የአዲስ አበባ
ከተማ አስተዳደር

የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ ኘሮጀክቶች መስተንግዶ መመሪያ

ቁጥር 36/2013

ጥር/2005

አዲስ አበባ

መግቢያ

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

ከዚህ አንጻር በአገራችን የመሬት የባለቤትነት ጉዳይ በኢ.ፌ.ዴ.ሪ ህገመንግስት በግልጽ እንደሰፈረው የሕዝብና የመንግሥት ሀብት ሲሆን መሸጥ መለወጥ እንደማይቻል ተደንግጓል፡፡ ከዚህ ጎን ለጎን ሀገሪቷ ከምትከተለው የነጻ ገበያ የኢኮኖሚ ፖሊሲ ጋር የሚጣጣም መሬትን የመጠቀም መብት በሊዝ ማስተላለፍ እንዲቻል የሊዝ አዋጅ ለመጀመሪያ ጊዜ በ1986 ዓ.ም. አዋጅ ቁጥር 80/1986 ዓ.ም. የወጣ ሲሆን ይህ አዋጅ የነበሩበትን ክፍተቶች በመለየት እንደገና በ1994 ከዚያም በ2004 አዋጅ ቁጥር ዓ.ም. ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ወጥቷል፡፡

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደርም ይህን አዋጅ ተከትሎ አዋጁን ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስችል ደንብ እና መመሪያዎች ያወጣ ሲሆን፣ደንቡን በተሟላ ደረጃ ተግባራዊ ለማድረግ እና የተጀመረውን ለውጥ በተሟላ አሠራር ለመደገፍ እንዲቻል፣ በደንቡና መመርያው አግባብ የማኑፋክቸሪንግ ኢንዲስትሪ ፕሮጀክቶች በምደባ እንደሚስተናገዱ ሲያመላክት፣ አሁን ባለው ሁኔታ ለአንድ መስኮት መስተንግዶ ምቹነት ሲባል አስተዳደሩ የኢንዱስትሪ ዞኖችን ቦታ ለፌዴራል ኢንዲስትሪ ሚኒስቴር ያሰተላላፈና መስተንግዶው በዚያው በኩል የሚቀጥል ሲሆን ምን አይነት የኢንዱስትሪ ፕሮጀክቶች ወደ ሚኒስቴር መስሪያ ቤቱ መቅረብ እንደሚገባቸውና አስተዳደሩ ደግሞ ምን ዓይነት ፕሮጀክቶችን ሊያስተናግድ እንደሚገባ በዝርዝር መሰፈርት ማዘጋጀት በማስፈለጉ የከተማው አስተዳደር ካቢኔ በተሻሻለዉ የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ ቁጥር 361/1995 ዓ.ም አንቀጽ14/1/ረ እና አንቀጽ 23/1/ረ መሰረት ይህንን መመሪያ አዉጥቷል::

1. አጭር ርዕስ፣

ይህ መመሪያ «የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ ፕሮጀክቶች መስተንግዶ መመሪያ ቁጥር 36/2013 » ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል::

2. ትርጓሜ ፣

በዚህ መመሪያ ውስጥ የቃሉ አግባብ ሌላ ትርጉም ካልተሰጠው በቀር፣

1) “አዋጅ” ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ነው፡፡

2) “የሊዝ ደንብ” ማለት በአዲስ አበባ አስተዳደር የከተማ ቦታ” በሊዝ ስለመያዝን ለመደንገግ የወጣ ደንብ ቁጥር 49/2004 ዓ.ም ነው፡፡

3) “መመሪያ” ማለት የከተማ መሬት ሊዝ አፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 11/2004 ነው፡፡

4) “ሊዝ” ማለት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በጊዜ በተገደበ ውል የሚተላለፍበት ወይም የሚያዝበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፡፡

5) “ከተማ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ነው፡፡

6) “የከተማ ቦታ” ማለት በከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፡፡

7) “የከተማ አስተዳደር” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፡፡

8) “ካቢኔ” ማለት በተሻሻለው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ ቁጥር ፫፻፷፩/፺፭ አንቀጽ ፳፫ የተዘረዘሩት ተግባራትን የሚያከናውን የከተማው አስፈፃሚ አካል ነው፡፡

