

**መመሪያ ቁጥር 44/2013 ዓ.ም**

**በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግሥት ለህዝብ ጥቅም መሬት ሲለቀቅ ስለሚከፈል ካሳ እና የልማት ተነሽቶችን መልሶ ለማቋቋም የወጣ የአፈፃፀም መመሪያ**

መንግሥት ለህዝብ ጥቅም ለሚያከናውናቸው የልማት ሥራዎች መሬትን በመጠቀሙ እና የክልሉ ከተሞች ከጊዜ ወደ ጊዜ እየተስፋፉ የነዋሪዎች ቁጥር እየጨመረ በመሄዱ በከተሞች ፕላን መሠረት ለመኖሪያ ቤት ግንባታ፣ ለመሠረተ-ልማት፣ ለኢንቨስትመንት እና ለሌሎች አገልግሎቶች የሚውል የከተማ መሬትን መልሶ ለማልማት፣ እንዲሁም በገጠር ለሚከናወኑ የልማት ሥራዎች መሬት አዘጋጅቶ ማቅረብ አስፈላጊ በመሆኑ፤ መሬትን ለህዝብ ጥቅም ለማዋል ሲባል ለማንኛውም የመሬት ባለይዘታ በቅድሚያ ተገቢውን ካሳ እንዲያገኝ በማድረግ በተለያዩ የኑሮ አማራጭ የሥራ ዘርፎች በዘላቂነት እንዲቋቋሙ የሚያስችል ዝርዝር አፈጻጸም መመሪያ ማውጣት አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

የመሬት ይዘታውን ለልማት እንዲለቅ ለተደረገ ባለይዘታ የሚከፈለውን ካሳ ለመተመን እንዲቻል ግምት ውስጥ መግባት የሚገባቸውን መሠረታዊ መርሆዎች ለይቶ ማሻሻል በማስፈለጉ፤

ለልማት የሚፈለገውን መሬት የማስለቀቅ፣ ካሳውን የመተመን፣ የመክፈል እና የልማት ተነሽቶችን በዘላቂነት መልሶ ለማቋቋም ሥልጣን እና ኃላፊነት ያለባቸውን አካላት በግልጽ ለይቶ መወሰን አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

በተሻሻለው የክልሉ ሕገ-መንግሥት አንቀጽ 58 ንዑስ አንቀጽ 7 እና የሚኒስትሮች ምክር ቤት ባወጣው ደንብ ቁጥር 472/2012 ዓ.ም አንቀጽ 48 ንዑስ አንቀጽ 1 ስር በተሰጠው ሥልጣን መሠረት የክልሉ መስተዳድር ምክር ቤት ይህን መመሪያ አውጥቷል።

# ክፍል አንድ

## ጠቅላላ ድንጋጌ

### 1. አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ "ለህዝብ ጥቅም መሬት ሲለቀቅ ስለሚከፈል ካሳ እና የልማት ተነሽዎችን መልሶ ለማቋቋም የወጣ የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 44/2013 ዓ.ም" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

### 2. ትርጓሜ

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

- (1) "አዋጅ" ማለት ለህዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዘታ የሚለቀቅበትን፣ ካሳ የሚከፈልበትን እና ተነሽዎች መልሰው በዘላቂነት የሚቋቋሙበትን ለመወሰን በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ የህዝብ ተወካዮች ምክር ቤት የወጣ አዋጅ ቁጥር 1161/2011 ዓ.ም ነው፤
- (2) "ደንብ" ማለት አዋጁን ለማስፈጸም የሚንስትሮች ምክር ቤት ያወጣው ደንብ ቁጥር 472/2012 ዓ.ም ነው፤
- (3) "የህዝብ ጥቅም" ማለት በቀጥታም ሆነ በተዘዋዋሪ መንገድ ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ልማትን ለማጎልበት አግባብ ያለው የፌዴራል ወይም የክልል አካል በመሬት አጠቃቀም እቅድ ወይም በልማት እቅድ ወይም በከተማ ፕላን መሰረት ለህዝብ የተሻለ የጋራ ጥቅም እና ዕድገት ያመጣል ተብሎ የተወሰነ ነው፤
- (4) "ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኙ ተክሎች" ማለት በባለይዘታው ሙሉ የይዘታ ማሳው ላይ፣ በጥምር ደን ልማት፣ በሌሎች የደን ልማትና የአትክልትና ፍራፍሬ ፓኬጆች በወጥነት በመሬት አጠቃቀም እቅዱ መሰረት በይዘታው አልምቶና አምርቶ ገቢ የሚያስገኙ እንደ ባህር ዛፍ፣ ዲከረንስ፣ ጌሾ፣ ሸንኮራ አገዳ፣ እንሰት፣ ጫት የመሳሰሉትን ያጠቃልላል፤
- (5) "ፍሬ መስጠት የጀመረ ቋሚ ተክል" ማለት ቋሚ ተክሉ ፍሬ ለመስጠት በማበብ፣ ፍሬ በመጥለፍ እና በማፍራት ደረጃ ላይ ያለ ነው፤
- (6) "ተረፈ ምርት" ማለት በአንድ አዝመራ ወቅት ከሚሰበሰብ ከፍሬ-ምርቱ ተለይቶ የሚገኝ ተያያዥ ምርት ነው፤

- (7) **"አመታዊ ገቢ"** ማለት ማንኛውም የገጠር መሬት ባለይዘታ በአንድ የምርት ዘመን በይዘታ መሬቱ ላይ ከተከናወኑ ከማናቸውም ሰብል ልማት፣ ቋሚ ተክል፣ ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኙ ተክሎች፣ የመኖ ልማት ምርታማነት፣ ተረፈ ምርት ወ.ዘ.ተ በወቅቱ የገበያ ዋጋ ተባዝቶ የሚገኝ ገቢ ነው።
- (8) **"በመሬት ላይ የሰፈረ ቋሚ ንብረት"** ማለት በህጋዊ መንገድ በተሰጠ ወይም በተያዘ የከተማ መሬት ላይ በቋሚነት ተገንብቶ ለምቶ የሚገኝ ንብረት ሆኖ እንደ ቤት፣ ቤትና ተያያዥ ንብረቶች፣ ሰብል፣ ቋሚና ተዘውረው የሚተክሉ ተክሎች እና የመሳሰሉት የንብረት አይነቶችን የሚይዝ ነው።
- (9) **"ዝቅተኛ የመኖሪያ ቤት ደረጃ"** ማለት በከተሞች ፕላን መሠረት የእንጨት ቤት ሆኖ ቢያንስ 56 ካሬ ሜትር ላይ ያረፈ ቤት ሆኖ ሳሎን፣ መኝታ ቤት እና እቃ ቤትን የያዘ እና ውስጥና ውጭው በጭቃ የተለሰነ የመኖሪያ ቤት ነው።
- (10) **"ዝቅተኛ የንግድ ወይም ድርጅት ቤት ደረጃ"** ማለት በከተሞች ፕላን መሠረት ቢያንስ 20 ካሬ ሜትር ላይ ያረፈ የእንጨት ቤት ሆኖ ውስጥና ውጭው በጭቃ የተለሰነ፣ ወለሉ ሊሾ የሆነ እና በውሃ ልክ የታሰረ የንግድ ቤት ነው።
- (11) **"ወቅታዊ የአካባቢ የገበያ ዋጋ"** ማለት ማንኛውም ንብረት በሚነሳበት ጊዜ ንብረቱ በሚገኝበት አካባቢ ባለው ገበያ ሊያወጣ ወይም ሊያስከፍል የሚችለው ዋጋ ነው።
- (12) **"የመሬት ቋሚ ማሻሻያ"** ማለት በይዘታው ላይ በምንጣሮ፣ በድልደላ፣ እርከን ሥራ፣ ውሃ መከተር፣ የግቢ ንጣፍ ማስዋብ፣ የቤት ውሃ ልክ፣ የይዘታ ግቢ የውሃ ማፋሰሻ በይ ግንባታዎች፣ የሲፕቲክ ታንክ፣ የግቢ ማስዋቢያ የአበባ እና ቋሚ ተክል፣ ሳር እና የመሳሰሉ የተከናወኑ ስራዎችን ያጠቃልላል።
- (13) **"የንብረት ካሳ"** ማለት የመሬት ይዘታውን እንዲለቅ ለሚወሰንበት ባለይዘታ በመሬት ላይ ለሰፈረው ንብረት ወይም ላደረገው ቋሚ ማሻሻያ በዓይነት ወይም በገንዘብ ወይም በሁለቱም የሚከፈል ክፍያ ነው።
- (14) **"የልማት ተነሽ ካሳ"** ማለት ባለይዘታው የመሬት ይዘታውን ሲለቅ በመሬቱ ላይ የይዘታና የመጠቀም መብቱ በመቋረጡ ምክንያት የሚደርስ ጉዳት ለማካካስ የሚከፈል ክፍያ ነው።
- (15) **"የልማት ተነሽ ድጋፍ"** ማለት የመሬት ባለይዘታ ከመሬቱ በጊዚያዊም ሆነ በቋሚነት ሲነሳ ከአዲሱ አካባቢ ጋር መላመድ እንዲችል ከንብረት እና ከልማት ተነሽ ካሳ በተጨማሪ በዓይነት ወይም በገንዘብ የሚሰጥ ድጋፍ ነው።

- (16) **"የማህበራዊ ትስስር መቋረጥ እና ስነ ልቦና ጉዳት ካሳ"** ማለት የልማት ተነሽው ከነበረበት አካባቢ በመነሳቱ የነበረው ማህበራዊ ትስስር በመቋረጡ የሚከፈል የማህበራዊ ትስስር መቋረጥ እና የስነ ልቦና ጉዳት ማካካሻ ክፍያ ነው፤
- (17) **"በውል መቋረጥ ምክንያት የሚከፈል ካሳ"** ማለት የሊዝ ወይም የኪራይ ባለሙብት የውል ዘመኑ ከማለቁ በፊት ይዘታው በተለያዩ መንገዶች ሲወሰድ ወይም ሲቋረጥ የሚከፈል ካሳ ነው፤
- (18) **"ቅድሚያ የማልማት ሙብት"** ማለት ለልማት በተፈለገ ቦታ ላይ ያለ ሕጋዊ ባለይዘታ በግል ወይም በጋራ ለቦታው በጸደቀው ዝርዝር የማስፈጸሚያ ፕላን መሰረት ለማልማት ቦታው ለሌላ አልሚ ከመሰጠቱ በፊት ለባለይዘታው የሚሰጥ የማልማት እድል ነው፤
- (19) **"የካሳ ክፍያ ሥርዓት"** ማለት የካሳ ግመታው ተጠናቆና ጸድቆ ከፋዩ አካል ባለይዘታው በከፈተው የባንክ ሂሳብ ቁጥር ገንዘቡን ገቢ እስከሚደረግበት ድረስ ያለው ቅደም ተከተል አሰራር ነው፤
- (20) **"የካሳ ገማች ተቋም"** ማለት የቋሚ ንብረትና የለማ ሀብትን ለመገመት እና ተያያዥ ተግባራትን እንዲያከናውን በመንግስት የተቋቋመ ራሱን የቻለ ተቋም ነው፤
- (21) **"የካሳ ገማች ኮሚቴ"** ማለት በከተማ ልማት፣ ቤቶች እና ኮንስትራክሽን ተቋም ስር እውቀቱ፣ ክህሎቱና የሥራ ልምዱ ባላቸውና በከተማ ከንቲባ ኮሚቴ ወይም በአስተዳደር ም/ቤት አማካኝነት የሚሰየሙ ባለሙያዎች የተደራጀና ኃላፊነት የተሰጠው አካል ነው፤
- (22) **"የካሳ ገማች ቡድን"** ማለት በመሬት ይዘታ ላይ ቋሚ ንብረትና የለማን ሀብት ለመቁጠር፣ የካሳ መጠን ለመተመን፣ ምትክ ቦታ ለመስጠት እና ተያያዥ ተግባራትን ለማከናወን በገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ተቋም ስር ከሚሠሩ እውቀቱ፣ ክህሎቱና የሥራ ልምዱ ባላቸው ባለሙያዎች የተደራጀና ኃላፊነት የተሰጠው አካል ነው፤
- (23) **"እውቅና ያለው ገማች ወይም የተመዘገበ ባለሙያ/ድርጅት"** ማለት አግባብ ባለው አካል ተመዝግቦ ንብረቶችን ለመገመት ፈቃድ የተሰጠው ሰው ወይም ድርጅት ነው፤
- (24) **"መልሶ ማቋቋም"** ማለት ለልማት ተብሎ በተወሰደው መሬት ምክንያት የሚያገኙት ጥቅም ለሚቋረጥባቸው የልማት ተነሽዎች ዘላቂ የገቢ ምንጭ እንዲኖራቸው የሚሰጥ ድጋፍ ነው፤
- (25) **"የማቋቋሚያ ማዕቀፍ"** ማለት ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከመሬት ይዘታቸው እንዲነሱ ሲደረግ ዘላቂ የሆነ የገቢ ምንጭ እንዲኖራቸው የሚያስችል የስራ መርሃ ግብር ነው፤

