



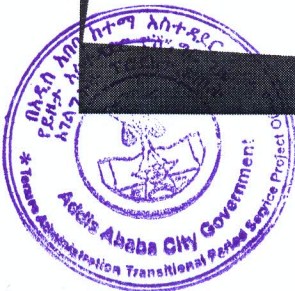
**በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር
የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ**



**ለሰነድ አልባ ይዞታዎች መስተንግዶ ተሻሽሎ የወጣ
መመሪያ ቁጥር- 32/2013**



2006 ዓ.ም
አዲስ አበባ



መግቢያ

በአዲስ አበባ ከተማ ያለውን የመሬት ይዘታና አስተዳደር በተሻለና ቀልጣፋ አገልግሎት እንዲሁም ውስን የሆነውን የመሬት ሀብት አጠቃቀም በተገቢው ሁኔታ ለማስተዳደርና ህገወጥነትን ለመከላከል እንዲያስችል የከተማው አስተዳደር ልዩ ትኩረት ሰጥቶ በ2002 ዓ.ም መመሪያ ቁጥር 2/2002 ማውጣቱ ይታወሳል። በዚህም መሠረት መመሪያው ከወጣበት ቀን ጀምሮ ወደ ሙሉ ትግበራ በመግባት ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት በተለያዩ መንገድ የተያዙና ህጋዊ የይዘታ ባለቤታትነት ማረጋገጫ ሰነድ ላልነበራቸው የመሬት ይዘታዎችና ቤቶች የባለይዘታነትና የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ መስተንግዶ ሲሰጥ ቆይቷል። በዚህ ሂደት በመመሪያው በራሱ ታይተው በነበሩት አንዳንድ ክፍተቶች መመሪያውን ለማስፈጸም እንቅፋት ወይም ማነቆ የሆኑ እና በመመሪያው ያልተዳሰሱ ጉዳዮች በማጋጠማቸው የከተማው አስተዳደር በመመሪያው ላይ የተለያዩ ማሻሻያዎችን በማድረግ የመስተንግዶ ስራውን ለማሳካት ርብርብ ሲደረግ ቆይቷል።

ሆኖም በነበረው መመሪያ ምላሽ ለመስጠት አስቸጋሪ የሆኑ የተሟላ የመሬት ይዘታ ሰነድ የሌላቸው ይዘታዎች በመኖራቸው፣ ቀደም ሲል የህግ እዉቅና አግኝተው በቀድሞ መመሪያ ሲስተናገዱ የነበሩት ባልተሟላ ሰነድ የተያዙ ይዘታዎች መስተንግዶ በመመሪያ ቁጥር 2/2002 (እንደተሻሻለው) ከሌሎች የይዘታ መስተንግዶ ድንጋጌዎች ጋር በአንድ ላይ ጸድቆ ሲተገበር የነበረ ቢሆንም ሌሎች የይዘታ መስተንግዶ ጉዳዮች እራሱን ችሎ መመሪያ ቁጥር 12/2004 ሆኖ ለብቻው ተዘጋጅቶ የጸደቀ ስለሆነ እና ለአጠቃቀም አመቺ እንዲሆን በአዲስ መልክ እራሱን ችሎ መዘጋጀቱ ተገቢ በመሆኑ፤

በዚህም መሰረት በመመሪያ ቁጥር 2/2002 (እንደተሻሻለው) መሰረት ያለበቁ ሰነድ ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ለተያዙና የይዘታ ማረጋገጫ ሰነድ ጥያቄ መስተንግዶን በሚመለከት በቀድሞ መመሪያ ያልተካተቱት፣ ክፍተት የነበረባቸውንና ከሌሎች ህጎች ጋር ተቃርኖ ያለባቸውን አንቀጾች በማሻሻልና ሌሎች አንቀጾችን እንዳሉ በማካተት፣ ቀደም ሲል የተጀመረውን የሰነድ አልባ ይዘታዎችን የይዘታ ማረጋገጫ ሰነድ ጥያቄ ምላሽ ሰጥቶ ለማጠናቀቅ እንዲቻል የቀድሞውን መመሪያ በማሻሻል እና እራሱን አስችሎ መመሪያውን ማወጣት በማስፈለጉ የከተማው አስተዳደር ካቢኔ ይህንን መመሪያ አወጥቷል።



ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ “ለሰነድ አልባ ይዞታዎች መስተንግዶ ተሻሽሎ የወጣ መመሪያ ቁጥር 32/2013” ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. ትርጓሜ

በዚህ መመሪያ ውስጥ 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 ከተሰጠው አካል ለዚህ በተደነገገው ህጋዊ አሰራር መሰረት የይዞታውን እና የባለመብቱን መረጃዎች የያዘ፤ ህጋዊ አሰራርን ተከትሎ የተዘጋጀ፤ በቋሚ ንብረት መመዝገቢያ መዝገብ ላይ ተመዝግቦ፤ ስልጣን ባለው ኃላፊ ተረጋግጦና ጸድቆ የተሰጠ የመሬት ባለይዞታነት መብት ማረጋገጫ ሰነድ ወይም ሰርተፊኬት ነው፤
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 ተፈጻሚነት 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 የአካባቢውን ዝቅተኛውን የህንጻ ክፍታ 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 የአካባቢውን ዝቅተኛውን የህንጻ ክፍታ 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 ባልጡት ሁኔታ የድርሻቸውን መጠን በመጥቀስ የመሬት ይዞታ ካርታ መስጠት ወይም ይዞታው በከፊል ነባርና ከፊሉ ሊዝ ሲሆን በነባር እና በሊዝ የተነፃፃሪ/ፕሮፖዘሽን ካርታ ነው።



21. «ልኬት» ማለት የአንድ ግለሰብ ወይም ድርጅት የመሬት ይዞታ በአካል ቦታው ላይ በመገኘት ወይም በሳይንሳዊ ቴክኖሎጂ በመጠቀም የመሬቱ ስፋት ተለክቶ የሚገኘው የስፍር ውጤት ነው።
22. «ቤት» ማለት በከተማው 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 ማጠናቀቅ ቢሮ ነው።
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 ነው።
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 ነው።
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 ነው።
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 በማዋህድ 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 ያታ የተገለፀው የሴት ያታንም 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 የሚያረክ 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 ከጂኦዴኤስ መረጃ ላይ ይጣራል፡፡
 - 5.2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5.1 ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ቤቱ በሶፍራቶፕ ወይም በኖርቴክ (የአየር ካርታ) ወይም በጂኦዴኤስ መረጃ ላይ የማይታይ ቢሆንም ስለቤቱ መንግስታዊ በሆነ ተቋም ከግንቦት 1988 ዓ.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 ባለመስጠታቸው በህዝብና በመንግስት ጥቅም ላይ ለሚፈጠር ችግር ኃላፊነቱን እራሳቸው የሚወስዱ መሆኑ ተገልጾ ከመጀመሪያው መረጃው ሲጠየቅ በደብዳቤ እንዲያውቁት 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. በሲ.አይ.ኤስ መረጃ ላይ በማን ስም እንደተመዘገበ ይታያል፤ ሆኖም በሲ.አይ.ኤስ 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 ጠያቂው ወይም በህጋዊ ወኪሉ እጅ ስለመኖሩ ወይም እያስተዳደረው ስለመሆኑ በወረዳው አስተዳደር ተጣርቶና ተረጋግጦ የሚቀርበው መረጃ ተቀባይነት ያለው ሆኖ፤ በደጋፊ ሰነድነት፤

5.4.1. ቦታውን ያገኙበት ማስረጃ ማለትም የቀድሞ ካርታ፤ ደብተር፤ ወራሽ ከሆኑ የወራሽነት ማስረጃ፤ በግዢ ወይም በስጦታ ያገኙ ከሆኑ የወል ሰነድ፤ ከአዋጅ 47/67 ዉጭ በመወረሳቸው የመንግስት የልማት ድርጅቶች ተቆጣጣሪና የፕራይቪታይዜሽን ኤጀንሲ ለባለመብቶቹ የተመለሱ ቤቶችና ይዞታዎች ከሆኑ በኤጀንሲው የተረጋገጠ የወሳኔ 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 የሚኖራቸው ይሆናል።

5.5. በከተማው ፕላን ወይም የአካባቢ ልማት ፕላን አንጻር ተቃርኖ የሌለባቸው ይዞታዎች ብቻ መስተንግዶ የሚሰጥ ሊሆን የፕላን ተቃርኖ ያለባቸው ይዞታዎች ለህዝብ ጥቅም ሊባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካላና ምትክ ቦታ አለጣጥ የአፈጻጸም መመሪያ በተገለጸው መሰረት ይዞታው እንዲለቀቅ ይደረጋል።

5.6. በዚህ አንቀጽ ከንኡስ አንቀጽ 5.1 እስከ 5.3 የተዘረዘሩት እንደተጠበቁ ሆኖ በመስክ መረጃ ሊሰበሰብ የድንበር ክርክርና የይገባኛል ጥያቄ ካልቀረበበት መስተንግዶ 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 በቀረበው 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፤ በማንስ 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 ያለው ቦታ ከስፋት አንጻር ብቻ እራሱን ችሎ የማይለማ ከሆነ በነባር ይዞታ ስራት በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 10 ንኡስ አንቀጽ 10.2.5 መሰረት በቅጣት ሊፈቀድ ይችላል።

