በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት

ከተማ ልማት፣ ቤቶች እና ኮንስትራክሽን ቢሮ

ባህር ዳር

The Amhara National Regional State

Bureau of Urban Development, Housing &Construction

Bahir dar

ቁጥር፡- [illegible]-10/60[illegible]

ቀን፡- 16/10/2012.....

ለ ባ/ዳር፣ ጎንደርና ደሴ ከተማ ከንቲባ

ለ 12ቱም ዞን ከ/ል/ቤ/ኮመምሪያ

<u>ባሉበት፣</u>

ጉዳዩ፡- <u>የአገልግሎት ዘርፍ የማስፋፊያ ቦታ መመሪያ ስለመላክ፣</u>

የክልሉ መስተዳድር ም/ቤት ሚያዚያ 23 ቀን 2012 ዓ.ም ባካሄደው 5ኛዙር 5ኛ ዓመት የስራ ዘመን 11ኛ አስቸኳይ ስብሰባ **"የአማራ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት የአገልግሎት ዘርፍ የማስፋፊያ የከተማ ቦታ ለመፍቀድ የተዘጋጀውን መመሪያ ቁጥር 34/2012 ዓ/ም"** ከመረመረ በኂላ ታርሞና ተስተካክሎ ከግንቦት 01/2012 ዓ.ም ጀምሮ በስራ ላይ እንዲውል በቁጥር አብክመ 02/48/ሠ-1 በቀን 12/10/2012 ዓ.ም በተፃፈ ደብዳቤ አሳውቆናል፡፡

በመሆኑም የአገልግሎት ዘርፍ የማስፋፊያ የከተማ ቦታ ጥያቄ ሲቀርብ በዚህ መመሪያ መሰረት ይስተናገድ ዘንድ መመሪያው ለሁሉም ከተሞች እንዲደርስ በማድረግ በአግባቡ እንዲፈፀም አሳስባለሁ፡፡

ከሠላምታ ጋር

ዶ/ር ሰኢድ ኑሩ ዓሊ
በም/ርዕሰ መስተዳድር ደረጃ
የከተማ ልማት ቤቶችና
ኮንስትራክሽን ቢ.ሮ ኃላፊ

<u>ቅጅ//</u>

- ለም/ቢ.ሮ ኃላፊ /ለ3ቱም/
- ለከተማ መሬት ልማትና ማኔጅመንት ዳይሬክቶሬት
- ለህግ ጉዳዮች ዳይሬክቶሬት

<u>ከ/ል/ቤ/ኮ ቢሮ፣</u>

☎ 058-222-08-56 ✉ 725 Fax (0582203457

ተገቢውን ምላሽ በወቅቱ በመስጠት ለመልካም አስተዳደር መሳካት እንስራለን

ቁጥር አብከመ02/48/ W1-1
Ref. No
ቀን 12 / 10/ 2012 ዓ.ም
Date

ለከተማ ልማት ቤቶችና ኮንስትራክሽን ቢሮ

<u>ባህርዳር፣</u>

ጉዳዩ፡- **<u>በመስተዳድር ምክር ቤቱ የፀደቀ መመሪያ ስለመላክ፣</u>**

የክልሉ መስተዳድር ምክር ቤት ሚያዝያ 22 ቀን 2012 ዓ/ም ባካሄደው 5ኛ ዙር 5ኛ ዓመት የሥራ ዘመን 11ኛ አስቸኳይ ስብሰባ "**የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት የአገልግሎት ዘርፍ የማስፋፊያ ቦታ ለመፍቀድ የተዘጋጀውን መመሪያ ቁጥር 34/2012 ዓ/ም**" ከመረመረ በኋላ አስፈላጊውን ማሻሻያ በማድረግ አጽድቋል፡፡

ስለሆነም ይኸው የፀደቀው የተጠቃለለ መመሪያ በመስተዳድር ምክር ቤቱ ውሳኔ መሰረት የታረመና የተስተካከለ በመሆኑ ከግንቦት 01 ቀን 2012 ዓ/ም ጀምሮ በስራ ላይ እንዲውል ይደረግ ዘንድ በውስጡ <u>12 ገፅ</u> እንደያዘ በዚህ ደብዳቤ ሸኘነት የተላከላችሁ መሆኑን አሳውቃለሁ፡፡

ከሠላምታ ጋር

ማንደፍሮ አባተ (ዶ/ር)
ምክትል ርዕሰ መስተዳድር

<u>ግልባጭ//</u>

- ለርዕሰ መስተዳድሩ
- ለጽ/ቤቱ ኃላፊ /ያለ አባሪ/
- በጠቅላይ ዓ/ህግ ማዕረግ ለርዕ/መስተዳድሩ ዋና የህግ አማካሪ
- ለካቢኔ ሴክሬታሪያት ዳይሬክቶሬት