- (26) **"ቀመር"** ማለት ለህዝብ ጥቅም በሚለቀቅ መሬት ላይ ለሰፈረ ንብረት ወጥ የሆነ የካሳ ስሌት የሚሰራበት ዘዴ ነው፤
- (27) **"መሠረተ-ልማት"** ማለት ከመሬት በላይ ወይም ከመሬት በታች ያለ መንገድ፣ የባቡር ሃዲድ፣ የአውሮፕላን ማረፊያ፣ የቴሌኮምኒኬሽን፣ የኤሌክትሪክ ኃይል፣ የመስኖ፣ የውሃ መስመር ወይም የፍሳሽ ማስወገጃ መስመር ሲሆን ሌሎች ተያያዥ ግንባታዎችንም ይጨምራል፤
- (28) **"አስቸኳይ ልማት"** ማለት በመደበኛው የጊዜ ሰሌዳ መሄድ የማይችልና ለከፍተኛ ወጭ ሊዳርግ ወይም ከፍተኛ ገንዘብ ሊያሳጣ የሚችል መሆኑ ተረጋግጦ በመንግስት የተወሰነ የልማት አይነት ነው፤
- (29) **"የጉዳት ደረጃ"** ማለት የይዘታ መሬት፣ የለማ ቋሚ ንብረት ወይም ኑሯቸው በተመሰረተበት የገቢ ምንጭ በተለያዩ ደረጃ ለልማት ሲባል ይዘታቸውን በመልቀቃቸው የሚደርስ ጉዳት መጠን ነው፤
- (30) **"የወል ይዘታ ካሳ ክፍያ"** ማለት በገጠር በህግ ከተለዩ ይዘታዎች ውስጥ በወል ይዘታነት ማለትም በግጥሽ፣ በማህበረሰብ ደን፣ በጥብቅ መሬትነትና ለጋራ ማህበራዊ አገልግሎት የዋለ ይዘታ ለህዝብ ጥቅም ተብሎ ሲወሰድ ለጋራ መጠቀሚያነት ይውል ዘንድ የሚከፈል የወል ገንዘብ ነው፤
- (31) **"አቤቱታ ሰሚ"** ማለት በዚህ መመሪያ አፈጻጸም ላይ የሚነሳን ቅሬታ የሚመለከት እና ውሳኔ የሚሰጥ አካል ነው፤
- (32) **"ይግባኝ ሰሚ"** ማለት አቤቱታ ሰሚ አካል የሰጠውን ውሳኔ በይግባኝ ተመልክቶ ውሳኔ የሚሰጥ አካል ነው፤
- (33) በአዋጁ እና በደንቡ ትርጉም የተሰጣቸው ሌሎች ቃላት ወይም ሀረጎች በዚህ መመሪያም ተመሳሳይ ትርጉም ይኖራቸዋል።

**3. የፆታ አገላለጽ**

በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ፆታ የተገለጸው ሴትንም ይጨምራል።

**4. የተፈጻሚነት ወሰን**

ይህ መመሪያ ለህዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዘታ የሚለቀቅበት፣ ካሳ የሚከፈልበት እና ተነሽዎች መልሰው በዘላቂነት የሚቋቋሙበትን ሁኔታ በሚመለከት በክልሉ ውስጥ ባሉ የከተማም ሆነ የገጠር መሬት ባለይዘታዎች ላይ ተፈጻሚ ይሆናል።

**ክፍል ሁለት**

# ለህዝብ ጥቅም መሬት ለማስለቀቅ ስለሚፈጸም ሥነ-ሥርዓት

## 5. መሬት ለህዝብ ጥቅም የመወሰን እና የማስለቀቅ ሥልጣን

- (1) የፌደራል መንግስት ወይም የክልል መስተዳደር ምክር ቤት ለህዝብ ጥቅም ሊውል ይገባል ተብሎ የተወሰነውን መሬት የማስለቀቅ ስልጣን አለው፤ የማስለቀቅ ትዕዛዙ በከተማ ወይም በወረዳ አስተዳደር በኩል ተፈጻሚ ይሆናል፤
- (2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተደነገገው ቢኖርም ለህዝብ ጥቅም ሲባል መሬት የሚለቀቀው በቀጥታም ይሁን በተዘዋዋሪ የተሻለ ልማት ያመጣል ተብሎ የፌደራል ወይም የክልል መንግስት እንዲሁም በአዋጁ አንቀጽ 5 ንዑስ አንቀጽ 5 ውክልና የተሰጠው የከተማ ከንቲባ ኮሚቴ ወይም የወረዳ አስተዳደር ምክር ቤት በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 10 ንዑስ አንቀጽ 1 እስከ 12 በተገለጸው አግባብ የመሬት አቅርቦት ጥያቄውን ተቀብሎ በመሬት አጠቃቀም እቅድ ወይም በልማት እቅድ ወይም የከተማ ፕላን መሠረት ተገምግሞ እና ታምኖበት ሲወሰን መሬት እንዲለቀቅ ይደረጋል፤
- (3) በፌደራልም ሆነ በክልል መስተዳድር ምክር ቤት ወይም በውክልና ለህዝብ ጥቅም ሲባል ውሳኔ እንዲወስኑ ከተፈቀደላቸው አካላት ውጭ በገጠር መሬት ላይ በጨረታ፤ በውድድር ሆነ በምደባ ለልማት በሚል ስም መሬት ማስለቀቅ አይፈቀድም፤
- (4) ለህዝብ ጥቅም መሬት እንዲለቀቅ ሲወሰን ለካሳ እና መልሶ ማቋቋም የሚያስፈልግ በጀት እና በጀቱ በማን እንደሚሸፈን አብሮ መወሰን አለበት፤
- (5) የመሬት ባለይዘታዎች በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 የተገለጸው መስፈርት ሳይሟላ መሬታቸው ለህዝብ ጥቅም እንዲለቀቅ የሚሰጥ ውሳኔ ላይ አቤቱታ ሊያቀርቡ ይችላሉ።

## 6. መሬት የማስለቀቅ ሥነ-ሥርዓት

በአዋጁ አንቀጽ 8 ከንዑስ አንቀጽ 1 እስከ 9 በተደነገገው መሠረት በከተማ ወይም በወረዳ አስተዳደር ለልማት የሚፈለገውን መሬት የማስለቀቅ ቅደም ተከተል ከዚህ በታች በተመለከተው አግባብ ይሆናል፡-

1. የልማት ተነሿዎች ከመነሳታቸው ቢያንስ ከ1 /አንድ/ ዓመት በፊት ስለልማቱ አይነት፣ ጠቀሜታ እና አጠቃላይ ሂደት በማወያየት እንዲያውቁት መደረግ አለበት፤

2. ለህዝብ ጥቅም እንዲለቀቅ በተወሰነው ቦታ ላይ ለሚገኝ ባለይዘታ የሚከፈለውን የካሳ መጠን ወይም ምትክ ቦታ በ30 ቀናት ውስጥ በጽሁፍ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ መስጠት አለበት፤
3. የሚለቀቀው ይዘታ የመንግስት መሬት ወይም ቤት ከሆነ የማስለቀቂያ ትዕዛዙ የሚደርሰው መሬቱን ወይም ቤቱን ለሚያስተዳድረው አካልና ቤቱን ለተከራየው ሰው ይሆናል፤
4. መሬት የማስለቀቅ ሥራ የሚከናወነው ለልማት ተነሿዎች ካሳ ከተከፈለ ወይም ትክ እርሻ መሬት ወይም ቦታ እንደ ጉዳት ደረጃቸው ተለይቶ ከተሰጠ በኋላ መሆን አለበት፤
5. ሀገራዊ ወይም ክልላዊ ፋይዳ ላላቸው አስቸኳይ ልማት መሬት እንዲለቀቅ ከተወሰነ ተነሿዎች ከመነሳታቸው ከአንድ አመት ባነሰ ጊዜ፣ እጅግ ቢፈጥን ከ6 ወር በፊት ውይይት በማድረግ እንዲያውቁት ይደረጋል፤
6. የካሳ ግመታው እንደተጠናቀቀ እና ክፍያው እንደተወሰነ በቅድሚያ ተከፍሎ እንደየአግባቡ በገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ጽህፈት ቤት ወይም በከተማው ማዘጋጃ ቤት ወይም በከተማ ልማት ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም በኩል ለባለይዘታው ወይም ለሕጋዊ ወኪሉ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ በጽሁፍ እንዲደርሰው ይደረጋል፤
7. የልማት ተነሿው የካሳ ግምት በጽሁፍ እንዲያውቅ ከተደረገበት ቀን ጀምሮ፡-
  - ሀ) በ3 ወር ጊዜ ውስጥ ተገቢው ካሳ ካልተከፈለው በመሬቱ ላይ ከቋሚ ተክልና ግንባታ በስተቀር ሌሎች ስራዎችን ከመስራት መከልከል የለበትም፤
  - ለ) በ6 ወር ጊዜ ውስጥ ካሳ ካልተከፈለው በመሬቱ ላይ የመሬት አጠቃቀም ዕቅዱን መሠረት አድርጎ ቀጣይ የቦታውን የልማት ወጭ በመንግስት ላይ በማያዘባ ሁኔታ ማንኛውንም ስራ ከመስራት መከልከል የለበትም፤
  - ሐ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (ለ) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ መሬት ጠያቂው አካል በ6 ወራት ጊዜ ውስጥ ካሳ ሳይከፍል ቢቀር፤ በእነዚህ ወራት ውስጥ የመሬት ባለይዘታው በመሬት አጠቃቀም ዕቅድ መሠረት ንብረት ወይም ምርት አምርቶ ቢገኝ የወቅቱን የገበያ ዋጋ፣ ምርታማነት እና የንብረት መልሶ መተኪያ ወጭው እና የመልሶ ማቋቋም ድጋፍ ተሰልቶ እና በአዲስ ተገምቶ እንደገና የመክፈል ግዴታ ይኖርበታል፤