6.4 ከ500 ካሬ ሜትር የቦታ ስፋት በላይ ያለው እራሱን ችሎ የሚለማ ከሆነ ከመኖሪያ ውጪ በፕላን ለሚፈቀደው አገልግሎት በሊዝ ስራት የሚፈቀድ ሆኖ በአካባቢው ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ ቀጥሎ በተመለከተው መሰረት የሚስተናገድ ሊሆን

6.4.1 የሚፈቀደው ከፍተኛው የቦታ ስፋት ገደብ ሳይደረግበት በአካባቢው ሽንሻኖ መሰረት የሚወሰን ሆኖ በሽንሻኖው ታጥሮ ከተያዘው ይዞታ ውጪ የሚጨመር መሬት ሊኖር አይችልም፤ ሆኖም ከባለይዞታው በሽንሻኖው 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 መመሪያው 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 በተወሰነው መሰረት 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 ያላቸው ይዞታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 ስር በተደነገገው መሰረት እየተጣሩና እየተረጋገጡ ቀጥሎ በቀረበው 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 የይዞታው ስፋት በደብተር ላይ ተጽፎ ከተገኘ በፋይል ውስጥ ከሚገኝ ኮፒ ደብተር ላይ ካለው ተመሳክሮ በልኬት ከሚገኘው መረጃ ጋር እየተገናዘበ ከሁሉም ማስረጃዎች ለቦታ ስፋት አወሳሰን በቅድሚያ ሊወሰድ ይችላል።

7.1.2 ሶፍትዌር ማፕ፡፡ በደብተር ላይ የቦታ ስፋቱ ያልተገለጸ ከሆነ የይዞታው ስፋት ለመወሰን በሁለተኛ ደረጃ የሚታይ ይሆናል።



- 7.1.3 ኖርቴክ ማፕ(የአየር ካርታ)፡-ሶፍትዌር ማፕ ላይ አለመኖሩ ወይም ሶፍትዌር ማፕ ላይ ካልተገኘ ወይም ከሶፍትዌር ማፕ ላይ ለመለየት የማይቻል መሆኑ ሲረጋገጥ በሶስተኛ ደረጃ የመሬት ስፋት ለመወሰን የሚያገለግል ይሆናል።
- 7.1.4 በክፍለ ከተማው ከሚገኘው ጂ.አይ.ኤስ መረጃ፡- ሶፍትዌር 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 እንደሚገባ የሚገልፅ ደብዳቤ፡-ኖርቴክ ማፕ፣ ሶፍትዌር፣ ወይም ጂ.አይ.ኤስ ላይ ተመስርቶ የመሬት ስፋት ለመወሰን ካልተቻለ በአምስተኛ ደረጃ የመሬቱን ስፋት ለመወሰን የሚያገለግል ይሆናል።
- 7.1.6 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7.1 ተቀባይነት ባገኘው መረጃ ላይ ሶፍትዌር የሚገኘው እና በልኬት በተገኘው የቦታ ስፋት መካከል ልዩነት ከተፈጠረ አነስተኛው የቦታ ስፋት ተቀባይነት ይኖረዋል።
- 7.2 ደብተር ብቻ ኖሯቸው ከ500 ካ.ሜ በላይ የቦታ ስፋት ያላቸው ይዞታዎች በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6.3 ወይም 6.4 ስር በተደነገገው መሰረት የሚወሰን ይሆናል።
8. ከአዋጅ 47/67 በፊት ለመኖሪያ አገልግሎት የተያዙና የቀድሞው ካርታ ወይም ደብተር ወይም ሁለቱም ያላቸው ሆነው በይዞታቸው ውስጥ የተወረሰ(ሉ) 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 ለአካባቢው የሚፈቀደውን አነስተኛውን 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 ይዘጋጃል።

- 8.1.6 በይዘታው 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 የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ይዘጋጃቸዋል።
- 8.1.7 ከላይ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8.1.5 ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በይዘታው ውስጥ የግልና የመንግስት ይዘታ የሚገኝ ሆኖ የግለሰቡ የይዘታ መጠን አነስተኛውን የቦታ ስፋት የማያሟላ ሆኖ ሲገኝ ከመንግስት የቦታ ድርሻ መጠን ለግለሰቡ እንዲጨመር አይደረግም።
- 8.1.8 በአንድ ይዘታ ውስጥ ከአንድ በላይ የይዘታ መብት ያላቸው ባለይዘታዎች ሲኖሩ ባለይዘታዎቹ 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 የይዘታ 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 ተቆጣጦ መስተንግዶ የሚሰጣቸው ይዘታዎች የቦታ ስፋት፣ የክፍያና የሌሎች ጉዳዮች ወላኔ አሰጣጥን በሚመለከት በዚህ አንቀጽ በንኡስ አንቀጽ 7 እና 8 ሥር የተደነገጉት እንደ አግባብነታቸው ተፈጻሚነት ይኖራቸዋል።
- 8.2 ተከፍሎ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ የማይዘጋጃቸው ከአፓርትመንት ውጭ የሚገኙ ያሉ ይዘታዎች መስተንግዶ አሰጣጥ፤
- 8.2.1 በተለያዩ ምክንያቶች መሬቱ ተከፍሎ መስጠት ካልተቻለ የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዘታ ካርታ ይሰጣል።
- 8.2.2 የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዘታ ስሌቱ በግለሰቡ ወይም በኪራይ የሚተዳደሩት የመንግሥት ቤቶች የያዙት የቦታ ስፋት ከአጠቃላይ የይዘታው ስፋት ጋር በቤቱ የወለል ስፋት መሠረት የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዘታ ካርታ ይሰጣል።
- 8.2.3 የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዘታ 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 ይዘታ ስፋቱም በካርታው ላይ ይጠቀሳል።
- 8.2.5 በተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዘታ ካርታ ሲዘጋጅ ለግል ባለቤቱ እና የመንግስት ቤቶቹን በሚያስተዳድረው ህጋዊ አካል ስም ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣቸዋል።
- 8.2.6 በተነጻጻሪ የመሬት ድርሻ የባለይዘታ ካርታ የሚዘጋጃቸው ይዘታዎች ከአጠቃላይ የይዘታው ስፋት በተነጻጻሪነት የሚደርሰው ይዘታ ድርሻ ከፍተኛው ለመኖሪያ አገልግሎት 500 ካሬ ሜትር ሲሆን አነስተኛው የቦታ ስፋት ገደብ የለውም።
- 8.3 የአፓርትመንት ይዘታዎች 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



ባለይዘታዎች የያዟቸው ይዘታዎች አስፈላጊ የይዘታው እና የቤቱ ማስረጃዎች ትክክለኛነት ከተረጋገጠ በኋላ ከአጠቃላይ የህንፃው ይዘታ ቦታ ስፋት/floor area/ ጋር ተገናዝቦ የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ካርታ እንዲያገኙ ይደረጋል።

8.3.2 ግልፅ በሆነ መልኩ የባለይዘታዎች በሕንጻው ውስጥ ያለው የወለል ስፋት እና የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዘታ መጠኑ መቀመጥ አለበት፤

9. ከአዋጅ 47/67 በፊት ለመኖሪያ አገልግሎት የተያዙትና ደብተርም ሆነ የቀድሞ ካርታ የሌላቸው ይዘታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 ስር በተደነገጉት መሰረት እየተጣሩና እየተረጋገጡ ቀጥሎ በቀረበው መሰረት መስተንግዶ ይሰጣቸዋል።

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

9.1.1 ከአዋጅ 47/67 በፊት ፀድቆ አግባብነት ካለው አካል የተሰጠ የቤት ሽላን 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 ቤት/የሰነዶች 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 ይዘታው 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 ሽንጎ የተሰጠ ማስረጃ ሲያቀርብ ከአዋጅ 47/67 በፊት እንደተያዘ ይዘታ ተቆጥሮ የመሬት ባለይዘታ 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 ይዘታዎች የይዘታውን 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 ይዞታው ተቀባይነት ከሚኖረው ከፍተኛው የቦታ ስፋት በላይ (ከ500 ካሬ ሜትር የሚበልጥ) ከሆነና ትርፉ መሬት እራሱን ችሎ የማይለማ ከሆነ ብቻ በነባር የይዞታ ስሪት ይፈቀዳል።

9.2.5 ይዞታው ተቀባይነት ከሚኖረው ከፍተኛው የቦታ ስፋት በላይ (ከ500 ካሬ ሜትር የሚበልጥ) ከሆነና ትርፉ መሬት እራሱን ችሎ በፀደቀው ሽንሻኖ መሰረት የሚለማ መሆኑ ከተረጋገጠ፤

ሀ. ባለይዞታው ለማልማት ፈቃደኛ ከሆነ በአካባቢው 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 የሚለጥ 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 እንደአግባብነታቸው ማሟላታቸውን ማረጋገጡ እንደተጠበቀ ሆኖ ቀጥሎ በተዘረዘረው መሰረት እየተጣራ መስተንግዶ የሚለጥ 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 አርጅናል ማስረጃ በአሁኑ የወረዳ አስተዳደር ተረጋግጦ ሲቀርብ፤

10.1.3 ይዘታው በዚህ መመሪያ ለመኖሪያ ከሚፈቀደው ከፍተኛው የቦታ ስፋት በላይ (ከ500 ሜትር ካሬ በላይ) ከሆነ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 9 ንዑስ አንቀጽ 9.2 ስር በተራ ቁጥር 9.2.5 ላይ የተደነገገው በዚህ ላይም ተፈጻሚነት ይኖረዋል፡፡