<u>ርዕሰ መስተዳድር ጽ/ቤት፣</u>

መመሪያ ቁጥር 34/2012

የአማራ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት የአገልግሎት ዘርፍ የማስፋፊያ ቦታ ለመፍቀድ የወጣ ክልል መስተዳድር ም/ቤት መመሪያ

ከማስፋፊያ ቦታ አሰጣጥ ጋር በተያያዘ ለከተሞች ዕድገትና ማህበራዊ ለውጥ መሻሻል ትልቅ ሚና እየተጫወተ ለሚገኘው የአገልግሎት ዘርፍ የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄዎች ግልጽ እና ሕጋዊ የአሰራር ሥርዓት በመዘርጋት በየደረጃው የሚመለከተው የመንግሥት መዋቅር ፈጣንና ቀልጣፋ አገልግሎት ወይም ውሳኔ የሚሰጥበት የህግ ማዕቀፍ ማዘጋጀት አስፈላጊ በመሆኑ፣

ግልጽና ወጥነት ያለው የብሎክና ቁራሽ ይዞታ ሽንሻኖ ስታንዳርድ ሳይኖር ለተጠቃሚ የተላለፉ ይዞታዎች በመኖራቸው ከቦታ ስታንዳርድ ጋር በተያያዘ በርካታ የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄዎች እየቀረቡ በመሆኑ ይህንኑ ችግር ተገንዝቦ መፍታት አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

የአገልግሎት ዘርፉ መጠናከር ለክልላችን ቱሪዝም ዕድገት ያለውን አስተዋፅኦ ግምት ውስጥ በማስገባት የጎብኝዎችን ቆይታ የሚያራዝም አገልግሎት ለማቅረብ የሚያስችል ምቹ ሁኔታ መፍጠር በማስፈለጉ፣

በቦታ ጥበት ወይም የቅርፅ ችግር ምክንያት ተገቢውን አገልግሎት ለመስጠት የተቸገሩ የአገልግሎት ዘርፎች ሲያጋጥሙ ለየትኞቹ የስራ መስኮች የማስፋፊያ ቦታ ይፈቀድላቸው የሚለውን በግልፅ ለይቶ ማመላከት አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፣

የአማራ ክልል መስተዳድር ም/ቤት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ በወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ (1) ፊ.ተ.ቁ ሰ.፣ ይህንኑ አዋጅ ለማስፈፀም በወጣው ክልል-አቀፍ ደንብ ቁጥር 103/2004 ዓ.ም አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ (1 እና 2) እና የክልሉን አስፈጻሚ አካላት እንደገና ለማቋቋምና ስልጣንና ተግባራቱን ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር 264/2011 ዓ.ም አንቀጽ 40 ድንጋጌዎች ስር በተሰጠው ስልጣን መሠረት ይህንን መመሪያ አውጥቷል፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ "በአማራ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት የአገልግሎት ዘርፍ የማስፋፊያ የከተማ ቦታ ለመፍቀድ የወጣ ክልል መስተዳድር ም/ቤት መመሪያ ቁጥር 34/2012 ዓ.ም" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ

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

ሀ). **"ሕጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ"** ማለት በከተማው አስተዳደር መሬትን እንዲያስተዳድር ስልጣን በተሰጠዉ አካል የይዞታዉን አድራሻ፣ አቀማመጥ፣ ስፋት እና ሌሎች መረጃዎችን የያዘ የመሬት ባለይዞታነት መብት ማረጋገጫ ሰርተፊኬት ወይም ካርታ ነዉ፡፡

ለ). **"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፡፡

ሐ). **"የአካባቢው ከፍተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ"** ማለት በከተማው ፕላን መሰረት ለአንድ አገልግሎት በተመደበ ብሎክ ውስጥ ወይም በአዋሳኝ በሚገኝ ብሎክ ውስጥ ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃ እና አገልግሎት ውል የተፈራረሙ የጨረታ አሸናፊዎች ካቀረቡት ዋጋ መካከል ለጨረታው የተሰጠው ከፍተኛ ዋጋ ነው፡፡

መ). **"የቦታ አጠቃቀም ምደባ"** ማለት በከተማው ፕላን ላይ ቦታው ለምን አገልግሎት/ጥቅም/ እንደሚውል ተለይቶ የተቀመጠ የቦታ አጠቃቀም ምድብ ነው፡፡

