በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር
የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ

ለሰነድ አልባ ይዞታዎች መስተንግዶ ተሻሽሎ የወጣ

መመሪያ ቁጥር---/2006

______2006 ዓ.ም

አዲስ አበባ

መግቢያ

በአዲስ አበባ ከተማ ያለውን የመሬት ይዞታና አስተዳደር በተሻለና ቀልጣፋ አገልግሎት እንዲሁም ውስን የሆነውን የመሬት ሀብት አጠቃቀም በተገቢው ሁኔታ ለማስተዳደርና ህገወጥነትን ለመከላከል እንዲያስችል የከተማው አስተዳደር ልዩ ትኩረት ሰጥቶት በ2002 ዓ.ም መመሪያ ቁጥር 2/2002 ማውጣቱ ይታወሳል። በዚህም መሠረት መመሪያው ከወጣበት ቀን ጀምሮ ወደ ሙሉ ትግበራ በመግባት ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት በተለያየ መንገድ የተያዙና ህጋዊ የይዞታ ባለመብትነት ማረጋጋጫ ሰነድ ላልነበራቸዉ የመሬት ይዞታዎችና ቤቶች የባለይዞታነትና የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ መስተንግዶ ሲሰጥ ቆይቷል። በዚህ ሂደት በመመሪያው በራሱ ታይተዉ በነበሩት አንዳንድ ክፍተቶች መመሪያውን ለማስፈፀም እንቅፋት ወይም ማነቆ የሆኑ እና በመመሪያው ያልተዳሰሱ ጉዳዮች በማጋጠማቸዉ የከተማው አስተዳደር በመመሪያዉ ላይ የተለያዩ ማሻሻያዎችን በማድረግ የመስተንግዶ ስራዉን ለማሳካት ርብርብ ሲደረግ ቆይቷል።

ሆኖም በነበረዉ መመሪያ ምላሽ ለመስጠት አስቸጋሪ የሆኑ የተሟላ የመሬት ይዞታ ሰነድ የሌላቸዉ ይዞታዎች በመኖራቸዉ፣ ቀደም ሲል የህግ እዉቅና አግኝተዉ በቀድሞ መመሪያ ሲስተናገዱ የነበሩት ባልተሟላ ሰነድ የተያዙ ይዞታዎች መስተንግዶ በመመሪያ ቁጥር 2/2002 (እንደተሻሻለዉ) ከሌሎች የይዞታ መስተንግዶ ድንጋጌዎች ጋር በአንድ ላይ ጸድቆ ሲተገበር የነበረ ቢሆንም ሌሎች የይዞታ መስተንግዶ ጉዳዮች እራሱን ችሎ መመሪያ ቁጥር 12/2004 ሆኖ ለብቻዉ ተዘጋጅቶ የጸደቀ ስለሆነ እና ለአጠቃቀም አመቺ እንዲሆን በአዲስ መልክ እራሱን ችሎ መዘጋጀቱ ተገቢ በመሆኑ፣

በዚህም መሰረት በመመሪያ ቁጥር 2/2002 (እንደተሻሻለዉ) መሰረት ያለበቂ ሰነድ ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ለተያዙና የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ጥያቄ መስተንግዶን በሚመለከት በቀድሞ መመሪያ ያልተካተቱት፣ ክፍተት የነበረባቸውንና ከሌሎች ህጎች ጋር ተቃርኖ ያለባቸዉን አንቀጾች በማሻሻልና ሌሎች አንቀጾችን እንዳሉ በማካተት፣ ቀደም ሲል የተጀመረውንየሰነድ አልባ ይዞታዎችን የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ጥያቄ ምላሽ ሰጥቶ ለማጠናቀቅ እንዲቻል የቀድሞውን መመሪያ በማሻሻል እና እራሱን አስችሎ መመሪያዉን ማዉጣት በማስፈለጉ የከተማዉ አስተዳደር ካቢኔ ይህንን መመሪያ አዉጥቷል።

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ "ለሰነድ አልባ ይዞታዎች መስተንግዶ ተሻሽሎ የወጣ መመሪያ ቁጥር---/2006" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ

በዚህ መመሪያ ዉስጥ የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካሆነ በስተቀር፣

1. **"አዋጅ"** ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ነው፤
2. **"ሊዝ"** ማለት በጊዜ በተገደበ ውል መሰረት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት የሚገኝበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፤
3. **«የከተማ ቦታ»** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፤
4. **«የከተማ አስተዳደር»** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፤
5. «አዋጅ 47/67» ማለት የከተማን ቦታና ትርፍ ቤት የመንግስት ንብረት ለማድረግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 47/1967 ሲሆን የጸናውም ከነሀሴ 1 ቀን 1967 ዓ.ም ጀምሮ ነው፡፡
6. **"ደንብ"** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የከተማ ቦታ ሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 ነው፡፡
7. **"ህጋዊ ይዞታ"** ማለት አግባብ ባለው አካል የተሰጠ ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ያለው ይዞታ ነው፤
8. **"ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ"** ማለት በከተማው አስተዳደር የመሬት ይዞታ ተጠቃሚነት መብት እንዲያስተላልፍ ወይም እንዲፈቅድ ስልጣን ከተሰጠዉ አካል ለዚሁ በተደነገገዉ ህጋዊ አሰራር መሰረት የይዞታዉን እና የባለመብቱን መረጃዎች የያዘ፣ ህጋዊ አሰራርን ተከትሎ የተዘጋጀ፣ በቋሚ ንብረት መመዝገቢያ መዝገብ ላይ ተመዝግቦ፣ ስልጣን ባለዉ ኃላፊ ተረጋግጦና ጸድቆ የተሰጠ የመሬት ባለይዞታነት መብት ማረጋገጫ ሰነድ ወይም ሰርተፊኬት ነዉ፤
9. **"የቀድሞ ካርታ"** ማለት ከአዋጅ 47/67 በፊት የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ለመስጠት ስልጣን ከተሰጠው አካል የተሰጠ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ነው፡፡
10. **"ሰነድ አልባ ይዞታ"** ማለት በህጋዊ አግባብ የተያዘ ወይም በቀድሞ መመሪያ እውቅና የተሰጠው ይዞታ ሆኖ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ለመስጠት ስልጣን ከተሰጠው አካል የሚሰጥ የይዞታ ምስክር ወረቀት የሌለው የመሬት ይዞታ ነው፡፡
11. **"የተወረሰ ቤት"** ማለት በአዋጅ ቁጥር 47/67 መሠረት የተወረሰ ቤት ነው፡፡

12. **"የከተማ ፕላን"** ማለት ሥልጣን ባለው አካል የፀደቀና ህጋዊ ተፈፃሚነት ያለው የከተማ መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን ወይም መሠረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የፅሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል፤
13. **"የድርጅት ይዞታ"** ማለት ከመኖሪያ እና ከእምነት ተቋም ውጭ ለማምረቻ፣ ለማከማቻ፣ ለኢንዱስትሪ፣ ለንግድና ለልዩ ልዩ አገልግሎት የዋለ ወይም እየዋለ ያለ የመሬት ይዞታና ቤት ነው፡፡
14. **"የመኖሪያ ይዞታ"** ማለት የተሰራው ህንጻ ከ70% በላይ ከንግድና ምርት አገልግሎት ውጪ ለመኖሪያነት ብቻ አገልግሎት የሚሰጥ ቤት ነው፡፡
15. **"የሊዝ መነሻ ዋጋ"** ማለት ዋና ዋና የመሰረተ ልማት አውታሮች የመዘርጊያ ወጪን፣ ነባር ግንባታዎች ባሉበት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪና ለተነሺዎች የሚከፈል ካሳን እና ሌሎች አግባብ ያላቸው መሥፈርቶችን ታሳቢ ያደረገ የመሬት ሊዝ ዋጋ ነው፡፡
16. **" ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ" ማለት** በአካባቢው ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት በጨረታ ለቀረቡት ቦታዎች ተወዳድረው ያሸነፉ ተጫራቾች በሙሉ የሰጡት ዋጋ አማካይ ስሌት ነው፤
17. **"የቀድሞ መመሪያ"** ማለት ሕጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ለሌላቸው የይዞታ ማረጋገጫ መስተንግዶ ለመስጠትና በሕገወጥ የይዞታ መስፋፋት የተፈፀመባቸው ይዞታዎችን ለመወሰን የወጡ መመሪያ ቁጥር 1/1992 እና መመሪያ ቁጥር 2/2002 እንዲሁም እነዚህን መመሪያዎች ለማሻሻል የወጡ የማሻሻያ መመሪያዎችንም የሚጨምር ነው፡፡
18. **"ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ (ለመኖሪያ አገልግሎት)"** ማለት በጋራ ግድግዳ ኩታ-ገጠም ካለዉ ቦታ ጋር ለማልማትም ከ75 ካ.ሜ በታች የሆነ፣ በተናጠል ለማልማትም ከ150 ሜትር ካሬ በታች የሆነ፣ መዳረሻ መንገድ የሌለው፣ በከተማ ፕላን ስታንዳርድ መሰረት የአከባቢውን ዝቅተኛውን የህንጻ ከፍታ የማያሰራ እና የፕሎቱ ሽንሻኖ ከአጎራባቹ ባዶ የመንግስት መሬት ካለ አብሮ ሲታይ ለሌላ አገልግሎት የማይውል ቦታ ማለት ነው፡፡ ሆኖም ለመኖሪያ ቤት የህብረት ስራ ማህበራት ከዚህ ባነሰና በተመሳሳይ የቦታ ስፋት የተሸነሸኑትን ይዞታዎች አይመለከትም፡፡
19. **"ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ (ለድርጅት አገልግሎት)"** ማለት ከ250 ካ.ሜ በታች የሆነ፣ በከተማ ፕላን ስታንዳርድ መሰረት የአከባቢውን ዝቅተኛውን የህንጻ ከፍታ የማያሰራ፣ መዳረሻ መንገድ የሌለው እና የፕሎቱ ሽንሻኖ ከአጎራባቹ ባዶ የመንግስት መሬት ካለ አብሮ ሲታይ ለሌላ አገልግሎት የማይውል ቦታ ማለት ነው፡፡
20. **"የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ"** ማለት በአንድ ግቢ ውስጥ የሚገኙ የመሬት ባለይዞታዎች የግል የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ሲጠይቁ ይዞታቸውን ከፍሎ ካርታ ለመስጠት የማይቻል ሲሆን ይዞታው ሳይከፋፈል ባለበት ሁኔታ የድርሻቸውን መጠን በመጥቀስ የመሬት ይዞታ ካርታ መስጠት ወይንም ይዞታው በከፊል ነባርና ከፊሉ ሊዝ ሲሆን በነባር እና በሊዝ የተነፃፃሪ/ፕሮፖርሽን ካርታ ነው፡፡

21. ‹‹**ልኬት**›› ማለት የአንድ ግለሰብ ወይም ድርጅት የመሬት ይዞታ በአካል ቦታዉ ላይ በመገኘት ወይም በሳይንሳዊ ቴክኖሎጂ በመጠቀም የመሬቱ ስፋት ተለክቶ የሚገኘው የስፍር ውጤት ነው፡፡
22. **"ቤት"** ማለት በከተማዉ ክልል ለመኖሪያ፣ ለንግድ፣ ለማህበራዊ ወይም ለማንኛውም ሌላ ህጋዊ አገልግሎት የተሠራ እና አገልግሎት እየሰጠ ያለ ግንባታ ነው፡፡
23. **"ቢሮ"** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመው የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ነዉ፤
24. **"ኤጀንሲ"** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመው የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ነዉ፡፡
25. **"ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት"** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመው የይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ነዉ፡፡
26. **"ጽህፈት ቤት"** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና ማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመው የመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ነዉ፡፡
27. **"ያልተመዘገበ ውል ወይም የመንደር ውል"** ማለት ሰነድ አልባ በሆነ ይዞታ ላይ ወይም ህጋዊ የይዞታነት/የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ባለው ይዞታ ላይ በሽያጭ ወይም በስጦታ ስለተላለፈ ይዞታ የተፈፀመና በህግ ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ያልተመዘገበ ውል ነው፡፡
28. **"የሶፍራቶፕ ማፕ" ማለት** እስከ 1964 ዓ.ም የነበሩ ይዞታዎችን አካቶ ቤት ለቤት በተደረገ የቅየሳ ስራ ተደግፎ የተዘጋጀ ማፕ ነው፡፡
29. **"የኖርቴክ ማፕ"** ማለት በ1986 ዓ.ም ከአየር በረራ በተነሳ ፎቶ ወደ ዲጅታል ማፕ የተቀየረ መረጃ ነው፤
30. **"የጂ.አይ.ኤስ መረጃ"** ማለት እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ የተያዙ ይዞታዎችን ቤት ለቤት በተደረገ የቅየሳ ስራ እና የኖርቴክ ማፕ ጋር በማዋሀድ የተዘጋጀ መረጃ ነው፤
31. **"የካዳስተር መረጃ"** ማለት እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ የነበሩ ይዞታዎችን በቤት ለቤት የይዞታ ልኬት፣ የህንጻ/ቤት የግንባታ ቁሳቁሶች እና ሶሽዮ ኢኮኖሚክ መረጃዎችን አሰባስቦ የያዘ መረጃ ነው፡፡
32. **"ሰው"** ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡
33. ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴት ፆታንም ይጨምራል፡፡

3. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ መመሪያ በከተማው አስተዳደር አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ በሚገኙ ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት በተያዙ የሰነድ አልባ ይዞታዎች ላይ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

4. መርሆዎች

1. በከተማው ለዘመናት ሲንከባለል ለቆየው የመሬት መጠቀሚያ ባለመብትነትና የቤት ባለቤትነት መብት ጥያቄን ምላሽ መስጠት፣
2. ውሳኔ አሰጣጣችን ከአድሎአዊነት አሰራርና ከሙስና የፀዳ፣ በህግ ተቀባይነት ባላቸው የተሟሉ መረጃዎች ላይ የተመሠረተ፣ ህግን የተከተለ፣ የህዝብንና የመንግሥትን ጥቅምና ፍላጎትን ማስቀደም፣
3. አገልግሎት አሰጣጣችን ቀልጣፋ፣ ፈጣን፣ ጥራት ያለው፣ የከተማዋን ተገልጋዮች የሚያረካ እና ውጤታማ ማድረግ፣

ክፍል ሁለት

ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ስለተያዙ ይዞታዎች የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መስተንግዶ አሰጣጥ፣

5. እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ ለተያዙ ይዞታዎች ባለይዞታነትን ለመወሰን መሟላት ስላለባቸው ቅድመ ሁኔታዎችና መረጃዎች፣

5.1. በቅድሚያ ይዞታው ላይ ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት የሰፈረ ቤት ወይም ቤትና አጥር መኖሩ ከሶፍራቶፕ ወይም ከኖርቴክ (የአየር ካርታ) ወይም ከጂአይኤስ መረጃ ላይ ይጣራል፡፡

5.2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5.1 ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ቤቱ በሶፍራቶፕ ወይም በኖርቴክ (የአየር ካርታ) ወይም በጂአይኤስ መረጃ ላይ የማይታይ ቢሆንም ስለቤቱ መንግስታዊ በሆነ ተቋም ከግንቦት 1988ዓ.ም በፊት የተሰጠ ሰነድ ማቅረብ እና ቤቱ ከ1988 ዓ.ም በፊት ተገንብቶ በእጃቸው የሚገኝ መሆኑ በወረዳው አስተዳደር ተረጋግጦ ከቀረበ፣

5.3. ከላይ በንኡስ አንቀጽ 5.1 እና 5.2 የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ቤቱ የግለሰብ ስለመሆኑ ግልፅ መረጃ ባልተገኘባቸው ይዞታዎች ቤቱና ይዞታው ወይም ቤቱ የመንግስት አለመሆኑ፡-

5.3.1. ከሚመለከታቸው የመንግሥት ተቋማት በሚገኝ መረጃ ማለትም ከመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ፣ ከወረዳው ወይም ከክ/ከተማው የኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ወይም ከቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽ/ቤት በደብዳቤ በመጠየቅ ይረጋገጣል፤

5.3.2. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 5.3.1 የተጠቀሰውን መረጃ የተጠየቁት ተቋማት በ30 ቀናት ውስጥ የተጠየቁትን መረጃ ካልሰጡ በተገኘው መረጃ ባለይዞታውን ግዴታ በማስገባት እንዲስተናገድ ይደረጋል፤ ለተቋማቱም ምላሽ በወቅቱ ባለመስጠታቸዉ በህዝብና በመንግስት ጥቅም ላይ ለሚፈጠር ችግር ኃላፊነቱን እራሳቸዉ የሚወስዱ መሆኑ ተገልጾ ከመጀመሪያዉ መረጃዉ ሲጠየቅ በደብዳቤ እንዲያዉቁት መደረግ አለበት፡፡