- መ) የካሳ ግመታው ከ6 ወራት በላይ አልፎ ለመሬት ባለይዘታው ሳይከፈል የተገኙ እንደሆነ የመሬት አቅርቦት ጥያቄውም ሆነ ካሳ ግመታው በአዲስ ቀርቦ እንደገና የሚሠራ ይሆናል።
8. የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ባለይዘታ ትዕዛዙ በደረሰው በ30 የስራ ቀናት ውስጥ ካሳ እና ምትክ ቦታ/ቤት መረከብ አለበት፤
  9. የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ባለይዘታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 መሰረት በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ የካሳ ክፍያውን ካልወሰደ በከተማው ወይም በወረዳው አስተዳደር በሚከፈሉት ዝግ የባንክ ሂሳብ ገንዘቡ በስሙ እንዲቀመጥለት ይደረጋል፤
  10. ለባለይዘታው የሚሰጠው የመልቀቂያ የጊዜ ገደብ ካሳ ወይም ምትክ ቦታ/ቤት ወይም ሁለቱንም ከተቀበለ ወይም ካሳው በዝግ ሂሳብ ከተቀመጠበት ቀን ጀምሮ ከ120 ቀናት መብለጥ የለበትም፤
  11. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (10) የተደነገገው ቢኖርም በሚለቀቀው መሬት ላይ ሰብል፣ ቋሚ ተክል ወይም ሌላ ንብረት ከሌለው ባለይዘታው የልማት ተነሽ ካሳ ከተከፈለው በኋላ በ30 ቀናት ውስጥ ይዘታውን ለወረዳው ወይም ለከተማው አስተዳደር ማስረከብ አለበት፤
  12. በሕገ-ወጥ መንገድ በተያዘ ቦታ ላይ ለሰፈረ /ለለማ/ ንብረት ካሳ መክፈል ሳያስፈልግ ለ30 /ሰላሳ/ ቀናት የሚቆይ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ወይም በቦታው በሰፈረው ንብረት ላይ በመለጠፍ እንዲለቀቅ ይደረጋል፤
  13. የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ባለይዘታ ወይም ባለንብረት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 10 እና 11 በተጠቀሰው ጊዜ ውስጥ ያለ በቂ ምክንያት ይዘታውን ካላስረከበ የከተማው ወይም የወረዳው አስተዳደር መሬቱን ለመረከብ የፖሊስ ኃይል መጠቀም ይችላል፤
  14. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 13 መሠረት በፖሊስ ኃይል እንዲለቅ የተደረገ ባለይዘታ ግንባታው በሕግ አስገዳጅነት እንዲፈረስ የተደረገ እንደሆነ ግንባታውን ለማፍረስ የወጣውን ወጪ ባለይዘታው እንዲሸፍን ወይም ባለይዘታው ከሚከፈለው የካሳ መጠን ላይ እንዲቀነስ ሊወሰን ይችላል፤
  15. ማንኛውም ባለይዘታ በመሬቱ ላይ ያለማውን የዘፍ ተክል ቆርጦ ለማንሳት ፈቃደኛ ካልሆነ ለባለይዘታው የተወሰነው ካሳ ተከፍሎት ዛፉን መቁረጥ አስፈላጊ ከሆነ በጨረታ እንዲሸጥ



ተደርጎ ገንዘቡ በከተማ ወይም በወረዳ አስተዳደር ገንዘብና ኢኮኖሚ ትብብር ተቋም በኩል ገቢ እንዲሆን ተደርጎ ለካሳ ከፋይ አካል እንዲከፈል ይደረጋል።

**7. የመሬት ይዘታ ባለሙብትነት ስለማጣራት**

- (1) የልማት ተነሽዎች ወይም ህጋዊ ወኪሎቻቸው መሬታቸው ለልማት ተፈልጎ ከመወሰዱ በፊት የመሬት ይዘታ ማረጋገጫ ደብተር፣ ማስረጃ ወይም ሰነድ በሕግ ሥልጣን በተሰጠው አካል እንዲያመጡ ሲጠየቁ ተቋሙ በሚያወጣው መርሃ ግብር መሠረት በቅድሚያ የማቅረብ ግዴታ ይኖርባቸዋል፤
- (2) የልማት ተነሽዎች ወይም ሕጋዊ ወኪሎቻቸው በከተማ ወይም በገጠር ቀበሌ ማዕከል ቦታቸው ለልማት ተፈልጎ ከመወሰዱ በፊት የከተማ ቦታ ይዘታ ማረጋገጫ ካርታ፣ የጸደቀ የግንባታ ፕላንና የሥራ ዝርዝር ዋጋ ግምት ማስረጃ ወይም ሰነድ በሕግ ሥልጣን በተሰጠው አካል እንዲያመጡ ሲጠየቁ ተቋሙ በሚያወጣው መርሃ-ግብር መሠረት በቅድሚያ የማቅረብ ግዴታ ይኖርባቸዋል፤
- (3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 መሠረት ማስረጃ የቀረበለት አካል የልማት ተነሽዎችን ባለሙብትነት ያጣራል፣ ካሳ እና ሌሎች ተያያዥ ሙብቶችን ለሚያስፈጽም አካል ያስተላልፋል።

**8. መሬት እንዲለቀቅለት የሚጠይቅ አካል ኃላፊነት**

- (1) በፌደራልም ሆነ በክልል ደረጃ የሚቀርቡ የመሬት ማስለቀቅ ጥያቄዎችን አስመልክቶ ጉዳዩ የሚመለከተው አካል ወይም የልማት ፕሮጀክቱ ባለቤት ለህዝብ ጥቅም ሲባል የሚፈለገውን መሬት ለማስለቀቅ እንዲቻል የይዘታውን ስፋት፣ መሬቱ የሚገኝበትን ትክክለኛ ስፍራ፣ መሬቱ የተመረጠበትን አግባብ እና ሌላ አማራጭ አለመኖሩን ከሚያብራሩ መግለጫ ጋር መረጃዎችን በካርታ እና በኮኦርዲኔት በማስደገፍ በመሬቱ ላይ የታቀደው ስራ ከመጀመሩ ቢያንስ ከአንድ ዓመት በፊት በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 5 ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 ስልጣን ለተሰጠው አካል በማቅረብ ለህዝብ ጥቅም መሆኑን አስወስኖ፤ ለገጠር መሬት አስተዳደር አጠቃቀም ወይም ለከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ቢሮ ወይም በተዋረድ ለሚገኙ ተቋማት በሰነድ ማቅረብ ይኖርበታል፤
- (2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ላይ የተጠቀሰው ቢኖርም የሚመለከተው የፌደራል ወይም የክልል መንግሥት ሀገራዊ ወይም ክልላዊ ፋይዳ ላለው አስቸኳይ ልማት መሬት እንዲለቀቅ ከወሰነ ተነሽዎች ከመነሳታቸው ከስድስት ወር በፊት ስለልማቱ አይነት፣ ጠቀሜታ እና አጠቃላይ ሂደት በማወያየት እንዲያውቁት ይደረጋል፤

- (3) ለህዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዘታ የሚለቀቅበት እና የንብረት ካሳ የሚከፈልበትን ሁኔታ አስመልክቶ ለልማት የተፈለገውን መሬት ስፋት፤ መሬቱ በወረዳ ወይም በከተማው አስተዳደር ወይም በህብረተሰቡ አነሳሽነትና ጥያቄ እንዲለቀቅ የሚያስፈልግ እና ካሳ ከፋይም ወይም ትክ መሬት የሚሰጠው ህብረተሰቡ ራሱ ሆኖ በሚገኝበት ጊዜ፤ መሬቱ የሚገኝበት ቀበሌ ህዝብ በጉዳዩ ላይ ተወያይቶ ውሳኔ ማሳለፍ የግድ ሲሆን፤ የመሬት ይለቀቅ ጥያቄው ለወረዳ አስተዳደር ምክር ቤት ወይም ለከተማ ከንቲባ ኮሚቴ ቀርቦ ካልፀደቀ ተፈጻሚ አይሆንም፤
- (4) የካሣ እና መልሶ ማቋቋም ወጪ ሸፍኖ መሬት እንዲለቀቅለት የተወሰነለት አካል የከተማ ወይም ወረዳ አስተዳደር የወጪውን መጠን ካሳወቀበት ቀን ጀምሮ በአንድ ወር ውስጥ ገንዘቡን ለከተማው ወይም ለወረዳው አስተዳደር ገቢ ማድረግ ይኖርበታል፤
- (5) በሁለት የአገልግሎት መስመር ባለቤት መካከል የካሳ ክፍያ የሚደረግ ከሆነ ለአገልግሎት መስመሩ ባለቤት ለሚነሳው ወይም ለሚዛወረው የአገልግሎት መስመር የካሳ ክፍያውን በ30 /በሰላሳ/ ቀናት ውስጥ ከፍሎ፤ መክፈሉን ለከተማ ወይም ለወረዳ አስተዳደር ማሳወቅ አለበት፤
- (6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1፤ 2 እና 4 የተደነገገው ባለመፈፀሙ የመሬት ማስለቀቅ ሂደቱ ቢጓተት ኃላፊነቱ የመሬት ጠያቂው አካል ይሆናል፤
- (7) መሬቱ ከተለቀቀለት በኋላ በወቅቱ ባለማልማቱ ለሚወሰድ እርምጃ ሥራ ላይ በዋለው የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም በከተማ ቦታ አስተዳደር የሕግ ማዕቀፍ መሠረት የሚወሰን ይሆናል።

**9. የመሬት አቅርቦት ጠያቂ አካላት ግዴታዎች**

- (1) ለልማት በሚለቀቅ የይዘታ መሬት ላይ ለሚከናወኑ እና ከንብረት ዋጋ ትመናም ሆነ ከካሳ አከፋፈል ጋር የተያያዙ ተግባራት እውን ይሆኑ ዘንድ አስፈላጊውን የሥራ ግብዓት እንዲሟላ ያደርጋል፤
- (2) እንደ ልማቱ አይነት መሬት ጠያቂው አካል የካሳ ክፍያ እና የዘላቂ መልሶ ማቋቋም የድርጊት መርሃ ግብር እንዲቀረጽና በዚሁ መሠረት ተግባራዊ እንዲደረግ ሰነድ አዘጋጅቶ ያቀርባል፤ በተዘጋጀው የድርጊት መርሃ ግብር መሠረት የልማት ተነሽዎችን የዘላቂ መልሶ ማቋቋም ድጋፍ እንዲያገኙ የማድረግ ግዴታ ይኖርበታል፤
- (3) የሚፈለገውን የይዘታ መሬት በትክክል የሚያመለክት የፕሮጀክት ዲዛይን በማዘጋጀት ለገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም በወቅቱ

መድረሱን የማረጋገጥ፣ ማንኛውም ፕሮጀክት ዲዛይን ለውጥ በሚደረግበት ወቅት በተቻለ ፍጥነት ለውጡን የማሳወቅ፣ ከለውጡ ጋር በተያያዘ አስቀድሞ የተከፈለ ካሳ ክፍያ ስለመኖሩ የማጣራት፣ የቅርብ ክትትል እንዲካሄድ የማድረግ፤

- (4) ከክልሉ መንግስት የልማት ፕሮጀክቶች ውጭ ያሉ የፌደራል መንግሥት ክፍያውን ያካሂድላት ዘንድ ለየትኛውም አካል ሕጋዊ ውክልና ሊሰጥ ይችላል፤ ስለአከፋፈሉም የራሱ ውስጣዊ የአሰራር መመሪያ ያዘጋጃል፤
- (5) የክፍያ ትእዛዝ የተሰጠባቸውን የካሳ ሰነዶች በግልጽ ማስታወቂያ እና ዝርዝር የክፍያ ሰነድ በጽሁፍ ለባለይዘታዎች ያሳውቃል፤ እንደ መሬቱ አስፈላጊነት እና ውሳኔዎች አመጣጥ ቅደም ተከተል ለባለይዘታዎቹ አግባብ ባለው የአከፋፈል ስልት ለባለይዘታዎች ክፍያው እንዲፈጸም ያደርጋል፤
- (6) በባለይዘታዎች ስም የባንክ ሂሳብ እንዲከፈት እና ክፍያው በቀጥታ ወደ ሂሳባቸው እንዲተላለፍላቸው ይሠራል፤
- (7) የክፍያ አፈጻጸሙን በተመለከተ ለወረዳ ወይም ለከተማ አስተዳደርና ለሚመለከተው የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ተቋም ወቅታዊ መረጃዎችን ይሰጣል፤
- (8) ከካሳ ክፍያ ጋር በተያያዘ ከባለይዘታዎች ለሚቀርቡ ጥያቄዎችና ቅሬታዎች ተገቢ ምላሾችን እና ማብራሪያዎችን ይሰጣል፤ ግልፅነት የተላበሰ አሰራር እንዲሰፍን ያደርጋል፤
- (9) ለልማት ተነሽዎች የዘላቂ መልሶ ማቋቋሚያ ድጋፍ በገንዘብ፣ በቦታ አቅርቦት፣ በመሠረተ-ልማት ዝርጋታ እና ሌሎች መሰል ድጋፎችን የማከናወን ኃላፊነት እና ግዴታ ይኖርበታል።