ሠ). **"የቦታ አገልግሎት"** ማለት ቦታው ለተጠቃሚው ሲተላለፍ ጥቅም ላይ እንዲውል የተፈቀደው አገልግሎት ነው፡፡

ረ). **"የአገልግሎት ዘርፍ"** ማለት ሆቴሎችን፣ ሎጅዎችን፣ የትምህርትና የጤና ተቋማትን፣ እንዲሁም ሌሎች ተዛማጅ የአገልግሎት ዘርፎችን ማለት ነው፡፡

ሰ). **"ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ"** ማለት በመጠኑ ማነስ ወይም በቦታው አቀማመጥ ቅርጽና የመንገድ ተደራሽነት ችግር ምክንያት ከሌላ ቦታ ጋር ተቀላቅሎ ካልሆነ በስተቀር ግንባታ ሊያስገነባ የማያስችልና ለተጠቃሚ ሊተላለፍ የማይችል ቦታ ነው፡፡

ሸ). **"ራሱን ችሎ የሚለማ ቦታ"** ማለት የቦታ ሽንሻኖ ችግር የሌለበት በከተማው ፕላን መሰረት ለሚፈለገው አገልግሎትና የግንባታ ደረጃ ከሌላ ቦታ ጋር መቀላቀል ሳያስፈልገው በጨረታም ሆነ በምደባ ለተጠቃሚ ተላልፎ ሊለማ የሚችል ቦታ ነው፡፡

ቀ). **"ግንባታ ማጠናቀቅ"** ማለት በሕጋዊ መንገድ በተያዘና በተፈቀደ ቦታ ላይ እንዲገነባ የተፈቀደን ግንባታ በተሰጠው የግንባታ ፈቃድ መሠረት ሙሉ በሙሉ መሥራትና አገልግሎቶች ተሟልተውለት ለአገልግሎት ዝግጁ ማድረግ ነው፡፡

በ). **"ቢሮ"** ማለት የክልሉ ከተማ ልማት፣ ቤቶች እና ኮንስትራክሽን ቢሮ ነው፡፡

ተ). **"አዋጅ"** ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ነው፡፡

ቸ). **"ደንብ"** ማለት በአማራ ክልል ከተሞች የከተማ ቦታን በሊዝ ለመያዝ የወጣ የክልሉ መስተዳደር ደንብ ቁጥር 103/2004 ነው፡፡

ኀ). **"ሰው"** ማለት የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡

2. በዚህ መመሪያ ያልተተረጎሙ ሆነው በአዋጁና በደንቡ ትርጉም የተሰጣቸው ቃላትና ሀረጎች እንደየአግባብነታቸዉ በዚህ መመሪያም ተመሳሳይ ትርጉም ይኖራቸዋል፡፡

3. በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ጾታ የተደነገገው የሴትንም ጾታ ያካትታል::

3. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ መመሪያ በክልሉ የአስተዳደር ወሰን በሚገኙት ሁሉም ከተሞች ላይ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

ክፍል ሁለት

ዓላማ፣ መርሆዎች፣ የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄ የሚፈቀድላቸው የአገልግሎት ዘርፎችና መሟላት ያለባቸው መስፈርቶች

4. የመመሪያው ዓላማ

ይህ መመሪያ የሚከተሉት ዓላማዎች ይኖሩታል፡-

(1) ከማስፋፊያ ቦታ ጥያቄዎች ጋር በተያያዘ ወጥነትና ግልጽነት ያለው የአሰራር ሥርዓት በመዘርጋት ለተገልጋዩ ፈጣንና ተደራሽነት ያለው ምላሽ መስጠት፤

(2) ግንባታ አጠናቅቀው አገልግሎት በመስጠት ወይም በግንባታ ሂደት ላይ የሚገኙ ሆነው የተሟላ ወይም አሁን ላይ ካለው የተሻለ አገልግሎት መስጠት እንዲችሉ ለማድረግ ያጋጠማቸውን የቦታ ጥበት ችግር ማቃለልና መፍታት፡፡

5. መርሆዎች

የማስፋፊያ ቦታ አሰጣጥ ሂደቱ የሚገዛባቸው መርሆዎች፡-

(1) የከተማውን ፕላን መጠበቅ፤

(2) የቦታ ብክነትን በመከላከል ውጤታማ የቦታ አጠቃቀምን ማረጋገጥ፤

(3) ግልጽነት፣ ፍትሃዊነትና ተጠያቂነትን መሰረት ያደረገ ፈጣን አገልግሎት በመስጠት የከተሞችን ልማት ማበረታታት፤

(4) በከተማው ፕላን መሰረት ለሚያለሙ ባለይዞታዎች የቅድሚያ ዕድል በመስጠት የዜጎችን የጋራ ተጠቃሚነት ከፍ ማድረግና አካታችነትን ማረጋገጥ፡፡

