ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካሳና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የተሻሻለ የአፈፃፀም መመሪያ ቁጥር 34/2013

Revised Implementation Guide Regarding Compensation and Replacement of Land for Public Benefit (Directive No. 34/2013)

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር
Addis Ababa City Administration

ሚያዚያ 1÷ 2006 ዓ.ም

ማ ው ጫ

ርዕስ **ገጽ**

መግቢያ 1
ክፍል አንድ፡ 2
ጠቅላላ 2
1. አጭር ርዕስ 2
2. ትርጓሜ 2
3. የተፈጻሚነት ወሰን 5
ክፍል ሁለት 6
ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የቦታ ይዞታን ማስለቀቅ 6
ንዑስ ክፍል አንድ 6
የቦታ ይዞታ ለሕዝብ ጥቅም እንዲውል ጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን 6
4. የጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን 6
5. በይዞታው ላይ የሰፈሩ ባለይዞታዎችን ስለማሳተፍ 7
6. የቦታ ይዞታ ማስረጃ አሰባሰብ 8
7. የንብረት ባለቤትነት ማስረጃ አሰባሰብ 9
ንዑስ ክፍል ሶስት 10
የይዞታና የንብረት ባለመብትነት መወሰን 10
8. የይዞታ ባለመብትነት ስለመወሰን 10
9. የንብረት ህጋዊነት ስለመወሰን 12
ንዑስ ክፍል አራት 12
የንብረት ካሳ መሰረትና መጠን አተማመን 12
10. የንብረት ካሳ ግምት መሰረት 12
11. የንብረት ካሳ መጠን አተማመን 15
12. ካሳ የማይከፈልባቸው ንብረቶች 23
ንዑስ ክፍል አምስት 24
የመፈናቀያ ካሣ 24
13. የግል መኖሪያ ቤት ወይም ድርጅት የመፈናቀያ ካሳ፤ 24
14. ለሰብል፣ የጓሮ አተክልትና ቋሚ ተክል መሬት ስለሚከፈል የመፈናቀያ ካሳ 24
15. የመፈናቀያ ካሳ የማይወሰንላቸው የመኖሪያ ቤቶችና ድርጅቶች ይዞታዎች 25
ንዑስ ክፍል ስድስት 26
ካሳ እና የመፈናቀያ ካሳ በዝግ የባንክ ሂሳብ ስለማስቀመጥ 26
16. ገንዘቡ በዝግ የባንክ ሂሳብ የሚቀመጥበት ሁኔታ 26
ንዑስ ክፍል ሰባት 27
ምትክ ቦታ ስለመወሰን 27
17. ምትክ ቦታ ለመመደብ የሚታዩ ማስረጃዎች 27
18. ምትክ ቦታ ስፋት ስለመወሰን እና ስለመመደብ ፣ 28
19. የምትክ ቦታ ድልድልና አሰጣጥ ፣ 30
20. ምትክ ቦታ የማይመደብባቸው ሁኔታዎች፣ 31
21. የምትክ ቤት ስለመመደብ 32
ክፍል ሶስት 33
የቦታ ይዞታ ማስለቀቂያ ትእዛዝ አሰጣጥና 33

22. የቦታ ይዞታ ማስለቀቂያ ትእዛዝ አሰጣጥ 33
23. የአቤቱታ አቀራረብና ዉሳኔ አሰጣጥ 34
24. በውሳኔው ላይ ስለሚቀርብ ይግባኝ 35
25. የማስለቀቂያ ትእዛዝ የተሰጠበትን ይዞታ ስለመረከብ 35
26. የተለቀቀውን ቦታ ስለማጽዳትና ስለማስረከብ 37
ክፍል አራት 38
ልማቱ በከተማው አስተዳደር ከመጀመሩ በፊት ወይም
በኋላ የግል ይዞታቸውን ማልማት ስለሚፈልጉ ባለይዞታዎች 38
27. ልማቱ ከመጀመሩ በፊት የማልማት ጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን 38
28. ልማቱ ከተመጀመረ በኋላ የማልማት ጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን 39
ክፍል አምስት 39
ስለ መልሶ መቋቋም ድጋፍ ሥራዎች 39
29. የድጋፍ ዓይነቶችና አፈጻጸማቸው 39
ክፍል ስድስት 41
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች 41
30. የመረጃ አያያዝና አደረጃጀት 41
31. የመተባበር ግዴታ ፣ 41
33. መመሪያውን ስለማሻሻል፣ 41
35. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች 42
36. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ 42
እዝል አንድ፡ የካሳ ተመን ስሌት ቀመር ዝግጅት 43
እዝል ሶስት፡ የመኖሪያ ምትክ ቦታ ስፋት ስታንዳርድ 45
እዝልአራት፤ የድርጅት ምትክ ቦታ ስፋት ስታንዳርድ 46
እዝል አምስት፡ ለእንስሳት እርባታ እና ተዋጽኦ ልማት በጊዜያዊ ሊዝ የሚሰጥ መስሪያ ቦታ ስፋት 50
እዝል ስድስት፡ የካሳና ምትክ መረጃ መመዝገቢያ ፎርማት 51
እዝል ሰባት፡ የቦታ ይዞታ ማስለቀቂያ ትእዛዝ አሰጣጥ ፎርማት 53

መግቢያ

የአዲስ አበባ ከተማ ሀገራዊ አህጉራዊና ዓለም አቀፋዊ ገጽታዋንና ደረጃዋን ለማስጠበቅ በሚያስችል ዘርፈ ብዙ የልማትና መልካም አስተዳደር የለውጥ እንቅስቃሴ የፌዴራል መንግስት ካስቀመጠዉ የተለያዩ ፖሊሲዎችና ስትራቴጂዎች ጥብቅ ትስስርና መስተጋብር ያለው ግልጽነት፣ ተጠያቂነትና ፍትሀዊነትን ያማከለ የአሰራር ሥርዓት መዘርጋት ተገቢ በመሆኑ፤

በዚህ ረገድ በከተማው እያደገ ከመጣው የልማት እንቅስቃሴ ሁለንተናዊ የልማት ትርጉም እንዲኖረውና አስተማማኝ የመልካም አስተዳደር ስርዓት ግንባታ አካል የሆነውን ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የነበሩበትን የመሬት ይዞታ የሚለቁ ባለይዞታዎችን ግልጽ፣ ተጠያቂነትና ፍትህዊ በሆነ አግባብ ለማስተናገድ የሚያስችል በወጡት የሕግ ማእቀፎች መሰረት የአፈጻጸም መመሪያ ማዘጋጀት አስፈላጊ በመሆኑ፤

የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ፖሊሲን መሰረት በማድረግ የአደረጃጀት ለውጥ በመደረጉ፤ እንዲሁም የተሻሻለው የሊዝ አዋጅ፣ ደንብና መመሪያ በመጽደቃቸውለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቁ ቦታዎች ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካሳ እና ለለቀቁት መሬት ስለሚሰጥ የካሳ ግምት፣ የምትክ ቦታ እና ምትክ ቤት አሰጣጥ መመሪያ ቁጥር 3/2002 እንደገና ማሻሻል አስፈላጊ በመሆኑ፤

ለህዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዞታ የሚለቀቅበትንና በይዞታው ላይ ለሠፈረው ንብረት ካሳ የሚከፈልበትን ሁኔታ ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር 455/1997 አንቀጽ 14 ንዑስ አንቀፅ 2 በተሰጠው ስልጣን መሰረት የአዲሰ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ይህን የተሻሻለ የአፈጻጸም መመሪያ አውጥቷል፡፡

ክፍል አንድ፡

ጠቅላላ

1. **አጭር ርዕስ**

   ይህ መመሪያ "ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካሳና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የተሻሻለ የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 34/2013" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. **ትርጓሜ**

   የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ መመሪያ ውስጥ፡-

   1. "ከተማ ፕላን" ማለት ስልጣን ባለው አካል የጸደቀና ህጋዊ ተፈጻሚነት ያለው የከተማው መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን ወይም መሰረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የጽሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል፤
   2. "አዋጅ" ማለት ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዞታ የሚለቀቅበትንና ለንብረት ካሳ የሚከፈልበትን ሁኔታ ለመወሰን የወጣ አዋጅ ቁጥር 455/1997 ነው፤
   3. "ደንብ" ማለት ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዞታ የሚለቀቅበትንና ለንብረት ካሳ የሚከፈልበትን ሁኔታ ለመወሰን የወጣ የሚኒስትሮች ምክር ቤት ደንብ ቁጥር 135/1999 ነው፤
   4. "ሊዝ አዋጅ" ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ነው፤
   5. "ሊዝ ደንብ" ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳዳር የከተማ መሬት ሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 ዓ.ም ነው፤
   6. "ከተማ አስተዳደር" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፤

7. “ቢሮ” ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመው የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ነው፡
8. “ኤጀንሲ” ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመው የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ነው፡
“አስፈጻሚ መስሪያ ቤት” ማለት በራሱ ኃይል ወይም በስራ ተቋራጭ አማካኝነት የልማት ስራዎችን የሚያካሄድ ወይም እንዲካሄዱ የሚያደርግ የመንግስት መስሪያ ቤት ወይም የልማ ድርጅት ነው፡
9. "ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት" ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመው የይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ነው፡
10. “ጽህፈት ቤት” ማለት በክፍለ ከተማ ደረጃ የተቋቋመ የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ጽህፈት ቤት ነው፡
11. "ክፍለ ከተማ" ማለት የከተማው ሁለተኛ ደረጃ የአስተዳደር እርከን ነው፡
12. "ወረዳ" ማለት የከተማው ሦስተኛ ደረጃ የአስተዳደር እርከን የሆነ የክፍለ ከተማ አካል ነው፡
13. "ከተማ ቦታ" ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፡
14. “ቤት” ማለት በከተማው አስተዳደር ውስጥ ለመኖሪያ፣ ለማምረቻ፣ ለንግድ፣ ለማህበራዊ ወይም ለሌላ አገልግሎት የተሰራ ወይም በመሰራት ላይ ያለ ማንኛውም ግንባታ ነው፡
15. “ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ” ማለት በከተማው አስተዳደር መሬትን በይዞታነት እንዲፈቅድ ስልጣን በተሰጠው አካል የተሰጠ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ነው፡

16. “ማስፋፊያ አካባቢ” ማለት በከተማው አግባብ ባለው አካል ፕላንን መሰረት ያደረገ የቦታ ደረጃን ለመመደብ በተዘጋጀው ወሰን ውስጥ ማስፋፊያ በሚል የተሰየመው አካባቢ ነው፡
17. “መሐል ወይም ነባር አካባቢ” ማለት በከተማው አግባብ ባለው አካል ፕላንን መሰረት ያደረገ የቦታ ደረጃን ለመመደብ በተዘጋጀው ወሰን ውስጥ ማዕከላዊ የንግድ ቀጠና ወይም የሽግግር ዞን በሚል የተሰየመው አካባቢ ነው፡
18. “ሕዝብ ጥቅም” ማለት በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ መንገድ ሕዝብ በመሬት ላይ ያለውን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና ማኅበራዊና ኢኮኖሚያዊ ልማትን በቀጣይነት ለማጎልበት የከተማው አስተዳደር ካቢኔ ወይም ቢሮው በከተማው ኘላን መሠረት የሕዝብ ጥቅም ብሎ የሚወስነው የመሬት አጠቃቀም ነው፡
19. “ካሳ” ማለት የመሬት ይዞታውን እንዲለቅ ለሚወስንበት ባለይዞታ በመሬቱ ላይ ለሰፈረው ንብረት በዓይነት ወይም በገንዘብ ወይም በሁለቱም የሚከፈል ክፍያ ነው፡
20. “ቀመር” ማለት በአዋጁ፣ በደንቡና በዚህ መመሪያ መሠረት በሚለቀቅ መሬት ላይ ላረፈ ንብረት የሚከፈል ካሳ የሚሰላበት ዘዴ ነው፡
21. “ቋሚ ተክል” ማለት ለአመታት በየጊዜው ምርት የሚሰጥ ተክል ነው፡
22. “ሰብል” ማለት በአንድ የአዝመራ ወቅት የሚዘራ ወይም የሚተከልና የሚሰበሰብ ማንኛውም እጽዋት ነው፡
23. “የደረሰ ሰብል” ማለት ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ተዘርቶ ወይም ተተክሎ የሚገኝና በሚሰጠው የማስጠንቀቂያ ጊዜ ውስጥ ሊሰበሰብ የሚችል ሰብል ነው፡
24. “ጓሮ ተክል” ማለት በአንድ የምርት ወቅት የሚዘራ ወይም የሚተከልና የሚቀጠፍ ወይም የሚሰበሰብ ለምግብነት የሚውል የሥራ ሥርና ቅጠላ ቅጠልና ፍሬ ምርት ነው፡

25. “አገልግሎት መስመር” ማለት ለሕዝብ ጥቅም ሲባል እንዲለቀቅ ከሚፈለግ መሬት ላይ ወይም መሬት ውስጥ ቀደም ሲል የተዘረጋ የውኃ፣ የፍሳሽ፣ የኤሌክትሪክ፣ ወይም የስልክ መስመር ነው፡
26. "የመሬት ባለይዞታ" ማለት እንዲለቀቅ በሚወሰነው መሬት ላይ ህጋዊ የባለይዞታነት መብት ያለው ሆኖ በመሬት ላይ ንብረት ያፈራ ግለሰብ፣ የመንግስት ወይም የግል ድርጅት ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው ማንኛውም አካል ነው፡
27. "መጠለያ ቤት" ማለት በአዲስ አበባ ከተማ የልማት ስራ በሚከናወንባቸው አካባቢዎች የሚገኙ የመንግስት፣ መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶች ወይም የማህበራት ንብረት የሆኑ አዳራሾች ወይንም በልማቱ ክልል በሚገኙ ባዶ ቦታዎች ላይ በተለያየ አግባብ በጊዜያዊነት ተገንብተው የመኖሪያ አገልግሎት በመስጠት ላይ የሚገኙ እና በወረዳ አስተዳደር እውቅና ያለው መጠለያ ማለት ነው፡
28. "አርሶ አደር" ማለት በከተማው ክልል ውስጥ በእርሻ የይዞታ መብት የተሰጠው እና በመሬቱ ላይ በሚሰራው የግብርና ስራ በሚያገኘው ገቢ እራሱንና ቤተሰቡን የሚያስተዳድር ሰው ነው፡
29. "ሬጉላራይዜሽን" ማለት በከተማ ውስጥ ቀደም ብሎ ተፈጽሞ የነበረን ቅርኮ አልባ ቅፃር ብዥታ በከተማው ባመሬፔ አን ቃቀም ፕላን መሰረት ወተ ፔክክለቾ ቅርኮ ሽለው ህጋዊ ባብዞታ ስርዓት እንዲመጣ የማድረግ ተግባር ነው፡
30. "ሰው" ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡
31. ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገጸው የሴትንም ይጨምራል፡፡

3. <u>የተፈጻሚነት ወሰን</u>

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ የአስተዳደር ወሰን ክልል ውስጥ ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ተፈጻሚነት ይኖረዋል፡፡

