያስፈልግ ተቆርጦ እንዲወጣ ይደረጋል፤

10.3 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ(10) (2) በተገለጸው መሰረት ለባለይዞታው ካርታ የሚዘጋጅለት/የሚሰጠው ከፕላን አንጻር ችግር ባለበት ቦታ ላይ ያሉ ግንባታዎችን በራሱ ወጪ ካስወገደ ብቻ ይሆናል።

11. ሕጋዊ ስለማይደረጉና ተቆርጠው ስለሚወሰዱ ይዞታዎች፤

11.1 በዚህ ደንብ ህጋዊ እንዲሆን ከተፈቀደው የቦታ ስፋት መጠን በልጦ ሲገኝ እና በዚህ ደንብ በተቀመጠው ድንጋጌ መሠረት ይዞታውን የያዙ ሰዎች ቦታውን ለማጠቃለል ፈቃደኛ ሳይሆኑ ሲቀሩ፤ ወይም ይዞታው በመንግሥት ውሳኔ /ተቆርጦ እንዲወሰድ/ በሚወሰንበት ጊዜ ቦታውን መንግስት በሚፈልገው መልኩ በማልማት ለሌላ አገልግሎት ማዋል ይችላል።

11.2 ከላይ በንዑስ አንቀጽ(11) (1) በተገለፀው መሠረት ተቆርጦ በመንግስት በሚወሰደው ቦታ ላይ ንብረት ሠፍሮ ከተገኘ የሠፈረውን ንብረት ያሠፈረው አካል ያለምንም ካሣ

ክፍያ በራሱ ወጪ እንዲያነሣ ይደረጋል። ፍቃደኛ ካልሆነ የመሬት ልማትና ማናጅመንት ባለስልጣን በራሱ ወጪ አስነስቶ ለወጣው ወጪ ንብረቱን በጨረታ ሽጦ ለመንግሥት ማስገባት ይችላል። ገቢው የማፍረሻ ወጪውን መመለስ ካልቻለ ቀሪውን ገንዘብ ባለስልጣኑ ንብረት ያሰፈረውን አካል በፍርድ ቤት መጠየቅ ይችላል።

11.3 በዚህ አንቀጽ መሠረት ተቆርጦ የሚቀረውም ሆነ የሚወሰደው ቦታ ራሱን ችሎ የሚለማ መሆን አለበት፤ ራሱን ችሎ የማይለማ መሬት ከሆነ በዚህ ደንብ ራሱን ችሎ ለማይለማ መሬት በወጡ አቅጣጫዎች መሠረት የሚፈፀም ይሆናል።

ክፍል ሦስት

ያለሕጋዊ ፈቃድ የመሬት ይዞታን ስለ ማስፋፋት

በተመለከተ

7. ሕጋዊ ባልሆነ /በሕገ-ወጥ/ መንገድ ከሕጋዊ ይዞታቸው በላይ እስከ ህዳር 18/2004 ዓ.ም ድረስ አስፋፍተው የያዙ ነባርም ይሁን የሊዝ ባለይዞታዎች ከዚህ ቀጥሎ በተዘረዘረው መሠረት ይስተናገዳሉ፤

1 ከህዳር 18/2004 ዓ.ም በፊት ለመያዙ በቂ ማስረጃ ሲኖርና ሲረጋገጥ፤

2 ከህጋዊ ይዞታቸው በላይ የተስፋፋው ይዞታ እራሱን ችሎ የማይለማ መሆኑ ሲረጋገጥ፤

3 መስፋፋቱ የመሪ ፕላኑን እና የሌሎች ፕላኖች እቅድ እንዲሁም ከፕላን ሽንሻኖ ስታንዳርድ ጋር የማይቃረን" መንገድ የማያጠብ" የሌላውን ወገን ይዞታ የማይጋፋ መሆኑ ሲረጋገጥ፤

4 በዚህ ደንብ መሰረት የሚደረገው የማስተካከያ ዕርምጃ ተግባራዊ የሚደረገው እነዚህ ህጋዊ ባልሆነ መንገድ የተስፋፋት ይዞታዎች የሚገኙባቸው አካባቢዎች የጸደቀ የአካባቢው ልማት ፕላን እና የሽንሻኖ ፕላን ሲኖር ብቻ ይሆናል፤

5 ከህዳር 18/2004 በፊት መስፋፋታቸው መረጃ ሲኖር፤ የከተማ ፕላንና የአካባቢው የሽንሻኖ ፕላን የሚቀበላቸው የህገወጥ የይዞታ መስፋፋት ላይ