**10. ለህዝብ ጥቅም ወይም አገልግሎት ሲባል የመሬት ይዘታ የሚለቀቅባቸው ሁኔታዎች**

(1) አግባብ ባለው የፌደራል ወይም የክልል መንግስት ውሳኔ በአካባቢው ህብረተሰብ በተደገፈ የመሬት አጠቃቀም እቅድ ወይም በከተማው ፕላን መሠረት ለከፍተኛ የህዝብ ጥቅም ወይም ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ እድገት አስተዋፅኦ እንደሚያበረክት የታመነበትን እና ቅድሚያ የተሰጠውን የልማት ፕሮጀክት ተግባራዊ ማድረግ አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ፤ በሚመለከተው ቀበሌ ህዝብ አነሳሽነት ለህዝብ አገልግሎት ግንባታ ሲኖር፤ አግባብ ባለውና በታወቀ እቅድ መሠረት

ለከተማ ማስፋፊያ፣ ለከተሞች መልሶ ማልማት፣ ለቀበሌ ማእከላት፣ ለኢንዱስትሪ ፓርክ፣ የመኪና መንገዶችና ድልድዮችን፣ የባቡር መስመሮች፣ አውሮፕላን ማረፊያ እና ማከብከቢያ ስፍራዎችን፣ ለመንገድ ግንባታ የሚሆን የአፈር፣ የገረጋንቲ እና ድንጋይ ማውጫ ቦታዎችና ተለዋጭ የመሠረተ ልማት አውታሮችን መዘርጋት ወይም መገንባት ሲያስፈልግ፤

(2) ህዝባዊና መንግስታዊ ተቋማትን፣ የስፖርት ማዘውተሪያ ቦታዎችን፣ የህዝብ ቤተ- መጻሕፍትን፣ የጥናትና ምርምር ማእከላትን፣ የኅብረት ስራ ማህበራት አገልግሎቶችን ለማስፋፋት አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ፤

(3) ውሃ ማስተላለፊያ መስመሮችን እና የማጠራቀሚያ ጋኖችን፣ ቆሻሻ ማስተላለፊያ እና ማስወገጃ ቦቶችን፣ የኤሌክትሪክ መስመሮችንና የማከፋፈያ ጣቢያዎችን፣ የመገናኛ እና ቴሌኮምኒኬሽን አውታሮችን፣ ክልላዊና ብሔራዊ ፓርኮችን፣ ልዩ ልዩ ክበባትን፣ የህዝብ መናፈሻና መዝናኛ ስፋራዎችን ለማዘጋጀት ወይም ለመገንባት ሲያስፈልግ፤

(4) በገጠር የሚከናወኑ የግብርና ልማት ሥራዎችን ማለትም የመስኖ ቦቶችን፣ የማንጣፈፊያ ቦቶች እና መሰል አገልግሎት መስጫ መስመሮችን ለመገንባት እና ለማሳለፍ ሲባል መሬቱን ነፃ ማድረግ አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ፤

(5) የመከላከያ እና የፖሊስ አገልግሎት ማሰልጠኛ ተቋማትን ለመመስረትና አገልግሎታቸውን ለማስፋፋት መሬት ማስፈለግ ሲታመንበት፤

(6) በአገር አቀፍና በክልል ደረጃ የሚካሄዱ የጥናትና ምርምር ስራዎችን ለማስፋፋት፣ የሰርቶ ማሳያ ጣቢያዎችን ማቋቋም ሲያስፈልግ፤

(7) በተፈጥሮ ወይም በሰው ሰራሽ አደጋዎች እና በድንበር አከላለል ወይም ሽግሽግ ምክንያቶች የሚፈናቀሉ ወገኖችን መልሶ ለማቋቋም መሬት ማስፈለግ ሲታወቅ፤

(8) ለአካባቢ ደህንነት እንክብካቤ ሲባል፣ ከፕሮጀክቱ ክልል ውጭ ወደ ምርት ተግባር እንዳይገባ የተከለለን ቦታ መጠበቅ ሲያስፈልግ፤

(9) በክልሉ ውስጥ የነዋሪውን ህብረተሰብ ኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ እድገት የሚያፋጥኑ የልማት ተቋማትን ለማስፋፋት በቂ መሬት ሲያስፈልግ፤

(10) ከባለይዘታው ቸልተኝነት ወይም ግዴላሽነት የተነሳ በተፈጥሮ ሃብት ላይ አስከፊ ጉዳት በመድረሱ ይህንኑ ለመከላከል ይቻል ዘንድ አካባቢውን ከልሎ መጠበቅ ሲያስፈልግ፤

(11) አግባብ ባለው የመንግስት አካል በሚሰጥ ፈቃድ መሠረት የእምነትና የአምልኮ ስፍራን ለማሰናዳት መሬት ያስፈለገ እንደሆነ፤

(12) የልማቱን ሥራ ለመደገፍ በገጠሩ አካባቢ ጥቅም ላይ ሊውሉ የሚችሉ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን መገንባት አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ መሬት ይለቀቃል።

**11. ለህዝብ ጥቅም ወይም አገልግሎት በሚል ስለማይለቀቁ ይዘታዎች**

ከዚህ በታች የተመለከቱትን የመሬት ይዘታዎች ለህዝብ ጥቅም ወይም አገልግሎት በሚል ለማስለቀቅ የሚቀርቡ ጥያቄዎች በዚህ መመሪያ መሠረት ተቀባይነት የላቸውም።

(1) በወረዳ ወይም በከተማ አስተዳደር በፌደራል ወይም በክልሉ መንግስት በተፈጥሯዊ፣ ባህላዊ እና ሰው ሰራሽ ቅርስነት የተመዘገቡ መሬት ይዘታዎች ወይም ቅርሶቹ ያረፉበትና ለመጠበቅ የተከለለ መሬት፤

(2) በቱሪዝምና በተፈጥሮ መስህብነት የሚታወቁ ወይም እነዚህን ለመጠበቅ የተከለለ መሬት፤

(3) ለአካባቢ ጥበቃ እና ለብዝሃ ህይወት እንክብካቤ ማለትም ለአእዋፋት፣ ለዱር እንስሳት እና ለተፈጥሮ ተክሎችን ዝርያ ለመጠበቅ ሲባል የሚታወቁ መሬቶች፤

(4) ብሄራዊ ወይም ህዝባዊ ፓርኮች እና የስፖርት ማዘውተሪያ ስፍራዎች፤

(5) በፌደራል እና በክልል ደረጃ ለተለያዩ የምርምር አገልግሎቶች የተከለሉ በታዎች

(6) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ 1-5 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ለአካባቢው ህብረተሰብ ለሚከናወኑ የመንገድ፣ የስልክ፣ የውሃ እና የመብራት መሠረተ-ልማቶችን ለመዘርጋት ጉዳት በማያደርስ መልኩ መሬት ሊለቀቅ ይችላል።

(7) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ 1-5 የተደነገገው ቢኖርም የክልሉ መስተዳድር ምክር ቤት በሌሎች ህጎች የተመለከተውን ሳይቃረን በልዩ ሁኔታ ሲፈቅድ ለህዝብ ጥቅም መሬት ሊለቀቅ ይችላል።

**12. የአገልግሎት መስመር ስለሚነሳበት ሥርዓት**

- 1. መሬት ለህዝብ ጥቅም በሚለቀቅበት ጊዜ የወረዳ ወይም የከተማ አስተዳደር፦
  - ሀ) በሚለቀቀው መሬት ላይ የአገልግሎት መስመር መኖሩን ለማረጋገጥ ለሚመለከታቸው መሠረተ-ልማት ተቋማት በጽሁፍ ጥያቄ ማቅረብ አለበት፤
  - ለ) ጥያቄውን ለማቅረብ ተገቢው ቅድመ ዝግጅት መጠናቀቁን ማረጋገጥ አለበት፤

2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 (ሀ) መሠረት በጽሁፍ ጥያቄ የደረሰው የአገልግሎት መስመር ባለቤት የንብረቱ ዝርዝር መረጃ እና የካሳ ግምቱን በመሥራት ጥያቄዉ ከደረሰዉ ቀን ጀምሮ ባሉት 30 /ሰላሳ/ የሥራ ቀናት ውስጥ ቦታው እንዲለቀቅለት ለተወሰነለት አካል እና ለወረዳው ወይም ለከተማ አስተዳደሩ በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት፤
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት የቀረበው የካሳ ግምት ላይ ከፋዩ ቅሬታ ካለው ቅሬታውን የካሳ መጠኑ ከተገለጸበት ቀን ጀምሮ ባሉት 10 /አሥር/ የሥራ ቀናት ውስጥ ሥልጣን ለተሰጠው አካል ማቅረብ አለበት፤
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት ቅሬታ የተፈጠረው በሁለት የአገልግሎት መስመር ባለቤት ተቋማት መካከል ከሆነ ቅሬታው የሚቀርበው ሥልጣን ለተሰጠው አካል ይሆናል፤
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት የወረዳው ወይም የከተማው አስተዳደር ካሳውን ለአገልግሎት መስመሩ ባለቤት በ30 (ሰላሳ) ቀናት ውስጥ መክፈል አለበት፤
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 መሠረት የአገልግሎት መስመሩ ባለቤት ክፍያው በተፈጸመለት በ60 (ስልሳ) ቀናት ውስጥ ካሳ የተከፈለበትን የአገልግሎት መስመር አጠናቆ በማንሳት ወይም በማዛወር መሬቱን መልቀቅ አለበት፤
7. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ የአገልግሎት መስመሩ የሚዛወር ከሆነ የመስመሩ ባለቤት ለማዛወር የተቀመጠውን ጊዜ ገደብ ማክበር ግዴታ የሚሆነው መስመሩ የሚዘረጋበት ቦታ ከ3ኛ ወገን ነጻ መደረጉን የወረዳው ወይም የከተማው አስተዳደር እንዲያውቅ ካደረገ ነው፤
8. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 እንደተጠበቀ ሆኖ የሚነሳው የአገልግሎት መስመር ውስብስብነት ያለው ከሆነ የአገልግሎት መስመሩ ባለቤት ክፍያው በተፈፀመ በ120 (አንድ መቶ ሀያ) ቀናት ውስጥ አጠናቆ ማንሳትና መሬቱን መልቀቅ አለበት፤
9. የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው የአገልግሎት መስመር ባለቤት በተጠቀሰው የጊዜ ገደብ ውስጥ ያለበቂ ምክንያት መሬቱን ነጻ አድርጎ ካላስረከበ የከተማ ወይም የወረዳው አስተዳደር መሠረተ-ልማቱን ሙያው ባላቸው አካላት እንዲነሳ በማድረግ መሬቱን ነጻ ያደርጋል፤ መስመሩን ያላነሳው የአገልግሎት መስመር ባለቤት ተቋም ለሚደርሰው ጉዳትና ለተጨማሪው ወጪ ተጠያቂ ይሆናል፤