ክፍል ሁለት

ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የቦታ ይዞታን ማስለቀቅ

ንዑስ ክፍል አንድ

የቦታ ይዞታ ለሕዝብ ጥቅም እንዲውል ጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን

4. የጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን

1. ኤጀንሲው የራሱን እቅድና የሌሎች አስፈጻሚ መስሪያ ቤቶች ፍላጎትን መነሻ በማድረግ የከተማ ቦታ ለሕዝብ ጥቅም እንዲውል ቅደም ተከተል በማውጣት ከሚተገበርበት በጀት ዓመት አንድ ዓመት በፊት አጥንቶ ውሳኔ እንዲሰጥበት ለከተማው አስተዳደር ካቢኔ ወይም ለቢሮው ያቀርባል፤ ሲወሰንም ውሳኔውን ተግባራዊ ያደርጋል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ አስፈፃሚ መስሪያ ቤቱ በአዋጁ አንቀጽ 5 ንዑስ አንቀጽ 1 መሠረት ለሥራው የሚፈለገውን መሬት እና መሬቱ የሚገኝበትን ትክክለኛ ስፍራ የሚያሳይ መረጃ ቢያንስ ሥራው ከመጀመሩ ከአንድ ዓመት በፊት ለኤጀንሲው የመላክና የማስፈቀድ ኃላፊነት አለበት፡፡
3. የፌዴራል፣ የከተማው የመንግስት መስሪያ ቤት ወይም የልማት ድርጅት ንብረት የሆነ የአገልግሎት መስመር ያረፈበት መሬት የሚለቀቅ ሆኖ ሲገኝ ኤጀንሲው ወይም አስፈጻሚ መስሪያ ቤቱ መስመሩ የሚገኝበትን ትክክለኛ ስፍራ በማመልከት ባለቤት ለሆነው አካል መስመሩ እንዲነሳለት ከ120 ቀናት በፊት ጥያቄውን በጽሁፍ ያሳውቃል፡፡
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት የተወሰነው ውሳኔ ተፈፃሚ እንዲሆን ኤጀንሲው ቦታው ለሚገኝባቸው የአስተዳደር እርከኖች እና ባለድርሻ አካላት በፁሁፍ እንዲያውቁት ያደርጋል፡፡

5. በይዞታው ላይ የሰፈሩ ባለይዞታዎችን ስለማሳተፍ

1. የከተማው፣ የክ/ከተማውና የወረዳው የሚመለከታቸው የባለድርሻ አካላት በተገኙበት ለልማቱ በተከለሉት አካባቢዎች ከተነሺዎች ብዛት ቢያንስ ¾ ኛው ወይም ከዚያ በላይ በተገኙበት ስለልማቱ ፋይዳና አፈጻጸም ውይይት ይደረጋል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት ምልዓተ ጉባኤው ሳይሟላ ከቀረ ሁለተኛ ስብሰባ ይጠራል፤ በሁለተኛው ስብሰባም ምልዓተ ጉባኤው ካልተሟላ ሶስተኛ ስብሰባ ተጠርቶ በተገኙ ተነሺዎች ብዛት መሰረት ውይይት ይደረጋል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 መሰረት ውይይት ከተደረገ በኋላ ተነሺዎች ግልጽ በሆነ ምርጫ ታዛቢዎችን እንዲመርጡ ይደረጋል፡፡ የተነሺው ታዛቢዎች ቁጥር እንደተነሺው ብዛትና የይዞታ አይነት የሚለያይ ሆኖ ብዛታቸው ከሶስት ማነስ ከሰባት መብለጥ የለበትም፡፡
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት በተነሺው በተመረጡ ታዛቢዎች እና በኤጀንሲው ወይም በጽህፈት ቤቱ የበላይ ኃላፊ መካከል የመግባቢያ ሰነድ ይፈራረማሉ፡፡
5. ታዛቢዎች ስለተነሺዎች ይዞታና ንብረት በመስክ መረጃ አሰባሰብ ሂደት ላይ በመገኘትና በመታዘብ የተፈጸመ የአሰራር ግድፈት ካለ ለማስተካከል እንዲቻል አስተያየት መስጠት ይችላሉ፡፡
6. በተነሺዎች የተመረጡት ታዛቢዎች የተጣለባቸውን ኃላፊነት በአግባቡ መወጣት ካልቻሉ 2/3ኛው የሚሆኑ ተነሺዎች በተገኙበት ሌላ ታዛቢ እንዲመረጥ ይደረጋል፡፡
7. መጠኑን ቢሮው በሚወስነው መሰረት ታዛቢዎች ለእያንዳንዳቸው በስራ ላይ ተገኝተው ለሰሩባቸው ቀናት ለፕሮጀክቱ ከፀደቀው በጀት ላይ ይከፈላል፡፡

ንዑስ ክፍል ሁለት

የቦታ ይዞታና የንብረት መረጃ መሰብሰብ

6. የቦታ ይዞታ ማስረጃ አሰባሰብ

1. በደንቡ አንቀፅ 22 መሰረት ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኝ ተነሺ የይዞታ ባለመብት ስለመሆኑ የሰነድ ማስረጃ ማቅረብ አለበት፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኙ ባለይዞታዎችን ዝርዝር፣ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዳቸውን ኮፒ እና ከእዳና እገዳ ነጻ ስለመሆናቸው የሚያሳይ ማስረጃ ኮፒ እንደአግባብነቱ ከፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ወይም ከማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ጽህፈት ቤት ጥያቄው በቀረበለት በ20 የስራ ቀናት ውስጥ መላክ አለበት፡፡ ጥያቄው የቀረበለት አካል በተገለፀው ጊዜ ውስጥ መልስ ካልሰጠ ለሚፈጠረው ችግር ኃላፊነቱን የሚወስድ ሆኖ ለተነሺው በተገኘው ማስረጃ መሰረት መስተንግዶ ይሰጣል፡፡
3. ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኙ ህጋዊ የእርሻ ባለይዞታዎችን ዝርዝር እና የቦታ ስፋታቸውን ጠቅሶ እንደአግባብነቱ በመጀመሪያ ከመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ከዚህ መስሪያ ቤት ማግኘት ካልተቻለ ከወረዳው አስተዳደር ጥያቄው በቀረበለት በ20 የስራ ቀናት ውስጥ መላክ አለበት፡፡ ጥያቄው የቀረበለት አካል በተገለፀው ጊዜ ውስጥ መልስ ካልሰጠ ለሚፈጠረው ችግር ኃላፊነቱን የሚወስድ ሆኖ ለተነሺው በተገኘው ማስረጃ መሰረት መስተንግዶ ይሰጣል፡፡
4. ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኙ የመንግስት ንግድ ቤት ህጋዊ ተከራዮችን ዝርዝር ማስረጃ እንደአግባብነቱ ከክፍለ ከተማው ወይም ከወረዳው የኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ጽህፈት ቤት ወይም የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ጥያቄው በቀረበለት በ20 የስራ ቀናት ውስጥ መላክ አለበት፡፡ ጥያቄው የቀረበለት አካል በተገለፀው ጊዜ ውስጥ መልስ ካልሰጠ ለሚፈጠረው ችግር ኃላፊነቱን

የሚወስድ ሆኖ ለተነሺው በተገኘው ማስረጃ መሰረት መስተንግዶ ይሰጣል፡፡

5. በድንገት ስለደረሰና ወደፊት ስለሚደረስ አደጋ አካባቢ ላይ የሚገኙ ነዋሪዎችን አደጋው ትክክል እና ቅድሚያ የሚሰጠው መሆኑን የሚመለከተው አካል አረጋግጦ ለቢሮው ያቀርባል፤ ቢሮው ጥያቄውን አደራጅቶ ለከተማው ካቢኔ አቅርቦ በማጽደቅ ወደ ስራ እንዲገባ ያደርጋል፡፡
6. ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኙ የፌዴራል የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ የሆኑ መኖሪያ ቤቶች የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ወይም ደብዳቤ ከመንግስት ቤቶች አጀንሲ ወይም ከፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ጥያቄው በቀረበለት በ20 ቀናት ውስጥ መላክ አለበት፡፡ ጥያቄው የቀረበለት አካል በተገለፀው ጊዜ ውስጥ መልስ ካልሰጠ ለሚፈጠረው ችግር ኃላፊነቱን የሚወስድ ሆኖ ለተነሺው በተገኘው ማስረጃ መሰረት መስተንግዶ ይሰጣል፡፡

7. <u>የንብረት ባለቤትነት ማስረጃ አሰባሰብ</u>

1. በደንቡ አንቀጽ 22 መሰረት ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኝ ተነሺ የንብረቱ ባለቤት ስለመሆኑ ህጋዊ የሰነድ ማስረጃ ማቅረብ አለበት፡፡
2. በንዑስ ክፍል ሶስት አንቀጽ 8 ንዑስ አንቀጽ 1 በተረጋገጠዉ ይዞታ ላይ የሰፈረውን ንብረት ወይም ግንባታ በተመለከተ የግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ባለስልጣን ወይም የክፍለ ከተማ ግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ጽህፈት ቤት በህጋዊ መንገድ የተሰሩ ግንባታዎችን ዝርዝር ማስረጃዎች ጥያቄው በቀረበለት በ20 የስራ ቀናት ውስጥ መላክ አለበት፡፡ ጥያቄው የቀረበለት አካል በተገለፀው ጊዜ ውስጥ መልስ ካልሰጠ ለሚፈጠረው ችግር ኃላፊነቱን የሚወስድ ሆኖ ለተነሺው በተገኘው ማስረጃ መሰረት መስተንግዶ ይሰጣል፡፡

3. የአርሶ አደር እና የአርሶ አደር ልጅ የመኖሪያ ቤትን በተመለከተ በይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ወይም በደብዳቤ ላይ ስለይዞታው ባለመብትነት ማስረጃ ከፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ከተሰበሰበ የንብረቱ ማስረጃ እንደተሰበሰበ ይቆጠራል፡፡
4. በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኘው ንብረት ስልጣን ባለው አካል ተሰጥቶ ያልተነሳ ወይም የጊዜ ገደቡ ያላለፈበት የማገጃ ትእዛዝ ካለ የታገደው ንብረት የሚገኝበት ቦታ ለሕዝብ ጥቅም እንዲውል መወሰኑ ተገልጾ እግዱን የሰጠው አካል እገዳውን እንዲያሻሽለው አቤቱታ ይቀርብለታል፡፡ እግዱን የሰጠው አካል በሚሰጠው ምላሽ መሰረት ተገቢው ይፈፀማል፡፡
5. በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኘው ንብረት ስልጣን ባለው አካል በዋስትና የተያዘ ከሆነ በዋስትና የተያዘው ንብረት የሚገኝበት ቦታ ለሕዝብ ጥቅም እንዲውል መወሰኑንና ይዞታው የሚለቀቅ መሆኑን በጽሑፍ እንዲያውቀው ይደረጋል፡፡

ንዑስ ክፍል ሶስት

የይዞታና የንብረት ባለመብትነት መወሰን

8. የይዞታ ባለመብትነት ስለመወሰን

1. በደንቡ አንቀጽ 22 በተደነገገው መሰረት በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኝ ተነሺ የይዞታ ባለመብትነቱን ለማረጋገጥ ስለይዞታው ህጋዊ ባለመብት መሆኑን የሚያረጋግጥ ስልጣን ካለው አካል የተሰጠ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ካቀረበ እና በእነዚህ ሰነዶች ላይ የተገለጸው ባለይዞታ የይዞታ ባለመብት ነው፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ከፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ የሚቀርበው የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ላይ የሰፈረው መረጃ እና ተነሺው የሚያቀርበው የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ላይ የሰፈረው መረጃ ልዩነት ካለው ለፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ

እንዲያረጋግጠው ተደርጎ በልዩነቱ ላይ የሚሰጠው ውሳኔ ተቀባይነት ይኖረዋል፡፡

3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ላይ የተደነገገው እደተጠበቀ ሆኖ የይዞታ ባለቤትነት ሰነድ ያልተሰጣቸው ይዞታዎችን በተመለከተ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ባይሰራላቸውም የሚገባቸውን መብት አረጋግጦ ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ የሚሰጠው ደብዳቤ ወይም ሰነድ ለይዞታ ባለመብትነት ማረጋገጫ ማስረጃ ይሆናል፡፡
4. የከተማን ቦታና ትርፍ ቤት የመንግስት ንብረት ለማድረግ በወጣው አዋጅ ቁጥር 47/1967 (ከዚህ በኋላ አዋጅ ቁጥር 47/67 እየተባለ የሚጠቀስ) መሠረት በማካካሻ፣ በለውጥ ወይም በአደራ የተያዙ የመኖሪያ ይዞታዎች በተመለከተ የይዞታው ባለመብት ነኝ ባይ ከፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ወይም ከኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ቢሮ ወይም ከኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ጽህፈት ቤት የሚለቀቀው ይዞታ ባለመብት መሆኑን የሚያረጋግጥ ሰነድ ካቀረበና ከእነዚሁ ተቋማት ማረጋገጫ ከቀረበ የይዞታው ባለመብት እንደሆነ ይቆጠራል፡፡
5. ለግብርና ተግባር የዋለ የይዞታ ባለመብትነትን ለመወሰን ስለእርሻ ይዞታው ህጋዊነት የሚያረጋግጥ ማሰረጃ በመጀመሪያ ከመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ከዚህ መስሪያ ቤት ማግኘት ካልተቻለ ከወረዳው አስተዳደር መቅረብ አለበት፡፡
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና ንዑስ አንቀጽ 5 መሰረት በተነሺው እና በተቋማቱ በቀረቡት ማስረጃዎች መካከል ልዩነት ካለ ከወረዳው ወይም ከመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት በልዩነቱ ላይ በጽሑፍ የሚሰጠው ውሳኔ የይዞታ ባለመብትነት ማስረጃ ይሆናል፡፡
7. በጊዜያዊ ሊዝ ለተለያየ ኢንቨስትመንት የተያዘ ሆኖ የሊዝ ዘመኑ ያላለፈበትን መሬትን በተመለከተ ባለይዞታው ስለይዞታው የመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት እውቅና የሰጠበት ማስረጃ ማቅረብ አለበት፡፡

8. ለማዕድን ስራ የተያዘ መሬት የሚለቀቅ ሲሆን ህጋዊ ጊዜያዊ የመሬት መጠቀሚያ ውል ከመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት እና የጸና የማዕድን ስራ ፈቃድ ማስረጃ ከአካባቢ ጥበቃ ባለስልጣን ከቀረበ እንደባለመብት ይቆጠራል፡፡

9. <u>የንብረት ህጋዊነት ስለመወሰን</u>

1. በዚህ መመሪያ አንቀፅ 8 ንዑስ አንቀጽ ከ1 እስከ 8 በተገለጸው አግባብ የይዞታ ባለመብትነቱ የተረጋገጠለት ተነሺ ስለንብረቱ ህጋዊነትና ባለቤትነት የሚያረጋግጥ የሰነድ ማስረጃ ማቅረብ አለበት፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ የሰፈረውን ንብረት ህጋዊነት የሚያረጋግጥ ማስረጃ ከግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ባለስልጣን ወይም የክፍለ ከተማው ግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ጽህፈት ቤት ወይም ከወረዳው ግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ጽህፈት ቤት ከቀረበ ግንባታው ህጋዊ እንደሆነ ይወሰዳል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 የቀረበው ማስረጃ በተነሺው ካቀረበው ጋር ልዩነት ካለው በልዩነቱ ላይ የግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ባለስልጣን ወይም የክፍለ ከተማው ግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ጽህፈት ቤት ከወረዳው ግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ጽህፈት ቤት ድጋሚ አረጋግጦ የሚሰጠው ማስረጃ የንብረት ህጋዊነት ማረጋገጫ ማስረጃ ይሆናል፡፡