5.3.3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 5.3.2 እንደተጠበቀ ሆኖ ካርታው ከመታተሙ በፊት ተቃዋሚ ካለ በፍ/ቤት በማሳገድ ወይም የመንግስትና የህዝብ ንብረት መሆኑን የሚገልጹ ማስረጃዎችን

በመያዝ ለክ/ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት በ30 ቀን ጊዜ ውስጥ እንዲያቀርብ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ እንዲታወጅ ይደረጋል፡፡

5.3.4. በሲአይኤስ መረጃ ላይ በማን ስም እንደተመዘገበ ይታያል፤ ሆኖም በሲአይኤስ መረጃ ላይ ያለው መረጃና ከእነዚህ ተቋማት በሚገኘው መረጃ መካከል ልዩነት ከተፈጠረ በዚህ መመሪያ ላይ ስለመረጃ እርማት በተቀመጠው አግባብ ታይቶ ይወሰናል፡፡

5.4. በዚህ መመሪያ ላይ በተደነገገው መሰረት ይዞታውና ቤቱ የማን እንደሆነ ይዞታው ከሚገኝበት ወረዳ በአሁኑ ጊዜ ይዞታው በመስተንግዶ ጠያቂዉ ወይም በህጋዊ ወኪሉ እጅ ስለመኖሩ ወይም እያስተዳደረው ስለመሆኑ በወረዳው አስተዳደር ተጣርቶና ተረጋግጦ የሚቀርበው መረጃ ተቀባይነት ያለዉ ሆኖ፣ በደጋፊ ሰነድነት፣

5.4.1. ቦታውን ያገኙበት ማስረጃ ማለትም የቀድሞ ካርታ፣ ደብተር፣ ወራሽ ከሆኑ የወራሽነት ማስረጃ፣ በግዥ ወይም በስጦታ ያገኙ ከሆኑ የዉል ሰነድ፣ ከአዋጅ 47/67 ዉጭ በመወረሳቸዉ የመንግስት የልማት ድርጅቶች ተቆጣጣሪና የፕራይቬታይዜሽን ኤጀንሲ ለባለመብቶቹ የተመለሱ ቤቶችና ይዞታዎች ከሆኑ በኤጀንሲዉ የተረጋገጠ የዉሳኔ ሰነድ እና ከተመሳሳይ ማስረጃዎች መካከል ቢያንስ አንዱን ወይም፣

5.4.2. የቦታ ኪራይና የቤት ግብር ማሳወቂያ /ቢል/፣ የመሰረተ ልማት አገልግሎት (የውሃ/የመብራት/የስልክ) ያስቀጠሉበትን ሰነድ፣ የቤት ግብርና የቦታ ኪራይ የከፈሉበት ሰነድ እና ሌሎች ህጋዊ የሰነድ ማስረጃዎች ካሉ ተቀባይነት የሚኖራቸዉ ይሆናል፡፡

5.5. በከተማው ፕላን ወይም የአካባቢ ልማት ፕላን አንጻር ተቃርኖ የሌለባቸው ይዞታዎች ብቻ መስተንግዶ የሚሰጥ ሲሆን የፕላን ተቃርኖ ያለባቸው ይዞታዎች ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካሳና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የአፈጻጸም መመሪያ በተገለጸው መሰረት ይዞታው እንዲለቀቅ ይደረጋል፡፡

5.6. በዚህ አንቀጽ ከንኡስ አንቀጽ 5.1 እስከ 5.3 የተዘረዘሩት እንደተጠበቁ ሆኖ በመስክ መረጃ ሲሰበሰብ የድንበር ክርክርና የይገባኛል ጥያቄ ካልቀረበበት መስተንዶ ይሰጣል፡፡

6. **ከአዋጅ 47/67 በፊት ለመኖሪያ አገልግሎት የተያዙትና የቀድሞ ካርታ እና ደብተር ወይም የቀድሞው ካርታ ብቻ ያላቸው ይዞታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 ስር በተደነገጉት መሰረት እየተጣሩና እየተረጋገጡ ቀጥሎ በቀረበዉ መሰረት መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡**

6.1 አነስተኛው የቦታ/የይዞታ ስፋት እንደ መስፈርት ሳይታይ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ሊዘጋጅለት ይችላል፡፡

6.2 ተቀባይነት የሚኖረው ከፍተኛው የቦታ ስፋት በሰነድ ከተረጋገጠው እስከ 500 ካሬ ሜትር ስፋት ድረስ በነባር የመሬት ይዞታ ስሪት (በኪራይ ደንብ) መሠረት መስተንግዶ ይሰጣል፡፡ ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ የመሬት ይዞታው በካርታና በልኬት የመሬት ስፋቶች መካከል ልዩነቶች ካሉ፣

6.2.1 በልዩነቱ በልኬት የተገኘው በካርታው ላይ ካለው የሚያንስ ከሆነ በልኬት የተገኘው የመሬት መጠን ብቻ ተቀባይነት ይኖረዋል፤ በማነስ ለተፈጠረው ልዩነት አስተዳደሩ ተጠያቂ አይሆንም፡፡

6.2.2 ልዩነቱ በልኬት የተገኘው በካርታው ላይ ካለው የሚበልጥ ከሆነ አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ የከተማ ቦታዎችን ለማስተካከል እና ለመከላከል በወጡት ደንብና መመሪያ መሠረት እየታየ ይስተናገዳል፡፡

6.3 በሰነድ ተረጋግጦ ተቀባይነት ከሚኖረው ከከፍተኛው የቦታ ስፋት (ከ500 ካሬ ሜትር) በላይ ያለዉ ቦታ ከስፋት አንጻር ብቻ እራሱን ችሎ የማይለማ ከሆነ በነባር ይዞታ ስሪት በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 10 ንኡስ አንቀጽ 10.2.5 መሰረት በቅጣት ሊፈቀድ ይችላል፡፡

6.4 ከ500 ካሬ ሜትር የቦታ ስፋት በላይ ያለዉ እራሱን ችሎ የሚለማ ከሆነ ከመኖሪያ ውጪ በፕላን ለሚፈቀደው አገልግሎት በሊዝ ስሪት የሚፈቀድ ሆኖ በአካባቢዉ ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ ቀጥሎ በተመለከተው መሰረት የሚስተናገድ ሲሆን

6.4.1 የሚፈቀደዉ ከፍተኛዉ የቦታ ስፋት ገደብ ሳይደረግበት በአካባቢዉ ሽንሻኖ መሰረት የሚወሰን ሆኖ በሽንሻኖዉ ታጥሮ ከተያዘው ይዞታ ውጪ የሚጨመር መሬት ሊኖር አይችልም፤ ሆኖም ከባለይዞታዉ በሽንሻኖዉ በሚቀነስ መሬት ላይ ላረፈው ግንባታ ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካሳና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የአፈጻጸም መመሪያ ካሳ የሚከፈል ይሆናል፡፡

6.4.2 በሊዝ ለሚፈቀደው ቦታ በሊዝ ደንብና መመሪያዉ መሰረት በመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽ/ቤት በኩል ክፍያ ተፈፅሞና ውል ተዋውሎ ሲቀርብ መስተንግዶ የሚሰጥ ይሆናል፡፡

6.4.3 የማልማት አቅም ማሳያን በሚመለከት የባንክ በዝግ ሂሳብ ማሳየት ሳያስፈልግ በሊዝ ደንብና መመሪያ በተወሰነዉመሰረት የሚፈፀም ይሆናል፡፡

6.4.4 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 6.4 ስር በተደነገጉት መሰረት በሊዝ ለመስተናገድ የማይስማማ መስተንግዶ ጠያቂ እስከ 500 ካሬ ሜትር ድረስ ያለውን የቦታ ስፋት በካርታ ወስዶ በቀሪው ቦታ ላይ ላሳረፈው ግንባታ ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካሳና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የአፈጻጸም መመሪያ መሰረት ታይቶ ካሳ የሚከፈል ሆኖ መሬቱ ጸድቶ ወደ ባንክ እንዲገባ ይደረጋል፡፡

7. ከአዋጅ 47/67 በፊት ለመኖሪያ አገልግሎት የተያዙና ደብተር ብቻ ያላቸዉ ይዞታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 ስር በተደነገገዉ መሰረት እየተጣሩና እየተረጋገጡ ቀጥሎ በቀረበዉ መሰረት መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

7.1 የቀድሞ ካርታ የሌላቸው የመሬት ይዞታዎችን የተወረሰ ቤት ያለመኖሩ እየተረጋገጠ ከዚህ በታች በተዘረዘሩት መረጃዎች ቅደም ተከተል መሠረት የመሬት ስፋቱ እየታየ የሚወሰን ሆኖ ተቀባይነት ባገኘው መረጃ ላይ የተገኘው የቦታው ስፋት እስከ 500 ካሬ ሜትር ድረስ በይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ላይ ሰፍሮ በነባር ይዞታነት እንዲተዳደር ይፈቀዳል፡፡

7.1.1 የይዞታዉ ስፋት በደብተር ላይ ተጽፎ ከተገኘ በፋይል ዉስጥ ከሚገኝ ኮፒ ደብተር ላይ ካለው ተመሳክሮ በልኬት ከሚገኘው መረጃ ጋር እየተገናዘበ ከሁሉም ማስረጃዎች ለቦታ ስፋት አወሳሰን በቅድሚያ ሊወሰድ ይችላል፡፡

7.1.2 ሶፍራቶፕ ማፕ፡- በደብተሩ ላይ የቦታ ስፋቱ ያልተገለጸ ከሆነ የይዞታው ስፋት ለመወሰን በሁለተኛ ደረጃ የሚታይ ይሆናል፡፡

Addis Ababa City Government
City Government of Addis Ababa
City Government of Addis Ababa Land Development & Management Bureau

7.1.3 **ኖርቴክ ማፕ(የአየር ካርታ)፡-** ሶፍራቶፕ ማፕ ላይ አለመኖሩ ወይም ሶፍራቶፕ ማፕ ላይ ካልተገኘ ወይም ከሶፍራቶፕ ማፕ ላይ ለመለየት የማይቻል መሆኑ ሲረጋገጥ በሶስተኛ ደረጃ የመሬት ስፋት ለመወሰን የሚያገለግል ይሆናል፡፡

7.1.4 **በክፍለ ከተማው ከሚገኘው ጂ.አይ.ኤስ መረጃ፡-** ሶፍራቶፕ ወይም የኖርቴክ ማፕ ላይ ተመስርቶ የመሬት ስፋት ለመወሰን ካልተቻለ በአራተኛ ደረጃ የመሬቱን ስፋት ለመወሰን የሚያገለግል ይሆናል፡፡

7.1.5 **ከወረዳ ገቢዎች ጽ/ቤት በስንት ካሬ ሜትር እንደሚገብሩ የሚገልፅ ደብዳቤ፡-**ኖርቴክ ማፕ፣ ሶፍራቶፕ፣ ወይም ጂአይኤስ ላይ ተመስርቶ የመሬት ስፋት ለመወሰን ካልተቻለ በአምስተኛ ደረጃ የመሬቱን ስፋት ለመወሰን የሚያገለግል ይሆናል፡፡

7.1.6 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7.1 ተቀባይነት ባገኘዉ መረጃ ላይ ሰፍሮ የሚገኘው እና በልኬት በተገኘዉ የቦታ ስፋት መካከል ልዩነት ከተፈጠረ አነስተኛዉ የቦታ ስፋት ተቀባይነት ይኖረዋል፡፡

7.2 ደብተር ብቻ ኖሯቸው ከ500 ካ.ሜ በላይ የቦታ ስፋት ያላቸው ይዞታዎች በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 6.3 ወይም 6.4 ስር በተደነገገዉ መሰረት የሚወሰን ይሆናል፡፡

8. ከአዋጅ 47/67 በፊት ለመኖሪያ አገልግሎት የተያዙና የቀድሞው ካርታ ወይም ደብተር ወይም ሁለቱም ያላቸው ሆነው በይዞታቸው ውስጥ የተወረሰ(ሱ) ቤቶች ካሉ ከዚህ በታች በተዘረዘረው መሰረት የሚስተናገዱ ይሆናል፤

8.1 ተከፍሎ/ተቆርጦ/ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስጠት የሚቻለው የሚቀረውም ሆነ ተከፍሎ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሠራለት ቦታ፣

8.1.1 በከተማው ፕላን ስታንዳርድ መሠረት ለአካባቢዉ የሚፈቀደዉን አነስተኛዉን የግንባታ ደረጃ ማሠራት የሚችል ሆኖ ከ75 ሜትር ካሬ በታች መሆን የለበትም፣

8.1.2 የሚከፈለው ቦታ በፕላኑ መሠረት የመዳረሻ መንገድ ሲኖረው፣

8.1.3 በጋራ መገልገያዎች ላይ ማለትም በውሃ፣ በመብራት፣ በመፀዳጃ ቤት፣ በማብሰያ ቤቶች እና ሌሎች የጋራ መገልገያዎችን በተመለከተ በጋራ ተጠቃሚዎች ላይ ችግር የማይፈጥር መሆኑ ተጣርቶ ሲቀርብ፣

8.1.4 የተወረሱ ቤቶችን ለማስተዳደር በህግ ስልጣን ለተሰጠው መንግሥታዊ ተቋማት (የመንግሥት ቤቶች ኤጀንሲ/ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ወይም የኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ጽ/ቤት) እና የግለሰቡን የመሬት ድርሻ ክፍፍል እንዲያውቁ በማድረግ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይዘጋጃል፡፡

8.1.5 በዚህ ንዑስ አንቀጽ "8.1.1" እስከ "8.1.4" የተገለፁት እንደተጠበቁ ሆነው ለመንግስት ቤት የሚደርሰው የቦታ ስፋት ራሱን ችሎ የማይለማ በመሆኑ መቁረጥ ካልተቻለ እና ባለይዞታው ከሚደረሰው የቦታ ስፋት ላይ ተቀንሶ እንዲሟላ ፈቃደኛ ከሆነ የመንግስት ይዞታው ራሱን ችሎ እንዲለማ በማድረግ ለግለሰቡ በሚቀረው የቦታ ስፋት ልክ ይዞታው ተቆርጦ ካርታ ይዘጋጅለታል፡፡

8.1.6 በይዞታው ውስጥ አንድ እና ከአንድ በላይ የመንግስት ቤቶች እና የግለሰብ ቤት የሚገኝ ከሆነ የመንግስት ቤቶቹ የቤት ቁጥሮች በዝርዝር ተጠቅሰው ወይም በቀለም ተለይተው አንድ ወይም ከአንድ በላይ ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይዘጋጅላቸዋል፡፡

8.1.7 ከላይ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8.1.5 ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በይዞታው ውስጥ የግልና የመንግስት ይዞታ የሚገኝ ሆኖ የግለሰቡ የይዞታ መጠን አነስተኛውን የቦታ ስፋት የማያሟላ ሆኖ ሲገኝ ከመንግስት የቦታ ድርሻ መጠን ለግለሰቡ እንዲጨመር አይደረግም፡፡

8.1.8 በአንድ ይዞታ ውስጥ ከአንድ በላይ የይዞታ መብት ያላቸው ባለይዞታዎች ሲኖሩ ባለይዞታዎቹ በሚያቀርቡት የስምምነት ሰነድ መሰረት ከላይ በአንቀጽ 8.1 ከተራ ቁጥር "8.1.1" እስከ "8.1.4" የተደነገጉትን ማሟላታቸውን በማረጋገጥ መስተንግዶ ይሰጣል፡፡

8.1.9 ስልጣን ባለው የዳኝነት አካል የይዞታ ወይም ቤት ክፍፍል የተደረገ ከሆነ ከላይ በአንቀጽ 8.1 ከተራ ቁጥር "8.1.1" እስከ "8.1.4" የተደነገጉትን ማሟላታቸውን በማረጋገጥ መስተንግዶ የሚሰጥ ይሆናል፡፡

8.1.10 ተቀርጦ መስተንግዶ የሚሰጣቸዉ ይዞታዎች የቦታ ስፋት፣ የክፍያና የሌሎች ጉዳዮች ዉሳኔ አሰጣጥን በሚመለከት በዚህ አንቀጽ በንኡስ አንቀጽ 7 እና 8 ሥር የተደነገጉት እንደ አግባብነታቸዉ ተፈጻሚነት ይኖራቸዋል፡፡