6. የማስፋፊያ ቦታ ስለሚፈቀድላቸው የአገልግሎት ዘርፎች

ከዚህ በታች የተመለከቱት የአገልግሎት ዘርፎች በዚህ መመሪያ መሰረት የሚጠየቁትን መስፈርቶች አሟልተው ሲገኙ የማስፋፊያ ቦታ ሊፈቀድላቸው ይችላል፡-

(1) ባለ ሁለት ኮከብና ከዚያ በላይ የሆኑ ሆቴሎች፤

(2) በሬጂዮ-ፖሊታን ከተሞች G+4 እና ከዚያ በላይ የሆኑ የአገልግሎት ዘርፍ ግንባታዎች፤

(3) በመካከለኛ ከተማ አስተዳደሮች G+3 እና በላይ የሆኑ የአገልግሎት ዘርፍ ግንባታዎች፤

(4) በአነስተኛ፣ በመሪ፣ በንዑስና በታዳጊ ከተሞች G+2 እና በላይ ለሆኑ የአገልግሎት ዘርፍ ግንባታዎች፤

(5) የቱሪስት መዳረሻ በሆኑ የክልሉ ከተሞች ውስጥ ክልላዊና ሀገራዊ ፋይዳ ላላቸው ሎጆች፤

(6) ከተፈቀደው ስታንዳርድ በታች የሆኑ የትምህርትና የጤና አገልግሎት መስጫ ተቋማት፤

(7) አሳማኝና ተጨባጭ ችግር ያጋጠማቸው መሆኑ በቢሮው የሚታመንባቸው ሌሎች የአገልግሎት ዘርፎች፡፡

7. አጠቃላይ መስፈርቶች

1. በዚህ መመሪያ መሰረት ለአገልግሎት ዘርፍ የከተማ ቦታ ማስፋፊያ ጥያቄ የቀረበ እንደሆነ ምላሽ ከመሰጠቱ በፊት ከዚህ በታች የተመለከቱት ቅድመ-ሁኔታዎች ተሟልተው መገኘት ይኖርባቸዋል፡-

(ሀ). ቋሚ የይዞታ ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት ወይም ካርታ፤

(ለ). አስቀድሞ የጸደቀ የግንባታ ፕላንና የስራ ዝርዝር ግምት፤

(ሐ). የተጠየቀው ማስፋፊያ ፕሮጀክት ፕሮፖዛል፤

(መ). አመልካቹ የሚጠበቅበትን የቦታ ኪራይ ወይም የሊዝ ክፍያ የከፈለና ውዝፍ ዕዳ የሌለበት ስለመሆኑ ከሚመለከተው አካል የቀረበ ማስረጃ፡፡

2. ባለፕሮጀክቱ በተፈጠረበት የቦታ ጥበት ሳቢያ ያጋጠመውን ችግርና የማስፋፊያ ቦታው ለምን አገልግሎት እንደሚውል፤ የማስፋፊያ ቦታው ቢፈቀድ የፕሮጀክቱን ችግር የሚፈታ ወይም ደረጃውን የሚያሳድግ ወይም የተሻለ አገልግሎት ለመስጠት

የሚያስችለው መሆኑን በፅሁፍ ጠቅሶና የማስረጃዎቹን ቅጂ አያይዞ አግባብ ላለው የከተማ ማዘጋጃ ቤት ወይም የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን አገልግሎት ጽህፈት ቤት ማቅረብ ይኖርበታል፡፡

8. ማስፋፊያውን ለመፍቀድ መሟላት ስላለባቸው ዝርዝር መስፈርቶችና ስለሚፈቀደው የቦታ መጠን አወሳሰን

(1). በዚህ መመሪያ መሰረት የማስፋፊያ ቦታ እንዲፈቀድላቸው የሚጠይቁ አመልካቾች በተፈቀደላቸው ዲዛይን መሰረት ግንባታቸውን አጠናቅቀው አገልግሎት በመስጠት ላይ የሚገኙ ወይም አገልግሎት መስጠት ባይጀምሩም ግንባታቸውን ሙሉ በሙሉ ወይም 75 በመቶና ከዚያ በላይ የሚሆነውን ያጠናቀቁ እና በሂደት ላይ የሚገኙ፣