<u>ንዑስ ክፍል አራት</u>

<u>የንብረት ካሳ መሰረትና መጠን አተማመን</u>

10. የንብረት ካሳ ግምት መሰረት

1. የመሬት ይዞታውን እንዲለቅ የሚደረግ ባለይዞታ በመሬቱ ላይ በህጋዊ መንገድ ላሰፈረው ንብረት እንዲሁም በመሬቱ ላይ ላደረገው ቋሚ መሻሻል ካሳ ይከፈለዋል፡፡
2. ኤጀንሲው ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ካሳ ለመተመን በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 አንቀጽ 27 ንኡስ አንቀጽ 4 መሠረት በኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ ልማትና ቁጥጥር ባለስልጣን እና በፋይናንስና ኢኮኖሚ ልማት ቢሮ በጋራ ተጠንቶ በከተማው ካቢኔ በሚጸድቅ ነጠላ ዋጋ መሰረት ይሆናል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት የግንባታ ግብዓትና የጉልበት የገበያ የነጠላ ዋጋ የሚያጠናውና የሚጸድቀው በየአመቱ ይሆናል፡፡
4. የካሳ አገማመት ስርዓቱ እርጅናን ከግምት ውስጥ አያስገባም፣
5. የሚነሳው ንብረት ግምት የሚዘጋጀው ለዚሁ አገልግሎት በተዘጋጀው የካሳ መገመቻ ሶፍትዌር ይሆናል፡፡
6. የሰብል፣ የዛፍ፣ የጥብቅ ሳር፣ የቋሚ ተክል፣ የጓሮ አትክልት እና በእርሻ መሬት ላይ ለተደረገ ቋሚ ማሻሻያ ከአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የንግድና ኢንዱስትሪ ቢሮ በሚገኝ የነጠላ ዋጋ ዝርዝር መሰረት የሚሰራ ይሆናል፡፡
7. በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 አንቀፅ 37 በተሰጠው ስልጣን መሰረት ለህዝብ ጥቅም ሲባል እንዲለቀቅ በሚፈለግ መሬት ላይ የሚገኝን ንብረት ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ ይገምታል፡፡
8. በአዋጁ አንቀጽ 10 ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት ለሕዝብ ጥቅም ሲባል እንዲለቀቅ በሚፈለግ መሬት ላይ የሚገኝን ንብረት የልኬት መረጃ

የሚሰበሰበው ቢያንስ ሁለት አባላት ባሉት ኤጀንሲው በሚያቋቁመዉ የባለሙያዎች ቡድን ይሆናል፡፡

9. በአዋጁ አንቀጽ 9 ንዑስ አንቀጽ 2 በተደነገገው መሰረት የአገልግሎት መስመር ካሳ የሚገመተው በአገልግሎት መስመሩ ባለቤት ይሆናል፡፡ የካሳ ግምት የተሰራበትን ሙሉ ሰነድ ለኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ በማቅረብ ክፍያ ይጠይቃል፡፡
10. ተዛውረው የሚተከሉት ንብረቶች የተለየ እውቀትና ልምድ የሚጠይቁ ሲሆን ኤጀንሲው በአዋጁ አንቀጽ 10 ንዑሰ አንቀጽ 3 መሰረት የተለየ ኮሚቴ በማቋቋም ወይም አቅሙ ላለው መንግሰታዊ መስሪያ ቤት ስራውን በመስጠት ማሰራት ይችላል፡፡
11. ህጋዊ የይዞታና የንብረት ማስረጃ የቀረበላቸዉ ባለይዞታዎችን በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 መሰረት የተቋቋመው ኮሚቴ፣ ታዛቢዎች የይዞታው ባለቤት ወይም ህጋዊ ተወካይ በተገኙበት የንብረቱን ወይም ግንባታውን ዝርዝር ልኬት ለዚሁ ዓላማ በተቀረፀው ቅጽ መሰረት የልኬት መረጃ ይሰብስባል፡፡
12. በልኬት መረጃ ማሰባሰቡ ሂደት በቅድሚያ ይዞውና በይዞታው ላይ ያለው ንብረት በፎቶ ካሜራ እና በቪዲዮ እንዲቀረፅ ተደርጎ በቋሚ መረጃነት ይያዛል፡፡
13. የልኬት መረጃ የሚከናወንላቸው የይዞታ ባለቤቶች ወይም ህጋዊ ወኪሎቻቸው በጽህፈት ቤቱ ወይም በወረዳው አስተዳደር አማካኝነት በህጋዊ ደብዳቤ ከአንድ ሳምንት በፊት በቦታው ላይ ተገኝተው ይዞታቸውንና ከይዞታቸው ጋር ተያያዥነት ያላቸውን ንብረቶች ማስለካት እንዳለባቸው እንዲያውቁት ይደረጋል፡፡
14. ባለይዞታው ወይም ህጋዊ ወኪሉ ደብዳቤውን ለመቀበል ፈቃደኛ ካልሆነ ወይም ደብዳቤውን ለመቀበል ያልተገኙ ከሆነ በንብረቱ ላይ ለሰባት ቀን የሚቆይ ማስታወቂያ በግልጽ ይለጠፋል፡፡

ማስታወቂያውንም አግባብ ላለው የሕግ አስፈጻሚ አካላት በግልባጭ እንዲያውቁት ይደረጋል፡፡

15. ለመረጃ አሰባሰቡ ማስታወቂያ ተለጥፎባቸው ያልተገኙ አካላት ወይም ደብዳቤውን ተቀብለው ንብረታቸውን ለማስለካት ፈቃደኛ ያልሆኑ አካላት ለንብረታቸው ካሳ ለመወሰን ከፍርድ ቤት ትዕዛዝ በማውጣት ከወረዳው ፖሊስ ጽ/ቤት ተወካይ፣ ከፍትህ ጽህፈት ቤት ተወካይ እና የተነሺ ታዛቢዎች በተገኙበት በፍርድ ቤቱ ትዕዛዝ መሰረት ልኬቱ ይከናወናል፡፡ ተንቀሳቃሽ ንብረት ካለ በቬርባል ተመዝግቦ ቃለ ጉባኤ ይዞ በመፈራረም እንዲቀመጥ ይደረጋል፡፡
16. የመሬት ባለይዞታው በኤጀንሲው ወይም በጽህፈት ቤቱ ማለትም አስተዳደሩ በጀት ባለመመደቡ፣ በካሣ ስሌቱ ላይ ቅሬታ ቀርቦ አስተዳደሩ በወቅቱ ውሳኔ ባለመስጠቱ ወይም ገንዘብ በዝግ ሂሳብ ባለማስቀመጡ ወይም መሰል አሳማኝ ምክንያቶች ምንም ክፍያ ሳይከናወን የቆየ ከሆነ አዲስ የነጠላ ዋጋ ተመን ከወጣ ካሳው በአዲሱ የነጠላ ዋጋ ተመን ይሰላል፡፡
17. ካሳ ተከፍሎ በኤጀንሲው ወይም በጽህፈት ቤቱ ምክንያት ምትክ ቦታ ሳይሰጥ አዲስ የነጠላ ዋጋ ተመን ከወጣ ካሳው በአዲሱ የነጠላ ዋጋ ተመን ይሰላል፡፡
18. በዚህ መመሪያ አንቀፅ 13 ንዑስ አንቀፅ 1 ላይ የተደነገገው የመፈናቀያ ካሳ የሚጠናውና የሚወሰነው በኤጀንሲው ሆኖ በየአመቱ ይከለሳል፡፡

11. <u>የንብረት ካሳ መጠን አተማመን</u>

11.1. የቤትና ተያያዥ አካላት ካሳ

11.1.1. የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ላይ የተመለከቱ ቤቶችና ተያያዥ አካላት ፈርሰው የጠበቡ ካልሆነ በስተቀር በይዞታ ማረጋገጫ ሰነዱ ላይ በሰፈሩበት ስፋት መጠን ካሳ የሚሰላ ይሆናል፡፡

ፈርሶ የጠበበ ከሆነ ግን በመረጃ አሰባሰቡ ወቅት ለሌለ ግንባታ ካሳ መስጠት ስለማይገባ በመስክ በተገኘው ልኬት መሰረት ይሰላል፡፡

11.1.2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.1.1 ላይ የተደነገገው ቢኖርም በይዞታ ማረጋገጫ ሰነዱ ላይ ግንባታው የማይታይ ከሆነ ወይም በይዞታ ሰነድ ላይ ከተመላከተው በላይ ተስፋፍቶ የተገነባ ከሆነ ስለግንባታው ህጋዊነት የግንባታው ባለቤት ወይም ስልጣን ካለው አካል የተሰጠ ማስረጃ እንዲቀርብ ተደርጎ በልኬት ከተገኘው ጋር እየተመሳከረ በህጋዊ መንገድ በገነባው ልክ ካሳው ይሰላል፡፡

11.1.3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.1.2 በተደነገገው መሰረት ከተነሺው የቀረበው የግንባታ ማስረጃና እውቅና ሰጪው መስሪያ ቤት የሰጠው ማስረጃ ላይ ልዩነት ቢኖር መስሪያ ቤቱ በልዩነቱ ላይ ውሳኔ እንዲሰጥ ተደርጎ በጽሁፍ የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል፡፡

11.1.4. የሚሰላው የካሳ መጠን ነባሩን ቤትና ከቤቱ ጋር ተያያዥነት ያላቸውን ግንባታዎች ማለትም የጣራ፣ የግድግዳ፣ የግቢ ንጣፍ፣ የሴፕቲክ ታንክ እና ሌሎች ስትራክቸሮችን እና የግንባታ ክፍሎችን ለመስራት የሚያስፈልገውን የወቅቱን ዋጋ መሰረት ያደረገ ይሆናል፡፡

11.1.5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.1. 4 የተደነገገዉ እንደተጠበቀ ሆኖ በማንኛውም ሁኔታ ዝቅተኛው የሚከፈለው የካሣ መጠን የከተማ አስተዳደሩ በሚያወጣው ስታንዳርድ መሰረት አንድ ክፍል የቁጠባ ቤት ሊያስራ ከሚችለው ያነሰ መሆን የለበትም፡፡

11.1.6. ቤቱ የሚፈርሰው በከፊል ሲሆን ወይም ቤቱ ሳይፈርስ ይዞታውን በከፊል ሲለቅ የቤቱ ወይም የይዞታው ባለቤት ቦታውን ለመልቀቅ ከመረጠ ለሙሉ ቤቱ ካሳ ይከፈለዋል፡፡ ቦታውን ግን

ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤት ተረክቦ ለክፍለ ከተማው ወይም ለከተማው መሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ያስተላልፋል፡፡

11.1.7. ይዞታው የሚለቀቀው በከፊል ሲሆን እና የይዞታው ባለመበት በቀሪው ቦታ ላይ ለመቆየት ከመረጠ በተለቀቀው ይዞታ ለሰፈረው ንብረት ብቻ ተሰልቶ ካሳ ይከፈለዋል፡፡

11.1.8. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.1.7 የተደነገገው ተፈጻሚ የሚሆነው የይዞታው ባለመብት በቀሪው ይዞታ ላይ የመቆየት ምርጫው አግባብ ባለው የከተማ ፕላን መሠረት ተቀባይነት ያለው መሆን አለበት፡፡

11.1.9. በዚህ በአንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.1.8 የተጠቀሱት እንደተጠበቁ ሆነው ቤቱ ወይም ህንጻው በከፊል በሚፈርስበት ጊዜ ቀሪው የቤቱ ወይም የህንጻው አካል እራሱን ችሎ የማይቆም ወይም አገልግሎት የማይሰጥ መሆኑ በኤጀንሲው ወይም በጽህፈት ቤቱ ባለሙያዎች ሲረጋገጥ የሙሉ ህንፃው ካሳ ይከፈለዋል፡፡

11.1.10. በአንድ ይዞታ ውስጥ የግልና የተወረሰ ቤት የሚገኙበት የጋራ መገልገያዎች አጥርን ጨምሮ ካሳ ተሰልቶ የግል ባለይዞታው በራሱ ገንዘብ ያሰራው ስለመሆኑ ህጋዊ ማስረጃ ማቅረብ የሚችል ከሆነ ካሳ ይከፈለዋል፡፡ ነገር ግን ይህን መፈጸም ካልቻለ በግቢው ውስጥ ለሚገኙ የቀበሌ እና የግል ቤቶች ብዛት መሰረት ድርሻቸው በንጽጽር ተሰልቶ ይካፈላል፡፡

11.1.11. በድንገት በደረሰም ሆነ ወደፊት ሊደርስ እንደሚችል በሚገመት የተፈጥሮ ወይም ሰው ሰራሽ አደጋ ምክንያት የመሬት ይዞታውን የሚለቁ ሰዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 5 ላይ በተደነገገው መሰረት ማስረጃ ከቀረበ ካሳ ይከፈላቸዋል፡፡

11.2. <u>የአጥር ካሳ</u>

11.2.1. የአጥር ካሳ የሚሰላው ከሚፈርሰው አጥር ጋር በዓይነቱ ተመጣጣኝ የሆነ የአጥር ወጪ ለመተካት የሚያስፈልገውን የወቅቱን የካሬ ሜትር ወይም የነጠላ ዋጋ መሰረት በማድረግ በካሳ ሶፍትዌር የሚሰላ ይሆናል፡፡

11.2.2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.2.1 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የአጥር የካሳ ግምቱ ከአጥሩ ጋር ተያያዥነት ያላቸው የግንባታ፣ የኤሌክትሪክና የማስጌጫ ቁሶችን ግምት ውስጥ ያስገባል፡፡

11.3. <u>የሰብል ካሳ</u>

11.3.1. የሰብል ካሳ የሚሰላው ሰብሉ ለመሰብሰብ ደርሶ ቢሆን ኖሮ ሊሰጥ የሚችለውን ምርት መጠንና ምርቱ ሊያወጣ ይችል የነበረውን የአካባቢውን ወቅታዊ የገበያ ዋጋ መሠረት በማድረግ ይሆናል፡፡

11.3.2. ሰብሉ ለመሰብሰብ የደረሰ ከሆነ ባለንብረቱ በካሣ ክፍያ ፈንታ በ90 ቀናት ውስጥ ሰብሉን ሰብስቦ መውሰድ ይችላል፡፡ ነገር ግን ካሳውን መውሰድ ከመረጠ መብቱ የተጠበቀ ነው፡፡

11.3.3. የሰብል ካሳ የሚሰላው በዓመቱ ውስጥ አርሶ አደሩ በሰብል ምርት ባዋለው የመሬት መጠን ይሆናል፡፡

11.3.4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.3.3 ላይ በተደነገገው አግባብ በሰብል የተሸፈነውን መሬት መጠን ለመለየት ከመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ወይም ከፕሮጀክት ጽህፈቱ የቀረበውን የአርሶ አደሩን የእርሻ መሬት ስፋት መነሻ መሰረት በማድረግ ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 10 በንዑስ አንቀጽ 8 መሰረት በተቋቋመው የልኬት ቡድን በመስክ ምልከታ ወይም ልኬት ይለያል፡፡

11.4. <u>የቋሚ ተክል ካሳ</u>

11.4.1. የቋሚ ተክል ካሳ የሚሰላው ተክሉ ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ሲሆን ተክሉ በሚገኝበት ደረጃ ለማድረስ የሚያስፈልገውን የወቅቱ ነጠላ ዋጋን ግምት በማስላት ይሆናል፡፡