8.2 ተከፍሎ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የማይዘጋጅላቸው ከአፓርትመንት ውጭ የሚገኙ ያሉ ይዞታዎች መስተንግዶ አሰጣጥ፣

8.2.1 በተለያዩ ምክንያቶች መሬቱ ተከፍሎ መስጠት ካልተቻለ የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ ይሰጣል፡፡

8.2.2 የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ስሌቱ በግለሰቡ ወይም በኪራይ የሚተዳደሩት የመንግሥት ቤቶች የያዙት የቦታ ስፋት ከአጠቃላይ የይዞታው ስፋት ጋር በቤቱ የወለል ስፋት መሠረት የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ ይሰጣል፡፡

8.2.3 የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታው በግቢው ውስጥ ያሉትን ቤቶች በሙሉ በቤት ቁጥር ይለያል፤ ባለቤታቸው በግልፅ ካርታው ላይ ይሰፍራል፡፡

8.2.4 ካርታ የተሰራለት ቤት በልዩ ምልክት ይለያል፤ የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ስፋቱም በካርታው ላይ ይጠቀሳል፡፡

8.2.5 በተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ ሲዘጋጅ ለግል ባለቤቱ እና የመንግስት ቤቶቹን በሚያስተዳድረው ህጋዊ አካል ስም ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣቸዋል፡፡

8.2.6 በተነጻጻሪ የመሬት ድርሻ የባለይዞታ ካርታ የሚዘጋጅላቸው ይዞታዎች ከአጠቃላይ የይዞታው ስፋት በተነጻጻሪነት የሚደርሰው ይዞታ ድርሻ ከፍተኛው ለመኖሪያ አገልግሎት 500 ካሬ ሜትር ሲሆን አነስተኛው የቦታ ስፋት ገደብ የለውም፡፡

8.3 የአፓርትመንት ይዞታዎች ወይም ቤቶች መስተንግዶ አሰጣጥ፣

8.3.1 ብዙ ነዋሪዎችን ወይም ድርጅቶችን በያዙ አፓርትመንቶች ላይ በህንፃ ውስጥ ካሉት ክፍሎች የተወሰኑት በግል ሃብትነት ሲያዙ ለቤቱ ባለቤቶች የግል ካርታ ለመስጠት ሲያስፈልግ

ባለይዞታዎች የያዟቸው ይዞታዎች አስፈላጊ የይዞታው እና የቤቱ ማስረጃዎች ትክክለኛነት ከተረጋገጠ በኂላ ከአጠቃላይ የህንፃው ይዞታ ቦታ ስፋት/floor area/ ጋር ተገናዝቦ የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ካርታ እንዲያገኙ ይደረጋል፡፡

8.3.2 ግልፅ በሆነ መልኩ የባለይዞታዎች በሕንጻው ውስጥ ያለው የወለል ስፋት እና የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ መጠኑ መቀመጥ አለበት፣

9. ከአዋጅ 47/67 በፊት ለመኖሪያ አገልግሎት የተያዙትና ደብተርም ሆነ የቀድሞ ካርታ የሌላቸዉ ይዞታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 ስር በተደነገጉት መሰረት እየተጣሩና እየተረጋገጡ ቀጥሎ በቀረበዉ መሰረት መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

9.1 ከአዋጅ 47/67 በፊት ስለመያዛቸዉ ለማረጋገጥ ከዚህ በታች ከተጠቀሱት መረጃዎች ውስጥ ቢያንስ አንዱን ማሟላት ይኖርባቸዋል፤ በዚህ መሠረትም፣

9.1.1 ከአዋጅ 47/67 በፊት ፀድቆ አግባብነት ካለዉ አካል የተሰጠ የቤት ፕላን ወይም የቤት ሥራ ግንባታ ፈቃድ ወይም በስሙ ለመሬቱና ለቤቱ ግብር የተገበረበት ቢያንስ የአንድ ዓመት ደረሰኝ ወይም፣

9.1.2 ቤቱን በግዥ፣ በስጦታ፣ በውርስ/በለውጥ ወይም በምትክነት ካገኘ ከነዚህ በአንዱ ለማግኘቱ በከተማው አስተዳደር ማዘጋጃ ቤትየሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ተቋም ከመቋቋሙ ወይም ከ1991 ዓ.ም በፊት የተመዘገበ ወይም በፍርድ ቤት የተመዘገበ የጽሑፍ ማስረጃ ወይም፣

9.1.3 ቤቱ ወይም መሬቱ ከባለርስት የተገኘ ከሆነ በወቅቱ ይዞታው የተላለፈበትን ውል ወይም ለባለርስቱ ግብር /የአፈር ኪራይ/ የተከፈለበትን ደረሰኝ ወይም፣

9.1.4 በቅጽ 004 ቤቱ በግለሰቡ ስለመመረጡ ማስረጃ ሲያቀርቡ ወይም፣

9.1.5 ከአዋጅ 47/67 በፊት በስሙ መብራት ወይም ውኃ ያስገባበት ውል ሲቀርብ ወይም፣

9.1.6 ቤቱን እራሱ ስለመስራቱና ከአዋጅ 47/67 በፊት በቤቱ ውስጥ ስለመኖሩ ከዚህ በፊት በፍርድ ቤት ወይም በፍርድ ሸንጎ የተሰጠ ማስረጃ ሲያቀርብ ከአዋጅ 47/67 በፊት እንደተያዘ ይዞታ ተቆጥሮ የመሬት ባለይዞታ ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ በነባር ስሪት ይሰጣል፡፡

9.1.7 በዚህ አንቀጽ ከተዘረዘሩት ማስረጃዎች ውስጥ ቢያንስ አንዱን ማሟላት ካልቻለ ከአዋጅ 47/67 ወዲህ እንደተያዘ ተቆጥሮ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 10 ላይ በተደነገገው መሰረት የሚስተናገድ ይሆናል፡፡

9.2 ካርታና ደብተር የሌላቸው ይዞታዎች የይዞታዉን ስፋት ስለመወሰን፣

9.2.1 በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 በንኡስ አንቀጽ 7.1 ስር ከ7.1.1 እስከ 7.1.6 ድረስ የተደነገገው በዚህም ላይ ተፈጻሚነት የሚኖረው ሆኖ የመሬትና የቤት ግብር ደረሰኙ ከ1960-1988 ዓ.ም ባሉት ዓመታት ውስጥ በተናጠል ወይም በጥቅል ቢያንስ ለ5 አመታት በስሙ የተገበረበት መሆን ይኖርበታል፡፡ ከሚቀርቡት የግብር ደረሰኞች ውስጥ ቢያንስ የአንድ ዓመት የግብር ደረሰኝ ከ1970 ዓ.ም በፊት የተገበረ መሆን አለበት፡፡

9.2.2 አነስተኛው የይዞታ ስፋት እንደ መስፈርት ሳይታይ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ሊዘጋጅለት ይችላል፡፡

9.2.3 ተቀባይነት የሚኖረው ከፍተኛው የቦታ ስፋት ተቀባይነት ባገኘው መረጃ ላይ የተገኘውና በልኬት የተረጋገጠው የቦታ ስፋት እየተመሳከረ እስከ 500 ካሬ ሜትር ድረስ በነባር የመሬት ይዞታ መሠረት መስተንግዶ ይሰጣል፡፡

9.2.4 ይዞታዉ ተቀባይነት ከሚኖረው ከከፍተኛው የቦታ ስፋት በላይ (ከ500 ካሬ ሜትር የሚበልጥ) ከሆነና ትርፉ መሬት እራሱን ችሎ የማይለማ ከሆነ ብቻ በነባር የይዞታ ስሪት ይፈቀዳል፡፡

9.2.5 ይዞታዉ ተቀባይነት ከሚኖረው ከከፍተኛው የቦታ ስፋት በላይ (ከ500 ካሬ ሜትር የሚበልጥ) ከሆነና ትርፉ መሬት እራሱን ችሎ በፀደቀው ሽንሻኖ መሰረት የሚለማ መሆኑ ከተረጋገጠ፣

ሀ. ባለይዞታዉ ለማልማት ፈቃደኛ ከሆነ በአካባቢዉ ወቅታዊ ከፍተኛ የሊዝ የጨረታ ዋጋ የሚፈቀድ ሲሆን፣

ለ. ለተጨማሪው የቦታ ስፋት እስከ 250 ካሬ ሜትር ድረስ የልማት ሃሳብ ማቅረብ ሳያስፈልግ በክ/ከተማው የሰነድ አልባ ይዞታዎች መስተንግዶ ፕሮጀክት ዴስክ ውሳኔ እየተሰጠ ይስተናገዳል፡፡

ሐ. ተጨማሪው የቦታ ስፋት ከ250 ካሬ ሜትር በላይ ከሆነ የፕሮጀክት ፕሮፖዛል እንዲቀርብ በማድረግ በክ/ከተማው የመሬት ልማት ማኔጅመን ጽ/ቤት ፕሮሰስ ካውንስል ውሳኔ መስተንግዶ የሚሰጥ ሲሆን የተጨማሪው ቦታ ስፋት ገደብ እንደ ቀረበው ፕሮጀክት ፕሮፖዛል አይነት ይሆናል፡፡ ዝርዝር አሰራሩ በአፈጻጸም ማኑዋል የሚገለጽ ይሆናል፡፡

9.2.6 ከአዋጅ 47/67 በፊት የተያዙ የቀድሞው ካርታ ወይም ደብተር የሌላቸው የመኖሪያ ይዞታዎች ሆነው በይዞታቸው ውስጥ የተወረሰ የመንግስት ቤት ያለባቸው ወይም ከአንድ በላይ ባለይዞታ ያለባቸው ይዞታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 8 ንኡስ አንቀጽ 8.1 ወይም 8.2 እየታየ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

10. ከአዋጅ 47/67 ወዲህ እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ ለመኖሪያ አገልግሎት የተያዙት ይዞታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 ስር የተዘረዘሩት መስፈርቶችን እንደአግባብነታቸዉ ማሟላታቸዉን ማረጋገጡ እንደተጠበቀ ሆኖ ቀጥሎ በተዘረዘረው መሰረት እየተጣራ መስተንግዶ የሚሰጥ ይሆናል፡፡

10.1 ከዚህ በታች የተዘሩትን መረጃዎች ማቅረብ የሚችሉ ባለይዞታዎች በመረጃው ላይ የተመለከተው የቦታ ስፋት በልኬት እየተገናዘበ እስከ 500 ካ.ሜ ድረስ ያለቅጣት በሊዝ ስሪት ዓመታዊ የሊዝ ክፍያ ብር 3 በሜትር ካሬ እየከፈሉ የሚስተናገዱ ይሆናል፡፡

10.1.1 ከ1967 እስከ ሐምሌ 11/1976 በቀበሌ ወይም በወረዳ አስተዳደር የተመራ ይዞታ ከሆነና ቦታው የተሰጠበት ኦርጅናል ማስረጃ ስለትክክለኛነቱ ቦታው ከሚገኝበት ከአሁኑ የወረዳ አስተዳደር ተረጋግጦ ሲቀርብ፣

10.1.2 ከ1984 ዓ.ም በፊት ከቀበሌ ገበሬ ማህበር በጽሁፍ የተመሩ ከሆነና የተመሩበት ኦርጅናል ማስረጃ በአሁኑ የወረዳ አስተዳደር ተረጋግጦ ሲቀርብ፣

10.1.3 ይዞታዉ በዚህ መመሪያ ለመኖሪያ ከሚፈቀደዉ ከፍተኛዉ የቦታ ስፋት በላይ (ከ500 ሜትር ካሬ በላይ) ከሆነ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 9 ንኡስ አንቀጽ 9.2 ስር በተራ ቁጥር 9.2.5 ላይ የተደነገገዉ በዚህ ላይም ተፈጻሚነት ይኖረዋል፡፡

10.2 በዚህ አንቀጽና ንኡስ አንቀጽ ስር በተራ ቁጥር 10.1.1 እና 10.1.2 የተጠቀሱትን ማስረጃዎችን ማቅረብ የማይችሉት ይዞታዎች በሊዝ ስሪት ዓመታዊ የሊዝ ክፍያ ብር 3 በሜትር ካሬ እየከፈሉ የሚስተናገዱ ሆኖ፣

10.2.1 የቦታ ስፋታቸው እስከ 175 ሜትር ካሬ ለሆኑ ይዞታዎች 50 ሜትር ካሬ ከቅጣት ነፃ ሆኖ ለቀሪው እስከ 125 ሜ/ካ ድረስ ላለው ቦታ ከዚህ በታች በሰንጠረዥ 1 የተቀመጠዉን የቅጣት መጠን ተቀጥተው እንዲጸድቅላቸው ይደረጋል፤

<u>ሰንጠረዥ 1 ለመኖሪያ የተያዙ ይዞታዎች የቅጣት መጠን በቦታ ደረጃ</u>

የቦታ ደረጃ	1/1	½	1/3	¼	1/5	2/1	2/2	2/3	2/4	2/5	3/1	3/2	3/3	¾
የክፍያ መጠን ብር በሜ/ካ	51	49.08	47.2	45.27	43.35	41.43	39.51	37.59	35.67	33.75	31.83	29.91	27.99	26.07

10.2.2 ከላይ በዚህ አንቀጽና ንዑስ አንቀጽ በተራ ቁጥር 10.2.1 የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ የቦታ ስፋታቸው ከ176 ሜትር ካሬ እስከ 350 ሜትር ካሬ ድረስ ለተጨማሪዉ እስከ 174 ሜ/ካ ድረስ ያለውን የመሬት ስፋት በሰንጠረዥ 1 ላይ የተቀመጠውን የቅጣት መጠን በ1.25 እየተባዛ እንዲከፍሉ ተደርጎ ይዞታው እንዲጸድቅላቸው ይደረጋል፡፡ ሆኖም ይህንን ካልፈለጉ ከ175 ሜ/ካ በላይ ያለውን ቦታ እንዲለቁ ይደረጋል፡፡

10.2.3 በዚህ ንዑስ አንቀጽ በተራ ቁጥር 10.2.1 እና 10.2.2 የተደነገገዉ እንደተጠበቀ ሆኖ የቦታ ስፋታቸዉ ከ351-500 ሜትር ካሬ ድረስ ያለው ቦታ /እስከ 149 ሜ/ካ/ ለልዩነቱ የመሬት መጠን በሠንጠረዥ 1 ላይ የተቀመጠውን የቅጣት ክፍያ በ1.5 እየተባዛ እንዲከፍሉ ተደረጎ መስተንግዶ ይሰጣል፡፡ በዚህ የማይስማማ ከሆነ ከላይ በተራ ቁጥር 10..2.1 ወይም 10.2.2 ላይ በተገለጸዉ መሰረት እንደ ምርጫው እንዲስተናገድና የተቀረዉን ቦታ እንዲለቅ ይደረጋል፡፡

10.2.4 ይዞታዉ በዚህ መመሪያ ለመኖሪያ ከሚፈቀደዉ ከፍተኛዉ የቦታ ስፋት በላይ (ከ500 ሜትር ካሬ በላይ) ከሆነና ተጨማሪው መሬት ራሱን ችሎ የሚለማ ከሆነ በአንቀጽ 9 ንኡስ አንቀጽ 9.2.5 ላይ የተደነገገዉ ተፈጻሚነት ይኖረዋል፡፡

10.2.5 ከ500 ሜትር ካሬ በላይ ያለዉ የቦታ ስፋት እራሱን ችሎ የማይለማ ከሆነ በቅጣት ሰንጠረዡ 1 የተመለከተዉን የቅጣት መጠን ለትርፉ የቦታ ስፋት በ2 በማባዛትና በመቅጣት ከላይ በተራ ቁጥር 10.2 ስር በተደነገገዉ መሰረት ለመኖሪያ አገልግሎት ሊፈቀድ ይችላል፡፡ሆኖም በዚህ ድንጋጌ ለመስተናገድ የማይስማማ ከሆነ ወደ መንግስት ለሚገባው መሬት እስከ 500 ካ.ሜ ድረስ ካለው ቦታ ላይ በመቀነስ ራሱን ችሎ እንዲለማ ተደርጎ ወደ መሬት ባንክ በማስገባት በቀሪው ይዞታ ላይ ለግለሰቡ መስተንግዶ ይሰጣል፡፡

10.3 ከአዋጅ 47/67 በኋላ የተያዙ የመኖሪያ ይዞታዎች ሆነው በይዞታቸው ውስጥ ከአንድ በላይ ባለይዞታ ያለባቸው ይዞታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 8 ንኡስ አንቀጽ 8.1 ወይም 8.2 እየታየ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