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

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

ሰንጠረዥ 1 ለመኖሪያ የተያዙ ይዘታዎች የቅጣት መጠን በቦታ ደረጃ

የቦታ ደረጃ	1/1	1/2	1/3	1/4	1/5	2/1	2/2	2/3	2/4	2/5	3/1	3/2	3/3	3/4
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 ለተጨማሪው እስከ 174 ሜ/ካ ድረስ ያለውን የመሬት ስፋት በሰንጠረዥ 1 ላይ የተቀመጠውን የቅጣት መጠን በ1.25 እየተባዛ እንዲከፍሉ ተደርጎ ይዘታው 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 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የቦታ ስፋታቸው ከ351-500 ሜትር ካሬ ድረስ ያለው ቦታ /እስከ 149 ሜ/ካ/ ለልዩነቱ የመሬት መጠን በሠንጠረዥ 1 ላይ የተቀመጠውን የቅጣት ክፍያ በ1.5 እየተባዛ እንዲከፍሉ ተደርጎ መስተንግዶ ይሰጣል፡፡ በዚህ የማይስማማ ከሆነ ከላይ በተራ ቁጥር 10.2.1 ወይም 10.2.2 ላይ በተገለጸው መሰረት እንደ ምርጫው እንዲስተናገድና የተቀረፈውን ቦታ እንዲለቅ ይደረጋል፡፡

10.2.4 ይዘታው በዚህ መመሪያ ለመኖሪያ ከሚፈቀደው ከፍተኛው የቦታ ስፋት በላይ (ከ500 ሜትር ካሬ በላይ) ከሆነና ተጨማሪው መሬት ራሱን ችሎ የሚለማ ከሆነ በአንቀጽ 9 ንዑስ አንቀጽ 9.2.5 ላይ የተደነገገው ተፈጻሚነት ይኖረዋል፡፡

10.2.5 ከ500 ሜትር ካሬ በላይ ያለው የቦታ ስፋት እራሱን ችሎ የማይለማ ከሆነ በቅጣት ሰንጠረዥ 1 የተመለከተውን የቅጣት መጠን ለትርፉ የቦታ ስፋት በ2 በማባዛትና በመቅጣት ከላይ በተራ ቁጥር 10.2 ስር በተደነገገው 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 ይዘታ ላይ ለግለሰቡ መስተንግዶ ይሰጣል።

10.3 ከአዋጅ 47/67 በኋላ የተያዙ የመኖሪያ ይዘታዎች ሆነው በይዘታቸው ውስጥ ከአንድ በላይ ባለይዘታ ያለባቸው ይዘታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 8 ንኡስ አንቀጽ 8.1 ወይም 8.2 እየታየ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል።

10.4 በዚህ አንቀጽ የተደነገገው ቢኖርም ቦታው ወይም ይዘታው ሙሉ በሙሉ በፕላን መሰረት ለልማት የማይፈቀድ ከሆነ ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካላና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የአፈጻጸም መመሪያ መሰረት ካላና ምትክ ቦታ የሚሰጥ ሆኖ በሚሰጠው ምትክ ቦታ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ይዘጋጃል።

11. እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ ለድርጅት አገልግሎት ስለተያዙ ይዘታዎች የይዘታ ስፋት አወሳሰንና የባለይዘታነት ማረጋገጫ ሰነድ መስተንግዶ አሰጣጥ፤

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

11.2 ከአዋጅ 47/67 በፊት ለድርጅት አገልግሎት የተያዙ ወይም ከአዋጅ ወጪ በመወረሳቸው በፕራይቪታይዜሽንና የመንግስት የልማት ድርጅት ተቆጣጣሪ ኤጀንሲ ለባለመብቶቹ የተመለሱ ይዘታዎችየቦታ ስፋት አወሳሰን እና የክፍያ ሁኔታ በተመለከተ፤

11.2.1 የሚፈቀደው ከፍተኛው የቦታ ስፋት ገደብ ሳይደረግበት በአከባቢው ሽንሻኖ መሰረት የሚወሰን ሆኖ በሽንሻኖ ማስተካከል በሚቀነስ መሬት ላይ ግንባታ ካለበት አስተዳደሩ በካላና ምትክ መመሪያ መሰረት ካላ ይከፍላል።

11.2.2 የቦታ ስፋታቸው እስከ 3000 ካ.ሜ ድረስ ያለው የቦታ ስፋት ያላቸው ይዘታዎች በነባር ይዘታ መስተንግዶ ደንብ መሠረት ኪራይ እንዲከፍሉ ተደርጎ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣቸዋል።

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

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

11.3 ከሊዝ አዋጅ 721/2004 በፊት በፕራይቪታይዜሽንና የመንግስት የልማት ድርጅት ተቆጣጣሪ ኤጀንሲ የተሸጡት የድርጅት ይዘታዎች፤



- 11.3.1 የድንበር ክርክር የሌላባቸውና ሌላ ባለይዞታ ወይም የተወረሰ ቤትና ቦታ በይዞታው ውስጥ 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 ይዞታው በነባር የኪራይ ደንብ መሰረት የቦታ ስፋት ገደብ ሳይደረግበት የአካባቢውን የፕላን የመሬት አጠቃቀም በካርታቸው ላይ እየተገለጸ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል።
- 11.3.4 የቦታና የቤት ግብርን በሚመለከት የፕራይቬታይዜሽን ኤጀንሲ ውሳኔ ከሰጠበት ወይም ሽያጭ ተፈጽሞ ውል ከተፈራረመበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ ይሆናል።
- 11.4 ከሊዝ አዋጅ 721/2004 በኋላ በፕራይቬታይዜሽን 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 ያላቸው ሆኖ በአዋጁና አዋጁን ለማስፈጸም በወጣው 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 ክፍያው ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ ከ10 ከመቶ ያላነሰ ሆኖ፣ የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ፣ የሊዝ ዘመን እና የችሮታ ጊዜ በሊዝ አዋጅ፣ ደንብና መመሪያ መሰረት ለተመሳሳይ አገልግሎት የተወሰነው ይሆናል።
- 11.5.2 የማልማት አቅም ማሳያን በሚመለከት በባንክ በዝግ ሂሳብ ማሳየት ሳያስፈልግ በሊዝ ደንብና መመሪያ በተወሰነው መሰረት ይሆናል።
12. ከአዋጅ 47/67 በኋላ ለድርጅት አገልግሎት የተያዙ ይዞታዎች በዚሁ መመሪያ አንቀጽ 5 ስር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የቦታ ስፋትና የክፍያ ሁኔታ ቀጥሎ በቀረበው መሰረት እየታየ ይወሰናል።
- 12.1 የሚፈቀደው ከፍተኛው የቦታስፋት በአካባቢው ሽንሻኖ መሰረት የሚወሰን ሆኖ፣ ከፍተኛው የቦታ ስፋት ባለይዞታው በሚያቀርበው የፕሮጀክት ፕሮፓውዛል መሰረት የሚወሰን ይሆናል።
- 12.2 ከላይ በተራ ቁጥር 12.1 ላይ የተደነገገው ቢኖርም ቦታው ወይም ይዞታው ሙሉ በሙሉ በፕላኑ መሰረት ለልማት የማይፈቀድ ከሆነ ከቀድሞው ይዞታ ስፋት ባልበለጠ ቦታ ላይ ለማልማት የሚያስችል የፕሮጀክት ፕሮፓውዛል በማቅረብ ለህዝብ ጥቅም ሊባል በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ስለሚከፈል ካላና ምትክ ቦታ አሰጣጥ የአፈጻጸም መመሪያ ካላ የሚከፈል ሆኖ በሚሰጠው ምትክ ቦታ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይዘጋጃል።
- 12.3 በከፊል ከፕላን አንጻር ሊለማ የሚችል ከሆነ ሊለማ በሚችለው 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 ይዘታዎች የቦታ ስፋት፣ የክፍያ ሁኔታና የሌሎች ጉዳዮች ውሳኔ አሰጣጥን በሚመለከት በዚህ መመሪያ አንቀጽ 11 ወይም 12 ስር የተደነገጉት እንደአግባብነታቸው ተፈጻሚነት ይኖራቸዋል፡፡
- 12.5 በይዘታው ውስጥ የተወረሰ/ሰ/ የመንግስት ቤት ያለበት ሆኖ ወይም ከአንድ በላይ ባለይዘታ ያለበት ሆኖ ተከፍሎ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ማዘጋጀት የማይቻል ከሆነ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 8 በዝርዝር በተደነገገው መሰረት እየታየ የተነጻጸሪ የመሬት ድርሻ የይዘታ ካርታ የሚዘጋጅላቸው ይሆናል፡፡
- 13 እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ ለመኖሪያና ለድርጅት (ለጥምር) አገልግሎት የተያዙት ይዘታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 ስር በተደነገጉት መሰረት እየተጣራና እየተረጋገጠ የቦታ ስፋትና የክፍያ መጠን ቀጥሎ በቀረበው መሰረት ይወሰናል፡፡
- 13.1 ከአዋጅ 47/67 በፊትም ሆነ በኋላ ለጥምር አገልግሎት የተያዙት ይዘታዎች ከሚፈቀደው ከጠቅላላው የቦታ ስፋት 30 ከመቶ ለመኖሪያ እና 70 ከመቶ ለድርጅት አገልግሎት እንዳዋሉት ተቆጥሮ የድርጅትና የመኖሪያ የቦታ ድርሻ በዚሁ መሰረት በዚህ መመሪያ ለድርጅትና ለመኖሪያ አገልግሎት የተያዙት ይዘታዎች በሚስተናገዱበት አግባብ የሚስተናገድ ይሆናል፡፡
- 13.2 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 13.1 የተገለጸው ቢኖርም በይዘታው ለእያንዳንዱ አገልግሎት(የመኖሪያ፣ የድርጅት) የቦታ ስፋቱ ተለይቶ ከዚህ በፊት የተፈቀደ ወይም የተመዘገበ እና ከሀጋዊ አካል በተገኘ ሰነድ ከተረጋገጠ በሰነድ የተለየው የቦታ ስፋት ለየአገልግሎቶቹ ተቀባይነት ይኖረዋል፤ ሆኖም ለመኖሪያ የሚፈቀደው የቦታ ስፋት ከ500 ሜትር ካሬ መብለጥ አይችልም፡፡
- 13.3 ከጠቅላላው የቤቱ ወይም የቦታ ስፋት ውስጥ ለድርጅት አገልግሎት የዋለው የቤት ስፋት ከ30 ከመቶ በታች ሆኖ፣ የይዘታው ጠቅላላ ስፋት ከ500 ካ/ሜ በታች ከሆነ ወይም ከ500 ካ/ሜ በላይ ያለው የቦታ ስፋት እራሱን ችሎ የማይለማ ሆኖ ሲገኝ፣ይዘታው ለመኖሪያ አገልግሎት ብቻ እንደተያዘ ተቆጥሮ ሊስተናገድ ይችላል፤
- 13.4 በዚህ መመሪያ መስተንግዶ የሚሰጣቸው ይዘታዎች አገልግሎት የሚወሰነው ቤቱ አሁን እየሰጠ ያለው አገልግሎት በከተማው ወይም በአካባቢው ልማት ፕላን ተቀባይነት ካለው በፕላኑ መሰረት የይዘታው 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 ባህሪ ያላቸው ሆኖ እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ ስለተያዙ ይዘታዎች የይዘታ ማረጋገጫ ሰነድ አሰጣጥ፤