10. ከፍተኛ የኤሌክትሪክ ኃይል ተሽካሚ መስመር በሚያልፍባቸው ቦታዎች ለምሳሌ መትከያ በቋሚነት ከሚወሰደው ቦታ ውጪ ያሉና ገደብ ወይም ክልከላ ለተጣለባቸው ይዘታዎች ካሳ አይከፈልም፤
11. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 9 የተደነገገው ቢኖርም መስመር የሚያልፍባቸው ቦታዎች ላይ የሚገኝ ቋሚ ንብረት ካለ እና በዝርጋታ ወቅት የሚነሳ ከሆነ ካሳ መክፈል አለበት፤
12. መሬት እንዲለቀቅለት የተወሰነለት የመሠረተ-ልማት ዘርጊ ተቋም ለካሳ ክፍያ የሚሆን ገንዘብ ለከተማ ወይም ለወረዳ አስተዳደር ገቢ ማድረግ አለበት፤
13. ለመሠረተ-ልማት ግንባታ በተፈቀደ ቦታ ላይ የሌላ ተቋም የአገልግሎት መስመር በሚኖርበት ጊዜ የካሳ ግምቱን ለአገልግሎት መስመሩ ባለቤት በቀጥታ በመክፈል ለወረዳው ወይም ለከተማው አስተዳደር ማሳወቅ አለበት።

**13. የሚለቀቀው መሬት ለሕዝብ ጥቅም መሆኑን ስለማወያየትና በመሬት ማስለቀቅ ሂደት ስለሚኖር ተሳትፎ**

- (1) የልማት ተነሽ የመሬት ባለይዘታዎችን ጥሪ በተመለከተ እንደየአግባቡ በገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም በከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ቢሮ በተዋረድ ባለው ተቋም የመሬት ባለቤትነት መረጃን በማጣራት የውይይት ተሳታፊዎችን ይለያል፤ የጥሪ ደብዳቤ በማዘጋጀት ይጠራል፤ ከሚመለከተው የአስተዳደር አካል ጋር በመሆን ስለ ልማቱ ውይይት ያደርጋል፤ የውይይት ቃለ-ጉባኤ ያዘጋጃል፤
- (2) ጥሪው ለሁሉም የልማት ተነሻዎች በደብዳቤ መድረስ አለበት፤ ለመድረሱም ማረጋገጫ ሊኖር ይገባል፤
- (3) በመጀመሪያው ጥሪ የሚደረገው ውይይት መካሄድ ያለበት ቢያንስ ከልማት ተነሻዎቹ 3/4ኛው በተገኙበት መሆን አለበት፤
- (4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት በተደረገው ጥሪ 3/4ኛው ካልተገኙ ሁለተኛ ጥሪ ተደርጎ በዚህ ጥሪ ቢያንስ ግማሽ የሚሆኑት በተገኙበት ውይይት መካሄድ ይኖርበታል፤
- (5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 መሠረት በተደረገው ጥሪ ግማሽ የሚሆኑት ካልተገኙ ሶስተኛ ጥሪ ተደርጎ በተገኙት የልማት ተነሻዎች ውይይቱ ይካሄዳል፤

- (6) የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2፣ 3፣ 4 እና 5 ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ሀገራዊ ወይም ክልላዊ ፋይዳ ላለው አስቸኳይ ልማት መሬት እንዲለቀቅ ከተወሰነ ተነሿዎች ከመነሳታቸው ከ6 ወር በፊት ውይይቱ ይደረጋል፤
- (7) የልማት ተነሿዎችን በዘላቂነት መልሶ ለማቋቋም መሬት ጠያቂ አካላት፣ አስለቃቂ ተቋማት እና የመሬት ባለይዘታዎች በጋራ በተሳተፉበት የኑሮ ማሻሻያ ወይም የልማት ተነሿ ድጋፍ እና የመልሶ ማቋቋም ወይም የልማት ተነሿ የድርጊት መርሃ-ግብር እቅድ በማዘጋጀትና በማወያየት እንዲፀድቅ ይደረጋል፤
- (8) የካሳ ገማች ቡድን ከቀበሌ መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ባለሙያ እና ከመሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ኮሚቴዎች ጋር በጋራ በመሆን የባለይዘታዎችን እና በመሬቱ ላይ የለማውን ንብረት መረጃ በሚያሰባስብበት ወቅት ባለይዘታው እና መሬት ጠያቂው አካል በአካል ተገኝተው በሥራው የመሳተፍ እና መረጃውን የመስጠት እና የመያዝ ግዴታ አለባቸው፤
- (9) የመረጃ ማሰባሰብ ሥራው በከተማ ከሆነ በከንቲባ ጽህፈት ቤት ወይም አስተዳደር ጽህፈት ቤት አስተባባሪነት የካሳ እና ምትክ አሰጣጥ ባለሙያ፣ የቅድመ ባለሙያ፣ የከተማ ፕላንር እና የክፍለ ከተማ ወይም የቀበሌ አስተዳዳሪ መገኘት ይኖርባቸዋል፤
- (10) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 እና 9 ከተጠቀሰው በተጨማሪ ይዘታውን በመለካት የንብረት ቆጠራ እና ምዝገባ ሥራው እንደተጠናቀቀ ዝርዝሩ በሰፈረበት ቅፅ ላይ ባለይዘታዎች፣ የመሬት ጠያቂው አካል ወይም ወኪል፣ የቀበሌው የመሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ባለሙያ እና ኮሚቴዎች እንዲሁም የካሳ ገማች ቡድን አባላት የቆጠራ መተማመኛ ሰነድ ላይ ይፈረማሉ፤ መረጃው ተሰብስቦ እንደተጠናቀቀ ዝርዝሩን የያዘው መግለጫ በቀበሌ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ማህተም መረጋገጥ ይኖርበታል፤
- (11) መረጃው በከተሞች የሚሰበሰብ በሚሆንበት ጊዜ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 9 የተገለጹት አካላት መተማመኛ ሰነዱን በማስፈረም በከንቲባ ጽ/ቤት ወይም በወረዳው አስተዳደር ጽህፈት ቤት በኩል ተረጋግጦ ለከተማው ከንቲባ ወይም ለወረዳው ዋና አስተዳዳሪ ይቀርባል፤
- (12) የይዘታ መሬቱ ሲለካና በመሬት ላይ የለማው ንብረት ተቆጥሮ ለዚሁ የሚያስፈልገው መረጃ ሲያዝ እንዲገኝ ጥሪው በአግባቡ ደርሶት በአካል ለመገኘት ፈቃደኛ ያልሆነ ባለይዘታም ይሁን



መሬት ጠያቂ አካል ወይም ወኪል የመሬት መለካቱ እና ንብረት ቆጠራው ወይም የምዝገባ ስራው በሌለበት ይካሄድ ዘንድ ሙሉ በሙሉ እንደተስማማ ይቆጠራል፤

(13) በግል ይዘታ የጋራ የመጠቀም መብት ያላቸው በመሬቱ ላይ የለማ ንብረት መረጃ ሁሉም ባለይዘታዎች ወይም ተጠቃሚዎች እና የወል ይዘታ ደግሞ በወል መሬት ተጠቃሚ ኮሚቴዎች ወይም ይኼው የሚገኝበት የመሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ኮሚቴ አባላት በተገኙበት ሥራው ይከናወናል፤

(14) የካሳ ግመታ እና ትክ ቦታ አሰጣጥን በተመለከተ ስራው ከተጠናቀቀ በኋላ ዝርዝር መረጃው ቀርቦ የልማት ተነሽዎች እና አጎራባች ባለይዘታዎች፣ መሬት ጠያቂው፣ የካሳ ገማች ባለሙያዎች፣ የቀበሌ አመራር፣ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ኮሚቴዎች በሙሉ የማስተኛት ስራ ይከናወናል፤

(15) የከተማ ቦታ የካሳ ግመታ እና ትክ ቦታ አሰጣጥን በተመለከተ ሥራው ከተጠናቀቀ በኋላ ዝርዝር መረጃው ለዚህ ተብሎ በተዘጋጀ ማስታወቂያ ሰሌዳ እና የልማት ተነሽዎች ይዘታ በሚገኝበት አካባቢ ለአምስት የሥራ ቀናት ለህዝብ ይፋ ይደረጋል።

**14. በመሬት ማስለቀቅ የመሬት ጠያቂዎች እና የመሬት ባለይዘታዎች የጥሪ፣ የመሬት ልኬታ፣ የለማ ንብረት ቆጠራ፣ የካሳ ግመት እና ማስተኛት ሂደት**

(1) በተዋረድ የሚገኘው የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ወይም በከተማ ልማት፣ ቤቶች እና ኮንስትራክሽን ተቋም የቀረበውን የመሬት ጥያቄ መነሻ በማድረግ ንብረቱ እንዲነሳ እና መሬቱ እንዲለቀቅ ለባለይዘታዎቹ ያሳውቅ ዘንድ በመሬቱ ላይ የታቀደው የልማት ሥራ ከመጀመሩ ቢያንስ ከአንድ ዓመት በፊት እንዲሁም አስቸኳይ ሃገራዊና ክልላዊ ፋይዳ ላላቸው ልማቶች ቢያንስ ከ6 ወር በፊት በተጠቀሰው የጊዜ ገደብ መነሻ ተደርጎ በወረዳ ወይም የከተማ አስተዳደር አማካኝነት እንዲያውቁት ያደርጋል፤

(2) የሚፈለገው መሬት ለህዝብ ጥቅም መሆኑን የተወሰነበትንና የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የከተማ ወይም የወረዳው አስተዳደር አግባብ ላለው የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም በከተማ ልማት፣ ቤቶች እና ኮንስትራክሽን ተቋም መላክ ይኖርበታል፤

(3) ለህዝብ ጥቅም ሲባል የሚለቀቁ መሬቶች አካባቢ ለሚገኘው ህብረተሰብ ስለታሰበው ልማት፣ ስለሚለቀቀው የመሬት ስፋት፣ መሬቱ ስለተመረጠበት አግባብ እና ስለ አጠቃላይ አፈፃፀሙ በቅድሚያ በቂ ግንዛቤ እንዲኖረው መደረግ ይኖርበታል፤

- (4) የመሬት ጠያቂም ሆነ ማንኛውም ባለይዘታ ለህዝብ ጥቅም መሬቱን እንዲለቅ ውሳኔ የተሰጠበት እንደሆነ መሬቱ በሚለካበት እና የለማ ንብረቱ በሚቆጠርበት ወቅት ይህንን በቦታው ተገኝቶ እንዲያስለካ፣ እንዲያስቆጥር፣ መተማመኛ እንዲፈረም እና የካሳ ግመታ መረጃውን እንዲተች በጽሁፍ ማስታወቂያ ወይም በግል ለባለይዘታው እና ለቤተሰቡ አባላት በደብዳቤ መልዕክቱ እንዲደርሰው ይደረጋል፤ ለመቀበል ፈቃደኛ ካልሆነ ከመኖሪያ ቤቱ በር ላይ የጥሪው ደብዳቤ እንዲለጠፍ መደረግ ይኖርበታል።
- (5) ማንኛውም ባለይዘታ እና መሬት ጠያቂ አካል ወይም ወኪል መሬት የመለካቱና የለማ ንብረት ቆጠራ ስራው ከተጠናቀቀ እና መተማመኛ ከተፈረመ በኋላ መረጃ ይስተካከልልኝ ጥያቄ ሊያቀርብ አይችልም፤ ሆኖም ይህ ድንጋጌ በዚህ መመሪያ መሰረት የተጠበቁትን ቅሬታ ወይም ይግባኝ የማቅረብ መብቶችን የሚከለክል አይሆንም፤
- (6) መረጃዎችን በማሰባሰብ ሂደት በመሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ኮሚቴዎች፣ በመሬት ጠያቂው አካል እና በካሳ ገማች ቡድን/ኮሚቴ አባላት ቸልተኝነት ምክንያት ትክክለኛ ባለይዘታውን ወይም ባለይዘታዎችን የመለየት ችግር የተፈጠረ እንደሆነ ካሳ ገማች ኮሚቴው/ቡድኑ ተጠያቂ ይሆናል፤
- (7) በንብረት ቆጠራና በመሬት ልኬታ ወቅት የምንጠቀመው የመሬት መለኪያ መሰሪያ ለልማት የሚፈለገውን የባለይዘታዎችን ማሳ ካርታ በትክክል መስራት በሚያስችል ከጳጅ ጅ.ፒ.ኤስ እና ሜትር ውጭ በሆነ በዘመናዊ የቅየሳ መሰሪያ የሚከናወን ይሆናል።