የተደረጉ ግንባታዎች በዚህ ደንብ የተደነገገውን ግዴታ እንዲወጡ በማድረግ ህጋዊ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ይሰጣቸዋል፤

6 ከህዳር 18/2004 ዓ.ምና በኋላ የተፈጸሙ ህገወጥ የይዞታ መስፋፋቶችና የተደረጉ ግንባታዎች ያለተጨማሪ ማስተካከያ የሚፈርሱ ይሆናሉ፤ ቦታዎቹ በአጥር ተክልለው ግንባታ የሌለባቸው ከሆነም እንዲለቀቁ ይደረጋል፤

7 ከህዳር 18/2004 ዓ.ም በፊት የተያዙ መሆናቸው ቢረጋገጥም የከተማ ፕላንና የአካባቢው የሽንሻኖ ፕላን የማይቀበላቸው ለመኖሪያ አገልግሎት ህጋዊ ባልሆነ መንገድ በተስፋፋ ይዞታዎች ላይ ቤት ገንብተው የሚኖሩ ባለይዞታዎች ህገወጥ ግንባታውን በራሳቸው ወጭ አፍርሰውና ቦታውን እንዲያስረክቡ ይደረጋል፤

8 በህገወጥ ተስፋፍተው የተያዙትን ቦታዎች መስተንግዶ ለመስጠት ባለይዞታው ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ እንዳለው፤ ቦታውን አሁንም ይዞ እየተጠቀመበት መሆኑን እና የድንበር ክርክር ያለመኖሩ መረጋገጥ አለበት።

9 በሠነድ /በካርታ/ ያለው ይዞታም ሆነ ተስፋፍቶ የተያዘው እና ተቀባይነት የሚያገኘው የመሬት ስፋት ሁሉም አዲስ ካርታ ሲሰራላቸው በሊዝ የተያዘ የመሬት ይዞታም ይሁን ነባር ይዞታ ጠቅላላው ይዞታ ወደ ሊዝ ሥርዓት የሚጠቃለል ይሆናል፤

10 በህገወጥ ተስፋፍቶ ለተያዘው ቦታ ከዚህ በፊት ዓመታዊ የቦታው የመጠቀሚያ ኪራይ ያልተከፈለበት ከሆነ ቦታው ከተያዘበት ዓመተ ምህረት ጀምሮ ወዘፋን በአንድ ጊዜ ያለቅጣት በነበረው የኪራይ ተመን መሰረት ተሰልቶ እንዲከፈል ይደረጋል። ቦታው የተያዘበት ጊዜ ማወቅ ካልተቻለ በ1994 ወይም በ2004 የአየር ካርታ/ መረጃ መነሻ በማድረግ ከዚህ ጊዜ ጀምሮ እንደተያዘ ይቆጠራል።

11 በሊዝም ይሁን በነባር ይዞታ ለተያዘ መሬት የሊዝ ውሎ ታድሶ ካርታው ተስተካክሎ ይሰራል፤

ሀ. ወደ ሊዝ የሚገባው መሬት የሊዝ ዘመኑና ክፍያው ተስፋፍቶ የተያዘው የቦታ ስፋት

ህጋዊ ከተደረገበት ቀን ጀምሮ ይስተካከላል፤

ለ. በሊዝ በህጋዊ መንገድ የተያዘውና ተስፋፍቶ የተያዘው በአንድ ካርታ ሲጠቃለሉ የሊዝ ዘመኑ የህጋዊው ይዞታ ቀሪ የሊዝ ዘመንና ተስፋፍቶ ለተያዘው የሚፈቀድ የሊዝ ዘመን ተደምሮ ለሁለት ተካፍሎ የሚገኘው ወጤት ይሆናል፤

12 ከህጋዊ ይዞታ በላይ ላለው የቦታ ስፋት ልዩነት መስተንግዶ፤

ለመኖሪያ፣ ለድርጅት፣ ለመኖሪያና ለድርጅት የተያዙ /የተመደቡ ይዞታዎች ተቀባይነት ያላቸው ከፍተኛው የቦታ ስፋት ልዩነቶች መጠን/ tolerance limit/ በአካባቢው ፕላንና የሽንሻኖ ስታንዳርድ የሚወሰን ሆኖ ከፍተኛው ለመኖሪያ 150 ሜትር ካሬ፣ ለድርጅት 250 ሜትር ካሬ፣ እንዲሁም በተመሳሳይ ለመኖሪያና ለድርጅት 250 ሜትር ካሬ ሲሆን ለተጨማሪው የቦታ መጠን የቅጣት ክፍያ ፈጽመው ተቀባይነት ያገኛሉ። ዝርዝር የአቀጣጥ ስርአቱ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፤