10.4 በዚህ አንቀጽ የተደነገገው ቢኖርም ቦታዉ ወይም ይዞታዉ ሙሉ በሙሉ በፕላኑ መሰረት ለልማት የማይፈቀድ ከሆነ ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካሳና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የአፈጻጸም መመሪያ መሰረት ካሳና ምትክ ቦታ የሚሰጥ ሆኖ በሚሰጠው ምትክ ቦታ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይዘጋጅለታል፡፡

11. እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ ለድርጅት አገልግሎት ስለተያዙ ይዞታዎች የይዞታ ስፋት አወሳሰንና የባለይዞታነት ማረጋገጫ ሰነድ መስተንግዶ አሰጣጥ፤

11.1 ከአዋጅ 47/67 በፊት ለድርጅት አገልግሎት የተያዙት ይዞታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 ስር በተደነገጉት መሰረት እየተጣሩና እየተረጋገጡ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

11.2 ከአዋጅ 47/67 በፊት ለድርጅት አገልግሎት የተያዙ ወይም ከአዋጅ ዉጪ በመወረሳቸዉ በፕራይቬታየዜሽና የመንግስት የልማት ድርጅት ተቆጣጣሪ ኤጀንሲ ለባለመብቶቹ የተመለሱ ይዞታዎችየቦታ ስፋት አወሳሰን እና የክፍያ ሁኔታ በተመለከተ፣

11.2.1 የሚፈቀደዉ ከፍተኛዉ የቦታ ስፋት ገደብ ሳይደረግበት በአከባቢዉ ሽንሻኖ መሰረት የሚወሰን ሆኖ በሽንሻኖ ማስተካከል በሚቀነስ መሬት ላይ ግንባታ ካለበት አስተዳደሩ በካሳና ምትክ መመሪያ መሰረት ካሳ ይከፍላል፡፡

11.2.2 የቦታ ስፋታቸው እስከ 3000 ካ.ሜ ድረስ ያለዉ የቦታ ስፋት ያላቸዉ ይዞታዎች በነባር ይዞታ መስተንግዶ ደንብ መሠረት ኪራይ እንዲከፍሉ ተደርጎ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣቸዋል፡፡

11.2.3 ከ3000 ካ.ሜ በላይ ላለው ተጨማሪ የቦታ ስፋት በፕላን ለልማት የሚፈቀድ ከሆነ በአከባቢዉ ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ የሚፈቀድ ይሆናል፡፡

11.2.4 በዚህ አንቀጽና ንኡስ አንቀጽ ስር በተራ ቁጥር 11.2.3 ላይ የተደነገገዉ ቢኖርም ከዚህ የቦታ ስፋት በላይ ያለዉ የቦታ ስፋት እራሱን ችሎ የማይለማ ከሆነ ወይም ቦታዉ በፕላን ለልማት የማይፈቀድ ከሆነ በነባር ስሪት በኪራይ እንዲተዳደር ሊፈቀድ ይችላል፤

11.3 ከሊዝ አዋጅ 721/2004 በፊት በፕራይቬታየዜሽንና የመንግስት የልማት ድርጅት ተቆጣጣሪ ኤጀንሲ የተሸጡት የድርጅት ይዞታዎች፣

11.3.1 የድንበር ክርክር የለሌባቸዉና ሌላ ባለይዞታ ወይም የተወረሰ ቤትና ቦታ በይዞታዉ ዉስጥ ያለመኖሩ እየተረጋገጠ፣

11.3.2 የኤጀንሲውን የውሳኔ ወይም የሽያጭ ሰነድ እንዲያቀርቡ ተደርጎ ስለትክክለኛነቱ በክ/ከተማው ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት በኩል በደብዳቤ ኤጀንሲው እንዲያረጋግጥ ተጠይቆ ሲረጋገጥ ተጨማሪ መረጃ (ለምሳሌ፡- የግብር ደረሰኝና ሌሎች) ማቅረብ ሳይጠበቅባቸው ለይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መስተንግዶ ብቁ ይሆናሉ፤

11.3.3 ይዞታዉ በነባር የኪራይ ደንብ መሰረት የቦታ ስፋት ገደብ ሳይደረግበት የአከባቢዉን የፕላን የመሬት አጠቃቀም በካርታቸዉ ላይ እየተገለጸ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

11.3.4 የቦታና የቤት ግብርን በሚመለከት የፕራይቬታይዜሽን ኤጀንሲ ውሳኔ ከሰጠበት ወይም ሽያጭ ተፈጽሞ ውል ከተፈራረሙበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ ይሆናል፡፡

11.4 ከሊዝ አዋጅ 721/2004 በኋላ በፕራይቬታየዜሽና የመንግስት የልማት ድርጅት ተቆጣጣሪ ኤጀንሲ የተሸጡት የድርጅት ይዞታዎች ከላይ በተራ ቁጥር 11.3 በተራ ቁጥር 11.3.1 እና 11.3.2 የተደነገጉት በዚህም ላይ ተፈጻሚነት ያላቸዉ ሆኖ በአዋጁና አዋጁን ለማስፈጸም በወጣዉ ደንብና መመሪያ መሰረት የሊዝ መነሻ ዋጋ በመክፈል በሊዝ ስሪት የሚስተናገዱ ይሆናል፡፡

11.5 በዚህ አንቀጽ ወደ ሊዝ ስሪት ለሚገቡት ይዞታዎች፣,

11.5.1 የሊዝ ቅድመ ክፍያዉ ከጠቅላላዉ የሊዝ ዋጋ ከ10 ከመቶ ያላነሰ ሆኖ፣ የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ፣ የሊዝ ዘመን እና የችሮታ ጊዜ በሊዝ አዋጅ፣ ደንብና መመሪያ መሰረት ለተመሳሳይ አገልግሎት የተወሰነዉ ይሆናል፡፡

11.5.2 የማልማት አቅም ማሳያን በሚመለከት በባንክ በዝግ ሂሳብ ማሳየት ሳያስፈልግ በሊዝ ደንብና መመሪያ በተወሰነዉ መሰረት ይሆናል፡፡

12. ከአዋጅ 47/67 በኋላ ለድርጅት አገልግሎት የተያዙ ይዞታዎች በዚሁ መመሪያ አንቀጽ 5 ስር የተደነገገዉ እንደተጠበቀ ሆኖ የቦታ ስፋትና የክፍያ ሁኔታ ቀጥሎ በቀረበዉ መሰረት እየታየ ይወሰናል፡፡

12.1 የሚፈቀደዉ ከፍተኛዉ የቦታስፋት በአካባቢዉ ሽንሻኖ መሰረት የሚወሰን ሆኖ፣ ከፍተኛው የቦታ ስፋት ባለይዞታው በሚያቀርበው የፕሮጀክት ፕሮፓውዛል መሰረት የሚወሰን ይሆናል፡፡

12.2 ከላይ በተራ ቁጥር 12.1 ላይ የተደነገገዉ ቢኖርም ቦታዉ ወይም ይዞታዉ ሙሉ በሙሉ በፕላኑ መሰረት ለልማት የማይፈቀድ ከሆነ ከቀድሞው ይዞታ ስፋት ባልበለጠ ቦታ ላይ ለማልማት የሚያስችል የፕሮጀክት ፕሮፓዛል በማቅረብ ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካሳና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የአፈጻጸም መመሪያ ካሳ የሚከፈል ሆኖ በሚሰጠው ምትክ ቦታ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይዘጋጅለታል፡፡

12.3 በከፊል ከፕላን አንጻር ሊለማ የሚችል ከሆነ ሊለማ በሚችለዉ የቦታ ስፋት ብቻ ተቆርጦ ይፈቀዳል፡፡

12.4 ከአዋጅ 47/67 በፊት ወይም በኋላ ለድርጅት አገልግሎት የተያዙ ሆነው በይዞታቸው ውስጥ የተወረሰ(ሱ) ቤቶች ካለ ወይም ከአንድ በላይ ባለይዞታ ያለበት ከሆነ ከዚህ በታች በተዘረዘረው አግባብ የሚስተናገዱ ይሆናል፡፡

12.4.1 በዚህ መመሪያ አንቀጽ 8 ንኡስ አንቀጽ 8.1.1፣ 8.1.2 እና ከተራ ቁጥር 8.1.4 እስከ 8.1.7 የተቀመጡት ቅድመ ሁኔታዎች መሟላታቸው ሲረጋገጥ፡፡

12.4.2 ተቆርጦ መስተንግዶ የሚሰጣቸው ይዞታዎች የቦታ ስፋት፣ የክፍያ ሁኔታና የሌሎች ጉዳዮች ውሳኔ አሰጣጥን በሚመለከት በዚህ መመሪያ አንቀጽ 11 ወይም 12 ስር የተደነገጉት እንደአግባብነታቸው ተፈጻሚነት ይኖራቸዋል፡፡

12.5 በይዞታው ውስጥ የተወረሱ/ሰ/ የመንግስት ቤት ያለበት ሆኖ ወይም ከአንድ በላይ ባለይዞታ ያለበት ሆኖ ተከፍሎ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ማዘጋጀት የማይቻል ከሆነ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 8 በዝርዝር በተደነገገው መሰረት እየታየ የተነጻጻሪ የመሬት ድርሻ የይዞታ ካርታ የሚዘጋጅላቸው ይሆናል፡፡

13 እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ ለመኖሪያና ለድርጅት (ለጥምር) አገልግሎት የተያዙት ይዞታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 ስር በተደነገጉት መሰረት እየተጣራና እየተረጋገጠ የቦታ ስፋትና የክፍያ መጠን ቀጥሎ በቀረበዉ መሰረት ይወሰናል፡፡

13.1 ከአዋጅ 47/67 በፊትም ሆነ በኋላ ለጥምር አገልግሎት የተያዙት ይዞታዎች ከሚፈቀደዉ ከጠቅላላዉ የቦታ ስፋት 30 ከመቶ ለመኖሪያ እና 70 ከመቶ ለድርጅት አገልግሎት እንዳዋሉት ተቆጥሮ የድርጅትና የመኖሪያ የቦታ ድርሻ በዚሁ መሰረት በዚህ መመሪያ ለድርጅትና ለመኖሪያ አገልግሎት የተያዙት ይዞታዎች በሚስተናገዱበት አግባብ የሚስተናገድ ይሆናል፡፡

13.2 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 13.1 የተገለጸዉ ቢኖርም በይዞታዉ ለእያንዳንዱ አገልግሎት(የመኖሪያ፣ የድርጅት) የቦታ ስፋቱ ተለይቶ ከዚህ በፊት የተፈቀደ ወይም የተመዘገበ እና ከህጋዊ አካል በተገኘ ሰነድ ከተረጋገጠ በሰነድ የተለየዉ የቦታ ስፋት ለየአገልግሎቶቹ ተቀባይነት ይኖረዋል፤ ሆኖም ለመኖሪያ የሚፈቀደዉ የቦታ ስፋት ከ500 ሜትር ካሬ መብለጥ አይችልም፡፡

13.3 ከጠቅላለዉ የቤቱ ወይም የቦታ ስፋት ዉስጥ ለድርጅት አገልግሎት የዋለዉ የቤት ስፋት ከ30 ከመቶ በታች ሆኖ፣ የይዞታዉ ጠቅላላ ስፋት ከ500 ካ/ሜ በታች ከሆነ ወይም ከ500 ካ/ሜ በላይ ያለዉ የቦታ ስፋት እራሱን ችሎ የማይለማ ሆኖ ሲገኝ፣ይዞታዉ ለመኖሪያ አገልግሎት ብቻ እንደተያዘ ተቆጥሮ ሊስተናገድ ይችላል፤

13.4 በዚህ መመሪያ መስተንግዶ የሚሰጣቸው ይዞታዎች አገልግሎት የሚወሰነው ቤቱ አሁን እየሰጠ ያለው አገልግሎት በከተማው ወይም በአካባቢው ልማት ፕላን ተቀባይነት ካለው በፕላኑ መሰረት የይዞታው አገልግሎት ይወሰናል፡፡ ሆኖም ቤቱ እየሰጠ ያለው አገልግሎት ከፕላኑ ጋር የማይጣጣም ከሆነ ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካሳና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የአፈጻጸም መመሪያ መሰረት በምትክ በሚሰጠው ቦታ የሚስተናገድ ይሆናል፡፡

ክፍል ሶስት

የተለየ ባህሪይ ያላቸዉ ሆኖ እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ ስለተያዙ ይዞታዎች የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ አሰጣጥ፣

14. ሁለትና ከዚያ በላይ ይዞታዎችን ቀላቅለው የያዙ ባለይዞታዎች አገልግሎት አሰጣጥ፡-

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

14.1 የተቀላቀሉት ይዞታዎች በእያንዳንዳቸው ከግንቦት 1988ዓ.ም በፊት ስለመያዙ በኖርቴክ ወይም በጂ.አይ.ኤስ ላይ የሚታይ ግንባታ መኖሩ ሲረጋገጥ እንደ አንድ ይዞታ ተቆጥረው መስተንግዶ ይሰጣል፡፡

14.2 የቦታ ስፋት አወሳሰንና የክፍያ አፈጻጸም ሁኔታ በዚህ መመሪያ ከአዋጅ በፊት ወይም በኋላ የተያዙ ይዞታዎች በተደነገገዉ መሰረት እየታየ የሚፈጸም ይሆናል፡፡

15. እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ በዕድር የተያዙ ይዞታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 ላይ በተደነገገዉ መሰረት እየተጣሩ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሰጠው በሚከተለው አግባብ ይሆናል፣

15.1 ዕድሩ ህጋዊ ሰውነት ያለው ስለመሆኑ እና ይዞታውን እያስተዳደረ ስለመሆኑ ከወረዳው አስተዳደር ተረጋግጦ ሲቀርብ፣

15.2 የአገልግሎት ክፍያ እንዲከፍሉ በማድረግ በወረዳው አስተዳደር ስም የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣል፡፡

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

16. የቀድሞ የአቃቂ፣ የኮተቤና ጊዜያዊ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያላቸው ይዞታዎች መስተንግዶ አሰጣጥ፣

16.1 በባለይዞታዎቹ እጅ የሚገኘው ዋናዉ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ በሚመለከተዉ ኃላፊና ባለሙያ የተፈረመና በማህተም የተረጋገጠ ከሆነ ወይም ዋናው ካርታ በእጃቸው ባይኖራቸውም በክ/ከተማ መዝገብ ቤት ከሚገኘው ማህድር ውስጥ ወጪ የሆነው ካርታ ቅጂ የሚገኝ ከሆነ፣

16.1.1 በቦታዉ ላይ የተጠናቀቀ ግንባታ መኖሩ በባለሙያ ተረጋግጦ እና፣

16.1.2 ይዞታዉና ቤቱ በዕጃቸዉ ስለመሆኑና እያስተዳደሩት ስለመሆኑ ከወረዳዉ አስተዳደር ማረጋገጫ ሲቀርብ በካርታው ላይ የተገለጸው የቦታ ስፋት በልኬት እየተገናዘበ በአነስተኛው የቦታ ስፋት የአገልግሎት ክፍያ ከፍለው የካርታ ኮፒ ይሰጣቸዋል፡

16.1.3 ሆኖም ቀደም ሲል በይዞታ ማረጋገጫ ካርታው ላይ ከተገለጸው የቦታ ስፋት በላይ አስፋፍተው ከያዙ ከ1988 ዓ.ም በኋላ አግባብ ያላው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ ይዞታዎችን ለማስተካከልና ለመከላከል በወጡት ደንብና መመሪያ እየታየ መስተንግዶ ሊሰጣቸው ይችላል፡፡

16.2 በባለይዞታዎቹ እጅ የሚገኘው ዋናዉ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ በሚመለከተዉ ኃላፊና ባለሙያ የተፈረመና በማህተም የተረጋገጠ ሆኖ ነገር ግን ማህደራቸው በክ/ከተማዉ የይዞታ መዝገብ ቤት ዉስጥ ካልተገኘ፣

16.2.1 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 16.1 ስር በተራ ቁጥር 16.1.1 እና 16.1.2 ላይ የተደነገጉት ሁኔታዎች መሟላታቸዉ ሲረጋገጥ እና፣

16.2.2 ይዞታዉ ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ስለመያዙ በማረጋገጥ እና፣