**15. ለገጠር መሬት ካሳ ትመና አስፈላጊ የሆኑ መረጃዎችን ስለማሰባሰብ**

- (1) የልማት ተነሽ ወቅታዊ የመሬት አጠቃቀም ማለትም ለግጥሽ፣ ለመስኖ፣ ለአመታዊ ሰብል፣ ለቋሚ ተክል፣ ለደን ልማት፣ ለአግሮ ፎረስትሪ ልማት፣ ለመኖሪያ ቤት እና ጓሮ ልማት የዋለ መሬት መሆን አለመሆኑ መረጃው ተለይቶና ተደራጅቶ መያዝ አለበት፤
- (2) በዚህ መመሪያ መሠረት የንብረት ገማች ባለሙያዎች ለንብረት ግመታ ስራው የሚሰበስቧቸው የመሬት ልኬታና የመሬት ሃብት መረጃዎች ከዚህ በታች የተመለከቱትን ዝርዝሮች ሊይዝ ይገባል፡-  
 U) የመሬቱ ባለይዘታ/ዎች ሙሉ ስም /ከነ አያት/ ወይም ሕጋዊ ሰውነት እና የመኖሪያ አድራሻ፤

ለ) ባለይዘታው የይዘታና /የመጠቀም/ መብት የሚገልጽ ሕጋዊ የይዘታ ማረጋገጫ ደብተር ዋናውን እና ቅጅውን ኮፒ አድርጎ በልኬታ እና ቆጠራ ወቅት ማቅረብ ይኖርበታል፤ ለማረጋገጫነት የሚቀርበው ደብተርም ሆነ የማሳካርታ የይዘታ መለያ ቁጥር፣ የመሬቱ ስፋት በአካባቢ መለኪያ ወይም በሄክታር፣ መሬቱ የሚገኝበት ልዩ ስፍራ፣ አዋሳኝ፣ የመሬት አጠቃቀም እቅድ የሚያመለክቱ መረጃዎች መሟላት ይኖርባቸዋል፤

(3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ስር የተገለጹትን መረጃዎች ለማሟላት ሲባል የመሬት ይዘታ ምዝገባና ቋሚ የይዘታ ማረጋገጫ ደብተር የመስጠት ሥራ የመረጃ ማሰባሰቡ ሥራ ከመጀመሩ ከአንድ ዓመት በፊት በተቋሙ መጠናቀቅ አለበት፤

(4) ባለይዘታው የመሬት አጠቃቀም አይነት ማለትም ለግጦሽ፣ ለመስኖ፣ ለአመታዊ ሰብል፣ ለቋሚ ተክል፣ ለደን፣ ለአግሮፎረስትሪ ልማት፣ ለመኖሪያ ቤት እና የጓሮ መሬት መሆኑን በንብረት ቆጠራ ወቅት ከወቅታዊ የመሬት አጠቃቀም ጋር ተገናዝቦ፣ ተለይቶና ተደራጅቶ መረጃው ተመዝግቦ መያዝ አለበት፤

(5) የሰብል ሽፋን አወሳሰድን በተመለከተ መሬቱ በሚወሰድበት አካባቢ ከሚዘፋ እስከ ሰስት የሚደርሱ ዋና ዋና ሰፊ ሽፋን ካላቸው ሰብሎች የሰብል ፈረቃቸው ግንዛቤ ተወስዶ የተሻለ አመታዊ ገቢ የሚያስገኘው ሰብል ተመርጦ ይወሰዳል፤

(6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 ስር በተገለጸው አግባብ ዓመታዊ ገቢ የካሳ ግምት አሰራርን አስመልክቶ በሚለቀቀው መሬት ላይ ወደ ኋላ በነበሩ ተከታታይ የእያንዳንዱን የ3 ዓመት የተገኘ ምርታማነት መሬቱ በሚወሰድበት ወቅትና ጊዜ የተጠና የወቅቱን የገበያ ዋጋ በመጠቀም እየተባዛ የተናጥል የእያንዳንዱ 3 ዓመታት ገቢ ተሰልቶ ከዚህ ስሌት የአንዱን ዓመት ከፍተኛው ዓመታዊ ገቢ ተመርጦ ይወሰዳል፤

(7) የሚለማ መሬት በመኸር፣ በበልግ በቀሪ እርጥበት፣ በመስኖ የሚያመርት እና የጓሮ መሬት ከመሆኑ የተነሳ የሰብል ፈረቃው የሚለያይ ከሆነ ይኸው ተለይቶ በስሌቱ ውስጥ ታሳቢ መደረግ ይኖርበታል፤

(8) የሰብል፣ ቋሚ ወይም ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኝ ተክል ምርታማነት ከሰስት ዓመት ላነሰ ጊዜ ያስገኘ ከሆነ ከእነዚህ ዓመታት በተገኘው ምርታማነት መሠረት ተደርጎ ይሰራል፤

(9) የሰብል፣ ቋሚ ወይም ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያሰገኝ ተክል በሚመረትበት ወይም በተተከለበት መሬት በአበባ እና ፍሬ በመጥለፍ ደረጃ ምርት መስጠት ያልጀመረ ሁኖ ሲገኝ በአካባቢው በተመሳሳይ የይዘታ መጠን ከተመሳሳይ ሰብል፣ የቋሚ ወይም ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ ከሚያሰገኝ ተክል ከግብርና ተቋም ተጣርቶ በሚገኝ መረጃ ከእያንዳንዱ ከሰብል፣ ከቋሚ ወይም ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ ከሚያስገኘው ተክል ሊገኝ የሚችለው ምርት ተወስዶ በወቅቱ የአካባቢ የገበያ ዋጋ ተሰልቶ የልማት ተነሽ ካሳው የሚሰራ ይሆናል፤

(10) አካባቢውን የሚወክል የአለፉት ሶስት ዓመታት ምርታማነት መሬቱ በሚወሰድበት አካባቢ የሚሰበሰብ ሆኖ መረጃው በወረዳው ግብርና ጽህፈት ቤት ተገምግሞ እና ተረጋግጦ የሚቀርብ ይሆናል፤ ነገር ግን የምርታማነት መረጃዎች በማይኖርበት እና አጠራጣሪ ሆኖ ሲገኝ የመሬቱን ለምነት፣ ተዳፋትነት፣ የአፈር አይነት፣ የመሬት ገጽታ እና የዝናብ ሁኔታን ባገናዘበ መልኩ በተቋሙ በሚገኘው የመሬት አጠቃቀም ቡድን እና በወረዳው ግብርና ጽህፈት ቤት በጋራ ተረጋግጦ በሚቀርብ መረጃ የግመታ ሥራው ይከናወናል፤

(11) የግጥሽ ወይም የጥብቅ ሳር መሬት ያለ እንደሆነ የዚህ መሬት ስፋት በሄክታር፣ በአካባቢው ለአለፉት ሶስት ዓመታት በድርቆሽ መሬቶች የተገኘ ድርቆሽ መጠን በሽክም ወይም ሌሎች ለመኖ ልማት ሊውሉ የሚችሉ ቋሚ እፅዋት ለምሳሌ እንደ ሳስፓኒያ፣ ሉኪኒያ፣ የዝሆኔ ሳር ወ.ዘ.ተ የመሳሰሉ ቅጠላቸው ቢቆረጥ ሊገኝ የሚችል የመኖ ምርት በሽክም ብዛትና የወቅቱ የአንድ ሽክም የድርቆሽ ወይም የሌሎች የመኖ ተክሎች የገበያ ዋጋ በስሌቱ ውስጥ ገብቶ ይታሰባል፤

(12) በይዘታ መሬት ላይ ወጥ በሆነ መልኩ የተተከለ እና የለማ ዛፍ፣ ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኙ ተክሎች በዓይነት በሚኖርበት ጊዜ የዛፍ ቁጥር የሚወሰነው አግባብ ባለው የግብርና ጽ/ቤት በሳይንሳዊ መንገድ በአንድ ሄክታር መሬት ላይ ተተክሎ ሊለማ የሚችለውን የተክል ብዛት ከዕድገት ደረጃ፣ ቁመት እና ውፍረት በፓኬጂ መሠረት የሚሠጠውን ምርት ታሳቢ ተደርጎ ይወሰዳል፤

(13) በይዘታ መሬቱ ላይ የለማው ቋሚ ተክል እና የአግሮ ፎረስትሪ ልማት ሲሆን ፍሬ/ምርት መስጠት ያልጀመረ ተክል ከሆነ አንድ ተክል ለማሳደግ የወጣው ግብዓት፣ ጉልበት ሌሎች አስፈላጊ ወጪዎች አግባብ ባለው የግብርና ጽህፈት ቤት በሚሰጥ እና በሳይንሳዊ መንገድ በአንድ ሄክታር መሬት ላይ ተተክሎ ሊለማ የሚችለው ተወስዶ የሚገመት ይሆናል፤ ነገር ግን ከሳይንሳዊ አሰራር

ውጭ የተሻለ ካሳ እንዳገኝ በሚል ለተተከለ ቋሚም ሆነ ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ ለሚያስገኙ ተክሎች በእግር በተቆጠረ ቆጠራ ካሳ አይገመትም፤ ቋሚ የልማት ተነሽ ካሳም አይሰራለትም የሚከፈለው የንብረት ማንሻ ካሳ ብቻ ይሆናል፤

(14) መሬቱ በቋሚነት የሚለቀቅ ሆኖ ፍሬ መስጠት የጀመረ ቋሚ ተክል ሲሆን በግንባር በአንድ ቋሚ ተክል የሚገኝ አማካይ ምርታማነትን መሠረት በማድረግ ያስገኘው ገቢ በታሣቢነት ይወሰዳል፤

(15) በጊዜያዊነትም ሆነ በቋሚነት የሚለቀቀው መሬት ላይ ለባለይዘታው ጥቅም የሚሰጥ በተለያዩ ወይም በተመሳሳይ ደረጃ ባህርዛፍ የተተከለበትን አስመልክቶ መሬቱ ለልማት ተፈልጎ ሲወሰድ በንብረት ቆጠራ ወቅት በግንባር ባህር ዛፍ ተቆርጦ ሲገኝ፣ ቀሪ ጉቶው በማቆጥቆጥ ደረጃ ከሆነና ባህር ዛፍ ተመልሶ ጥቅም እንደሚሰጥ ከቀበሌ ግብርና ጽህፈት ቤት ማረጋገጫ በጽሁፍ ሲቀርብ ቀደም ብሎ በተለያዩ ደረጃ በአስገኘው የምርት ዓይነት በወቅቱ ዋጋ ተባዝቶ የልማት ተነሽ ካሳ ይሰራለታል፤ ነገር ግን ተመልሶ ለማያቆጠቁጥ የባህር ዛፍ ጉቶ ካሳ አይከፈልም፤

(16) የወቅቱ የገበያ ዋጋ በሚሰላበት ወቅት አካባቢው በትክክል የሚወክል መረጃ ያልተገኘ እንደሆነ የሚገመተው ምርት፣ ቋሚ የመሬት ማሻሻያ ወይም ቋሚ ንብረት በሚሸጥበት ወይም ልውውጥ በሚካሄድበት አቅራቢያ ያለውን የገበያ ዋጋ ቀረቤታ፣ የአካባቢው የህዝብ ብዛትና የኢኮኖሚ ሁኔታዎችን ወ.ዘ.ተ አገናዝቦና ተጠንቶ መሠራት ይኖርበታል፤