11.4.2. ቋሚ ተክሉ ፍሬ መስጠት የጀመረ ከሆነ ካሳው የሚሰላው ተክሉ በአንድ ዓመት የሚያስገኘውን ምርት በወቅቱ የአካባቢው የገበያ ዋጋ በማባዛት እንዲሁም የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪን በመደመር ይሆናል፡፡

11.4.3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.3.4. መሰረት የሚከፈለው ካሳ ተነሺው ባለው የቋሚ ተክል እግር ብዛት መሰረት ይሆናል፡፡

11.5. <u>የዛፍ ካሳ</u>

11.5.1. የዛፍ ካሳ የሚሰላው በዛፉ የዕድገት ደረጃ ማለትም በዛፉ የቁመትና የውፍረት ደረጃ ላይ ተመስርቶ የወቅቱን የነጠላ ዋጋ በማውጣት ይሆናል፡፡

11.5.2. ባለንብረቱ ከካሳ ይልቅ ዛፉን ቆርጦ ለመውሰድ ከመረጠ የካሳ ክፍያ አይሰጥም፡፡ ሆኖም በ90 ቀናት ውስጥ ዛፉን ቆርጦ እንዲወስድ ይደረጋል፡፡

11.5.3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.5.2 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ባለንብረቱ ካሳውን ከወሰደ የወረዳው አስተዳደር ካሳ የተከፈለበትን ዛፍ ተቆርጦ ወይም በቁሙ በመንግስት የንብረት አስተዳደርና አወጋገድ መመሪያ አግባብ በመሸጥ ገቢውን ለወረዳው ገቢ ሰብሳቢ መስሪያ ቤት ያስገባል፡፡

11.6. <u>የጥብቅ ሳር ካሳ ወይም ለግጦሽ</u>

11.6.1. የጥብቅ ሳር ካሳ የሚሰላው የመሬቱን የሳር ምርታማነትና የሳሩን የወቅቱን የካሬ ሜትር የገበያ ዋጋ መሠረት በማድረግ ይሆናል፡፡

11.6.2. ባለንብረቱ በካሳ ክፍያ ፋንታ በ90 ቀናት ጊዜ ገደብ ውስጥ ሳሩን አጭዶ መውሰድ ይችላል፡፡

11.6.3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.6.2 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ባለንብረቱ ካሳውን መውሰድ ከመረጠ መብቱ የተጠበቀ ነዉ፡፡

11.6.4. የጥብቅ ወይም ግጦሽ ሣር ካሳ የሚሰላው በዓመቱ ውስጥ አዳሪ በዋለው ወይም ለዚሁ ተግባር በአርሶ አደሩ በተከለለው መሬት መጠን ይሆናል፡፡

11.6.5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.3.4 ላይ በተደነገው አግባብ በጥብቅ ሣር ወይም በግጦሽ የተሸፈነውን መሬት መጠን ለመለየት ከመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ወይም ከፕሮጀክት ጽህፈቱ የቀረበውን የአርሶ አደሩን የእርሻ መሬት ስፋት መነሻ መሰረት በማድረግ ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 10 ንዑስ አንቀጽ 8 መሰረት በተቋቋመው የልኬት ቡድን እንደአግባብነቱ በመስክ ምልከታ ወይም በልኬት ይለያል፡፡

11.7. የጓሮ አትክልት ካሳ

11.7.1. የጓሮ አትክልት ካሳ የሚሰላው የመሬቱን ምርታማነትና የምርቱን የወቅቱን የካሬ ሜትር የገበያ ዋጋ መሰረት በማድረግ ሆኖ የካሳ ክፍያው በዝናብና በመስኖ ለሚለማ የጓሮ አትክልት በማገናዘብ ካሳ ክፍያ ይወሰናል፡፡

11.7.2. ባለንብረቱ በካሳ ክፍያ ፋንታ በ90 ቀናት ጊዜ ገደብ ውስጥ አትክልቱን መውሰድ ይችላል፡፡

11.7.3. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 11.7.2 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ባለንብረቱ ካሳውን መውሰድ ከመረጠ መብቱ የተጠበቀ ነው፡፡

11.7.4. የጓሮ አትክልት ካሳ የሚሰላው በዓመቱ ውስጥ አርሶ አደሩ በጓሮ አትክልት ምርት ባዋለው የመሬት መጠን ይሆናል፡፡

11.7.5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.3.4. ላይ በተደነገገው አግባብ በጓሮ አትክልት የተሸፈነውን መሬት መጠን ለመለየት ከመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ወይም ከፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ የቀረበውን የአርሶ አደሩን የእርሻ መሬት ስፋት መነሻ መሰረት በማድረግ ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 10 ንዑስ አንቀጽ 8 መሰረት በተቋቋመው የልኬት ቡድን በሚያቀርበው በመስክ ምልከታ ወይም ልኬት ይለያል፡፡

11.8. <u>ለግብርና ስራ በዋለ መሬት ላይ ለተደረገ ቋሚ ማሻሻያ ካሳ</u>

ለግብርና ስራ በዋለ መሬት ላይ ለተደረገ ቋሚ ማሻሻያ ካሳ የሚተመነው ለምንጣሮ፣ ለድልደላና እርከን ለመስራት እንዲሁም ውኃ ለመከተር መስኖ ለማስገባት እና ለሌሎች የግብርና ነክ የመሠረተ ልማት ሥራዎች የወጣውን የመሳሪያ፣ የጉልበትና የእቃዎች ወቅታዊ ዋጋ በማስላት ይሆናል፡፡

11.9. <u>ተዛውሮ ወይም ተጓጉዞ እንደገና ለሚተከል ንብረት ካሳ</u>

ተዛውሮ ለሚተከል ንብረት የሚከፈለው ካሳ ለንብረቱ መንቀያ፣ መልሶ መትከያ፣ መጫኛ፣ ማውረጃ እና ማጓጓዣ የሚያስፈልጉ የባለሙያ፣ የማቴሪያልና የማጓጓዣ ወጪዎችን ግምት በወቅቱ የገበያ ዋጋ መሠረት በማስላት ይሆናል፡፡

11.10. <u>የመካነ መቃብር ካሳ</u>

11.10.1. ለመካነ መቃብር የሚከፈለው ካሳ መካነ መቃብሩን ለማንሳት፣ ተለዋጭ ማረፊያ ቦታ ለማዘጋጀት፣ አጽሙን ለማዘዋወርና ለማሳረፍ፣ እንዲሁም ከዚህ ጋር ተያይዞ ለሚደረግ ኃይማኖታዊ እና ባህላዊ ስርዓት ማስፈጸሚያ የሚያስፈልጉትን ወጪዎች የሚያካትት ይሆናል፡፡

11.10.2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.10.1 የተጠቀሱት ወጪዎች የአካባቢዉን የዕቃ፣ የትራንስፖርት አገልግሎት እና የጉልበት የወቅቱን የገበያ ዋጋ በማድረግ ይሰላል፡፡

11.10.3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.10.1 እና 11.10.2 መሰረት ካሳው የሚሰላው መካነ መቃብሩ የሚተዳደረው በከተማው አስተዳደር ስር ከሆነ በከተማው አስተዳደሩ የውበት መናፈሻና ዘላቂ ማረፊያ ልማትና አስተዳደር ኤጀንሲ ሆኖ ለክፍያ ለኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ ያቀርባል፡፡

11.10.4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 11.10. 3 የተደነገገዉ ቢኖርም መካነ መቃብሩ የሚተዳደረው በኃይማኖት ተቋማት ስር ከሆነ የኃይማኖት ተቋሙ ተወካይ፣ የውበት መናፈሻና ዘላቂ ማረፊያ ልማትና አስተዳደር ኤጀንሲ ተወካይ እና የኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ ተወካይ በተገኙበት የካሳ ግምቱ ተሰርቶ ከግምት ሰነዱ ጋር ለክፍያ ለኤጀንሲዉ ወይም ለጽህፈት ቤቱ ይቀርባል፡፡

11.11. <u>የማዕድን ባለፍቃድ ካሳ</u>

11.11.1. አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ፈቃድ ለተሰጠው ግንባታ ወይም ቤት በዚህ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ 11.1.1 መሰረት በተደነገገው አግባብ ካሳ ይሰራል፡፡

11.11.2. ለማዕድን ስራው ሲባል የተተከለን ማሽን ለመንቀል፣ ለማጓጓዝ እና ለመትከል የሚያስፈልገውን ወጪ መሰረት ተደርጎ ካሳው ይከፈላል፡፡

11.11.3. ለመሬት ያወጣውን የቦታ ሊዝ ክፍያ ወጪ ያልተጠቀመበትን ዘመን መሰረት ተደርጎ ገንዘቡ ተመላሽ ይደረግለታል፡፡

11.11.4. በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ 11.11.1 እስከ 11.11.3 የተደነገገው እና ሌሎች አግባብ ያላቸውን የካሳ ግምቶች

ለመስራት ልዩ ሙያ የሚጠይቅ ከሆነ በዚህ አንቀፅ 11 ንዑስ አንቀጽ 10 መሰረት ይፈፀማል፡፡

11.12. <u>በጊዜያዊነት የተያዙ ይዞታዎች</u>

የውል /የእድሳት/ ጊዜያቸው ካላለፈ በጊዜያዊነት እንዲገነባ ለተፈቀደው ንብረት ካሳ ይከፈላል፡፡

11.13. <u>የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ቤቶች</u>

በሚለቀቀው ቦታ ላይ የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ የሚያስተዳድረው ቤት ካለ የንብረት ካሳ የሚወሰነው በዚህ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀፅ 11.1.1 በተገለፀው አግባብ ይሆናል፡፡

12. <u>ካሳ የማይከፈልባቸው ንብረቶች</u>

የሚከተሉት ንብረቶች ካሳ የማይከፈልባቸው ይሆናሉ፡-

1. በደንቡ አንቀጽ 18 በተደነገገው መሰረት መሬቱ የሚለቀቅ ስለመሆኑ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ለባለይዞታው ከደረሰው በኋላ ለተሰራ ወይም ለተሻሻለ ቤት፣ ለተዘራ ሰብል፣ ለተተከለ ቋሚ ተክል ወይም በመሬት ላይ ለተደረገ ቋሚ ማሻሻያ ካሳ አይከፈልም፡፡
2. በይዞታ ማረጋገጫ ሰነዱ ላይ ግንባታው ያልተመላከተ ከሆነና ስለግንባታው ህጋዊነት ስልጣን ካለው አካል የተሰጠ ማስረጃ ካልቀረበ ለንብረቱ ካሳ አይከፈለውም፡፡
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 12.2 የተደነገገው ቢኖርም በአርሶ አደሩ ይዞታ ስር ሚገኝ ቤትን አይጨምርም፡፡
4. ለሕዝብ ጥቅም እንዲነሳ በተወሰነ መሬት ላይ የልማት ፕሮግራሙ ከመጀመሩ ወይም በጀት ከመጽደቁ በፊት ለማልማት ጠይቀው በራሳቸው ጊዜ ግንባታቸውን አፍርሰው ወደ ልማት እንዲገቡ የተፈቀደላቸው ባለይዞታ አልሚዎች ንብረት ካሳ አይከፈልም፡፡
5. በጊዜያዊነት የተያዙ ይዞታዎች የውል ጊዜያቸው ካለፈ ወይም በውሉ ላይ ካሳ እንዳይከፈላቸው የተገለፀ ተነሺዎች ካሳ አይሰጥም፡፡
6. ለከተማው አስተዳደር ንብረቶች ካሳ አይከፈልም፡፡

ንዑስ ክፍል አምስት

የመፈናቀያ ካሣ

13. የግል መኖሪያ ቤት ወይም ድርጅት የመፈናቀያ ካሳ፤

1. የፈረሰው ቤት የመኖሪያ ቤት ወይም የድርጅት ቤት ከሆነ የአንድ ዓመት ኪራይ ግምት ተሰልቶ የመፈናቀያ ካሳ ወይም የከተማው አስተዳደር ንብረት የሆነ ተመጣጣኝ ቤት ለአንድ ዓመት ያለኪራይ እንደአግባብነቱ እንዲኖርበት ወይም እንዲሰራበት ይሰጠዋል፡፡
2. በሚለቀቀው ቦታ ላይ ያለው የመኖሪያ ወይም የድርጅት ቤት ሙሉ በሙሉ የፈረሰ ከሆነ እና ባለይዞታው በቀሪው ቦታ ላይ ለመቆየት ከመረጠና ፕላን ከተቀበለው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 በተገለፀው አግባብ ግንባታውን እስኪያጠናቅቅ ድረስ ንብረቱን በኪራይ ለሚያቆይበት የመፈናቀያ ካሳ ይከፈለዋል፡፡

14. ለሰብል፣ የጓሮ አተክልትና ቋሚ ተክል መሬት ስለሚከፈል የመፈናቀያ ካሳ

የሰብል፣ የጓሮ አትክልት ወይም የቋሚ ተክል የሚከፈለው የመፈናቀያ ካሳ ቦታው ከመለቀቁ በፊት በነበሩት አምስት ዓመታት ሰብሉ፣ የጓሮ አትክልቱ ወይም ተክሉ ያስገኘው አማካይ ዓመታዊ ገቢ በ10 ተባዝቶ የሚገኘው መጠን ይሆናል፡፡

14.1. የሰብል፤ የጓሮ አትክልት ወይም የቋሚ ተክል አማካይ ገቢ የሚሰላው:-

ሀ. መሬቱ ከመለቀቁ በፊት በነበሩት አምስት አመታት በተገኘዉ ገቢ ላይ ወይም

ለ. ሰብሉ፣ የጓሮ አትክልቱ ወይም የቋሚ ተክሉ ገቢ ያስገኘው ከአምስት ዓመት ላነሰ ጊዜ ከሆነ በነዚሁ ዓመታት በተገኘው ገቢ ላይ ወይም

ሐ. ሰብሉ፣ የጓሮ አትክልቱ ወይም የቋሚ ተክሉ ገቢ መስጠት ያልጀመረ ከሆነ በአካባቢው ባለው ተመሳሳይ የይዞታ መጠን ከተመሳሳይ ሰብል፣ የጓሮ አትክልት ወይም ቋሚ ተክል በአምስት ዓመታት በሚገኝ ገቢ ላይ ተመስርቶ ይሆናል፡፡

14.2. <u>ለጥብቅ ሳር ወይም ግጦሽ መሬት ስለሚከፈል የመፈናቀያ ካሳ</u>

14.2.1. የጥብቅ ሳር ወይም ግጦሽ የሚከፈለው የመፈናቀያ ካሳ ቦታው ከመለቀቁ በፊት በነበሩት አምስት ዓመታት ጥብቅ ሳሩ ወይም ግጦሹ ያስገኘው አማካይ ዓመታዊ ገቢ በ10 ተባዝቶ የሚገኘው መጠን ይሆናል፡፡

14.2.2. የጥብቅ ሣር ወይም የግጦሽ መሬት አማካይ ገቢ የሚሰላው ከላይ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 14.2.1 በተደነገገው መሰረት በተመሳሳይ ሁኔታ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

14.3. <u>ለተወሰነ ጊዜ ለሚለቀቅ የአርሶ አደር መሬት ስለሚከፈል የመፈናቀያ ካሳ</u>

መሬቱ እንዲለለቀቅ የሚፈለገው በጊዜያዊነት ለተወሰነ ጊዜ ከሆነ የመፈናቀያ ካሳው የሚሰላው መሬቱ ለባለይዞታው እስኪመለስ ድረስ ያሉትን ዓመታት ቁጥር መሰረት ያደረገ ይሆናል፡፡ ሆኖም በዚህ መንገድ ተሰልቶ የሚገኘው መፈናቀያ ካሳ ማባዣው ከ10 ዓመት መብለጥ የለበትም፡፡