16.2.3 ይዞታውን የተመሩበት ህጋዊ ደብዳቤ ወይም ቤቱን ለመገንባት የተሰጣቸው የጸደቀ ግንባታ ፈቃድ ማቅረብ ከቻሉ፣

16.2.4 በይዞታ ማረጋገጫ ካርታቸው ላይ የተገለጸው የቦታ ስፋት በልኬት እየተገናዘበ ባነሰው የቦታ ስፋት በነባር ስሪት የአገልግሎት ክፍያ ከፍለው በይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕ/ዴስክ በኩል የካርታ ኮፒው የሚሰጣቸው ሆኖ የጠፋው ካርታ በእግድ ያልተያዘ ወይም በሌላ

ግለሰብ እጅ የሌለ ስለመሆኑ በፍ/ቤት ወይም በአዲስ ልሳን ጋዜጣ እንዲታወጅ ተደርጎ በ30 ቀን ውስጥ ተቃዋሚ ያልቀረበበት መሆን ይኖርበታል፡፡

16.3ዋናዉ ካርታ በባለይዞታዉ ዕጅ ሆነ በክ/ከተማው መዝገብ ቤት ካልተገኘ እንደ ሰነድ አልባ ይዞታ ተቆጥሮ በዚህ መመሪያ በተደነገገዉ መሰረት በማጣራት መስተንግዶ እንዲሰጣቸዉ ይደረጋል፡፡

16.4በሲ..አይ.ኤስ የመረጃ ቋት ላይ የካርታ ቁጥር የተገለጸ ቢሆንም በባለይዞታው እጅ ሆነ በየደረጃው ባለው የመረጃና ዶክመንቴሽን ክፍል ማህደር የሌላቸው ባለይዞታዎች በሲ.አይ.ኤስ መረጃ ላይ የተመዘገበው የካርታ ቁጥር በእግድ ያልተያዘ ወይም በሌላ ግለሰብ እጅ የሌለ ስለመሆኑ በፍ/ቤት ወይም በአዲስ ልሳን ጋዜጣ እንዲታወጅ ተደርጎ በ30 ቀን ውስጥ ተቃዋሚ ያልቀረበበት ከሆነ በዚህ መመሪያ ስለሰነድ አልባ ይዞታዎች በተደነገገው አግባብ እየታየ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

16.5ከአዋጅ 47/67 ወዲህ እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ የተያዙ ይዞታዎች ሆነው ካርታቸው ላይ በቦታው ላይ እስከ ስድስት ወር ድረስ ግንባታ ካልተከናወነበት ተቀባይነት እንደሌለዉና መሰል ማሳሰቢያዎች የተጻፉባቸዉ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዶችን የያዙ ባለይዞታዎች፣

16.5.1 በቦታው ላይ ቤት መኖሩን ሲረጋገጥ፣

16.5.2 የቦታ ስፋቱ ቀደም ሲል በነበረው ካርታ ላይ የተመለከተውና በልኬት የተገኘው ተገናዝቦ በአነስተኛው የቦታ ስፋት በነባር የይዞታ ስሪት የአገልግሎት ክፍያ ብቻ ከፍለዉ ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣቸዋል፡፡

16.6በከተማ መልሶ ማልማት ወይም በሌላ ልማት ምክንያት ከነባር ይዞታቸዉ ተነስተው ጊዜያዊ ካርታ የያዙ የመሬት ባለይዞታዎች በልማት ሥራ ምክንያት ስለመነሳታቸው እየተጣራ ጊዜያዊ ካርታው በቋሚ ካርታ ይተካላቸዋል፡፡

16.7በወቅቱ በአስተዳደሩ በተፈቀደላቸዉ ቦታ ላይ ግንባታ ማካሄድ የሚያስችላቸው ለዲዛይን አገልግሎት ተብሎ ጊዜያዊ ካርታ የተሰጣቸው የመሬት ባለይዞታዎች ለድርጅትም ሆነ ለመኖሪያ የተመደበላቸው ጊዜያዊ ካርታው ወደ ቋሚ ካርታ ይቀየርላቸዋል::

16.8በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 16.1 እስከ 16.7 የካርታ ኮፒ የሚሰጣቸዉ ይዞታዎች ከፕላን ጋር ተቃርኖ ካለዉ የፕላን ተቃርኖዉ በካርታዉ ላይ ተመላክቶና ተገልጾ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

16.9የቦታ ስፋት በጊዜያዊ ካርታዉ ላይ የሰፈረዉ ሆኖ ባለይዞታዉ በሊዝ እንዲሆንለት እስካልጠየቀ ድረስ በነባር ኪራይ ደንብ የሚተዳደር ይሆናል፡፡

16.10 ከላይ በዚህ አንቀጽ የተጠቀሱት ባለይዞታዎች የሚያቀርቡት መረጃ በክፍለ ከተማው ከሚገኘው ማህደራቸው ጋር ስለትክክለኛነታቸዉና በቦታዉ ላይ የተጠናቀቀ ግንባታ መኖሩ እየተረጋገጠ መፈጸም ይኖርበታል፡፡

16.11 እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ በጊዜያዊነት ለተለያዩ አገልግሎቶች በአስተዳደሩ በተለያዩ ጊዜያት ተፈቅደው የተያዙ እና ቋሚ ግንባታ ያለባቸው ይዞታዎች እንደ ሰነድ አልባ ይዞታዎች ተቆጥረው በዚህ መመሪያ ከአዋጅ 47/67 በኋላ ለተያዙ ይዞታዎች በሚስተናገዱበት አግባብ አገልግሎት ይሰጣቸዋል፡፡

16.12 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 16.11 የተደነገገው ቢኖርም በጊዜዊነት በውል ሰነድ የተሰጠ ይዞታ ከሆነ በኮንትራት ውሉ መሰረት ተፈጻሚ ይደረጋል፡፡

16.13 በጊዜያዊነት ከተሰጣቸው ካርታ በላይ ተስፋፍቶ የተያዘ ይዞታ ካለ አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ የከተማ ቦታዎችን ለማስተካከልና ለመከላከል በወጡት ደንብና መመሪያ በተደነገገው መሰረት እየታየ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

17. የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ስለሌላቸዉ በመንግስት በጀት የሚተዳደሩ የመንግስት መስሪያ ቤቶች፣ መንግስታዊ ባልሆኑና ለትርፍ ባልተቋቋሙ የዕርዳታ ድርጅቶች፣ የሙያ ማህበራት እና በራሳቸዉ ገቢ በሚተዳደሩ የመንግስት የልማት ድርጅቶችና ሌሎች ተመሳሳይ ተቋማት የተያዙ ሰነድ አልባ ይዞታዎች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ አሰጣጥ፣

17.1 በመንግስት በጀት በሚተዳደሩ የመንግስት መስሪያ ቤቶች የተያዙ ሰነድ አልባ ይዞታዎች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ አሰጣጥ፣

17.1.1 ይዞታዎቹ በመስሪያ ቤቶቹ የተያዙ ስለመሆናቸው መስሪያ ቤቶቹ ከሚያቀርቡትና ከሌሎች የጂአይኤስና ሲአይኤስ መረጃዎች ተጣርቶ ሲረጋገጥ፣

17.1.2 የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዱ በመስሪያ ቤቱ ስም የሚዘጋጀዉ በስሙ ቋሚ/የማይንቀሳቀስ ንብረት የማፍራት ስልጣን ወይም መብት የተሰጠዉ መሆኑ መስሪያ ቤቱ በሚያቀርበዉ ማስረጃ ሲረጋገጥ ይሆናል፤ ይህ መሆን ሳይችል ሲቀር በሚመለከተዉ ሥልጣን በተሰጠዉ መንግሥታዊ አካል ስም የሚሰጥ ይሆናል፡፡

17.1.3 ከከተማው ፕላን አንፃር ተቃርኖ የሌለው መሆኑ ተረጋግጦ በክ/ከተማው ፕሮጀክት ዴስክ በኩል በነባር የይዞታ ስሪት የይዞታ ማረጋገጫዉ ተዘጋጅቶ ይሰጣል፡፡

17.2 መንግስታዊ ባልሆኑና ለትርፍ ባልተቋቋሙ የዕርዳታ ድርጅቶች እና ሌሎች ተመሳሳይ ድርጅቶች ስለተያዙ ሰነድ አልባ ይዞታዎች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ አሰጣጥ፣

17.2.1 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 17.1 በተራ ቁጥር 17.1.1 እና 17.1.3 ላይ የተገለጹት በዚህ ላይም ተፈጻሚነት ይኖራቸዋል፡፡

17.2.2 በህግ ሥልጣን በተሰጠዉ መንግሥታዊ ተቋም ስም ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣል፡፡

17.3 በብዙሀን ማህበራት ስለተያዙ ሰነድ አልባ ይዞታዎች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሰጠው፣

17.3.1 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 17.1 ከተራ ቁጥር 17.1.1 እና 17.1.3 ላይ የተገለጹት በዚህ ላይም ተፈጻሚነት የሚኖራቸው ሲሆን

17.3.2 በህግ ሥልጣን በተሰጠዉ መንግሥታዊ ተቋም ስም ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣል፡፡

17.4 የሙያ ማህበራት እና በራሳቸዉ ገቢ የሚተዳደሩ የመንግስት የልማት ድርጅቶች በዚህ መመሪያ ለድርጅት አገልግሎት የተያዙ ይዞታዎች በተደነገገዉ መሰረት የሚስተናገዱ ሆኖ የሚፈቀደዉ ከፍተኛዉ የቦታ ስፋት ገደብ ሳይደረግበት በሽንሻኖ መሰረት ይሆናል፡፡

17.5 ከአዋጅ 47/67 በፊት ከመንግስት በሊዝ የተፈቀዱ ይዞታዎች በውላቸው መሰረት የሚስተናገዱ ሲሆን ለነዳጅ ማደያ አገልግሎት የተያዙት ይዞታዎች በዚህ መመሪያ ስለድርጅት ይዞታዎች መስተንግዶ አሰጣጥ በተቀመጠው አግባብ ይስተናገዳሉ፡፡

17.6 በሸማቾች የህብረት ስራ ማህበራት የተያዙ ሰነድ አልባ ይዞታዎች በሚመለከተው መንግሥታዊ ተቋም ስም የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣል፡፡

17.7 በተለያየ ጊዜ ለግብርና አገልግሎት በመንግስታዊ አካል (በፌዴራል ወይም በከተማ አስተዳደር) በህጋዊ መንገድ የተፈቀዱ ይዞታዎች በሰነድ ከተሰጣቸው አገልግሎት ውጭ ግንባታ የተከናወነባቸው ከሆነ ግንባታ ላረፈበት ይዞታ ብቻ በዚህ መመሪያ ስለድርጅት ይዞታዎች በተደነገገው አግባብ የሚስተናገዱ ሲሆን ምንም አይነት ግንባታ ያላረፈበት ይዞታ/ቦታ ወደ መሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽ/ቤት ገቢ ይደረጋል፡፡

18 የውጪ ሀገር ዜግነት ያላቸው ባለይዞታዎች የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መስተንግዶ አሰጣጥ በተመለከተ፡-

18.1 የውጪ ሀገር ዜግነት ያላቸው አገልግሎት ፈላጊዎች ቀጥሎ በዝርዝር የቀረቡትን ቅድመ ሁኔታዎች እንደ አግባብነታቸዉ አሟልተው ሲገኙ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፡፡

18.1.1 በስማቸው ቋሚ ንብረት ማፍራት እንደሚችሉ ከመንግስት የተሰጣቸውን ፈቃድ የሚያቀርቡ ከሆነ ወይም፣

18.1.2 በኢንቨስትመንት ስራ ላይ የተሰማሩና እንደ ሀገር ውስጥ ባለሀብት የተቆጠሩ የውጪ ሀገር ዜጋ ወይም የውጪ ባለሀብት መሆኑን የሚገልጽ በኢንቨስትመንት ኤጀንሲ የተረጋገጠ ማረጋገጫ ማቅረብ ከቻሉ ወይም፣

18.1.3 በትውልድ ኢትዮጵያዊ የሆነ የውጪ ሀገር ዜጋ ስለመታወቂያ ካርድ በህግ የተመለከቱትን ሁኔታዎች አሟልቶ የኢትዮጵያ ተወላጅ መሆኑን የሚገልጽ የጸና የመታወቂያ ወረቀት ያለዉ ከሆነ ወይም፣

18.1.4 ኤርትራዊ ዜግነት ያላቸው ከሆነ ከላይ ከንኡስ አንቀጽ 18.1.1 እስከ 18.1.4 ድረስ ባሉት የተገለጹት እንደተጠበቁ ሆኖ የኤርትራዊያን ንብረት ጉዳይ ለማየት ስልጣን በተሰጠው አካል የንብረቱ ባለመብት መሆን እንደሚችል መወሰኑን ከዉጭ ጉዳይ ሚኒስቴር የተረጋገጠበት ደብዳቤ ሲቀርብ ወይም፣

18.1.5 ኤርትራዊ ዜግነት ኖሯቸው በስማቸው ይዞታ ያላቸውና በኢትዮጵያ ውስጥ የመኖሪያ ፈቃድ የተሰጣቸው ከሆኑ፣

18.1.6 በማህደሩ ውስጥ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ለመስጠት የሚከለክል ነገር አለመኖሩ ማለትም የፍ/ቤት ክርክርና እግድ ወዘተ አለመኖሩ ሲረጋገጥ እና

18.1.7 በዚህ መመሪያ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መስተንግዶ ለመስጠት የተደነገጉት ሁኔታዎች እንደአግባብነታቸዉ ተሟልተዉ መገኘታቸዉ ሲረጋገጥ ለተመሳሳይ ይዞታዎች የተደነገጉትን መሰረት በማድረግ መስተንግዶ ሊሰጥ ይችላል፡፡

18.2 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 18.1.1 እስከ 18.1.6 ከተቀመጡት ሰነዶችና ማረጋገጫዎች አንዱንም ማቅረብ የማይችሉ የውጪ ሀገር ዜግነት ያላቸውና በሰነድ አልባ መስተንግዶ ፕ/ዴስክ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ እንዲሰጣቸው የሚጠይቁት፣ በፍትሀብሄር ህግ ቁጥር 391 እንደተደነገገው በ6 ወር ጊዜ ውስጥ ይዞታውን ወደ ኢትዮጵያዊ ማዘዋወር የሚኖርባቸው ስለሆነ በስማቸው የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ አይዘጋጅላቸውም፡፡

18.3 በኤምባሲዎች፣ በቆንጽላዎች እና ዲፕሎማቶች የተያዙ ይዞታዎች ከውጭ ጉዳይ ሚኒስትር የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ እንዲሰጥ ደብዳቤ ሲያቀርቡ የአገልግሎት ክፍያ ከፍለው በነባር የይዞታ ስሪት በክ/ከተማው የሰነድ አልባ መስተንግዶ ዴስክ ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣቸዋል፡፡

19 የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ሳይኖራቸዉ በከተማ አስተዳደሩ ወይም አግባብነት ባላቸው መንግስታዊ አካላት የተሸጠ ወይም የተላለፈ ቤት‌ና ይዞታ በአስተዳደሩ ከተገነቡት የጋራ ህንጻና በፕራይቬታይዜሽን ኤጀንሲ ከተሸጡት ዉጪ ያሉት ከዚህ ቀጥሎ በተመለከተው መሠረት የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ይሰጣል፡፡

19.1 ከአስተላላፊዉ መንግስታዊ ተቋም ቤቱ የተላለፈበትን አግባብ የሚያስረዳ ሕጋዊ የዉል ማስረጃ ሲቀርብ፣

19.2 ይዞታውን ከአስተላለፈው የመንግስት ተቋም ይዞታውን ስለማስተላለፉ በክ/ከተማው ፕ/ጽ/ቤት ተጠይቆ ማረጋገጫ ሲቀርብ፣

19.3 የተላለፈዉ ቤት የሚገኝበት ይዞታ ዉስጥ ከአንድ ሰዉ በላይ በሆኑ ሰዎች የተያዘ ሆኖ ይዞታዉ ተቆርጦ መስተናገድ የማይችል ከሆነ የይዞታ ማረጋገጫዉ በተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ ሊስተናገድ ይችላል፡፡

19.4 ከሽያጭ ውሉ ላይ ከተመለከተው የቦታ ስፋት በተጨማሪ ተስፋፍቶ ከተገኘ አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ የከተማ ቦታዎችን ለማስተካከልና ለመከላከል በወጡ ደንብና መመሪያ ሊስተናገዱ ይችላሉ፡፡ የቦታዉ ስፋት በዉሉ ላይ ካልተጠቀሰ ለሌሎች ሰነድ አልባ ይዞታዎች የቦታ ስፋትን ለመወሰን የተደነገጉት በዚህም ላይ ተፈጻሚነት ሊኖረዉ ይችላል፡፡