(17) እያንዳንዱን ልማታዊ ተግባር ለማከናወን የወጣ የገንዘብና የጉልበት ወጪ እንዲሁም የፈጀው የጊዜና የቁስ፣ አሁን ያለበት ደረጃ በአዲስ መልኩ ለማደስ የሚያስፈልገው ተጨማሪ ቁሳቁስ እና ሰብአዊ ግብዓት በወቅቱ የሚጠይቀው የገበያ ዋጋ በስሌቱ ውስጥ መካተት ይኖርበታል፤

(18) መኖሪያ ቤት፣ የእህል መጋዘን፣ የእንሰሳት መጠለያ፣ አጥርና ሌሎች መሰል ግንባታዎች ከተሰሩበት ስፋት የጥሬ ዕቃ አይነት እና ብዛት ጋር የወቅቱን የገበያ ዋጋ መሰረት በማድረግ መገመት አለባቸው፤

(19) የግንባታዎች የጥሬ ዕቃ ፍጆታ እና የወቅቱ የገበያ ዋጋ ዝርዝር አግባብነት ካላቸው የተቋሙ ባለሙያዎች ወይም ከሌሎች አስፈጻሚ ተቋማት መሠብሰብ ይኖርበታል፤

(20) ለቋሚ ንብረት ማንሻ፣ ለመካነ መቃብር፣ ለመሬት ቋሚ ማሻሻያ እና ምርት መስጠት ላልጀመሩ ቋሚና ምጣኔ-ሃብታዊ ጠቀሜታ ላላቸው ተክሎች የሚያስፈልገው እላታዊ የሰው ጉልበት ዋጋ አመልካች መረጃ በወቅቱ መሠብሰብ ይኖርበታል፤

(21) ልዩ ግመታ የሚፈልጉትን ግንባታዎች የግብዓት ፍላጎትና የወቅቱን የገበያ ዋጋ የሚያሳዩውን ዝርዝር መረጃ ከሚመለከታቸው ተቋማት የሚሰበሰብ ይሆናል።

**16. ለከተማ ቦታ የካሳ ትመና አስፈላጊ የሆኑ መረጃዎችን ስለማሰባሰብ**

ለከተማ ቦታ የንብረት ገማች ኮሚቴ ለንብረት ግመታ ሥራው የሚሰበስቧቸው የቦታ ልኬታና የንብረት መረጃዎች ማሰባሰብ ወቅት የሚከተሉት ጉዳዮች መካተት አለባቸው፡-

1. የመሬቱ ባለይዘታ ሙሉ ስም ወይም ሕጋዊ ሰውነት እና የመኖሪያ አድራሻ፤
2. ባለይዘታው ወይም የመጠቀም ሙብት ያለው ሰው ይህንን የሚገልጽ ሕጋዊ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ፣ የፀደቀ የግንባታ ፕላን ዋናውን እና ቅጅውን ኮፒ አድርጎ በልኬታ እና ቆጠራ ወቅት ማቅረብ ይኖርበታል፤ ለማረጋገጫነት የሚቀርበው የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ የቦታው ስፋት በካሬ ሜትር ወይም በኔክታር እና በኮኦርድኔት፣ ይዘታው የሚገኝበት ልዩ ስፍራ፣ አዋሳኝ፣ የቦታውን አገልግሎትና የፕላን ምደባ የሚያመለክት መረጃዎች መሟላት ይኖርባቸዋል፤
3. የተነሽ ባለይዘታው ወቅታዊ የመሬት አገልግሎትና የፕላን ምደባ ማለትም ለመኖሪያ፣ ለንግድ፣ ለቅይጥ፣ ለማህበራዊ፣ ለኢንዱስትሪና ለመሳሰሉት መሆኑ እንዲሁም የቦታው ጠቅላላ ስፋት፣ ቤቱ ያረፈበት የቦታ ስፋት፣ የግንባታው ከፍታና አይነት ማለትም የጭቃ፣ የብሎኬት ወይም የሌላ መሆኑ፣ የአጥር አይነትና ሁኔታ፣ መሬቱ ላይ የሚገኝ ማንኛውም ቋሚ ንብረት፣ የአገልግሎት መስመር እና የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ንብረቶችን በአይነት፣ በቁጥር ወይም በመጠን እና በስፋት በመለየት ዝርዝር መረጃው ተለይቶ መያዝ ይኖርበታል፤
4. ሕጋዊነቱ በሚመለከተው ተቋም የተረጋገጠ የወቅቱ የአካባቢ የባለሙያ እና የጉልበት ዋጋ፣ የሚለቀቀው ቋሚ ንብረት ወቅታዊ የገበያ ዋጋ፣ የቋሚ ንብረቱ ወቅታዊ የአካባቢው ዋጋ በካሬ ሜትር ወይም ኪውቢክ ሜትር ወይም የነጠላ ዋጋ መረጃ በየጊዜው ወቅታዊ የተደረገ መረጃ ተደራጅቶና ተመዝግቦ መያዝ አለበት።

**17. የካሣ ግምት ስለማካሄድ**

(1) ለልማት ሲባል በሚለቀቅ የመሬት ይዘታ የካሳ ግምት የሚከናወነው በገጠር ቁጥራቸው ከ3 በማያንሱ የካሳ ገማች ባለሙያዎች ሲሆን በከተማ ደግሞ የከተማ ከንቲባ ኮሚቴ ወይም የአስተዳደር ምክር ቤት በሚሰይማቸው ቁጥራቸው ከ5 እስከ 7 በሚደርሱ ተገቢ እውቀትና ልምድ ባላቸው ባለሙያዎች በሚደራጅ የካሳ ገማች ኮሚቴ ይሆናል፤

(2) ሕጋዊ የመሬት ይዘታ ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቅበት ጊዜ የሚከፈለው የካሳ ክፍያ በተመለከተ፡-

ሀ) በይዘታው ላይ የተደረገውን ቋሚ ማሻሻያ የወጣውን የጉልበትና የገንዘብ ዋጋ የሚተካ ክፍያ በአካባቢው ወቅታዊ ዋጋ መሆን አለበት፤

ለ) በይዘታ መሬቱ ላይ ያፈራውንና አንስቶ ሊወስደው የማይችለውን ንብረት ደግሞ ንብረቱን በአዲስ ለመተካት የሚያስችል መሆን አለበት፤

ሐ) በሚለቀቀው የመሬት ይዘታ ለሚነሳው ቤት የሚከፈለው አነስተኛ የካሳ መጠን ቢያንስ ዝቅተኛውን የቤት ደረጃ ሊያስገነባ የሚችል መሆን አለበት፤

(3) ንብረቱ ከተነሣ በኋላ እንደገና ተተክሎ መስጠት የሚገባውን አገልግሎት ወይም ጥቅም እንደነበረ ወይም ከቀድሞው ባልተለየ ሁኔታ መስጠት የሚችል ሲሆን ካሳው ንብረቱን በነበረበት ሁኔታ መልሶ ለመተካት፣ ለንብረቱ ማንሻ፣ ማዛወሪያ እና መልሶ ለመትከያ የሚውሉትን የማቴሪያል፣ የጉልበት፣ የአስተዳደር እና ሌሎች ወጪዎች የሚሸፍን ይሆናል፤

(4) ማንኛውም የገጠር መሬት ከአንድ ዓመት በላይ በጊዜያዊነት የሚወሰድበት ባለይዘታ መሬቱ እስከሚመለስበት ጊዜ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት አንስቶ መውሰድ ላልቻለውና በመሬቱ ላይ ላፈራው ቋሚ ንብረት ወይም ላደረገው ቋሚ የመሬት ማሻሻያ ከሚከፈለው የካሳ ክፍያ በተጨማሪ እስኪቋቋም ድረስ ሊያጣው ይችል የነበረውን ጥቅም እና ጉዳቱን ለማካከስ የሚያስችል የልማት ተነሽ ካሳ የይዘታ መሬቱ እስኪመለስ ድረስ በሚለቀቅባቸው ጊዜያት ልክ ተባዝቶ ይከፈላል፤

(5) ባለይዘታው በጊዜያዊነት የሚለቀው ቤቱን በሚሆንበት ጊዜ ለተነሽ የሚሰጠው ምትክ ቤት ከሆነ ከነበረው ቤት በአገልግሎት ተመሳሳይ እና በስፋት ተመጣጣኝ መሆን አለበት፤

(6) በጊዜያዊነት ለሚነሳ የከተማ መሬት ባለይዘታ ምትክ ቤት ካልተሰጠው ተነሽው ይኖርበት የነበረው ቤት ስፋት በወቅታዊ የቤት ኪራይ ዋጋ እና በለቀቀበት ጊዜ መጠን (ወር) ተባዝቶ የልማት ተነሽ ካሳ ይከፈላል፤

(7) የልማት ተነሽ ካሳ መጠን ስሌትን አስመልክቶ የቅርብ ሶስት ዓመታት በመሬቱ ላይ በተለያዩ የአዝመራ ወቅትና የምርት ድግግሞሽ ከሰብል፣ ከተረፈ ምርት፣ ከቋሚ ተክል እና ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ ከሚያስገኙ ተክሎች በየዓመቱ ያስገኙትን ጥቅል ዓመታዊ ገቢ በማነፃፀር የበለጠው የአንዱ

ዓመት ከፍተኛ ገቢ የሚወሰድ ሲሆን፤ ይኼው የተመረጠው የአንዱ ዓመት ከፍተኛ ገቢ በ15 ዓመት ተባዝቶ የልማት ተነሽ ካሳ የሚሰላ ይሆናል፤

(8) በመሬት የማስለቀቅ ሂደት አንድ አነስተኛ የማሳ መጠን ሊኖረው ከሚገባው ስፋት በታች የሆነና በቅርጽም ሆነ በመጠን እራሳቸውን አስችሎ ለማልማት አመች ያልሆኑ ቁርጥራጭ መሬቶች ከተፈጠሩ እና ለባለይዘታው ጉልህ ጠቀሜታ የሌላቸው ስለመሆኑ ከተረጋገጡ፤ በቅድሚያ ለቁርጥራጭ ይዘታዎቹ ብቻ ለይቶ ካሳን በማስላት ቁራጭ መሬቱ ወደ አጎራባች ማሳ እንዲካተት ማድረግ እና የካሣ ክፍያውንም ይዘታውን በተጨማሪነት የተረከበው ባለይዘታ አመች በሆነ የአከፋፈል ስርዓት እንዲከፍለው ይደረጋል፤ ሆኖም ግን ይህንን ዓይነቱን የመሬት ይዘታ የአጎራባች ማሳዎች ባለይዘታዎች ለመረከብ ፈቃደኛ ካልሆኑ ካሳው ከተለቀቀው ይዘታ ንብረት ግምት ጋር ተደምሮ እንዲከፈል እና ይዘታው በጋራ ሃብትነት እንዲያገለግል ይደረጋል፤

(9) ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከሚለቀቀው መሬት ጋር ሲወዳደር በስፋቱ፣ በለምነቱ ወይም በመሠረተ-ልማት ተደራሽነቱ እና ከመኖሪያ ቤቱ ባለው ርቀት ተመጣጣኝ የሆነ እና በቀላሉ ታርሶ ምርት ሊያስገኝ የሚችል ትክ መሬት የሚሰጠው መሆኑ በከተማ ወይም በወረዳ አስተዳደር እና አግባብ ባለው የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ወይም በከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም በኩል የተረጋገጠለት ማንኛውም ባለይዘታ መሬቱ ለአንድ ዓመት የሚያስገኘውን ዓመታዊ ገቢ የሚከፈለው ይሆናል፤ ነገር ግን የትክ መሬቱ በስፋትም ሆነ በለምነት ደረጃ ተመጣጣኝ በማይሆንበት ጊዜ ልዩነቱ ወደ ኋላ የሶስት ዓመታት ገቢ በማስላት የተሻለ ገቢ የአስገኘውን የአንዱን ዓመት ከፍተኛ ገቢ በመውሰድ በ15 ዓመት ተባዝቶ ከዚህ መጠን በትክ ላላገኘው የልማት ተነሽ ካሳ ተገምቶ ልዩነቱ እንዲከፈለው ይደረጋል፤ ትክ መሬት ካለ ወይም ከተገኘ በቀዳሚነት የሚሰጠው መሬታቸውን በቋሚነት ለሚለቁ ባለይዘታዎች ይሆናል፤