9) "ምደባ" ማለት በጨረታ ሊስተናገዱ ለማይችሉ ተቋማት የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀድበት ሥልት ነው፡፡

10) “ቢሮ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመዉ የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ነው፡፡

11) “ኤጀንሲ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመዉ የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ነዉ፡፡

12) “ጽህፈት ቤት” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመዉ የመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ነዉ፡፡

13) “ሚኒስቴር“ ማለት የኢትዮጵያ ፌደራላዊ መንግስት የኢንዱስትሪ ሚኒስቴር ነው

14) ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴትንም ይጨምራል፡፡

3. መመርያ ያስፈለገበት ዓላማ

የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪግ ፕሮጀክቶች የተለየ የመስተንግዶ መመርያ ያስፈለገበት ዓላማ

3.1 ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ ፕሮጀክቶች መስተንግዶ የሚሰጠው ሁለት ቦታ ማለትም በኢንዱስትሪ ሚኒስቴርና በአስተዳደሩ ሲሆን ፕሮጀክቶች እንደሚኖራቸው ባህሪ የተለያያና ፈጣን መስተንግዶ ስለሚያስፈልጋቸው ይህን ለማስቻል፣

3.2 ክፈተትን ተጠቀሞ በሚመጣ ተጨባጭነት በሌለው ሃሳብ እንዲሁም ከአስተዳደሩ የቦታ አቅርቦት ማስተናገድ አቅም በላይ በሆነ ጥያቄ ምክንያት እውነተኛ አልሚና በአስተዳደሩ አቅም ሊስተናገድ የሚችል ፕሮጀክት እንደይጓተት ለማድረግ፣

3.3 አንድ የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ ፕሮጀክት በኢንዱስትሪ ሚኒስቴር ወይንም በአስተዳደሩ መስተናገድ የሚችል ነው ብሎ ለመወሰን የሚታዮ መሰፈርቶችም ሆነ ሂደቱን ቀድሞ በመደንገግ መስተንግዶዉ ወጥነትና ግልጽነት እንዲላበስ ማድረግ አሰፈላጊ መሆኑ የሚሉ ናቸው

4. መታየት ያለባቸው መስፈርቶች

በመርህ ደረጃ ሁሉም የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ ፕሮክጅቶች የሚደገፉና ሊስተናገዱ የሚገባው እንደሆነ ቢታመንም በአዲስ አበባ ከለው የቦታ ጥበት አንጻር እንዲሁም ሁሉም ኢንቨስትመንት አዲስ አበባ መከማቸትም ከፍታዊነት አንጻር ተመራጭ ስላልሆነ/ የመመሪያ ፍትሀዊነትን/

4.1 በኢንዱስትሪ ዞኖች መስተንግዶ ለማግኘት ለሚኒስቴር መስሪያ ቤቱ ለሚቀርቡ ፕሮጅክች የሚታዩ መሰፈርቶች፣

4.1.1 በከተማዋ መዋቅራዊ ፕላን ሃሳብ መሰረት ከ500 ሜትር ካሬ በላይ የቦታ ፍላጐት ያለው ኢንዱስትሪ መስተናገድ የሚችለው በኢንዲስትሪ ዞን ሲሆን እስከ 500 ሜትር ካሬ ቦታ የሚጠይቅ ግን በቅይጥ አገልግሎት ውስጥ ሊካተት እንደሚችል ይወስናል፡፡ ስለሆነም ለሚኒስቴር መስርያ ቤቱ የሚቀርቡ የማኑፋክቸሪን ኢንዲስትሪ ፕሮጀክትች የቦታ ጥያቄ ከ500 ሜትር ካሬ በላይ ሲሆንና ፣

4.1.2 በትንሽ መሬት ለበርካታ የሀገር ውስጥ ዜጋ የስራ እድል የሚፈጥር ($20m^2$ ቦታ የሚፈልግ ፕሮጀክት በዝቅተኛው 1 ሰው የሚያሰማራ ከሆነ) እና

4.1.3 ምርቱ የውጭ ምንዛሬ የሚያፈራ/የሚያድን(ከአገልግሎቱ/ከምርቱ በዝቅተኛ 50%ና በላይ የውጭ ምንዛሬ የሚያፈራ/የሚያድን) እና