14. ሁለትና ከዚያ በላይ ይዘታዎችን ቀላቅለው የያዙ ባለይዘታዎች አገልግሎት አሰጣጥ፡-



- 14.1 የተቀላቀሉት ይዘታዎች በእያንዳንዳቸው ከግንቦት 1988ዓ.ም በፊት ስለመያዙ በኖርቴክ ወይም በጂ.አይ.ኤስ ላይ የሚታይ ግንባታ መኖሩ ሲረጋገጥ እንደ አንድ ይዘታ ተቆጥረው መስተንግዶ ይሰጣል።
- 14.2 የቦታ ስፋት አወሳሰንና የክፍያ አፈጻጸም ሁኔታ በዚህ መመሪያ ከአዋጅ በፊት ወይም በኋላ የተያዙ ይዘታዎች በተደነገገው መሰረት እየታየ የሚፈጸም ይሆናል።
15. እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ በዕድር የተያዙ ይዘታዎች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 5 ላይ በተደነገገው መሰረት እየተጣሩ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሰጠው በሚከተለው አግባብ ይሆናል፤
- 15.1 ዕድሩ ህጋዊ ሰውነት ያለው ስለመሆኑ እና ይዘታውን እያስተዳደረ ስለመሆኑ ከወረዳው አስተዳደር ተረጋግጦ ሲቀርብ፤
- 15.2 የአገልግሎት ክፍያ እንዲከፍሉ በማድረግ በወረዳው አስተዳደር ስም የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣል።
- 15.3 በእድር የተያዙ ይዘታዎች ሆነው ከፕላን አንጻር ተቃርኖ ያላቸው ከሆኑ ለህዝብ ጥቅም ሲባል ስለሚነሱ ይዘታዎች በተደነገገው መመሪያ የሚፈጸም ይሆናል።
16. የቀድሞ የአቃቂ፣ የኮተቤና ጊዜያዊ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ያላቸው ይዘታዎች መስተንግዶ አሰጣጥ፤
- 16.1 በባለይዘታዎቹ እጅ የሚገኘው ዋናው የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ በሚመለከተው 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 በቦታው ላይ የተጠናቀቀ ግንባታ መኖሩ በባለሙያ ተረጋግጦ እና፤
- 16.1.2 ይዘታውና ቤቱ በዕጃቸው ስለመሆኑና እያስተዳደሩት ስለመሆኑ ከወረዳው 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 በይዘታ ማረጋገጫ ካርታው ላይ ከተገለጸው የቦታ ስፋት በላይ አስፋፍተው ከያዙ ከ1988 ዓ.ም በኋላ አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ ይዘታዎችን ለማስተካከልና ለመከላከል በወጡት ደንብና መመሪያ እየታየ መስተንግዶ ሊሰጣቸው ይችላል።
- 16.2 በባለይዘታዎቹ እጅ የሚገኘው ዋናው የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ በሚመለከተው ኃላፊና ባለሙያ የተፈረመና በማህተም የተረጋገጠ ሆኖ ነገር ግን ማህደራቸው በክ/ከተማው የይዘታ መዝገብ ቤት ውስጥ ካልተገኘ፤
- 16.2.1 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 16.1 ስር በተራ ቁጥር 16.1.1 እና 16.1.2 ላይ የተደነገጉት ሁኔታዎች መሟላታቸው ሲረጋገጥ እና፤
- 16.2.2 ይዘታው ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ስለመያዙ በማረጋገጥ እና፤
- 16.2.3 ይዘታውን የተመሩበት ህጋዊ ደብዳቤ ወይም ቤቱን ለመገንባት የተሰጣቸው የጸደቀ ግንባታ ፈቃድ ማቅረብ ከቻሉ፤
- 16.2.4 በይዘታ ማረጋገጫ ካርታቸው ላይ የተገለጸው የቦታ ስፋት በልኬት እየተገናዘበ ባነሰው የቦታ ስፋት በነባር ስሪት የአገልግሎት ክፍያ ከፍለው በይዘታ 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።

16.3 ዋናው ካርታ በባለይዞታው ዕጅ ሆነ በክ/ከተማው መዝገብ ቤት ካልተገኘ እንደ ሰነድ አልባ ይዞታ ተቆጥሮ በዚህ መመሪያ በተደነገገው መሰረት በማጣራት መስተንግዶ እንዲሰጣቸው ይደረጋል።

16.4 በሲ.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።

16.5 ከአዋጅ 47/67 ወዲህ እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ የተያዙ ይዞታዎች ሆነው ካርታቸው ላይ በቦታው ላይ እስከ ስድስት ወር ድረስ ግንባታ ካልተከናወነበት ተቀባይነት እንደሌለውና መሰል ማሳሰቢያዎች የተጻፉባቸው 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 ስራት የአገልግሎት ክፍያ ብቻ ከፍለው ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣቸዋል።

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

16.7 በወቅቱ በአስተዳደሩ በተፈቀደላቸው ቦታ ላይ ግንባታ ማካሄድ የሚያስችላቸው ለዲዛይን አገልግሎት ተብሎ ጊዜያዊ ካርታ የተሰጣቸው የመሬት ባለይዞታዎች ለድርጅትም ሆነ ለመኖሪያ የተመደበላቸው ጊዜያዊ ካርታው ወደ ቋሚ ካርታ ይቀየራቸዋል።

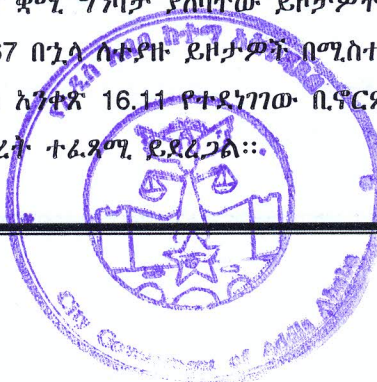
16.8 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 16.1 እስከ 16.7 የካርታ ኮፒ የሚሰጣቸው ይዞታዎች ከፕላን ጋር ተቃርኖ ካለው የፕላን ተቃርኖው በካርታው ላይ ተመላክቶና ተገልጾ መስተንግዶ ይሰጣቸዋል።

16.9 የቦታ ስፋት በጊዜያዊ ካርታው ላይ የሰፈረው ሆኖ ባለይዞታው በሊዝ እንዲሆንለት እስካልጠየቀ ድረስ በነባር ኪራይ ደንብ የሚተዳደር ይሆናል።

16.10 ከላይ በዚህ አንቀጽ የተጠቀሱት ባለይዞታዎች የሚያቀርቡት መረጃ በክፍለ ከተማው ከሚገኘው ማህደራቸው ጋር ስለትክክለኛነታቸውና በቦታው 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 በጊዜያዊነት በውል ሰነድ የተሰጠ ይዞታ ከሆነ በከንትራት 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 ስለሌላቸው በመንግስት በጀት የሚተዳደሩ የመንግስት መስሪያ ቤቶች፣ መንግስታዊ ባልሆኑና ለትርፍ ባልተቋቋሙ የዕርዳታ ድርጅቶች፣ የሙያ ማህበራት እና በራሳቸው 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 የጂኦዴዲስና ሲኦዴዲስ መረጃዎች ተጣርቶ ሲረጋገጥ፤

17.1.2 የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዱ በመስሪያ ቤቱ ስም የሚዘጋጀው በስሙ ቋሚ/የማይንቀሳቀስ ንብረት የማፍራት ስልጣን ወይም መብት የተሰጠው መሆኑ መስሪያ ቤቱ በሚያቀርበው ማስረጃ ሲረጋገጥ ይሆናል፤ ይህ መሆን ሳይችል ሲቀር በሚመለከተው ሥልጣን በተሰጠው መንግሥታዊ አካል ስም የሚሰጥ ይሆናል።