(10) በግል ይዘታ መሬት ላይ በጽሁፍ በተደረገና የኪራይ ውል ለመመዝገብ ስልጣን ባለው አካል የተመዘገበ የኪራይ መሬት ሌላ አማራጭ ባለመኖሩ የውለታ ዘመኑ ከማብቃቱ በፊት ለህዝብ አገልግሎት እንዲለቀቅ የተደረገ እንደሆነ ካሳው ለመሬቱ ባለይዘታ ይከፈለዋል። መሬቱን ያከራየው ሰው ለተከራዩ በጽሁፍ በተገለጸው የኪራይ ውል መሠረት በቅድሚያ ለተከፈለ የቀሪ የኪራይ ዘመን ብቻ በካሣ ከተገኘው ገንዘብ ተሰልቶ ይከፈለዋል፤ በጽሁፍ በተደረገው ውል መሠረት ከተደረገው የኪራይ ውል ዘመን በላይ የሚከፈለውን የልማት ተነሽ ካሣ በስሌቱ



መሠረት ቋሚ ባለይዘታው እንዲያገኝ ይደረጋል፤ ሆኖም በጽሁፍ ላልተደረገ እና ላልተመዘገበ የኪራይ ውል ካሳው የሚከፈለው ለባለይዘታው ብቻ ይሆናል፤

(11) ከመንግስት በተለያዩ ልማት በሊዝ የመጠቀም መብት የተሰጠው አልሚ ባለሃብት የመሬት ውሉ ዘመን ከማብቃቱ በፊት ለህዝብ ጥቅም ሊለቀቅ የሚችለው አግባብ ባለው አካል ውሳኔ ሲታመንበት በመሬቱ ላይ ላፈራው ቋሚ ንብረት ለሊዝ ባለሙብቱ ከሚከፈለው ካሳ በተጨማሪ ያልተጠቀመበት የሊዝ ክፍያ ካለው ተመላሽ ይደረግለታል፤ ነገር ግን የልማት ተነሽ ካሳ አይከፈለውም፤

(12) በሊዝ ውል ወስዶ እያለማ የሚገኝ ባለሃብት ከውል የመነጨ ግዴታውን ባለመወጣቱ ውሉ በሚቋረጥበት ጊዜ በመሬቱ ላይ ተነቅሎ የማይወሰድ ቋሚና ያፈራ ንብረት በሚኖርበት ጊዜ፤ ለእነዚህ ንብረቶች መሬቱን በአዲስ በሊዝ ተረክቦ የሚያለማው ባለሃብት ወይም አልሚ የወቅቱን ገበያ ዋጋ መሰረት ተደርጎ በተቋሙ የንብረት ገማች ቡድን አማካኝነት መሬት ለቃቂው እና ተረካቢው ባሉበት የንብረት ቆጠራና ቅየሳ በማከናወን በህጉ መሰረት የንብረት ካሳ ተገምቶ እንዲከፈል ይደረጋል፤ ነገር ግን በንብረት ቆጠራ ወቅት ውሉ እንዲቋረጥበት የተደረገው መሬት የቋሚ ተክል ሆኖ፤ ተክሎቹ እንክብካቤ ተደርጎላቸው ፍሬ መስጠት እንደማይችሉ በቆጠራ ወቅት እና በግብርና ጽህፈት ቤት ከተረጋገጠ በአዲስ ውል የሚወስደው ባለሃብት ለእነዚህ ንብረቶች ካሳ እንዲከፍል አይገደድም፤ ይልቁንም ውሉ የተቋረጠበት ባለሃብት ንብረቱን እንዲያነሳ ይገደዳል፤ ሆኖም ንብረቱን ለማንሳት ፈቃደኛ ካልሆነ መንግስት መሬቱን ከእነንብረቱ ለሶስተኛ ወገን በሚገባው ውለታ መሠረት ያስተላልፋል፤

(13) ለባለሃብት የተላለፈ የሊዝ መሬት ከውል ውጭ በመሬቱ ላይ ሌላ ንብረት አልምቶ ከተገኘ ከውል ውጭ የለማ በመሆኑ የካሳ ክፍያ መፈጸም ሳያስፈልግ ንብረቱን አንስቶ እንዲወስድ ይደረጋል፤

(14) ለባለሃብት የተላለፈ የሊዝ መሬት ከውል ውጭ በመነጨ ጉዳት ሲደርስበት በሊዝ እንዲያለማ በተረከበው ኢንቨስትመንት ለደረሰበት ጉዳት ተጠንቶ ጉዳቱን ያደረሰው አካል የንብረት፣ የኢኮኖሚ ጉዳት እና የስነ-ልቦና ጉዳት ካሳ ተገምቶ እንዲከፈለው ይደረጋል፤

(15) ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቀው መሬት ላይ የሚገኝ መካነ መቃብር የፈረሰ እንደሆነ ለዚህ የሚከፈለው ካሳ መካነ መቃብሩን ለማንሳት፣ ተለዋጭ የማረፊያ ቦታ ለማዘጋጀት፣

አጽሙን ለማዛወር እና ለማሳረፍ እንዲሁም ከዚህ ጋር ተያይዞ ለሚደረግ ሃይማኖታዊና ባህላዊ ሥርዓት ማስፈጸሚያ የሚያስፈልጉትን ወጪዎች የሚያጠቃልል ሲሆን፤ በዝርዝር የተጠቀሱት ወጪዎች በወቅቱ የገበያ ዋጋ መሠረት የአካባቢውን የዕቃ፣ የትራንስፖርት አገልግሎት እና የሰው ጉልበት ግምት ውስጥ እንዲገባ ተደርጎ ይሰራል።

**18. በመሬት ላይ ለሰፈረ ቋሚ ንብረት ዋጋ ግመታ ውስጥ ስለሚካተቱ ጉዳዮች**

በዚህ መመሪያ መሠረት የሚካሄድ የንብረት ግምት በይዘታው ላይ ለሌላው ቋሚ ንብረትና በመሬቱ ላይ ለተከናወኑ ቋሚ ማሻሻያዎችን መሠረት ያደረገ ሆኖ የሚከተሉትን ዝርዝር ጉዳዮች የሚያካትት ይሆናል፡-

- (1) ለመኖሪያ ቤት፣ ለመጋዘን፣ ለእንስሳት መጠለያ ቤት እና የእንስሳት በረት ወይም ጉረኖ እና ለመሳሰሉት አገልግሎቶች የተከናወኑ ግንባታዎች፤
- (2) በባለይዘታው አማካኝነት የሌሎች ቋሚ ተክሎች፣ ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኙ ተክሎች እና ወቅታዊ ወይም ዓመታዊ ሰብሎች፤
- (3) የመሬት ልማት በተደረገባቸው ድንግል መሬቶች ላይ መሬቱን ለተፈለገው አገልግሎት ለማዋል ሲባል ለምንጣሮ፣ ለመሬት ማስተካከል፣ ለድንጋይ ለቀማ ወይም ይህን ለመሳሰሉት ማናቸውም ተግባር፤
- (4) በመሬት ላይ ለሚገኝ ማንኛውም ሕጋዊ ግንባታ ወይም ቋሚ ንብረትና የሌላ ሀብት፣ የማይንቀሳቀሱ ቋሚ ንብረቶች ወይም የተደረጉ ቋሚ ማሻሻያዎች፣ ቋሚነት ያለው እና ከመሬቱ ጋር የተያያዘ አጥር ግንባታዎች፤
- (5) በአገልግሎት ላይ የሚገኝ የመስኖ አውታር እና የውሃ ማፋሰሻ በዩኖ ግንባታ፤
- (6) ለአፈር እና ውሃ እንክብካቤ ሲባል ተሰርተው በአገልግሎት ላይ ያሉ የአፈርና ውሃ ጥበቃ ህዳጎች፣ ሌሎች የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ስራዎች፤
- (7) ተቆፍረው አገልግሎት በመስጠት ላይ ያሉ የውኃ ጉድጓዶች፣ የጎለበቱ ምንጮች፣ ኩሬዎች እና ሌሎች ውኃ እንዲያጠራቅሙ የተሰሩ ግንባታዎች፤
- (8) በግጥሽ መሬት ላይ የሚገኝ ሳር፣ የመኖ ዛፎች እና ከንብረቶቹ ጋር ተመሳሳይነት ያላቸው የማይንቀሳቀሱ ቋሚ ንብረቶች ወይም የተደረጉ ቋሚ ማሻሻያዎች።

**19. መንግሥታዊ ወይም መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶች የመሬት ይዞታቸው ለልማት ሲነሳ የንብረት እና የቋሚ ማሻሻያ ካሳ ስለሚከፈልበት ሁኔታ**

በክልሉ ውስጥ ሥራቸውን የሚያካሂዱ መንግሥታዊ መ/ቤቶች፣ ድርጅቶች እና መንግሥታዊ ያልሆኑ ተቋማት ተግባራቸውን እንዲያከናውኑ የተሰጣቸው የይዞታ መሬት ለህዝብ ጥቅም እና ለሃገራዊ ልማት አስፈላጊ ሆኖ ከይዞታቸው በከፊል ወይም ሙሉ በሙሉ እንዲለቁ ውሳኔ የተሰጠ እንደሆነ፣ በመሬቱ ላይ ላለሙት ቋሚ ንብረት እና ለከናወኑት ቋሚ የመሬት ማሻሻያ ወጭ መልሶ ለመተካት የሚያስችል ካሳ ተከፍሏቸው እና/ወይም ትክ መሬት ተሰጥቷቸው እንዲለቁ ይደረጋል።

**20. የመሬት ይዞታ እና የመጠቀም መብት በሚታጠቡት ጊዜ ስለሚከፈል ካሳ**

ማንኛውም ባለይዞታ የመሬት የመጠቀም መብቱን በሕግ አግባብ እንዲያጣ ሲወሰን ወይም የባለይዞታነት መብቱ በሕግ ሲቋረጥ፣ ባለይዞታው በመሬቱ ላይ ያለማውን ቋሚ ንብረት አንስቶ የመውሰድ ወይም አንስቶ መውሰድ የማይችለውን ደግሞ በዚህ መመሪያ ስለቋሚ ንብረት ካሳ አከፋፈል በተደነገገው መሠረት በቅድሚያ ተመጣጣኝ ካሳ እና የመሬቱን ለምነት ጠብቆ ለማቆየት ያወጣውን የማሻሻያ ወጪ ያገኛል። ሆኖም የልማት ተነሽ ካሳ የማግኘት መብት አይኖረውም፤

- (1) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ቀድሞ በነበረ አሰራር የገጠር መሬት ይዞታ አግኝተው ነገር ግን በተሻሻለው የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 252/2009 ዓ.ም መሠረት የይዞታና የመጠቀም መብታቸውን በሕግ ሲያጡ በመሬቱ ላይ ላለሙት እና አንስተው ለማይወስዷቸው ቋሚ ንብረቶች ተገቢውን የንብረት ካሳ በሕጉ መሠረት መሬቱን በሚረከበው አካል ክፍያ ይፈጽማል፤ መሬቱን የሚረከበው አካል መክፈል የማይችል ከሆነ ወይም ፈቃደኛ ካልