

በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር

**መሬት ለህዝብ ጥቅም ሲለቀቅ ካሳና ምትክ የሚሰጥበት እና
የልማት ተነሿዎች መልሰው የሚቋቋሙበት**

መመሪያ ቁጥር 79/2014

ታህሳስ 2014 ዓ.ም

አዲስ አበባ

አዲስ አበባ ከተማ በርካታ የአለም አቀፍ ድርጅቶች መቀመጫ እና የአፍሪካ ህብረት መዲና ከመሆኗም በላይ አለም አቀፍ ቱሪስቶችን የምታስተናግድ በመሆኑ ስትቆረቆር በነበረው የኢኮኖሚ መዋቅር ፣ የዕውቀት ደረጃና ቴክኖሎጂ ፣ እንዲሁም የአኗኗር ባህል ላይ ተመስርቶ የተገነቡ ረጅም ዕድሜ ያስቆጠሩ ግንባታዎች በስፋትና በብዛት የሚገኙበት የመሃሉ ከተማ ከዘመኑ የዕድገት ደረጃ ጋር የማይሄድና ለኑሮ ምቹ ባለመሆኑ መልሶ ማልማትን የሚጠይቅ በመሆኑ፤

ለልዩ ልዩ የልማት ስራዎች ማለትም ለመኖሪያ ቤት ግንባታ፣ ለኢንቨስትመንትና ለሌሎች አገልግሎቶች የሚውል መሬት ማዘጋጀት ስለሚያስፈልግ ማልማት ስለሚገባና የመሬት ይዞታቸውን ለሚለቅ ባለይዞታ ተገቢና ተመጣጣኝ ካሳ ለመክፈል በነባሩ መመሪያ ያጋጠሙ ክፍተቶችን ከተሻሻለው አዋጅና ደንብ መሠረት ማስተካከል በማስፈለጉ፤

ለህዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዞታ የሚለቀቅበት፣ ካሳ የሚከፈልበት እና ተነሿዎች መልሰው የሚቋቋሙበት ሁኔታ ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር 1161/2011 እና ለሕዝብ ጥቅም ሲባል መሬት ሲለቀቅ ካሳ ስለሚከፈልበት እና ተነሿ መልሶ ለማቋቋም በወጣው የሚኒስትሮች ምክር ቤት ደንብ ቁጥር 472/2012 መሰረት የተካተቱ በርካታ ማሻሻያዎች በመኖራቸው ቀደም ሲል የነበረውን መመሪያ ቁጥር 19/2006 መተካት አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

የአዲስ አበባ ከተማ ካቢኔ በአዋጁ አንቀጽ 26 ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት ይህንን መመሪያ አውጥቷል፡፡

ክፍል አንድ
ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ "በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር መሬት ለህዝብ ጥቅም ሲለቀቅ ካሳ ምትክ የሚሰጥበት እና የልማት ተነሿዎች መልሰው የሚቋቋሙበት መመሪያ ቁጥር 79/2014" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ

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

1. "አዋጅ" ማለት ለህዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዞታ የሚለቀቅበት፤ ካሳ የሚከፈልበት እና ተነሿዎች መልሰው የሚቋቋሙበትን ሁኔታ ለመወሰን የወጣ አዋጅ ቁጥር 1161/2011 ነው፤
2. "ደንብ" ማለት ለሕዝብ ጥቅም ሲባል መሬት ሲለቀቅ ስለሚከፈል ካሳ እና ተነሿ ስለማቋቋም የወጣ የሚኒስትሮች ምክር ቤት ደንብ ቁጥር 472/2012 ነው፤
3. "ከተማ ፕላን" ማለት ሥልጣን ባለው አካል የፀደቀና ህጋዊ ተፈጻሚነት ያለው የከተማ መዋቅራዊ ፕላን፤ የአካባቢ ልማት ፕላን ወይም መሠረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የፅሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል፤
4. "ሊዝ" ማለት በጊዜ በተገደበ ውል መሠረት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት የሚገኝበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፤
5. "ነባር ይዞታ" ማለት የከተማ ቦታ በሊዝ ስርዓት መተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ሊዝ ተግባራዊ ከሆነ በኋላ ለነባር ይዞታ ተነሿ በምትክ የተሰጠ ቦታ ነው፤
6. "ከተማ አስተዳደር" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፤
7. "ቢሮ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመሬት ልማትና አስተዳደር ቢሮ ነው፤
8. "ጽህፈት ቤት" ማለት የክፍለ ከተማ አስተዳደር የመሬት ልማትና አስተዳደር ጽህፈት ቤት ነው፤
9. "ክፍለ ከተማ" ማለት የከተማው ሁለተኛ ደረጃ የአስተዳደር እርከን ነው፤
10. "ወረዳ" ማለት የከተማው ሦስተኛ ደረጃ የአስተዳደር እርከን ነው፤

11. "የክፍለ ከተማ ወይም የወረዳ ካቢኔ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚ አካላትን ሥልጣንና ተግባር ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር 74/2014 በተደነገገው መሰረት እንደአግባቡ የክፍለ ከተማ ወይም የወረዳ አስፈጻሚ አካል ነው፤
12. "የወረዳ ጽህፈት ቤት" ማለት በወረዳ ደረጃ የተደራጀ የመሬት ልማትና አስተዳደር ጽህፈት ቤት ነው፤
13. "የከተማ ቦታ" ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፤
14. "ቤት" ማለት በከተማው ውስጥ ለመኖሪያ፣ ለማምረቻ፣ ለንግድ፣ ለማህበራዊ ወይም ለሌላ አገልግሎት የተሰራ ወይም በመሰራት ላይ ያለ ማንኛውም ግንባታ ነው፤
15. "መሠረተ ልማት" ማለት ከመሬት በላይ ወይም ከመሬት በታች ያለ መንገድ፣ የባቡር ሀዲድ፣ የአውሮፕላን ማረፊያ፣ የቴሌኮሙኒኬሽን፣ የኤሌክትሪክ ኃይል፣ የመስኖ፣ የውሃ መስመር ወይም የፍሳሽ ማስወገጃ መስመር ሲሆን ሌሎች ተያያዥ ግንባታዎችንም ይጨምራል፤
16. "የአገልግሎት መስመር" ማለት ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ከመሬቱ በላይ ወይም ውስጥ የተዘረጋ የውሃ፣ የፍሳሽ፣ የኤሌክትሪክ ወይም የስልክ መስመር ሲሆን ሌሎች ተመሳሳይ ስራዎችንም ይጨምራል፤
17. "ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ" ማለት በከተማው አስተዳደር መሬትን በይዞታነት እንዲያስተዳድር ስልጣን ከተሰጠው አካል የይዞታውን አድራሻ፣ አቀማመጥ፣ ስፋትና ሌሎች መረጃዎችን የያዘ፣ ለዚህ የተደነገገውን ሕጋዊ አሰራር ተከትሎ የተዘጋጀ፣ በቋሚ ንብረት መመዝገቢያ ላይ ተመዝግቦና ተረጋግጦ የተሰጠ የመሬት ባለይዞታነት መብት ማረጋገጫ ሰነድ ወይም ሰርተፊኬት ነው፤
18. "የሕዝብ ጥቅም" ማለት በቀጥታም ሆነ በተዘዋዋሪ መንገድ ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ልማትን ለማጎልበት የከተማው ካቢኔ በመሬት አጠቃቀም ዕቅድ ወይም በልማት ዕቅድ ወይም በመሠረተ ልማት መሪ ፕላን መሠረት ለሕዝብ የተሻለ የጋራ ጥቅምና ዕድገት ያመጣል ብሎ የሚወሰነው ነው፤
19. "የወል ይዞታ" ማለት ከመንግሥት ወይም ከግል ይዞታነት ውጭ የሚገኝና የአካባቢው ማህበረሰብ ለግጦሽ፣ ለደንና ለማህበራዊ አገልግሎት በጋራ የሚጠቀሙበት የመሬት ይዞታ ነው፤

20. "ቋሚ ማሻሻያ" ማለት በይዘታው ላይ የምንጣሮ፣ ድልደላና እርከን ሥራ፣ ውሃ መከተር ሥራ እና የግቢ ንጣፍና ማስዋብ የመሳሰሉትን ሥራዎች ያጠቃልላል፤
21. "የንብረት ካሳ" ማለት የመሬት ይዘታውን እንዲለቅ ለሚወሰንበት ባለይዘታ በመሬቱ ላይ ለሰፈረው ንብረት ወይም ላደረገው ቋሚ ማሻሻያ በዓይነት ወይም በገንዘብ ወይም በሁለቱም የሚከፈል ክፍያ ነው፤
22. "የልማት ተነሿ ካሳ" ማለት ባለይዘታው የመሬት ይዘታውን በቋሚነት ወይም በጊዜያዊነት ሲለቅ በመሬቱ ላይ የመጠቀም መብቱ በመቋረጡ ምክንያት የሚደርስን ጉዳት ለማካካስ የሚከፈል ክፍያ ነው፤
23. "የልማት ተነሿ ድጋፍ" ማለት የመሬት ባለይዘታ ከመሬቱ በጊዜያዊም ሆነ በቋሚነት ሲነሳ ከአዲሱ አካባቢ ጋር መላመድ እንዲችል ከንብረት እና ከልማት ተነሿ ካህ በተጨማሪ በዓይነት ወይም በገንዘብ የሚሰጥ ድጋፍ ነው፤
24. "የማህበራዊ ትስስር መቋረጥና ሥነ-ልቦና ጉዳት ካህ" ማለት ለተነሹ ከነበረበት አካባቢ በመነሳቱ የነበረው ማህበራዊ ትስስር በመቋረጡ የሚከፈል የማህበራዊ ትስስር መቋረጥና የሥነ-ልቦና ጉዳት ማካካሻ ክፍያ ነው፤
25. "የኢኮኖሚ ጉዳት ካህ" ማለት ከቦታቸው ያልተነሱ ነገር ግን መሬት ለሕዝብ ጥቅም በመለቀቁ ምክንያት በመቀጠር ወይም በመነገድ ወይም በማከራየት እና ከመሳሰሉት ያገኙት የነበረ ገቢ በመቋረጡ ለሚደርስ ጉዳት የሚከፈል ካህ ነው፤
26. "ቀመር" ማለት ለሕዝብ ጥቅም በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ወጥ የሆነ የካሳ ስሌት የሚሰራበት ዘዴ ነው፤
27. "ቋሚ ተክል" ማለት ወቅቱን ጠብቆ ለአመታት ምርት የሚሰጥ ተክል ነው፤
28. "ሰብል" ማለት በአንድ አዝመራ ወቅት የሚዘራ ወይም የሚተክል እና የሚሰበሰብ ማንኛውም እጽዋት ነው፤
29. "የደረሰ ሰብል" ማለት መሬት ላይ ተዘርቶ ወይም ተተክሎ የሚገኝና ሊሰበሰብ የሚችል ሰብል ነው፤
30. "የጓሮ ተክል" ማለት በአንድ የምርት ወቅት የሚዘራ ወይም የሚተክልና የሚቀጠፍ ወይም የሚሰበሰብ ለምግብነት የሚውል የሥራ ሥር፣ የቅጠላ ቅጠልና የፍሬ ምርት ነው፤
31. "ወቅታዊ የአካባቢ የገበያ ዋጋ" ማለት ማንኛውም ንብረት በሚነሳበት ጊዜ ንብረቱ በሚገኝበት አካባቢ ባለው ገበያ ሊያወጣ ወይም ሊያስከፍል የሚችለው ዋጋ ነው፤

32. "መጠለያ ቤት" ማለት የልማት ስራ በሚከናወነበት ውስጥ በሚገኝ የመንግስት፣ መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶች ወይም የማህበራት ንብረት የሆኑ አዳራሾች ወይም በልማቱ ክልል በሚገኙ ባዶ ቦታዎች ላይ በተለያዩ አግባብ በጊዜያዊነት ተገንብተው የመኖሪያ አገልግሎት በመስጠት ላይ የሚገኙ እና በወረዳ አስተዳደር እውቅና ያለው ቤት ነው፤
33. "ጥገኛ" ማለት በህጋዊ የቀበሌ ቤት ተከራይ ፍላጎት የገቢው ምንጭ አነስተኛ ሆኖ፣ በቤተሰብ ትርጉም ውስጥ ያልተካተቱና መውደቂያ በማጣት የተጠጋ ችግረኛና ከህጋዊ ተከራይ ጋር ተጠግቶ ሁለት ዓመትና ከዚያ በላይ እየኖረ መሆኑ በወረዳው ካቢኔ ማረጋገጫ የቀረበለት ነው፤
34. "የአርሶ አደር ግቢ" ማለት በመኖሪያ የሚጠቀምባቸው ተያያዥ ቤቶች፣ የምርት ማከማቻዎች፣ የጓሮ አትክልቶች፣ የከብት ማደሪያዎች እና አውድማዎችን የሚያካትት ሆኖ ለእርሻ ስራ፣ ለግጦሽ፣ ለደንና ለወል መጠቀሚያነት ያልተያዘ እና በአርሶ አደሩ ለመኖሪያ አካባቢነት የተከለለ ነው፤
35. "አርሶ አደር" ማለት በከተማው ክልል ውስጥ በእርሻ የይዞታ መብት የተሰጠው እና በመሬቱ ላይ በሚሰራው የግብርና ስራ በሚያገኘው ገቢ እራሱንና ቤተሰቡን የሚያስተዳድር ሰው ነው፤
36. "የከተማ ግብርና" ማለት በከተማው ክልል ውስጥ የወንዝ ዳርቻን ተከትሎ ወይም በተለያዩ ቦታዎች የሰብል፣ የጓሮ አትክልት፣ ቋሚ ተክልና የተለያዩ አትክልቶች፣ እንስሳት እርባታ እና ተዋጽኦ የሚገኝ ምርት ነው፤
37. "የፕላን ተቃርኖ" ማለት በከተማው ፕላን ላይ የተፈቀደው የመሬት አጠቃቀም ይዞታው አሁን እየሰጠ ካለው አገልግሎት ጋር ልዩነት ሲኖረው ነው፤
38. "የከተማ መልሶ ማልማት" ማለት የደቀቁና ከደረጃ በታች ጥቅም ላይ የዋሉ አካባቢዎችን ለላቀ ኢኮኖሚያዊ፣ ማህበራዊና አካባቢያዊ ጥቅሞች እንዲውሉ በዘላቂነት ለማሻሻል በከተማ ፕላኑ በ5 እና በ10 ዓመት የሚፈጸም የተቀናጀ የልማት እንቅስቃሴ ነው፤
39. "ቅድሚያ የማልማት መብት" ማለት ለልማት በተፈለገ ቦታ ላይ በግል ወይም በጋራ ለቦታው በጸደቀው ዝርዝር የማስፈጸሚያ ፕላን መሰረት ለማልማት ቦታው ለሌላ አልሚ ከመሰጠቱ በፊት ለባለይዞታው የሚሰጥ የማልማት መብት ነው፤

40. "ወደ ልማት መግባት" ማለት ቅድሚያ የማልማት መብት የተሰጠው ሰው ቦታውን ለማልማት የግንባታ ፈቃድ በማውጣት ቦታውን የማጽዳትና በቦታው ላይ ቢያንስ የመሰረት ቁፋሮ መጀመር ነው፤
41. "የልማት ተነሿ" ማለት ለሕዝብ ጥቅም መሬት በሚለቀቅበት ጊዜ በተለቀቀው መሬት ላይ ይኖር የነበረ ባለይዞታ፣ ተከራይ፣ ተቀጥሮም ሆነ በግል ይሰራ የነበረ፣ እና በጥገኝነት ይኖር የነበረን ያጠቃልላል፤
42. "ዕውቅና ያለው ገማች" ማለት ቋሚ ንብረቶችን ለመገመት አግባብ ባለው አካል ዕውቅና የተሰጠው ገማች አካል ነው፤
43. "መልሶ ማቋቋም" ማለት ለልማት ተብሎ በተወሰደው መሬት ምክንያት የሚያገኙት ጥቅም ለሚቋረጥባቸው ተነሿዎች ዘላቂ የገቢ ምንጭ እንዲኖራቸው የሚሰጥ ድጋፍ ነው፤
44. "የማቋቋሚያ ማዕቀፍ" ማለት ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከመሬት ይዞታቸው እንዲነሱ ሲደረግ ዘላቂ የሆነ የገቢ ምንጭ ሊኖራቸው የሚያስችል የስራ መርሃ-ግብር ነው፤
45. "የሼር ባለቤትነት መብት" ማለት ለግል ባለሀብት ለኢንቨስትመንት በተፈቀደው ቦታ ላይ የልማት ተነሿ ባለይዞታ ከአልሚው ጋር በመሆን የማልማትና የመጠቀም የኢንቨስትመንት ሼር ባለቤትነት መብት ነው፤
46. "አስቸኳይ ልማት" ማለት በመደበኛው የጊዜ ሰሌዳ መሄድ የማይችልና ለከፍተኛ ወጪ ሊዳርግ ወይም ከፍተኛ ገንዘብ ሊያሳጣ የሚችል መሆኑ ተረጋግጦ በመንግስት የተወሰነ የልማት ዓይነት ነው፤
47. "ውስብስብ መሰረተ ልማት" ማለት በተለመደው አሰራር የማይሰራ፣ በአገር ውስጥ ባለው ባለሙያ የማይሰራ ፣ ዕቃዎችም በክምችት የማይያዝበት ፣ ከአገር ውጪ ግዢ የሚጠይቅ እና መሰል ስራ ሆኖ በመሰረተ-ልማት ባለሙያ የተረጋገጠ እና በመሰረተ-ልማት ተቋም ኃላፊ የጸደቀ ተጨማሪ ጊዜ የሚያስፈልገው የመሰረተ-ልማት ዓይነት ነው፤
48. "አገራዊ ወይም ከተማ አቀፍ ፋይዳ ያላቸው ልማቶች" ማለት ለሀገር ወይም ለከተማዋ እድገትና ትራንስፎርሜሽን ከፍተኛ ለውጥ የሚያመጡ የልማት ፕሮጀክቶች ወይም የትብብር መስኮችን ለማስፋት ለሚደረጉ እንቅስቃሴዎች ሀገሪቱ ከሌሎች አገሮች ጋር ለሚኖራት የተሻለ ግንኙነት መሰረት እንዲጥሉ የታቀዱ ልማቶች ናቸው፤

49. "ከፊል የልማት ተነሿ" ማለት ለህዝብ ጥቅም በሚለቀቀው መሬት ምክንያት ንብረቱ ተነስቶ የሚቀረው ይዞታ ቢያንስ አነስተኛውን የአካባቢውን ህንጻ ከፍታ ሊያስገነባ የሚችልና በቦታው ለመቆየት ፈቃደኛ የሆነ ተነሿ ነው፤
50. "ኮሚሽን" ማለት የከተማው የአርሶ አደርና ከተማ ግብርና ልማት ኮሚሽን ነው፤
51. "ሰው" ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፤
52. ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለጸው የሴትንም ጾታ ያካትታል፡፡

3. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ መመሪያ ለህዝብ ጥቅም መሬት ሲለቀቅ ካሳና ምትክ የሚሰጥበት እና የልማት ተነሿዎች መልሰው የሚቋቋሙበት ሁኔታ በሚመለከት በከተማው ወሰን ክልል ውስጥ ተፈጻሚነት ይኖረዋል፡፡

ክፍል ሁለት

የሚለቀቀው መሬት ለህዝብ ጥቅም መሆኑን ውሳኔ ስለመስጠት እና ቅድሚያ የማልማት መብት አወሳሰን

4. የሚለቀቀው መሬት ለህዝብ ጥቅም መሆኑን ውሳኔ የሚሰጥበት ስነ-ስርዓት

1. ለህዝብ ጥቅም መሆኑን ውሳኔ ሰጪ አካላት

- ሀ) ቢሮው የራሱን እቅድና የሌሎች አስፈጻሚ መስሪያ ቤቶችን ፍላጎት መነሻ በማድረግ ለህዝብ ጥቅም የሚለቀቅ መሬት ያስወስናል፤
- ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ተራ ፊደል (ሀ) በተገለጸው መሰረት ቢሮው የመልሶ ማልማት ስራ የሚካሄድባቸውን ቦታ በመለየት ለከተማው ካቢኔ ለውሳኔ ያቀርባል፤ ሲወሰን ተግባራዊ ያደርጋል፤
- ሐ) መንግስታዊም ሆኑ መንግስታዊ ላልሆኑ ለተለያዩ ልማቶች የሚቀርቡ የመሬት ጥያቄዎች በአዋጁ፣ በደንቡ፣ በሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ወይም በሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 ወይም በሊዝ መመሪያ ቁጥር 11/2004 መሰረት ውሳኔ የመስጠት ስልጣን በተሰጣቸው አካላት ሲወሰን መሬት የማስለቀቅ ስራውን ቢሮው ያከናውናል፤
- መ) የከተማ አስተዳደሩ ወይም የፌዴራል ተቋማት ሆነው በፕላኑ መሰረት መሰረተ-ልማት ለመዘርጋት ወይም ቦታው ለአረንጓዴ ልማት ወይም ለወንዝ ልማት

ወይም ለሌላ ተመሳሳይ አገልግሎት የተከለለ ሆኖ ለማልማት ስልጣን የተሰጣቸው የመንግስት ተቋማት በፕላንና ልማት ኮሚሽን ለጸደቀ ልማት የሚቀርብ መሬት የማስለቀቅ ጥያቄ ቢሮው ተቀብሎና በእቅድ ውስጥ አካትቶ ይሰራል፤

ሰ) በህብረተሰብ ተሳትፎ የሚገነባ ወይም በግለሰብ ደረጃ በሚቀርብ የመንገድ ይክፈት ጥያቄ ለወረዳ አስተዳደሩ ሲቀርብ ለህዝብ ጥቅም የሚለቀቅ ስለመሆኑ በክፍለ ከተማው የፕላንና ልማት ጽህፈት ቤት አስተያየት ተሰጥቶበት እና በክፍለ ከተማው ካቢኔ ሲጸድቅ በጽህፈት ቤቱ በጀት ተይዞለት መሬት የማስለቀቅ ስራው የሚከናወን ይሆናል፤

2. የሚለቀቀው መሬት ለህዝብ ጥቅም መሆኑን ስለማወያየት

ሀ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ላይ የህዝብ ጥቅም የመወሰን ስልጣን የተሰጠው አካል መሬቱ ለህዝብ ጥቅም እንዲለቀቅ ከመወሰኑ በፊት በከተማው ውስጥ የሚገኙ እንደ መሰረተ ልማት ዘርጊ ተቋማት፣ የፍትህ አካላት፣ የወጣቶች፣ ሴቶችና አካል ጉዳተኞች ላይ የሚሰሩ ተቋማት እና ከስራው ጋር ተያያዥነት ያላቸው መሰል ባለድርሻ አካላት እና በሚለቀቀው መሬት ላይ መብት ያላቸው የልማት ተነሿዎችን ማወያየት አለበት፤

ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) ተራ ፊደል (ሀ) መሰረት ለህዝብ ጥቅም የሚለቀቅ መሬት ለውሳኔ ከመቅረቡ በፊት የማወያየት ስራው የሚፈጸመው በቢሮው በኩል ሲሆን እንደ አስፈላጊነቱ ለልማት ቦታ የሚጠይቁ የመሰረተ ልማት ዘርጊ ተቋማት፣ ማህበራዊ ተቋማት፣ መንግስታዊ ተቋማት፣ በከተማው ኢንቨስትመንት ኮሚሽን እና ሌሎች ጉዳዩ የሚመለከታቸው አካላት በውይይቱ ተገኝቶ ስለልማቱ ለህብረተሰቡ ግንዛቤ መፍጠር አለባቸው፤

3. ለህዝብ ጥቅም የሚለቀቅ መሬት ለውሳኔ የሚቀርብበት አግባብ፡-

ሀ) የሚለቀቀው መሬት በቅድሚያ የመሬት አጠቃቀም ወይም የመሰረተ ልማት ወይም የልማት እቅድ የሚያሳይ መዋቅራዊ ፕላንና ዝርዝር የአካባቢ ልማት ፕላን ሊኖረው ይገባል፤

ለ) ለህዝብ ጥቅም የሚለቀቀው መሬት በትክክል ለመለየት በሚያስችል አግባብ በፕላን ፎርማት ወይም ስኬች ተለይቶ መቅረብ ይገባዋል፤

- ሐ) በሚለቀቀው መሬት ላይ አጠቃላይ መረጃ ተደራጅቶ መቅረብ የሚገባው ሲሆን የቦታው ስፋት፣ የተነሺዎቹ ብዛትና አይነት፣ ምትክ ቦታ ወይም ቤት የሚሰጣቸው ባለይዞታዎች ብዛት፣ የሚከፈል የካሳ ክፍያ፣ ድጋፍ እና መልሶ የሚቋቋሙበት አግባብ ለውሳኔ መቅረብ ይገባዋል፤
- መ) ለህዝብ ጥቅም የሚለቀቅ መሬትን አስመልክቶ ተነሺዎች እና ባለድርሻ አካላት የተወያዩበት መረጃ ተያይዞ መቅረብ ይኖርበታል፤
- ሠ) በመልሶ ማልመት ለሕዝብ ጥቅም የሚለቀቅ መሬት ውሳኔ ካገኘ በኋላ በከተማው አስተዳደር መገናኛ ብዙኃን ዘዴዎች ቢሮው ለህዝቡ ይፋ ያደረጋል፡፡

5. ለልማት በተወሰነ ቦታ ላይ የሚገኙ ተነሺዎችን ስለማሳተፍ

1. ከልማት ተነሺዎች ጋር ውይይት ስለማድረግ

- ሀ) ጽህፈት ቤቱ ከክፍለ ከተማው አስተዳደር፣ ከወረዳው አስተዳደር ኃላፊዎች እና እንደ አስፈላጊነቱ መሬቱ ከሚለቀቅለት አካል ጋር በመሆን ስለልማቱ ፋይዳና አፈፃፀም የልማት ተነሺዎችን እና ባለድርሻ አካላትን ልማቱ ከመጀመሩ ቢያንስ ከአንድ አመት በፊት ማወያየት አለበት፤
- ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ተራ ፊደል (ሀ) የተገለጸው ቢኖርም የሚመለከተው የፌዴራል ወይም የከተማው አስተዳደር ለአስቸኳይ ልማት መሬት እንዲለቀቅ ከወሰነ ተነሺዎች ከ6 ወር ባላነሰ ጊዜ ስለ ልማቱ ዓይነት፣ ጠቀሜታና አጠቃላይ ሂደት በማወያየት እንዲያውቁት ያደርጋል፤
- ሐ) የሚለቀቀው መሬት ለህዝብ ጥቅም መሆኑ ውሳኔ ካገኘ በኋላ ጽህፈት ቤቱ በወረዳው በኩል ለልማት ተነሺዎች በደብዳቤ ጥሪ ማድረግ ያለበት ሲሆን ውይይት የሚደረግበት ቦታ ለልማት ተነሺዎች እድሜ፣ የጾታ እና የአካል ጉዳት ሁኔታ ግምት ውስጥ ያስገባ፣ ምቹና ተደራሽ መሆን አለበት፤
- መ) ከልማት ተነሺዎች የቤተሰብ ተጠሪ ቢያንስ ሶስት አራተኛው ወይም ከዚያ በላይ በተገኙበት ውይይቱ መደረግ አለበት፤
- ሠ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (መ) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ጥሪ ተላልፎ የተገኘው ከሶስት አራተኛ በታች ከሆነ ሁለተኛ ስብሰባ ይጠራል፤ በሁለተኛው ስብሰባ ጥሪ ቢያንስ ግማሽ ከተገኙ ውይይቱ ይደረጋል፤

- ረ) በሁለተኛው ስብሰባ የተገኘው ከግማሽ በታች ከሆነ ለሶስተኛ ስብሰባ ይጠራል፤
ለሶስተኛ ጊዜ በተጠራ ስብሰባ በተገኙት ውይይቱ መደረግ አለበት፤
- ሰ) የልማት ተነሿው ለህዝብ ጥቅም ባልሆነና በአዋጁ ለማልማት ቅድመ ሁኔታዎች ናቸው ተብሎ ከተቀመጡት ዝርዝሮች ውጪ እንዲነሳ ቢጠየቅ ቅሬታውን ለሚመለከተው አካል ማቅረብ ይችላል፤

2. የልማት ተነሿ ታዛቢዎች ስለማስመረጥ

- ሀ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ውይይት ተደርጎ ካበቃ በኋላ ተነሿዎች ግልጽ በሆነ ምርጫ ታዛቢዎችን እንዲመርጡ ይደረጋል፤
- ለ) የልማት ተነሿው ታዛቢዎች ቁጥር እንደ ተነሿው ብዛትና የይዞታ አይነት የሚለያይ ሆኖ ብዛታቸው ከሶስት ማነስ ከሰባት መብለጥ የለበትም፤
- ሐ) በተነሿው በተመረጡ ታዛቢዎች እና በጽህፈት ቤቱ ኃላፊ መካከል የመግባቢያ ሰነድ ይፈርማል፤
- መ) ታዛቢዎች ስለተነሿዎች ይዞታና ንብረት በመስክ መረጃ አሰባሰብ ሂደት ላይ በመገኘትና በመታዘብ የተፈጸመ የአሰራር ግድፈት ካለ ለማስተካከል እንዲቻል አስተያየት መስጠት ይችላሉ፤
- ሠ) የልማት ተነሿ ታዛቢዎች የሚከፈል የቀን አበል መጠን በከተማው አስተዳደር በፕብሊክ ሰርቪስና የሰው ሀብት ልማት ቢሮ በጸደቀው የቀን የምሳ አበል መሰረት ሆኖ ከጽህፈት ቤቱ ወይም መሬት እንዲለቀቅለት ጥያቄ ባቀረበው አካል በጀት እንዲሸፈን ይደረጋል፡፡

6. ቅድሚያ የማልማት መብት እና የሚፈቀድበት ሁኔታ

1. ቅድሚያ የማልማት መብት ለመፍቀድ መሟላት ያለባቸው ጠቅላላ ሁኔታዎች፡-

- ሀ) በአዋጁ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ለመልሶ ማልማት በተከለለ ቦታ ውስጥ ያለ ባለይዞታ በፕላኑ መሰረት ይዞታውን በግልም ሆነ በጋራ ቅድሚያ የማልማት መብት አለው፤
- ለ) በግል ወይም በጋራ ቅድሚያ ለማልማት ጥያቄ የሚያቀርቡ በቦታው ላይ ያለውን ንብረት ለማጽዳት፤ በፕላኑ መሰረት ለመገንባትና በውል በተሰጠው የግንባታ ጊዜ ገደብ ውስጥ ለማልማት ከቢሮው ጋር የግዴታ ውል ሲገቡ፤

ሐ) የተለያዩ የሊዝ ውል ያላቸው ባለይዞታዎች በጋራ ወደ ሊዝ ስሪት የሚገቡ ከሆነ ከቢሮው ጋር አዲስ የሊዝ ውል ተዋውለው ሲቀርቡ፤

መ) በጋራ ቅድሚያ ለማልማት ጥያቄ የሚያቀርቡ ነባርና የሊዝ ስሪት ይዞታዎች ተቀላቅለው ሲቀርቡ በሊዝ ስሪት እንዲስተናገዱ ይደረጋል፤

2. ቅድሚያ ለማልማት ባለይዞታዎች ማሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች፡-

ሀ) ተነሿው ለልማት በሚፈለገው ቦታ ላይ ህጋዊ ባለይዞታ የሆነ፤

ለ) በጋራ ቅድሚያ ለማልማት ጥያቄ የሚያቀርቡ በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ተቋም የተመዘገበ ውል ሲያቀርቡ፤

ሐ) በዝርዝር ፕላኑ መሠረት በግል ወይም በጋራ ለመገንባት አቅም እንዳላቸው መጠኑ በቦታው ለሚደረገው ግንባታ ከሚያስፈልገው ወጪ 10 በመቶ ያላነሰ የአቅም ማሳያ በዝግ ሒሳብ ሲያስቀምጡ ወይም የግል ገንዘብ ዝውውር ማስረጃ ወይም ከዚህ ገንዘብ ጋር ተመጣጣኝ የሆነ ንብረት ግምት በማስያዣነት ሲያቀርቡ፤

መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) የተገለጸው ቢኖርም በተናጠልም ሆነ በጋራ ቅድሚያ ለማልማት የጠየቁት ሴቶች ወይም አካልጉዳተኞች ሲሆኑ አቅም እንዳላቸው መጠኑ በቦታው ለሚደረገው ግንባታ ከሚያስፈልገው ወጪ 7 በመቶ ያላነሰ የአቅም ማሳያ በዝግ ሒሳብ ሲያስቀምጡ ወይም የግል ገንዘብ ዝውውር ማስረጃ ወይም ከዚህ ገንዘብ ጋር ተመጣጣኝ የሆነ ንብረት ግምት በማስያዣነት ሲያቀርቡ፤

ሠ) በፕላኑ መሰረት ቅድሚያ ለማልማት ለቢሮው የልማት ዕቅድ እና ማመልከቻ አቅርቦ የተፈቀደበትን ደብዳቤ ሲያቀርቡ፤

ረ) ለቦታው በተዘጋጀው ፕላንና በተቀመጠው የግንባታ የጊዜ ገደብ ውስጥ ገንብቶ ለማጠናቀቅ ከቢሮው ጋር ውል ሲገቡ ይሆናል፤

3. ቅድሚያ ለማልማት ከፕላን አንጻር መታየት ያለባቸው ሁኔታዎች፡-

ሀ) ቦታው የተፈለገው ሃገራዊ ወይም ከተማ አቀፍ ፋይዳ ላለው ልማት፤ በመንግሥት ለሚሰራ መሰረተ ልማት፤ ለአገልግሎት መስመር፤ አረንጓዴ ቦታ ወይም ለውስብስብ መሰረተ ልማቶች ካልሆነ፤

ለ) በቦታው ላይ የሚከናወነው ልማት በግል ወይም በጋራ ለማልማት በቢሮ ሲፈቀድ፤

ሐ) በግል ወይም በጋራ ለማልማት ተነሿው የያዘው የመሬት መጠን ቅርፅን ታሳቢ ሳያደርግ በዝርዝር ፕላኑ ከተቀመጠው አነስተኛ ስፋት እኩል ወይም በላይ ሲሆን፤

መ. ቅድሚያ የማልማት ጥያቄ ያቀረቡት ይዞታ የመሬት አጠቃቀም አገልግሎት በዝርዝር ፕላኑ የተፈቀደ ሲሆን፤

ሠ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (መ) የተገለጸው ቢኖርም የሚለማው ቦታ አገልግሎት ቅይጥ ከሆነ ቅድሚያ የማልማት መብት ጠያቂዎች ይዞታ የመሬት አጠቃቀም አገልግሎቱ ቅይጥ ወይም የመኖሪያ ሊሆን ይችላል፤

ረ) ለቦታው በተዘጋጀው ዝርዝር ፕላን የተፈቀደው የቁራሽ መሬት ብዛት እና ቅድሚያ የማልማት መብት ኖሯቸው ቅድሚያ ለማልማት ጥያቄ ያቀረቡ ተነሿዎች ቁጥር ተመጣጣኝ ካልሆነ በጋራ ተደራጅተው የሚያለመብት ሁኔታ በቢሮ ይመቻቻል፤

ሰ) ባለይዞታዎች በግል ወይም በጋራ የሚያቀርቡት የልማት ዕቅድ በቦታው ሊሰራ ከሚጠበቀው የልማት ዕቅድ አንጻር እኩል ወይም የተሻለ ልማት የሚያመጣ መሆኑ በቢሮ በኩል መረጋገጥ ይገባዋል፤

4. ቅድሚያ የማልማት መብት ውሳኔ አሰጣጥ፡-

ሀ) ቅድሚያ የማልማት ጥያቄ ያላቸው ባለይዞታዎች ቅድሚያ የማልማት ጥያቄያቸውን እንዲያቀርቡ በጽህፈት ቤቱ በኩል በክፍለ ከተማው ወይም በወረዳው አስተዳደር ማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ ጥሪ ይደረግላቸዋል፤

ለ) በግል ወይም በጋራ ቅድሚያ የማልማት ጥያቄ ለቢሮ የሚቀርበው ቦታው ለልማት እንደሚፈለግ ከነዋሪዎች ጋር ውይይት ከተደረገበት ጊዜ ጀምሮ ባሉት 60 የሰራ ቀናት ውስጥ መሆን አለበት፤

ሐ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) በቀረበው ጥያቄ መሰረት ቢሮው በ30 ቀናት ውስጥ የቀረበውን ሰነድ ማጣራት፤ እንደአስፈላጊነቱ የሽንሻኖ ስራ መስራት፤ መወሰን፤ የተወሰነውን ውሳኔ በ7 የሰራ ቀናት ውስጥ በጽሑፍ ለጥያቄ አቅራቢው ማሳወቅ አለበት፤

መ) ቅድመ ሁኔታውን አሟልተው ውሳኔ ያገኙት በቢሮው ቀርበው ውል እንዲዋዋሉ ይደረጋል፤

ሠ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) መሠረት ጥያቄ ካልቀረበ ነዋሪዎቹ ቅድሚያ የማልማት ፍላጎት እንደሌላቸው ይቆጠራል፤

ረ) ቅድሚያ ለማልማት ጥያቄ ያቀረበ ባለይዞታ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) በተቀመጠው ጊዜ መልስ ካላገኘ ወይም በተሰጠው ውሳኔ ላይ ቅሬታ ካለው ሥልጣን ላለው አቤቱታ ሰሚ አካል ቅሬታውን ማቅረብ ይችላል፤

5. ወደ ልማት ስለመግባቱ ክትትል ማድረግ፡-

ሀ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) ውሳኔ የተሰጣቸው አልሚዎች ከቢሮው ጋር የተዋዋሉት ውል ተያይዞ ለጽህፈት ቤቱና ለወረዳው ጽህፈት ቤት ለክትትል ይተላለፋል፤

ለ) ጽህፈት ቤቱና የወረዳው ጽህፈት ቤት በግዴታ ውሉ መሠረት ባለይዞታው ወደ ልማት ስለመግባቱ ክትትል ያደርጋል፤

ሐ) በሚደረገው ክትትል ቅድሚያ የማልማት መብት የተፈቀደለት ባለይዞታ ነባር ቤቱን አፍርሶ ወደ ልማት መግባቱ ሲረጋገጥ በዝግ ሂሳብ ያስያዘው አቅም ማሳያ እንዲለቀቅለት ይደረጋል፤

መ) ቅድሚያ የማልማት መብት የተሰጠው ባለይዞታ በገባው ውል መሰረት በ6 ወር ጊዜ ውስጥ ነባር ቤቱን በማፍረስ ወደ ልማት ካልገባ ቅድሚያ የማልማት ውሉ ተቋርጦ ቅድሚያ እንዲያለማ በተወሰነበት ጊዜ የነበረው የዝቅተኛ ቤት የካሳ ክፍያ እና ምትክ ቦታ ወይም ቤት መስተንግዶ በመስጠት ይዞታውን እንዲለቅ ይደረጋል፤

ሠ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (መ) እና (ሠ) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ቅድሚያ የማልማት መብት የተሰጠው ባለይዞታ በፍትህ ብሔር ህጉ መሰረት ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ሳያለማ ቢቀር ቢሮው አጣርቶ ለ3 ወር ውሉን ሊያራዝምለት ይችላል፡፡

ክፍል ሶስት
መረጃ አሰባሰብ

7. የልማት ተነሿዎችን ማስረጃ ስለማሰባሰብ

1. የባለይዞታዎች ማስረጃ ስለማሰባሰብ፡-

- ሀ) ለህዘብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኝ ተነሿ የይዞታው ባለሙብት ስለመሆኑ የሰነድ ማስረጃ ማቅረብ አለበት፤
- ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) መሰረት ቢሮው በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኙ የባለይዞታ መረጃ ወደ መሬት ይዞታ ምዝገባና መረጃ ኤጀንሲ ተልኮ የተመዘገበ ከሆነ በደብዳቤ የልማት ተነሿው ዝርዝር በመላክ የይዞታ ሙብት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ኮፒ፣ ከዋስትና እዳና እገዳ ነጻ ስለመሆኑ ተረጋግጦ እንዲላክለት ጥያቄ ያቀርባል፤
- ሐ) የአርሶ አደሩን ገቢ በመጋራት የሚኖሩ የአርሶ አደር ልጆች ወይም በጉዲፈቻ ልጅ የሆኑት እድሜያቸው 18 ዓመትና ከዚያ በላይ ስለመሆኑ ከወሳኝ ኩነት ምዝገባና መረጃ ጽህፈት ቤት ወይም ከእምነት ተቋማት የተሰጠ የሰነድ ማስረጃ መቅረብ አለበት ፤
- መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) እና (ሐ) ጥያቄው የቀረበለት አካል በቀረበለት በ20 የስራ ቀናት ውስጥ መልስ መስጠት አለበት፤
- ሠ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (መ) ለቀረበለት ጥያቄ በ20 ቀናት ውስጥ መልስ ካልተሰጠ ለሚፈጠረው ችግር ተቋማቱ ኃላፊነቱን የሚወስዱ ሆኖ፤ ተነሿው በሚያቀርበው የይዞታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀትና የዋስትና እዳና እገዳ ማስረጃ መሰረት ጽህፈት ቤቱ መስተንግዶ ይሰጣል፤
- ረ) ጽህፈት ቤቱ በሚለቀቅ መሬት ላይ ለግብርና ስራ የዋለ መሬት ያለው ባለይዞታ የቦታ ስፋት ጠቅሶ ህጋዊነታቸውን ያረጋግጣል ወይም ለመሬት ይዞታ ምዝገባና መረጃ ኤጀንሲ ወይም ለወረዳው አስተዳደር ጽህፈት ቤት በደብዳቤ ይጠይቃል፤
- ሰ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ረ) ጥያቄው የቀረበላቸው አካላት ጥያቄው በቀረበላቸው በ20 የስራ ቀናት ውስጥ መልስ መስጠት አለባቸው፤ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ መልስ ካልተሰጡ ለሚፈጠረው ችግር ተቋማቱ ኃላፊነት ይወስዳሉ፤

- ሸ) በኢንቨስትመንት ስራ ላይ የተሰማሩ የውጭ አገር ባለሀብቶች እና የውጭ አገር ዜግነት ያላቸው ባለይዞታዎች ባለመብትነት ይረጋገጣል፤
- ቀ) በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኘው ንብረት እንዳይነሳ ስልጣን ባለው የዳኝነት አካል የተሰጠ የዕግድ ትእዛዝ ካለ በፍትህ ቢሮ በኩል ዕግዱ እንዲነሳ ተጠይቆ እግዱ ከተነሳ ማስረጃው መቅረብ አለበት፤
- በ) በንብረት ተጋሪዎች መካከል የፍርድ ቤት ክርክር ያለበት ይዞታና ንብረት የሚለቀቅ ከሆነ ስለክርክሩ የሚነሳ ከሆነ የፍርድ ቤት ውሳኔ መቅረብ አለበት፤
- ተ) ለልማት የሚለቀቅ የመሬት ይዞታ መብት ወይም በመሬቱ ላይ የሚገኘው ንብረት ስልጣን ባለው አካል በዋስትና የተያዘ ከሆነ በዋስትና የያዘውን አካል መሬቱ እንደሚለቀቅ በደብዳቤ በማሳወቅ የጽሁፍ ምላሽ መስጠት ይኖርበታል፤
- ቸ) ለልማት በሚለቀቅ መሬት ላይ የመኖሪያ ቤት ለማግኘት የተመዘገበና ትዳር መስርቶ ቢያንስ 2 አመትና ከዚያ በላይ ከልማት ተነሿ ወላጆቻቸው ጋር ጥገኛ ሆኖ የሚኖር ልጅ ስለመሆኑ ሕጋዊ የጋብቻ ማስረጃ እና ከወረዳው አስተዳደር ማስረጃ መቅረብ አለበት፤
- ኀ) የከተማን ቦታና ትርፍ ቤት የመንግሥት ንብረት ለማድረግ በወጣው አዋጅ ቁጥር 47/1967 መሠረት በማካካሻ፤ በለውጥ ወይም በአደራ የተያዘ የልማት ተነሿ ይዞታ ከመብት ፈጠራና የይዞታ አገልግሎት ስራዎች የተረጋገጠ የሰነድ ማስረጃ መቅረብ አለበት ጉዳይ በቢሮው ይረጋገጣል፤
- ነ) በድንገት በደረሰ አደጋ ለተጎዱት ባለይዞታዎች የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ፤ አደጋ የደረሰ ስለመሆኑ በክፍለ ከተማው ካቢኔ የተረጋገጠ ውሳኔ መቅረብ ይኖርበታል፤

2. የመንግስት ቤት ተከራዮችን ማስረጃ ስለማሰባሰብ፡-

- ሀ) የፌዴራል መንግስት ቤቶች ኮርፖሬሽን የሚያስተዳድራቸው ቤቶች እና/ወይም የከተማው አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ወይም ጽህፈት ቤት በልማት ምክንያት በሚለቀቀው ይዞታ ላይ የሰፈሩ ቤቶች ተከራዮችን ለመለየት እንዲችሉ የሚለማው አካባቢ የሚገኝበት ክፍለ ከተማ፤ ወረዳ እና የይዞታውን ስፍራ አቀማመጥ በአግባቡ የሚያሳይ ፕላን ፎርማት እና የተነሻዎችን ዝርዝር ጽህፈት ቤቱ የማስለቀቅ ስራውን ከመጀመሩ ከ3 ወር በፊት በደብዳቤ ያሳውቃል፤

- ለ) ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ የሚገኙ የመንግስት ቤት ተከራዮች የታደሰ የኪራይ ውል፣ የመጨረሻ የቤት ኪራይ የተከፈለበት ደረሰኝ ፣ የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ ኮፒ እንዲሁም የንግድ ቤት ከሆነ የታደሰ የንግድ ፈቃድ እንዲያቀርቡ ይደረጋል፤
- ሐ) ጥያቄው የቀረበለት አካልም ጥያቄው በቀረበለት በ20 የስራ ቀናት ውስጥ መልስ መስጠት አለበት፤ በተጠቀሰው ጊዜ ገደብ ውስጥ መልስ ካልሰጠ ለሚፈጠረው ችግር ኃላፊነቱን የሚወስድ ሆኖ ተነሿው በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) በተገለጸው መሰረት የሚያቀርበው የሰነድ ማስረጃ ህጋዊ ሆኖ ይወሰዳል፤
- መ) የመንግስት መኖሪያ ቤት ተከራይ የልማት ተነሿ ልጆችን በተመለከተ ትዳር መስርተው ሕጋዊ የጋብቻ ማስረጃ ያላቸውና ከቤተሰቦቻቸውጋር አብረው የሚኖሩ ስለመሆናቸው ከወሳኝ ኩነት ምዝገባና መረጃ ጽህፈት ቤት ማስረጃ እና የታደሰ ነዋሪነት መታወቂያ መቅረብ ይኖርበታል፤
- ሠ) የመንግስት መኖሪያ ቤት ተከራይ የልማት ተነሿ ጥገኛ የሆኑና በህጋዊ ቀበሌ ቤት ተከራይ ፍላጎት ተጠግቶ 2 ዓመትና ከዚያ በላይ የኖረ ስለመሆኑ ከቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽህፈት ቤት ማስረጃ ማሟላት ይኖርበታል፤
- ረ) የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በሚያስተዳድራቸው ቤቶች ውስጥ ልማቱ ከመጀመሩ በፊት ለተከታታይ 5 ዓመታትና ከዚያ በላይ ውል ሳይኖራቸው እየኖሩ ያሉ የልማት ተነሿዎች የነዋሪነት መታወቂያ፣ ከወረዳው የቤተሰብ መመዝገቢያ ቅጽ ላይ በቤቱ የተመዘገቡ ስለመሆኑ ከወረዳው ወሳኝ ኩነት ምዝገባና መረጃ ጽህፈት ቤት የተረጋገጠ ማስረጃ ማቅረብ ይኖርበታል፤
- ሰ) የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በሚያስተዳድራቸው ቤቶች ግቢ ውስጥ በህገ-ወጥ መንገድ በተገነባ ቤት ውስጥ የሚኖሩ የልማት ተነሿዎች ቤቱን ገንብተው ቢያንስ 5 ዓመታት በቤቱ ውስጥ ነዋሪ ስለመሆናቸው ከወረዳው የቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽህፈት ቤት ማስረጃ መቅረብ አለበት፤

3. ልዩ ልዩ ባህሪ ያላቸው የልማት ተነሿዎች መረጃ አሰባሰብ፡-

- ሀ) በልማት የሚነሳው አርሶ አደር የነዋሪነት መታወቂያ ከአጎራባች አስተዳደር ወይም ወረዳ ወይም ቀበሌ የተሰጠ ከሆነ ንብረቱ ከሚነሳበት ወረዳ አስተዳደር ማረጋገጫ ደብዳቤ መቅረብ ይኖርበታል፤

- ለ) ወደፊት ስለሚደርስ የአደጋ ስጋት ተጋላጮች አደጋው ትክክልና ቅድሚያ የሚሰጠው መሆኑ ከእሳትና አደጋ ስጋት ስራ አመራር ኮሚሽን ተረጋግጦ በክፍለ ከተማው አስተዳደር ተደራጅቶ በሚቀርበውና በቢሮው ውሳኔ የተሰጠበት ማስረጃ መቅረብ አለበት፤
- ሐ) በመጠለያ ቤት ውስጥ የሚኖሩ የልማት ተነሿዎች በወረዳው እውቅና በመጠለያ ቤት ውስጥ እየኖሩ ስለመሆኑ ከወረዳው አስተዳደር ማስረጃ መቅረብ ይኖርበታል፤
- መ) በተለያዩ የግብረ-ሰናይ ድርጅቶች በተገነቡ ቤቶች ውስጥ የሚኖሩ የልማት ተነሿዎች በቤቶቹ ነዋሪ ስለመሆናቸው በወረዳው አስተዳደር የተረጋገጠ ማስረጃ መቅረብ አለበት፤
- ሠ) በልማት ድርጅቶች እና በተለያዩ መንግስታዊ በሆኑ ተቋማት ይዞታ ውስጥ የመኖሪያ ቤት ገንብተው ወይም በተገነባ ቤት ውስጥ የሚኖሩ የልማት ተነሿዎች በቤቱ ውስጥ ቢያንስ 2 ዓመትና ከዚያ በላይ ስለመኖራቸው ከተቋማቱ እና ከወረዳ አስተዳደሩ ማረጋገጫ መቅረብ አለበት፤
- ረ. ለተለያዩ የግብርና ስራዎች በወንዝ ዳርቻ ወይም በተለያዩ ቦታዎች ሰብል፤ የጓሮ አትክልት፣ቋሚ ተክልና የተለያዩ አትክልቶች በጊዜያዊነት በማልማት የሚተዳደሩ ግለሰቦች ይዞታውን ያገኙበት አግባብ ከሚመለከታቸው ተቋማት የሰነድ ማስረጃ መቅረብ ይገባዋል፤
- ሰ) በተለያዩ የጥቃቅንና አነስተኛ ስራዎች በጊዜያዊነት የተያዘ ሆኖ የሊዝ ዘመኑ ያልተጠናቀቀ ይዞታ ከሆነ ከመንግስታዊ ተቋም ይዞታው የተላለፈበት የውል ማስረጃ መቅረብ ይኖርበታል፤
- ሸ) ለማዕድን ስራ የተያዘ መሬት የሚለቀቅ ከሆነ የሊዝ ውል እና የታደሰ የማዕድን ስራ ፈቃድ ማስረጃ ከአካባቢ ጥበቃ ባለስልጣን መቅረብ ይኖርበታል፡፡

8. የይዞታና የንብረት ባለሙብትነት ስለማረጋገጥ

1. የይዞታ ባለሙብትነትን ስለማረጋገጥ

- ሀ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ (1) በዝርዝር የተገለጸው የሰነድ ማስረጃና እንደ አግባብነቱ ከሚመለከታቸው ተቋማት ማረጋገጫ ሲቀርብ የልማት ተነሿው ይዞታ ባለሙብትነት ይረጋገጣል፤

ለ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ጥያቄ በቀረበላቸው የመንግስት ተቋማት እና ተነሿው በሚያቀርበው ማስረጃ ላይ ልዩነት ካለው ማስረጃውን በሰጠው ተቋም በድጋሚ እንዲረጋገጥ ተደርጎ በሚገኘው መረጃ ባለመብትነቱ ይወሰናል፤

ሐ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) እና (ለ) መሰረት የግል የይዞታ ባለመብትነት የተወሰነለት የልማት ተነሿ በህጋዊ ይዞታ ላይ የሰፈረው ንብረት እንደ ህጋዊ ንብረት ይወሰዳል፤

2. የመንግስት ቤት ተከራይ መሆኑን ስለማረጋገጥ፡-

ሀ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ (2) በዝርዝር የተገለጸው የሰነድ ማስረጃና እንደ አግባብነቱ ከሚመለከታቸው ተቋማት ማረጋገጫ ሲቀርብ የልማት ተነሿው የመንግስት ቤት ተከራይ መሆኑ ይረጋገጣል፤

ለ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ (2) መሰረት ጥያቄ በቀረበላቸው የመንግስት ተቋማት እና ተነሿው በሚያቀርበው ማስረጃ ላይ ልዩነት ካለው ማስረጃውን በሰጠው ተቋም በድጋሚ እንዲረጋገጥ ተደርጎ በሚገኘው ማስረጃ የተከራይ ባለመብትነቱ ይወሰናል፤

3. ልዩ ልዩ ባህሪ ያላቸው ተነሾች ባለመብትነት ስለማረጋገጥ፡-

ሀ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ (3) ተራ ፊደል (ሀ) እና (ለ) በዝርዝር የተገለጸው የሰነድ ማስረጃና እንደ አግባብነቱ ከሚመለከታቸው ተቋማት ማረጋገጫ ሲቀርብ የልማት ተነሿው የግል የይዞታ ባለመብትነት ይረጋገጣል፤

ለ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ (3) ከተራ ፊደል (ለ) እስከ (ሠ) በዝርዝር የተገለጸው የሰነድ ማስረጃ ከሚመለከታቸው የመንግስት ተቋማት ማረጋገጫ ሲቀርብ የልማት ተነሾች የተከራይ ባለመብትነት ይረጋገጣል፡፡

ሐ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ (3) ከተራ ፊደል (ረ) እስከ (ሸ) በዝርዝር የተገለጸው የሰነድ ማስረጃና ከሚመለከታቸው ተቋማት ማረጋገጫ ሲቀርብ የልማት ተነሾች በጊዜያዊነት የመሬት ተጠቃሚነት መብት ይወሰናል፤

መ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ (3) መሰረት ጥያቄ በቀረበላቸው የመንግስት ተቋማት እና ተነሿው በሚያቀርበው ማስረጃ ላይ ልዩነት ካለው

ማስረጃውን በሰጠው ተቋም በድጋሚ እንዲረጋገጥ ተደርጎ በሚገኘው ማስረጃ ባለመብትነቱ ይወሰናል፡፡

ክፍል አራት

የንብረት ካሳ ግምት አወሳሰንና ቀመር

9. የንብረት ካሳ አወሳሰንና የግምት ስራ

1. የንብረት ካሳ አወሳሰን

- ሀ) የመሬት ይዞታውን እንዲለቅ የሚደረግ ባለይዞታ በመሬቱ ላይ ለሚገኘው ንብረት እንዲሁም በመሬቱ ላይ ላደረገው ቋሚ ማሻሻያ ካሳ ይከፈለዋል፤
- ለ) በሚለቀቀው ይዞታ ላይ ለሰፈረው ንብረት የሚከፈለው ካሳ ንብረቱን ለመተካት የሚያስችል ይሆናል፤
- ሐ) ከይዞታው በቋሚነት ለሚነሳና ቤቱን ሙሉ በሙሉ ለሚለቅ የልማት ተነሿ የሚከፈለው አነስተኛ የካሳ መጠን ዝቅተኛውን የቤት ደረጃ ለመገንባት በከተማው አስተዳደር ዲዛይንና ግንባታ ስራዎች ቢሮ ተጠንቶ በሚቀርበው ጥቅል ዋጋ መሰረት ይሆናል፤
- መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) የተገለጸው ዝቅተኛ የቤት ደረጃ የሚባለው በአነስተኛ የተናጥል የሽንሻኖ ፕላን መሰረት 75 ሜትር ካሬ የቦታ ስፋት ያለውና የቤቱ የወለል ስፋት 56 ሜትር ካሬ የሆነ፤ አንድ ሳሎን ፣ ሁለት መኝታ ክፍል፣ መጸዳጃ ክፍል፣ መታጠቢያ ክፍል፣ የፍሳሽ ማጠራቀሚያ እና አጥር የተካተተበት ቤት ነው፤
- ሠ) ለንብረት ካሳ ከመከፈሉ በፊት የተገመተው ግምት ልማቱ በሚከናወንበት አካባቢ በሚገኝ የማስታወቂያ ሰሌዳ ለህዝብ ይፋ ይደረጋል፤
- ረ) የሚነሳው ንብረት በቢሮው የሚገመት ከሆነ የንብረቱ ግምት የሚዘጋጀው ለዚሁ አገልግሎት በተዘጋጀው የካሳ መገመቻ ሶፍትዌር ይሆናል፤ ነገር ግን በሶፍትዌር ውስጥ ያልተካተቱ አዳዲስ ቁሶች ካሉ በቢሮው ይገመታል፤
- ሰ) በልኬት መረጃ የማሰባሰቡ ሂደት በቅድሚያ ይዞታውና በይዞታው ላይ ያለው ንብረት በፎቶ ካሜራ እና በቪዲዮ እንዲቀረፅ ተደርጎ በቋሚ መረጃነት ይያዛል፤
- ሸ) በጽህፈት ቤቱ ችግር ወይም በበጀት እጥረት ምክንያት ወይም በካሳ ስሌቱ ላይ ቅሬታ ቀርቦ በወቅቱ ውሳኔ ባለመሰጠቱ ወይም የካሳ ክፍያው በዝግ ሂሳብ

ባለመቀመጡ ምንም ክፍያ ሳይከናወን አዲስ የነጠላ ዋጋ ተመን ከጸደቀ ካሳው በአዲሱ የነጠላ ዋጋ ተመን ተሰልቶ ይከፈላል፤

ቀ) ካሳ ተከፍሎት በጽህፈት ቤቱ ምክንያት ምትክ ቦታ ሳይሰጥ አዲስ የነጠላ ዋጋ ተመን ከጸደቀ በአዲሱ የነጠላ ዋጋ ተመን መሠረት ካሳው ተሰልቶ ልዩነቱ ይከፈላል፤

በ) ምትክ ቦታ ተረክቦና ካሳ ክፍያ ተፈጽሞለት መሰረተ-ልማት ማለትም መንገድ፣ የኤሌክትሪክና የውሃ መስመር ቢያንስ በብሎክ ደረጃ ባለመሟላቱ ምክንያት ተነሿው ግንባታ መጀመር ያልቻለ መሆኑ ከተረጋገጠ እና አዲስ የግንባታ ነጠላ ዋጋ ከጸደቀ በአዲሱ የነጠላ ዋጋ ተመን መሠረት ልዩነቱ ይከፈለዋል፤

ተ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ቀ) እና (በ) የተገለጹትን የልዩነት ክፍያዎች ተፈጻሚ የሚሆነው በጽህፈት ቤት ኃላፊ ሲረጋገጥ ነው፡፡

ቸ) ለግብርና ስራ በዋለ መሬት ላይ ለተደረገ ቋሚ ማሻሻያ ካሳ የሚተመነው ለምንጣሮ፣ ለድልደላና እርከን ለመስራት፣ ውኃ ለመከተር፣ ምንጭ ለማጎልበት፣ የመስኖ ቦይ ለማስገንባት እና ለሌሎች የግብርና ነክ የመሠረተ ልማት ሥራዎች የወጣውን የመሳሪያ፣ የጉልበትና የእቃዎች ወቅታዊ ዋጋ በማስላት ይሆናል፤

ኀ) በሚለቀቅ መሬት ላይ የሰፈረ ንብረት ከመነሳቱ በፊት አስፈላጊው የልኬት መረጃ መወሰድ አለበት፤ ነገር ግን መረጃ ሳይወሰድ በከተማው አስተዳደር በሚታወቅ የልማት ስራ ቤቱ ከፈረሰ በጽህፈት ቤቱ ፕሮሰስ ካውንስል ሲወሰን አነስተኛው የካሳ ክፍያ ሊከፈል ይችላል፤

ነ) በከፊል ለልማት የሚለቀቅ ይዞታ ባለቤት ቦታውን ለመልቀቅ ከመረጠ እንደ ሙሉ ተነሿ ካሳና ምትክ መስተንግዶ ተሰጥቶት ይዞታውን እንዲለቅ ይደረጋል፤ ጽህፈት ቤቱ ቦታውን ይረከባል፤

ኘ) በከፊል የሚነሳ ባለይዞታ በቀሪው ቦታ ላይ ለመቆየት ከመረጠና በዝርዝር ፕላኑ ተቀባይነት ካገኘ ለሚነሳው ንብረት ብቻ ካሳ ይከፈላል፤ ሆኖም ግን ቤቱ ሙሉ በሙሉ የሚነሳ ከሆነ የሚከፈለው የንብረት ካሳ ክፍያ ከዝቅተኛው የቤት ደረጃ ካሳ ማነስ የለበትም፤

አ) አርሶ አደሩ በራሱ ፍላጎት ለልማት ከተከለለው ቦታ ውጪ ለቀሪው ቦታ ካሳ ተከፍሎት መልቀቅ ከፈለገ ለሙሉ ይዞታው ካሳ ይከፈለዋል፤ ጽህፈት ቤቱ ይዞታውን ይረከባል፤

- ከ) በከፊል የሚፈርስ የህንጻ ወይም የቤት አካል እራሱን ችሎ የማይቆም ወይም አገልግሎት የማይሰጥ መሆኑ በጽህፈት ቤቱ ባለሙያዎች ሲረጋገጥ የሙሉ ህንፃው ወይም የቤቱ ካሳ ይከፈለዋል፤
- ኸ) የግልና የመንግስት ቤት በሚገኙበት ይዞታ ውስጥ የግል ባለይዞታው በራሱ ገንዘብ ላሰራው ንብረት ህጋዊ ማስረጃ ማቅረብ የሚችል ከሆነ ካሳ ይከፈለዋል፤ ማስረጃው ካልቀረበ በግቢው ውስጥ ለሚገኙት ቤቶች የወለል ስፋት በንጽጽር ተሰልቶ በድርሻው ይከፈላል፤
- ወ) ከፍተኛ የኤሌክትሪክ መስመር ተሸካሚ የሚያልፍባቸው ቦታዎች ላይ የሚገኝ ቋሚ ንብረት ካለ እና በዝርጋታ ወቅት የሚነሳ ከሆነ ካሳ ይከፈልበታል፤
- ዐ) በድንገት በደረሰ የተፈጥሮም ሆነ ሰው ሰራሽ አደጋ ምክንያት ይዞታቸውን ለሚለቁ የንብረት መረጃ መሰብሰብ ሳይቻል ሲቀር ህጋዊነቱ ተረጋግጦ ለባለይዞታው የቤት ደረጃ የሙሉ ተነሿ የንብረት ካሳ የሚከፈል ይሆናል፤
- ዘ) ወደፊት ሊደርስ እንደሚችል በሚገመት የተፈጥሮ ወይም ሰው ሰራሽ አደጋ ምክንያት በሚለቀቅ ይዞታ ላይ ለሚኖር ተነሿ አደጋው ትክክል እና ቅድሚያ የሚሰጠው መሆኑ ሲረጋገጥና ሲወሰን እንደ ሙሉ የልማት ተነሿ ካሳ ይከፈላል፤
- የ) የዕድር ቤት የልማት ተነሿ የካሳ መስተንግዶ በተመለከተ ይዞታው በእድሩ ስም መብት የተፈጠረለት ከሆነ እንደማንኛውም የግል የልማት ተነሿ ካሳ ይከፈላል፡፡ ይዞታው በወረዳ አስተዳደሩ ስም ሆኖ ነገር ግን ግንባታውን በእድሩ አባላት ወጪ የተሰራ ስለመሆኑ ከወረዳው አስተዳደር ማረጋገጫ ከቀረበ ለንብረቱ ካሳ ይከፈላል፡፡