17.1.3 ከከተማው ፕላን አንፃር ተቃርኖ የሌለው መሆኑ ተረጋግጦ በክ/ከተማው ፕሮጀክት ዴስክ በኩል በነባር የይዞታ ስሪት የይዞታ ማረጋገጫው 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 በተሰጠው 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 በተሰጠው መንግሥታዊ ተቋም ስም ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣል።

17.4 የሙያ ማህበራት እና በራሳቸው ገቢ የሚተዳደሩ የመንግስት የልማት ድርጅቶች በዚህ መመሪያ ለድርጅት አገልግሎት የተያዙ ይዞታዎች በተደነገገው መሰረት የሚስተናገዱ ሆኖ የሚፈቀደው ከፍተኛው የቦታ ስፋት ገደብ ሳይደረግበት በሽንሻኖ መሰረት ይሆናል።

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

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

17.7 በተለያዩ 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 እይነት 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 አግባብነታቸው 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 ያለው 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 ባለሙብት መሆን እንደሚችል መወሰኑን ከወጭ 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 እንደአግባብነታቸው ተሟልተው መገኘታቸው 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፤ በፍትህብሄር 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 ይዘታዎች ከውጭ ጉዳይ ሚኒስትር የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ እንዲሰጥ ደብዳቤ ሲያቀርቡ የአገልግሎት ክፍያ ክፍለው በነባር የይዘታ ስሪት በክ/ከተማው የሰነድ አልባ መስተንግዶ ዴስክ ህጋዊ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣቸዋል።

19 የይዘታ ማረጋገጫ ሰነድ ሳይኖራቸው በከተማ አስተዳደሩ ወይም አግባብነት ባላቸው መንግስታዊ አካላት የተሸጠ ወይም የተላለፈ ቤትና ይዘታ በአስተዳደሩ ከተገነቡት የጋራ ህንጻና በፕራይቪታይዜሽን ኤጀንሲ ከተሸጡት ወጪ ያሉት ከዚህ ቀጥሎ በተመለከተው መሠረት የይዘታ ማረጋገጫ ሰነድ ይሰጣል።

19.1 ከአስተላላፊው መንግስታዊ ተቋም ቤቱ የተላለፈበትን አግባብ የሚያስረዳ ሕጋዊ የወል ማስረጃ ሲቀርብ፣

19.2 ይዘታውን ከአስተላላፊው የመንግስት ተቋም ይዘታውን ስለማስተላለፉ በክ/ከተማው ፕ/ጽ/ቤት ተጠይቆ ማረጋገጫ ሲቀርብ፣

19.3 የተላለፈው ቤት የሚገኝበት ይዘታ ወስጥ ከአንድ ሰው በላይ በሆኑ ሰዎች የተያዘ ሆኖ ይዘታው ተቆርጦ መስተናገድ የማይችል ከሆነ የይዘታ ማረጋገጫው በተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዘታ 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። የቦታው ስፋት በወሉ ላይ ካልተጠቀሰ ለሌሎች ሰነድ አልባ ይዘታዎች የቦታ ስፋትን ለመወሰን የተደነገጉት በዚህም ላይ ተፈጻሚነት ሊኖረው ይችላል።

19.5 የተላለፈው ቤት በተላለፈለት ሰው ስም የይዘታ ማረጋገጫ ሰነድ የሚዘጋጀው በይዘታ አስተዳደር የአገልግሎት አሰጣጥ መመሪያ ቁጥር 12/2004 የተደነገጉትን የስሙንብረት ማዛወሪያ የታክስና የአገልግሎት ክፍያ ሲፈጸም ይሆናል። ሆኖም ከመንግስት ወደ ሌላ አካል ለሚተላለፉት ለድርጅት አገልግሎት ለሚወሉ ቤቶች የካፒታል ዋጋ ዕድገት ታክስ አይከፈልባቸውም።

19.6 ለሚተላለፈው ይዘታ የሚከፈለው የሊዝ ዋጋ ለመኖሪያ አገልግሎት ለሚወሉት ቤቶች እስከ 175 ሜትር ካሬ ድረስ ቦታ ስፋት ላላቸው በሜትር ካሬ አመታዊ የሊዝ ኪራይ 3 ብር፣ ከ175 ሜትር ካሬ በላይ የቦታ ስፋት ያላቸው እና ለድርጅት ወይም ለጥምር አገልግሎት ለሚወሉት ወቅታዊ የአካባቢው የሊዝ መነሻ ዋጋ ይሆናል።

19.7 የሊዝ ዘመኑ የሚሰላው ገዢው ከከተማ አስተዳደሩ 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 በተደነገገው መሰረት ይሆናል።

20 በዚህ መመሪያ መስተንግዶ ለሚሰጣቸው ይዘታዎች የቦታ ደረጃ ለመለየት ወቅታዊ ሆኖ በሚመለከተው አካል ተዘጋጅቶ በስራ ላይ እንዲውል በሚደረገው የዋጋ ቀጠና ካርታ /price map/ ላይ በተቀመጠው የቦታ ደረጃ መሰረት የኢኮኖሚክስ ይዘታ የቦታ ደረጃ የሚወሰን ሆኖ ዝርዝር አፈጻጸሙ ይህንን መመሪያ ለማስፈጸም በሚዘጋጀው የአፈጻጸም ማኅተም ይቀመጣል።

ክፍል አራት

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

21 ከ1967 ዓ.ም በኋላ የተሰጠ ህጋዊ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ያላቸው ይዘታዎች ሆነው ባልተመዘገበ ዉል የተላለፉ ይዘታዎች መስተንግዶ የሚሰጣቸው ከዚህ በታች የተዘረዘሩትን ቅድመ ሁኔታዎች አሟልታው ሲገኙ ነው፤

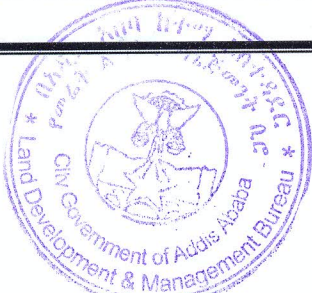
21.1 ከአዋጅ 47/67 በኋላ ካርታ ያላቸው ይዘታዎች ሆነው በመመሪያ ቁጥር 8/1995 መሰረት ባልተመዘገቡ ዉሎች ቤት ተሻሽጠው እስከ 1992 ዓ.ም ድረስ ዉላቸውን በወቅቱ በነበረዉ የማዘጋጃ ቤቱ አሰራር መሰረት ተሻሻሎ ወገኖች በጋራ ያስገቡትና ዉላቸው በወቅቱ በጋራ ስለመግባቱ በወቅቱ ለነበረዉ የመንግስት ተቋም/ ቦታና ቤት አስተዳደር ዉል ምዝገባ ክፍል/ አቅርቦዉ ይህ ተቋምም ዉሉን ተቀብሎ በዚያን ወቅት የነበሩ የተለያዩ የቴምብር ቀረጦች የተመቱበት ማስረጃ፤ በወቅቱ የነበሩ የሥራ ኃላፊዎች ዉሉን ተቀብለዉ የተመራሩበት ማስረጃ፤ የስም ዝዉዉር ክፍያ የክፈሉበት ደረሰኞች፤ ደብዳቤዎችና ሌሎች የሽያጭ ዉሉ ተቀባይነት እንዳገኘ የሚገልጹ መጻጻፎችና ደጋፊ ሰነዶች በማህደሩ ውስጥ መኖሩ ከተረጋገጠ ዉሉ እንደጸደቀ ተቆጥሮ የስም ዝዉዉሩ በይዘታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕ/ዴስክ በኩል ይፈጸማል ወይም፤

21.2 ከ1992 በፊት ባልተመዘገበ ዉል የተላለፈ ሆኖ በወቅቱ ፍርድ ቤት በጋዜጣ ጥሪ አድርጎ ተቃዋሚ ስላለመቅረቡ ማስረጃ የቀረበባቸዉ ዉሎች ከሆኑ ዉሉ እንደጸደቀ ተቆጥሮ የስም ዝዉዉሩ በይዘታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕ/ዴስክ በኩል ይፈጸማል ወይም፤

21.3 ዉላቸዉ ክ/ከተማ ባለዉ ማህደራቸዉ 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 አስተላለፊዎቹ በግንባር መቅረብ ለማይችሉባቸዉ ተቃዋሚ ካለ ለፍርድ ቤት ተቃወሞዉን 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 በይዘታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕ/ዴስክ በኩል የሚፈጸም ይሆናል፡፡