4.1.4 በአዲስ አበባ ከተማ ውስጥ መሆኑ የግድ የሚል ማለትም፡-

4.1.4.1 በሀገሪቱ ላሉ ኢንዱስትሪዎች ግብአት አቅራቢና የተማከለ ቦታ የሚሻ ወይንም፣

4.1.4.2 ግብአቱ ከሀገሩቱ ሁሉም አቅጣጫ የሚቀርብለትና የተማከለ ቦታ የሚሻ ወይንም፣

4.1.4.3 አብዛኛውን ስራውን ለማከናወን የሚያስፈልገው የሰው ሃይል መደበኛ ጉልበት ሳይሆን በከፍተኛ ደረጃ የሰለጠነ የሰው ሃይል ከሆነ ወይንም

4.1.4.4 ምርቱ እንደተመረተ ጥቅም ላይ ባይውል የሚበላሽና ገበያው በአዲስ አበባበና ዙርያው ወይንም በአውሮፕላን ኤክስፖርት የሚደረግ ከሆነ ወይንም፣

4.1.4.5 ጥሬ እቃው ከውጭ በአውሮፕላን የሚገባና ብዙ መጓጓዝ ሳይደረግ ወደ ምርት ካልተቀየረ ጉዳት የሚደርስበት ወይንም፣

4.1.4.6 ሌሎች መሰል አሳማኝ ምክንያቶች ያሉት

4.1.5 ወይም በመሰል ደረጃ የሚታዩ ሌሎች ፕሮጀክቶችን ያካትታል

4.2 ለአስተዳደሩ ለሚቀርቡ ኘሮጀክቶች የሚታዩ መስፈርቶች

4.2.1 በከተማዋ መዋቅራዊ ፕላን ሃሳብ መሰረት ከ500 ሜትር ካሬ በላይ የቦታ ፍላጎት ያለው ኢንዱስትሪ መስተናገድ የሚችለው በኢንዲስትሪ ዞን ሲሆን እስከ 500 ሜትር ካሬ ቦታ የሚጠይቅ ግን በቅይጥ አገልግሎት ውስጥ ሊካተት እንደሚችል ይወስናል፡፡ ስለሆነም ለአስተዳደሩ የሚቀርቡ የማኑፋክቸሪን ኢንዱስትሪ ፕሮጀክቶች የቦታ ጥያቄ 500 እና በታች ሜትር ካሬ የሆነና ፣

Land Development & Management Bureau City Government of Addis Ababa

4.2.2 በትንሽ መሬት ለበርካታ የሀገር ውስጥ ዜጋ የስራ እድል የሚፈጥር ($10m^2$ ቦታ የሚፈልግ ፕሮጀክት በዝቅተኛው 1 ሰው የሚያሰማራ ከሆነ) እና

4.2.3 የሚያመነጨው ፍሳሽ ቆሻሻ የተለዩ ሲሰተም የማይፈለግ፣ ማለትም ከመኖርያ ለሚወጣ ፍሳሽ ባለው ስርአት መወገድ የሚችል ወይንም በሚሰጠው ግቢ ውስጥ አካባቢን ሳይበክል ማከም የሚችል እና

4.2.4 በአዲስ አበባ ከተማ ውስጥ መሆኑ የግድ የሚል ወይንም ጠቀሜታ የጎላ ማለትም

4.2.4.1 በሀገሪቱ ላሉ ኢንዱስትሪዎች ግብአት አቅራቢና የተማከለ ቦታ የሚሻ ወይንም፣

4.2.4.2 ግብአቱ ከሀገሩቱ ሁሉም አቅጣጫ የሚቀርብለትና የተማከለ ቦታ የሚሻ ወይንም፣

4.2.4.3 አብዛኛውን ስራው ለማከናወን የሚያስፈልገው የሰው ሃይል መደበኛ ጉልበት ሳይሆን በከፍተኛ ደረጃ የሰለጠነ የሰው ሃይል ከሆነ ወይንም