2. የአገልግሎት መስመር መኖሩን ስለማረጋገጥና ካሳ ስለማስገመት፡-

- ሀ) ጽህፈት ቤቱ በሚለቀቀው መሬት በላይ ወይም በታች የመሠረተ-ልማት መኖሩን፤ ንብረት ካለው ለሚነሳው ንብረት ካህ በመተመን ምላሽ እንዲሰጠው ለአገልግሎት መስመር ባለቤት በጽሁፍ ጥያቄ ያቀርባል፤
- ለ) ጥያቄ የቀረበለት የአገልግሎት መስመር ባለቤት በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) መሠረት ንብረት ካለው ለሚነሳው ንብረት ካህ በማተመን ከነዝርዝር ማስረጃው ጥያቄው በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ በጽሁፍ ለጽህፈት ቤቱ ማሳወቅ አለበት፤

3. ለሚነሳው ንብረት የካሳ ክፍያ አከፋፈልና ወሰን ስለማስከበር፡-

ሀ) ጽህፈት ቤቱ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) ተራ ፊደል (ለ) መሠረት ግምቱ በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ ለአገልግሎት መስመር ባለቤት ካሳውን ይከፍላል፤

ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) የተገለጸው ቢኖርም የካሳ ክፍያው መሬቱን እንዲያለማ በተፈቀደለት አካል የሚሸፈን ከሆነ በ30 ቀናት ውስጥ ለሚነሳው ለአገልግሎት መስመር ባለቤት ክፍያውን ፈጽሞ ለጽህፈት ቤቱ ማሳወቅ ይኖርበታል፤

ሐ) የአገልግሎት መስመሩ ባለቤት ክፍያው በተፈጸመለት በ60 ቀናት ውስጥ ካሳ የተከፈለበትን የአገልግሎት መስመር አጠናቆ በማንሳት ወይም በማዛወር መሬቱን መልቀቅ አለበት፤

መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚነሳው የአገልግሎት መስመር ውስብስብነት ያለው ከሆነ የአገልግሎት መስመሩ ባለቤት ክፍያው በተፈጸመ በ120 ቀናት ውስጥ አጠናቆ ማንሳትና መሬቱን መልቀቅ አለበት፤

ሠ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) እና (መ) በተቀመጠው የጊዜ ገደብ መሰረተ- ልማቱ ካልተነሳ በወቅቱ የአገልግሎት መስመሩን ያላስነሳው ተቋም ለሚደርሰው ጉዳትና ለተጨማሪ ወጪው በሕግ አግባብ ተጠያቂ ይሆናል፤

ረ) የአገልግሎት መስመሩ የሚዛወር ከሆነ የመስመሩ ባለቤት ለማዛወር የተቀመጠውን የጊዜ ገደብ ማክበር ግዴታ የሚሆነው መስመሩ የሚዛወርበት ቦታ ከሶስተኛ ወገን መብት ነጻ መደረጉ በጽህፈት ቤቱ ሲረጋገጥ ነው፤

ሰ) መሬት እንዲለቀቅለት የተወሰነለት አካል በከተማው አስተዳደር በጀት የሚተዳደር ከሆነ የካሳ ክፍያ የሚሸፈነው በመሰረተ-ልማት ዘርጊ ተቋሙ ይሆናል፤

ሸ) መሬት አንዲለቀቅለት የተወሰነለት አካል በከተማው አስተዳደር በጀት የማይተዳደር ከሆነ ለካሳ ክፍያ የሚሆን ገንዘብ መሬቱ ለሚገኝበት ክፍለ ከተማ

ፋይናንስ ጽህፈት ቤት ገቢ በማድረግ ማስረጃውን ለጽህፈት ቤቱ ማስረከብ አለበት፤

4. የንብረት ነጠላ ዋጋ ጥናት ስለማከናወን፡-

የተነሻዎችን ንብረት ለመገመት ስራ ላይ የሚውለው ነጠላ ዋጋ በሚመለከታቸው የመንግስት ተቋማት ተጠንቶ በሚቀርበው መሰረት ሲሆን፡-

ሀ) የግንባታ ግብዓትና የጉልበት ዋጋ፣ የግቢ ንጣፍና ማስዋብ ወይም በግንባታ ቁስ ፣ በረንዳ፣ ሴፕቲክ ታንክ፣ የግቢ አጥር ነጠላ ዋጋ በከተማው አስተዳደር የዲዛይንና ግንባታ ስራዎች ቢሮ ተጠንቶ በሚቀርበው መሠረት ስራ ላይ እንዲውል ይደረጋል፤

ለ) በዲዛይንና ግንባታ ስራዎች ቢሮው ተጠንቶ የሚቀርበው የዝቅተኛ የቤት ደረጃ ግምት ዋጋ በቢሮው ፕሮሰስ ካውንስል ሲጸድቅ ስራ ላይ እንዲውል ይደረጋል፤

ሐ) የሰብል፣ የአትክልትና ፍራፍሬ፣ የግጦሽ ወይም ጥብቅ ሳር፣ በእርሻ መሬት ላይ ለተደረገ ቋሚ ማሻሻያ እና የቋሚ ተክሎች ነጠላ ዋጋ በከተማው አስተዳደር የአርሶ አደርና ከተማ ግብርና ልማት ኮሚሽን ተጠንቶ ይቀርባል፤

መ) የዛፍ፣ ግቢ ማስጌጥ ስራ (አበባ፣ ሳር፣...) ነጠላ ዋጋ ጥናት በከተማው አስተዳደር በከተማ ውበትና አረንጓዴ ልማት ቢሮ ተጠንቶ ይቀርባል፤

ሠ) ከቤታቸው በቋሚነት ለሚነሱ የግል ይዞታ ተነሻዎች የልማት ተነሻ ካሳ የቤት ኪራይ ነጠላ ዋጋ በከተማው አስተዳደር የመንግሥት ንብረት ባለሥልጣን ተጠንቶ በሚቀርበው መሰረት የሚሰላ ይሆናል፤

ረ) ለልማት ተነሻ የሚከፈሉ ልዩ ልዩ የካሳ ክፍያዎች ነጠላ ዋጋ፣ የዝቅተኛው የቤት ደረጃ ዋጋ እና የልማት ተነሻ ካሳ ተመን በየሁለት ዓመቱ ይከለሳል፤

5. ንብረት የሚገመትበት ስርዓት፡-

ሀ) በደንቡ አንቀጽ 13 ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት የንብረት ግመታ አግባብ ባለው አካል ፈቃድ በተሰጠው የግል ድርጅት ወይም ግለሰብ ሊከናወን ይችላል፤

ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) የንብረት ግመታ ስራ የሚያከናውነው የግል ድርጅት ወይም ግለሰብ ጽህፈት ቤቱ በሚያወጣው ጨረታ አሸናፊ መሆን ይገባዋል፤

- ሐ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) የተገለጸው ቢኖርም እንደ አስፈላጊነቱ የስራው አስቸኳይነት ወይም ከተማ አቀፍ ፋይዳው እየታየ በቢሮው ሲወሰን ያለጨረታ ሊሰጥ ይችላል፤
- መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) ወይም (ሐ) የግመታ ስራውን የሚያከናውነው አካል ከጽህፈት ቤቱ ጋር የስራ ውል ይገባል፤
- ሠ) የንብረት ግመታ ስራ ለሚያከናውነው የግል ድርጅት ወይም ግለሰብ የሚገመተው ንብረት የሚያካልለው የቦታ ስፋት፣ የቤቶች ብዛት እና ስራውን ለማከናወን የሚያግዙ ሌሎች መረጃዎች ከጽህፈት ቤቱ ይሰጠዋል፤
- ረ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከተራ ፊደል (ሀ) እስከ ተራ ፊደል (ሠ) በተገለጸው መሰረት የግመታ ስራውን የሚያከናውነው አካል በገባው የስራ ውል መሰረት ጽህፈት ቤቱ ክፍያ ይፈጽማል፤
- ሰ) የንብረት ግመታ ስራ የሚያከናውን የግል ድርጅት ወይም ግለሰብ አመራረጥ፣ ስራው የሚፈጸምበት እና የክትትልና ቁጥጥር አግባቦች በአፈጻጸም ማኑዋሉ ላይ በዝርዝር ይቀመጣል፤
- ሸ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) የተገለጸው የግል ድርጅት ወይም ግለሰብ ከሌለ የልማት ተነሿዎችን የንብረት ካሳ ግምት ጽህፈት ቤቱ ለዚሁ ስራ በተቋቋመው የስራ ክፍል አማካኝነት ኮሚቴ በማዋቀር ሊያሰራ ይችላል፤
- ቀ) ካሳ የመገመት ስራውን የሚያከናውነው አካል በመስክ በመገኘት አስፈላጊውን የንብረት ልኬት መውሰድ አለበት፤
- በ) ተዛውረው የሚተከሉ ንብረቶች የተለየ እውቀትና ልምድ የሚጠይቁ ሲሆን ጽህፈት ቤቱ ኮሚቴ በማቋቋም ወይም አቅሙ ላለው መንግስታዊ መስሪያ ቤት ወይም ለተመሰከረለት ገማች ድርጅት ወይም ግለሰብ በመስጠት ሊያሰራ ይችላል፤
- ተ) የንብረት ልኬት ስራው የይዞታው ባለቤት ወይም ህጋዊ ተወካይ እና የልማት ተነሿ ተወካዮች በተገኙበት ይከናወናል፤
- ቸ) የልኬት መረጃ የሚከናወንላቸው የይዞታ ባለቤቶች ወይም ህጋዊ ወኪሎቻቸው በወረዳው ጽህፈት ቤት አማካኝነት በህጋዊ ደብዳቤ ከአንድ ሳምንት በፊት በቦታው ላይ ተገኝተው ንብረታቸውን እንዲያስለኩ ጥሪ ይደረጋል፤

- ጎ) ባለይዞታው ወይም ህጋዊ ወኪሉ ደብዳቤውን ለመቀበል ፈቃደኛ ካልሆነ ወይም ደብዳቤውን ለመቀበል ያልተገኘ ከሆነ በንብረቱ ላይ ለ7 ተከታታይ ቀን የሚቆይ ማስታወቂያ በግልጽ ይለጠፋል፤ ማስታወቂያውንም አግባብ ያላቸው የሕግ አስፈጻሚ አካላት በግልባጭ እንዲያውቁት ይደረጋል፤
- ነ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ጎ) በተገለጸው መሰረት ጥሪ ተደርጎለት ላልቀረበ ባለይዞታ ቦታው ለህዝብ ጥቅም እንዲለቀቅ ውሳኔ የተሰጠበት ማስረጃ፤ ንብረቱን እንዲያስለካ ጥሪ የተደረገበት ደብዳቤ ወይም የጥሪ ማስታወቂያ በማያያዝ ለክፍለ ከተማው ፍትህ ጽህፈት ቤት በመላክ የልኬት ስራ እንዲከናወን ፍርድ ቤት ትዕዛዝ እንዲሰጥበት ይጠይቃል፤
- ኘ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ነ) መሠረት የተጠየቀው ፍርድ ቤት ትዕዛዝ ከሰጠ በትዕዛዙ መሠረት ከወረዳው ፖሊስ ጽህፈት ቤት ተወካይ፤ ከክፍለ ከተማው ፍትህ ጽህፈት ቤት ተወካይ እንደ አስፈላጊነቱ የልማት ተነሿ ተወካዮች በተገኙበት ልኬቱ ይከናወናል፡፡

10. የንብረት ካሳ አተማመንና ቀመር

1. የቤት ካሳ አተማመንና ቀመር

- ሀ) የሚፈርሰው ቤት የግንባታ ቁስ ለመተካት የሚያስችል ወቅታዊ የገበያ ዋጋ እና በምትክ ቦታው ላይ ተመሳሳይ ቤት ለመገንባት የሚያስፈልገው የወቅቱን የባለሙያና የጉልበት ዋጋ ያካትታል፤
- ለ) ከቤቱ ጋር ተያያዥነት ያላቸውን የግቢ ንጣፍና ማስዋብ፤ በረንዳ፤ ሴፕቲክ ታንክና ሌሎች ግንባታዎችን ለመስራት የሚያስፈልገውን የወቅቱን የአካባቢውን የገበያ ዋጋ ማካተት አለበት፤
- ሐ) ቤቱ በመነሳቱ ምክንያት የተገነቡ የአገልግሎት መስመሮችን ለማፍረስ፤ ለማንሳት፤ መልሶ ለመገንባት፤ ለመትከልና ለማገናኘት የሚያስፈልጉትን ወጪዎች ግምት ያካትታል፤
- መ) ግቢ ለማስዋብ የሚተከሉ አበባ፤ ሳርና የተለያዩ ዕጽዋት ለማልማት የሚያስፈልገውን የአካባቢውን የወቅቱን ዋጋ ታሳቢ ያደርጋል፤
- ሠ) የሚፈርሰው ቤት የግንባታ ቁስ በወቅቱ በገበያ የማይገኝ ከሆነ በተቀራራቢ ቁስ ዋጋ ይሰላል፤

ረ) የሚፈርሰው ቤት የተገነባው በሊዝ ይዞታ ላይ ከሆነና ተነሿው ምትክ ቦታ የማይፈልግ ከሆነ ከቤቱ ካሳ በተጨማሪ የከፈለው የቀሪ ዘመን የመሬት ሊዝ ክፍያ ተመላሽ ይደረግለታል፤

ለ) የቤት ካሳ የሚሰላው የሚፈርሰውን ቤት ለመተካት የሚያስችል ወቅታዊ የአካባቢ የካሬ ሜትር ወይም የነጠላ ዋጋ በማውጣት ይሆናል፤

$$\text{የቤት ካሳ} = \text{የወቅቱ የግንባታ ወጪ} + \text{የመሬቱ ቋሚ ማሻሻያ ወጪ}$$

2. የአጥር ካሳ አተማመንና ቀመር

ሀ) ከሚፈርሰው አጥር ጋር በዓይነቱ ተመጣጣኝ የሆነና በአዲስ ለመስራት የሚያስፈልገውን የወቅቱን የካሬ ሜትር ወይም የሜትር ኪዩብ ዋጋ በማስላት ይሆናል፤

ለ) የአጥሩን የግንባታ ቁስ በካሬ ሜትር ወይም በሜትር ኪዩብ መገመት የማይቻል ከሆነ ነጠላ ዋጋ በማውጣት ይሆናል፤

$$\text{የአጥር ካሳ} = \text{የአጥሩ የካሬ ሜትር/ሜትር ኩብ ነጠላ ዋጋ} \times \text{የአጥሩ መጠን በካሬ ሜትር/ሜትር ኩብ}$$

3. ተዛውሮ የሚተክል ንብረት ካሳ አተማመንና ቀመር

ሀ) ንብረቱ ከሚገኝበት ስፍራ ወደ ሌላ አካባቢ ተዛውሮ እንደገና ሊተክልና አገልግሎት መስጠት የሚችል ከሆነ የሚከፈለው የመንቀያ፣ የማንሻ፣ የመጫኛ፣ የማጓጓዣ፣ የማውረጃ፣ መልሶ የመትከያ ፤ የመቀጠያ እና ተያያዥ ወጪዎች ያካትታል፤

ለ) በንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) መሰረት የካሳ ግምቱ ከመሰራቱ በፊት ንብረቱ ተዛውሮ መተክል የሚችልና የማይችል መሆኑ በባለሙያ መረጋገጥ አለበት፤

ሐ) ንብረቱ ሲነሳ ጉዳት የሚደርስባቸው የንብረቱ ክፍሎች መኖራቸው በባለሙያ ከተረጋገጠ ለመተካት ወይም ለመጠገን የሚያስፈልግ ወጪ ይከፈላል፤

$$\text{ተዛውሮ የሚተክል ንብረት ካሳ} = \text{የንብረቱ መንቀያ} + \text{የንብረቱ የማንሻ ወይም መጫኛ} + \text{የንብረቱ ማጓጓዣ} + \text{የማውረጃ} + \text{የንብረቱ መልሶ መትከያ እና ወይም የመቀጠያ ወጪ}$$

4. የሰብል ካሳ አተማመንና ቀመር

- ሀ) ሰብል የደረሰ ከሆነ ባለይዞታው በሚሰጠው የጊዜ ገደብ ሰብልን ሰብስቦ ሊወሰድ ይችላል፤
- ለ) ቦታው በአስቸኳይ ከተፈለገና ሰብል የደረሰ ሆኖ ለመሰብሰብ በቂ ጊዜ ካልተሰጠው በአካባቢው ከሚገኝ ተመሳሳይ ሰብል የሚገኘውን የአንድ አመት የምርት መጠን በወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ይከፈለዋል፤
- ሐ) ቦታው በሚለቀቅበት ወቅት ሰብል የደረሰ ካልሆነ የሚከፈለው ካሳ ሰብል ለመሰብሰብ ደርሶ ቢሆን ኖሮ ሊሰጥ የሚችለውን የምርት መጠንና ምርቱ ሊያወጣ ይችል የነበረውን ወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ መሠረት በማድረግ ይሆናል፤
- መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) በተገለጸው መሰረት ካሳ ሲሰላ ሰብልን ለመሰብሰብ እስኪደርስ ባለንብረቱ ሊያወጣ የሚገባው ወጪ ተቀናሽ ይደረጋል፤
- ሠ) የሰብል ተረፈ ምርት ካሳ የሚተመነው የተረፈ ምርቱን ወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ መሠረት በማድረግ ይሆናል፤
- ረ) በአንድ የእርሻ ቦታ በአንድ አመት ውስጥ ከአንድ ጊዜ በላይ ምርት የሚመረት ከሆነ የአመቱ የእርሻ ቦታው የምርት መጠን በአመቱ ውስጥ የተመረተው ምርት ድምር ይሆናል፤

የሰብል ካሳ = (የቦታው ስፋት በሄክታር x የሰብል የአካባቢው ወቅታዊ የገበያ ዋጋ በኩንታል x በአንድ ሄክታር ስፋት ላይ የሚገኝ ምርት በኩንታል) + የመሬቱ ቋሚ ማሻሻያ ወጪ

የሰብል ተረፈ ምርት ካሳ = (የቦታው ስፋት በሄክታር x በአንድ ሄክታር የሚገኝ ተረፈ ምርት በኩንታል x የተረፈ ምርቱ የአካባቢው ወቅታዊ የገበያ ዋጋ በኩንታል)

5. የአትክልት ካሳ አተማመንና ቀመር

- ሀ) የአትክልት ቦታው በሚለቀቅበት ወቅት የደረሰ ከሆነ ባለይዞታው በሚሰጠው የጊዜ ገደብ አትክልቱን ሰብስቦ ሊወሰድ ይችላል፤
- ለ) ቦታው በአስቸኳይ ከተፈለገና አትክልቱ የደረሰ ሆኖ ለመሰብሰብ በቂ ጊዜ ካልተሰጠው በአካባቢው ከሚገኝ ተመሳሳይ አትክልት የሚገኘውን የአንድ አመት የምርት መጠን በወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ይከፈለዋል፤

- ሐ) አትክልቱ የደረሰ ካልሆነ የሚከፈለው ካሳ አትክልቱን ለመሰብሰብ ደርሶ ቢሆን ኖሮ ሊሰጥ የሚችለውን የምርት መጠንና ምርቱ ሊያወጣ ይችላል የነበረውን ወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ መሠረት በማድረግ ይሆናል፤
- መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) በተገለጸው መሰረት ካሳ ሲሰላ አትክልቱ ለመሰብሰብ እስኪደርስ ባለንብረቱ ሊያወጣ የሚገባው ወጪ ተቀናሽ ይደረጋል፤
- ሠ) በአንድ የእርሻ ቦታ በአንድ አመት ውስጥ ከአንድ ጊዜ በላይ ምርት የሚመረት ከሆነ የአመቱ የእርሻ ቦታው የምርት መጠን በአመቱ ውስጥ የተመረተው ምርት ድምር ይሆናል፤

የአትክልት ካሳ = (የቦታው ስፋት በሄክታር x የአትክልቱ የአካባቢው ወቅታዊ የገበያ ዋጋ በኩንታል x በአንድ ሄክታር ስፋት ላይ የሚገኝ ምርት በኩንታል) + የመሬቱ ቋሚ ማሻሻያ ወጪ

6. ፍሬ መስጠት የጀመረ ቋሚ ተክል ካሳ አተማመን

- ሀ) ቦታው በሚለቀቅበት ወቅት የቋሚ ተክሉ ፍሬ የደረሰ ከሆነ ባለንብረቱ በሚሰጠው የጊዜ ገደብ ሰብስቦ ሊወሰድ ይችላል፤
- ለ) በፊደል ተራ (ሀ) በተገለጸው መሰረት በሚሰጠው የጊዜ ገደብ አንስቶ መውሰድ ካልፈለገ ለንብረቱ ካሳ ይከፈለዋል፤
- ሐ) ቦታው በአስቸኳይ ከተፈለገና ለባለንብረቱ የደረሰውን የአንድ ዓመት ፍሬ ለመሰብሰብ በቂ ጊዜ የማይሰጥ ከሆነ በአካባቢው ከሚገኝ ተመሳሳይ ቋሚ ተክል የሚገኘው የአንድ አመት የምርት መጠን በወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ይከፈለዋል፤
- መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (ሐ) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ቋሚ ተክሉን በደረሰበት ደረጃ ለማድረስ የወጣ ወጪ በወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ይከፈላል፤

ፍሬ መስጠት የጀመረ ቋሚ ተክል ካሳ = (ከአንድ ዛፍ የሚገኝ የፍሬ መጠን በኪሎግ የአንድ ኪሎ የወቅቱ የገበያ ዋጋ x የዛፉ ብዛት) + ተክሉ በደረሰበት ደረጃ ለማድረስ የወጣ ወጪ + የመሬቱ ቋሚ ማሻሻያ ወጪ

7. ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ቋሚ ተክል ካሳ አተማመን

ቋሚ ተክሉን በደረሰበት ደረጃ ለማድረስ የወጣ ወጪ በወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ይከፈላል፡፡

ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ቋሚ ተክል ካሳ = (ተክሉ በደረሰበት ደረጃ ለማድረስ የወጣ ወጪ በወቅታዊ ዋጋ \times የዛፉ ብዛት) + የመሬቱ ቋሚ ማሻሻያ ወጪ

8. ፍሬ የማይሰጥ ቋሚ ተክል/ዛፍ ካሳ አተማመንና ቀመር

- ሀ) በሚለቀቀው መሬት ላይ ፍሬ የማይሰጥ ተክል ወይም ዛፍ ያለው ባለንብረት በሚሰጠው የጊዜ ገደብ ሰብስቦ መውሰድ ይችላል፤
- ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) መሰረት ፍሬ የማይሰጥ ተክል ወይም ዛፍን በሚሰጠው የጊዜ ገደብ አንስቶ ከወሰደ የማስቆረጫና እና የማንጓዣ ወጪ ይከፈላል፡፡ መውሰድ ካልፈለገ ግን ለንብረቱ ካሳ ይከፈለዋል፤
- ሐ) ቦታው በአስቸኳይ ከተፈለገና ዛፉን ለማንሳት በቂ ጊዜ ካልተሰጠው በአካባቢው ወቅታዊ የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ካሳ ይከፈለዋል፤
- መ) ፍሬ የማይሰጥ ተክል ወይም የዛፍ ካሳ የሚሰላው የወቅቱን የነጠላ ወይም የካሬ ሜትር በማውጣት ይሆናል፤
- ሠ) ፍሬ የማይሰጥ ተክል ወይም ዛፍ ለአገልግሎት ያልደረሰ ከሆነ በሚገኝበት ደረጃ ለማድረስ የሚያስፈልገውን ወጪ በወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ በማስላት ይከፈላል፤

ፍሬ የማይሰጥ ቋሚ ተክል እና/ወይም ዛፍ ካሳ =

- ትልቅ ዛፍ በቁጥር \times የአንድ ዛፍ ወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ + የመሬቱ ቋሚ ማሻሻያ ወጪ
- መካከለኛ ዛፍ በቁጥር \times የአንድ ዛፍ ወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ + የመሬቱ ቋሚ ማሻሻያ ወጪ
- ገብተኛ ዛፍ በቁጥር \times የአንድ ዛፍ ወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ + የመሬቱ ቋሚ ማሻሻያ ወጪ
- ችግኝ/ያልደረሰ ዛፍ በቁጥር \times የአንድ ችግኝ/ያልደረሰ ዛፍ ወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ + የመሬቱ ቋሚ ማሻሻያ ወጪ

9. የግጦሽ ወይም የጥብቅ ሣር ካሳ አተማመንና ቀመር

- ሀ) በሚለቀቀው መሬት ላይ የሚገኘው ሣር ለመሰብሰብ የደረሰ ከሆነ የልማት ተነሿው በሚሰጠው የጊዜ ገደብ ሰብስቦ መውሰድ አለበት፤
- ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) መሰረት ሳሩን ከወሰደ የማጨጃና የማንጓዣ ወጪ ብቻ ይከፈላል፤

- ሐ) ቦታው በአስቸኳይ ከተፈለገና ሳሩን ለማንሳት በቂ ጊዜ ካልተሰጠው የሣሩ ግምት በአካባቢው ወቅታዊ የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ካሳ ይከፈለዋል፡፡
- መ) ሳሩ ለመሰብሰብ ያልደረሰ ከሆነ እንደደረሰ ተቆጥሮ ካሳ ይከፈላል፤

የሣር ካሣ = ሣሩ የሸፈነው የቦታ ስፋት በካሬ ሜትር X የካሬ ሜትር የሳር ምርት በወቅታዊ የገበያ ዋጋ + የመሬቱ ቋሚ ማሻሻያ ወጪ

10. ለማዕድን ባለፈቃድ የሚከፈል ካሣ አተማመን

- ሀ) ለማዕድን ሥራ በፈቃድ የተያዘ መሬት ሲለቀቅ የሚከፈለው ካሣ አግባብ ባለው የማዕድን ሕግ መሠረት ይሆናል፤
- ለ) ለማዕድን ስራው ሲባል የተተከለን ማሽን ለመንቀል፣ ለማንጓዝ እና ለመትከል የሚያስፈልገውን ወጪ መሰረት ተደርጎ ካሳው ይከፈላል፤
- ሐ) ለመሬት ያወጣውን የቦታ ሊዝ ክፍያ ወጪ ያልተጠቀመበትን ዘመን መሰረት ተደርጎ ገንዘቡ ተመላሽ ይደረግለታል፤

11. ለመካነ መቃብር የሚከፈል ካሣ አተማመንና ቀመር

- ሀ) መካነ መቃብር ለማንሳት የሚከፈለው ካሣ መካነ መቃብሩን ለማንሳት፣ ተለዋጭ ማረፊያ ቦታ ለማዘጋጀት፣ አጽሙን ለማዘዋወርና ለማሳረፍ እንዲሁም ከዚሁ ጋር በተያያዘ ለሚደረግ ሃይማኖታዊና ባህላዊ ሥርዓት ማስፈጸሚያ የሚያስፈልጉትን ወጪዎች ያጠቃልላል፤
- ለ) መካነ መቃብር ያለበት ቦታ ለሕዝብ ጥቅም ሲፈለግ የመካነ መቃብሩ ባለቤት በሚሰጠው የጊዜ ገደብ እንዲያነሳ ተደራሽ በሆነ መንገድ እንዲያውቅ መደረግ አለበት፤
- ሐ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) መሰረት በተሰጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ የመካነ መቃብሩ ባለቤት ካላነሳ መሬት የሚያስለቅቀው አካል አጽሙ በክብር እንዲነሳና ተለዋጭ ቦታ ላይ እንዲያርፍ ማድረግ ይችላል፡፡

የመካነ መቃብር ካሣ = ለመካነ መቃብር ማንሻወጪ + ተለዋጭ ማረፊያ ቦታ ማዘጋጀ ወጪ + አጽሙን ለማዛወሪያና ማሳረፊያ + ሃይማኖታዊና ባህላዊ ሥርዓት ማስፈጸሚያ ወጪ

11. የልማት ተነሿ ካሳ አተማመንና ቀመር

1. በቋሚነት ለሚነሳ የግል ባለይዞታ የልማት ተነሿ ካሳ አተማመንና ቀመር

- ሀ) ለልማት ተነሿው የሚሰጠው ምትክ ቦታ ከሆነ ተመጣጣኝ ምትክ ቤት ለሁለት ዓመት ያለኪራይ ይሰጠዋል ወይም ለፈረሰበት ቤት በወቅታዊ የኪራይ ግምት ተሰልቶ የሁለት ዓመት የልማት ተነሿ ካሳ ይከፈለዋል፤
- ለ) ለልማት ተነሿው በምትክ ቦታ ፋንታ ምትክ ቤት የሚሰጠው ከሆነ ለፈረሰበት ቤት በወቅታዊ የኪራይ ግምት ተሰልቶ የአንድ ዓመት የልማት ተነሿ ካሳ ይከፈለዋል፤
- ሐ) ከፊል የልማት ተነሿ ቤቱ ሙሉ በሙሉ የሚነሳ ወይም አገልግሎት ለመስጠት የማያስችል ሆኖ በቀሪው ቦታው ላይ ለመቆየት ከመረጠ የ2 ዓመት የልማት ተነሿ ካሳ ይከፈለዋል፤
- መ) ወቅታዊ የኪራይ ግምቱ የተነሿውን የመኖሪያ ቤት የወለል ስፋት እና ለቤቱ የተሰጠው ደረጃ መነሻ አድርጎ የሚሰላ ይሆናል፤
- ሠ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) የተገለጸው ቢኖርም የልማት ተነሿ ካሳ ለማስላት የሚወሰደው የቤት ስፋት ከዝቅተኛው የቤት ደረጃ ስፋት በታች መሆን የለበትም፤
- ረ) የዕድር ይዞታዎች በልማት ሲነሳ የልማት ተነሿ ካሳው በድርጅት ስሌት የሚከፈል ይሆናል፤
- ሰ) በከፊል የልማት ተነሿ ሆኖ ቤቱ ሙሉ በሙሉ የሚነሳ ወይም አገልግሎት ለመስጠት የማያስችል ሆኖ በቀሪው ቦታ ላይ ለመቆየት ከመረጠ የ2 ዓመት የልማት ተነሿ ካሳ ይከፈለዋል፤
- ሸ) በልማት ለሚነሳ ቤት የልማት ተነሿ ካሳ በከተማው የመንግስት ንብረት አስተዳደር ባለሥልጣን ተጠንቶ በሚቀርበው መሠረት ስራ ላይ እንዲውል ይደረጋል፤

ቀ) የልማት ተነሿ ካሳ ወቅታዊ የኪራይ ግምት የተነሿውን የቤት ስፋት መነሻ የሚያደረግ ቢሆንም የሚወሰደው የቤት ስፋት ከዝቅተኛው የቤት ደረጃ ስፋት ማለትም ከ56 ካ.ሜ በታች መሆን የለበትም፤

በ) ለልማት ተነሿዎች የሚከፈለው አነስተኛው የቤት ኪራይ መጠን ዋጋ በየ2 ዓመቱ እየተከለሰ ስራ ላይ እንዲውል ይደረጋል፤

ምትክ ቦታ ለወሰደና በቋሚነት ለሚነሳ የመኖሪያ ቤት ወይም ድርጅት የልማት ተነሿ ካሳ = የሚኖርበት ቤት ስፋት በካ. ሜ x ለቤቱ ደረጃ የተሰጠው የ1 ካሬ ሜትር ወቅታዊ የቤት ኪራይ ዋጋ x 24 ወር

በምትክ ቦታ ፋንታ ቤት በግዢ ለተሰጠው በቋሚነት ለሚነሳ የመኖሪያ ቤት ወይም ድርጅት የልማት ተነሿ ካሳ = የሚኖርበት ቤት ስፋት በካ.ሜ x ለቤቱ ደረጃ የተሰጠው የ1 ካሬ ሜትር ወቅታዊ የቤት ኪራይ ዋጋ x 12 ወር