(2). የማስፋፊያ ጥያቄ የቀረበበት የከተማ ቦታ ከሶስተኛ ወገን ይዞታ ነፃ ሊደረግ የሚችል ስለመሆኑ ከሚመለከተው ከተማ ማረጋገጫ የሚቀርብበትና ከቀዳሚው ዋና ይዞታው ጋር በኩታ-ገጠምነት የተያያዘ መሆን አለበት፡፡

(3). የጠያቂው የመጀመሪያ ይዞታ እስከ 2000 ካ/ሜ የሚደርስ ሆኖ ሲገኝ በዙሪያው በቂ የማስፋፊያ ቦታ እስካለ ድረስ የመጀመሪያ ይዞታውን እጥፍና በላይ ማስፋፊያ ሊፈቀድለት ይችላል፣ ሆኖም የመጀመሪያ ይዞታውና ማስፋፊያ ቦታው በአንድ ላይ ተደምሮ ከ4000 ካ/ሜ ሊበልጥ አይችልም፡፡

(4). የማስፋፊያ ጠያቂው የመጀመሪያ ይዞታ ከ2000 ካ/ሜ በላይ በሚሆንበት ጊዜ የሚፈቀድለት የማስፋፊያ ቦታ መጠን ከመጀመሪያው የይዞታ መጠን ሊበልጥ አይችልም፡፡

(5) በዚህ አንቀፅ ን/አንቀፅ 4 ስር የተደነገገው ቢኖርም የመጀመሪያ ይዞታውና የማስፋፊያ ቦታው ተደምሮ ለአገልግሎቱ ከተቀመጠው የቦታ ስታንዳርድ በላይ ሊያልፍ አይችልም፡፡

(6). በዚህ አንቀፅ ን/አንቀፅ 3፣ 4 እና 5 ስር የተደነገገው ቢኖርም ከተፈቀደው ማስፋፊያ ተርፎ የሚቀረው ቦታ ራሱን ችሎ ሊለማ የማይችልና በመመሪያ ለድርጅት

ከሚፈቀደው ዝቅተኛ የቦታ መጠን በታች ከሆነ ይህንኑ በተጨማሪነት ተረክቦ እንዲያለማው ሊፈቀድለት ይችላል፡፡

(7). ለማስፋፊያነት የተጠየቀው ቦታ ከነባር ይዞታው ጋር ያለውን ግንኙነት በግልጽ በሚያሳይ መልኩ የቦታው አጠቃቀም ምድብ ተገልጾና በሳይት ተደግፎ ሳይቱን ባዘጋጀው ባለሙያ ስምና ፊርማ እየተረጋገጠ መቅረብ አለበት፡፡

(8). በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 ድንጋጌዎች ስር የተጠቀሰው ቢኖርም አገልግሎት መስጠት ያልጀመሩና ግንባታቸውን ያላጠናቀቁ ወይም ግንባታቸውን 75 በመቶና ከዚያ በላይ ያጠናቀቁ ሆነው አሳማኝ የሆነ አዲስ የፕላን ማሻሻያ ያቀረቡ አመልካቾች ሲያጋጥሙ ወይም በከተማው በኩል የልማት ተነሽዎችን ካሳና ትክ በሕጉ መሠረት በመስጠት ለማስተናገድ የተሟላ ዝግጅት ስለመደረጉ የተሰጠ የማረጋገጫ ደብዳቤ ሲቀርብ የማስፋፊያ ጥያቄው ሊታይ ይችላል፡፡

ክፍል ሦስት

ስለ ማስፋፊያ ቦታ ጥያቄ አቀራረብ፣ የውሳኔ አሰጣጥ፣ የሊዝ ዋጋ እና የቅሬታ መስተንግዶ

9. የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄ አቀራረብ

(1). በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 እና አንቀጽ 8 ስር የተጠቀሱትን አጠቃላይ ቅድመ-ሁኔታዎችና ተፈላጊ መስፈርቶች አሟልቶ የተገኘ ማንኛውም ሰው የዋና ማስረጃዎቹን የተረጋገጡ ቅጂዎች ከማመልከቻው ጋር አያይዞ ጉዳዩ ለሚመለከተው ከተማ ማዘጋጃ ቤት ወይም ለከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን መምሪያ ወይም ጽ/ቤት ጥያቄውን ሊያቀርብ ይችላል፡፡

(2). በማስፋፊያነት የተጠየቀው ቦታ በከተማው የቅየሳ፣ የፕላኒንግና ግብይት ባለሙያዎች በመስክ ተረጋግጦ፣ የቦታ አጠቃቀም ምድቡ ተገልጾና ከነባር ይዞታው ጋር ያለውን ግንኙነት በግልጽ በሚያሳይ መልኩ በሳይት ተደግፎ ይህንኑ ባዘጋጀው ሙያተኛ ስምና ፊርማ ከተረጋገጠ በኋላ ከጠያቂው ማመልከቻ ጋር ተያይዞ መቅረብ ይኖርበታል፡፡