4.2.4.4 ምርቱ እንደተመረተ ጥቅም ላይ ባይውል የሚበላሽና ገበያው በአዲስ አበባና ዙርያው ወይንም በአውሮፕላን ኤክስፖርት የሚደረግ ከሆነ ወይንም፣

4.2.4.5 ጥሬ እቃው ከውጭ በአውሮፕላን የሚገባና ብዙ መጓጓዝ ሳይደረግ ወደ ምርት ካልተቀየረ ጉዳት የሚደረስበት ወይንም፣

4.2.4.6 ቆሻሻን ወደ አገልግሎት የሚቀይር ወይንም፣

4.2.4.7 ሌሎች መሰል አሳማኝ ምክንያቶች ያሉት

4.2.5 ወይንም በመሰል ደረጃ የሚታዩ ሌሎች ፕሮጀክቶችን ያካትታል

5. ቅድመ ሁኔታዎች

በልዩ ሁኔታ ካልተወሰነ በቀር አንድ የማንፋክቸሪንግ ኢንደስትሪ ፕሮጀክት የቦታ ጥያቄ በአዲስ አበባ ውስጥ ለመስተናገድ በቅደመ ሁኔታነት ማሟላት ያለበት :-

5.1 የተሟላ ፕሮክት ፕሮፖዛልፕ ሊኖረው ይጋባል፡፡የፕሮጀክት ፕሮፖዛሉ መያዝ ያለበት፣ ቢ.ያንስ ስለፕሮጀክቱ መነሻ ሁኔታ፣ አዋጭነት፣ ገበያ፣ ፕሮጀክቱ ለሀገሪቱና ለከተማዋ ያሚኖረው ፋይዳ፣ የሚጠቀመው ግብአት ዓይነትና ምንጭ፣ የሚያሰማረው ከፒታል መጠንና ምንጩ፣ በቋ ሚነትና በጊዜያዊነት የ ሚፈጥረው የሥራ እ ድል፣ የፕ ሮጀክቱ የትግባራ መርሃግብር፣ማሳየት አለበት ፣

5.2 ኢንቨስተሩ አሁን ያቀረበ ውን ፕ ሮጀክት ለመተግበር ች ሎታውና ልምዱ አን ዳለው ለማሳየት ከዚህ በፊት ኢንቨስት ለማድረጉ ማስረጃ ማለትም ያቀረበውን ፕሮጀክት ለመጀመር የሚያስችል ቢ.ያንስ የፕሮጀክቱን 30 በመቶና በላይ ገንዘብ ባበንክ ያለው ሰለመሆኑ በባንክ የተረጋጋጠ ማስረጃ ወይንም ከዚሁ መጠን ያላነሰ እዳና እገዳ የሌለበት ቋሚ ሀብት ለመኖሩ ማስረጃ እና፣

5.3 ከሚመለከተው የሀገር ውስጥ ተቋም ለፕሮጀክቱ የተሰጠ ወቅታዊ የኢንቨስትመንት ፈቃድና፣

5.4 ከዚህ በፊት ለሚያካሂደው ቢዝነስ ከግብር እዳ ነጻ ስለመሆኑ ከሚመለከተው አካል የሚሰጥ ማስረጃና፣

5.5 ኢንቨስት ሰለሚያደርገው ፕሮጀክት የአካባቢ ተጽእኖ ግምገማና ተቀባይነት ማረጋገጫ ከሚመለከተው የሴክተር መስርያ ቤት ሊያቀርብ ይገባል፣

6. የግምገማና አፈቃቀድ ሂደት

በኢንዱስትሪ ሚኒስቴር የሚስተናገዱ ፕሮጀክቶችን በተመለከተ የሚኒስቴር መስርያ ቤቱ በሚደነገገው የስራ ፍሰትና መትንግዶ ስርአት ተገምግሞ በመሬት ባንክና ማስተላላፍ ጽ/ቤት በኩል ለካቢኔ ቀርቦ የሚወስን ሲሆን በአስተዳዳሩ በቀጥታ የሚቀርቡ ፕሮጀክቶች የመስትንግዶ ሂደት እንደሚከተለው ይሆናል፡፡