19.5 የተላለፈዉ ቤት በተላለፈለት ሰዉ ስም የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ የሚዘጋጀዉ በይዞታ አስተዳደር የአገልግሎት አሰጣጥ መመሪያ ቁጥር 12/2004 የተደነገጉትን የስመ-ንብረት ማዛወሪያ የታክስና የአገልግሎት ክፍያ ሲፈጸም ይሆናል፡፡ ሆኖም ከመንግስት ወደ ሌላ አካል ለሚተላለፉት ለድርጅት አገልግሎት ለሚዉሉ ቤቶች የካፒታል ዋጋ ዕድገት ታክስ አይከፈልባቸዉም፡፡

19.6 ለሚተላለፈዉ ይዞታ የሚከፈለዉ የሊዝ ዋጋ ለመኖሪያ አገልግሎት ለሚዉሉት ቤቶች እስከ 175 ሜትር ካሬ ድረስ ቦታ ስፋት ላላቸዉ በሜትር ካሬ አመታዊ የሊዝ ኪራይ 3 ብር፣ ከ175 ሜትር ካሬ በላይ የቦታ ስፋት ያላቸዉ እና ለድርጅት ወይም ለጥምር አገልግሎት ለሚዉሉት ወቅታዊ የአካባቢዉ የሊዝ መነሻ ዋጋ ይሆናል፡፡

19.7 የሊዝ ዘመኑ የሚሰላው ገዢው ከከተማ አስታደሩ ጋር የቤት ሽያጭ ውሉን ከፈጸመበት ቀን ጀምሮ ሲሆን የሚፈቀደው ጊዜም በሊዝ አዋጁና ደንቡ መሰረት ለየአገልግሎቶቹ የተቀመጠው የሊዝ ጊዜ ጣሪያ ይሆናል፡፡

19.8 በሊዝ መነሻ ዋጋ የሚስተናገዱት የሊዝ ዋጋው አከፋፈል ሁኔታ ለተመሳሳይ አገልግሎት በሊዝ አዋጁና በሊዝ ደንቡ ላይ በተደነገገዉ መሰረት ይሆናል፡፡

20 በዚህ መመሪያ መስተንግዶ ለሚሰጣቸው ይዞታዎች የቦታ ደረጃ ለመለየት ወቅታዊ ሆኖ በሚመለከተው አካል ተዘጋጅቶ በስራ ላይ እንዲውል በሚደረገው የዋጋ ቀጠና ካርታ /price map/ ላይ በተቀመጠው የቦታ ደረጃ መሰረት የእያንዳንዱ ይዞታ የቦታ ደረጃ የሚወሰን ሆኖ ዝርዝር አፈጻጸሙ ይህንን መመሪያ ለማስፈጸም በሚዘጋጀው የአፈጻጸም ማኑዋል ይቀመጣል፡፡

ክፍል አራት

ባልተመዘገበ ዉል ስለተላለፉ እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ የተያዙ ይዞታዎች መስተንግዶ አሰጣጥ

21 ከ1967 ዓ.ም በኂላ የተሰጠ ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያላቸው ይዞታዎች ሆነው ባልተመዘገበ ውል የተላለፉ ይዞታዎች መስተንግዶ የሚሰጣቸው ከዚህ በታች የተዘረዘሩትን ቅድመ ሁኔታዎች አሟልታው ሲገኙ ነው፤

21.1 ከአዋጅ 47/67 በኂላ ካርታ ያላቸው ይዞታዎች ሆነዉ በመመሪያ ቁጥር 8/1995 መሰረት ባልተመዘገቡ ዉሎች ቤት ተሻሽጠዉ እስከ 1992 ዓ.ም ድረስ ዉላቸዉን በወቅቱ በነበረዉ የማዘጋጃ ቤቱ አሰራር መሰረት ተሻሻጭ ወገኖች በጋራ ያስገቡትና ዉላቸዉ በወቅቱ በጋራ ስለመግባቱ በወቅቱ ለነበረዉ የመንግስት ተቋም/ ቦታና ቤት አስተዳደር ዉል ምዝገባ ክፍል/ አቅርበዉ ይህ ተቋምም ዉሉን ተቀብሎ በዚያን ወቅት የነበሩ የተለያዩ የቴምብር ቀረጦች የተመቱበት ማስረጃ፣ በወቅቱ የነበሩ የሥራ ኃላፊዎች ዉሉን ተቀብለዉ የተመራሩበት ማስረጃ፣ የስም ዝዉዉር ክፍያ የከፈሉበት ደረሰኞች፣ ደብዳቤዎችና ሌሎች የሽያጭ ዉሉ ተቀባይነት እንዳገኘ የሚገልጹ መጻጻፎችና ደጋፊ ሰነዶች በማህደሩ ውስጥ መኖሩ ከተረጋገጠ ውሉ እንደጸደቀ ተቆጥሮ የስም ዝውውሩ በይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕ/ጼስክ በኩል ይፈጸማል ወይም፣

21.2 ከ1992 በፊት ባልተመዘገበ ውል የተላለፈ ሆኖ በወቅቱ ፍርድ ቤት በጋዜጣ ጥሪ አድርጎ ተቃዋሚ ስላለመቅረቡ ማስረጃ የቀረበባቸዉ ዉሎች ከሆኑ ውሉ እንደጸደቀ ተቆጥሮ የስም ዝውውሩ በይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕ/ጼስክ በኩል ይፈጸማል ወይም፣

21.3 ዉላቸዉ ክ/ከተማ ባለዉ ማህደራቸው ዉስጥ የሚገኝ ስለመሆኑ የተለያዩ የቴምብር ቀረጦች የተመቱበት ማስረጃ፣ በወቅቱ የነበሩ የሥራ ኃላፊዎች ዉሉን ተቀብለዉ የተመራሩበት ማስረጃ፣ ደብዳቤዎች፣ ሌሎች መጻጻፎችና ደጋፊ ማስረጃዎች በማህደሩ ውስጥ መኖሩ የተረጋገጠ ቢሆንም ዉላቸዉን ከ1992 ዓ.ም በፊት በጋራ ያስገቡ ስለመሆኑ ማረጋገጫ ያልተገኘላቸዉና አስተላላፊዎቹ በግንባር መቅረብ ለማይችሉባቸዉ ተቃዋሚ ካለ ለፍርድ ቤት ተቃዉሞዉን አቅርቦ ሂደቱን የሚያሳግድ ካልሆነ በስተቀር የስም ዝዉዉሩ እንደሚፈጸም የ30 ቀን የጊዜ ገደብ የሚሰጥ ማስታወቂያ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ እንዲወጣ ተደርጎ በጊዜ ገደቡ የፍርድ ቤት እግዱ ካልመጣ ለሚደርሰዉ ሁሉ ስም የሚዛወርለት ሰዉ የተጠያቂነት ግዴታ ገብቶ የስም ዝዉዉሩ በይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕ/ጼስክ በኩል የሚፈጸም ይሆናል፡፡

21.4 በዚህ አንቀጽ በንኡስ አንቀጽ 21.3 የተደነገገው ቢኖርም ከ1992 ዓ.ም በፊት ባልተመዘገበ ውል ተላልፎ የስም ዝዉዉር ሂደት ላይ እያለ አስተላላፊዉ በህይወት ባለመኖሩ ምክንያት በግንባር ያለመቅረብ ሁኔታ ሲያጋጥም፣

21.4.1 በመንደር ውል የተፈጸመን የይዞታ ማስተላለፍ ዉል ከይዞታ አስተላላፊዉ ጋር በጋራ ገቢ ካደረጉ በኃላ የይዞታ አስተላለፊዉ በግንባር ለመቅረብ የማይችልበት ምክንያት አጋጥሞት ወራሽ የቀረበ ከሆነ ሌላ ዉል መፈጸም ሳያስፈልግ መስተንግዶዉ ከደረሰበት ደረጃ እንዲቀጥል ይደረጋል፡፡

21.4.2 ሆኖም ዉሉ እንዲፈርስ ወይም እንዲሰረዝ የሚቀርብ ምክንያት ካለና ዉሉን በሚመለከት ከወራሽ ጋር ዉዝግብ ካጋጠመ ውዝግቡን በዳኝነት አካል ጨርሰዉ እንዲቀርቡ ይደረጋል፡፡

21.5 ከ1992 ዓ.ም በፊት ባልተመዘገበ ውል ተላልፎ የስም ዝዉዉር ሂደት ስለ ባለትዳር በግንባር ለመቅረብ ያለመቻል ሲኖር፣

21.5.1 ከተጋቢዎች አንዳቸዉ በተለያዩ ምክንያቶች አሁን በግንባር ለመቅረብ የማይችሉ በሚሆንበት ጊዜ በግንባር የቀረበዉ ወገን የባለትዳር ስም በነባር ሰነዶች ተሞልቶ እያለ ወራሽ ባልቀረበበት ሁኔታ የግል ባለንብረት ነኝ የሚል ከሆነ ተቃዋሚ ስላለመኖሩ ሲረጋገጥ፣

21.5.2 ይሁን እንጂ በነባር ይዞታ ምዝገባ ወቅት የሁለቱም ባለትዳሮች በህይወት መኖርና የጋራ ባለመብትነታቸዉ ተረጋግጦ እያለ ህጋዊ ወራሽ ባልቀረበበት ሁኔታ የግል ባለንብረት ነኝ የሚል ክርክር ቢነሳ የንብረቱ እኩሌታ በዉርስ ለመንግስት ይገባል ተብሎ ሊቆጠር የሚችለዉ በፍርድ ቤት ተቃዋሚ ተጠርቶ ያልቀረበ ስለመሆኑ ማስረጃ ሲቀርብ ይሆናል፡፡

21.6 የስም ዝዉዉር ምዝገባ ጠያቂዉ ስለሚያሟላዉ ቅድመ ሁኔታዎችና ግዴታዎች፣

21.6.1 በግንባር መቅረብ ከማይችለዉ የይዞታ አስተላለፊ ቤቱንና ስለቤቱ ያሉትን ኦሪጂናል ሰነዶችን የተረከበዉ የስም ዝዉዉር ጠያቂ ከገቢዎች ጽ/ቤት ቤቱ ከፋይናንስ ዕዳ ነጻ ስለመሆኑ ደብዳቤ የማቅረብ ግዴታ አለበት፤

21.6.2 በግንባር መቅረብ ከማይችለዉ ባለንብረት በተላለፈበት ይዞታ ላይ ሊመጡ የሚችሉ ህጋዊ ግዴታዎች ሁሉ የስም ዝዉዉር ጠያቂዉ ሙሉ ኃላፊነቱን ለመዉሰድ ህግ ስለሚያስገድደዉ ይህንን የሚገልጽ ማመልከቻ ማቅረብ አለበት፤ ወይም

21.6.3 አሁን የስም ዝውውር እንዲደረግለት በሚጠይቀዉና መጀመሪያ ንብረቱ የተመዘገበለት ወይንም ሊመዘገብለት በሚችለዉ ሰዉ መካከል በርካታ ልዉዉጦች ተካሂደዉ ከሆነና ከዋናዉ ባለቤት ጋር ዉል ማቅረብ ካልቻለ የልዉዉጥ ታሪኩን የሚያስረዳ ሰነድ ማቅረብ አለበት፡፡

21.7 በግንባር ለመቅረብ ከማይችለዉ የይዞታ አስተላላፊ ይዞታ የተላለፈለት ሰዉ የሚፈጽማቸዉን የስም ዝዉዉር ክፍያዎችን በሚመለከት፣

21.7.1 ከአንድ በላይ ያልተመዘገቡ ልዉዉጦች የተደረጉበት ንብረት ከሆነ እንደ አንድ ልዉዉጥ ብቻ ተወስዶ ክፍያው ይፈጸማል፡፡

21.7.2 በዚህ አንቀጽ በተዘረዘረው አግባብ መስተንግዶ የሚሰጣቸውና ከአዋጅ 47/67 በኋላ የተሰጠ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያላቸው ባለይዞታዎች የስም ዝዉዉር ክፍያዎች በመመሪያ ቁጥር 12/2004 ዉስጥ በተደነገገዉ መሰረት የሚታይ ሆኖ እንደ ቦታ ስፋት እየታየ የሊዝ መነሻ ዋጋ በማስከፈል በሊዝ ስሪት በይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፐ/ዴስክ በኩል ካርታ ይታተምላቸዋል፡፡

21.8 ከ1992 ዓ.ም በፊት ዉላቸዉን በማኅደራቸዉ ያላስገቡት ከአዋጅ 47/67 ወዲህ የተሰጠ ካርታ ያላቸዉ ባልተመዘገበ ውል የተላለፉ ይዞታዎች ውላቸውን ስልጣን በተሰጠው አካል አጸድቀው ሲያቀርቡ ብቻ የስም ዝውውሩ የሚፈጸም ይሆናል፡፡

21.9 ከ1992 ዓ.ም በፊት ወይም በኋላ ባልተመዘገበ ውል ወደ ሶስተኛ ወገን ተላልፎ ዉላቸዉን በማጎደራቸዉ ያላስገቡ ደብተር ያላቸው ቤቶች የስም ዝዉዉሮች አፈጻጸም፣

21.9.1 ደብተር ኖሯቸዉ ባልተመዘገበ ዉል ልዉዉጥ ተደርጎባቸዉ ከ1992 ዓ.ም በፊት ዉላቸዉን በማጎደራቸዉ ያስገቡና ውል ሰጪና ተቀባይ በጋራ ያጸደቁት ከሆነ የስም ዝዉዉሩ ተፈጻሚ ይደረጋል፣

21.9.2 ደብተር ኖሯቸዉ ባልተመዘገበ ዉል ልዉዉጥ ተደርጎባቸዉ ከ1992 ዓ.ም በፊት ዉላቸዉን በማጎደራቸዉ ያላስገቡ ሆኖ ሻጭ በግንባር መቅረብ ለሚችልባቸው ውሉን በክ/ከተማው የሰነድ አልባ መስተንግዶ ፐ/ዴስክ በመገኘት በጋራ እንዲያጸድቁት በማድረግ የስም ዝዉዉሩ ተፈጻሚ ይደረጋል፣

21.9.3 ደብተር ኖሯቸዉ ባልተመዘገበ ዉል ልዉዉጥ ተደርጎባቸዉ ከ1992 ዓ.ም በፊት ዉላቸዉን በማጎደራቸዉ ያስገቡ ቢሆንም ውሉ በጋራ ስለመጽደቁ ማረጋገጫ ያልተገኘበት ወይም ውሉን ያላስገቡትና ሻጭ በግንባር መቅረብ የማይችልባቸዉ የስም ዝዉዉር ጥያቄዎች አስተላለፊዎቹ ወይም ህጋዊ ወኪላቸው በግንባር መቅረብ ለማይችሉባቸዉ ተቃዋሚ ካለ ለፍርድ ቤት ተቃዉሞዉን አቅርቦ ሂደቱን የሚያሳግድ ካልሆነ በስተቀር የስም ዝዉዉሩ እንደሚፈጸም የ30 ቀን የጊዜ ገደብ የሚሰጥ ማስታወቂያ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ እንዲወጣ ተደርጎ በጊዜ ገደቡ እግዱ ካልመጣ ለሚደርሰዉ ሁሉ ስም የሚዛወርለት ሰዉ የተጠያቂነት ግዴታ ገብቶ የስም ዝዉዉሩ ይፈጸማል፡፡

22. ባልተመዘገበ /መንደር/ ዉል የተላለፉት ሰነድ አልባ ይዞታዎች የስም ዝዉዉርና የመብት ምዝገባን በሚመለከት በአስተላላፊዉ ሰዉ ስም በሲአይኤስ መረጃ ላይ የተመዘገበ ይዞታዉና ቤቱ ሙሉ በሙሉ ተላልፎ ሲገኝ የመስተንግዶ አሰጣጥ፣

22.1. ቤቱ የተላለፈበትን የመንደር ዉል ዋናዉን ሰነድ ተዋዋይ ወገኖች ወይም ህጋዊ ወኪላቸዉ ውሉን በክ/ከተማው የሰነድ አልባ መስተንግዶ ፐ/ዴስክ በመገኘት በጋራ እንዲያቀርቡ በማድረግ ዉላቸዉን በጋራ ስለማቅረባቸዉ ሁለቱም ወገኖች እንዲፈርሙ ተደርጎና ተረጋግጦ፣