15. **የመፈናቀያ ካሳ የማይወሰንላቸው የመኖሪያ ቤቶችና ድርጅቶች ይዞታዎች**

1. ቤታቸው በከፊል የሚነካባቸው እና በቀድሞ ይዞታቸው ላይ ለመቆየት የጠየቁና የተወሰነላቸው ባለይዞታዎች የመፈናቀያ ካሳ አይከፈላቸውም፡፡
2. በሚለቀቀው መሬት ላይ የልማት ፕሮግራሙ ከመጀመሩ ወይም በጀት ከመጽደቁ በፊት ለማልማት ጠይቀው በራሳቸው ጊዜ

ግንባታቸውን አፍርሰው ወደ ልማት እንዲገቡ የተፈቀደላቸው ባለይዞታ አልሚዎች የመፈናቀያ ካሳ አይከፈላቸውም፡፡

3. የግል ባለይዞታ ሆነው በምትክ ቦታ ፋንታ የጋራ መኖሪያ ቤት ለመግዛት የመረጡ ባለይዞታዎች የመፈናቀያ ካሳ አይከፈላቸውም፡፡

ንዑስ ክፍል ስድስት

ካሳ እና የመፈናቀያ ካሳ በዝግ የባንክ ሂሳብ ስለማስቀመጥ

16. ገንዘቡ በዝግ የባንክ ሂሳብ የሚቀመጥበት ሁኔታ

16.1 የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የተሰጠው ሰው በ90 ቀናት የማስጠንቀቂያ ጊዜ ውስጥ በማስለቀቂያ ትዕዛዙ ውስጥ የተገለጹትን የንብረት ካሳ፣ የመፈናቀያ ካሳ እና ምትክ ቦታም መረከብ ይችላል፡፡

16.2 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 በተጠቀው ጊዜ ውስጥ ለመቀበል ፍቃደኛ ካልሆነ ወይም ክፍያውን ለመፈጸም የማያስችል ሁኔታ ከተፈጠረ ካሳው እንደአግባብነቱ በኤጀንሲው ወይም በጽህፈት ቤቱ ስም በዝግ የባንክ ሂሳብ ይቀመጣል፡፡

16.3 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት ክፍያውን ለመፈጸም የማያስችል ሁኔታ ተብሎ የተገለፀው፡- በክፍያው ላይ የይገባኛል አቤቱታ ወይም ይግባኝ ቀርቦ ከሆነ እስኪወሰን፣ የውርስ ባለመብቶች ካሉ እንደ ሁኔታው የወራሾቹ የውርስ ስምምነት ወይም የካሳው ክፍፍል ስልጣን ባለው አካል የተሰጠ ውሳኔ እስኪቀርብ፣ በዕዳና ዕገዳ የተያዙ ንብረቶች ወይም በፍርድ ቤት ክርክር ላይ የሚገኙ የባልና ሚስት እና መሰል ጉዳዮች ስልጣን ባለው አካል የተሰጠ ውሳኔ እስኪቀርብ ድረስ ያለውን ጊዜ ይሆናል፡፡

16.4 በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 31 ንዑስ አንቀጽ 1 በተደነገገው መሰረት የተወሰነለትን ካሳ ያልተቀበለው ሰው ለመቀበል በፈለገ ጊዜ

እንደአግባብነቱ ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ በባንክ የተቀመጠውን ገንዘብ መክፈል አለበት፡፡

ንዑስ ክፍል ሰባት

ምትክ ቦታ ስለመወሰን

17. ምትክ ቦታ ለመመደብ የሚታዩ ማስረጃዎች

1. የምትክ ቦታ ምደባ መሰረት የሚያደርገው ከፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ወይም የከተማ ቦታ ይዞታ ለመመዝገብ ስልጣን ከተሰጠው አካል የተሰጠውን የይዞታ ማረጋገጫ ማስረጃ ነው፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተጠቀሰው የይዞታማረጋገጫ ማስረጃ የቦታውን የአገልግሎት ዓይነት፣ የቦታውን ደረጃ እና ስፋት ማስረጃ የያዘ መሆን አለበት፡፡
3. ቦታው በግል የተያዘ ከሆነ በይዞታ ማረጋገጫ ማስረጃ ላይ የተመለከተው አገልግሎት የቦታው አገልግሎት ተደርጎ ይቆጠራል፡፡ የቦታው አገልግሎት ለውጥ የተደረገበት ሲሆን ለውጡ በይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ላይ እስካልተመለከተ ድረስ የቦታው አገልግሎት በይዞታ ማረጋገጫ ማስረጃው ላይ የተመለከተው ይሆናል፡፡
4. የቦታው አገልግሎት በሰነድ ባልተለየበት ሁኔታ ባለይዞታው ወደ ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ በመሄድ የቦታውን አገልግሎት አረጋግጦ ማምጣት ይኖርበታል፡፡
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ 3 እና 4 መሰረት የቦታው አገልግሎት ከድርጅት ወይም ከመኖሪያ ውጪ ከሆነ በይዞታ ማረጋገጫ ሰነዱ ላይ የተመለከተውን የቤቱ አገልግሎት እንደቦታው አገልግሎት ይቆጠራል፡፡
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ከ 3 እስከ 5 በተቀመው አግባብ የቦታው አገልግሎት የድርጅት መሆኑ የተለየ ይዞታ በእዝል አራት ላይ በተዘረዘረው አግባብ የትኛው ምድብ ላይ እንደሚገባ ለመወሰን

የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዱ ላይ የተጠቀሰ ካለ ቀዳሚ ሰነድ ይሆናል፡፡ ካልጠቀሰ ግን በቤት ቁጥሩ የተሰጠ ንግድ ፈቃድ ወይም የኢንቨስትመንት ፈቃድ ላይ ያለው ማስረጃ ተቀባይነት ይኖረዋል፡፡

18. <u>ምትክ ቦታ ስፋት ስለመወሰን እና ስለመመደብ</u>

1. የመሬት ይዞታውን እንዲለቅ ለተደረገ ሰው ለንብረቱ ከሚከፈለው ካሳ በተጨማሪ መጠኑ እንደአግባብነቱ በዚህ መመሪያ በእዝል ሶስት፣ በእዝል አራት፣ በእዝል አምስት ወይም በእዝል ስድስት መሰረት የሚወሰነው ምትክ ቦታ ይመደብለታል፡፡
2. በይዞታ ማረጋገጫ ማስረጃው ላይ ለድርጅትና ለመኖሪያ አገልግሎት የተመዘገቡ ንብረቶች ባለይዞታው ለምትክ ቦታ የሚመደብለት ለመኖሪያ ወይም ለድርጅት እንዲሆን በጽሑፍ ምርጫውን እንዲያሳውቅ ተደርጎ በምርጫው መሰረት የሚስተናገድ ይሆናል፡፡
3. የእድር ይዞታዎች የንብረቱ ተጋሪ የሆነው ተነሺ ማህበረሰብ ከግማሽ በላይ የሚሆኑት የዕድሩ አባላት ወደ አንድ ቦታ ተዛውረው ከሰፈሩ ወይንም በአካባቢው ከቀሩ በያዘው ቦታ ምጣኔ በዚህ መመሪያ እዝል ሶስት የተቀመጠው የምትክ ቦታ ስፋት ይመደብላቸዋል፡፡ የአባላቱን ጠቅላላ ተነሺ ብዛት ለማወቅ ከዚህ በታች በተቀመጠው ቀመር በስራ ላይ የሚውል ይሆናል፡፡

$$ሀ = ለ/ሐ*100$$

ሀ = የንብረቱ ተጋሪ የሆነው ተነሺ ዕድርተኛ ብዛት በመቶኛ

ለ = ተነሺ የሆኑ የዕድሩ አባላት ብዛት

ሐ = ጠቅላላ የዕድሩ አባላት ብዛት

4. በሊዝ አግባብ የተያዙ ይዞታዎች የሊዝ ዘመኑ ከመጠናቀቁ በፊት ባለመብቱ ከቦታው ሲነሳ ለቀሪው የሊዝ ዘመን ከያዘው ቦታ ጋር ተመጣጣኝ ስፋት እና ደረጃ ያለው የምትክ ቦታ ይመደብለታል፡፡

5. በሽልማት አግባብ የተሰጡ ይዞታዎች ቦታው ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የሚፈለግ ሲሆን በይዞታ ማረጋገጫ ማስረጃው ላይ ከተመለከተው የቦታ ስፋት ጋር ተመጣጣኝ የሆነ ቦታ በምትክነት ይመደብለታል፡፡
6. በከፊል በነባር ስሪት ሥርዓትና በከፊል በሊዝ ስሪት ሥርዓት በአንድ የይዞታ ማረጋገጫ ማስረጃ ለተያዙ ይዞታዎች ባለይዞታው ምትክ ቦታው በሊዝ ስሪት ስርዓት እንዲገባለት ከጠየቀ በነበረው የቦታ ደረጃ መሰረት ወደ ሊዝ ስሪት ስርዓት ገብቶ ይስተናገዳል፤ ተነሺው ምትክ ቦታ የፕሮፖርሽን ድርሻውን መሰረት ተደርጎ ተዘጋጅቶ እንዲሰጠው ከጠየቀ የቦታ ደረጃውን ጠብቆ ለመስጠት ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ አይገደድም፡፡
7. ለእንስሳት እርባታና እንስሳት ተዋጸኦ ልማት የተያዘ ቦታ ምትክ ቦታ አመዳደብ ስልጣን ባለው አካል የተሰጠ ስራ ፈቃድ መነሻ በዕዝል አምስት የተወሰነው የቦታ ስፋት ይሆናል፡፡
8. የመንግሰት ወይም የቀበሌ ንግድ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ተነሺ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ 5 እና በሊዝ ደንቡ መሰረት በጋራ ህንጽ መገንባት ለሚፈልጉ በነፍስ ወከፍ 25 ሜትር ካሬ ቦታ ስፋት ይመደባል፡፡
9. በመኖሪያ ቤት ቦታ ውስጥ የእንሰሳት ርባታና እንሰሳት ተዋጽኦ ልማት የተሰማራ ባለይዞታ ምትክ ቦታ የሚመደበው በይዞታ ማረጋገጫ ማስረጃ የተመላከተውን የቦታ ስፋት ያህል ይሆናል ፡፡ በማንኛውም ሁኔታ ከ500 ሜትር ካሬ መብለጥ የለበትም፡፡
10. በከፊል የሚለቀቅ ይዞታ ሆኖ በቀሪው ቦታ ላይ መቅረት የሚቻለው በዚህ መመሪያ አንቀጽ 11 ከንዑስ አንቀጽ 11.1.7 እስከ 11.1.9 ድረስ በተደነገገው አግባብ መሰረት ይሆናል፡፡
11. በአንቀጽ 18 ከንዑስ አንቀጽ 1 እስከ 10 ድረስ ስለምትክ ቦታ ስፋት አመዳደብ የተደነገገው ቢኖርም፡፡

ሀ. በመልሶ ማልማቱም ሆነ በማስፋፊያ አካባቢ የሚዘጋጀው የመልሶ ማስፈርያ ቦታ መመራት ያለበት ለአካባቢው በሚመጥን የሽንሻኖ ፕላን መሰረት ይሆናል፡፡

ለ. የአካባቢው ሽንሻኖ መበላሸት ስለሌለበት አካባቢው በምትክ ከተቀመጠው የቦታ ስፋት እስከ 20 በመቶ በማነስ ከተሸነሸነ ለቦታው በተዘጋጀው ሽንሻኖ መሰረት የምትክ ምደባው ይሰራል፡፡

ሐ. የአካባቢው ሽንሻኖ ለምትክነት ከሚፈቀደው ስፋት ከበለጠ ምትክ የሚዘጋጀውና የሚሰጠው በሚመጥነው ሌላ ቦታ ይሆናል፡፡ ይህ የሚሆነው የሚገባውን ምትክ ቦታ በሽንሻኖ መሠረት ለመስጠት ሁሉም አማራጮች ተፈትሸው ዝግ ሲሆን ብቻ ይሆናል፡፡

12. በድንገት በደረሰም ሆነ ወደፊት ሊደርስ እንደሚችል በሚገመት የተፈጥሮ ወይም ሰውሰራሽ አደጋ ምክንያት የመሬት ይዞታቸውን የሚለቁ ሰዎች በዚህ መመሪያ እንደአግባብነቱ ለመኖሪያ ወይም ለድርጅት የተደነገገው የቦታ ስፋት በምትክ ይመደብለታል፡፡

13. በጎ አድራጎት ድርጅት የሚሠሩበትን ቦታ በሚመለከት የሚነሳው የድርጅት ቦታ የከተማ አስተዳደሩ ይዞታ ከሆነ ምትክ ቦታ አይሰጥም፡፡ ነገር ግን የበጎ አድራጎት ድርጅቶችን ለማስተዳደር ስልጣን የተሰጠው መንግስታዊ አካል ሀገራዊ ፋይዳቸውን ሲያረጋግጥ ብቻ ምትክ ቦታ የሚፈቀድ ይሆናል፡፡

14. በጊዜያዊ የመሬት መጠቀሚያ ፈቃድ ለተያዙ ይዞታዎች አስፈላጊነታቸው እየታየ ለቀሪው ውል ጊዜ ብቻ መጠቀሚያ የሚሆን ምትክ ቦታ ይሰጣል፡፡

19. <u>የምትክ ቦታ ድልድልና አሰጣጥ</u>

19.1. ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ መሬቱን ለሚለቁ ባለይዞታዎች በዚህ መመሪያ መሰረት የሚሰጣቸውን ምትክ ቦታ ይሸነሽናል

ለመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት በዕጣ አግባብ እንዲደለድልና በመስክ ተገኝቶ እዲያስረክብ የተነሺዎችን ዝርዝር፣ የምትክ ቦታውን ስፋትና አገልግሎት በመወሰን ያስተላልፋል፡፡

19.2. ከነበሩበት ክፍለ ከተማ ውጭ በምትክነት ቦታ የሚደለደልላቸው አካላት አስለቃቂው ክፍለ ከተማ ጥያቄው ለኤጀንሲው ያቀርባል፡፡ ኤጀንሲውም ምትክ ቦታው የሚገኝበት ክፍለ ከተማ ለምትክነት የሚደለድለውን እና የሚሰጠውን ቦታ በተገቢው ኘላን ፎርማት በማዘጋጀት ለአስለቃቂው ክፍለ ከተማ በመመደብ የሚያቀርብ ይሆናል፡፡

19.3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት የቀረበለትን ምትክ ቦታ የአስለቃቂው ክፍለ ከተማ ጽህፈት ቤት ለባለመብቶች በዕጣ አግባብ ምትክ ቦታውን በመደልደል ለካርታ ዝግጅትና ለርክክብ ምትክ ቦታው ለሚገኝበት ክ/ከተማ ዝርዝሩን በማረጋገጥ ያስተላልፋል፡፡

19.4. ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ከይዞታቸው ለሚነሱ የሊዝ ባለይዞታዎች ለልማት የሚፈለገው ቦታ በከፊል ሲሆንና አጠገቡ ኩታ ገጠም የሆነ ክፍት የመንግስት ቦታ ሲኖር ቀድሞ በያዘው የሊዝ ቦታ ስፋት መጠን ልክ ተስተካክሎ እንዲያለማ ይፈቀድለታል፡፡