6.1 ኢንቨስተሩ ጥያቄውን ለአስተዳዳሩ ከንቲባ ወንይም ከንቲባው ለሚወከለው ክፍል ያቀርባል

6.2 በአስተዳደሩ ከንቲባ ወይንም ከንቲባው በሚወከለው ክፍል የተመራው ደብዳቤ በመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ በኩል ለመሬት ባንክና ማስተላላፍ ጽ/ቤት ይተላለፋል፣

6.3 በመሬት ማስተላላፍ ንዑስ ሂደት ውስጥ 3 ባለሙያዎች ያሉት ኮሚቴ አቋቁሞ ፕሮጀክቱን ይገመግማል ውጤቱን ለጽ/ቤቱ ማኔጅመንት ያቀርባል፣

6.4 የቀረበው ፕሮጀክት በኮሚቴው ግምገማና በጽ/ቤቱ የማኔጅመንት ኮሚቴ ተቀባይነት ያለው ከሆነ ጽ/ቤቱ ጥያቄው በተመራለት 15 ቀን ጊዜ ውስጥ የውሳኔ ሃሳቡን ለመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ይቀርባል፤

6.5 ፕሮጀክቱ በምደባ እንዲስተናገድ በቢሮው ተቀባይነት ካገኘ ለቦታ ዝግጅት ለመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ይተላላፋል፤

6.6 የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲም ጉዳዩ በተመራለት በ1 ወር ጊዜ ውስጥ ቦታውን አዘጋጅቶ ለጽ/ቤቱ ያስተላልፋል ጽ/ቤቱም በ5 ቀን ጊዜ ውስጥ የተዘጋጀውን ቦታና የውሳኔ ሃሳብ በማካታት ለካቢኔ ውሳኔ ያቀርባል፤፡ በካቢኔው ውሳኔ ሲሰጥ በመመርያ ቁጥር 11/2004 መሰረት የሌሎች ቦታ በምደባ መሰተንግዶ ሂደትን ተከትሎ የሚፈጸም ይሆናል

7. የአፈጻጸም ክትትልና ግምገማ

7.1 ቦታው በልዩ ሁኔታ የተሰጠ እንደመሆኑ መጠን ኢንቨስተሩ ፕሮጀክቱን ሳይተገብር ከውርስ በቀር ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍና አገልግሎት ለውጥ ለማድረግ አይችልም/አይፈቀድም

7.2 ኢንቨስተሩ ያቀረበውን ፕሮጀክት በአግባቡና በወቅቱ ስለመተግበሩ የሚከታተል ታስክ ፎርስ ቦታው ባለበት ክፍለ ከተማ የሊዝ አፈጻጸም ክትትል ንዑስ የስራ ሂደት በኩል ይሰየማል ይህ ቡድን በመሰል ሁኔታ ቦታ የተፈቀደላቸው አካለት ስላሉበት ሁኔታ በመስክ በመገምገም ጉድለት ካለ እርምጃ ይወስዳል/ያስወስዳል፤ እያንዳንዱ ፕሮጀክት ስላለበት ሁኔታ ቢያንስ በየሶስት ወሩ ለክፍለ ከተማዋው፤ለጽ/ቤቱና ለመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ሪፖርት ያቀርባል፡፡

7.3 ኢንቨስተሩ ፕሮጀክቱን ባቀረበበትና በተፈቀደበት መልኩ ያልተገበረ /ፕሮጀክቱን ሳይተገብር በህጉ ከሚፈቀደው ጊዜ በላይ ካዘገየ ወይንም ከተፈቀደለት ውጭ ከሰራ/ የሚወሰደው እርምጃ ለቀጣይ አስተማሪ መሆን ስላለበት ለቦታው የተከፈለው ቅድሚ ክፍያ ተመላሽ ሳይደረግ ቦታውን አስተዳደሩ ይረከባል ይህም የሊዝ ውሉ አካል ሆኖ እንዲሰፍር ይደረጋ፡፡

8. ልዩ ልዩ

8.1 መመሪያውን ስለማሻሻል

ይህ መመሪያ አስፈላጊ ሆኖ በሚገኝበት ወቅት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ውሳኔ የሚሻሻል ይሆናል፡፡

8.2. ተፈጻሚነት የማይኖራቸው መመሪያዎችና

ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማናቸውም አሰራር በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም፡፡