(3). የከተማ መሬት ልማትና ማኔጅመንት ዳይሬክቶሬት ወይም የከተማ መሬት ልማትና ባንክ ቡድን ከዚህ በላይ የተጠቀሱት ዝርዝር ቅድመ-ሁኔታዎች መሟላታቸውን አረጋግጦ ጥያቄውን አግባብ ላለው የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን አገልግሎት ጽህፈት ቤት ወይም ማዘጋጃ ቤት ማኔጅመንት ኮሚቴ እንዲቀርብ ያደርጋል፤

(4). የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄው የቀረበለት ተቋም ጉዳዩን በማኔጅመንት ኮሚቴው አማካኝነት ከመረመረና ካጣራ በኋላ አሳማኝ ሆኖ ሲያገኘው ሊያጸድቀው ወይም ውድቅ ሊያደርገው ይችላል፡፡

10. ለማስፋፊያ ቦታ ጥያቄ በየደረጃው ስለሚሰጥ ውሳኔ

(1). እስከ 100 ካ/ሜትር ድረስ የሚቀርብ የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄ በየዞኑ ባሉ ከተሞች በሚቀርብበት ጊዜ በቅድሚያ ለከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን አገልግሎት ጽ/ቤት ወይም ለከተማው ማዘጋጃ ቤት ማኔጅመንት ኮሚቴ ቀርቦ ከተጣራ በኋላ በወረዳ አስተዳደር ም/ቤቱ ታይቶ የድጋፍ ስምምነት ሲያገኝ በዞን አስተዳደር ምክር ቤት ይወሰናል፡፡

(2). በሪጅዮ-ፖሊታን ከተማ አስተዳደሮች እስከ 100 ካ/ሜትር ድረስ የሚቀርብ የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄ በሚቀርብበት ጊዜ በቅድሚያ ለከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን መምሪያ ማኔጅመንት ኮሚቴ ቀርቦ ከተጣራ በኋላ የድጋፍ ስምምነት ሲያገኝ በከንቲባ ኮሚቴው ይወሰናል፡፡

(3). ከ100 ካ/ሜትር በላይ የሆነና እስከ 500 ካ/ሜትር የሚደርስ መጠን ያለው የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄ የቀረበ እንደሆነ በየደረጃው ታይቶ የድጋፍ ስምምነት ካገኘ በቢሮው በኩል ይወሰናል፡፡

(4). በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ 3 ስር በተገለጸው መሰረት ከፕላንና ከግንባታ ሕግጋት አንጻር የሙያተኛ ድጋፍ የሚያስፈልግ መሆኑ ሲታመንበት ጉዳዩ የሚመለከታቸው ባለሙያዎችና ዳይሬክቶሬቶች ሃሳብ እንዲሰጡበት ተደርጎ በመሬት ልማትና ማኔጅመንት ዳይሬክቶሬትና በዘርፉ ኃላፊ በኩል የውሳኔ ሃሳብ ቀርቦ በቢሮው ኃላፊዎች የጋራ ውይይት ይወሰናል፡፡

(5). ከ500 ካ/ሜትር በላይ የሆነ የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄ የቀረበ እንደሆነና ይሄው በልዩ ሁኔታ መታየት ያለበት ሆኖ ሲገኝ በየደረጃው ከተጣራና የድጋፍ ስምምነት ካገኘ በኋላ ቢሮው በሚያቀርበው የውሳኔ ሀሳብ መሰረት ለክልሉ መስተዳድር ምክር ቤት ቀርቦ ይወሰናል፡፡

11. የማስፋፊያ ቦታ የሚተላለፍበትን የሊዝ ዋጋ በተመለከተ

(1). በዚህ መመሪያ መሰረት የማስፋፊያ ጥያቄ የቀረበበት የከተማ ቦታ ራሱን ችሎ ሊለማ የማይችል ሆኖ 100 ካ/ሜትርና ከዚያ በታች የሆነ እንደሆነ፡-

ሀ) የቀድሞ ይዞታው ነባር ስሪት ከሆነ በማስፋፊያነት የሚሰጠው ተጨማሪ ቦታ በሊዝ መነሻ ዋጋ እንዲሆንና ነባሩ ይዞታ ተጠቃልሎ ወደ ሊዝ ሥርዓት እንዲገባ ይደረጋል፡፡