2. በጊዜያዊነት ለሚነሳ የከተማ መሬት ባለይዞታ የልማት ተነሿ ካሳ አተማመንና ቀመር

ሀ) በጊዜያዊነት ከቤቱ ለሚነሳ የልማት ተነሿ ለተነሳበት ጊዜ በጊዜያዊነት የሚቆይበት ቤት ያለ ኪራይ በምትክነት ሊሰጠው ይችላል፤

ለ) በጊዜያዊነት ለሚነሳው ተነሿ የሚሰጠው ምትክ ቤት ከሆነ ከነበረው ቤት በአገልግሎት ተመሳሳይ እና በስፋት ተመጣጣኝ መሆን አለበት፤

ሐ) በንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) በተገለጸው መሰረት ተመጣጣኝ ቤት የማይገኝ ከሆነ በወቅታዊ የኪራይ ግምት ተሰልቶ ለሚቆይበት ጊዜ ተመጣጣኝ ቤት የሚከራይበት ክፍያ እንዲያገኝ ይደረጋል፤

መ) በንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ተነሿው በሁለት ዓመት ጊዜ ውስጥ ካልተመለሰ እንደ ሙሉ ተነሿ ተወስዶ ካሳና ምትክ ተሰጥቶት እንዲነሳ ይደረጋል፤

ሠ) በጊዜያዊነት ለተነሱ ተነሿዎች የሚከፈለው የልማት ተነሿ ካሳ የአንድ ካሬ ሜትር ወቅታዊ ዋጋ ለቋሚ የልማት ተነሿዎች ተሰልቶ በሚቀርበው መሰረት ይሆናል፤

ረ) በጊዜያዊነት የሚከፈለው የልማት ተነሿ ካሳ በቋሚነት ለሚነሳው ከሚከፈለው ካሳ መብለጥ የለበትም፤

በጊዜያዊነት ለተነሳና ለሚቆይበት ጊዜ ምትክ ቤት ላልተሰጠው የከተማ ባለይዞታ የልማት ተነሿ ካሳ = የሚኖርበት ቤት ስፋት በካ. ሜ x የ1 ካሬ ሜ ወቅታዊ የቤት ኪራይ ዋጋ x የለቀቀበት ጊዜ መጠን (በወር)

3. በቋሚነት ለሚነሳ የአርሶ አደር የልማት ተነሿ ካሣ አተማመንና ቀመር

ሀ) የልማት ተነሿ አርሶ አደር ሙሉ በሙሉ መኖሪያ ቤቱን የሚለቅ ከሆነ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) በዝርዝር በተገለጸው መሠረት ይስተናገዳል፤

ለ) የልማት ተነሿ ካሳ ሲሰላ ስሌቱ ከተጀመረበት ቀደም ብሎ በነበሩት ሶስት ተከታታይ ዓመታት በየዓመቱ ከመሬቱ ሲያገኝ ከነበረው ከፍተኛውን የአንድ ዓመት ገቢ በመውሰድ በ 15 ዓመት ተባዝቶ የሚከፈል ይሆናል፡፡

ሐ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ የይዞታው አመታዊ ገቢ ማስረጃ ካልተገኘ በአካባቢው ባለ ተመሳሳይ ይዞታና የመሬት ለምነት ደረጃ በሶስት ዓመት ከሚገኘው ከፍተኛው ዓመታዊ ገቢ ይወሰዳል፤

ምትክ የእርሻ መሬት ላልተሰጠውና በቋሚነት ለሚነሳ የአርሶ አደር ባለይዞታ የልማት ተነሿ ካሳ = ዓመታዊ ገቢ/ሄር x 15 ዓመት

4. በጊዜያዊነት ለሚነሳ አርሶ አደር የልማት ተነሿ ካሳ ቀመር

ሀ) አርሶ አደሩ በጊዜያዊነት መሬቱን እንዲለቅ ሲደረግ እስከሚመለስ ድረስ ባለው ጊዜ ታስቦ የልማት ተነሿ ካሳ ይከፈለዋል፡፡ ሆኖም ይህ ክፍያ በቋሚነት ከይዞታው ሲለቅ ከሚከፈለው የልማት ተነሿ ካሣ መብለጥ የለበትም፤

ለ) መሬቱ ለባለ ይዞታው ከመመለሱ በፊት የከተማ አስተዳደሩ የአርሶ አደርና ከተማ ግብርና ልማት ኮሚሽን የመሬቱን ምርታማነት ለመመለስ የሚወስደውን ተጨማሪ ጊዜ ታሳቢ ያደርጋል፤

ሐ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) መሠረት የመሬቱ ምርታማነት በፊት በነበረበት ደረጃ ከሆነ የመሬት ለምነትን ለመመለስ የሚወስደውን ተጨማሪ ጊዜ ታስቦ ሊከፈል የነበረው የልማት ተነሿ ካሣ አይከፈልም፤

መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) መሠረት መሬቱ በሚመለስበት ጊዜ ወደ ምርት የማይገባ መሆኑ ከተረጋገጠ ተጨማሪ የልማት ተነሿ ካሳ ይከፈለዋል፤

ሠ) መሬቱ በፊት ይሰጥ የነበረውን አገልግሎት መስጠት የማይችል መሆኑ ከተረጋገጠ በቋሚነት እንዲለቀቅ ተደርጎ የሙሉ ተነሿ የልማት ተነሿ ካሣ ይሰጠዋል፤

ረ) መሬቱ በጊዜያዊነት በተለቀቀበት ጊዜ የተከፈለ የልማት ተነሿ ካሳ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሠ) በተገለጸው መሰረት በቋሚነት እንደለቀቀ ተቆጥሮ ከሚከፈል ካሳ ተቀንሶ ለተነሿው ልዩነቱ ይከፈለዋል፤

ምትክ የእርሻ መሬት ላልተሰጠውና በጊዜያዊነት ለሚነሳ የገጠር ባለይዞታ የልማት ተነሿ ካሳ = በጊዜያዊነት የተለቀቀው መሬት በሄክታር x ዓመታዊ ገቢ በሄ/ርx የለቀቀበት ጊዜ መጠን በዓመት

12. የማህበራዊ ትስስር መቋረጥና ሥነ-ልቦና ጉዳት ካሳ አተማመን

1. የማህበራዊ ትስስር መቋረጥና የሥነ ልቦና ጉዳት ካሳ ምትክ ቦታ ወይም ቤት ለሚሰጣቸው የልማት ተነሾች አንድ ጊዜ ብቻ ይከፈላል፤

2. ከነበሩበት ቦታ ከ5 ኪ.ሜ በላይ ርቀው ለሰፈሩ የልማት ተነሾች ብር ከብር 25,000.00 (ሀያ አምስት ሺህ) እስከ ብር 60,000.00 (ስድሳ ሺህ ብር) የሚከፈል ሆኖ አከፋፈሉም፡-

ሀ) ከ2 ዓመት እስከ 5 ዓመት ኖሮ ከቦታው የለቀቀ ከሆነ ብር 25,000.00 (ሃያ አምስት ሺህ)፤

ለ) ከ5 ዓመት በላይ እስከ 10 ዓመት ድረስ የኖረ ከሆነ ብር 45,000.00 (አርባ አምስት ብር)

ሐ) ከ 12 ዓመት በላይ የኖረ ከሆነ ብር 60,000.00 (ስድሳ ሺህ ብር)፤ ይከፈለዋል፤

3. ከአንድ ሰፈር የልማት ተነሾች ከይዞታቸው ሳይነሱ የቀሩ ካሉ ለሚደርስባቸው የማህበራዊ ትስስር መቋረጥና የሥነ-ልቦና ጉዳት የደረሰባቸው መሆኑ ብቻ በወረዳ አስተዳደሩ ከተረጋገጠ ብር 25,000.00 (ሀያ አምስት ሺህ ብር) ይከፈላል፤

4. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) የተገለጹ እንደተጠበቀ ሆኖ የወረዳው አስተዳደር ለማህበራዊ ትስስር መቋረጥና የሥነ ልቦና ጉዳት የደረሰ መሆኑን ለማረጋገጥ፡-

ሀ) በሚኖሩበት ሰፈር ከሁለት ዓመት በላይ ስለመኖራቸው የሚያስረዳ የጽሁፍ ማስረጃ፤

ለ) እድር ወይም ጀማኦ ከነበረው መቋረጡን ወይም መፍረሱን ከእድሩ ወይም ከጅመክው የጽሁፍ ማስረጃ፤

ለ) ከሀይማኖት እና ከእምነት ጋር የነበረው ማህበራዊ ትስስር መቋረጡን ከእምነት ተቋማቱ የጽሁፍ ማስረጃ ፤

ሐ) ከአገልግሎት ሰጪ ማህበራዊ ተቋማት ያገኘ የነበረው አገልግሎት ስለመቋረጡ ከተቋማቱ የሚቀርብ የጽሁፍ ማስረጃ፤

መቅረብ ይኖርበታል፡፡

5. በማህበራዊ ትስስር መቋረጥ ምክንያት ለሚደርስ የስነ-ልቦና ችግር በዚህ መመሪያ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ (2) ተራ ፊደል (መ) በተቀመጠው የማቋቋሚያ ማዕቀፍ መሰረት ስልጠና፤ የስነ-ልቦና ምክር እና ድጋፍ ይደረግላቸዋል፤

6. የፌደራል ቤቶች ኮርፖሬሽን በሚያስተዳድራቸው ቤቶች ያሉ ተነሿዎች ኮርፖሬሽኑ ምትክ ቤት ከመደበላቸው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ያለውን ርቀትና የነወሪነት ቆይታ ጊዜ ታሳቢ በማድረግ የልማት ተነሿ ካሳ ይከፈላል፡፡

13. የልማት ተነሿ ድጋፍ

የልማት ተነሿ ድጋፍ የሚሰጠው በቋሚነት ወይም በጊዜያዊነት ለተነሱ ባለይዞታዎች ሆኖ፡-

1. በቋሚነት ለሚነሱ እና ምትክ ቦታ ወይም ቤት ለሚሰጣቸው ከቤታቸው ለሚነሱ ተነሿዎች በደንቡ አንቀጽ 31 ንዑስ አንቀጽ (2) ወይም (3) መሰረት የልማት ተነሿ ድጋፍ ይከፈላቸዋል፤

2. ለእርሻ አገልግሎት የተያዘ መሬት በቋሚነት ለሚለቁ አርሶ አደሮች በሶስት ተከታታይ ዓመታት በየዓመቱ ከመሬቱ ሲያገኙት ከነበረው ከፍተኛውን የአንድ ዓመት ገቢ ወይም የልማት ተነሿ ካሳ በመውሰድ ተጨማሪ የ2 ዓመት የልማት ተነሿ ድጋፍ ይከፈላል፤

3. በጊዜያዊነት ለሚነሱ የልማት ተነሿዎች በሚከፈላቸው የልማት ተነሿ ካሳ መጠን ልክ የልማት ተነሿ ድጋፍ ይከፈላቸዋል፤

4. የልማት ተነሿውን በአዲሱ ቦታ ለማስፈር ለሽግግር ጊዜ የሚያስፈልግ የትራንስፖርት እና የእቃ ማጓጓዣ ወጪ ለባለይዞታዎች ብር 25 ሺህ የልማት ተነሿ ድጋፍ ይከፈላል፤
5. ምትክ ቦታ ወይም ኮንዶሚኒየም ቤት የተመደበለት ተነሿ በምትክ ለሚሰጠው ቦታ /ኮንዶሚኒየም ቤት የሚዘጋጅለት የካርታ፣ የፕላን ስምምነትና ግንባታ ፈቃድ ከአገልግሎት ክፍያ ነጻ ነው፤ ጽህፈት ቤቱ ይህን ገልጾ ለሚመለከታቸው ተቋማት ይጽፋላቸዋል፤
6. በቅድሚያ ለማልማት ለተፈቀደላቸው ወይም ምትክ ቦታ በጋራ ለተሰጣቸው እና በጋራ ለማልማት ለሚፈልጉ ባለይዞታዎች ስለሚደረግ ተጨማሪ ድጋፍ፡-
 - ሀ) በጋራ በተወሰነላቸው የቦታ ስፋት መሠረት ለማልማት ፍላጎት ያላቸው በሚደረገው ጥሪ መሠረት ለጽህፈት ቤቱ ያመለክታሉ፤
 - ለ) ጽህፈት ቤቱ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) በተገለጸው መሠረት በመኖሪያ ወይም በድርጅት በጋራ ለማልማት ባቀረቡት ጥያቄ መሠረት በመለየት ስምምነታቸውን በፊርማቸው እንዲያረጋግጡ ያደርጋል፤
 - ሐ) የማቀናጀት ስራው ቢያንስ በፕላኑ ላይ የተቀመጠውን የአካባቢውን አነስተኛ የህንጻ ክፍታ ሊያሟላ በሚያስችል የቦታ ስፋት ታሳቢ ያደረገ ይሆናል፤
 - መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከተራ ፊደል (ሀ) እስከ (ሐ) የተዘረዘሩትን ለሚያሟሉ እና በጋራ ለማልማት የተስማሙ የልማት ተነሾች በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ተቋም የተመዘገበ የጋራ ስምምነት ውል እንዲያቀርቡ ጽህፈት ቤቱ በደብዳቤ ያሳውቃል፤

14. የኢኮኖሚ ጉዳት ካሳ አተማመን

1. የኢኮኖሚ ጉዳት ካሳ ሊከፈል የሚችለው በመንገድ ግንባታ ምክንያት ለሚደርስ የኢኮኖሚ ጉዳት ነው፤
2. የኢኮኖሚ ጉዳት ካሳ ተጠቃሚ የሚሆኑት በህጋዊ መንገድ ቤት የሚያከራዩ፣ የንግድ ፈቃድ ኖሯቸው በንግድ ስራ እየተዳደሩ ስለመሆኑ እና በድርጅቱ ውስጥ ተቀጥረው እየሰሩ ያሉ መሆን አለባቸው፤

3. የኢኮኖሚ ጉዳት ካሳ ይከፈለኝ ጥያቄ ለጽህፈት ቤቱ በአከራዩ ሲቀርብ፤ የቤት አከራዮች ለወረዳው ገቢዎች ጽህፈት ቤት ግብር የከፈሉበት ማስረጃ፤ አከራይ ስለመሆናቸው ከሚመለከተው አካል የጸደቀ ውል፤ በወር የሚያገኙት የኪራይ ገቢ፤ ቤቱ በልማቱ ምክንያት ስራ ስለማቆሙ የወረዳው አስተዳደሩ ማረጋገጫ፤
4. በንግድ ስራ ለሚተዳደሩት ህጋዊ የታደሰ የንግድ ፈቃድ፤ ከሚመለከተው የገቢ ሰብሳቢ ተቋም የቀን ወይም ወርሃዊ የገቢ መጠን ማስረጃ ሰነድ እና በልማት ምክንያት ስራው የቆመ ስለመሆኑ የሚገልጽ የወረዳ አስተዳደሩ ማረጋገጫ፤
5. በድርጅቱ ውስጥ በቋሚነት ተቀጥረው ለሚሰሩ ተጎጂዎች ስራ ባቆመው ድርጅት ተቀጣሪ ስለመሆናቸውና የደመወዝ መጠን የሚገልጽ ማስረጃ ከገቢዎች ጽህፈት ቤት መቅረብ ይኖርበታል፤
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (5) በተገለጸው መሰረት ማስረጃ የቀረበባቸውን የኢኮኖሚ ጉዳት ካሳ ጥያቄዎች ከጽህፈት ቤቱ እና ልማቱን ከሚያከናውነው አካል ከተውጣጡ ከ3 ያላነሰ ከ5 ያልበለጠ የኮሚቴ አባላት በጋራ በመሆን በመስክ ተገኝተው የኢኮኖሚ ጉዳት ካላው የሚገባቸው ወይም የማይገባቸው መሆኑን በጽሁፍ በማረጋገጥ ለጽህፈት ቤቱ በማቅረብ በፕሮሰስ ካውንስል ይወሰናል፤
7. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) በተገለጸው መሰረት ኮሚቴው በሚያቀርበው የውሳኔ ሀሳብ መነሻ ፕሮጀክቱ በአንድ ውስን ቦታ ሊያሳድር የሚችለውን ተጽዕኖ አጠቃላይ ፕሮጀክቱ ከሚወስደው ጊዜ ያነሰ መሆኑን ከግምት በማስገባት እንደአግባብነቱ የወር ኪራይ ወይም የወር ደመወዝ ወይም የወር የንግድ ገቢ እስከ 6 ወር ለሚቆይ ፕሮጀክት ከሆነ የ1 ወር የኢኮኖሚ ጉዳት ካላ፤ ከ6 ወር በላይ እስከ 1 ዓመት ለሚቆይ ፕሮጀክት የ2 ወር የኢኮኖሚ ጉዳት ካላ እና ከ1 ዓመት በላይ የሚቆይ ፕሮጀክት ከሆነ ከ3 ወር ያልበለጠ የኢኮኖሚ ጉዳት ካሳ ይከፈላል፤
8. የመንገድ ስራውን የሚያሰራው አካል ልማቱ በመከናወኑ የኢኮኖሚ ጉዳት እንዳይፈጠር ወይም የጉዳቱ መጠን እንዲቀንስ ተገቢውን ጥንቃቄ ማድረግ ይኖርበታል፤
9. የኢኮኖሚ ጉዳት ካሳ ለእርሻ ስራ የዋለ መሬትን አያካትትም፡፡

15. ካሳ የማይከፈልባቸው ሁኔታዎች

1. የንብረት ካሳ የማይከፈላቸው፡-

- ሀ) በአዋጁ አንቀጽ 8 ንዑስ አንቀጽ (3) በተራ ፊደል (ሀ) እና (ለ) የተቀመጡት የጊዜ ገደቦች በመተላለፍ ለሚደረግ ቋሚ ተክል እና የግንባታ ስራዎች የንብረት ካሳ አይከፈልም፤
- ለ) ካሣ ከተከፈለ በኋላ ለተሰራ ወይም ለተሻሻለ ቤት፣ ለተተካለ ማንኛውም ተክል፣ ለተዘራ ሰብልና ለተደረገ ቋሚ ማሻሻያ የንብረት ካሳ አይከፈልም፤
- ሐ) በግልም ሆነ በጋራ ቅድሚያ እንዲያለሙ ለተፈቀደላቸውና ወደ ልማት ለሚገቡ የንብረት ካሳ አይከፈልም፤
- መ) በጊዜያዊነት የተያዙ ይዞታዎች የንብረት ካሳ አይከፈልም፤
- ሠ) የከተማው አስተዳደር ቤቶች ሆነው በከተማው አስተዳደር ልማት ምክንያት ለሚነሱ ንብረቶች ካሳ አይከፈልም፤
- ረ) አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ በህገ-ወጥ መንገድ በተያዘ ቦታ ላይ ለሰፈረ ንብረት ካሣ አይከፈልም፤
- ሰ) የግል ባለይዞታዎች ከህጋዊ ይዞታቸው ውጪ ላሰፈሩት ንብረት ካሳ አይከፈልም፤
- ሸ) ማዕድን ለማውጣት ፈቃድ ባልተሰጠው አካል በተያዘ የማዕድን መሬት ላይ ለተደረገ ግንባታ የንብረት ካሳ አይከፈልም፤
- ቀ) የዕድር ይዞታ ለልማት ሲነሳ የይዞታውና የንብረቱ ባለቤት የከተማው አስተዳደር ከሆነ የንብረት ካሳ አይከፈልም፤
- በ) ከፍተኛ የኤሌክትሪክ ሀይል ተሸካሚ መስመር በሚያልፍባቸው ቦታዎች ለምሳሌ መትከያ በቋሚነት ከሚወስደው ቦታ ውጪ ያሉና ገደብ ወይም ክልከላ ለተጣለባቸው ቦታዎች የንብረት ካሳ አይከፈልም፤
- ተ) ከግንቦት 1988 እስከ ሚያዚያ 1997 ዓ.ም ድረስ የተያዙና የፕላን ተቃርኖ ያለባቸው ይዞታዎች ሲነሱ የንብረት ካሳ አይከፈልም፤

2. የልማት ተነሿ ካሳ የማይከፈልባቸው ሁኔታዎች፡-

- ሀ) በልማት ምክንያት በከፊል ቤቱ የሚነሳ ቢሆንም ቀሪው ቤት አገልግሎት መስጠት የሚያስችል ከሆነና ለመቆየት ከፈለጉ የልማት ተነሿ ካሳ አይከፈላቸውም፤

- ለ) በግልም ሆነ በጋራ ቅድሚያ እንዲያለሙ ለተፈቀደላቸውና ወደ ልማት ለሚገቡት የልማት ተነሿ ካሳ አይከፈልም፤
- ሐ) በቤተሰቦቻቸው የግል ይዞታ ውስጥ የሚኖሩ የልማት ተነሿ ልጆች የልማት ተነሿ ካሳ አይከፈልም፤
- መ) ከግንቦት 1988 እስከ ሚያዝያ 1997 ዓ.ም ድረስ የተያዙና የፕላን ተቃርኖ ያለባቸው ይዞታዎች ሲነሱ የልማት ተነሿ ካሳ አይከፈልም፡፡

ክፍል አምስት
ምትክ ቦታ ወይም ቤት አመዳደብ

16. ምትክ ቦታ አመዳደብ

1. ምትክ ቦታ ለመመደብ የሚታዩ ማስረጃዎች

- ሀ) ምትክ ቦታ ምደባ መሰረት የሚያደርገው ከሚመለከተው አካል የሚቀርብ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ነው፤
- ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) የተጠቀሰው ሕጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ቢያንስ የቦታውን የአገልግሎት ዓይነት፣ የይዞታው ስሪት፣ የቦታውን ደረጃ እና ስፋት የሚገልጽ መሆን አለበት፤
- ሐ) በይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ላይ የተመለከተው የቤቱ አገልግሎት ምትክ ቦታ ለመመደብ ይወሰዳል፤
- መ) አርሶ አደሩ ሙሉ የልማት ተነሿ ሲሆን ገቢውን በመጋራት አብሮ የሚኖር 18 ዓመትና በላይ የሆነ የአርሶ አደሩ ልጅ ለመኖርያ የሚሆን ምትክ ቦታ ይመደባል፤

2. ምትክ ቦታ ስፋት ስለመወሰን እና ስለመመደብ፡-

- ሀ) የመሬት ይዞታውን እንዲለቅ ለተደረገ የልማት ተነሿ መጠኑ እንደአግባብነቱ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 23 ከንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (5) በተገለጸው መሰረት የሚወሰነው ምትክ ቦታ ይመደብለታል፤
- ለ) በሕጋዊ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ላይ ለድርጅትና ለመኖሪያ አገልግሎት የተመዘገበ ይዞታ ምትክ ቦታ የሚመደበው በሚመርጡት መሰረት ለአንዱ አገልግሎት ብቻ ይሆናል፤

- ሐ) በሊዝ ስሪት የተያዙ ይዞታዎች የሊዝ ዘመኑ ከመጠናቀቁ በፊት ባለይዞታው ከቦታው ሲነሳ ለቀሪው የሊዝ ዘመን ከያዘው ቦታ ጋር ተመጣጣኝ ስፋትና ደረጃ ያለው ምትክ ቦታ ይመደብላታል፤
- መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) የተገለጸው ቢኖርም በልማት ለሚነሳው የሊዝ ስሪት ይዞታ ተመጣጣኝ የቦታ ስፋት ሳይገኝ ከቀረ የልማት ተነሿው ከተስማማ በቀነሰው የቦታ ስፋት ደረጃው ተጠብቆ ወይም የቦታ ስፋቱ ተጠብቆለት በሚቀንስ የቦታ ደረጃ ወይም የቦታ ስፋትና ደረጃው ተጠብቆ ከሌሎች የልማት ተነሿዎች ጋር በጋራ ለመስራት ከፈቀደ ምትክ ቦታ ይመደብላታል፤
- ሠ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (መ) በተገለጸው መሠረት የማይስማማ ከሆነ የምትክ ቦታ ስፋትና ደረጃ ለመጠበቅ ከአንድ በላይ ምትክ ቦታ ሊመደብለት ይችላል፤ በተሰጠው ምትክ ቦታ ቀደም ሲል የነበረውን ፕሮጀክት ለመገንባት የማያስችል ከሆነ በፕላን የሚፈቀደውን የፕሮጀክት ለውጥ ሊያደርግ ይችላል፤
- ረ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (መ) በተገለጸው መሰረት በሚሰጠው ምትክ ቦታ ምክንያት የሊዝ ክፍያ በመጨመር ወይም በመቀነስ ለውጥ ካለ ባለው ልዩነት መሰረት እንዲከፈል ወይም እንዲመለስ ወይም ለቀሪው የሊዝ ዘመን እንዲታሰብለት ይደረጋል፤
- ረ) በሽልማት አግባብ የተሰጡ ይዞታዎች ቦታው ለሕዝብ ጥቅም ከተፈለገ በሕጋዊ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነዱ ላይ በተመለከተው ስሪት መሰረት መስተንግዶ ይሰጣል፤
- ሰ) በከፊል ነባርና ሊዝ ስሪት ይዞታ ያለው የልማት ተነሿ ምትክ ቦታ የንጽጽር ድርሻውን መሰረት ተደርጎ ምትክ ቦታ ይሰጠዋል፤
- ሸ) በከፊል በነባርና በሊዝ ስሪት የተያዘ ይዞታ ሲኖር ባለይዞታው ምትክ ቦታው በሊዝ ስሪት እንዲገባለት ከጠየቀና ለነባሩ ይዞታ የሊዝ ውል ከተዋዋለ በሊዝ ስሪት ይስተናገዳል፤
- ቀ) የሊዝ እና ነባር ስሪት ይዞታ ያላቸው የልማት ተነሿዎች በጋራ ለማልማት ሲፈልጉ ነባሮቹ ባለይዞታዎች ባለው ህግ መሰረት ወደ ሊዝ ስሪት እንዲገቡ ተደርጎ ምትክ ቦታ ይመደብላቸዋል፤

- በ) ተመሳሳይ የቤት አገልግሎት ያላቸው ባለይዞታዎች በጋራ ማልማት ከፈለጉና ከተስማሙ የአካባቢውን አነስተኛውን ሽንሻኖ እንዲያሟሉ ተደርጎ ምትክ ቦታ ሊመደብላቸው ይችላል፤
- ተ) ለእንስሳት እርባታና ተዋጾ አልማት የተያዘ ይዞታ ምትክ ቦታ አመዳደብ በሕጋዊ ማረጋገጫ ሰነድ መሰረት በአንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ (5) የተወሰነው የቦታ ስፋት ይመደባል፤
- ቸ) የከተማው አስተዳደር በሚያስተዳድራቸው የንግድ ቤት ተነሿ የሆኑ ህጋዊ ተከራዮች በጋራ ህንጻ መገንባት ከፈለጉ በነፍስ ወከፍ 25 ካሬ ሜትር የቦታ ስፋት ሊመደብላቸው ይችላል፤
- ኀ) በግልም ሆነ በጋራ በምትክ የሚሰጠው ቦታ ከተወሰነለት የቦታ ስፋት የሚያንስ ከሆነና የልማት ተነሿው ስምምነቱን በጽሁፍ ሲያረጋግጥ በተዘጋጀው ሽንሻኖ መሰረት ምትክ ቦታ ሊሰጠው ይችላል፤
- ነ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ኀ) በተገለጸው መሰረት ለምትክ የተዘጋጀው የሊዝ ይዞታ ከሆነ የልማት ተነሿው የሚከፍለው የሊዝ ክፍያ ተቀናሽ ሊደረግለት ይችላል፤
- ኘ) የግል ባለይዞታው የኮንዶሚኒየም ቤት ወይም ምትክ ቦታ የመምረጥ መብቱ የተጠበቀ ነው፤
- አ) ከአነስተኛው የቦታ ሽንሻኖ በታች የያዙ የሊዝ ይዞታ ያላቸው ተነሿዎች ምትክ ቦታው በደረጃ 3 እና 4 ላይ የሚመደብላቸው ከሆነ ለተጨመረላቸው የቦታ ስፋት ለመኖሪያ በሊዝ መነሻ ዋጋ እና ለድርጅት በሊዝ ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ በመክፈል አነስተኛውን የቦታ ሽንሻኖ ምትክ ቦታ ይመደብላቸዋል፤

3. ልዩ ልዩ ባህሪ ያላቸው ይዞታዎች ምትክ ቦታ አመዳደብ

- ሀ) ይዞታው በእድሩ ስም መብት የተፈጠረለት ከሆነ እንደማንኛውም የግል የልማት ተነሿ የሊዝ ስሪት ከሆነ በዚህ ንዑስ አንቀጽ (2) ተራ ፊደል (መ) በተገለጸው መሰረት፤ ነባር ይዞታ ከሆነ ለመኖሪያ በተቀመጠው አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ምትክ ቦታ ይመደብለታል፤
- ለ) የእድር ይዞታው በከተማው አስተዳደር ስም ከሆነና ከግማሽ በላይ የሚሆኑት የዕድሩ አባላት ከተነሱ ወይም እዚያው ከቀሩ እና በአንድ አካባቢ የሚሰፍሩ

ከሆነ ለድርጅት በተመደበው መሰረት በአስተዳደሩ ስም ምትክ ቦታ ሊመደብላቸው ይችላል፤

ሐ) በድንገት በደረሰም ሆነ ወደ ፊት ሊደርስ እንደሚችል በሚገመት የተፈጥሮ ወይም ሰው ሰራሽ አደጋ ምክንያት የመሬት ይዞታቸውን ለሚለቁ ተነሿዎች በሚያቀርቡት ሕጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ላይ የሰፈረው የቦታ ስፋት በአንቀጽ 23 በተቀመጠው የቦታ ስፋት ምጣኔ መሰረት ምትክ ቦታ ይመደብላቸዋል፤

መ) የበጎ አድራጎት ድርጅቶችን በተመለከተ ይዞታው ለማስተዳደር ስልጣን በተሰጠው መንግስታዊ አካል ሀገራዊ ፋይዳነታቸውን ሲያረጋግጥ ብቻ በመንግስታዊ ተቋሙ ስም ምትክ ቦታ ሊሰጥ ይችላል፤ ሆኖም በጎ አድራጎት ድርጅቱ በራሱ ስም በሕጋዊ መንገድ ያገኘው ንብረት ከሆነ ምትክ ቦታ ይመደብላታል፤

ሠ) በጊዜያዊ የመሬት መጠቀሚያ ፈቃድ ለተያዙ ይዞታዎች አስፈላጊነታቸው በሚመለከተው የመንግስት ተቋም ተወስኖ ሲቀርብ ለቀሪው ውል ጊዜ ብቻ መጠቀሚያ የሚሆን ምትክ ቦታ ሊሰጥ ይችላል፤

ረ) ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት የተያዙና ከፕላን ጋር የሚቃረኑ ይዞታዎች ልማቱ ከመጀመሩ በፊት ግለሰቦች በሚያቀርቡት ጥያቄ መሰረት ጽህፈት ቤቱ መብት ሲፈጥርላቸው ወይም በያዙት ሕጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ሲያቀርቡ የካሳ ክፍያና ምትክ ቦታ መስተንግዶ የሚሰጣቸው ይሆናል፤

ሰ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ረ) የተገለጸው ተፈጻሚ የሚሆነው የበጀት ዓመቱ ከመጀመሩ ከስድስት ወር በፊት ጥያቄያቸውን ለጽህፈት ቤቱ አቅርበው ፕሮሰስ ካውንስሉ ቅድሚያ የሚሰጣቸውን ለይቶ ውሳኔ ሲሰጥና በጀት ሲፈቀድ ይሆናል፤

ሸ) ከግንቦት 1988 እስከ ሚያዚያ 1997 ዓ.ም ድረስ የተያዙ የፕላን ተቃርኖ ያለባቸው ይዞታዎች ጽህፈት ቤቱ መብት ሲፈጥርላቸው ካሳ ሳይክፈል በአነስተኛው የከተማው የቦታ ሽንሻኖ መሰረት ምትክ ቦታ ብቻ የሚሰጣቸው ይሆናል፤