8.3. መመሪያው የሚጸናበት ጊዜ

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ጸድቆ ከወጣበት ጥር 2 ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ የጸና ይሆናል፡፡

ኩማ ደመቅሳ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር

ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች መስተንግዶ መመሪያ
ቁጥር 15/2005

ጥር/2005

አዲስ አበባ

መግቢያ

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

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

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

1. አጭር ርዕስ፡

ይህ መመሪያ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች መስተንግዶ መመሪያ ቁጥር " 15/2005 " ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ

በዚህ መመሪያ ውስጥ የቃሉ አግባብ ሌላ ትርጉም ካልተሰጠው በቀር፣

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

3. " መመሪያ " ማለት የከተማ መሬት ሊዝ አፈፃፀም መመሪያ ቁጥር 11/2004 ነው፡፡

4. " ሊዝ " ማለት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በጊዜ በተገደበ ውል የሚተላለፍበት ወይም የሚያዝበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፡፡

5. " ከተማ " ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ነው፡፡

6. "የከተማ ቦታ " ማለት በከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፡፡

7. " የከተማ አስተዳደር" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፡፡

8. " ካቢኔ " ማለት በተሻሻለው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ ቁጥር "፫፻፩/፲፭ አንቀጽ ፳፫ የተዘረዘሩት ተግባራትን የሚያከናውን የከተማው አስፈፃሚ አካል ነው፡፡

9. "ምደባ" ማለት በጨረታ ሊስተናገዱ ለማይችሉ ተቋማት የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀድበት ስልት ነው፡፡

10. "ቢሮ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመዉ የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ነው፡፡

11. "ኤጀንሲ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመዉ የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ነዉ፡፡

12. "ጽህፈት ቤት" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው አዋጅ ቁጥር 35/2004 መሰረት የተቋቋመዉ የመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ነዉ፡፡

13. ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴትንም ይጨምራል፡፡

3. መመሪያ ያስፈለገበት ዓላማ

ሀገራዊ ፋይዳ ላላቸው ፕሮጀክቶች የተለየ የመስተንግዶ መመሪያ ያስፈለገበት ዓላማ፡-

3.1 ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች ከሚኖራቸው ጠቀሜታ አንፃር ፈጣንና ልዩ መስተንግዶ ስለሚያስፈልጋቸው ይህን ለማስቻል፣

3.2 ክፍተትን ተጠቅሞ በሚመጣ ተጨባጭነት በሌለው ሃሳብ እውነተኛ አልሚና ፋይዳ ያለው ፕሮጀክት እንዳይጓተት ላለማድረግ፣

Addis Ababa ... Management Bureau

Tenure Administration Transitional Period Service Project Office Addis Ababa City Government

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

4. መታየት ያለባቸው መስፈርቶች፣

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

4.1 በትንሽ መሬት ለበርካታ የሀገር ውስጥ ዜጋ የስራ እድ የሚፈጥር (10 m^2 ቦታ የሚፈለግ ፕሮጀክት በዝቅተኛው 1 ሰው የሚያሰማራ ከሆነ) ወይም

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

4.3 ፕሮጀክቱ ሌላ የኢንቨስትመንት ካፒታል የመሳብ አቅም ያለው ማለት፣

4.3.1 ከአንድ አገር በላይ የሚሠራ አለም አቀፍ ኩባንያ

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

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

4.4 ፕሮጀክቱ በመንግስትም ሆነ በግል ባለሀብቱ ባልተሸፈነና ከፍተኛ የሆነ ኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ ፋይዳ ያለው ለመሆኑ ሲታመንበት ወይንም ፣

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

5. ቅድመ ሁኔታዎች፡-

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

5.1. የተሟላ ፕሮጀክት ፕሮፖዛልና ግንባታ መግለጫ ሊኖረው ይገባል፣

Land Development & Management Bureau Addis Ababa

5.1.1 የፕሮጀክት ፕሮፖዛሉ መያዝ ያለበት ቢያንስ ስለፕሮጀክቱ መነሻ ሁኔታ አዋጭነት ፣ ገበያ ፣ ፕሮጀክቱ ለሀገሪቱና ለከተማዋ የሚኖረው ፋይዳ፣ የሚጠቀመው ግብአት ዓይነትና ምንጭ የሚያስማራው ካፒታል መጠንና ምንጩ፣ በቋሚነትና በጊዜያዊነት የሚፈጥረው የስራ እድል፣ የፕሮጀክት የትግበራ መርሃግብር ፣ ማሳየት አለበት፣