20. <u>ምትክ ቦታ የማይመደብባቸው ሁኔታዎች</u>

1. የመሬት ወይም የንብረት ባለይዞታነት የሚያረጋግጥ ማስረጃ ካልቀረበ ምትክ ቦታ አይሰጥም፡፡
2. በትውልድ ወይንም በዜግነት ኢትዮጵያውያን ያልሆኑ ባለይዞታዎች ሲነሱ በሌሎች አግባብ ባላቸው ህጎች መሰረት ልዩ መስተንግዶ የሚሰጣቸው ካልሆነ በስተቀር ምትክ ቦታ አይሰጣቸውም፡፡

3. ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የሚለቀቀው መሬት ወይም ንብረት ባለይዞታ በሕይወት ከሌሉ እና ወራሾች የሚኖሩ ከሆነ፣ አግባብ ባለው አካል ስም አዛውሮ ካልመጡ በስተቀር ምትክ ቦታ አይዘጋጅም፡፡
4. በእገዳ የተያዙ ንብረቶች አግባብ ባለው አካል እስካልተወሰነ ድረስ የምትክ ቦታ አይሰጥም፡፡
5. በፍቺ ሂደት የሚገኙ ባለትዳሮች ጉዳያቸው ተወስኖ ትክክለኛው ባለይዞታ ወይም ባለመብት አግባብ ባለው አካል እስኪረጋገጥ ድረስ ምትክ ቦታ አይሰጥም፡፡
6. በንብረት ክፍፍል ላይ በወራሾች መካከል አለመግባባት ሲኖር በፍርድ ቤት በኩል ተወስኖ ካልመጣ በስተቀር ምትክ ቦታ አይሰጥም፡፡
7. ይዞታው በከፊል የሚነካ ከሆነና ባለይዞታው በቦታው ላይ እንዲቆዩ የቦታው ስታንዳርድ በሚፈቅደው መሠረት ታይቶ ከተወሰነላቸው ምትክ ቦታ አይሰጥም፡፡
8. የከተማው አስተዳደር ንብረት ለሆኑ ይዞታዎች ምትክ ቦታ አይሰጥም፡፡
9. የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ቤቶች ለሕዝብ ጥቅም ሲባል እንዲነሱ ሲወሰን ለኤጀንሲው ምትክ ቦታ አይሰጥም፡፡
10. የቀበሌ ወይም የመንግስት ንግድ ቤት ሕጋዊ ተከራዩ በከተማ አስተዳደሩ ውስጥ በስሙ ወይም በትዳር አጋሩ ስም የግል ወይም የመንግስት ንግድ ቤት ወይንም ቦታ ያለው መሆኑ ከተረጋገጠ፣ ወይም እነዚህን ንብረቶች ከዚህ በፊት የሸጠ መሆኑ ከተረጋገጠ ምትክ ቦታ አይሰጠውም፡፡

21. <u>የምትክ ቤት ስለመመደብ</u>

1. የግል ባለይዞታው የኮንዶሚኒየም ቤት ወይም ምትክ ቦታ የመምረጥ መብቱ የተጠበቀ ነው፡፡ ኮንዶሚኒየም ቤት የመረጠ

ሲሆን ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ የባለይዞታውን ስም ዝርዝር ለኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ቢሮ ወይም ለኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ጽህፈት ቤት ያስተላልፋል፡፡

2. የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤቶች ተከራይ ተነሺዎችን ማሟላት ያለበት ማስረጃ፣ የሚፈቀድለት ቤት ክፍል ብዛት እና ምትክ ቤት የሚመድበትን አግባብ በኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ቢሮ ይወሰናል፣ ይፈፀማል፡፡

ክፍል ሶስት

የቦታ ይዞታ ማስለቀቂያ ትእዛዝ አሰጣጥና የአቤቱታ አቀራረብ

22. የቦታ ይዞታ ማስለቀቂያ ትእዛዝ አሰጣጥ

1. በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 26 እና 27 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ የቦታ ይዞታው እንዲለቀቅ ሲወስን

ሀ/ ይዞታው የሚለቀቅበትን ጊዜ

ለ/ ሊከፈለው የሚገባውን የካሳ መጠን

ሐ/ የሚሰጠውን የምትክ ቦታ ስፋትወይም ምትክ ቤትና አካባቢውን

መ/ የአንድ አመት የቤት ኪራይ ግምት እና

ሠ/ ሌሎች የመፈናቀያ ካሳዎችን

በመጥቀስ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ለባለይዞታው በጽሁፍ ይሰጣል፡፡

2. የማስጠንቀቂያ ትዕዛዙ ለባለይዞታው በአድራሻው እንዲደርሰው ይደረጋል፡፡ ባለይዞታው በአድራሻው ካልተገኘ በሚለቀቀው

ይዞታ ላይ በሚገኘው ንብረት ላይ ይለጠፋል፤ እንዲሁም በኤጀንሲው ወይም በጽህፈት ቤቱ የማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ እና ህዝብ በሚሰበሰብባቸው ቦታዎች ላይ እንዲለጠፍ ይደረጋል፡፡ በዚህ አይነት ሁኔታ የተለጠፈ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ለባለይዞታው እንደደረሰው ይቆጠራል፡፡

3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት ህጋዊ ግንባታ ያረፈበት፣ ሰብል፣ ቋሚ ተክል፣ ዛፍ፣ አትክልት ወይም ጥብቅ ሳር ያለበት ይዞታ እንዲለቅ የሚሰጠው የጽሑፍ ማስለቀቂያ ትዕዛዝ ጊዜ 90 ቀናት ይሆናል፡፡ ሆኖም በሚለቀቀዉ ቦታ ላይ ምንም ዓይነት ንብረት ከሌለ የማስለቀቂያ ጊዘው 30 ቀናት ይሆናል፡፡
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 የተደነገገዉ የ90 ቀን አጠቃላይ ቦታ ማስለቀቅያ ትዕዛዝ የጊዜ ገደብ እንደተጠበቀ ሆኖ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ላይ የተደነገጉትን መብቶች የሚነካ ስህተት የተፈጸመ ከሆነ ለተነሺው ድጋሚ ማስለቀቂያ ትዕዛዝ ይሰጠዋል፡፡ የማስለቀቂያ ትዕዛዙም በመጀመርያ ጊዜ ማስለቀቅያ የተሰጠበትን ድብደቤ ቀንና ቁጥር ይጠቀሳል፤ ቀኑም የሚቆጠረው ሁለተው ማስለቀቂያ ትዕዛዝ ለተነሺው ከደረሰው ጊዜ ጀምሮ ይሆናል፡፡
5. የሚለቀቀው ቦታ ይዞታ የመንግስት ቤት የሰፈረበት ከሆነ የማስለቀቂያ ትዕዛዙ የሚደርሰው ቤቱን ለሚያስተዳድረው አካል ይሆናል፡፡
6. ቤቱን የሚያስተዳድረው አካልም ቤቱ ተከራይቶ ከነበረ የማስጠንቀቂያ ጊዜው ከማብቃቱ በፊት የኪራይ ውሉን ማቋረጥ አለበት፤ ውሉን ማቋረጡንም በፅሁፍ በዚሁ ጊዜ ውስጥ ለተከራዩ ማሳወቅ አለበት፡፡

23. <u>የአቤቱታ አቀራረብና ዉሳኔ አሰጣጥ</u>

1. በሊዝ አዋጁ አንቀፅ 28፣ በሊዝ ደንቡ እና በሊዝ መመሪያው አግባብ ባላቸው ድንጋጌዎች መሰረት በዚህ መመሪያ አንቀጽ 16 መሰረት የይዞታ መስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ሰው ወይም ትዕዛዝ በተሰጠበት ንብረት ላይ ያለ መብቴ ወይም ጥቅሜ ይነካብኛል የሚል ማንኛውም ሰው ትዕዛዙ በደረሰው በ15 የስራ ቀናት ውስጥ ያለውን አቤቱታ ከዝርዝር ምክንያቱና ማስረጃው ጋር ትዕዛዙን ለሰጠው አካል ማቅረብ ይችላል፡፡
2. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት አቤቱታ የቀረበለት አካል አቤቱታው በቀረበለት በ15 የስራ ቀናትው አቤቱታውን በአግባቡ በማጣራት ውሳኔ መስጠትና ውሳኔውን ለአቤቱታ አቅራቢው በጽሑፍ ማሳወቅ አለበት፣ የቀረበው አቤቱታ ተቀባይነት ያላገኘ ከሆነ ምክንያቱ በግልጽ በውሳኔው ውስጥ መገለጽ ይኖርበታል፡፡

24. <u>በውሳኔው ላይ ስለሚቀርብ ይግባኝ</u>

በሊዝ አዋጁ አንቀፅ 29 መሰረት በዚህ መመሪያ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 መሰረት በተሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አቤቱታ አቀራቢ ውሳኔው በደረሰው በ30 /ሰላሳ/ ቀናት ውስጥ ይግባኙን ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቦታ ማስለቀቅና የካሳ ጉዳዮች ይግባኝ ሰሚ ጉባኤ ማቅረብ ይችላል፡፡

25. <u>የማስለቀቂያ ትእዛዝ የተሰጠበትን ይዞታ ስለመረከብ</u>

በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 31 በተደነገገው መሠረት

1. ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ የማስለቀቂያ ትእዛዝ የተሰጠበትን ቦታ የሚረከው ለባለይዞታው የተሰጠው የ90 /ዘጠና/ ቀናት ጊዜ ገደብ ሲያበቃ ነው፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ በአንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት አቤቱታ ቀርቦ አቤቱታ የቀረበለት አካል ለአቤቱታው ውሳኔ ሳይሰጥ ወይም ውሳኔ ሰጥቶ በውሳኔው ላይ 24 መሰረት አቤቱታ ቀርቦ ጉባኤው ውሳኔ

እስከሚሰጥ ድረስ እንደአግባነቱ ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ ቦታውን አይረከብም፡፡

3. በአዋጁ አንቀጽ 4 ንዑስ አንቀጽ 4 በተደነገገው መሰረት በሚለቀቀው መሬት ላይ ቤት፣ ሰብል፣ ቋሚ ተክል፣ ዛፍ፣ ሳር ወይም ሌላ ንብረት ከሌለ ኢጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ ቦታውን የሚረከበው ትዕዛዙ ለባለይዞታው ከደረሰው ቀን ጀምሮ 30 /ሰላሳ/ ቀን ሲያበቃ ነው፡፡
4. ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ ቦታውን በሚረከብበት ጊዜ ኃይል መጠቀም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የከንቲባ ጽ/ቤትን ወይም የፍትህ ቢሮን ወይም ተጠሪ ተቋማትን በማማከር የፖሊስ ኃይል ማዘዝ ይችላል፡፡
5. ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ ቦታውን ሲረከብ ቦታውን መረከቡን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ለባለይዞታው መስጠት አለበት፡፡
6. በአዋጁ አንቀጽ 6 መሰረት የአገልግሎት መስመር ያረፈበት መሬት የሚለቀቅ ሆኖ ሲገኝ ባለንብረቱ ክፍያው በተፈጸመለት በ60 /ስልሳ/ ቀናት ውስጥ ካሳ የተከፈለበትን የአገልግሎት መስመር አጠናቆ በማንሳት መሬቱን ለኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ የማስረከብ ግዴታ አለበት፡፡
7. የመንግስት መኖሪያ ቤት ተከራይ ቤቶችን በተመለከተ ቤቱን የሚያስተዳደረው ተቋም ከኤጀንሲዉ ወይም ጽህፈት ቤቱ በሚቀርብለት የተነሺዎች ዝርዝር መሰረት ህጋዊነታቸውን አረጋግጦ መስተንግዶ በመስጠት ውላቸውን በማቋረጥ ቤቱ እንዲፈርስ ለኤጀንሲዉ ወይም ጽህፈትቤቱ ውጤቱን ያሳውቃል፡፡
8. ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ካሳ የተከፈለበትን ንብረትና በመንግሥት ይዞታ ስር የሚገኙ ካሳ ያልተከፈለበትን ንብረት ዝርዝር የያዘ መረጃ መዝግቦ ይይዛል ፤ እንዲፈርስም ለወረዳ አስተዳደር ያስተላልፋል፡፡

9. የወረዳው አስተዳደር ከላይ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 መሰረት በተረከበው መረጃ አግባብ ከተነሺው ንብረቱን ርክክብ የሚያደርግ ሆኖ መረጃ በተሰበሰበውና በርክክቡ መካከል ለተፈጸመ የንብረት ጉድለት ተነሺው በሕግ ፊት የሚጠየቅበት ይሆናል፡፡

26. <u>የተለቀቀውን ቦታ ስለማጽዳትና ስለማስረከብ</u>

1. በማንኛውም ሁኔታ ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ካሳ የተከፈለበትን ንብረትና በመንግሥት ይዞታ ስር የሚገኙ ካሳ ያልተከፈለበትን ንብረት የማፍረሻ ዋጋ መነሻ ግምት ኤጀንሲው ተጠንቶ ቢሮው ሲያፀድቀው ተግባራዊ ይሆናል፡፡
2. ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ ካሣ የተከፈለበትን እና ያልተከፈለበትን ለልማት ሥራ ነጻ ከሚሆን መሬት ላይ የሚገኝ ማንኛውንም ቁሳቁስ በመመዝገብ እና የሚፈርሱ ንብረቶችን የማፍረሻ ግምት መነሻ ዋጋ በመስራት ለወረዳው እንዲፈጸም ያወርዳል፣ አፈጻጸሙንም ይከታተላል፡፡
3. የሚነሳው ንብረት የሚገኝበት የወረዳው አስተዳደር ለሚፈርሰው ንብረት ተገቢውን ጥበቃ በማድረግ ባለው የመንግስት የንብረት አስተዳደርና አወጋገድ መመሪያ አሠራር ባገናዘበ መልኩ በጨረታ ወይንም በቀጥታ የጥቃቅንና አነስተኛ ማሕበራት በማወዳደር ወይንም ለግል ባለይዞታ ተነሺ (የራሱን ግንባታ ብቻ) ግልጽነትና ተጠያቂነትን ባሰፈነ አግባብ እንዲሸጥ ወይንም እንዲወገድ ያደርጋል፡፡ ስራውን የወረዳው ስራ አስፈጻሚ ወይም ስራ አስፈጻሚው በሚወክለው አካል በበላይነት ይመራል አፈጻጸሙንም ተከታትሎ ለሚመለከተው አካል ሪፖርት ያቀርባል፡፡

4. ኤጀንሲው ወይም ጽህፈቱ ቤቱ ከላይ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት ቋሚ ንብረቱ ከተነሳ በኋላ የሚቀረውን ፍርስራሽ ያስነሳል፣ ክፍት ጉርጓዶችን ያስደፍናል እንዲሁም ለመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ለማስረከብ ዝግጁ ያደርጋል፡፡
5. ኤጀንሲው የሚወገደውን ንብረት ወይንም ግንባታ አወጋገድና አገማመት አስመልክቶ ዝርዝር የአፈጻጸም ማንዋል ያወጣል፡፡