ለ) ይዞታው በሊዝ የተገኘ ከሆነ በማስፋፊያነት የሚሰጠው ተጨማሪ ቦታ በአካባቢው ከፍተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ መሰረት የሚሰጥ ይሆናል፡፡

(2). አካባቢው ዘመናዊ የከተማ መሬት ይዞታን የማረጋገጥና የመብት ምዝገባ (ካዳስተር) የተጀመረበት ቀጠና ከሆነ ግን ጉዳዩ ለዚሁ ዓላማ በወጣው መመሪያ መሰረት ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

(3). የተፈቀደው የማስፋፊያ ቦታ መጠን ከ100 ካ/ሜትር በላይ ከሆነ ለማስፋፊያነት እንዲውል የተፈቀደው የከተማ ቦታ በአካባቢው ከፍተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ የሚተላለፍ ይሆናል፡፡

(4). የተፈቀደው የማስፋፊያ ቦታ መጠን ከ100 ካ/ሜትር በላይ ሆኖ የቀድሞ ይዞታው ነባር ስሪት ከሆነ ለማስፋፊያነት የተፈቀደው ቦታ በአካባቢው ከፍተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ፣ ነባሩ ቦታ በሊዝ መነሻ ዋጋ ሆኖ ይዞታው ተጠቃልሎ ወደ ሊዝ ሥሪት ይገባል፡፡

12. ስለ ቅሬታ መስተንግዶ

(1). በዚህ መመሪያ መሠረት የማስፋፊያ ጥያቄ አቅርቦ በወቅቱ ምላሽ ያልተሰጠው ማንኛውም ሰው ቅሬታውን በፅሁፍ አዘጋጅቶ በየደረጃው ላለው የዘርፉ ተቋም በማቅረብ ምላሽ ማግኘት ይችላል፡፡

(2). ቅሬታ የቀረበለት የዘርፉ ተቋምም የቀረበለትን ጉዳይ ከመረመረና ካጣራ በኋላ በ15 የስራ ቀናት ውስጥ ምላሽ የመስጠት ግዴታ አለበት፡፡

(3). ማንኛውም ሰው በዘርፉ በተሰጠው ምላሽ ካልረካ መደበኛውን የህዝብ ቅሬታ አቀራረብ ሥነ-ስርዓት ተከትሎ አቤቱታውን የማሰማት መብቱ የተጠበቀ ነው፡፡

ክፍል አራት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

13. ስለ ግል ባለይዞታ የቅድሚያ ተጠቃሚነት

(1). ለማስፋፊያነት የተጠየቀው ቦታ በከተማው ፕላን መሰረት ራሱን ችሎ ሊለማ የሚችልና የግል ይዞታ ከሆነ ለባለ ይዞታው ቅድሚያ የማልማት መብቱ ይጠበቅለታል፤ ሆኖም ባለይዞታው የአቅም ማሳያ የፋይናንስ እንቅስቃሴ ማስረጃ ማቅረብ ይኖርበታል፡፡

(2). በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ስር የተደነገገው ቢኖርም የግል ባለይዞታው ይዞታውን በከተማው የእድገት ፕላን መሠረት የማልማት አቅም ወይም ፍላጎት የሌለው ሆኖ የተገኘ እንደሆነ ለጠቅላላው ልማት ዓላማ ተፈፃሚነት ሲባል በአስገዳጅ ሁኔታ እንዲነሳና በሕጉ መሠረት ላሰፈረው ንብረት ተመጣጣኝ ካሳም ሆነ ትክ ቦታ እንዲሰጠው ይደረጋል፡፡

14. ከማስፋፊያ ቦታ አፈቃቀድ ጋር በተያያዘ ስለሚኖሩ የሊዝ ውል ለውጦች

(1) የቀድሞ የከተማ ቦታ ይዞታ በሊዝ የተገኘ በሚሆንበት ጊዜ የሊዝ ዘመኑ በአማካይ ተሰልቶ የክፍያ መጠኑ እንዲጠቃለልና በአንድ ላይ ሆኖ እንዲከፈል ይደረጋል፡፡

(2) ይዞታው ነባር ይዞታ በሚሆንበት ጊዜ አመልካቹ ለማስፋፊያ አዲስ የተፈቀደውንና የቀድሞ ይዞታውን በመቀላቀል አዲስ የሊዝ ዘመንና የሊዝ ዋጋ ውል እንዲገባ ይደረጋል፡፡

(3) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 1 እና 2 ድንጋጌዎች ስር የሰፈረው እንደተጠበቀ ሆኖ ማስፋፊያ የተፈቀደለት ሰው የውል ለውጥ ከማድረጉ በፊት ለማስፋፊያነት የተፈቀደለትን ቦታ ጠቅላላ ዋጋ 10 ከመቶ ቅድሚያ ክፍያ እንዲከፍል ይደረጋል፡፡