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

5.2 ኢንቨስተሩ አሁን ያቀረበውን ፕሮጀክት ለመተግበር ችሎታውና ልምዱ እንዳለው ለማሳየት ከዚህ በፊት ኢንቨስት ለማድረጉ ማስረጃ ማለትም፣

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

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

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

5.2.4. የሀገር ውጭ ባለሀብት ከሆነ ደግሞ 250 ሚሊዮንና በላይ ብር በላይ ኢንቨስት ለማድረጉ ማስረጃ፣

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

5.2.6 ያቀረበውን ፕሮጀክት ለመጀመር የሚያስችል ቢያንስ የፕሮጀክቱን 30 በመቶና በላይ ገንዘብ በባንክ ያለው ስለለመሆኑ በባንክ የተረጋገጠ ማስረጃ

5.3 ከሚመለከተው የሀገር ውስጥ ተቋም ለፕሮጀክቱ የተሰጠ ወቅታዊ የኢንቨስትመንት ፈቃድ ፣

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

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

6. የግምገማና አፈ-ቃቀድ ሂደት፣

6.1 ኢንቨስተሩ ጥያቄውን ለአስተዳደሩ ከንቲባ ወይንም ከንቲባው ለሚወክለው ክፍል ያቀርባል፣

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

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

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

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

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

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

Management Bureau

Addis Ababa City Government Tenure Administration Transitional Period Service Project Office

7. የአፈፃፀም ክትትልና ግምገማ

7.1 ቦታው በልዩ ሁኔታ የተሰጠ እንደመሆኑ መጠን ኢንቨስተሩ ፕሮጀክቱን ሳይተገብር ከውርስ በቀር ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍና አገልግሎት ለውጥ ለማድረግ አይችልም/ አይፈቅድም

7.2 ኢንቨስተሩ ያቀረውን ፕሮጀክት በአግባቡና በወቅቱ ስለመተግበሩ የሚከታተል ታስክ ፎርስ በሊዝ አፈፃፀም ክትትል ንዑስ የስራ ሂደት በኩል ይሰየማል ይህ ቡድን በመሰል ሁኔታ ቦታ የተፈቀደላቸው አካላት ስላሉበት ሁኔታ በመስክ በመገምገም ጉድለት ካለ እርምጃ ይወስዳል/ ያስወስዳል፣ እያንዳንዱ ፕሮጀክት ስላለበት ሁኔታ ቢያንስ በየሶስት ወሩ ለጽ/ቤቱና ለመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ሪፖርት ያቀርባል፡፡

7.3 ኢንቨስተሩ ፕሮጀክቱን ባቀረበበትና በተፈቀደበት መልኩ ያልተገበረ / ፕሮጀክቱን ሳይተገብር በህጉ ከሚፈቀደው ጊዜ በላይ ካዘገየ ወይምንም ከተፈቀደለት ውጪ ከስራ / የሚወሰደው እርምጃ ለቀጣይ አስተማሪ መሆን ስላለበት ለቦታው የተከፈለው ቅድሚያ ክፍያ ተመላሽ ሳይደረግ ቦታውን አስተዳደሩ ይረከባል ይህም የሊዝ ውሉ አካል ሆኖ እንዲሰፈር ይደረጋል፡፡

8. ልዩ ልዩ

8.1 **መመሪያውን ስለማሻሻል**

ይህ መመሪያ አስፈላጊ ሆኖ በሚገኝበት ወቅት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ውሳኔ የሚሻሻል ይሆናል፡፡

8.2 **ተፈፃሚነት የሚኖራቸው መመሪያዎች፡-**

ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማናቸውም አሠራር በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡

8.3 **መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ**

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ፀድቆ ከወጣበት ጥር 2 ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

በአዲስ አበባ ከተማ ... City Government of Addis Ababa Land Development & Management Bureau

ኩማ ደመቅሳ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