ክፍል አራት

ልማቱ በከተማው አስተዳደር ከመጀመሩ በፊት ወይም በኋላ የግል ይዞታቸውን ማልማት ስለሚፈልጉ ባለይዞታዎች

27. ልማቱ ከመጀመሩ በፊት የማልማት ጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን

1. አግባብ ባለው ፕላን መሰረት ለመልሶ ማልማት በተከለለ አካባቢዎች ውስጥ ያሉ የግል ባለይዞታዎች ሆኖ በመልሶ ማልማት ፕሮግራም መሠረት በአስተዳደሩ ለህዝብ ጥቅም እንዲውል ከመወሰኑ በፊት የግል ባለይዞታው ቦታውን መልሶ ማልማት ሲፈልግ የአካባቢውን ልማት ፕላን በጠበቀ አግባብ ማልማት ስለመፈለጉ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ኮፒ በማያያዝ በማመልከቻ አስደግፎ ጥያቄውን ለኤጀንሲው ማቅረብ ይችላል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት የቀረበውን ጥያቄ አጀንሲው በጸደቁ የፕላን ሕግጋቶች መሰረት የሚጠየቀውን መስፍረት ያሟላ መሆኑን ማረጋገጥ መልሱን በፅሁፍ በ10 ቀናት ውስጥ ምላሽ ይሰጣል፡፡ የሚጠየቁት መስፈርቶች ኤጀንሲው በሚያወጣው ማኑዋል ይወሰናል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት ጥያቄው ተቀባይነት ያገኘ አመልካች ምላሹ በጽሑፍ በተገለጸለት በ3 ወራት ውስጥ በአካባቢው ልማት ፕላንና በሸንሻኖ ስታንዳርድ መሰረት

የተፈቀደለትን ልማት ለማልማት ፕሮጀክት ፕሮፖዛል ሰርቶ በማቅረብ በፕሮፖዛሉ መሰረት የግዴታ ውል እንዲገባ ይደረጋል፡፡

28. <u>ልማቱ ከተመጀመረ በኋላ የማልማት ጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን</u>

1. አግባብ ባለው ፕላን መሰረት ለመልሶ ማልማት በተከለለ አካባቢዎች ውስጥ ያሉ የግል ባለይዞታዎች ሆኖ በመልሶ ማልማት ፕሮግራም መሠረት በአስተዳደሩ ለሕዝብ ጥቅም እንዲውል ከተወሰነ በኋላ የግል ባለይዞታው ቦታውን መልሶ ማልማት የሚችለዉ በአካባቢው ልማት ፕላን በሸንሻኖ ስታንዳርድ መሰረት ተቀባይነት ማግኘት ሲችል ይሆናል፡፡
2. በልማቱ ክልል ውስጥ የይዞታ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ሳይሰጣቸው ባሉበት ሊቀጥሉ ስለሚችሉ ሕንፃዎች /ግንባታዎች/ በተመለከተ ግንባታው ከአካባቢው የፕላን ህግጋት ጋር የሚጣጣም መሆኑን የሚወሰነው በኤጀንሲው ሆኖ ዝርዝሩ ኤጀንሲው በሚያወጣው ማንዋል መሰረት ይወሰናል፡፡
3. በቅርስነት የተመዘገቡ ግንባታዎች እና ቦታዎች በተመለከተ ከባህልና ቱሪዝም ቢሮ ማስረጃ ሲቀርብ እና በከተማ ፕላን ኢንስቲትዩት በኩል ተረጋግጦ በከተማው ፕላን እንዲካተት ሲደረግ እንዲቀጥሉ ይደረጋል፡፡

<u>ክፍል አምስት</u>

<u>ስለ መልሶ መቋቋም ድጋፍ ሥራዎች</u>

29. <u>የድጋፍ ዓይነቶችና አፈጻጸማቸው</u>

1. ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኙ ተነሺዎች የመልሶ ማቋቋም ድጋፍ የሚያስፈልጋቸውን ተነሺዎች ዝርዝር ያዘጋጃል፡፡

2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 በተደነገገው አግባብ የተለዩትን ተነሺዎች መደረግ ከሚገባው የድጋፍ ዓይነት ጋር እንደተገቢነቱ ለጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዝ፣ ለቴክኒክና ትምህርት ስልጠና ተቋም፣ ለብድርና ቁጠባ ተቋም ወይም ሌሎች ለሚመለከታቸው አካላት ትኩረት ተሰጥቶ እንዲያስተናግዷቸው ይልካል፡፡
3. ኤጀንሲው የመልሶ ማቋቋም ድጋፍ እንዲደረግላቸው ዝርዝራቸው የተላለፈላቸው ተነሺዎች የሚገኙበትን ሁኔታ የሚያሳይ ጥናት በማድረግ ሊደረግላቸውን የሚገባውን የድጋፍ ዓይነት ሰነድ አዘጋጅቶ ያቀርባል፡፡
4. በህዝብ ጥቅም ምክንያት ይዞታውን ለቅቆ ምትክ ቦታ የተመደበለት ሰው በምትክ ለሚሰጠው ቦታ የሚዘጋጅለትን ካርታ ከአገልግሎት፣ ፕላን ስምምነትና ግንባታ ፈቃድ አገልግሎት ለማግኘት ከክፍያ ነፃ እንዲረከብ የድጋፍ ደብዳቤ ከኤጀንሲው ወይም ከጽህፈት ቤቱ ይፃፍላቸዋል፡፡
5. ለሕጋዊ የመንግስትና የግል ተነሺዎች በሚሄዱበት አካባቢ የተደላደለ ሁኔታ ላይ እስከሚደርሱ ድረስ ችግር እንዳይገጥማቸው ለማህበራዊና የስነ ልቦና ትስስር መቋረጥ ብር 3000/ሶስት ሺህ/ ብር የሚሰጥ ሆኖ በየወቅቱ የሚኖረውን የዋጋ ልዩነት ለማጣጣም ኤጀንሲው የገበያ ዋጋ እያጠና ቢሮው ሲያጸድቀው ተግባራዊ ይደረጋል፡፡
6. ተነሺዎች ወደ ተሰጣቸው ምትክ ቤት ወይም ምትክ ቦታ እቃቸውን ለማጓጓዝ የሚያስፈልግ ወጪ ለመደጎም 3000/ሶስት ሺህ/ ብር የሚሰጥ ሆኖ በየወቅቱ የሚኖረውን የዋጋ ልዩነት ለማጣጣም ኤጀንሲው የገበያ ዋጋ እያጠና ቢሮው ሲያጸድቀው ተግባራዊ ይደረጋል፡፡

ክፍል ስድስት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

30. የመረጃ አያያዝና አደረጃጀት

ኤጀንሲው ወይም ጽህፈት ቤቱ እንደለቀቅ በተወሰነ መሬት ላይ የሚገኙትን ንብረቶች በሚመለከት የሰነድ እና የምስል መረጃዎችን በመረጃ ቋትና በማህደር አደራጅቶ የመያዝ ግዴታ አለበት፡፡

31. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህን መመሪያ ለማስፈጸም በሚደረግ ማናቸውም እንቅስቃሴ ትብብር እንዲያደርግ ሲጠየቅ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

32. የተሻሩና ተፈጻሚነት የማይኖራቸው መመሪያዎች

1. የካሳ ግምት፣ የምትክ ቦታና ምትክ ቤት አሰጣጥ መመሪያ ቁጥር 3/2002 ከነማሻሻያዎቹ ተሽረው በዚህ መመሪያ ተተክተዋል፡፡
2. ይህን መመሪያ የሚቃረኑ ማንኛውም መመሪያዎች እና ልማዳዊ አሰራሮች በዚህ መመሪያ ላይ በተመለከቱት ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖራቸውም፡፡

33. መመሪያውን ስለማሻሻል

ይህ መመሪያ እንዲሻሻል ባስፈለገ ጊዜ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ይሻሻላል፡፡

34. ማስፈፀሚያ ማኑዋል ስለማውጣት

ኤጀንሲው መመሪያውን ለማስፈጸም የሚረዱ ማንዋሎችን ሊያዘጋጅ ይችላል፡፡

35. *<u>የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች</u>*

1. ቀድሞ ስራ ላይ በነበሩ መመሪያዎች ላይ የተደነገገውን የካሣና የምትክ ቤት፣ ቦታ ወይም ከሁለቱ አንዱን አገልግሎት የማስገኛ መስፈርቶችን እና ሰነዶችን አሟልተው እያሉ ካሣ፣ ምትክ ቦታ ወይንም ሁለቱንም እዲሁም የቤት ኪራይ ማግኘት እየተገባቸው ሳያገኙ ሙሉ በሙሉ ይሁን በከፊል የተነሱ ተነሺዎች ይህ መመሪያ ከፀናበት ጊዜ ጀምሮ እስከ ሶስት ወር ባለው ጊዜ ቀርበው አገልግሎት ሲጠይቁ በካሳ ግምት፣ ምትክ ቦታ ና ምትክ ቤት አሰጣጥ መመሪያ ቁጥር 3/2002 መሰረት እየታየ ይስተናገዳል፡፡
2. ይህ መመሪያው ከፀናበት ከሶስት ወር በኋላ የሚመጣ ባለይዞታ በዚህ መመሪያ ብቻ የሚስተናገድ ይሆናል፡፡

36. *<u>መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ</u>*

ይህ መመሪያ ከሀምሌ 1/2006 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

አዲስ አበባ ሚያዚያ 2006 ዓ.ም

ድሪባ ኩማ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር

ከንቲባ

ረቂቅ መመሪያ

እዝል አንድ፡ የካሳ ተመን ስሌት ቀመር ዝግጅት

በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ለሚለቀቅ መሬት እና ለሚነሳ ንብረት የካሳ መጠን የሚሰላው በአዋጅ ቁጥር 455/1997 ክፍል 3 አንቀፅ 7 (6) እና በደንብ ቁጥር 135/1999 ክፍል 2 አንቀፅ 13 በተዘረዘረው መሠረት እንደሚከተለው ይሆናል፡፡

(ሀ) የቤት ካሳ = የግንባታ ወጪ /ግንባታው በሚፈርስበት ወቅት ባለው የገበያ ዋጋ
+ የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ
+ የቀሪ ዘመን የመሬት ሊዝ ተመላሽ ክፍያ (በሊዝ አግባብ የተወሰዱ ቦታዎች ላይ ለሰፈረ ንብረት ምትክ ቦታ የማይፈለጉ ከሆነ)

(ለ) የሰብል ካሳ = የቦታው ስፋት (በካሬ ሜትር)
× በአንድ ካሬ ሜትር ስፋት ላይ የሚገኝ ምትክ በኪሎ ግራም
× የሰብል የወቅቱ የገበያ ዋጋ በኪሎ ግራም
+ የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ

(ሐ) ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ቋሚ ተክል ካሳ = የተክል ብዛት (በእግር)
× በአንድ እግር የወጣ ወጪ ግምት
+ የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ

(መ) ፍሬ መስጠት የጀመረ ቋሚ ተክል ካሳ = ተክሉ በአንድ ዓመት የሚያስገኘው ምርት ብዛት (በኪሎ ግራም)
× የቋሚ ተክሉ ምርት የወቅቱ የገበያ ዋጋ በኪሎ ግራም
+ የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ

(ሠ) የጓሮ አትክልት ካሳ = የቦታው ስፋት (በካሬ ሜትር)
× የአትክልቱ የወቅቱ የገበያ ዋጋ በኪሎ ግራም
+ የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ

(ረ) ተዛውሮ የሚተከል ንብረት ካሳ = የንብረቱ ማንሻ ወጪ
+ የማዛወሪያ ወጪ
+ የመልሶ መትከያ ወጪ

(ሰ) የጥብቅ ሳር ካሳ = ሳሩ የሸፈነው ቦታ (በካሬ ሜትር)
× የሚመረተው የሳር ምርት ወቅታዊ የገበያ ዋጋ (በካሬ ሜትር)

እዝል ሁለት፡ የመኖሪያ ቤትና የድርጅት የአንድ ዓመት የቤት ኪራይ ግምት ቀመር

1. **የአንድ ዓመት የቤት ኪራይ ግምት የሚሰላው በሚከተለው ቀመር መሰረት ይሆናል፡፡**

የቤቱ ወለል ስፋት በካሬ ሜትር × ለቤቱ ደረጃ በካሬ ሜትር የተወሰነው የኪራይ መጠን × 12 ወራት

2. የወለል ስፋት የሚሰላው በሚከተለው ቀመር መሰረት ይሆናል፡፡
3. የቤቱ ደረጃ የሚወሰነው ለቤቱ የሚከፈለውን ካሳ ግምት መሰረት ያደረገ ይሆናል፡፡ የካሬ ሜትር ዋጋዉ ኤጀንሲው አጥንቶ ለቢሮው ያቀርባል፤ ሲፀድቅም ተግባራዊ ያደርጋል፡፡

A=B-(C*0.20)

A = የቤቱ ወለል ስፋት B = ቤቱ ያረፈበት ስፋት

C = ቤቱ ያረፈበት ዙርያ 0.20 = የግድግዳአማካይ ውፍረት

የአንድ ዓመት የቤት ኪራይ ግምት ቀመር

ለቤቱ ደረጃ የተወሰነው ብር በካ.ሜ. × የቤቱ ጠቅላላ የወለል ስፋት × 12 ወር

ለምሳሌ፡- በደረጃ 1 ስር የተመደበ ቤት ሆኖ የቤቱ ጠቅላላ የወለል ስፋት 56 ካ.ሜ.እና ለደረጃው የተመደበው የኪራይ መጠኑ ብር 30.00 ቢሆን፡

30.00 ብር × 56 × 12 = 26880 ብር

እዝል ሶስት፡ የመኖሪያ ምትክ ቦታ ስፋት ስታንዳርድ

በህጋዊ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መሰረት የይዞታው ስፋት ሜ.ካ	ነባር/መልሶ ማልማት አካባቢ			በማስፋፊያ አካባቢ	
	የግንባታ ህግጋት	በተናጠል የቦታ ስፋት በካ/ሜትር	በጋራ ሕንፃ በ12 በመደራጀት	የግንባታ ህግጋት	በተናጠል የቦታ ስፋት በካ/ሜትር
በ ≤ 50	በፕላኑ መሠረት		በነፍስ ወከፍ 25 ካ.ሜ ስሌት በጋራ 300 ካሬ ሜትር	በፕላን መሰረት	75 / በጋራ ግርግዳ በሚኖረው የማህበር ቤት ቲፖ`ሎጂ/
50< በ ≤ 100	በፕላኑ መሠረት		ወከፍ 30 ካ.ሜ ስሌት በጋራ 360 ካሬ ሜትር	በፕላን መሰረት	90 /በጋራ ግርግዳ በሚኖረው የማህበር ቤት ቲፖ`ሎጂ
100 ≤ በ ≤ 150	በፕላኑ መሠረት		በነፍስ ወከፍ 35 ካ.ሜ ስሌት በጋራ 420 ካሬ ሜትር	በፕላኑ መሰረት	125
150 < በ ≤ 200	በፕላኑ መሠረት		በነፍስ ወከፍ 50ካ.ሜ ስሌት በጋራ 600 ካሬ ሜትር	በፕላኑ መሰረት	175
200 < በ ≤ 250	በፕላኑ መሠረት	105		በፕላኑ መሰረት	200
250 < በ ≤ 300	በፕላኑ መሠረት	150		በፕላኑ መሰረት	250
300 < በ ≤ 350	በፕላኑ መሠረት	175		በፕላኑ መሰረት	300
350 < በ ≤ 400	በፕላኑ መሠረት	200		በፕላኑ መሰረት	350
400 < በ ≤ 450	በፕላኑ መሠረት	225		በፕላኑ መሰረት	400
450 < በ ≤ 500	በፕላኑ መሠረት	250		በፕላኑ መሰረት	450
> 500	በፕላኑ መሠረት	350		በፕላኑ መሰረት	500