13 በተስፋፋው ይዞታ ተቀባይነት ላገኙ ይዞታዎች እና ለጠቅላላው ይዞታ የክፍያ መስተንግዶን በተመለከተ ዝርዝሩ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፤

14 በዚህ ደንብ የሚታዩና ተቀባይነት የሚኖራቸው ይዞታዎች የመረጃ ሁኔታ፤

ሀ. በዚህ ደንብ የሚስተናገዱ የይዞታ ያለፈቃድ መስፋፋቶች ከህዳር 18/2004ዓ.ም በፊት የተያዙ ይዞታዎች ሆነው ለይዞታቸው ህጋዊ ካርታ ማቅረብ ሲችሉ እና የሚፈለግባቸውን የመንግስት ታክስና የመሬት ግብር ካለ ክፍለው ሲያጠናቅቁ ብቻ ነው፤

ለ. በሕጋዊ መንገድ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያላቸው ባለይዞታዎች የተስፋፋው ይዞታ ከመሪ ፕላን እና ከአካባቢ ልማት ፕላኖች አንጻር የማያፋልስ ሆኖ ሲገኝ ከላይ በአንቀጽ 7(12) ለመኖሪያ፣ድርጅት እንዲሁም ለመኖሪያና ድርጅት በተቀመጠው አግባብ ይስተናገዳሉ፤

ሐ. በዚህ ደንብ ከተደነገጉት አግባቦች ውጭ የሚገኙ ትርፍ ቦታዎች ራሳቸውን ችለው የሚለሙ

ሆነው ሲገኙ መንግሥት እንዲረከባቸው ይደረጋሉ፤

መ. አንድ በህጋዊነት የተያዘ የመሬት ይዞታ በሰነድ የተሰጠው የቦታ ስፋት በልኬት የተገኘው አንሶ ቢገኝ በልኬት በተገኘው የቦታ ስፋት ሰነዱ ተስተካክሎ ቀጣይ አገልግሎቶችን ሊያገኝ ይችላል። አንሶ ለተገኘው የቦታ ስፋት አስተዳደሩ ተጠያቂ አይሆንም።

ክፍል አራት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

8. ስለተጠያቂነት

ይህንን ደንብ በሚጻጸር ተግባር ዉስጥ በመሳተፍ የፈጸመ፣ ያስፈጸመ እንዲሁም የተባበረ ሰው በሊዝ አዋጁ 721/2004 አንቀጽ 35 እና አግባብነት ባላቸው የአገሪቱ ህጎች መሰረት ተጠያቂ ይሆናል።

9. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው፣ መንግስታዊም ሆነ መንግስታዊ ያልሆነ ድርጅት ወይም ሕግና ደንብ እንዲያስከብር ስልጣን የተሰጠው የክልሉ መስተዳደር አካል ይህን ደንብ ለማስፈፀም በሚደረግ ማናቸውም እንቅስቃሴ ለተቀናጀ የመሬት መረጃ ፕሮጀክት ጽ/ቤት አግባብነት ያለው ትብብር እንዲያደርግ በሕጋዊ ደብዳቤ ሲጠየቅ የመተባበር ግዴታ አለበት።

10. ተፈጻሚነት የማይኖራቸው ደንቦች፤

ይህንን ደንብ የሚቃረኑ ማንኛውም አይነት ደንቦች እና ልማዳዊ አሰራሮች በዚህ ደንብ ላይ በተመለከቱት ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖራቸውም።

11. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች፤

ይህ ደንብ በክልሉ መስተዳደር ፀድቆ ከወጣበት ቀን በፊት በሥራ ላይ ውለው በነበሩት ደንቦች መሠረት የተፈፀሙ ስራዎች ሌላ የህግ ክፍተት እስካልተገኘባቸው ድረስ ተፈጻሚነታቸው የተጠበቀ ነው።

12. ደንቡን ስለማሻሻል፤

ይህ ደንብ እንዲሻሻል ባስፈለገ ጊዜ ለሐረሪ ሕዝብ ክልላዊ መንግስት መስተዳደር ም/ቤት ቀርቦ ሊሻሻል ይችላል፤

13. መመሪያ ስለማውጣት፤

ይህን ደንብ ለማስፈጸም ቢሮው ዝርዝር መመሪያ ማውጣት ይችላል።

14. ደንቡ የሚፀናበት ጊዜ

ይህ ደንብ ከጥቅምት 4 ቀን 2006 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል።

ሐረር ጥቅምት 4 ቀን 2006 ዓ/ም

ሙራድ አብዱልሃዲ

የሐረሪ ህዝብ ክልላዊ መንግስት

ፕሬዝዳንት