- ቀ) የልማት ተነሿ በተሰጠው ምትክ ቦታ ላይ ቤት ሰርቶም ሆነ በመስራት ላይ እያለ ድጋሜ ቦታው ለሌላ ልማት የሚፈለግ ከሆነ ተሰጥቶት በነበረው የምትክ ቦታ ስፋት ልክ ሌላ ቦታ ይመደብለታል፤
- በ) አርሶ አደሩ ለግብርና ስራ ሲጠቀምበት የነበረ መሬት በሙሉ ለልማት ተወስዶ የመኖሪያ ይዞታው ከቀረ እና በአካባቢው ፕላን መሰረት ማልማት ባለመቻሉ ከቦታው ለመነሳት ጥያቄ ሲያቀርብ የካሳና ምትክ መስተንግዶ ተሰጥቶት የሚነሳ ይሆናል፤

4. የምትክ ቦታ ድልድልና አሰጣጥ፡-

- ሀ) ጽህፈት ቤቱ ቤታቸውን ለሚለቁ ባለይዞታዎች ዋና ዋና የመሰረተ-ልማት አውታሮች (የውሃ መስመር፣ የመብራት፣ መንገድ) በማሟላትና ምትክ ቦታ በማዘጋጀት በእጣ ለተነሹዎች ያስተላልፋል፤ ቦታውን በማስረከብ እና የይዞታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት በማዘጋጀት ይሰጣል፤
- ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (ሀ) ላይ የተገለጸው ቢኖርም የልማት ተነሿው ብቸኛ ተነሿ ከሆነና ከሌሎች ተነሹዎች ጋር ተመሳሳይ የቦታ ስፋት በማይሆንበት ጊዜ ያለዕጣ በምደባ ሊሰጠው ይችላል፤
- ሐ) ባለይዞታዎችን ከይዞታቸው የሚያስነሳ ክፍለ ከተማ ለምትክ የሚሆን ቦታ ከሌለው ጥያቄውን አደራጅቶ ለቢሮው ያቀርባል፡፡ ቢሮውም ምትክ ቦታው የሚዘጋጅበትን ክፍለ ከተማ በመለየት ለተነሹዎች ምትክ ቦታው እንዲዘጋጅ ያስደርጋል፤
- መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) በተገለጸው መሰረት ምትክ ቦታው ከተዘጋጀ በኋላ አስነሿው ክፍለ ከተማ የልማት ተነሹዎችን የካሳና ምትክ ማህደር ምትክ ቦታ ላዘጋጀው ክፍለ ከተማ እንዲልክና ተግባራዊ መሆኑን እንዲከታተል ቢሮው በደብዳቤ ያሳውቃል፤
- ሠ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (መ) መሰረት ምትክ ቦታውን ያዘጋጀው ጽህፈት ቤት ለተነሹዎች በእጣ እንዲተላለፍ ያደርጋል፤
- ረ) ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ከይዞታቸው ለሚነሱ ባለይዞታዎች ለልማት የሚፈለገው ቦታ በከፊል ሆኖ ከታገጠም ክፍት የመንግስት ቦታ ሲኖር፣ ከፕላን ጋር የሚጣጣም መሆኑ እየተረጋገጠ ቀድሞ በያዘው ስራት ማለትም የሊዝ ቦታ ስፋት

መጠን ወይም መመሪያው በሚፈቀድለት የነባር ይዞታ የቦታ ስፋት ልክ ተስተካክሎ ሊመደብለት ይችላል፤

ሰ) በልማት ክልል ውስጥ ከአንድ በላይ የፌደራል ቤቶች ኮርፖሬሽን ይዞታ የሚለቀቅ ከሆነ ጠቅላላ ይዞታውን ታሳቢ ያደረገ ምትክ ቦታ ሊመደብ ይችላል፤

ሸ) ተነሿዎች እማወራዎች፣ አረጋውያንና አካል ጉዳተኞች በሚሆኑበት ጊዜ የምትክ ቦታ ሲሰጥ አመቺና ተደራሽ የሆኑ ቦታዎች በዕጣ ወይም በምደባ ሊሰጣቸው ይችላል፤

ቀ) በከተማው አስተዳደር ለሚተዳደሩ ህጋዊ የንግድ ቤት ተከራይ ምትክ የመስሪያ ቦታ የሚሰጠው ተደራጅተው ሲቀርቡ ነው፤

በ) የልማት ተነሿዎች ምትክ ቦታ ወይም ቤት ከተረከቡ በኋላ የምርጫ ለውጥ ማድረግ አይችሉም፤

ተ)የውጪ ሀገር ዜግነት ያላቸው የልማት ተነሿዎች ምትክ ቦታ አይመደባቸውም፡፡

17. ምትክ ቤት አመዳደብ

1. የኮንዶሚኒየም ቤት የመረጠ የግል ባለይዞታ የመኝታ ክፍል ፍላጎት መነሻ በማድረግ ዝርዝር መረጃ ጽህፈት ቤቱ በማደራጀት ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽህፈት ቤት ያስተላልፋል፤ የቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽህፈት ቤትም ምትክ ቤት ወሰኖ ለጽህፈት ቤቱ ይልካል፤
2. የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ መኖሪያ ቤት ተከራይ ለሆኑ የልማት ተነሿዎች በምርጫቸው ምትክ ኮንዶሚኒየም ወይም የቀበሌ ቤት እንዲሰጣቸው ጽህፈት ቤቱ ዝርዝራቸውንና ፍላጎታቸውን ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽህፈት ቤት ያስተላልፋል፤
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) በተገለጸው መኖሪያ ቤት ተከራይ ለሆኑ የልማት ተነሿ ልጆች ምትክ ኮንዶሚኒየም ወይም ቀበሌ ቤት እንዲሰጣቸው ጽህፈት ቤቱ ዝርዝራቸውን ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽህፈት ቤት ያስተላልፋል፤
4. የግል ባለይዞታ የልማት ተነሿ ልጆች የኮንዶሚኒየም ቤት እንዲሰጣቸው ጽህፈት ቤቱ ዝርዝራቸውን ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽህፈት ቤት ያስተላልፋል፤

5. በጊዜያዊነት ለሚነሳ የከተማው አስተዳደር ቤት ተከራይ ምትክ የቀበሌ ቤት እንዲያገኝ ጽህፈት ቤቱ ዝርዝሩን ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽህፈት ቤት ያስተላልፋል፤
6. ምትክ ኮንደሚኒየም ቤት የሚመርጡ የልማት ተነሿዎች ለሚረከቡት ቤት ክፍያ መፈጸም አለባቸው፤
7. የፌዴራል መንግስት ቤቶች ኮርፖሬሽን የሚያስተዳድራቸው ቤቶች በልማት ምክንያት ሲነሱ ምትክ ቤት አይመደብላቸውም፤
8. የውጪ ሀገር ዜግነት ያላቸው የልማት ተነሿዎች ምትክ ቤት አይመደብላቸውም፡፡

ክፍል ስድስት

የካሳ ግምት፣ ምትክ ቦታ ወይም ቤት ስለማሳወቅና ወሰን ስለማስከበር፤

18. የካሳ ግምት፣ ምትክ ቦታ ወይም ቤት ማሳወቅ

1. የካሳ ግምትና ክፍያ ማሳወቅ፡-

- ሀ) ጽህፈት ቤቱ የሚከፈለውን ልዩ ልዩ የካሳ አይነትና መጠን ገልጾ በጽሑፍ ለልማት ተነሿው ባለይዞታ ይሰጣል፡፡
- ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) ጽህፈት ቤቱ ስለሚከፈለው ካሳ አከፋፈል፣ ክፍያ የሚፈጸምበት ቦታና በምን ዓይነት መንገድ እንደሚከፈል ማሳወቂያው ለደረሳቸዉ ባለሙብቶች የማሳወቅ ግዴታ አለበት፤

2. ምትክ ቦታ ወይም ቤት ስለማሳወቅ፡-

- ሀ) ምትክ ቦታ ለተወሰነላቸው የልማት ተነሿዎች የተመደበላቸውን የቦታ ስፋትና ቦታው የሚገኝበትን አካባቢ ተጠቅሶ የጽሁፍ ማስረጃ ይሰጣቸዋል፤
- ለ) ምትክ ቤት ለተመደበላቸው የልማት ተነሿዎች የተመደበው ቤት የመኝታ ክፍል ብዛትና የሚገኝበት አካባቢ ተጠቅሶ ማስረጃ ይሰጣቸዋል፡፡

19. የይዞታ ማስለቀቂያ ትዕዛዝ አሰጣጥና ቦታ ስለመረከብ

1. የይዞታ ማስለቀቂያ የሚያካትታቸው ሁኔታዎች፡-

- ሀ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) የተጠቀሱትን የካሳ ክፍያ፣ ምትክ ቦታ ወይም ቤት በዝርዝር በመጥቀስ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ለባለይዞታው በአድራሻው እንዲደርሰው ይደረጋል፤

- ለ) ባለይዞታው በአድራሻው ካልተገኘ በሚለቀቀው ይዞታ ላይ እንዲሁም በጽህፈት ቤቱ የማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ እና ህዝብ በሚሰበሰቡበት ቦታዎች ላይ እንዲለጠፍ ይደረጋል፤
- ሐ) ህጋዊ ግንባታ ያረፈበት፣ ሰብል፣ ቋሚ ተክል፣ ዛፍ፣ አትክልት ወይም ጥብቅ ሳር ያለበት ይዞታ እንዲለቅ የሚሰጠው የጽሑፍ ማስለቀቂያ ትዕዛዝ 120 ቀናት ይሆናል፤ ሆኖም በሚለቀቀው ቦታ ላይ ምንም ዓይነት ንብረት ከሌለ ወይም ከፊል ተነሿ ከሆነ የማስለቀቂያ ጊዜው 30 ቀናት ይሆናል፤
- መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ የልማት ተነሿውን መብቶች የሚነካ ስህተት በጽህፈት ቤቱ በኩል የተፈጸመ ከሆነ ለተነሿው ደብዳቤው ከደረሰው ቀን ጀምሮ የሚታሰብ በድጋሚ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ይሰጠዋል፤
- ሠ) የሚለቀቀው ቤት የመንግስት ከሆነ የማስለቀቂያ ትዕዛዙ የሚደርሰው ቤቱን ለሚያስተዳድረው አካል እና ለተከራዩ ሆኖ ቤቱን የሚያስተዳድረው አካል የማስጠንቀቂያ ጊዜው ከማብቃቱ በፊት የኪራይ ውሉ የተቋረጠ መሆኑን ለጽህፈት ቤቱ እና ለተከራዩ ማሳወቅ አለበት፤
- ረ) የልማት ተነሿው በሕገ-ወጥ መንገድ በተያዘ ቦታ ላይ ያሰፈረውን ንብረት እንዲያነሳ ለ30 ቀናት የሚቆይ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ ይሰጣል ወይም በቦታው በሰፈረው ንብረት ላይ ይለጠፋል፤

2. የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የተሰጠበትን ይዞታ ስለመረከብ:-

- ሀ) ተነሿዎችን ከቦታቸው ማስነሳት የሚቻለው የሚገባቸውን ካሳ ከተከፈለ እና ምትክ ቦታ ወይም ቤት ከተሰጠ በኋላ መሆን አለበት፤
- ለ) ጽህፈት ቤቱ ለሙሉ የልማት ተነሿዎች የማስለቀቂያ ትእዛዝ የተሰጠበትን ቦታ በ120 ቀናት የጊዜ ገደብ ውስጥ እንዲረከብ ለወረዳው ጽህፈት ቤት ያሳውቃል፤
- ሐ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) የተገለጸው ቢኖርም ለከፊል የልማት ተነሿ የማስለቀቂያ ትእዛዝ የተሰጠበትን ቦታ የሚረከበው ለባለይዞታው በተሰጠው የ30 ቀናት የጊዜ ገደብ ውስጥ ነው፤
- መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) የተገለጸው ቢኖርም በሚለቀቀው መሬት ላይ ቤት፣ ሰብል፣ ቋሚ ተክል፣ ዛፍ፣ ሳር ወይም ሌላ ንብረት ከሌለ ቦታውን

የሚረከበው ትዕዛዙ ለባለይዞታው ከደረሰው ቀን ጀምሮ በ30 /ሰላሳ/ ቀናት የጊዜ ገደብ ውስጥ ነው፤

ሠ) በልማት ክልል ውስጥ በሕገ ወጥ መንገድ በተያዘ ቦታ ላይ ያሳረፈውን ንብረት በ30 ቀናት ውስጥ መነሳቱን በማረጋገጥ መሬቱን ጽህፈት ቤቱ ወይም የወረዳው ጽህፈት ቤት ይረከባል፤

ረ) በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) መሠረት አቤቱታና ይግባኝ የቀረበ ከሆነ ጽህፈት ቤቱ ቦታውን መረከብ የሚችለው የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ሰው በዚህ መመሪያ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት አቤቱታ አቅርቦ በተሰጠው ውሳኔ ላይ በሕግ በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ይግባኝ ሳያቀርብ ሲቀር ወይም በዚህ መመሪያ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት ይግባኝ የቀረበለት አካል ይግባኙን ውድቅ በማድረግ ውሳኔውን ከጽና ወይም ይግባኙ ተቀባይነት አግኝቶ ውሳኔ ካገኘ በኋላ ይሆናል፤

ሰ) ከላይ በተጠቀሰው የጊዜ ገደብ ውስጥ የልማት ተነሿው ያለበቂ ምክንያት መሬቱን ካላስረከበ የወረዳው ጽህፈት ቤት ወይም ጽህፈት ቤቱ መሬቱን በራሱ ይረከባል፤ አስፈላጊም ሲሆን ለመረከብ የፖሊስ ኃይል ትብብር ሊጠይቅ ይችላል፤

ሸ) ጽህፈት ቤቱ ቦታውን ሲረከብ ለመረከቡ ለባለይዞታው የጽሁፍ ማስረጃ መስጠት አለበት፤

3. የተለቀቀውን ቦታ ማጽዳትና ስለማስረከብ፡-

ሀ) ጽህፈት ቤቱ ከወረዳው አስተዳደር ጋር በመሆን በአንቀጽ 19 ንዑስ አንቀጽ (2) የተረከባቸውን ቦታዎች የማጽዳት ስራ ያከናውናል፤

ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ (3) ተራ ፊደል (ሀ) የተገለጸው ቢኖርም ባለይዞታው ካሳ የተከፈለበትን ንብረት ለመውሰድ ከፈለገ የንብረቱን ግምት 5 በመቶ ክፍያ በመፈጸም አፍርሶ ሊወስድ ይችላል፤

ሐ) በልማት ምክንያት ለሚነሱት የመንግስት ቤቶች ከጽህፈት ቤቱ በሚላከው የመገመቻ መስፈርት መሰረት የመንግስት ቤት ተከራይ ተነሿ በግዢ ለመውሰድ ከፈለገ ቅድሚያ ይሰጠዋል፤

መ) የግልም ሆነ የመንግስት ቤት ተነሿዎች የሚፈርሰውን ንብረት ከፍለው መውሰድ ካልፈለጉ የንብረቱ ግምት 5 በመቶ የጨረታ መነሻ ዋጋ ሆኖ

በወረዳው አስተዳደር በኩል ለጨረታ ቀርቦ አሸናፊው ገንዘቡን ገቢ በማድረግ አፍርሶ ሊወስድ ይችላል፤

ሠ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከተራ ፊደል (ለ) እስከ (መ) በተገለጸው መሰረት ገዢ የማይገኝላቸው ፍርስራሽ ንብረቶች በግብረ-ህይወት እንዲነሱ ከተደረገ በኋላ በወረዳው አስተዳደር አማካኝነት በጨረታ እንዲሸጥ ይደረጋል፤

ረ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከተራ ፊደል (ለ) እስከ (መ) በተገለጸው መሰረት በግዢ የወሰደ ወይም ጨረታ ያሸነፈ አካል ወይም በግብረ-ህይወት የሚፈርስ ከሆነ ቦታውን የማጽዳት ስራ በ15 ቀን ጊዜ ውስጥ ማጠናቀቅ ይኖርበታል፤

ሰ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ረ) በተቀመጠው ጊዜ ውስጥ አጽድቶ ያላጠናቀቀ ከሆነ የወረዳ አስተዳደሩ ከፍርስራሽ ንብረት በሚታሰብ የጉልበት ሰራተኛ ቀጥሮ እንዲጸዳ ያደርጋል፤

ሸ) ጽህፈት ቤቱ ቋሚ ንብረቱ ከተነሳ በኋላ የሚቀረውን ፍርስራሽ በማስነሳት ወይም በማስተካከል በመሬት ባንክ እንዲመዘገብ ያደርጋል፤

ቀ) ቦታው የጸዳው ለመሰረተ ልማት ዝርጋት ከሆነ ጽህፈት ቤቱ ከመሰረተ ልማት ዘርጊ ተቋሙ ጋር ርክክብ ይፈጽማል፤

በ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ (3) ተራ ፊደል (ቀ) በተገለጸው መሰረት ወሰን የማስከበሩ ስራ 80 በመቶ ከደረሰ ርክክቡ ሊፈጸም ይችላል፤

ተ) ለልማት በሚፈለግ ቦታ ውስጥ የሚገኙና በመዋቅራዊ ፕላኑ ላይ በቅርስነት የተመዘገቡ ቤቶች ለልማት ስራው ሲባል አይፈርሱም፡፡

4. የመረጃ አያያዝና አደረጃጀት፡-

ሀ) ጽህፈት ቤቱ ለልማት በሚለቀቀው መሬት ላይ ያሉ አጠቃላይ የተነሺዎች ዝርዝር፣ የይዞታና ንብረት፣ የልኬትና ቆጠራ፣ የተከፈለ ካሣና የተሰጠ ምትክ፣ የመልሶ ማቋቋም ድጋፍ የሚያስፈልጋቸው ተነሺዎች ዝርዝር መረጃ፣ የምስል መረጃዎችን እና ሌሎች ሰነዶችን በመረጃ ቋትና በአቃፊ ማህደር አደራጅቶ የመያዝ ግዴታ አለበት፤

ለ) ጽህፈት ቤቱ ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ካሳ ያልተከፈላቸውንና ምትክ ያልተሰጣቸው የልማት ተነሺዎችን ንብረት መረጃ በዝርዝር አደራጅቶ መያዝ አለበት፤

ሐ) ጽህፈት ቤቱ የሚያደረጃቸውን ልዩ ልዩ የልማት ተነሿ መረጃዎች ለአርሶ አደርና ከተማ ግብርና ልማት ኮሚሽን እንዲሁም ተያያዥ ስራዎችን ለሚያከናውኑ የስራ ክፍሎች መስጠት አለበት፤

ክፍል ሰባት

ተነሿዎችን መልሶ ስለማቋቋም እና በሼር የማልማት መብት ተጠቃሚ ስለማድረግ፤

20. የልማት ተነሿዎችን መልሶ ስለማቋቋም

1. የማህበራዊ፣ ኢኮኖሚያዊ እና አካባቢያዊ ተጽዕኖ ጥናት ስለማድረግ፡-

ሀ) መሬቱን ሲጠቀሙ በነበሩ ተነሿዎችና በቀጣይ በሚሰፍሩበት አካባቢ ባለው ማህበረሰብ ላይ ሊደረስ ስለሚችለው ማህበራዊ፣ ኢኮኖሚያዊና አካባቢያዊ ተጽዕኖ ጥናት ይደረጋል፤

ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) የተገለጸው ቢኖርም እንዲለቀቅ የተጠየቀው ቦታ ለአስቸኳይ ልማት የሚውል ከሆነና ጥናት ለማድረግ በቂ ጊዜ አለመኖሩ በቢሮው ወይም በኮሚሽኑ ከታመነበት እና/ወይም የሚነሱት አባወራዎች ወይም እማወራዎች ቁጥር ከ50 ያነሰ ከሆነ ጥናቱን ማካሄድ ሳያስፈልግ ተነሿ የማስፈርና የማቋቋም እቅድ ብቻ በማዘጋጀት ወደ ትግበራ ሊገባ ይችላል፤

ሐ) ጥናቱ የሚለቀቀው መሬት ለህዝብ ጥቅም መሆኑን፣ ለልማቱ የሚፈለገው የመሬት መጠን፣ የሚፈርሱ ቤቶችና ሌሎች ንብረቶች መጠን፣ የተጠየቀው የመሬት መጠን በትክክል ሊሰራ ለታሰበው ልማት የሚያስፈልግ መሆኑን፤

መ) መሬቱ በመወሰዱ ገቢያቸው የሚቋረጥ አባወራና እማወራ እንዲሁም የቤተሰብ አባላት ብዛት፣ ከመሬቱ ላይ መነሳት ያለባቸው እና ባሉበት መቀጠል የሚችሉ የቤተሰብ አባላት ብዛት፣ ሳይነሱ ጥቅማቸው የሚነካባቸው ተጎጂዎች ብዛት፣ ወጪን በቀነሰ አግባብ ለልማት የተፈለገውን መሬት ለማግኘት ሌላ አማራጭ አለመኖሩን፤

ሠ) የሚለቀቀውን መሬት በመጠቀም የሚሰራው ፕሮጀክት ጠቀሜታ እና የሚያስከትለውን ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ተጽዕኖ ንጽጽር ያካተተ መሆኑን አለበት፤

2. ተነሿዎችን መልሶ ለማቋቋም ዝርዝር ፓኬጅ ስለማዘጋጀት፡-

በማህበራዊ፣ ኢኮኖሚያዊ እና አካባቢያዊ ተጽዕኖ መነሻነት የሚዘጋጀው ዝርዝር ፓኬጅ የሚከተሉትን ጉዳዮችን በመያዝ አለበት፡-

ሀ) የሚቋቋሙትን ተነሿዎች ዝርዝር፤

ለ) ለተነሿዎች የሚፈጠር አማራጭ የስራ ዕድል፤

ሐ) ለተነሿዎች አገልግሎት የሚውል ቦታ፣ ቤት፣ ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ አገልግሎት አቅርቦት፤

መ) ለተነሿዎች መልሶ ማቋቋም ሊውል የሚችለውን የስልጠና፣ የምክርና ሙያዊ ድጋፎችን፤

ሠ) ለተጋላጭ ተነሿ ማህበረሰብ ክፍሎች የሚደረጉ ተጨማሪ ድጋፎችን ማካተት ይኖርበታል፤

3. የተዘጋጀው ዝርዝር ፓኬጅ ለቢሮው ወይም ለኮሚሽኑ ቀርቦ ሲጸድቅ ተግባራዊ ይደረጋል፤

4. የመልሶ ማቋቋም ትግበራ ዕቅድ ስለማዘጋጀት፡-

ሀ) ተነሿዎችን መልሶ ለማቋቋም የሚዘጋጀው የትግበራ ዕቅድ በቢሮው ወይም በኮሚሽኑ ፕሮሰስ ካውንስል መጽደቅ አለበት፤

ለ) የተዘጋጀው የትግበራ ዕቅድ ከመጽደቁ በፊት ለተነሿዎችና ባለድርሻ አካላት ቀርቦ ወይይት መደረግ አለበት፤

ሐ) ለቢሮው ፕሮሰስ ካውንስል የሚቀርበው የትግበራ ዕቅድ ከባለድርሻ አካላትና የልማት ተነሿዎች የተሰጡ አስተያየቶች ተካትተውበት የዳበረ መሆን አለበት፤

5. ቢሮው ወይም ኮሚሽኑ የትግበራ ዕቅዱን ለማጽደቅ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) የተሰጡ አስተያየቶች ተካትተውበትና ዳብረው የቀረበ መሆኑን በማረጋገጥ ይጸድቃል፤

6. ተነሿዎችን መልሶ ስለማቋቋም፡-

ሀ) በትግበራ ዕቅዱ መሰረት ተነሿዎች በተዘጋጀላቸው ቦታ እንዲሰፍሩ ክትትል መደረግ አለበት፤

- ለ) ተነሿዎች ንብረታቸው የሚያጓጉዙበት ክፍያ ስለመፈጸሙ ክትትል ይደረጋል፤
- ሐ) ተነሿዎች እስኪቋቋሙ ባለው የሽግግር ጊዜ በሚጠናው የመልሶ ማቋቋሚያ ፓኬጅ መሰረት በአይነት ወይም በገንዘብ ድጋፍ ይደረግላቸዋል፤
- መ) በሚጠናው የመልሶ ማቋቋሚያ ፓኬጅ መሰረት ዝቅተኛ ገቢ ላላቸው ተጋላጭ ተነሿዎች እንደ አስፈላጊነቱ ተጨማሪ ድጋፍ ይደረግላቸዋል፡፡

21. መሬት ለኢንቨስትመንት ሲለቀቅ ተነሿዎች በሼር የማልማት መብት ተጠቃሚ ስለሚሆኑበት ሁኔታ

1. የሼር መብት ተጠቃሚነት ጥያቄ የሚቀርብበት ሁኔታ፡-

- ሀ) በሼር ለማልማት ጥያቄ የሚቀርበው በደንቡ አንቀጽ 38 ንዑስ አንቀጽ (1) ተራ ፊደል (ሀ) በተሰጠው ጊዜ ገደብ ውስጥ ለቢሮው ወይም ለኮሚሽኑ ሲቀርብ፤
- ለ) ሼር ለመግባት የሚፈልጉ ባለይዞታዎች ከካሳ ክፍያ፣ ከሊዝ መብት ወይም ከሌሎች ሀብቶች ሼር ለመግዛት የሚውል የሀብት መጠን የሚገልጽ የሰነድ ማስረጃ ሲቀርብ፤
- ሐ) የልማት ተነሿ በሼር ለመጠቀም በወሰነው መሰረት ሌሎች መቋቋሚያ ድጋፎች ተጠቃሚ እንደማይሆኑና ከቢሮው ወይም ከኮሚሽኑ ጋር ውል ከገባ፤
- መ) የሼር ባለቤት ለመሆን ዝቅተኛውን የሼር መጠን ለመክፈል ፍላጎት ያላቸው መሆኑ ሲረጋገጥ ይሆናል፤

2. የሼር ባለቤት ለመሆን መሟላት ያለባቸው ቅድመ ሁኔታዎች፡-

በደንቡ አንቀጽ 38 ንዑስ አንቀጽ (2) ከተራ ፊደል (ሀ) እስከ (ረ) በዝርዝር የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆነው፡-

- ሀ) የተጠየቀው ቦታ ለኢንቨስትመንት ስለመተላለፉ አግባብ ባለው አካል ውሳኔ መሰጠቱን የሚያስረዳ ቃለ-ጉባኤ እና ፕላን ፎርማት በሀርድና ሶፍት ኮፒ ሲቀርብ፤

- ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ (2) ተራ ፊደል (ሀ) ውሳኔ የተሰጠው ቦታ ስፋት እና ወሰን በመስክ ልኬት ሲረጋገጥ፤
- ሐ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 በዝርዝር በቀረበው መሰረት ለኢንቨስትመንት በተላለፈው መሬት ላይ የሚገኙ ተነሿዎች ውይይት ስለማድረጋቸው ሲረጋገጥ፤
- መ) በሼር ለማልማት ፍላጎት ያለው ተነሿ የሊዝ ይዞታ ያለው ከሆነ የተፈጸመ የሊዝ ክፍያ የሚያሳይ የሰነድ ማስረጃ ሲያቀርብ፤
- ሠ) ቦታውን ለማልማት የተላለፈለት ኢንቨስተር የኢንቨስትመንት ፈቃድ፣ የኢንቨስትመንቱ የካፒታል መጠን እና የኢንቨስትመንት እቅድ ሲቀርብ፤
- ረ) በሼር ለማልማት የሚፈቀደው የድርሻ መጠን፣ ዝቅተኛው የአክሲዮን ዋጋ፣ መግዛት የሚቻለው አነስተኛው እና ከፍተኛው የሼር ብዛት አልሚው መግለጽ አለበት፤
- ሰ) ኢንቨስተሩ ተነሿዎች በሼር የማልማት መብት እንዳይሳተፉ በህግ ተቀባይነት ያለው ክልከላ ወይም ምክንያት ካለው በቢሮው ወይም በኮሚሽኑ መረጋገጥ ይኖርበታል፤

3. የሼር ባለቤት ውሳኔ አሰጣጥ፡-

- ሀ) በሼር ለማልማት ጥያቄ ያላቸው ተነሿዎች ፍላጎታቸውን እንዲያሳውቁ በውይይት ጊዜ ይገለጽላቸዋል፤ በተጨማሪም በክፍለ ከተማው ወይም በወረዳው ጽህፈት ቤት ማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ ጥሪ ይደረግላቸዋል፤
- ለ) ቦታው ለኢንቨስትመንት እንደሚፈለግ ከነዋሪዎች ጋር ውይይት ከተደረገበት ጊዜ ጀምሮ ባሉት 90 የስራ ቀናት ውስጥ በሼር ለማልማት ጥያቄ ሲቀርብ፤
- ሐ) በሼር ለማልማት ጥያቄ የሚያቀርቡ ተነሿዎች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ፣ የሊዝ ውል ካለ እና ሌሎች የሰነድ ማስረጃዎችን በማድረጃት ለቢሮው ወይም ለኮሚሽኑ ሲያቀርቡ፤

መ) ቢሮው ወይም በኮሚሽኑ በሼር የማልማት ጥያቄ ያቀረቡ ተነሿዎችን ሰነድ በማጣራት፤ ቅድመ ሁኔታውን ለሚያሟሉት ውሳኔውን በ30 ቀናት ውስጥ መወሰንና በ7 የስራ ቀናት ውስጥ በጽሁፍ ያሳውቃል፡፡

ሠ) በሼር ለማልማት ለተፈቀደላቸው ተነሿዎች ውል እንዲፈጽሙ በቢሮው በኩል ለሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ተቋም ይላካል፤

ረ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) መሠረት ጥያቄ ካልቀረበ ነዋሪዎቹ በሼር የማልማት ፍላጎት እንደሌላቸው ይቆጠራል፤

ሰ) በሼር ለመልማት ጥያቄ ያቀረበ ባለይዞታ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (መ) በተቀመጠው ጊዜ መልስ ካላገኘ በደንቡ አንቀጽ 39 ንዑስ አንቀጽ (1) በተደነገገው መሰረት ቅሬታውን ለሚሰማ አካል ማቅረብ ይችላል፤

4. በሼር ለማልማት ለተፈቀደላቸው ክትትል ስለማድረግ

ሀ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) ውሳኔ የተሰጣቸው የሼር ባለሙብት ተጠቃሚዎች የፈጸሙትን ውል ለቢሮው ወይም ለኮሚሽኑ ለክትትል ያቀርባሉ፤

ለ) በጋራ ለማልማት የተፈጸመው የሼር ውል በሀርድ እና በሶፍት ኮፒ በአግባቡ ይደራጃል፤

ሐ) የልማት ተነሿው ተጠቃሚነት እስከሚረጋገጥ ድረስ በቢሮው ወይም በኮሚሽኑ ክትትል ይደረጋል፤

መ) በገቡት የሼር ውል መሰረት ያለበቂ እና ህጋዊ ምክንያት በባለሀብቱ የማይፈጽም ከሆነ ጉዳዩ ህጋዊ መፍትሄ እንዲያገኝ ድጋፍ ይደረጋል፤

5. የዚህ አንቀጽ ድንጋጌ ቢኖርም የአርሶ አደር ልማት ተነሿዎች መሬት ለኢንቨስትመንት ሲለቀቅ የሼር ሙብት ተጠቃሚ የሚሆኑት በአርሶ አደር የመኖሪያ ቤትና የከተማ ግብርና መጠቀሚያ የይዞታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት አሰጣጥ እና ዘላቂ የልማት ተጠቃሚነት ለማረጋገጥ በወጣ የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 20/2013 እና በማሻሻያ መመሪያ ቁጥር 1/2013 ይሆናል፡፡

22. አቤቱታ አቀራረብና በውሳኔ ላይ ስለሚቀርብ ይግባኝ

1. በዚህ መመሪያ በተቀመጡ ድንጋጌዎች መብትና ጥቅሜ አልተከበረልኝም የሚል ማንኛውም የልማት ተነሿ በደንቡ አንቀጽ 39 እና 40 በዝርዝር በተደነገገው አግባብ ለሚቋቋመው አቤቱታ ሰሚ አካል አቤቱታውን ማቅረብ ይችላል፤

2. በውሳኔ ላይ ስለሚቀርብ ይግባኝ፡-

ሀ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት በተሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አቤቱታ አቀራቢ በደንቡ ከአንቀጽ 41 እስከ አንቀጽ 43 በተደነገገው መሰረት ይግባኝን ለይግባኝ ሰሚ ጉባኤ ማቅረብ ይችላል፤

ለ) በአዋጁ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ (2) መሰረት ይግባኝ ሰሚ ጉባኤው በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ ወገን ይግባኝን ውሳኔው በጽሁፍ በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ ለፌደራል የመጀመርያ ደረጃ ፍርድ ቤት ማቅረብ ይችላል፤ በይግባኝ ሰሚ ጉባኤው ውሳኔ ከተሰጠ በኋላ አቤቱታ አቅራቢው ይግባኝ ማለት የሚፈልግ ከሆነ ልማቱ እንዳይጓዙት ቦታውን አስረክቦ ክርክሩን የመቀጠል መብት አለው፡፡

23. የምትክ ቦታ ስፋት ውሳኔ አሰጣጥ

1. ለነባር የመኖሪያ ባለይዞታ ምትክ የቦታ ስፋት ስታንዳርድ፡-

ተ.ቁ	የተነሿው የቀድሞ የቦታ ስፋት በካ.ሜ	በምትክ የሚሰጥ የቦታ ስፋት በካ.ሜ	
		(ለደረጃ 1 እና 2)	(ለደረጃ 3 እና 4)
1	≤ 50	25	75
2	$50 < \Pi \leq 75$	50	90
3	$75 < \Pi \leq 100$	75	105
4	$100 < \Pi \leq 150$	100	125
5	$150 < \Pi \leq 200$	125	150
6	$200 < \Pi \leq 250$	150	200
7	$250 < \Pi \leq 300$	175	250
8	$300 < \Pi \leq 350$	200	300
9	$350 < \Pi \leq 400$	225	350
10	$400 < \Pi \leq 450$	250	400

11	$450 < n \leq 500$	300	450
12	> 500	350	500

2. ነባር የድርጅት ይዞታ ምትክ የቦታ ስፋት ስታንዳርድ (ለንግድ እና ልዩ ልዩ አገልግሎት የሚሰጡ)

ተ.ቁ	የተነሿው የቀድሞ የቦታ ስፋት በካ.ሜ	በምትክ የሚሰጥ የቦታ ስፋት በካ.ሜ	
		(ለደረጃ 1 እና 2)	(ለደረጃ 3 እና 4)
1	≤ 50	25	75
2	$50 < n \leq 75$	50	90
3	$75 < n \leq 100$	75	105
4	$100 < n \leq 150$	100	125
5	$150 < n \leq 200$	125	150
6	$200 < n \leq 250$	150	200
7	$250 < n \leq 300$	175	250
8	$300 < n \leq 350$	200	300
9	$350 < n \leq 400$	225	350
10	$400 < n \leq 450$	250	400
11	$450 < n \leq 500$	300	450
12	$500 < n \leq 575$	350	500
13	$575 < n \leq 750$	375	600
14	$750 < n \leq 850$	400	700
15	$850 < n \leq 950$	450	800
16	$950 < n \leq 1050$	475	900

17	$1050 < n \leq 1150$	500	1000
18	$1150 < n \leq 1250$	525	1050
19	$1250 < n \leq 1450$	550	1100
20	$1450 < n \leq 1650$	575	1150
21	$1650 < n \leq 1850$	600	1200
22	$1850 < n \leq 2000$	620	1250
23	> 2000	650	1300

ማስታወሻ፡- ፊደል "በ" የሚወክለው የልማት ተነሿው የቀድሞው የቦታ ስፋት ነው።

3. ለኢንዱስትሪ እና ወርክሾፕ ይዞታዎች የምትክ ቦታ ስፋት ስታንዳርድ

ተ.ቁ	የተነሿው የቀድሞ የቦታ ስፋት በካ.ሜ	በምትክ የሚሰጥ የቦታ ስፋት በካ.ሜ	
		(ለደረጃ 1 እና 2)	(ለደረጃ 3 እና 4)
1	≤ 250		250
2	$250 < n \leq 550$		500
3	$550 < n \leq 750$		750
4	$750 < n \leq 950$		850
5	$950 < n \leq 1150$		1000
6	$1150 < n \leq 1250$		1250
7	$1250 < n \leq 1500$		1500
8	$1500 < n \leq 1700$		1700
9	$1700 < n \leq 2000$		2000
10	$2000 < n \leq 2500$		2500
11	$2500 < n \leq 3000$		3000
12	$3000 < n \leq 3500$		3500

13	$3500 < n \leq 4000$		4000
14	$4000 < n \leq 4500$		4500
15	$4500 < n \leq 5000$		5000
16	> 5000		5500
ለጋራሻና መጋዘኖች			
1	≤ 150		150
2	$150 < n \leq 250$		250
3	$250 < n \leq 350$		350
4	$350 < n \leq 450$		450
5	$450 < n \leq 550$		550
6	$550 < n \leq 650$		650
7	$650 < n \leq 750$		750
8	$750 < n \leq 850$		850
9	$850 < n \leq 950$		950
10	$950 < n \leq 1150$		1150
11	$1150 < n \leq 1250$		1250
12	$1250 < n \leq 1500$		1500
13	$1500 < n \leq 1700$		1700
14	$1700 < n \leq 2000$		2000
15	> 2000		2250
ንብረታቸው የህዝብ የሆኑ መዝናኛ ማዕከላት			
1	$n \leq 250$	250	250
2	$250 < n \leq 350$	350	350

3	$350 < \rho \leq 450$	450	450
4	$450 < \rho \leq 550$	550	550
5	$550 < \rho \leq 650$	650	650
6	$650 < \rho \leq 750$	750	750
7	$750 < \rho \leq 850$	850	850
8	$850 < \rho \leq 950$	950	950
9	$950 < \rho \leq 1150$	1000	1150
10	$1150 < \rho \leq 1500$	1250	1500
11	$1500 < \rho \leq 2000$	1500	1750
12	$2000 < \rho \leq 2500$	1600	2250
13	$\rho > 2500$	1650	2500
	የአምልኮ ማዕከላት		
1	$\rho \leq 250$	250	250
2	$250 < \rho \leq 350$	350	350
3	$350 < \rho \leq 450$	450	450
4	$450 < \rho \leq 550$	550	550
5	$550 < \rho \leq 650$	650	650
6	$650 < \rho \leq 750$	750	750
7	$750 < \rho \leq 850$	850	850
8	$850 < \rho \leq 950$	950	950
9	$950 < \rho \leq 1150$	1000	1150
10	$1150 < \rho \leq 1500$	1250	1500
11	$1500 < \rho \leq 2000$	1500	1750

12	$2000 < \text{ብ} \leq 2500$	1600	2250
13	>2500	1650	2500
	የትምህርት ማዕከላት	በመዋቅራዊ ፕላኑ ስታንዳርድ መሰረት	በመዋቅራዊ ፕላኑ ስታንዳርድ መሰረት
2	የጤና ማዕከላት	በመዋቅራዊ ፕላኑ ስታንዳርድ መሰረት	በመዋቅራዊ ፕላኑ ስታንዳርድ መሰረት
	የወረዳ ማዕከላት		
1	$851 < \text{ብ} \leq 950$	950	950
2	$950 < \text{ብ} \leq 1150$	1000	1150
3	$1150 < \text{ብ} \leq 1500$	1250	1500
4	$1500 < \text{ብ} \leq 2000$	1500	1750
5	>2500	1750	2000

4. የአርሶ አደርና የአርሶ አደር ልጅ ምትክ ቦታ ስፋት ስታንዳርድ

ሀ) ለአርሶ አደር፡-

የይዞታ አስተዳደር ጽህፈት ቤት ወይም የመሬት ይዞታ መረጃና ምዝገባ ኤጀንሲ በሰጣቸው የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ላይ በተቀመጠው የቦታ ስፋት ልክ፤

ለ) ለአርሶ አደር ልጅ፡-

እድሜው 18 ዓመት ለሞላውና የባለይዞታውን ገቢ በመጋራት ለሚኖር የአርሶ አደር ልጅ 150 ካሬ ሜትር ቦታ ይመደብለታል፤

5. ለእንስሳት እርባታና ተዋጽኦ ልማት በጊዜያዊ ሊዝ የሚሰጥ መስሪያ የቦታ ስፋት ስታንዳርድ

ተ.ቁ	የቦታውዓይነት	በምትክ የሚመደብ የቦታ ስፋት ካ.ሜ.
1	ከብት ማድለብ	1500
2	የወተት እና ወተት ተዋጽኦ	1500
3	በግ ፣ ፍየል እና አሳማ	1000
4	የዶሮ እርባታ	500

ማስታወሻ፡- በህንጻ ከፍታ ፕላን ምክንያት በሚመደብላቸው የቦታ ስፋት በተናጥል ማልማት የማይችሉ የልማት ተነሿዎች በጋራ ማልማት ይችላሉ፡፡

ክፍል ስምንት
ልዩ ልዩ ጉዳዮች

24. ስለተጠያቂነት

ይህንን መመሪያ በሚጻረር ተግባር ውስጥ በመሳተፍ የፈጸመ፣ያስፈጸመ እንዲሁም የተባበረ ሰው አግባብነት ባላቸው የሀገሪቱ ህጎች መሠረት ተጠያቂይሆናል፡፡

25. የመተባበር ግዴታ

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

26. የተሻሩና ተፈጻሚነት የማይኖራቸው መመሪያዎች

- 1) የካሳ ግምት፣ የምትክ ቦታና ምትክ ቤት አሰጣጥ መመሪያ ቁጥር 19/2006 ከነማሻሻያዎቹ ተሸረው በዚህ መመሪያ ተተክተዋል፡፡
- 2) ይህን መመሪያ የሚቃረኑ ማንኛውም መመሪያዎች እና ልማዳዊ አሰራሮች በዚህ መመሪያ ላይ በተመለከቱት ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖራቸውም፡፡

27.መመሪያውን ስለማሻሻል

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

28.ማስፈፀሚያ ማኑዋል ስለማውጣት

ቢሮው መመሪያውን ለማስፈጸም የሚረዱ ማንዋሎችን ሊያዘጋጅ ይችላል፡፡

29.የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች

ይህ መመሪያ ከመጽደቁ በፊት ስልጣን ባለው የዳኝነት አካል ክስ ቀርቦባቸው ውሳኔ ያላገኙ ጉዳዮች በቀድሞው ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካሳና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 19/2006 መሰረት ይስተናገዳሉ፡፡

30.መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ

ይህ መመሪያ ከ ታህሳስ 13 ቀን /2014 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

አዲስ አበባ ታህሳስ 13 ቀን 2014 ዓ.ም

አዳኝ አቤቤ ደሳ

የአዲስ አበባ ከተማ ከንቲባ

The Addis Ababa City Government

**Expropriation of Land Holdings for public Purposes, provision of
Compensation and Replacement and Resettlement of those
Displaced People due to Development Directive Number 79/2021**

December 2021

Addis Ababa

WHEREAS, since Addis Ababa is the seat of many international organizations and the capital of the African Union and it hosts international tourists, the city center, where several old buildings that were constructed in the economic structure, knowledge and technology level as well livelihood of the time exist; and such does not match with the current development standards of the word and not suitable for living, requires re-development;

WHEREAS, it has been found necessary to prepare land for various development activities like housing development, investment and for other services; develop same; provide appropriate and reasonable compensation for those individuals that will be displaced from their landholdings and correct the encountered gaps in the exiting directives according to the amended Proclamation and Regulation;

WHEREAS, it has been found necessary to replace directive no.19/2014 as there are many amendments that have been made in accordance with Proclamation number 1161/2049 that determines the expropriation of land holdings for a public purpose, payments of compensation, and resettlement of displaced people and Council of Ministers Regulation number 472/2020 that provides the expropriation of land for a public purpose, payments of compensation and resettlement of displaced people;

NOW, THEREFORE, in accordance with Sub-Article (2) of Article 26 of the Proclamation, the Addis Ababa City Cabinet has issued this directive.

PART ONE

GENERAL

1. Short Title

This directive may be cited as: **“The Addis Ababa City Government expropriation of land holdings for public purposes, provision of compensation and replacement, and resettlement of those displaced people due to development directive number 79/2021.”**

2. Definition

Unless the context requires otherwise, in this directive:

1. **“Proclamation”** means Proclamation number 1161/2019 that determines the expropriation of land holdings for a public purpose, payments of compensation, and resettlement of displaced people;
2. **“Regulation”** means Council of Ministers Regulation number 472/2020 that provides the expropriation of land for a public purpose, payments of compensation, and resettlement of displaced people;

3. **“Urban Plan”** means an urban structural plan, a local development plan, or basic plan that was approved by an authorized body and legally applicable one; and it includes appendixes;
4. **“Lease”** means a contract that conveys an urban land utilization right under a specified term;
5. **“Existing Landholding”** means land that was legally occupied before the implementation of a lease system regarding urban land or a replacement land that was given to those displaced individuals from their existing landholding after the implementation of the lease system;
6. **“City Administration”** means the Addis Ababa City Government;
7. **“Bureau”** means the Addis Ababa City Government Land Development and Management Bureau;
8. **“Office”** means the Land Development and Management Office of the administration of a sub-city;
9. **“Sub-city”** means the second administrative stratum of the city;
10. **“Woreda”** means the third administrative stratum of the city;
11. **“Cabinet of a Sub-city or Woreda”** means an executive organ of a sub-city or woreda as per Proclamation number 74/2021 that provides the establishment of the executive organs of the Addis Ababa City Government;
12. **“Office of the Woreda”** means the land development and management office that was established at the woreda level;
13. **“Urban Land”** means a land that is found within the administrative vicinity of Addis Ababa City;
14. **“House”** means any construction that was built for residential, manufacturing, commercial, social, or any other purpose or that is under construction;
15. **“Infrastructure”** means road, railway, airport, telecommunication, electric power, irrigation, water supply line or sewerage line that is found on or below the ground; and includes other related constructions;
16. **“Utility Line”** means water, sewerage, electric, or telephone line that was installed and existing on or under a given land to be expropriated for a public purpose; and it includes other similar works;
17. **“Legal Title Deed”** means a land title deed or certificate that was registered on the permanent property record, approved, and given by an authorized organ of the city administration that has the power for the management of land, consisting of the address, location, width, and other information, and prepared by following the provisions of the legal procedures that were set for such purpose;
18. **“Public Purpose”** means a decision that is made by the cabinet of the city on land utilization plan or development plan or infrastructure structural plan under the belief that the land use will directly or indirectly bring better economic or social development to the public;

19. **"Communal Landholding"** means land which is neither state-owned or individually held; and which is held and used by the community for grazing purposes, forestry, and other social services;
20. **"Permanent Improvement"** means improvement activities like land clearing, leveling, terrace works, making water reservoir, and compound flooring and landscaping; and it includes such other similar activities;
21. **"Property Compensation"** means a payment to be made in cash or in-kind or in both to a person for his property or permanent improvements situated on his expropriated landholding;
22. **"Displacement Compensation due to Development"** means a payment to be made to compensate a landholder for the loss of his utilization right on the land as a result of permanent or temporary expropriation;
23. **"Displacement Assistance due to Development"** means a payment to be made, in addition to the property compensation or displacement compensation due to development, for a landholder who permanently or temporarily displaced from his landholding to help him adapt to the new environment;
24. **"Social Ties Termination and Psychological Damage Compensation"** means a payment to be made for the displaced people for the termination of their social ties and psychological damage they suffer;
25. **"Economic Loss Compensation"** means a payment to be made to those who are not displaced but who suffer from the loss of employment or trade relations or rental and other similar income-generating activities as a result of the expropriation of land for a public purpose;
26. **"Formula"** means a uniform method of compensation valuation that is used to calculate the value of a given property on an expropriated land;
27. **"Perennial Plant"** means a plant that seasonally gives products for years;
28. **"Crop"** means any vegetation that is sown or planted and harvested during a single harvest period;
29. **"Ripen Crop"** means a crop that was sown or planted on the ground, and is ready to be harvested;
30. **"Garden Plant"** means the product of an edible root, leaf, or fruit plant that can be sown or planted and harvested in a single season;
31. **"Current Local Market Value"** means the price any property could have at the local market where it is found during the removal of the thereof;
32. **"Shelter"** means a house that is temporarily constructed in different ways and provides residential service in halls owned by the government, non-governmental organizations, or cooperatives where development activities are being carried out or on vacant spaces within the development vicinity; and recognized by the administration of the woreda;

33. **"Dependent"** means a person, with low income, and that was not included in the definition of a family, who is dependent and living with the legal tenant of the kebele house for two years and above, and such is approved by the cabinet of the woreda;
34. **"Farmers Compound"** means a reserved area for residential purpose by the farmer and it includes related houses, storages, garden plants, barns, and open spaces; and which is not occupied for agricultural activities, grazing yard, forestry, and communal use;
35. **"Farmer"** means a person who has been given a farming landholding right within the vicinity of the city and can support himself and his family with the income obtained from farming on the land;
36. **"Urban Agriculture"** means the production of crops, garden plants, perennials, and various vegetables, livestock, and other products along the riverbanks or in other parts within the vicinity of the city;
37. **"Plan Contradiction"** means the difference between the approved land utilization on the plan of the city with that of the service it is actually providing;
38. **"Urban Redevelopment"** means an integrated development activity that will be implemented within 5 and 10 years in the plan of the city to sustainably improve shanty areas and those areas that are used below the standard for better economic, social, and environmental benefits;
39. **"Priority Development Right"** means a development right which is given to the landholder to develop land, individually or jointly, that is needed for development as per the approved implementation plan before the land is given to another developer;
40. **"Commencing Development"** means the possession of a construction permit by the person who has been given the priority development right and carries out site clearing activities and at least starting exaction works for the foundation;
41. **"Displaced People due to Development"** means a landholder, tenant, an employed, or self-employed individual, and it includes a dependent person, that has been living on a land that was vacated for public purposes;
42. **"Recognized Evaluator"** means an evaluator that has been certified by the appropriate body for the estimation of fixed assets;
43. **"Rehabilitation"** means the provision of support for those displaced people that lost their benefits due to the expropriation of the land for a public purpose, and to enable them to generate sustainable income sources;
44. **"Rehabilitation Package"** means a work program that enables those displaced people to have a sustainable source of income when they are expropriated for a public purpose;
45. **"Share Ownership Right"** means a development and utilization investment share ownership right of the developer and the landholder, who is displaced due to development, on the area that was approved for investment purpose for the private investors;

46. **"Urgent Development"** means a type of development that will not be implemented by the normal schedule and is costly or that has been proved to cause immense financial loss;
47. **"Complex Infrastructure"** means a type of infrastructure that could not be carried out through the normal procedure, cannot be done by local experts, where materials cannot be stored, requires foreign procurement and such similar activities that are approved by the infrastructure professional and head of the infrastructure institution; and that needs more time;
48. **"Developments having National or City-wide Significance"** means development projects that are intended to bring significant change in the development and transformation endeavors of the nation or the city, or that will lay a foundation for activities that helps the nation to expand its cooperation areas to create better relations with other countries;
49. **"Partially Displaced People due to Development"** means a displaced individual whose property has been evicted from the expropriated land holding for a public purpose, and who can build at least the minimum building height of the specific area on the rest of the landholding and willing to stay there;
50. **"Commission"** means the Farmers and Urban Agriculture Development Commission of the city;
51. **"Person"** means any natural or judicial person;
52. Any expression in the masculine gender shall include the feminine.

3. Scope of Application

This directive shall be applied within the boundaries of the city in matters relating to the expropriation of land holdings for public purposes, provision of compensation and replacement, and resettlement of those displaced people due to development.

PART TWO

DECISION ON THE EXPROPRIATION OF LANDHOLDINGS FOR PUBLIC PURPOSE AND PRIORITY DEVELOPMENT RIGHT

4. Decision Making Procedure on the Expropriation of Landholdings for Public Purpose

1. Decision-Making Organs:
 - A. the bureau shall cause the decision of an expropriated land for public purpose based on its own plan and the needs of other executive organs;
 - B. the bureau shall, in accordance with letter (A) of Sub-Article (1) of this Article, identify the areas on which the re-development activities will be carried out and

submit it to the cabinet of the city for decision; implement the thereof upon approval;

- C. when land requests for various governmental or non-governmental developments are submitted as per the Proclamation, Regulation, Lease Proclamation number 721/2012 or Lease Regulation 49/2012 or Lease directive number 11/2012 and decided by authorized organs, the bureau shall carry out the land eviction;
 - D. the bureau shall accept the land, which is approved by the plan and development commission for development purpose, eviction request of government institutions of the city administration or the federal that have the power to construct infrastructure, or develop an area reserved for green development or river basin development or other similar purposes as per the plan and incorporate and implement same;
 - E. when a road construction request, which will be constructed by the public participation or individual level, is submitted to the woreda administration and testimony for such was given by the plan and development office of the sub-city and approved by the cabinet of the sub-city, the expropriation of the land for public purpose will be carried out by the budget allocated by the office;
2. Consultation regarding the Expropriation of the Land for Public Purpose
- A. the organ that has the power to determine the public interest as per Sub-Article (1) of this Article should consult with institutions that construct infrastructures, judicial organs, institutions that work on the youth, women, and individuals with a disability, and other similar stakeholders that have related activities, and with those displaced people who have rights on the expropriated land before the decision regarding the expropriation of the land for a public purpose is made;
 - B. before making a decision on the expropriated land for public purpose according to letter (A) of sub-Article (2) of this Article, the consultation process shall be carried out by the bureau; and as may be necessary, organs that request land for development like institutions that construct infrastructures, social institutions, government institutions, and other concerned stakeholders should attend the discussion and creating awareness about the development for the community.
3. Decision Procedure regarding the Expropriation of the Land for Public Purpose
- A. the land to be expropriated should first have a structural plan and a detailed local development plan that shows the land utilization or infrastructure development or a development plan;
 - B. the expropriated land holding for public purpose should be identified through plan format or sketch and presented to distinguish it accurately;
 - C. overall information should be organized and presented concerning the expropriated land and the size of the land, the number and type of displaced

people, the number of those that a replacement land or house will be given, the compensation to be paid, support, and rehabilitation ways should be presented for a decision;

- D. the document that holds the information that was discussed by the displaced people and stakeholders regarding the expropriated land for public purpose should be attached and presented;
- E. after a decision is made regarding the expropriated land for a public purpose through re-development, the bureau shall disclose the same to the public using mass media of the city administration.

5. Participating Displaced People that are Living on a land decided for Development

- 1. discussion with displaced people due to development
 - A. the office including heads of the sub-city administration, woreda administration, and as may be necessary, the organ to whom the land will be cleared, shall discuss with the displaced people and stakeholders at least before one year to the commencement of the development;
 - B. notwithstanding to letter (A) of Sub-Article (1) of this Article, when the relevant federal or city administration decides the expropriation of land for urgent development, the office shall hold a discussion and notify the displaced people about the development type, its significance, and the general process within a period of not more than 6 months;
 - C. the office, through the woreda, should send a letter for the displaced people after a decision was made that the land is expropriated for a public purpose; and the consultation venue should take the age, gender, and physical condition of the displaced people into consideration and should be conducive and accessible;
 - D. the consultation should be carried out at least three fourth or more representatives of the families of the displaced people are present;
 - E. without prejudice to letter (D) of this Sub-Article, a second meeting shall be called if less than three fourth of the displaced people are present at the meeting; the consultation shall proceed at least half of them are present in the second call for a meeting;
 - F. a third meeting shall be called if less than half of them are present at the meeting; the consultation shall be conducted in the presence of those that are present in the third meeting;
 - G. the displaced person may lodge a complaint to the relevant organ if he is asked to be expropriated no in the interest of the public and out of the specified prerequisites for development in the proclamation.

2. Selecting Observers of the Displaced People
 - A. after concluding the discussion held according to Sub-Article (1) of this Article, the displaced people shall elect their observers transparently;
 - B. the number of observers of the displaced people shall vary depending on their number and the type of the landholding, but the number should be less than three or more than seven;
 - C. a memorandum of understanding will be signed between the elected observers of the displaced people and the head of the office;
 - D. observers can attend the field data collection process about the landholding and property of the displaced people and forward their suggestions to rectify any procedural irregularities during the course of action;
 - E. the amount of the daily allowance to be paid for observers of the displaced people shall be based on the daily lunch allowance that was approved by the public service and human resource development bureau of the city administration, and it shall be covered by the budget of the office or the organ that requested the expropriation of the land.

6. Priority Development Right and Conditions for Approval

1. General Conditions that must be Met to Approve Priority Development Right
 - A. in accordance with Sub-Article (1) of Article 7 of the Proclamation, a landholder whose landholding is within the reserved area for re-development shall have a priority development right to develop the land either individually or jointly as per the plan;
 - B. when those who either individually or jointly submit a priority development request enter into a mandatory request with the bureau to clear the property on the land, carry out the construction as per the plan and develop the area within the specified time period in the contract;
 - C. when landholders that have different lease contracts decide to jointly enter into the system and signed a new lease contract with the bureau;
 - D. when landholders with the existing and lease system submit a priority development right request jointly, they shall be entertained with the lease system.
2. Conditions to be Fulfilled by Landholders for Priority Development
 - A. when the displaced individual is the legal owner of the land that is required for development;
 - B. when the landholders that jointly submit a priority development request present a contract registered by documents accreditation and registration institute;
 - C. when landholders show a deposit of not less than 10% of the total cost needed for the construction work on the area in a closed account or present a document for personal cash transfer/flow or collateral that is equivalent to the stated amount of

money to prove that they can carry out the construction either individually or jointly as per the detailed plan;

- D. notwithstanding to letter (C) of this Sub-Article, when it is women or persons with disabilities that request for the priority development either individually or jointly, they shall show a deposit of not less than 7% of the total cost needed for the construction work on the area in a closed account or present a document for personal cash transfer/flow or collateral that is equivalent to the stated amount of money to prove that they can carry out the construction either individually or jointly as per the detailed plan;
 - E. when presenting a letter of approval from the bureau for submitting a development plan and an application for priority development as per the plan;
 - F. when entering into a contract with the bureau to complete the construction based on the prepared plan for the area and within the specified time period for the construction.
3. Conditions to be considered concerning the Plan for Priority Development
- A. when the land is not needed for a national or city-wide development that has significant importance, infrastructure to be constructed by the government, utility line, green area, or complex infrastructure;
 - B. when the development to be carried out on the area, either individually or jointly, is approved by the bureau;
 - C. when the size of the land, to be developed either individually or jointly, of the landholder is equal to or greater than that of the smallest size specified on the detailed plan without considering the shape of the land;
 - D. when the land utilization service of the land, on which the priority development request has been requested, is allowed on the detailed plan;
 - E. notwithstanding to letter (D) of this Sub-Article, if the use of the land to be developed is a mixed one, the land utilization service of the land, on which those who submit the priority development request, maybe either mixed or residential house;
 - F. if the approved number of plots of land on the prepared detailed plan for the area is not proportional with that of the displaced people who have the right for priority development and submitted a priority development request, the bureau shall facilitate conditions for them to organize together and develop the land;
 - G. the development plan presented by landholders, either individually or jointly, should be verified by the bureau whether it brings equal or better development compared to the intended development plan to be implemented in the area.

4. Decision Making on Priority Development Right
 - A. landholders who have a priority development request will be invited to submit their priority development application through the office as per the notice posted on the notice board of the sub-city or woreda administration;
 - B. a priority development request, carried out either individually or jointly, must be submitted within 60 working days since the date that the consultation regarding the land was needed for development purpose was carried out with the residents;
 - C. according to the request made under letter (B) of this Sub-Article, the bureau shall verify the submitted document, carry out parceling activities as may be necessary, make decisions, and notify the decision made in writing to the applicant within 7 working days;
 - D. conditions shall be facilitated for those who met the prerequisites and have got a decision to avail themselves at the bureau and enter a contract;
 - E. if a request is not presented according to letter (B) of this Sub-Article, it shall be presumed that the residents do not have an interest in priority development;
 - F. a landholder who submitted a request for priority development may lodge his complaint to the relevant complaint reception organ if he does not get a response within the specified time period under letter (C) of this Sub-Article or has a complaint on the given decision.
5. Monitoring the Commencement of Development
 - A. the contracts signed between the bureau and the developers, who have received a response as per Sub-Article (4) of this Article, shall be transferred to the office and the woreda office for monitoring purposes;
 - B. the office and the woreda office shall monitor the commencement of development by the landholder in accordance with the signed compulsory contract;
 - C. when it is verified that the landholder who has got the priority development right approval has cleared his existing house and commenced development, the amount of money, which was deposited in a closed account, that proves his capacity to undertake the work shall be released;
 - D. if the landholder who has been given the priority development right does not clear his existing house within 6 months according to the contract signed and commence development, his priority development contract shall be terminated and he will be expropriated from the land by giving him the lowest level compensation payment or replacement land or house that was functional during the decision made for the priority development ;
 - E. notwithstanding to letter (D) and (E) of this Sub-Article, if the landholder fails who has been given the priority development right fails to develop the land due to force majeure as per the civil code, the bureau shall examine the thereof and may extend the contract for 3 months.

PART THREE
DATA COLLECTION

7. Data Collection of Displaced People due to Development

1. About Collecting Landholders' Data
 - A. a displaced individual who will be expropriated from his landholding for public purpose should provide evidence that he has the right over the landholding;
 - B. if the landholders' information, on land to be expropriated for public purpose as per letter (A) of this Sub-Article, is sent to the land tenure registration and information agency and registered, the bureau shall send the list of the displaced individuals via a letter and request for the delivery of a title deed certificate and approval for being free from the suspension of guarantee and liability;
 - C. a documented evidence that states the children of the farmer or those adopted ones who are living by the income of the farmer are 18 years old or above that should be presented from the vital events registration and information office or religious institutions;
 - D. the organ to which a request, in accordance with letter (B) and (C) of this Sub-Article has been submitted, should respond within 20 working days;
 - E. the institutions shall be held accountable for any problem to be encountered for failing to respond for a request submitted according to letter (D) of this Sub-Article; but the office shall provide its service based on the title deed certificate and the suspension of guarantee and liability evidence presented by the displaced individual;
 - F. the office shall verify the legality of the landholder's land that is used for agricultural activities on an expropriated land; or shall request the land tenure registration and information agency or the woreda administration through a letter;
 - G. the organ to which a request, in accordance with letter (F) of this Sub-Article has been submitted, should respond within 20 working days; the institutions shall be held accountable for any problem to be encountered for failing to respond within the stated period of time;
 - H. the rights of foreign investors and landholders having foreign nationality that are engaged in the investment shall be guaranteed;
 - I. if there is a restraining order regarding the removal of the properties on the land to be expropriated, the evidence will be provided if the lifting of the restraining order is requested by the Justice Bureau and it is rescinded;
 - J. if a landholding and property, that is under legal proceedings among claimants, will be expropriated, a court decision should be presented if the legal proceedings are raised;
 - K. if the right of land or the property on the land to be expropriated for development is mortgaged by an authorized body, the office shall notify the mortgagor that the land will be expropriated through letter and provide a written response;

- L. a legal marriage certificate and evidence from the woreda administration should be presented that the child of those individuals who will be expropriated from their land for development was registered for getting a house, and married and has been living with his parents at least for 2 years and more as a dependent;
 - M. the landholding of an individual who will be expropriated for development purpose that his landholding was occupied through compensation, replacement or trust, according to Proclamation number 47/1975 that provides for the public ownership of urban land and extra houses, a documented evidence should be presented from the title deed creation and tenure services; the matter shall be verified by the bureau;
 - N. a decision that is verified by the cabinet of the sub-city should be presented about an accident that happened to landholders and about their landholding title deed.
2. Data Collection about Tenants of Public Houses
- A. the office shall notify the sub-city, woreda, and the landholding in a plan format that clearly shows the site location of the thereof, and the list of those displaced individuals where the area to be developed located through letter so as to enable the Federal Housing Corporation or/and the Housing Development and Administration Bureau or Office of the city government to identify those tenants who are living in the houses which are found on the land to be expropriated for development purpose;
 - B. public house tenants that are living on land to be expropriated for public purpose are required to present a copy of a renewed rental agreement, final paid rental receipt, a copy of renewed residential ID; and a renewed business license if the house is a commercial one;
 - C. the organ, to which a request has been submitted to, should respond within 20 working days; the institutions shall be held accountable for any problem to be encountered for failing to respond within the stated period of time; the documented evidence presented by the displaced individual according to letter (B) of this Sub-Article shall be taken as lawful;
 - D. regarding the children of those displaced individuals of tenants of the public house, a legal marriage certificate that shows that they are married and evidence that they are living with their parents should be submitted from the vital events registration and information office and a renewed residential ID;
 - E. those dependant individuals who are living with the lawful tenants of public houses based on their consent for two years and more than that should bring evidence for the thereof from the housing development and management office;
 - F. those displaced individuals due to development who had been living for five consecutive years and more than that in houses managed by the housing development and management bureau without any contract before the beginning of the development should bring a residential ID and evidence that verifies that

they were registered on the family registration form of the woreda in the house from the vital events registration and information office of the woreda;

- G. evidence should be presented from the housing development and management office of the woreda regarding those individuals living in houses constructed illegally in the premises of houses administered by the housing development and management bureau that they built the house and have been living in it for at least for 5 consecutive years and more than that.
3. Data Collection about Displaced Individuals due to Development with Various Characteristics
- A. if the residential ID of the farmer who will be displaced due to development was issued from the neighboring administration or woreda or kebele, a confirmation letter must be presented from the woreda administration where the property will be cleared;
 - B. regarding those vulnerable segments of the society for anticipated disasters, such evidence that was confirmed by the fire and disaster risk management commission, organized by the administration of the sub-city, and decided by the bureau must be provided;
 - C. regarding those displaced individuals due to development that are living in shelters, evidence from the woreda should be presented that they are living in the shelters with the knowledge of the woreda;
 - D. regarding those displaced individuals due to development that are living in houses built by various charity organizations, verified evidence from the woreda administration should be presented that they are living in the houses;
 - E. regarding those displaced individuals due to development that are living on the landholding of public enterprises and various governmental institutions by building houses or in already constructed houses, evidence should be provided by the institutions and the woreda administration that they have been living in the houses for at least for 2 years and more than that;
 - F. regarding those individuals leading their lives by developing crops, garden plants, perennials, and various plants at river banks or on different areas for various agricultural activities, they should submit documented evidence from the relevant organs how they have obtained the landholding;
 - G. if the landholding is temporarily occupied for various micro and small scale activities and its lease period is not over, evidence that shows the contract transfer of the landholding from the governmental institution should be submitted;
 - H. if a landholding is cleared for mining works, a lease agreement and a renewed mining license from the environmental protection authority must be submitted.