22.2. ከላይ በተራ ቁጥር 22.1 መሰረት አስተላለፊዎቹ ወይም ህጋዊ ወኪላቸዉ በግንባር መቅረብ ለማይችሉባቸዉ ይዞታዎች ተቃዋሚ ካለ ለፍርድ ቤት ተቃዉሞዉን አቅርቦ ሂደቱን የሚያሳግድ ካልሆነ በስተቀር የስም ዝዉዉሩ እንደሚፈጸም የ30 ቀን የጊዜ ገደብ የሚሰጥ ማስታወቂያ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ እንዲወጣ ተደርጎ በጊዜ ገደቡ እግዱ ካልመጣ ለሚደርሰዉ ሁሉ ገዥዉ የተጠያቂነት ግዴታ እንዲገባ እና ዉሉን እንዲያቀርብ በማድረግ፣

22.3. ስለቤቱና ይዞታዉ የነበሩት ኦርጅናል ሰነዶች ማለትም የምሪት ወረቀት፣ የቦታ ኪራይና የቤት ግብር ማሳወቂያ ቢል (ቅጽ 008)፣ የቦታ ኪራይና የቤት ግብር ደረሰኞች፣ ዉሃ/መብራት/ስልክ የገባባቸዉ ሰነዶች እና ሌሎች በዚህ መመሪያ የቤት ባለቤትነትን ለመወሰን በደጋፊ ሰነድነት ተቀባይነት ካላቸዉ (እነዚህ ከላይ ተዘረዘሩትን ጨምሮ) መካከል ቢያንስ አንዱን እንዲያቀርብ ተደርጎ፣ እንዲሁም ቤቱ ያልተወረሰ እና የቤቱ ባለመብት መሆኑ በወረዳዉ ተጣርቶ ሲቀርብ ለስም ዝዉዉሩ በመመሪያዉ መሰረት መከፈል ያለባቸዉ ክፍያዎች ተፈጽመዉ፣ በዚህ መመሪያ ለሰነድ አልባ ይዞታዎች የቦታ

ስፋት አወሳሰን ድንጋጌዎችን ከግምት በማስገባት፣ ቤቱ በተላለፈለት/በገዥዉ ሰዉ ስም ተመዝግቦ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታዉ በገዥዉ ስም ይዘጋጃል፤

22.4. በመንደር ዉል የተላለፉት ሰነድ አልባ ይዞታዎች ከጠቅላላ ይዞታው ላይ በከፊል ተላልፎ ሲገኝ፣

22.4.1. ከላይ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 22. ስር በተራ ቁጥር 22.1 እስከ 22.3 ላይ የተጠቀሱት በዚህ ላይም ተፈጻሚነት ይኖራቸዋል፤

22.4.2. የተላለፈዉ ቤት ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ስለመኖሩ በማረጋገጥ፣

22.4.3. ቤቱ ያረፈበትና በዉላቸዉ ላይ የተጠቀሰዉ የቦታ መጠን በጂአይኤስ መረጃ ላይ በግልጽ የሚታይ ከሆነ የጂአይኤስ መረጃዉንም በልኬት በማመሳከር፣ በወቅቱ ቤቱ በአንድ ግቢ ዉስጥ የነበረ ከሆነ በጂአይኤስ መረጃ ላይ የቦታ ስፋት ለመለየት ስለሚያዳግት በዉላቸዉ ላይ የተጠቀሰዉን የቦታ ስፋት መጠንን እንደመነሻ በመዉሰድ፣ በመመሪያዉ ለሰነድ አልባ ይዞታዎች የቦታ ስፋት አወሳሰን ድንጋጌዎችን ከግምት በማስገባት፣ ለሁሉም ቤቶች መዉጫ መግቢያ በማይከለክል፣ የፕላን ስታንዳርዶችን በጠበቀ ሁኔታና አጎራባቾች በተገኙበት ልኬቱን በመዉሰድ፣

22.4.4. ስለቤቱና ይዞታዉ የነበሩት ኦርጅናል ወይም ፎቶ ኮፒ ሰነዶች ማለትም የምሪት ወረቀት፣ የቦታ ኪራይና የቤት ግብር ማሳወቂያ ቢል (ቅጽ 008)፣ የቦታ ኪራይና የቤት ግብር ደረሰኞች፣ ዉሃ/መብራት/ስልክ የገባባቸዉ ሰነዶች እና ሌሎች በዚህ መመሪያ የቤት ባለቤትነትን ለመወሰን በደጋፊ ሰነድነት ተቀባይነት ካላቸዉ (እነዚህ ከላይ የተዘረዘሩትን ጨምሮ) መካከል ቢያንስ አንዱን እንዲያቀርብ ተደርጎ፣ እንዲሁም ቤቱ ያልተወረሰ እና የቤቱ ባለመብት መሆኑ በወረዳዉ ተጣርቶ ሲቀርብ ለስም ዝዉዉሩ በመመሪያዉ መሰረት መክፈል ያለባቸዉ ክፍያዎች ተፈጽመዉ፣ በዚህ መመሪያ ለሰነድ አልባ ይዞታዎች የቦታ ስፋት አወሳሰን ድንጋጌዎችን ከግምት በማስገባት፣ ቤቱ በተላለፈለት/በገዥዉ ሰዉ ስም ተመዝግቦ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታዉ በገዥዉ ስም ይዘጋጃል፤

22.4.5. አስተላለፊዉ ሰዉ ለሌላ ወገን ማስተላለፉን የሚያረጋግጥ ያልተመዘገበ የዉል ሰነድ እያለ በተላለፈላቸዉ ሰዉ/ሰዎች ስም ካርታ እንዳይሰራ በዳኝነት አካል ክርክር የተነሳ ከሆነ ይህ ጉዳይ ዕልባት ሳይሰጠዉ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስተንግዶ ማግኘት አይችልም፡፡

22.4.6. በመንደር ዉል የተላለፉት ቤቶች ከግንቦት 1988 ዓ.ም ወዲህ የተገነቡ ከሆኑና የተላለፈላቸዉ ሰዎች የተጻፈ የዉል ሰነድ/ያልጸደቀ ዉል/ ማቅረብ ከቻሉ አስተላለፊዉ እነዚህን ቤቶች በመንደር ዉል ማስተላለፉን የሚገልጽ ዉል ከተላለፈለት ሰዉ ጋር በጋራ በመሆን በአስተላለፊዉ ማህደር እንዲገባ ተደርጎ ቤቶቹ ቢተላለፉ ምንም ተቃዉሞ እንደሌለዉ በጽሁፍ ለማረጋገጥ ፍቃደኛ ካልሆነና ካላረጋገጠ ለአስተላለፊዉ በመመሪያዉ መሰረት የይዞታ ማረጋገጫ ሊያገኝ የሚያስችለዉ መብት ቢኖረዉም ተፈጻሚ አይደረግም፡፡ ሆኖም በመንደር ዉል የተላለፈለት ሰዉ በፍርድ ቤት ዉሳኔ በቦታዉ ላይ ላለዉ ቤት ባለመብት መሆኑ ከተረጋገጠ አስተላላፊው ማረጋገጫ ባይሰጥም

አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ የከተማ ቦታዎች ለማስተካከልና ለመከላከል በወጡት ደንብና መመሪያ መስተንግዶ ሊሰጥ ይችላል፡፡

22.5. አሁን ስም ዝዉዉር እንዲደረግለት በሚጠይቀዉና መጀመሪያ ንብረቱ የተመዘገበለት ወይንም ሊመዘገብለት በሚችለዉ ሰዉ መካከል በርካታ ልዉዉጦች ተካሂደዉ ከሆነና ከዋናዉ ባለቤት ጋር ዉል ማቅረብ ካልቻለ የልዉዉጥ ታሪኩን የሚያስረዳ ማስረጃ ማቅረብ አለበት፡፡

22.6. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 21.9 እና 22 መስተንግዶ የሚሰጣቸው ይዞታዎች የስም ዝዉዉር ክፍያዎች በመመሪያ ቁጥር 12/2004 ዉስጥ በተደነገገዉ መሰረት መኖሪያ ከሆነ ከጠቅላላ የሽያጭ ዋጋ ወይም የቤቱ ግምት ውስጥ የአሹራና የቴምብር ቀረጥ 6 በመቶ፣ የድርጅት አገልግሎት ከሆነ ደግሞ በተጨማሪነት 15 ከመቶ የካፒታል አድገት ዋጋ ካለው እና ሌሎች የአገልግሎት ክፍያዎችን በማስከፈል ይሆናል፡፡

22.7. ከአንድ በላይ ያልተመዘገቡ ልውውጦች የተደረጉበት ንብረት ከሆነ እንደ አንድ ልውውጥ ብቻ ተወስዶ ክፍያዎቹ ይፈጸማሉ፡፡

22.8. ይዞታዉ ከአንድ በላይ ቤቶች ተገንብተውበት ከአንድ በላይ ለሆኑት ሰዎች የተላለፈ ከሆነ ቤቶቹ ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ስለመገንባታቸዉ እስከተረጋገጠ ድረስ የተላለፉት ቤቶች እያንዳንዳቸዉ እራሳቸዉን ችለዉ እንደ አንድ ይዞታ ተቆጥረዉ በዚህ መመሪያ ስለ ቦታ ስፋት አወሳሰን በተደነገገዉ መሰረት እየታየ ይወሰናል፡፡

22.9. በ1988 ዓ.ም የጂ.አይ.ኤስ መረጃ ላይ ከሚታየው ይዞታ ከፊሉ ካርታ የወጣበት ሆኖ በመንደር ውል ለሶስተኛ ወገን ተቆርጦ የተላለፈና በተላለፈው ይዞታ ውስጥ በ1988ቱ ጂ.አይ.ኤስ ላይ የሚታይ ቤት መኖሩ ሲረጋገጥ በዚህ አንቀጽ ስለባልተመዘገቡ ውሎች በተደነገገው መሰረት እየታየ መስተንግዶ ይሰጣል፡፡

22.10. አጠቃላይ ይዞታው ከ1988 ዓ.ም በፊት የተያዘ ይዞታ ሆኖ ቤት ተሰርቶበትና ተቆርጦ በመንደር ውል ለሶስተኛ ወገን የተላለፈ ሆኖ ተቆርጦ በተላለፈው ይዞታ ላይ በ1988ቱ የጂ.አይ.ኤስ መረጃ ላይ የሚታይ ቤት ከሌለው አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ ቦታዎችን ለማስተካከልና ለመከላከል በወጡ ደንባና መመሪያ እየታየ ውሳኔ ይሰጣል፡፡

ክፍል አምስት

የመረጃ አሰባሰብ፣ እርማትና አጠቃቀም ሁኔታ

23. እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ የተያዙና ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ እንዲሰጣቸዉ በዚህ መመሪያ ለሚጠይቁት ባለይዞታዎች መረጃ አሰበሰብና አቀራረብ እንደሚከተለው ይሆናል፣

23.1. ተገልጋዮቹ አስፈላጊ የሆኑ መረጃዎችን ትክክለኛነት አረጋግጠዉ ከየክፍለ ከተማዉ ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት በየወረዳው ንዑስ ቅርንጫፍ ያቀርባሉ፣

23.2. በወረዳዉ ከሚገኙት ተቋማት ስለይዞታዉ የሚፈለጉ መረጃዎች በወረዳው ንዑስ ቅርንጫፍ አማካይነት በደብዳቤ ተጠይቆ የተገኘው ምላሽ በማደራጀትና በማረጋገጥ ለወረዳዉ ዋና ስራ አስፈጻሚ ይቀርባል፣

23.3. ዋና ስራ አስፈጻሚዉም የቀረበለትን መረጃ በፊርማው በማረጋገጥ ለክ/ከተማዉ የፕሮጀክት ጽ/ቤት በደብዳቤ ይልካል፣

23.4. ከተለያዩ ተቋማት ስለይዞታዉ የሚፈለጉ መረጃዎች በክ/ከተማዉ የፕሮጀክት ጽ/ቤት የሰነድ አልባ መስተንግዶ ፕሮጀክት ዴስክ በኩል በደብዳቤ በመጠየቅ ተቋማቱ አረጋግጠዉ እንዲልኩ ይደረጋል፤

23.5. የመስክ መረጃ ሲሰበሰብ ቢያንስ ከክ/ከተማዉ መረጃ ሰብሳቢዎች በተጨማሪ ባለጉዳዩ፣ አጎራባቾች (ማለትም ግለሰብ ወይም የድርጅት ተወካይ ወይም የወረዳ ቤትን የሚያስተዳድረዉ የወረዳዉ የኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ጽ/ቤት ኃላፊ ወይም ተወካይ ወይም የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ተወካይ ሊሆኑ ይችላሉ) መገኘት ይኖርባቸዋል፤ ለእነዚህ አካላት ቢያንስ ከአምስት ቀን ቀደም ብሎ በጽሑፍ በወረዳዉ በኩል ጥሪ ይደረግላቸዋል፤ እነዚህን አጎራባች ማግኘት ካልተቻለም በራቸዉ ላይ የጥሪዉ ወረቀት ይለጠፋል፤

23.6. በጥሪዉ መሰረት አጎራባቾች ካልተገኙ ስራዉ መደናቀፍ ስለሌለበት ባለጉዳዩና መረጃ ሰብሳቢዎቹ እስከተገኙ ድረስ መረጃዉ ተሰብስቦ ጥሪዉ መድረሱ የተረጋገጠበት (ጥሪዉ የተላለፈላቸዉ በቀሪዉ የጥሪ ወረቀት ላይ በመፈረም ወይም ለመፈረም ወይም ለመቀበል ፈቃደኛ ሳይሆኑ ከቀሩ ወይም በአካል ማግኘት ካልተቻለ ጥሪ አድራሹ ይህንኑ ጠቅሶ ፈርሞ ያረጋገጠዉ) የጥሪዉ ቀሪ ደብዳቤ ከባለጉዳዩ ፋይል ጋር እንዲያያዝ ተደርጎ የይዞታ ማረጋገጫዉ እንዲዘጋጅ ይደረጋል። በጥሪ ወረቀቱ ላይም በተባለዉ ቦታና ሰዓት ሳይገኙ ቢቀሩ ከመረጃዉ አሰባሰብ ጋር በተያያዘ ለሚያጋጥማቸዉ ወይም ለሚፈጠርባቸዉ ችግር የክ/ከተማዉ የፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊነት የማይወስድ መሆኑ ይጠቀሳል።

23.7. ከመስክ የተሰበሰበው መረጃ በመረጃ ማሰባሰቡ ሂደት የተሳተፉት ሁሉ በፊርማቸዉ ማረጋገጥ አለባቸዉ፤ የልዩነት ሀሳብ ያለዉ ሰዉ ልዩነቱን በጽሁፍ ማስፈር አለበት፤ በሂደቱ ያልተገኙ ካሉ ጥሪ መደረጉን የሚያረጋግጥ ደብደቤ ከመረጃዉ ጋር ተያይዞ መቅረብ አለበት፤

24. በጂአይኤስ እና/ወይም በሲአይኤስ መረጃ እና በተጨባጭ መሬት ላይ በተገኘዉ/ባለዉ መረጃ መካከል ልዩነት ሲፈጠር ዉሳኔ የሚሰጥበት አሰራር፦

24.1. የመረጃ ልዩነቱ የቤት ቁጥር፣ የፕሎት አቀማመጥና ቅርጽ፣ የባለይዞታነት ስም እና ተመሳሳይ ልዩነቶች መኖራቸው ይረጋገጣል፣

24.2. የተፈጠረዉ የመረጃ ልዩነት ከጂአይኤስ እና/ወይም ሲአይኤስ መረጃ መደራጀት ወዲህ ሆን ተብሎ የተፈጠረ ያለመሆኑ እንደ መረጃዉ ልዩነት ሁኔታና ባህርይ ስለይዞታዉ ቀደም ብሎ ከነበሩት መረጃዎች ማለትም ከሶፍራቶፐ ወይም ከኖርቴክ መረጃ፣ ከአጎራባቾች በሚገኝ መረጃ ወይም ከሚመለከታቸዉ ተቋማት ከሚገኙ መረጃዎች ጋር በማመሳከር ሲረጋገጥ፣

24.3. በመስክ የሚሰበሰብ መረጃ የሚያስፈልግ ከሆነ ለወረዳዉ ሥራ በክ/ከተማዉ ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት በሚመደቡ ባለሙያዎች በጋራ በመሆን አጎራባችና ባለጉዳዩ በተገኙበት መረጃዉ ተሰብስቦና መረጃ

ሰብሳቢዎቹና በቦታዉ የተገኙት ሁሉ ተፈራርመዉ ለክ/ከተማዉ ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ከዉሳኔ ሀሳብ ጋር ቀርቦ የዉሳኔ ሀሳቡ በጽህፈት ቤቱ ተቀባይነት ማግኘት ይኖርበታል፤