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

21.4.1 በመንደር ዉል የተፈጸመን የይዘታ ማስተላለፍ ዉል ከይዘታ አስተላላፊዉ ጋር በጋራ ገቢ ካደረጉ በኋላ የይዘታ አስተላላፊዉ 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 ውዝግብ ካጋጠመ ውዝግቡን በዳኝነት አካል ጨርሰው እንዲቀርቡ ይደረጋል።
- 21.5 ከ1992 ዓ.ም በፊት ባልተመዘገበ ውል ተላልፎ የስም ዝውውር ሂደት ስለ ባለትዳር በግንባር ለመቅረብ ያለመቻል ሲኖር፤
- 21.5.1 ከተጋቢዎች አንዳቸው በተለያዩ ምክንያቶች አሁን በግንባር ለመቅረብ የማይችሉ በሚሆንበት ጊዜ በግንባር የቀረበው ወገን የባለትዳር ስም በነባር ሰነዶች ተሞልቶ እያለ ወራሽ ባልቀረበበት ሁኔታ የግል ባለንብረት ነኝ የሚል ከሆነ ተቃዋሚ ስለመኖሩ ሲረጋገጥ፤
- 21.5.2 ይሁን እንጂ በነባር ይዞታ ምዝገባ ወቅት የሁለቱም ባለትዳሮች በህይወት መኖርና የጋራ ባለመብትነታቸው ተረጋግጦ እያለ ህጋዊ ወራሽ ባልቀረበበት ሁኔታ የግል ባለንብረት ነኝ የሚል ክርክር ቢነሳ የንብረቱ እኩሌታ በወርስ ለመንግስት ይገባል ተብሎ ሊቆጠር የሚችለው በፍርድ ቤት ተቃዋሚ ተጠርቶ ያልቀረበ ስለመሆኑ ማስረጃ ሊቀርብ ይሆናል።
- 21.6 የስም ዝውውር ምዝገባ ጠያቂው ስለሚያሟላው ቅድመ ሁኔታዎችና ግዴታዎች፤
- 21.6.1 በግንባር መቅረብ ከማይችለው የይዞታ አስተላላፊ ቤቱንና ስለቤቱ ያሉትን አሪጂናል ሰነዶችን የተረከበው የስም ዝውውር ጠያቂ ከገቢዎች ጽ/ቤት ቤቱ ከፋይናንስ ዕዳ ነጻ ስለመሆኑ ደብዳቤ የማቅረብ ግዴታ አለበት፤
- 21.6.2 በግንባር መቅረብ ከማይችለው ባለንብረት በተላለፈበት ይዞታ ላይ ሊመጡ የሚችሉ ህጋዊ ግዴታዎች ሁሉ የስም ዝውውር ጠያቂው ሙሉ ኃላፊነቱን ለመውሰድ ህግ ስለሚያስገድደው ይህንን የሚገልጽ ማመልከቻ ማቅረብ አለበት፤ ወይም
- 21.6.3 አሁን የስም ዝውውር እንዲደረግለት በሚጠይቀውና መጀመሪያ ንብረቱ የተመዘገበለት ወይም ሊመዘገብለት በሚችለው ሰው መካከል በርካታ ልወደጦች ተካሂደው ከሆነና ከዋናው ባለቤት ጋር ውል ማቅረብ ካልቻለ የልወደጡ ሥራኩን የሚያስረዳ ሰነድ ማቅረብ አለበት።
- 21.7 በግንባር ለመቅረብ ከማይችለው የይዞታ አስተላላፊ ይዞታ የተላለፈለት ሰው የሚፈጽማቸውን የስም ዝውውር ክፍያዎችን በሚመለከት፤
- 21.7.1 ከአንድ በላይ ያልተመዘገቡ ልወደጦች የተደረጉበት ንብረት ከሆነ እንደ አንድ ልወደጡ ብቻ ተወስዶ ክፍያው ይፈጸማሉ።
- 21.7.2 በዚህ አንቀጽ በተዘረዘረው አግባብ መስተንግዶ የሚሰጣቸውና ከአዋጅ 47/67 በኋላ የተሰጠ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያላቸው ባለይዞታዎች የስም ዝውውር ክፍያዎች በመመሪያ ቁጥር 12/2004 ውስጥ በተደነገገው መሰረት የሚታይ ሆኖ እንደ ቦታ ስፋት እየታየ የሊዝ መነሻ ዋጋ በማስከፈል በሊዝ ስሪት በይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕ/ዴስክ በኩል ካርታ ይታተምላቸዋል።
- 21.8 ከ1992 ዓ.ም በፊት ውላቸውን በማገደራቸው ያላስገቡት ከአዋጅ 47/67 ወዲህ የተሰጠ ካርታ ያላቸው 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 ወላቸውን በማሳደራቸው ያላስገቡ ደብተር ያላቸው ቤቶች የስም ዝውውሮች አፈጻጸም፤

21.9.1 ደብተር ኖሯቸው ባልተመዘገበ ውል ልወደጥ ተደርጎባቸው ከ1992 ዓ.ም በፊት ወላቸውን በማሳደራቸው ያስገቡና ውል ሰጪና ተቀባይ በጋራ ያጸደቁት ከሆነ የስም ዝውውሩ ተፈጻሚ ይደረጋል፤

21.9.2 ደብተር ኖሯቸው ባልተመዘገበ ውል ልወደጥ ተደርጎባቸው ከ1992 ዓ.ም በፊት ወላቸውን በማሳደራቸው ያላስገቡ ሆኖ ሻጭ በግንባር መቅረብ ለሚችሉባቸው ውሉን በክ/ከተማው የስነድ አልባ መስተንግዶ ፕ/ዴስክ በመገኘት በጋራ እንዲያጸድቁት በማድረግ የስም ዝውውሩ ተፈጻሚ ይደረጋል፤

21.9.3 ደብተር ኖሯቸው ባልተመዘገበ ውል ልወደጥ ተደርጎባቸው ከ1992 ዓ.ም በፊት ወላቸውን በማሳደራቸው ያስገቡ ቢሆንም ውሉ በጋራ ስለመጽደቁ ማረጋገጫ ያልተገኘበት ወይም ውሉን ያላስገቡትና ሻጭ በግንባር መቅረብ የማይችሉባቸው የስም ዝውውር ጥያቄዎች አስተላለፊዎቹ ወይም ህጋዊ ወኪላቸው በግንባር መቅረብ ለማይችሉባቸው ተቃዋሚ ካለ ለፍርድ ቤት ተቃውሞውን አቅርቦ ሂደቱን የሚያሳግድ ካልሆነ በስተቀር የስም ዝውውሩ እንደሚፈጸም የ30 ቀን የጊዜ ገደብ የሚሰጥ ማስታወቂያ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ እንዲወጣ ተደርጎ በጊዜ ገደቡ እግዱ ካልመጣ ለሚደርሰው ሁሉ ስም የሚዛወርለት ሰው የተጠያቂነት ግዴታ ገብቶ የስም ዝውውሩ ይፈጸማል፡፡

22. ባልተመዘገበ /መንደር/ ውል የተላለፉት ሰነድ አልባ ይዞታዎች የስም ዝውውርና የመብት ምዝገባን በሚመለከት በአስተላለፊው ሰው ስም በሲኦይኤስ መረጃ ላይ የተመዘገበ ይዞታውና ቤቱ ሙሉ በሙሉ ተላልፎ ሲገኝ የመስተንግዶ አሰጣጥ፤

22.1. ቤቱ የተላለፈበትን የመንደር ውል ዋናውን ሰነድ ተዋዋይ ወገኖች ወይም ህጋዊ ወኪላቸው ውሉን በክ/ከተማው የስነድ አልባ መስተንግዶ ፕ/ዴስክ በመገኘት በጋራ እንዲያቀርቡ በማድረግ ወላቸውን በጋራ ስለማቅረባቸው ሁለቱም ወገኖች እንዲፈርሙ ተደርጎና ተረጋግጦ፤

22.2. ከላይ በተራ ቁጥር 22.1 መሰረት አስተላለፊዎቹ ወይም ህጋዊ ወኪላቸው በግንባር መቅረብ ለማይችሉባቸው ይዞታዎች ተቃዋሚ ካለ ለፍርድ ቤት ተቃውሞውን አቅርቦ ሂደቱን የሚያሳግድ ካልሆነ በስተቀር የስም ዝውውሩ እንደሚፈጸም የ30 ቀን የጊዜ ገደብ የሚሰጥ ማስታወቂያ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ እንዲወጣ ተደርጎ በጊዜ ገደቡ እግዱ ካልመጣ ለሚደርሰው ሁሉ ገዢው የተጠያቂነት ግዴታ እንዲገባ እና ውሉን እንዲያቀርብ በማድረግ፤

22.3. ስለቤቱና ይዞታው የነበሩት ኦርጅናል ሰነዶች ማለትም የምሪት ወረቀት፣ የቦታ ኪራይና የቤት ግብር ማሳወቂያ ቢል (ቅጽ 008)፣ የቦታ ኪራይና የቤት ግብር ደረሰኞች፣ ወ.ሃ/መብራት/ስልክ የገባቸው ሰነዶች እና ሌሎች በዚህ መመሪያ የቤት ባለቤትነትን ለመወሰን በደጋፊ ሰነድነት ተቀባይነት ካላቸው (እነዚህ ከላይ ተዘረዘሩትን ጨምሮ) መካከል ቢያንስ አንዱን እንዲያቀርብ ተደርጎ፣ እንዲሁም ቤቱ ያልተወረሰ እና የቤቱ ባለመብት መሆኑ በወረዳው ተጣርቶ ሲቀርብ ለስም ዝውውሩ በመመሪያው መሰረት መከፈል ያለባቸው ክፍያዎች ተፈጽመው፣ በዚህ መመሪያ ለስነድ አልባ ይዞታዎች የቦታ



ስፋት አወሳሰን ድንጋጌዎችን ከግምት በማስገባት፤ ቤቱ በተላለፈለት/በገዥው ሰው ስም ተመዝግቦ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታው በገዥው ስም ይዘጋጃል፤

22.4. በመንደር ውል የተላለፉት ሰነድ አልባ ይዘታዎች ከጠቅላላ ይዘታው ላይ በክፍል 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. የተላለፈው ቤት ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ስለመኖሩ በማረጋገጥ፤