8. Validation of Landholding and Property Right

1. Validation of Landholding Right

- A. when the detailed documented evidence stated under Sub-Article (1) of Article 7 of this directive and confirmations from the concerned organs, as may be found relevant, are submitted, the landholding right of the displaced individual due to development shall be verified;
- B. if there is a difference between the evidence presented by the displaced individual with that of the governmental institutions to which the requests are submitted according to Sub-Article (1) of Article 7 of this directive, the evidence shall be re-verified by the organ that has issued the thereof and the right of the displaced individual will be decided;
- C. the property that is found on the legal landholding of the displaced individual due to development to whom the private landholding right has been decided to, according to letter (A) and (B) of this Sub-Article, shall be deemed as a lawful property.

2. Validation for being Tenants of Public Houses

- A. when the detailed documented evidence stated under Sub-Article (2) of Article 7 of this directive and confirmations from the relevant organs, as may be found relevant, are submitted, the displaced individual due to development shall be verified as a tenant of public houses;
- B. if there is a difference between the evidence presented by the displaced individual with that of the governmental institutions to which the requests are submitted according to Sub-Article (2) of Article 7 of this directive, the evidence shall be re-verified by the organ that has issued the thereof and the lease right of the displaced individual will be decided;

3. Validation of the Rights of those Displaced Individuals with Various Characteristics

- A. when the detailed documented evidence stated under letter (A) and (B) of Sub-Article (3) of Article 7 of this directive and confirmations from the relevant organs, as may be found relevant, are submitted, the private landholding right of the displaced individual due to development shall be verified;
- B. when the detailed documented evidence stated from letter (B) to (E) of Sub-Article (3) of Article 7 of this directive and confirmations from the relevant governmental organs are submitted, the lease right of the displaced individual due to development shall be verified;
- C. when the detailed documented evidence stated from letter (F) to (H) of Sub-Article (3) of Article 7 of this directive and confirmations from the relevant governmental organs are submitted, the temporarily land utilization right of the displaced individual due to development shall be decided;

- D. if there is a difference between the evidence presented by the displaced individual with that of the governmental institutions to which the requests are submitted according to Sub-Article (3) of Article 7 of this directive, the evidence shall be re-verified by the organ that has issued the thereof and the right of the displaced individual will be decided;

PART FOUR
DETERMINATION AND VALUATION FOR PROPERTY
COMPENSATION

9. Determination and Estimation of Property Compensation

- 1. Determination of Property Compensation
 - A. the landholder whose land is expropriated shall be compensated for the property that is found on the land and the permanent improvements he made on the land;
 - B. the compensation to be paid for the property on the expropriated land shall cover the cost for replacing the property;
 - C. the minimum amount of compensation to be paid for a displaced individual due to development who will be permanently expropriated from his landholding and completely leave his house shall be as per the general value studied and submitted by the design and construction works bureau of the city government for construction the lowest housing level;
 - D. the lowest housing level stated under letter (C) of this Sub-Article shall have a 75 square meters land size based on the minimum single parceling plan; and having a 56 square meters floor size house with one living room, 2 bedrooms, a toilet, a bathroom, septic tank and it includes a fence;
 - E. before the payment of compensation for the property, the estimated amount shall be made public on a notice board in the area where the development will take place;
 - F. if the property to be cleared is estimated by the bureau, the estimation of the property will be carried out using a compensation estimation software developed for such purpose; but if there are new materials that are not included in the software, the bureau shall carry out the estimation;
 - G. pictures and footages of the landholding and the property on it shall be captured first in the process of data gathering through measuring, and it will be kept as permanent information;
 - H. if a new single rate is approved without making any payment due to the problem of the office or budget deficit or not making any decision upon a complaint lodged against the compensation valuation or not depositing the compensation payment in a closed account, the compensation will be calculated and paid at the new single rate;

- I. if a new single rate is approved without giving a replacement land due to the office after the payment of the compensation, the compensation will be calculated based on the new single rate and the difference will be paid;
- J. if the displaced individual had received a replacement land and compensation payment but failed to start construction due to the lack of infrastructures like road, electricity, and water, at least at the block level, and such is confirmed and a new single construction rate is approved, the difference shall be paid according to the new single rate;
- K. the difference in payments stated under letter (I) and (J) of this Sub-Article shall be paid when it is approved by the head of the office;
- L. compensations for permanent improvements made on land used for agricultural activities shall be estimated by calculating the current cost of material, labor, and equipment for land clearing, leveling and terracing works, water reservation works, developing spring water, construction of irrigation canals, and other agricultural-related infrastructure works;
- M. the necessary measurement information should be taken before clearing the property on land that will be expropriated; however, if the house is demolished before taking information due to a development activity known by the city government, the minimum compensation payment may be paid upon the decision of the process council of the office;
- N. if the owner of a landholding, where it is expropriated partially for development, wants to leave the land, he shall be treated as a total displaced individual and will be entertained with a compensation and replacement service and expropriated from his landholding; the office shall receive the land;
- O. if a landholder on a partially expropriated landholding wants to stay on the remaining land and such are accepted as per the detailed plan, compensation shall only be paid for the property to be cleared; however, if the house is cleared totally, the property compensation payment to be paid should not be less than that of the lowest housing level compensation payment;
- P. if a farmer wants to be paid compensation and willingly leave the remaining land other than the area reserved for development, compensation shall be paid for the total landholding; the office shall receive the land;
- Q. if a partially demolished part of a building or house is unable to erect by itself or could not provide service and such is confirmed by experts of the office, compensation for the entire building or house shall be paid;
- R. compensation shall be paid for private landholder if he can provide legal evidence for his property that was constructed at his own expense on a landholding where private and public houses are found; if he fails to present the evidence, the relative floor size of the houses in the compound will be calculated and he will have his share;

- S. if there is a permanent property on areas where high electric power lines pass across and to be cleared during installation, compensation shall be paid for the thereof;
 - T. if it is unable to collect property information about those individuals who are expropriated from their landholding due to natural or man-made disaster, the property compensation to be paid for a totally displaced person shall be paid for the landholder as per his housing level after confirming the legality of the thereof;
 - U. compensation shall, as a totally displaced person, be paid for those individuals that are living on a landholding to be expropriated due to an anticipated natural or man-made disaster and when it is accurate and needs priority; and such is confirmed and approved by the relevant organ;
 - V. regarding accommodating '*Idir*' houses displaced individuals due to development, if a right has been created in the name of the '*Idir*', compensation shall be paid like any other private displaced individual due to development. However, if the landholding is in the name of the woreda administration and the construction was carried out at the expense of the members of the '*Idir*' and evidence for the thereof was presented by the woreda administration, compensation for the property shall be paid.
2. Confirmation for the Presence of Utility Line and Valuation
- A. the office shall submit a written request to the owner of the utility line to respond whether there is an infrastructure above or below the land to be expropriated and estimate the compensation for the property if there is any;
 - B. the owner of the utility line, to which the request as per letter (A) of this Sub-Article has been submitted, shall notify the office in writing within 30 days upon receiving the request about the property and its compensation with detailed evidence of the thereof.
3. Compensation Payment about the Property to be Cleared and Boundary Demarcation
- A. the office shall, in accordance with letter (B) of Sub-Article (2) of this Article, pay the compensation to the owner of the utility line within 30 days upon receiving the estimation;
 - B. notwithstanding to letter (A) of this Sub-Article, if the compensation payment is covered by the organ authorized to develop the land, it should pay the compensation to the owner of the utility line within 30 days and notify same to the office;
 - C. the owner of the utility line must clear or transfer those utility lines to which compensation has been paid for within 60 days and vacate the land;
 - D. without prejudice to letter (C) of this Sub-Article, if the utility line to be cleared is a complex one, the owner of the utility line should totally clear the thereof within 120 days upon the payment is made and vacate the land;

- E. if the utility line is not cleared in accordance with the specified period under letter (C) and (D) of this Sub-Article, the institution that did not clear the line at the time shall be liable for the damages and additional costs in such cases;
 - F. if the utility line is to be transferred, the owner of the utility line is only obliged to comply with the specified time period when the office has confirmed that the land where the utility line to be relocated is free from the right of a third party;
 - G. if the organ, to which the land was decided to be cleared for, is administered by the budget of the city administration, the compensation payment shall be covered by the institution that will install the infrastructure;
 - H. if the organ, to which the land was decided to be cleared for, is not administered by the budget of the city administration, the compensation payment should be deposited to the finance office of the sub-city where the land is located; and must submit the evidence to the office.
4. Single Valuation Assessment for Property
- The single valuation to be used for estimating the properties of those displaced individuals shall be based on a study carried out by the relevant government organs:
- A. the single valuation of construction inputs and labor costs, making floor tiles and decoration of premises or construction goods, balcony, septic tank, fences shall be applied based on the study carried out and submitted by the design and construction works bureau of the city government;
 - B. the estimated price of the lowest housing level studied and submitted by the design and construction works bureau shall be implemented upon the approval of the thereof by the process council of the bureau;
 - C. the single valuation of crops, vegetables and fruits, grasses for grazing or reserved ones, permanents improvements made on land for agricultural purpose and permanent plants shall be applied based on the study carried out and submitted by the farmers and urban agriculture development commission of the city government;
 - D. the single valuation of trees, premises decoration works (flowers, grass, etc.) shall be applied based on the study carried out and submitted by the urban beautification and green development bureau of the city government;
 - E. the single valuation of house rental for those displaced persons due to development from their houses permanently from their private landholding shall be calculated based on the study carried out and submitted by the public property authority of the city government;
 - F. the single valuation of various compensation payments to be paid for those displaced persons due to development, the cost of the lowest housing level and the compensation rate of those displaced persons due to development shall be reviewed every two years.

5. Property Valuation Procedure

- A. the valuation of a property, according to Sub-Article (1) of Article 13 of this Regulation, may be carried out by a private organization or individual licensed by the relevant organ;
- B. the private organization or individual that will carry out the property valuation, as per letter (A) of this Sub-Article, should win the bid to be announced by the office;
- C. notwithstanding to letter (B) of this Sub-Article, the winner, as may be necessary, maybe notified without bidding by considering the urgency of the work or the city-wide significance of the thereof upon the decision of the bureau;
- D. the body that will carry out the valuation work according to letter (B) or (C) of this Sub-Article shall enter into a contract with the office;
- E. the office shall provide the area size of the property to be estimated, the number of houses, and other necessary information to carry out the work for the private organization or individual that will undertake the property valuation;
- F. the office shall make payments for the organ that carries out the property valuation as per the terms of the contract as specified from letter (A) to letter (E) of this Sub-Article;
- G. the selection of private organizations or individuals that carry out the property valuation, the way how the work is to be executed, and supervision and monitoring procedures will be described in detail in the procedural manual;
- H. where there is no private organization or individual that is described under letter (A) of this Sub-Article, the office may establish a committee that will carry out the property valuation of those displaced individuals due to development through the department that was established for the purpose of the thereof;
- I. the organ that will carry out the estimation of the compensation should be present at the field and take the necessary property measurements;
- J. when properties to be relocated need a special expertise knowledge or experience, the office may establish a committee, or give the work to a competent government institution, or licensed private organization, or individual and carry out the work;
- K. the property measurement activities shall be carried out in the presence of the owner of the landholding or his legal proxy and representatives of those displaced individuals due to development;
- L. landholders or their legal representatives, to whom measurement information is to be taken for, will be notified before one week through a formal letter written by the woreda office to avail themselves at the place and witness the measurement of their property;
- M. if a landholder or his legal proxy refuses to receive the letter or is not available to receive it, a clear notice shall be posted on his property for 7 consecutive days; the relevant law enforcement agencies will also be notified about the notice;

- N. the office shall send the decision made on a landholding of a person who did not avail himself based on a notice stated under letter (M) of this Sub-Article and the eviction of same for public purposes, attaching the letter written for measuring his property or the notice itself to the justice office of the sub-city so as to request a subpoena to carry out the measurement activity;
- O. if the court gives an order based on the request lodged as per letter (N) of this Sub-Article, the measurement shall be taken in the presence of representatives from the woreda police station, and justice office; and, as may be necessary, from representatives of the displaced individuals due to development.

10. Property Compensation and Valuation Method

- 1. Compensation and Valuation Method for Houses
 - A. it includes the current market price that enables to replace the construction material of the house to be demolished and the current professional and labor costs that are required to build a similar house on the replacement land;
 - B. it should include the current local market price that is required for the construction of floor tiles and decoration of the premises, balcony, septic tank, and other related construction works;
 - C. it includes the estimated costs for demolishing, clearing, reconstructing, installing, and reconnecting the existed utility lines due to demolishing of the house;
 - D. the cost required for developing flowers, grass, and various plants used to decorate a premises shall be based on the current price of the local market;
 - E. if the construction material of the house to be demolished is not available in the market, the price shall be calculated based on a relatively similar material;
 - F. if the house to be demolished was built on a leased landholding, and the displaced individual does not need a replacement land, the land lease payment that he had paid for the remaining years will be refunded in addition to the compensation for the house;
 - G. the compensation for a house shall be calculated based on the current local price per meter square or setting a single unit price that enables to replace the house to be demolished.

Housing Compensation = the current construction cost + permanent improvement cost
made on the land

2. Compensation and Valuation Method for Fences

- A. it shall be done by calculating the current meter square or cubic meter price which is required to re-build a similar type of fence with that of the fence to be demolished;
- B. if it is impossible to estimate the construction cost of the fence in meter square or cubic meter, it shall be done by setting the single unit price.

Compensation for fences = the meter square/cubic meter single unit price of the fence x the size of the fence in meter square/cubic meter

3. Compensation and Valuation Method for Properties to be Relocated

- A. if the property can be relocated from one place to another and can provide service, the compensation payment includes the costs of removing, clearing, loading, transporting, unloading, installing, reconnecting, and other related costs;
- B. before calculating the estimated compensation payment according to letter (A) of this Sub-Article, a professional must check the property first whether it could be relocated or not;
- C. if a professional confirms that there are parts of the relocated property that could be damaged during relocation, the cost of replacement or maintenance shall be compensated.

Compensation for relocated property = cost of removing + cost of clearing or loading + cost of transportation + cost of unloading + cost of installing or/and reconnecting

4. Compensation and Valuation Method for Crops

- A. if the crop is ripening, the landholder may gather and take it within the given time period;
- B. if the land is needed urgently and there is no ample time given for harvesting the ripe crop, the one year yield of the same crop from the given area shall be calculated at the current local market price; and such will be paid;
- C. if the crop is not ripening when the land is cleared, the compensation shall be calculated based on the amount of yield the crop would provide and the current local market price it would have if the crop were ready to be harvested;
- D. when the compensation is calculated based on letter (C) of this Sub-Article, the expense of the landlord which is utilized until the crop is ripening shall be deducted;
- E. the compensation for the by-product of crops shall be calculated based on the current local market price of the by-product;

- F. if a crop is produced more than once on farmland in one year, the annual amount of yield of the farmland shall be the total of the product obtained within the year;

Crop compensation = (size of the land in hectares x current local market price of the crop per quintal x product to be obtained in one hectare per quintal) + costs for permanent improvements made on the land

Crop by-product compensation = (size of the land in hectares x by-products to be obtained at one hectare per quintal x current local market price of the by-product per quintal)

5. Compensation and Valuation Method for Vegetables

- A. if the vegetable is ripened when the land is cleared, the landholder may gather and take it within the given time period;
- B. if the land is needed urgently and there is no ample time given for harvesting the ripe vegetable, the one year yield of the same vegetable from the given area shall be calculated at the current local market price; and such will be paid;
- C. if the vegetable is not ripened when the land is cleared, the compensation shall be calculated based on the amount of yield the vegetable would provide and the current local market price it would have if the vegetable were ready to be harvested;
- D. when the compensation is calculated based on letter (C) of this Sub-Article, the expense of the landlord which is utilized until the vegetable is ripened shall be deducted;
- E. if a vegetable is produced more than once on farmland in one year, the annual amount of yield of the farmland shall be the total of the product obtained within the year;

Vegetable compensation = (size of the land in hectares x current local market price of the vegetable per quintal x product to be obtained in one hectare per quintal) + costs for permanent improvements made on the land

6. Compensation and Valuation method for Perennial Crop that has begun to Provide Fruit

- A. if the perennial crop is ripening when the land is cleared, the landholder may gather and take it within the given time period;
- B. if the landholder does not want to collect and take the crop within the specified time stated under letter (A), he shall be compensated for the property;
- C. if the land is needed urgently and the owner is not given ample time for harvesting the one year fruit of the perennial crop, the one year yield of the same

perennial crop from the given area shall be calculated at the current local market price; and such will be paid;

- D. notwithstanding to letter (C) of this Sub-Article, the cost used to grow the perennial crop at its current condition shall be calculated at the current local market price and will be paid;

Compensation for a Perennial Crop that has begun to Provide Fruit = (amount of fruit to be collected from a single tree per kilo x current local market price of the fruit per kilo x number of trees) + cost used to grow the perennial crop at its current condition + costs for permanent improvements made on the land

7. Compensation and Valuation Method for Perennial Crop that does not begin to Provide Fruit

The cost used to grow the perennial crop at its current condition shall be calculated at the current local market price and such will be paid.

Compensation for a Perennial Crop that does not begin to Provide Fruit = (the current cost used to grow the perennial crop at its current condition x number of trees) + costs for permanent improvements made on the land

8. Compensation and Valuation Method for Fruitless Perennial Crops

- A. a landholder who has a fruitless perennial crop or tree on the land to be cleared, he should collect and take it within the given period of time;
- B. if the landholder gathers and takes the fruitless perennial crop or tree within the specified time stated under letter (A) of this Sub-Article, the cost for cutting and transporting the thereof shall be paid. But, if he does not want to take it, compensation shall be paid for the property;
- C. if the land is needed urgently and the owner is not given ample time for collecting and taking the tree, compensation shall be paid based on calculating the current local market price;
- D. the compensation for a fruitless perennial crop or tree is calculated by taking the current single price or square meter price of the thereof;
- E. if the fruitless perennial crop or tree is not ready to be used, compensation shall be paid by calculating the cost used to grow the perennial crop or tree at its current condition with that of the current local market price of the thereof;

Compensation for a Fruitless Perennial Crop and/or Tree =

- number of big trees x current local market price of one tree + costs for permanent improvement made on the land
- number of medium trees x current local market price of one tree + costs for permanent improvement made on the land
- number of small trees x current local market price of one tree + costs for permanent improvement made on the land
- seedlings/number of young trees x current local market price of one seedling/ young tree + costs of permanent improvements made on the land

•

9. Compensation and Valuation for Grazing or Reserved Grass

- A. if the grass that is found on the land to be cleared is ready to be collected, the person to be displaced due to development should collect and take it within the given time period;
- B. if he gathers and takes the grass within the specified time stated under letter (A) of this Sub-Article, only the cost of reaping and transporting the thereof shall be paid;
- C. if the land is needed urgently and the owner is not given ample time for collecting and taking the grass, compensation for the grass shall be paid based on calculating the current local market price of the thereof;
- D. if the grass is not ready to be collected, compensation shall be paid by taking it as ready for collection.

Compensation for Grass = the size of the land covered by grass in meter square x the current local market price of a grass product in square meter + costs of permanent improvements made on the land

10. Compensation and Valuation for Licensed Miner

- A. when a land occupied for mining through license is cleared, the compensation to be paid shall be based on the relevant mining laws;
- B. the compensation shall be paid by considering the disassembling, transportation, and installation costs of the necessary machines that are used for mining works;
- C. the land lease payment made shall be calculated and the unused period payment will be refunded;

11. Compensation and Valuation for Cemetery

- A. compensation for the removal of cemeteries shall include the costs of removing the graveyard, preparing a replacement burial ground, transferring and relocating the corpus, as well as for undertaking religious and cultural ceremonies in relation to the thereof;
- B. if the land where the cemetery exists is needed for a public purpose, the owner of the cemetery should be notified to clear the thereof within the given period of time;
- C. if the owner of the cemetery fails to clear the thereof within the given time as stated under letter (B) of this Sub-Article, the organ which is responsible for the expropriation may respectfully remove the corpus and bury it in another area;

Compensation for Cemetery = costs for removing graveyard + costs for the preparation of replacement area + costs of transferring and relocating the corpus + costs of undertaking religious and cultural ceremonies

11. **Compensation and Valuation for Persons Displaced due to Development**

- 1. Compensation and Valuation Method for a Private Landholder that Permanently Displaced due to Development
 - A. if a replacement land is to be given for the displaced person due to development, a comparable replacement house shall be given for two years without a rent; or a two years displacement compensation due to development shall be given by calculating the current rental price estimation of the demolished house;
 - B. if a replacement house is given to the displaced person due to development instead of the replacement land, a one-year displacement compensation due to development payment will be given to him by calculating the current rental estimation of the demolished house;
 - C. if the house of a partially displaced person due to development is to be fully cleared or unable to provide service and if he wants to stay on the remaining land, he shall be paid with a two years displacement compensation due to development;
 - D. the current rental estimation is calculated based on the floor size and the standard level given to the house of the displaced person due to development;
 - E. notwithstanding to letter (C) of this Sub-Article, the size of the house which is used to calculate the displacement compensation due to development shall not be less than that of the size of the minimum housing standard level;

- F. if the landholdings of 'Idir' is expropriated due to development, the displacement compensation due to development shall be estimated and paid as per that of an organization;
- G. a displacement compensation due to development for houses shall be implemented based on the study submitted by the public property administration authority of the city;
- H. even if the current rental estimation of the displacement compensation due to development is based on the size of the house of the displaced person, the area size of the house to be taken should not be less than that of the minimum size of the housing standard level, which is 56 square meter;
- I. the minimum rental amount to be paid for displaced individuals due to development shall be reviewed and implemented every two years;

compensation for those displaced persons due to development who have taken a replacement land for permanently cleared residential houses or organizations = the size of the residential house he is living in meter square x the current rental price given to the standard level of the house per square meter x 24 months

compensation for those displaced persons due to development to whom a house is purchased for instead of receiving a replacement land for permanently cleared residential houses or organizations = the size of the residential house he is living in meter square x the current rental price given to the standard level of the house per square meter x 12 months

- 2. Compensation and Valuation Method for an Urban Landholder that Temporarily Displaced due to Development
 - A. a rental free house may be given temporarily as a replacement for a person who is temporarily displaced due to development for a certain period of time;
 - B. if a replacement house is given to the person who is temporarily displaced due to development, the house should be comparable in service and size with that of the former house of the individual;
 - C. if it is impossible to get a comparable house as stated under letter (B) of this Sub-Article, a payment which is enough to rent a comparable house will be calculated as per the current rental estimation; and such shall be paid;
 - D. notwithstanding to the provision stated under letter (C) of this Sub-Article, if the displaced person does not return to his former position within two years, he shall be considered as a permanently displaced person and expropriated by giving him compensation and replacement;
 - E. the one-meter square current price for a displacement compensation due to development to be paid for those temporarily displaced persons is based on

the calculated estimation of those permanently displaced persons due to development;

- F. the displacement compensation to be paid for a temporarily displaced person should not exceed that of the displacement compensation of the permanently displaced one;

Compensation for an urban landholder who is temporarily displaced and has not been given a replacement house for the period of time he stays = the house he is living in per meter square x current house rental price per meter square x eviction period of time (per month)

3. Compensation and Valuation Method for a Permanently Displaced Farmer due to Development

- A. if the displaced farmer is fully expropriated from his residential house, he shall be entertained as per the provision stated under Sub-Article (1) of this Article;
- B. calculating the displacement compensation due to development shall be done and paid by taking the highest income obtained from the land in a single year out of the three years before starting the estimation; and multiplying same with 15 years;
- C. notwithstanding to the provision stated under letter (B) of this Sub-Article, if it is unable to find evidence about the annual income of the landholding, the highest annual income out of the three years of comparable land in size and fertility around the locality will be taken;

Compensation for a permanently displaced farmer due to development who has not been given a replacement farming land = annual income per hectare of land x 15 years

4. Compensation and Valuation Method for a Temporarily Displaced Farmer due to Development

- A. when a farmer is evicted temporarily from his land, displacement compensation due to development will be paid for the given period of time until he returns. However, such payment should not exceed that of the displacement compensation to be paid when he is evicted permanently;
- B. the farmers and urban agriculture development commission of the city administration shall consider the additional time taken to restore the productivity of the land before it is returned to the landholder;

- C. if the productivity of the land was restored in its former condition as per letter (B) of this Sub-Article, the displacement compensation due to development for the extra time required to restore the fertility of the land will not be paid;
- D. when the land is returned according to letter (B) of this Sub-Article and unable to produce and such is confirmed, additional displacement compensation due to development shall be paid;
- E. If the land is unable to supply the services it used to provide and such is confirmed, the farmer will be permanently evicted and will be given a displacement compensation due to development intended for those totally displaced persons;
- F. a displacement compensation due to development paid when the land was evicted temporarily shall be deducted from the compensation payment to be paid by considering the farmer as a permanently displaced person as per letter (E) of this Sub-Article, and the difference shall be paid to the thereof;

Compensation for a temporarily displaced rural landholder due to development and who has not been given a replacement farming land = the temporarily released land per hectare x annual income per hectare x the period of release time in years

12. Compensation and Valuation Method for Social Relations Termination and Psychological Damage

- 1. a lump sum payment shall be made for those displaced persons due to development who are entitled to a replacement land or house for the termination of social relations and psychological damage;
- 2. a compensation of birr 25,000.00 (twenty-five thousand birr) to birr 60,000.00 (sixty thousand) shall be paid for those displaced persons who are forced to settle more than 5 kilo meters away from their original place. The payment shall be:
 - A. birr 25,000.00 (twenty-five thousand birr) if he stayed there between 2 to 5 years and left the place;
 - B. birr 45,000.00 (forty-five thousand birr) if he stayed there more than 5 to 10 years and left the place;
 - C. birr 60,000.00 (sixty thousand birr) if he stayed there more than 12 years and left the place;
- 3. birr 25,000.00 (twenty-five thousand birr) shall be paid for those people who are not displaced from their landholding and stayed in a village, but only suffered social relations termination and psychological damage when such is confirmed by the woreda administration;

4. notwithstanding to Sub-Article (3) of this Article, the following evidence should be submitted to the woreda administration to confirm the presence of social relations termination and psychological damage:
 - A. written evidence that explains they have been living more than two years in their neighborhood;
 - B. if he was a member 'Idir' of 'Jemea' and the termination or dissolving of the thereof, and a written evidence from the 'Idir' of 'Jemea';
 - C. written evidence from the religious institutions that his social relations with the religion or belief have been terminated;
 - D. written evidence from service rendering institutions that the service he gets from them has been terminated;
5. training, psychological counseling, and support shall be provided in accordance with the settlement framework specified under letter (D) of Sub-Article (2) of Article 21 of this directive for the psychological problem exhibited due to the termination of social relations;
6. a displacement compensation due to development shall be paid for those displaced persons living in houses administered by the federal housing corporation based on Sub-Article (1) of this Article by considering the distance and living period of time if the corporation has given them a replacement house;

13. Displacement Assistance due to Development

Displacement Assistance due to Development is provided for those landholders that permanently or temporarily displaced from their holdings:

1. for those permanently displaced persons from their houses and provided with a replacement land or house, displacement assistance due to development shall be provided in accordance with Sub-Article (2) or (3) of Article 31 of the Regulation;
2. a two years displacement assistance due to development shall be paid for those farmers who permanently displaced from their farming land in addition to taking the maximum income of a single year out of the consecutive three years product obtained from the land or a displacement compensation due to development;
3. the same amount of displacement assistance due to development shall be paid for those temporarily displaced people with that of the displacement compensation they receive;
4. a 25,000 birr displacement assistance due to development shall be paid for the displaced landholder to resettle him to the new location which is necessary for the transitional period and various transportation costs;
5. a displaced person to whom a replacement land or condominium was given to is free of charge from payments of title deed, plan conformity, and construction permit; the office shall notify the relevant organs through a letter by explaining the thereof;

6. regarding the additional support given to landholders that have got permission for priority development or have received a replacement land jointly and want to develop jointly:
 - A. those who are interested to develop as per the land size that was decided for them to develop jointly, shall apply to the office according to the call made;
 - B. the office shall identify the request made by the developers based on letter (A) of this Sub-Article for jointly developing residential houses or enterprises, and cause them to confirm their agreements through signature;
 - C. the coordination work shall at least consider the size of the site that enables to fulfill the minimum building height of the area specified in the plan;
 - D. the office shall notify those displaced persons due to development who fulfill the stated conditions from letter (A) to (C) under this Sub-Article and have consent to jointly develop an area to submit their memorandum of understanding that was registered by the documents authentication and registration institution;

14. Compensation and Valuation for Economic Damage

1. compensation for economic damage could be paid for economic damages caused as a result of road construction;
2. the beneficiaries of an economic damage compensation are those who legally rent a house, run a business having a license for the thereof, and are employed in a company;
3. when the landlord has submitted a compensation for the economic damage payment request to the office, the landlord should submit evidence that shows that he has paid his tax, an approved agreement from the relevant organ that he is a landlord, and the monthly rental income that he collects to the revenue office of the woreda, and a confirmation from the woreda administration that the house is inactive due to the development;
4. when those who run a business have submitted a compensation for the economic damage payment request to the office, they should submit a renewed legal business license, evidence that shows the amount of their daily or monthly income from the relevant revenue collection institutions, and a confirmation from the woreda administration that the business is inactive due to the development;
5. evidence which states that those permanently employed victims were employees of the company that has stopped its function, and the amount of their salary from the revenue office should be submitted;
6. a committee, comprised of a minimum of 3 and a maximum of 5 individuals that are drawn from the office and the organ that carries out the development, shall examine the payment request for compensation for economic damage as per Sub-Article (1) to (5) of this Article by jointly assessing the relevance of the

compensation for the economic damage and confirm the thereof in writing, and submit same to the office; and it shall be decided by the process council;

7. according to the decision proposal submitted by the committee that is specified under Sub-Article (6) of this Article, a monthly rental or salary or business income shall be paid by considering the fact that the potential impact of a project on a specific area is less than that of the duration that the overall project takes. And a 1-month compensation for economic damage shall be paid for a project that lasts up to 6 months; a 2 months compensation for economic damage shall be paid for a project that lasts between 6 months to 1 year, and a not more than 3 months compensation for economic damage shall be paid for a project that lasts more than a year;
8. the organ that carries out the road construction shall take all necessary precautions so as not to cause economic damage or minimize the thereof in undertaking the development;
9. compensation for economic damage shall not include land utilized for farming.