ማስታወሻ፡- በ የሚወክለው የተነሺው የቀድሞ የቦታ ስፋት ነው፡፡

እዝልአራት፤ የድርጅት ምትክ ቦታ ስፋት ስታንዳርድ

በህጋዊ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መሰረት የይዞታው ስፋት ሜ.ካ	ነባር/መልሶ ማልማት አካባቢ			በማስፋፊያ አካባቢ	
	የግንባታ ህግጋት	በተናጠል የቦታስፋትበካ /ሜትር	በጋራ የንግድ ሕንፃ በ6 በመደራጀት	የግንባታ ህግጋት	በተናጠል የቦታ ስፋት በካ/ሜትር
ቢሮዎችና ንግድ ማዕከላት	በፕላኑ መሠረት				
በ ≤ 150	በፕላኑ መሠረት		በነፍስ ወከፍ 50 ካ.ሜ ስሌት በጋራ 300 ካሬ ሜትር	በኘላኑ መሰረት	150
150 < በ ≤ 250	በፕላኑ መሠረት		በነፍስ ወከፍ 75 ካ.ሜ ስሌት በጋራ 450ካሬ ሜትር	በኘላኑ መሰረት	210
250 < በ ≤ 350	በፕላኑ መሠረት	150		በኘላኑ መሰረት	300
350 < በ ≤ 450	በፕላኑ መሠረት	200		በኘላኑ መሰረት	400
450 < በ ≤ 550	በፕላኑ መሠረት	250		በኘላኑ መሰረት	500
550 < በ ≤ 650	በፕላኑ መሠረት	300		በኘላኑ መሰረት	600
650 < በ ≤ 750	በፕላኑ መሠረት	350		በኘላኑ መሰረት	700
750 < በ ≤ 850	በፕላኑ መሠረት	400		በኘላኑ መሰረት	800
850 < በ ≤ 950	በፕላኑ መሠረት	450		በኘላኑ መሰረት	900
950 < በ ≤ 1050	በፕላኑ መሠረት	500		በኘላኑ መሰረት	1000
1050 < በ ≤ 1250	በፕላኑ መሠረት	525		በኘላኑ መሰረት	1050
1250< በ ≤ 1450	በፕላኑ መሠረት	550		በኘላኑ መሰረት	1100
1450< በ ≤ 1650	በፕላኑ መሠረት	575		በኘላኑ መሰረት	1150
1650 < በ ≤ 1850	በፕላኑ መሠረት	600		በኘላኑ መሰረት	1200
1850 < በ ≤ 2000	በፕላኑ	625		በኘላኑ	1250

በህጋዊ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መሰረት የይዞታው ስፋት ሚ.ካ	ነባር/መልሶ ማልማት አካባቢ			በማስፋፊያ አካባቢ	
	መሠረት			መሰረት	
> 2000	በፕላኑ መሠረት	650		በፕላኑ መሰረት	1300
ለኢዱስትሪና ወርክ ሾፖች					
≤ 250	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	250
250 ≤ በ ≤ 550	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	500
550< በ ≤ 750	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	750
750 < በ ≤ 950	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	950
950 < በ ≤ 1150	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	1000
1150 < በ ≤ 1250	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	1250
1250< በ ≤ 1500	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	1500
1500 < በ ≤ 1700	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	1700
1700 < በ ≤ 2000	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	2000
2000< በ ≤ 2500	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	2500
2500 < በ ≤ 3000	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	3000
3000 < በ ≤ 3500	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	3500
3500 < በ ≤ 4000	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	4000
4000 < በ ≤ 4500	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	4500
4500 < በ ≤ 5000	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	5000
> 5000	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	5500
ለጋራዥ እና መጋዘኖች					
≤ 150	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	150
150 < በ ≤ 250	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	250
250 < በ ≤ 350	በፕላኑ			በፕላኑ	350

በህጋዊ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መሰረት የይዞታው ስፋት ሜ.ካ	ነባር/መልሶ ማልማት አካባቢ			በማስፋፊያ አካባቢ	
	መሠረት			መሰረት	
350 <በ ≤ 450	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	450
450 < በ ≤ 550	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	550
550 < በ ≤ 650	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	650
650 < በ ≤ 750	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	750
750 < በ ≤ 850	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	850
850 < በ ≤ 950	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	950
950 < በ ≤ 1150	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	1150
1150 <በ ≤ 1250	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	1250
1250 < በ ≤ 1500	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	1500
1500 <በ ≤ 1700	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	1700
1700 < በ ≤ 2000	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	2000
በ > 2000	በፕላኑ መሠረት			በፕላኑ መሰረት	2250
ንብረትነታቸው የሕዝብ የሆኑ መዝናኛ ማዕከላት					
በ ≤ 250	በፕላኑ መሠረት	250		በፕላኑ መሰረት	250
250 < በ ≤ 350	በፕላኑ መሠረት	350		በፕላኑ መሰረት	350
350 < በ ≤ 450	በፕላኑ መሠረት	450		በፕላኑ መሰረት	450
450 < በ ≤ 550	በፕላኑ መሠረት	550		በፕላኑ መሰረት	550
550 <በ ≤ 650	በፕላኑ መሠረት	650		በፕላኑ መሰረት	650
650 > በ ≤ 750	በፕላኑ መሠረት	750		በፕላኑ መሰረት	750
750< በ ≤ 850	በፕላኑ መሠረት	850		በፕላኑ መሰረት	850
850 < በ ≤ 950	በፕላኑ መሠረት	950		በፕላኑ መሰረት	950

ረቂቅ መመሪያ

በህጋዊ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መሰረት የይዞታው ስፋት ሜ.ካ	ነባር/መልሶ ማልማት አካባቢ			በማስፋፊያ አካባቢ	
950 < በ ≤ 1150	በፕላኑ መሠረት	950		በፕላኑ መሰረት	1150
1150 < በ ≤ 1500	በፕላኑ መሠረት	1250		በፕላኑ መሰረት	1500
1500 < በ ≤ 2000	በፕላኑ መሠረት	1500		በፕላኑ መሰረት	1750
2000 < በ ≤ 2500	በፕላኑ መሠረት	1600		በፕላኑ መሰረት	2250
በ >2500	በፕላኑ መሠረት	1650		በፕላኑ መሰረት	2500
ለአምልኮ ማዕከላት					
በ ≤ 250	በፕላኑ መሠረት	250		በፕላኑ መሰረት	250
250 < በ ≤ 350	በፕላኑ መሠረት	350		በፕላኑ መሰረት	350
350 < በ ≤ 450	በፕላኑ መሠረት	450		በፕላኑ መሰረት	450
450 < በ ≤ 550	በፕላኑ መሠረት	550		በፕላኑ መሰረት	550
550 < በ ≤ 650	በፕላኑ መሠረት	650		በፕላኑ መሰረት	650
650 < በ ≤ 750	በፕላኑ መሠረት	750		በፕላኑ መሰረት	750
750 < በ ≤ 850	በፕላኑ መሠረት	850		በፕላኑ መሰረት	850
850 < በ ≤ 950	በፕላኑ መሠረት	950		በፕላኑ መሰረት	950
950 < በ ≤ 1150	በፕላኑ መሠረት	950		በፕላኑ መሰረት	1150
1150 < በ ≤ 1500	በፕላኑ መሠረት	1250		በፕላኑ መሰረት	1500
1500 < በ ≤ 2000	በፕላኑ መሠረት	1500		በፕላኑ መሰረት	1750
2000 < በ ≤ 2500	በፕላኑ መሠረት	1600		በፕላኑ መሰረት	2250
በ > 2500	በፕላኑ መሠረት	1650		በፕላኑ መሰረት	2500
የትምህርት ማዕከላት	በፕላኑ መሠረት	በስታንዳርዱ መሰረት		በፕላኑ መሰረት	በስታንዳርዱ መሰረት
የጤና ማዕከላት	በፕላኑ መሠረት	በስታንዳርዱ መሰረት		በፕላኑ መሰረት	በስታንዳርዱ መሰረት
የወረዳ ማዕከላት	በፕላኑ መሠረት				

በህጋዊ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መሰረት የይዞታው ስፋት ሚ.ካ	ነባር/መልሶ ማልማት አካባቢ			በማስፋፊያ አካባቢ	
851 < በ ≤ 950	በፕላኑ መሠረት	950		በኘላኑ መሰረት	950
950 < በ ≤ 1150	በፕላኑ መሠረት	950		በኘላኑ መሰረት	1150
1150 < በ ≤ 1500	በፕላኑ መሠረት	1250		በኘላኑ መሰረት	1500
1500 < በ ≤ 2000	በፕላኑ መሠረት	1500		በኘላኑ መሰረት	1750
> 2000	በፕላኑ መሠረት	1750		በኘላኑ መሰረት	2000

ማስታወሻ፡- በ የሚወክለው የተነሺዉ የቀድሞ የቦታ ስፋት ነው

እዝል አምስት፡ ለእንስሳት እርባታ እና ተዋጽኦ ልማት በጊዜያዊ ሊዝ የሚሰጥ መስሪያ ቦታ ስፋት

ተራ ቁጥር	የስራው ዓይነት	በማስፋፍያ አካባቢ በምትክ የሚሰጥ ቦታ ስፋት በካሬ ሜትር	የግንባታ ህግጋታና አካባቢው
1	ከብት ማድለብ	1500	በኘላኑ መሠረት/ማስፋፊያ/
2	የወተት እና ወተት ተዋጽኦ	1500	በኘላኑ መሠረት/ማስፋፊያ/
3	በግ /ፍየል እና አሳማ	1000	በኘላኑ መሠረት/ማስፋፊያ/
4	የዶሮ እርባታ	500	በኘላኑ መሠረት/ማስፋፊያ/

እዝል ስድስት፡ የካሳና ምትክ መረጃ መመዝገቢያ ፎርማት

I. ጠቅላላ መግለጫ

20.3.1.1. የተነሽዉ ሙሉ ስም ከነአያት:-______________________

መኖርያ አድራሻ፡- ክፍለ ከተማ _______ወረዳ ______ብሎክ ___________

ፓርሴል __________የቤት ቁጥር ____________

የሚነሳው ንብረት አድራሻ፡- የቀድሞ ወረዳ ____ ቀበሌ ___________ ብሎክ ____

ፓርሴል _____የቤት ቁጥር _________________

20.3.1.2. የይዞታው ባለቤትነት :-

የግል ☐ መያድ ☐ ሌላ ☐

የቀበሌ ☐ የሕዝባዊ ድርጅት ☐

የመንግሥት ቤቶች ኤጀንሲ ☐ የሃይማኖት ተቋም ☐

20.3.1.3. የይዞታው አገልግሎት መኖሪያ:-

ድርጅት ☐ መኖሪያና ድርጅት ☐ የተክል ቦታ ☐

የእርሻ ቦታ ☐ ጊዜያዊ መጠቀሚያ ☐ የጓሮ አትክልት ☐

የግጦሽ ቦታ ☐ ሌላ

20.3.1.4. ስለ ይዞታዉ የቀረበ ሰነድ :- ☐

የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ☐ የቦታ መጠቀሚያ ደረሰኝ ☐

ደብተር ☐ የመሰረተ ልማት አቅርቦት ደረሰኝ/ቢል/ ☐

የሀይለስላሴ ካርታ ☐ የቦታ ጊዜያዊ መጠቀሚያ ዉል ☐

የግብር ማስታወቂያ ቢል ☐ ☐ ☐ ሌላ የገጠር መጠቀሚያ ደረሰኝ

5. ለልማት የተፈለገው መሬት ላይ የሰፈረው ንብረት ዓይነት:-

ቤት ☐ የግጦሽ መሬት ☐ አጥር ☐

የተክል መሬት ☐ ☐ ተነቅሎ የሚተከል

የጓሮ አትክልት መሬት ☐ የእርሻመሬት ☐

6. ለልማት የተፈለገዉ ንብረት የሚነሳበት አግባብ :-

ሙሉ በሙሉ ☐ በከፊል ☐

7.ለልማት የተፈለገዉ የመሬት ይዞታ መጠን__________ ካ/ሜትር ወይም _________ ሄ/ር

8. ይዞታዉ የተፈለገበት የልማት ዓይነት ወይም ፕሮጀክት መጠሪያ ---

II. የይዞታዉ የባለመብትነት ማረጋገጫ

1. ይዞታዉ ከያገባኛል ባይ ነጻ ነዉ ☐ ነጻ አይደለም☐
2. ከያገባኛል ባይ ነፃ ካልሆነ ምክንያት ____
____

III. የካሳና ምትክ ባለመብትነት አግባብ

1. የካሳ ባለመብት :-ነዉ ☐ አይደለም ☐
2. የምትክ ቦታ ባለመብት:- ነዉ ☐ አይደለም ☐
3. የምትክ ቤት ባለመብት:- ነዉ ☐ አይደለም ☐

IV. የካሳና ምትክ መጠንና ስታንዳርድ

(ሀ) የተወሰነ የካሣና ምትክ መጠን

በዚህ መመሪያ የካሳ ክፍያናምትክኦፊሰርተግባርናኃላፊነት ስር በተደነገገው መሠረት የዚህ ማጠቃለያ ሠነድ የፊደል ተራ (ሀ) እና (ሐ) በካሳ ክፍያናምትክኦፊሰር ተሞልቶ፣ የኦፊሰሩ ስም ተመዝግቦ እና ተፈርሞ ከእያንዳንዱ ተነሺ የካሣና ምትክ ማኅደር ጋር መያያዝ አለበት፡፡

1. የካሳ ክፍያ መጠን:- ....
2. የምትክ ቦታ መጠን:- ለመኖሪያ በካ.ሜ ....ለድርጅት በካ.ሜ ....
3. የምትክ ቤት መጠንና ዓይነት:- ኮንዶሚኒየም ....የቀበሌ ቤት ....

የወሰነው ኦፊሰር ስም ....

ፊርማ ....

ቀን ....

(ለ) የተከፈለ የካሣና የተሰጠ ምትክ መጠን

በዚህ መመሪያ የመረጃና ዶክዩመንቴሽንኦፊሰርተግባርናኃላፊነት ስር በተደነገገው መሠረት የዚህ ማጠቃለያ ሠነድ የፊደል ተራ (ለ) በመረጃና ዶክዩመንቴሽንኦፊሰር ተሞልቶ፣ የኦፊሰሩ ስም ተመዝግቦ እና ተፈርሞ ከእያንዳንዱ ተነሺ የካሣና ምትክ ማኅደር ጋር መያያዝ አለበት፡፡

1. የካሳ ክፍያ መጠን:- ....
2. የምትክ ቦታ መጠን:-

ለመኖሪያ በካሬ ሜትር ...... ለድርጅት በካሬ ሜትር ..

3. የምትክ ቤት መጠንና ዓይነት፡-

ኮንዶሚኒየም .... የቀበሌ ቤት ....

መረጃውን አጣርቶ የሞላው ኦፊሰር ስም ....

ፊርማ ....

ቀን ....

(ሐ) ካሣ ያልተከፈለ እና ምትክ ቦታ ወይም ቤት ያልተሰጠ ከሆነ ያልተሰጠበት ምክንያት፡

....

....

የወሰነው ኦፊሰር ስም ....

ፊርማ ....

ቀን ....

ማህተም ....

እዝል ሰባት፡ የቦታ ይዞታ ማስለቀቂያ ትእዛዝ አሰጣጥ ፎርማት

ሪቂቅ መመሪያ