22.4.3. ቤቱ ያረፈበትና በወላቸው ላይ የተጠቀሰው የቦታ መጠን በጂኦዴሲክ መረጃ ላይ በግልጽ የሚታይ ከሆነ የጂኦዴሲክ መረጃውንም በልኬት በማመሳከር፤ በወቅቱ ቤቱ በአንድ ግቢ ውስጥ የነበረ ከሆነ በጂኦዴሲክ መረጃ ላይ የቦታ ስፋት ለመለየት ስለሚያዳግት በወላቸው ላይ የተጠቀሰውን የቦታ ስፋት መጠንን እንደመነሻ በመውሰድ፤ በመመሪያው ለሰነድ አልባ ይዘታዎች የቦታ ስፋት አወሳሰን ድንጋጌዎችን ከግምት በማስገባት፤ ለሁሉም ቤቶች መውጫ መግቢያ በማይከለክል፤ የፕላን ስታንዳርዶችን በጠበቀ ሁኔታና አጎራባቾች በተገኙበት ልኬቱን በመውሰድ፤

22.4.4. ስለቤቱና ይዘታው የነበሩት አርጅናል ወይም ፎቶ ኮፒ ሰነዶች ማለትም የምሪት ወረቀት፤ የቦታ ኪራይና የቤት ግብር ማሳወቂያ ቢል (ቅጽ 008)፤ የቦታ ኪራይና የቤት ግብር ደረሰኞች፤ ወ.ሃ/መብራት/ስልክ የገባባቸው ሰነዶች እና ሌሎች በዚህ መመሪያ የቤት ባለቤትነትን ለመወሰን በደጋፊ ሰነድነት ተቀባይነት ካላቸው (እነዚህ ከላይ የተዘረዘሩትን ጨምሮ) መካከል ቢያንስ አንዱን እንዲያቀርብ ተደርጎ፤ እንዲሁም ቤቱ ያልተወረሰ እና የቤቱ ባለመብት መሆኑ በወረዳው ተጣርቶ ሲቀርብ ለስም ዝውውሩ በመመሪያው መሰረት መክፈል ያለባቸው ክፍያዎች ተፈጽመው፤ በዚህ መመሪያ ለሰነድ አልባ ይዘታዎች የቦታ ስፋት አወሳሰን ድንጋጌዎችን ከግምት በማስገባት፤ ቤቱ በተላለፈለት/በገዥው ሰው ስም ተመዝግቦ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታው በገዥው ስም ይዘጋጃል፤

22.4.5. አስተላለፊው ሰው ለሌላ ወገን ማስተላለፉን የሚያረጋግጥ ያልተመዘገበ የወል ሰነድ እያለ በተላለፈላቸው ሰው/ሰዎች ስም ካርታ እንዳይሰራ በዳኝነት አካል ክርክር የተነሳ ከሆነ ይህ ጉዳይ ዕልባት ሳይሰጠው የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ መስተንግዶ ማግኘት አይችልም፡፡

22.4.6. በመንደር ውል የተላለፉት ቤቶች ከግንቦት 1988 ዓ.ም ወዲህ የተገነቡ ከሆኑና የተላለፈላቸው ሰዎች የተጻፈ የወል ሰነድ/ያልጸደቀ ውል/ ማቅረብ ከቻሉ አስተላለፊው እነዚህን ቤቶች በመንደር ውል ማስተላለፉን የሚገልጽ ውል ከተላለፈለት ሰው ጋር በጋራ በመሆን በአስተላለፊው ማህደር እንዲገባ ተደርጎ ቤቶቹ ቢተላለፉ ምንም ተቃውሞ እንደሌለው በጽሁፍ ለማረጋገጥ ፍቃደኛ ካልሆነና ካላረጋገጠ ለአስተላለፊው በመመሪያው መሰረት የይዘታ ማረጋገጫ ሊያገኝ የሚያስችለው መብት ቢኖረውም ተፈጻሚ አይደረግም፡፡ ሆኖም በመንደር ውል የተላለፈለት ሰው በፍርድ ቤት ወሳኔ በቦታው ላይ ላለው ቤት ባለመብት መሆኑ ከተረጋገጠ አስተላለፊው ማረጋገጫ ባይሰጥም

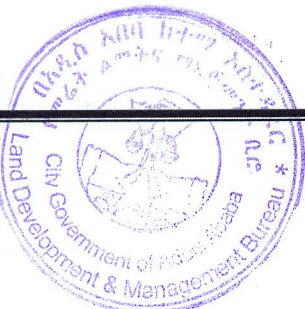
አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ የከተማ ቦታዎች ለማስተካከልና ለመከላከል በወጡት ደንብና መመሪያ መስተንግዶ ሊሰጥ ይችላል።

- 22.5. አሁን ስም ዝወደር እንዲደረግለት በሚጠይቀውና መጀመሪያ ንብረቱ የተመዘገበለት ወይም ሊመዘገብለት በሚችለው ሰው መካከል በርካታ ልወደጦች ተካሂደው ከሆነና ከዋናው ባለቤት ጋር ውል ማቅረብ ካልቻለ የልወደጡ ታሪኩን የሚያስረዳ ማስረጃ ማቅረብ አለበት።
- 22.6. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 21.9 እና 22 መስተንግዶ የሚሰጣቸው ይዞታዎች የስም ዝወደር ክፍያዎች በመመሪያ ቁጥር 12/2004 ውስጥ በተደነገገው መሰረት መኖሪያ ከሆነ ከጠቅላላ የሽያጭ ዋጋ ወይም የቤቱ ግምት ውስጥ የአሹራና የቴምብር ቀረጥ 6 በመቶ፣ የድርጅት አገልግሎት ከሆነ ደግሞ በተጨማሪነት 15 በመቶ 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. ይዞታው ከአንድ በላይ ቤቶች ተገንብተውበት ከአንድ በላይ ለሆኑት ሰዎች የተላለፈ ከሆነ ቤቶቹ ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ስለመገንባታቸው እስከተረጋገጠ ድረስ የተላለፉት ቤቶች እያንዳንዳቸው እራሳቸውን ችለው እንደ አንድ ይዞታ ተቆጥረው በዚህ መመሪያ ስለ ቦታ ስፋት አወሳሰን በተደነገገው 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 ደንብና መመሪያ እየታየ ውሳኔ ይሰጣል።

ክፍል አምስት

የመረጃ አሰባሰብ፣ እርማትና አጠቃቀም ሁኔታ

23. እስከ ግንቦት 1988 ዓ.ም ድረስ የተያዙና ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ እንዲሰጣቸው በዚህ መመሪያ ለሚጠይቁት ባለይዞታዎች መረጃ አሰባሰብና አቀራረብ እንደሚከተለው ይሆናል፤
- 23.1. ተገልጋዮቹ አስፈላጊ የሆኑ መረጃዎችን ትክክለኛነት አረጋግጦ ከየክፍለ ከተማው ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት በየወረዳው ንዑስ ቅርንጫፍ ያቀርባሉ፤



- 23.2. በወረዳው ከሚገኙት ተቋማት ስለይዘታው የሚፈለጉ መረጃዎች በወረዳው ንዑስ ቅርንጫፍ አማካይነት በደብዳቤ ተጠይቆ የተገኘው ምላሽ በማደራጀትና በማረጋገጥ ለወረዳው ዋና ስራ አስፈጻሚ ይቀርባል፤
- 23.3. ዋና ስራ አስፈጻሚውም የቀረበለትን መረጃ በፊርማው በማረጋገጥ ለክ/ከተማው የፕሮጀክት ጽ/ቤት በደብዳቤ ይልካል፤
- 23.4. ከተለያዩ ተቋማት ስለይዘታው የሚፈለጉ መረጃዎች በክ/ከተማው የፕሮጀክት ጽ/ቤት የሰነድ አልባ መስተንግዶ ፕሮጀክት ዴስክ በኩል በደብዳቤ በመጠየቅ ተቋማቱ አረጋግጠው እንዲልኩ ይደረጋል፤
- 23.5. የመስክ መረጃ ሲሰበሰብ ቢያንስ ከክ/ከተማው መረጃ ሰብሳቢዎች በተጨማሪ ባለጉዳዩ፣ አጎራባቾች (ማለትም ግለሰብ ወይም የድርጅት ተወካይ ወይም የወረዳ ቤትን የሚያስተዳድረው የወረዳው 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 በወረዳው በኩል ጥሪ ይደረግላቸዋል፤ እነዚህን አጎራባቾች ማግኘት ካልተቻለም በራቸው ላይ የጥሪው ወረቀት ይሰጣል፤
- 23.6. በጥሪው መሰረት አጎራባቾች ካልተገኙ ስራው መደናቀፍ ስለሌለበት ባለጉዳዩና መረጃ ሰብሳቢዎቹ እስከተገኙ ድረስ መረጃው ተሰብስቦ ጥሪው መድረሱ የተረጋገጠበት (ጥሪው የተላለፈላቸው በቀሪው የጥሪ ወረቀት ላይ በመፈረም ወይም ለመፈረም ወይም ለመቀበል ፈቃደኛ ሳይሆኑ ከቀሩ ወይም በአካል ማግኘት ካልተቻለ ጥሪ አድራሹ ይህንኑ ጠቅሶ ፈርሞ ያረጋገጠው) የጥሪው ቀሪ ደብዳቤ ከባለጉዳዩ ፋይል ጋር እንዲያያዝ ተደርጎ የይዘታ ማረጋገጫው እንዲዘጋጅ ይደረጋል፡፡ በጥሪ ወረቀቱ ላይም በተባለው ቦታና ሰዓት ሳይገኙ ቢቀሩ ከመረጃው አሰባሰብ ጋር በተያያዘ ለሚያጋጥማቸው ወይም ለሚፈጠርባቸው ችግር የክ/ከተማው የፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊነት የማይወስድ መሆኑ ይጠቀሳል፡፡
- 23.7. ከመስክ የተሰበሰበው መረጃ በመረጃ ማሰባሰቡ ሂደት የተሳተፉት ሁሉ በፊርማቸው ማረጋገጥ አለባቸው፤ የልዩነት ሀሳብ ያለው ሰው ልዩነቱን በጽሁፍ ማስፈር አለበት፤ በሂደቱ ያልተገኙ ካሉ ጥሪ መደረጉን የሚያረጋግጥ ደብዳቤ ከመረጃው ጋር ተያይዞ መቅረብ አለበት፤
24. በጂኦዲዲስ እና/ወይም በሲኦዲዲስ መረጃ እና በተጨማሪው መሪት ላይ በተገኘው/ባለው መረጃ መካከል ልዩነት ሲፈጠር ወሳኔ የሚሰጥበት አሰራር፡-
- 24.1. የመረጃ ልዩነቱ የቤት ቁጥር፣ የፕሎት አቀማመጥና ቅርጽ፣ የባለይዘታነት ስም እና ተመሳሳይ ልዩነቶች መኖራቸው ይረጋገጣል፤
- 24.2. የተፈጠረው የመረጃ ልዩነት ከጂኦዲዲስ እና/ወይም ሲኦዲዲስ መረጃ መደራጀት ወዲህ ሆን ተብሎ የተፈጠረ ያለመሆኑ እንደ መረጃው ልዩነት ሁኔታና ባህርይ ስለይዘታው ቀደም ብሎ ከነበሩት መረጃዎች ማለትም ከሶፍትዌር ወይም ከኖርቴክ መረጃ፣ ከአጎራባቾች በሚገኝ መረጃ ወይም ከሚመለከታቸው ተቋማት ከሚገኙ መረጃዎች ጋር በማመሳከር ሲረጋገጥ፤
- 24.3. በመስክ የሚሰበሰብ መረጃ የሚያስፈልግ ከሆነ ለወረዳው ሥራ በክ/ከተማው ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት በሚመደቡ ባለሙያዎች በጋራ በመሆን አጎራባቾችና ባለጉዳዩ በተገኘበት መረጃው ተሰብስቦና መረጃ

ለብላቢዎችና በቦታው የተገኙት ሁሉ ተፈራርመው ለክ/ከተማው ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ከወላኔ ሀሳብ ጋር ቀርቦ የወላኔ ሀሳቡ በጽህፈት ቤቱ ተቀባይነት ማግኘት ይኖርበታል፤

24.4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 24.1 እስከ 24.3 ላይ በተደነገገው መሰረት ተጣርቶ የተፈጠረው የመረጃ ልዩነት በጂኦዴኒስ እና/ወይም በሲኦዴኒስ መረጃ ላይ ለወጥ ማድረግ ሲያስፈልግ ተጣርቶ የሚቀርበው መረጃ በክ/ከተማው የይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕ/ጽ/ቤት ፕሮሰስ ካወጠል ጸድቆና በፕ/ጽ/ቤቱ ኃላፊ ተረጋግጦ ለከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ይላካል፤

24.5. የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤትም መረጃውን አጣርቶ የጂኦዴኒስ መረጃ ዕርማት ከሆነ ለከተማው የተቀናጀ የመሬት መረጃ ማዕከል በደብዳቤ ይላካል፤ ማዕከሉም መረጃውን በማጣራት እርማቱን ከተቀበለ መልሶ ለከተማ ፕሮጀክት ጽ/ቤት በደብዳቤ ካሳወቀ በኋላ የከተማ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ለክፍለ ከተማው በደብዳቤ ካሳወቀበት ቀን ጀምሮ የመረጃ ልዩነቱ እንደተስተካከለ ይቆጠራል፤ የመረጃ ዕርማቱ የሲኦዴኒስ ከሆነ ግን የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት የመረጃ ዕርማቱን ፈጽሞ ለክ/ከተሞች ሲልክ ማዕከሉ በግልባጭ መረጃው እንዲደርሰው ያደርጋል፡፡

24.6. ለመረጃ ዕርማት የሚቀርቡት ጥያቄዎች በየደረጃው ከሚወሰኑት የወላኔ ሰነዶች በተጨማሪ የሚከተሉት ተጣርተው እንዲቀርቡ ይደረጋል፤

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

24.6.2. የመረጃ ዕርማቱ የሲኦዴኒስ እና/ወይም የጂኦዴኒስ ሆኖ የብሎክ፣ የፓርሴልና የቤት ቁጥር ልዩነቶች ወይም መቀያየር ከሆኑ በተመሳሳይ በስኬች ተደግፎ መቅረብ አለበት፡፡

24.6.3. የባለቤትነት ወይም የአገልግሎት ለወጥ ወዘተ ከሆነ ለዚህ ማስረጃ ሊሆኑ የሚችሉ ደጋፊ ሰነዶች ለምሳሌ ከፍርድ ቤት፣ ከፕራይቬታይዜሽን ኤጀንሲ፣ ከወረዳው ወይም ከክፍለ ከተማው ንግድና ኢንዱስትሪ ጽ/ቤት፣ ከኮንስትራክሽንና ቤቶች ልማት ጽ/ቤት ወዘተ እንደየአግባቡ የሚያስፈልጉ ማረጋገጫ ሰነዶች ተያይዘው መቅረብ አለባቸው፡፡

25. ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ቦታው መያዙና በቦታው ላይ ቤት ስለመገንባቱ ከሶፍራቶፕ ማፕ ወይም ከኖርቴክ ማፕ ወይም ከጂኦዴኒስ መረጃ ተረጋግጦ እያለ የሲኦዴኒስ መረጃ ላይ ያልተመዘገበት ቤቶችና ይዞታዎችን በሚመለከት፤

25.1. መረጃቸው በአዲስ መልክ በክ/ከተማው ሰነድ አልባ መስተንግዶ ዴስክ ባለሙያ ተሰብስቦ በብላቢው ባለሙያና በዴስኩ ኃላፊ ተፈርሞ፣ በይዞታ አስተዳደር አገልግሎት ዴስክ ኃላፊ ፊርማ ተረጋግጦና ፕሮጀክት ጽ/ቤቱ ኃላፊ ጸድቆ ለከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ይላካል፡፡

25.2. የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤትም በትክክል ከግንቦት 1988 ዓ.ም በፊት ስለመያዙ አረጋግጦና አጽድቆ ለክ/ከተማው በደብዳቤ ከላከ በኋላ ክ/ከተማው ወደ ሲኦዴኒስ መረጃ ቋት በመረጃ ኢንዱስትሪ/በመረጃና ዶኩመንቴሽን ኦፊስር 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 ከጂ.አይ.ኤስ 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 የሲ.አይ.ኤስ መረጃ ቢሉ ታትሞ በጽ/ቤቱ ቢል አታሟ፤ 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 መሆናቸውን 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 ይዘጋጃል፡፡

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 ማረጋገጫ 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 ካርታውን በፊርማ ያፀድቃል፡፡

ክፍል ሰባት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

30. ስለተጠያቂነት

30.1. ይህንን መመሪያ በሚጻረር ተግባር ውስጥ በመሳተፍ የፈጸመ፣ ያስፈጸመ እንዲሁም የተባበረ ሰው በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 35 ስር በተደነገጉት እና ሌሎች አግባብነት ባላቸው የሀገሪቱ 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 መስተዳደርና በሀገሪቱ ሕግ መሠረት ተጠያቂ ይሆናል።

31. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህንን መመሪያ ለማስፈጸም የመተባበር ግዴታ አለበት።

32. የተሻሻሉና ተፈጻሚነት የማይኖራቸው መመሪያዎች፤

32.1. የመሬት ይዘታ አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 2/2002 /አንደተሻሻለ/ በዚህ መመሪያ ተሸሯል።

32.2. ይህንን መመሪያ የሚቃረኑ ማንኛውም አይነት መመሪያዎች እና ልማዳዊ አስራሮች በዚህ መመሪያ ላይ በተሸፈኑት ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖራቸውም።

33. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች፤

33.1. ይህ መመሪያ በከተማ አስተዳደር ካቢኔ ጸድቆ ከመውጣቱ በፊት በሥራ ላይ ውለው በነበሩት መመሪያዎች መሠረት የተሰጡ ህጋዊ ዉሳኔዎችና የተፈፀሙ ስራዎች ተፈጻሚነታቸው የተጠበቀ ነው።

33.2. ከዚህ ቀደም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ለመሬት አስተዳደርና ግንባታ ፈቃድ ባለስልጣን ተሰጥቶ የነበሩ አግባብ ባለው ሕግ ያልተሻሻሉና የሚመለከቱ መብቶችና ስልጣኖች ለይዘታ 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 ሃደት የሚያጋጥሙትን ችግሮች በመለየት ከመፍትሄ ሀሳብ ወይም ከመመሪያ ማሻሻያ ሀሳብ ጋር ለቢሮዉ የማቅረብ ኃላፊነት የፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ሆኖ ቢሮዉ ማሻሻያዉን ለከተማዉ ካቢኔ አቅርቦ ሊሻሻል ይችላል።

35. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ

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



ድረባ ኩማ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ

አዲስ አበባ