(4) በዚህ መመሪያ መሰረት የማስፋፊያ ቦታ የተፈቀደለት ሰው ቀደም ሲል ለባለይዞታው የተሰጠው የይዞታ ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት እንዲመክን ተደርጎ

የማስፋፊያ ቦታውን ያካተተ ተለዋጭ የይዞታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ወይም ካርታ ይሰጠዋል፡፡

15. ክልከላዎች

(1). የማስፋፊያ ቦታ የተፈቀደለት ማንኛውም ሰው ቦታው ከተፈቀደለት ዓላማ ወይም አገልግሎት ውጭ ጥቅም ላይ አውሎ ከተገኘ ድጋሚ የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄ ቢያቀርብ ተቀባይነት አይኖረውም፡፡

(2). የቀድሞ ይዞታውን ያለአግባብ አስፋፍቶ ያጠረና ግንባታ የገነባ ማንኛውም ሰው በቅድሚያ አጥሩን ወይም ግንባታውን አፍርሶ ሳያነሳና ሕግ አክባሪነቱን ሳያሳይ የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄ ማቅረብ አይችልም፤ ቢያቀርብም ጥያቄው ተቀባይነት አይኖረውም፡፡

(3). የማስፋፊያ ቦታ ጥያቄ ከአንድ ጊዜ በላይ ሊቀርብና ሊፈቀድ አይችልም፤ ሆኖም አመልካቹ ቀደም ሲል የተፈቀደለትን የማስፋፊያ ቦታ ለታለመለት ዓላማ በሚገባ ተጠቅሞ የአገልግሎት ደረጃውን ለማሳደግ ሲል ጥያቄ ያቀረበና ቢሮው ጉዳዩን ያመነበት እንደሆነ ጥያቄው የሚስተናገድበት ዕድል ሊኖር ይችላል፡፡

(4). በዚህ መመሪያ መሰረት የሚፈቀዱ የማስፋፊያ ቦታዎች ከአካባቢው የመልሶ ማልማት ፕላን ጋር የማይጋጩ መሆን አለባቸው፡፡

16. ስለ ቅጣት

(1). በዚህ መመሪያ የማስፋፊያ ቦታ የተፈቀደለት ማንኛውም ሰው የተሰጠውን ቦታ ከተፈቀደለት ዓላማ/አገልግሎት ውጭ ጥቅም ላይ አውሎ ከተገኘ አግባብ ያለው አካል ቦታውን ነጥቆ ወደ መሬት ባንክ ገቢ እንዲሆን ሊያደርገው ይችላል፡፡

(2). በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) ስር የተመለከተው ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ በሚነጠቀው የማስፋፊያ ቦታ ላይ ያረፈ የባለይዞታው ግንባታ ወይም ሌላ ማናቸውም ንብረት ቢኖር እንደ ህገወጥ ግንባታ ወይም ንብረት ተቆጥሮ ያለአንዳች የካሳ ክፍያ እንዲነሳ ይደረጋል፡፡

(3). ይህንን መመሪያ በመተላለፍ የማስፋፊያ ቦታ የፈቀደ ማንኛውም የመንግስት የስራ ኃላፊ ወይም ባለሙያ በአዋጁ አንቀፅ 35 እና በሌሎች አግባብ ባላቸው የወንጀልና የፍትሐ-ብሄር ህጎች ተጠያቂ ይሆናል፡፡

17. የመከታተል ኃላፊነት

ቢሮውም ሆነ በየደረጃው የሚገኙ የተዋረድ አካላቱ ይህንን መመሪያ በአግባቡ የመፈጸምና የማስፈጸም ኃላፊነት አለባቸው፡፡

18. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህን መመሪያ በማስፈፀም ረገድ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

19. መመሪያውን ስለማሻሻል

ይህንን መመሪያ ማሻሻል አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ የክልሉ መስተዳድር ም/ቤት ሊያሻሽለው ይችላል፡፡

20. ተፈፃሚነት የማይኖራቸው መመሪያዎች

ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማናቸውም ሌላ መመሪያ ወይም ልማዳዊ አሰራር በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡

21. መመሪያዉ ስለሚፀናበት ጊዜ

ይህ መመሪያ በክልሉ መስተዳድር ም/ቤት ታይቶ ከጸደቀበት ቀን ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

ባህር ዳር

ግንቦት 01 ቀን 2012 ዓ.ም

የአማራ ክልል መስተዳድር ምክር ቤት