15. Conditions for not Paying Compensations

1. Conditions for not Paying Property Compensation
 - A. property compensation shall not be paid for perennial crops and construction works in violation of the time limits specified under letter (A) and (B) of Sub-Article (3) of Article 8 of the Proclamation;
 - B. property compensation shall not be paid for a newly constructed or refurbished house, for any planted seedling, for the sowed crop, and any permanent improvement made after the payment of compensation;
 - C. property compensation shall not be paid for those who are given priority and allowed to either privately or jointly develop and enter into action;
 - D. property compensation shall not be paid for temporarily taken landholdings;
 - E. compensation shall not be paid for properties, of the houses of the city administration, to be cleared due to the development undertaken by the city administration;
 - F. compensation shall not be paid for properties found on a land that was occupied illegally without the permission of the relevant organ;
 - G. compensation shall not be paid for the properties of private landholders that were placed outside their lawful holdings;
 - H. property compensation shall not be paid for constructions carried out on a mining land that was occupied by an organ that does not have a license for mining;
 - I. property compensation shall not be paid if the owner of landholding and the property is the city administration when the landholding of an 'Idir' is cleared for development purposes;

- J. property compensation shall not be paid for lands, other than lands used for erecting permanent poles that go across high voltage electric lines that are placed under some form of restrictions or easements;
 - K. property compensation shall not be paid when landholdings that were occupied from May 1996 to April 2005 and exhibit plan inconformity are cleared;
2. Conditions for not Paying Displacement Compensation due to Development
- A. a displacement compensation due to development shall not be paid for those individuals if their houses are to be cleared partially and the remaining part of the house could provide service and if they want to stay in it;
 - B. a displacement compensation due to development shall not be paid for those who are given priority for development and allowed to either privately or jointly develop and enter into action;
 - C. a displacement compensation due to development shall not be paid for those children, who are displaced due to development, that are living on the private landholding of their families;
 - D. a displacement compensation due to development shall not be paid when landholdings that were occupied from May 1996 to April 2005 and exhibit plan inconformity are cleared;

PART FIVE
ALLOCATION OF REPLACEMENT LAND OR RESIDENTIAL
HOUSE

16. Allocation of Replacement Land

- 1. Evidence needed for the Allocation of Replacement Land
 - A. the allocation of a replacement land is based on the title deed certificate that was submitted by the relevant organ;
 - B. the legal title deed certificate referred to under letter (A) of this Sub-Article should at least describe the service type of the land, the purpose of the landholding, the standard level and size of the land;
 - C. the service of the house that was stated on the title deed certificate of the landholding shall be used to allocate a replacement land;
 - D. when the farmer is regarded as a totally displaced person due to development and if his child, 18 years and more, is living with him by sharing his income, the child shall be entitled for a replacement land;

2. Determining the Size of a Replacement Land and Allocation
 - A. a replacement land in which its size, as may be found relevant, was stated from Sub-Article (1) to (5) of Article 24 of this directive shall be allotted for a displaced person who was cleared from his landholding due to development;
 - B. when a landholding is registered for enterprises and residential service on the legal title deed, a replacement land shall be allocated for only one service based on the choice of the landholder;
 - C. when the landholder has got the landholding through lease and expropriated before the end of the lease period, a replacement land which is comparable to the size and level of his current land shall be given to the landholder for the remaining lease period;
 - D. notwithstanding to letter (C) of this Sub-Article, when it is unable to get a comparable size of land for the lease landholding of the displaced person due to development, a replacement land shall be allocated for him if he agrees with the same standard of the land having a reduced size or the same size of land having a reduced standard or with the same size and standard land and willing to work with other displaced persons due to development;
 - E. if the landholder does not comply with the provision stated under letter (D) of this Sub-Article, more than one replacement land may be allocated for him so as to maintain the size and standard of the replacement land; if it is not possible to carry out the construction of the former project described on the given allocated land, the landholder may make project changes that are approved by the plan;
 - F. if there is a change, either an increase or decrease, in the lease payment due to the given replacement land according to letter (D) of this Sub-Article, the payment shall be paid based on the difference or returned or it shall be taken into consideration for rest of the lease period;
 - G. if landholdings that were given as an award are needed for a public purpose, the service shall be accommodated in accordance with its described purpose on the legal title deed;
 - H. if a displaced person due to development has a partially existing and lease based landholding, a replacement land shall be given to him by considering the relative portion of the thereof;
 - I. when there is a landholding occupied with partially existing and lease-based, and if the landholder requests for the inclusion of the land in the lease system and enters into a contract for the existing landholding, he shall be entertained in the lease system;
 - J. if those displaced persons due to development that have landholdings with the existing and leased based system want to develop jointly, a replacement land

shall be allocated by making the existing landholders to be included in the lease system based on the relevant laws;

- K. if landholders who have a similar housing service want to develop jointly and have an agreement, a replacement land may be allocated for them by demanding them to meet the minimum parceling of the given area;
 - L. a replacement land with the land size specified under Sub-Article (5) of Article 24 of this directive shall be allocated for landholdings occupied for livestock development and dairy products based on the legal title deed;
 - M. legal tenants who are displaced from the business house that is managed by the city administration want to construct a building jointly, land size of 25-meter square may be allocated per person;
 - N. if the size of the given replacement land, either individually or jointly, is less than that of the approved size and the displaced person has confirmed his consent in writing, a replacement land may be allocated based on the prepared parceling;
 - O. if the prepared land for a replacement that was specified under letter (N) of this Sub-Article is a lease holding, the lease payment to be paid by the displaced person may be deducted for him;
 - P. a private landholder is entitled to choose either a condominium or a replacement land;
 - Q. if those displaced persons who have a lease holding below the minimum land parceling and the has been assigned at levels 3 and 4 on the replacement land, a replacement land with the minimum land parceling shall be allocated for them when they pay the initial lease price for residential houses and the current lease bidding price for businesses for the additional land size;
3. Replacement Land Allocation for Landholdings with Various Characteristics
- A. if a right has been created for a landholding in the name the 'Idir', a replacement land shall be allocated for it as to any other displaced person due to development; if it is in the lease system, a replacement land shall be allocated as specified under letter (D) of Sub-Article (2) of this Article; and if it an existing landholding, a replacement land for the residential house shall be allocated as specified under Sub-Article (1) of Article 24 of this directive;
 - B. if the landholding of the 'Idir' is in the name of the city administration and more than half of the 'Idir' members are displaced or remain at a given place and settle in one area, a replacement land may be allocated for them in the name of the administration based on the allocation made for enterprises;
 - C. for those displaced persons as a result of an already occurred natural or man-made disaster or an anticipated one, a replacement land shall be allocated for

them for the land size described on the legal title deed that they had submitted to based on the land size ratio specified under Article 24 of this directive;

- D. concerning charities, a replacement land may be given in the name of a governmental institution when the governmental body that has the power to manage the landholding only confirms their national significance; however, if the charity has legally possessed the property in its own name, a replacement land shall be allocated for it;
- E. regarding landholdings occupied through a temporary land utilization permit, a replacement land may be allocated only for the use of the remaining contract period when their importance is decided and submitted by the concerned governmental institution;
- F. when individuals who have occupied a landholding, having inconformity with the plan, before May 1996 present a request to the office and it created a right based on that or submit a legal title deed for their landholding, a compensation payment or replacement land service shall be given for them;
- G. the provision stated under letter (F) of this Sub-Article shall be applied when the landholder has submitted his request six months before the commencement of the budget year and when the process council has identified its priorities and made decisions and approve a budget;
- H. when the office has created a right for landholdings that were occupied between May 1996 to April 2005 that have inconformity with the plan, only a replacement land shall be given based on the minimum urban land parceling without compensation payment;
- I. if the displaced person due to development has constructed or is building a house on the replacement land given to him and when such land is needed again for another development, another land which is equivalent to the size of the given replacement land shall be allocated for him;
- J. when the land used by a farmer for agricultural activities is totally taken for development purposes and his residential house is untouched, and submit a request to be relocated as he is unable to develop it according to the local plan, he shall be expropriated after giving him compensation and replacement service;

4. Replacement Land Allocation and Provision

- A. the office shall fulfill basic infrastructures (water lines, electricity, roads) and prepare replacement land for those landholders who are expropriated from their house, and transfer same through a lottery system; handover the land and prepare title deed;
- B. notwithstanding to the provision stated under letter (A) of this Sub-Article, if the displaced person is the only displaced one and the size of the land is not

similar to the other displaced persons' land size, the land may be assigned without a lottery system;

- C. if a sub-city that expropriates landholders does not have land used for replacement purposes, it shall organize its request and submit it to the bureau. The bureau shall identify the sub-city in which the replacement land to be prepared, and cause the preparation of replacement land for the displaced persons;
- D. after the replacement land has been prepared according to letter (C) of this Sub-Article, the bureau shall notify, through letter, the sub-city that is in charge of the expropriation to send the compensation and replacement land files of the displaced persons to the sub-city that has prepared the replacement land and follow up the thereof;
- E. the office that has prepared the replacement land-based on letter (D) of this Sub-Article, shall transfer the thereof to the displaced persons through a lottery system;
- F. when the landholding of those landholders who are expropriated for the public purpose is partially needed for development and if there is an adjacent vacant public land, it shall be modified and allocated to them either based on the lease land size that was occupied previously or the existing land size allowed by the directive;
- G. if more than one landholding of the Federal Housing Corporation is expropriated within a development boundary, a replacement land that takes the total landholdings of the thereof may be allocated;
- H. when the displaced persons are women head of families, the elderly, and people with disabilities, accessible and convenient replacement lands shall be given either through lottery system or assignment;
- I. a replacement working area for legal tenants of commercial houses of the city administration shall be given when they are organized;
- J. the displaced persons due to development cannot make any change in their choices after receiving a replacement land or house;
- K. a replacement land shall not be allocated for foreign nationals that are displaced due to development.

17. Assignment of a Replacement House

- 1. the office shall organize detailed information based on the bedroom need of the private landholder that has chosen a condominium house; and transfer same to the housing development and management office; the housing development and management office shall decide the replacement house and send the thereof back to the office;

2. the office shall transfer the list and need of those residential houses tenants of the housing development and management bureau that are displaced due to development to the housing development and management office to provide them either a replacement condominium or kebele houses as per their choice;
3. the office shall transfer the list of those children of the tenants that are displaced due to development from the houses stated under Sub-Article (2) of this Article to the housing development and management office to provide them a replacement condominium or kebele house;
4. the office shall transfer the list of those children of private landholders that are displaced due to development to the housing development and management office to provide them a replacement condominium or kebele house;
5. the office shall transfer the list of those residential houses tenants of the city administration that are displaced temporarily to the housing development and management office to provide them a replacement kebele house;
6. those displaced persons due to development that have chosen replacement condominium houses should make payments for the houses they receive;
7. a replacement house shall not be allocated when a house that is managed by the Federal Housing Corporation are cleared due to development;
8. a replacement house shall not be allocated for foreign nationals that are displaced due to development.

PART SIX

COMPENSATION ESTIMATION, REPLACEMENT LAND OR HOUSE NOTIFICATION AND BOUNDARY DEMARCATION

18. Compensation Estimation, Replacement Land or House Notification

1. Notifying Compensation Estimation and Payment
 - A. the office shall notify the payments to be made for the various compensation types and their amount in writing and give the thereof to the displaced person;
 - B. regarding the compensation to be made according to letter (A) of this Sub-Article, the office shall have the obligation to inform the compensation conditions, the place of payment, and how the payment will be made to those notified rightful beneficiaries;
2. Notifying the Replacement Land or House
 - A. written evidence that describes the size and location of the allocated land shall be given to those displaced persons due to development to whom a replacement land has been decided for;
 - B. evidence that describes the number of bedrooms and location of the allocated house shall be given to those displaced persons due to development to whom a replacement house has been decided for;

19. Provision of Landholding Eviction Order and Receiving Land

1. Conditions Included in a Landholding Eviction Order
 - A. the eviction order shall be delivered to the landholder at his address by specifically stating the compensation payment, replacement land, or house that are described under Sub-Article (1) and (2) of Article 19 of this directive;
 - B. if it is impossible to find the landholder at his address, the eviction order shall be posted at the landholding to be released, on the notice board of the office, and boards at public places;
 - C. a written eviction order to be provided shall be 120 days for landholdings having a legal construction, crops, perennial plants, trees, vegetables, or protected grass; however, the eviction order shall be 30 days when there is no property on the land to be cleared or it is a partially displaced one;
 - D. notwithstanding to the provision stated under letter (C) of this Sub-Article, if there are errors made by the office that affect the rights of the displaced person, a second eviction order shall be given for him that will be effective as of the date of receiving the letter;
 - E. if the house to be evicted is a government one, the eviction order shall be issued for the organ that manages the house and for the tenant, and the organ that manages the house should notify the termination of the rental contract to the office and the tenant before the end of the notice period;
 - F. a written notice that stays for 30 days shall be issued for the displaced person to clear his properties on an illegally occupied land or the notice will be posted on the property on the land;
2. Receiving the Land that an Eviction Order has been Issued for
 - A. the eviction process of those displaced persons must be carried out after making the payment of the relevant compensation and the provision of the replacement land or house;
 - B. the office shall notify the woreda office to receive the land, within 120 days, that the eviction order has been issued for the totally displaced persons due to development;
 - C. without prejudice to letter (B) of this Sub-Article, the woreda shall receive the land, to which an eviction order has been issued for the partially displaced persons due to development, within the 30 days that was given to the landholder;
 - D. without prejudice to letter (C) of this Sub-Article, if there is no house, crop, perennial plant, trees, grass, or any other property on the land to be evicted, the woreda shall receive the land within 30 days since the day that the landholder has received the eviction order;

- E. the office or the woreda office shall ensure the clearance of properties on an illegally occupied land inside the development zone within 30 days and receive the thereof;
 - F. if a complaint and appeal is lodged according to Sub-Article (1) and (2) of Article 23 of this directive, the office can only receive the land after if the person who has received an eviction order has made a complaint as per Sub-Article (1) of Article 23 of this directive and fails to appeal on the given decision within the time period specified by the law; or if the organ to which an appeal has been submitted to as per Sub-Article (2) of Article 23 of this directive rejects the appeal and the decision stands; or if the appeal is accepted and after a decision has been given for;
 - G. if the displaced person due to development fails to transfer the land within the stated period of time without any satisfying reason, the office or the woreda office shall receive the land by itself; if it is found necessary, it may request the cooperation of the police to do so;
 - H. the office must give written evidence to the landholder when it receives the land.
3. Clearing the Evicted Land and Transferring
- A. the office in collaboration with the woreda administration shall carry out clearing activities of the lands that it was received according to Sub-Article (2) of Article 20;
 - B. notwithstanding to letter (A) of this Sub-Article (3), if the landholder wants to take back the property for which compensation has been paid for, he could demolish and take it back by paying 5 percent of the estimated value of the property;
 - C. if public houses are to be cleared due to development and the tenant of the thereof wants to buy the houses, he shall get priority based on the estimation criteria set by the office;
 - D. if either a private or a public house displaced person does not want to pay and take the demolished property, the woreda administration will notice it for bid by making 5% of the estimation of the property an initial price, and the winner can demolish and take the property after paying the money;
 - E. as specified from letter (B) to (D) of this Sub-Article, debris properties that do not have buyers shall be cleaned up by a task force and shall be auctioned and sold by the woreda administration;
 - F. as specified from letter (B) to (D) of this Sub-Article, the organ that bought and took the property or won the auction for the property or demolished the property by a task force should clean up the area within 15 days;

- G. if the clearing of the debris is not completed within the specified period under letter (F) of this Sub-Article, the woreda administration shall clean up by hiring labor and its cost shall be deducted from the sale of the debris;
 - H. the office shall clean up the remaining debris or fix same after clearing the permanent property and cause the registration of the land by the land bank;
 - I. if the land is cleared for infrastructure development, the office shall carry out the handing over of the land with that of the institution that undertakes the infrastructure work;
 - J. the handing over may take place if the boundary demarcation activities reach 80% as specified under letter (I) of this Sub-Article (3);
 - K. houses that are found in an area that is needed for development purposes and regarded as heritages on the structural plan shall not be demolished for the mere purpose of the development work;
4. Data Recording and Organization
- A. the office shall have the obligation to record and organize the overall list of those displaced persons from land to be cleared for development, landholding, and property, measurement and number, paid compensation and given replacement, detailed information about those displaced persons that need rehabilitation support, images information, and other documents using a database and a separate folder;
 - B. the office must organize and keep in detail the property information of those displaced persons due to development who have not been paid compensation payments and given replacements for a land to be expropriated for public purposes;
 - C. the office should give the various information it organizes about those displaced persons due to development for the farmers and urban agriculture development commission as well as for organs that undertake related activities.

PART SEVEN

REHABILITATION OF DISPLACED PERSONS AND ENSURING THEIR DEVELOPMENT RIGHT THROUGH SHARE

20. Rehabilitation of Displaced Persons due to Development

- 1. Conducting Social, Economic, and Environmental Impact Assessment
 - A. a potential social, economic, and environmental impact assessment shall be carried out on those displaced people that were using the land and the community that they subsequently settle;
 - B. notwithstanding to letter (A) of this Sub-Article, if the land that was requested for clearance is needed for urgent development and there is no ample time to

conduct a study, and such is attested by the bureau or the commission, and/or the displaced number of households is less than 50, the implementation may be commenced only by preparing a resettlement and rehabilitation plan for the displaced without the need to carry out the study;

- C. the study should include that the land is expropriated for a public purpose, the size of the land needed for development, the number of houses to be demolished and other properties, and whether the requested size of the land is exactly needed for the proposed development to be carried out;
- D. the study should include the number of households and family members whose income has been terminated due to the expropriation, the number of family members that should be expropriated from the land and those that stay on the land, the number of those persons that their interest has been affected while living on the land, and the absence of any other alternatives to get the need land for development by minimizing expenses;
- E. the study should include the relative comparison between the benefits of the project to be carried out using the expropriated land and its potential social and economic impacts.

2. Preparing a Detailed Package to Rehabilitate the Displaced People

The detailed package to be prepared based on the social, economic, and environmental impacts should include the following points:

- A. the list of those displaced people that will be rehabilitated;
- B. alternative job opportunities to be offered for the displaced people;
- C. land, housing, social and economic service provisions to be supplied for the displaced people;
- D. training, counseling, and professional supports that can be offered to rehabilitate the displaced people;
- E. additional supports to be given for those vulnerable segments of the displaced people;

3. the prepared detailed package shall be submitted to the bureau or the commission and shall be implemented upon approval by the thereof;

4. Preparing Rehabilitation Implementing Plan

- A. the implementation plan to be prepared for rehabilitating the displaced people should be approved by the process council of the bureau or the commission;
- B. the prepared implementation plan should be presented and discussed with the displaced people and stakeholders before its approval;
- C. the implementation plan to be presented to the process council of the bureau should be an enriched one by including the inputs raised by stakeholders and the displaced people due to development;

5. the bureau or the commission shall approve the implementation plan upon confirming that the inputs presented according to Sub-Article (4) of this Article have been included and enriched;
6. Rehabilitation of the Displaced People
 - A. follow up should be carried out to make that the displaced people are settling on the prepared land according to the implementation plan;
 - B. follow up should be carried out that payments have been made for transporting the properties of the displaced people;
 - C. the displaced people shall be provided with support, either in-kind or financial, as per the rehabilitation package to be studied during the transition period until they are rehabilitated;
 - D. additional support, as may be found necessary, shall be provided for those vulnerable displaced people with low income based on the proposed rehabilitation package;

21. Conditions to Ensure the Shareholding Development Right of the Displaced People during the Expropriation of Land for Investment

1. Condition for Claiming a Shareholding Right
 - A. when claims of shareholding development right are submitted to the bureau or commission based on the specified time period under letter (A) of Sub-Article (1) of Article 38 of the Regulation;
 - B. when landholders who want to have shares submit evidence that disclose the number of assets obtained from compensation payments, lease right, or other assets that could be used to buy shares;
 - C. when the displaced person due to development cannot benefit from other rehabilitation supports as per his decision to benefit from the shareholding right and enter into an agreement with the bureau or the commission;
 - D. when they are willing to pay the minimum share amount to become a shareholder and such is confirmed;
2. Conditions to be met to become a Shareholder

Without prejudice to the provisions specified in detail from letter (A) to (F) of Sub-Article (2) of Article 38 of the Regulation:

 - A. when the hard and soft copy of the minute and plan format that shows a decision has been made by the relevant organ that the requested land had been transferred for investment is submitted;
 - B. when the size and boundary of the approved land according to the decision made under letter (A) of this Sub-Article (2) is confirmed through field measurement;

- C. when those displaced people on the land that was expropriated for investment, based on the detailed conditions stated under Article 5 of this directive, held a consultation and such is confirmed;
 - D. when a displaced person, who is willing to develop through shareholding, has a lease landholding and can submit evidence for completing the lease payment;
 - E. when the investment license, the capital amount of the investment, and the investment plan of the investor, to whom the land for development has been transferred, are submitted;
 - F. the developer must disclose the amount of share which is allowed to develop through shareholding, the minimum share price, and the minimum and maximum amount of share that is allowed to be purchased;
 - G. the presence of any legitimate restriction or reason of the investor that prohibits the participation of the share development right of the displaced people should be confirmed by the bureau or the commission;
3. Shareholding Decision Making
- A. displaced people who need to develop through shareholding shall be notified to disclose their interest during the discussion period; plus, they will be invited through a notice that will be posted on the notice board of the office of the sub-city or woreda;
 - B. when a development request through shareholding is submitted within 90 working days since the day of discussion with residents to notify them that the land is required for investment;
 - C. when those displaced people who need to develop through shareholding organize and submit landholding title deeds, lease contract, if there is any, and other relevant documents to the bureau or commission;
 - D. the bureau or the commission shall examine the documents submitted by those displaced people who need to develop through shareholding, and it shall make its decisions within 30 days for those that fulfill the requirements and notify them in writing within 7 working days;
 - E. the bureau shall send the documents of those displaced people that are allowed to develop through shareholding to the documents accreditation and registration institution to enter into a contract;
 - F. If a request is not submitted pursuant to letter (B) of this Sub-Article, the residents shall be deemed having no interest to develop through shareholding;
 - G. if a landholder who has requested to develop through shareholding does not get any response within the specified time period under letter (D) of this Sub-Article, he can lodge his complaints to the relevant hearing organ as per the provision stated under Sub-Article (1) of Article 39 of the Regulation;

4. Monitoring those that are Permitted to Develop through Shareholding
 - A. those who have got the beneficiary right of shareholding as per the decision made under Sub-Article (3) of this Article shall submit their signed contract to the bureau or commission for monitoring purpose;
 - B. the authorized share agreement for joint development shall be organized in hard and soft copies properly;
 - C. the bureau or commission shall carry out monitoring activities until the benefit of the displaced people is confirmed;
 - D. if the investor fails to comply with the terms of the signed agreement without any ample or legitimate reason, support shall be given to settle the matter through legal means;
5. notwithstanding to the provisions of this Article, when the land of those displaced farmers is expropriated for investment, they shall benefit their shareholding right in accordance with directive number 20/2021 that specified the issuance of landholding certification for residence and urban farming utilization and ensuring sustainable benefit of farmers implementation and its amendment directive number 1/2021.

22. Complaint Submittal and Lodging an Appeal on a Decision

1. any displaced person who claims that his rights and interests have not been respected by the provisions that are stated under this directive may lodge his complaints to the complaint hearing organ that will be established pursuant to Article 39 and 40 of the Regulation;
2. Lodging an Appeal against a Decision
 - A. a complainant who is not satisfied with the decision made as per Sub-Article (1) of this Article may lodge his appeal to the appeal hearing commission pursuant to the provisions specified from Article 41 to Article 43 of the Regulation;
 - B. a party who is not satisfied with the decision made by the appeal hearing commission may lodge his appeal to the federal first instance court pursuant to Sub-Article (2) of Article 20 of the Proclamation within 30 days of receiving the decision made in writing; if the complainant wants to appeal after the decision of the appeal hearing commission, he has the right to continue his litigation, however, he has to handover the land not to hinder the development activity;

23. Deciding Replacement Land Size

1. Replacement Land Size Standard for Existing Residential House Landholding

No.	former land size of the displaced person in m ²	the given replacement land size in m ²	
		(for levels 1 and 2)	(for levels 3 and 4)
1	≤ 50	25	75
2	$50 < B \leq 75$	50	90
3	$75 < B \leq 100$	75	105
4	$100 < B \leq 150$	100	125
5	$150 < B \leq 200$	125	150
6	$200 < B \leq 250$	150	200
7	$250 < B \leq 300$	175	250
8	$300 < B \leq 350$	200	300
9	$350 < B \leq 400$	225	350
10	$400 < B \leq 450$	250	400
11	$450 < B \leq 500$	300	450
12	> 500	350	500

2. Replacement Land Size Standard for Existing Business Landholdings (for commercials and various services)

No.	former land size of the displaced person in m ²	the given replacement land size in m ²	
		(for levels 1 and 2)	(for levels 3 and 4)
1	≤ 50	25	75
2	$50 < B \leq 75$	50	90
3	$75 < B \leq 100$	75	105
4	$100 < B \leq 150$	100	125

5	$150 < B \leq 200$	125	150
6	$200 < B \leq 250$	150	200
7	$250 < B \leq 300$	175	250
8	$300 < B \leq 350$	200	300
9	$350 < B \leq 400$	225	350
10	$400 < B \leq 450$	250	400
11	$450 < B \leq 500$	300	450
12	$500 < B \leq 575$	350	500
13	$575 < B \leq 750$	375	600
14	$750 < B \leq 850$	400	700
15	$850 < B \leq 950$	450	800
16	$950 < B \leq 1050$	475	900
17	$1050 < B \leq 1150$	500	1000
18	$1150 < B \leq 1250$	525	1050
19	$1250 < B \leq 1450$	550	1100
20	$1450 < B \leq 1650$	575	1150
21	$1650 < B \leq 1850$	600	1200
22	$1850 < B \leq 2000$	620	1250
23	> 2000	650	1300

NB: - letter “B” represents the former land size of the displaced person

3. Replacement Land Size Standard for Industry and Workshop Landholdings

No.	former land size of the displaced person in m ²	the given replacement land size in m ²	
		(for levels 1 and 2)	(for levels 3 and 4)

1	≤ 250		250
2	$250 < B \leq 550$		500
3	$550 < B \leq 750$		750
4	$750 < B \leq 950$		850
5	$950 < B \leq 1150$		1000
6	$1150 < B \leq 1250$		1250
7	$1250 < B \leq 1500$		1500
8	$1500 < B \leq 1700$		1700
9	$1700 < B \leq 2000$		2000
10	$2000 < B \leq 2500$		2500
11	$2500 < B \leq 3000$		3000
12	$3000 < B \leq 3500$		3500
13	$3500 < B \leq 4000$		4000
14	$4000 < B \leq 4500$		4500
15	$4500 < B \leq 5000$		5000
16	> 5000		5500
For garages and warehouses			
1	≤ 150		150
2	$150 < B \leq 250$		250
3	$250 < B \leq 350$		350
4	$350 < B \leq 450$		450
5	$450 < B \leq 550$		550
6	$550 < B \leq 650$		650
7	$650 < B \leq 750$		750

8	$750 < B \leq 850$		850
9	$850 < B \leq 950$		950
10	$950 < B \leq 1150$		1150
11	$1150 < B \leq 1250$		1250
12	$1250 < B \leq 1500$		1500
13	$1500 < B \leq 1700$		1700
14	$1700 < B \leq 2000$		2000
15	> 2000		2250
For Recreational Centers having Public Properties			
1	$B \leq 250$	250	250
2	$250 < B \leq 350$	350	350
3	$350 < B \leq 450$	450	450
4	$450 < B \leq 550$	550	550
5	$550 < B \leq 650$	650	650
6	$650 < B \leq 750$	750	750
7	$750 < B \leq 850$	850	850
8	$850 < B \leq 950$	950	950
9	$950 < B \leq 1150$	1000	1150
10	$1150 < B \leq 1500$	1250	1500
11	$1500 < B \leq 2000$	1500	1750
12	$2000 < B \leq 2500$	1600	2250
13	> 2500	1650	2500
For Religious Institutions			
1	$B \leq 250$	250	250

2	$250 < B \leq 350$	350	350
3	$350 < B \leq 450$	450	450
4	$450 < B \leq 550$	550	550
5	$550 < B \leq 650$	650	650
6	$650 < B \leq 750$	750	750
7	$750 < B \leq 850$	850	850
8	$850 < B \leq 950$	950	950
9	$950 < B \leq 1150$	1000	1150
10	$1150 < B \leq 1500$	1250	1500
11	$1500 < B \leq 2000$	1500	1750
12	$2000 < B \leq 2500$	1600	2250
13	> 2500	1650	2500
	Educational Institutions	as per the standard of the structural plan	as per the standard of the structural plan
	Health Institutions	as per the standard of the structural plan	as per the standard of the structural plan
Woreda Institutions			
1	$851 < B \leq 950$	950	950
2	$950 < B \leq 1150$	1000	1150
3	$1150 < B \leq 1500$	1250	1500
4	$1500 < B \leq 2000$	1500	1750
5	> 2500	1750	2000

4. Replacement Land Size Standard for Farmers and their Children

A. For Farmers

The size of the land to be provided shall be equivalent to the land size that is described on the title deed map issued by the tenure administration office or the landholding information and registration agency.

B. For Children of Farmers

A 150-meter square of land shall be allocated for an 18 years old child of the farmer and living by sharing the income of the landholder.

5. Land Size Standard that will be given on Temporary Lease bases for Livestock Breeding and Products Development

No.	Type of the Land	The Allocated Replacement Land Size in m ²
1	Cattle fattening	1500
2	Dairy products	1500
3	Sheep, goat, and swine	1000
4	Poultry	500

NB: - those displaced people that could not develop on the land to be allocated for them due to the building height required on a plan could jointly develop on the area.

PART EIGHT
MISCELLANEOUS PROVISIONS

24. Accountability

Any person that participates in a manner contrary to this directive and enforces, causes its enforcement, and cooperates in the thereof shall be held accountable pursuant to the relevant laws of the country.

25. Duty to Cooperate

Any person shall be duty-bound to cooperate in any required activities to be carried out for the implementation of this directive.

26. Repealed and Inapplicable Directives

1. Compensation valuation, provision of replacement land and house directive number 19/2014 and its amendments are hereby repealed and replaced by this directive;
2. Any directive or customary practices that are inconsistent with this directive shall have no effect.

27. Amending the Directive

The Cabinet of the Addis Ababa City Administration may amend this directive when it is necessary to do so.

28. Power to Issue Implementation Manuals

The bureau may prepare manuals that are needed for the implementation of the directive.

29. Transitional Provisions

Cases pending in a given judiciary organ before the enforcement of this directive shall be entertained in accordance with directive number 19/2014 which specifies the payment of compensation and provision of replacement land for properties that existed on land to be expropriated for public purpose.

30. Effective Date

This directive shall enter into force as of this 22th day of December 2021.

Done at Addis Ababa, this 22th day of December 2021

Adanech Abiebie Dessa

Deputy Mayor of Addis Ababa City