24.4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 24.1 እስከ 24.3 ላይ በተደነገገው መሰረት ተጣርቶ የተፈጠረዉ የመረጃ ልዩነት በጂአይኤስ እና/ወይም በሲአይኤስ መረጃ ላይ ለዉጥ ማድረግ ሲያስፈልግ ተጣርቶ የሚቀርበዉ መረጃ በክ/ከተማዉ የይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕ/ጽ/ቤት ፕሮሰስ ካዉንስል ጸድቆና በፐ/ጽ/ቤቱ ኃላፊ ተረጋግጦ ለከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ይላካል፤

24.5. የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤትም መረጃዉን አጣርቶ የጂአይኤስ መረጃ ዕርማት ከሆነ ለከተማዉ የተቀናጀ የመሬት መረጃ ማዕከል በደብዳቤ ይላካል፤ ማዕከሉም መረጃዉን በማጣራት እርማቱን ከተቀበለ መልሶ ለከተማ ፕሮጀክት ጽ/ቤት በደብዳቤ ካሳወቀ በኋላ የከተማ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ለክፍለ ከተማዉ በደብዳቤ ካሳወቀበት ቀን ጀምሮ የመረጃ ልዩነቱ እንደተስተካከለ ይቆጠራል፤ የመረጃ ዕርማቱ የሲአይኤስ ከሆነ ግን የከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤት የመረጃ ዕርማቱን ፈጽሞ ለክ/ከተሞች ሲልክ ማዕከሉ በግልባጭ መረጃዉ እንዲደርሰዉ ያደርጋል።

24.6. ለመረጃ ዕርማት የሚቀርቡት ጥያቄዎች በየደረጃዉ ከሚወሰኑት የዉሳኔ ሰነዶች በተጨማሪ የሚከተሉት ተጣርተው እንዲቀርቡ ይደረጋል፣

24.6.1. የመረጃ ዕርማቱ የጂአይኤስ ቅርጽ፣ ስፋት፣ አቀማመጥ፣ መቀላቀል/መክፈል፣ ሺፍት እና ተመሳሳይ ዕርማት ከሆነ የይዞታዉንና የአጎራባቾች ይዞታዎችን የልኬት ስኬች እና ኮኦርድኔት ያለው የጂአይኤስ መረጃ እና ቀደም ሲል እና ማስተካከያ ሲደረግ የሚኖረው ቅርፅ የሚያሳይ በባለሙያ ፊርማ የተረጋገጠ ፕላን ፎርማት፣

24.6.2. የመረጃ ዕርማቱ የሲአይኤስ እና/ወይም የጂአይኤስ ሆኖ የብሎክ፣ የፓርሴልና የቤት ቁጥር ልዩነቶች ወይም መቀያየር ከሆኑ በተመሳሳይ በስኬች ተደግፎ መቅረብ አለበት።

24.6.3. የባለቤትነት ወይም የአገልግሎት ለዉጥ ወዘተ ከሆነ ለዚህ ማስረጃ ሊሆኑ የሚችሉ ደጋፊ ሰነዶች ለምሳሌ ከፍርድ ቤት፣ ከፕራይቬታይዜሽን ኤጀንሲ፣ ከወረዳዉ ወይም ከክፍለ ከተማዉ ንግድና ኢንዱስትሪ ጽ/ቤት፣ ከኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ጽ/ቤት ወዘተ እንደየአግባቡ የሚያስፈልጉ ማረጋገጫ ሰነዶች ተያይዘዉ መቅረብ አለባቸዉ።

25. ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ቦታዉ መያዙና በቦታዉ ላይ ቤት ስለመገንባቱ ከሶፍራቶፕ ማፕ ወይም ከኖርቴክ ማፕ ወይም ከጂአይኤስ መረጃ ተረጋግጦ እያለ የሲአይኤስ መረጃ ላይ ያልተመዘገቡት ቤቶችና ይዞታዎችን በሚመለከት፣

25.1. መረጃቸዉ በአዲስ መልክ በክ/ከተማዉ ሰነድ አልባ መስተንግዶ ዴስክ ባለሙያ ተሰብስቦ በሰብሳቢዉ ባለሙያና በዴስኩ ኃላፊ ተፈርሞ፣ በይዞታ አስተዳደር አገልግሎት ዴስክ ኃላፊ ፊርማ ተረጋግጦና ፕሮጀክት ጽ/ቤቱ ኃላፊ ጸድቆ ለከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ይላካል።

25.2. የከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤቱም በትክክል ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ስለመያዙ አረጋግጦና አጽድቆ ለክ/ከተማዉ በደብዳቤ ከላከ በኋላ ክ/ከተማዉ ወደ ሲአይኤስ መረጃ ቋት በመረጃ ኢንኮደር/በመረጃና ዶኩመንቴሽን ኦፊሰር ተፈርሞ እንዲገባ በማድረግ መስተንግዶ እንዲሰጣቸው ይደረጋል፤

26. የመሬት ኪራይና የቤት ግብር ገብረው የማያውቁ ወይም በስማቸው የመሬት ኪራይና የቤት ግብር ማስታወቂያ ቢል ያልተሰጣቸው ወይም ሲገብሩ ቆይተው በማቋረጣቸው ከወረዳው ገቢዎች ማህደራቸው ባለመገኘቱ መስተናገድ ያልቻሉት ይዞታዎች መስተንግዶ አሰጣጥን በሚመለከት፣

26.1. ይዞታው ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት የተያዘ መሆኑ ከሶፍራቶፕ ወይም ከኖርቴክ ወይም ከጂአይኤስ መረጃዎች በክ/ከተማዉ ሰነድ አልባ መስተንግዶ ፕሮጀክት ዴስክ ተጣርቶ ሲረጋገጥ፣

26.2. የወረዳው አስተዳደር መስተንግዶ ጠያቂው የይዞታው ባለመብት መሆኑን በደብዳቤ ሲያረጋግጥ፣

26.3. በክ/ከተማው የፕሮጀክት ጽ/ቤት ከሚገኘው የሲአይኤስ መረጃ ቢሉ ታትሞ በጽ/ቤቱ ቢል አታሚ፣ በይዞታ አስተዳደር ዴስክ ኃላፊ እና በጽ/ቤቱ ኃላፊ ተፈርሞ ለወረዳው ገቢዎች ጽ/ቤት በደብዳቤ በመላክ የመሬት ኪራዩንና የቤት ግብሩን መክፈል እንዲጀምሩ በማድረግ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል፤

27. በጂ.አይ.ኤስ እና በሲ.አይ.ኤስ የመረጃ ቋት ላይ ሁለትና ከዚያ በላይ የቤት ቁጥሮች የተገለጹ ነገር ግን በአንድ የቤት ቁጥር የአፈር ኪራይና የህንጻ ግብር ሲገብሩ የነበሩ ባለይዞታዎች ይዞታዎች መስተንግዶ አሰጣጥን በተመለከተ፦

27.1. ደብተር ያላቸው ወይም የሌላቸው ይዞታዎች ሆነው ደብተሩ ላይ ወይም በአፈር ግብር ካርኒው ላይ አንድና ከዚያ በላይ የቤት ቁጥሮች ካላቸው፣

27.1.1. በጂ.አይ.ኤስና በሲ.አይ.ኤስ የመረጃ ቋት የቤት ቁጥሩ ተገልጾ የግል ይዞታ ስለመሆኑ በሲ.አይ.ኤስ መረጃ ቋት ላይ ከተገለጸ ወይም፣

27.1.2. ባለይዞታው የቦታ ኪራይና የህንጻ ግብር በአንድ የቤት ቁጥር የሚከፈል ቢሆንም ቤቶቹ ሌላ ሰው ወይም አካል ይገባኛል ጥያቄ የሌለባቸው መሆኑን እና ቤቶቹ አሁንም ያሉና በመስተንግዶ ጠያቂዎቹ እጅ የሚገኙ መሆናቸዉን ሲረጋገጥ እና

27.1.3. የወረዳው ኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ጽ/ቤት እያስተዳደራቸው ስለመሆን አለመሆኑ በደብዳቤ እንዲጠየቅ በማድረግ ቤቶቹን እያስተዳደራቸው አለመሆኑ ወይም የመንግስት/የቀበሌ ቤት መሆኑ መረጃ ያልቀረበበት መሆኑ ሲረጋገጥ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣቸዋል፣

27.1.4. ከላይ በተራ ቁጥር 26.1.3 ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የመረጃ ልዩነት ካለበዚህ መመሪያ ስለመረጃ እርማት በተደነገገው አግባብ ውሳኔ ይሰጣል።

27.2. ትራንስፎርምድ በተደረገው ጂ.አይ.ኤስ እና ትራንስፎርም ባልተደረገው ጂ.አይ.ኤስ ላይ የቤት ቁጥር፣ ብሎክና ፓርሴል 000 የተባሉ ወይም ያልተሰጣቸው ይዞታዎች መስተንግዶ አሰጣጥ፦

27.2.1. ትራንስፎርምድ በተደረገው ጂ.አይ.ኤስ ላይ ብሎክ፣ የቤት ቁጥርና ፓርሴል ቁጥር የሌለ ከሆነና ትራንስፎርምድ ባልተደረገው ጂ.አይ.ኤስ ላይ መረጃው ካለ በሲ.አይ.ኤስ የመረጃ ቋት ውስጥ የሚገኘው ብሎክ፣ ፓርሴልና የቤት ቁጥር እየተገናዘበ ተመሳሳይ መሆኑ ሲረጋገጥ አገልግሎቱን እንዲያገኙ ይደረጋል። በየደረጃው ላሉ ለተቀናጀ የመሬት መረጃ ማዕከል ተቋም እንዲያውቀው በደብዳቤ ይገለጻል፤

27.2.2. ትራንስፎርምድ በተደረገው ጂ.አይ.ኤስ ላይ ወይም ባልተደረገው ጂ.አይ.ኤስ ላይ ብሎክ፣ የቤት ቁጥርና ፓርሴል ያልተሰጣቸው ሆኖ በሲ.አይ.ኤስ የመረጃ ቋት ላይ ብሎክ፣ ፓርሴልና የቤት ቁጥር ያላቸው ከሆነና ይዞታውና ቤቱ ግንቦት 1988ዓ.ም በፊት መኖሩ በሶፍራቶፕ፣ በኖርቴክና

ጂ.አይ.ኤስ ላይ በትክክል እስከተረጋገጠ ድረስ በሲ.አይ.ኤስ የመረጃ ቋት ላይ የሚገኘውን ብሎክ፣ ፓርሴልና የቤት ቁጥር መረጃ መሰረት ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይዘጋጅላቸዋል፡፡

27.2.3. ነገር ግን ይዞታው ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት የተያዘና ቦታው ላይ ቤት ስለመገንባቱ በሶፍራቶፕ ማፕ ወይም በኖርቴክ ወይም ጂ.አይ.ኤስ ቢረጋገጥም በሲ.አይ.ኤስ ወይም ጂ.አይ.ኤስ መረጃ ላይ ብሎክ፣ ፓርሴልና የቤት ቁጥር መረጃ የሌለው ከሆነ ለወረዳው ከተሰጠው ብሎክ ከመጨረሻው ቁጥር ቀጥሎ በመስጠት፣ ፓርሴል የሌለው ከሆነ ከብሎኩ ከመጨረሻ ፓርሴል ቁጥር ቀጥሎ በክ/ከተማው የሰነድ አልባ ይዞታዎች መስተንግዶ ፕ/ዴስክ በኩል በመስጠት በዚሁ መመሪያ ስለ መረጃ እርማት በተቀመጠው አግባብ ታይቶ መረጃው ሲስተካከል ህጋዊ የይዞታ ማረጋጫ ካርታ የሚዘጋጅለት ይሆናል፡፡

ክፍል ስድስት
የክፍያ አፈጻጸምና በካርታ ላይ ስለመፈረም፣

28. **እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ ለተያዙት ይዞታዎች የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መስተንግዶ** ሲሰጥ፣

28.1. በሊዝ ክፍያ መስተንግዶ የሚሰጣቸው ባለይዞታዎች በሊዝ ደንብና መመሪያ መሰረት በመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽ/ቤት በኩል የሚፈፀም ይሆናል፡፡

28.2. የቅጣትና የአገልግሎት ክፍያ በፕሮጀክት ጽ/ቤቱ የሚፈፀም ይሆናል፡፡

29. **የባለይዞታነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ላይ የሚፈርሙ ባለሙያዎችን በተመለከተ፣**

29.1. የሚሠራውን ሥራ ጥራትና የአገልግሎት አሰጣጡን ሕጋዊነት፣ የከተማዋን ማስተር ፕላንና ተያያዥ የፕላን ሕጎችን ማስፈፀም የሚችል የሙያ ስብጥር ያለው ቡድን በማቋቋም የካርታ ሥራና ሌሎች ተያያዥ ሥራዎች መከናወን ይኖርባቸዋል፡፡

29.2. የካርታ ዝግጅት የቴክኒክና ሕጋዊ ጉዳዮችን ማጣራት ስለሚፈለግ የቡድኑ ስብጥር ይህን መሠረት ያደረገ ሆኖ የሕግ አጣሪ ባለሙያው የሕግ ጉዳዮችን አጣርቶ በካርታው ላይ ሲፈርም የልኬት ስራውን በመስራት ካርታውን ያዘጋጀው የንድፍ ወይም የቅየሳ ባለሙያ ደግሞ የቴክኒክ ጉዳዮችን አጣርቶ በካርታው ላይ ይፈርማል፡፡

29.3. የዴስክ ኃላፊ በፕሮጀክት ዴስኩ የሚዘጋጀውን የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ በቤዝ ማፕ ላይ መወራረሱንና የአገልግሎት እና መከፈል ያለባቸው ሌሎች ክፍያዎች መፈጸማቸውን በማረጋገጥ ካርታዉን በፊርማ ያፀድቃል፡፡

ክፍል ሰባት
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

30. **ስለተጠያቂነት**

30.1. ይህንን መመሪያ በሚጻረር ተግባር ዉስጥ በመሳተፍ የፈጸመ፣ ያስፈጸመ እንዲሁም የተባበረ ሰዉ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 35 ስር በተደነገጉት እና ሌሎች አግባብነት ባላቸዉ የህገሪቱ ህጎች መሰረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

30.2. ይህንን መመሪያ ለማስተግበር ሥልጣን ከተሰጣቸው አካላት ውጭ በቀጥታ ጣልቃ በመግባት መመሪያውን ለማስፈፀም የሚሞክር መንግሥታዊም ሆነ መንግሥታዊ ያልሆነ ድርጅት በሕግ ተጠያቂ ይሆናል፡፡

30.3. በዚህ መመሪያ መሠረት መብትና ግዴታውን በአግባቡ ያልተወጣ፣ ያሳሳተ ወይም የሐሰት መረጃ የሰጠ ተገልጋይ አግባብ ባለው የከተማ መስተዳደሩና በሀገሪቱ ሕግ መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

31. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህንን መመሪያ ለማስፈጸም የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

32. የተሻሩና ተፈፃሚነት የማይኖራቸው መመሪያዎች፣

32.1. የመሬት ይዞታ አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 2/2002 /እንደተሻሻለ/ በዚህ መመሪያ ተሽሯል፡፡

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

33. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች፣

33.1. ይህ መመሪያ በከተማ አስተዳደሩ ካቢኔ ጸድቆ ከመውጣቱ በፊት በሥራ ላይ ውለው በነበሩት መመሪያዎች መሠረት የተሰጡ ህጋዊ ዉሳኔዎችና የተፈፀሙ ስራዎች ተፈፃሚነታቸው የተጠበቀ ነው፡፡

33.2. ከዚህ ቀደም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ለመሬት አስተዳደርና ግንባታ ፈቃድ ባለስልጣን ተሰጥቶ የነበሩ አግባብ ባለው ሕግ ያልተሻሩና የሚመለከቱ መብቶችና ስልጣኖች ለይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ተሰጥቷል፡፡

34. መመሪያውን ስለማሻሻል፣

ይህ መመሪያ እንዲሻሻል ባስፈለገ ጊዜ ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ቀርቦ ሊሻሻል ይችላል፤ ሆኖም ይህንን መመሪያ በመተግበር ሂደት የሚያጋጥሙትን ችግሮች በመለየት ከመፍትሄ ሀሳብ ወይም ከመመሪያ ማሻሻያ ሀሳብ ጋር ለቢሮዉ የማቅረብ ኃላፊነት የፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ሆኖ ቢሮዉ ማሻሻያዉን ለከተማው ካቢኔ አቅርቦ ሊሻሻል ይችላል፡፡

35. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ

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

ድሪባ ኩማ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ

አዲስ አበባ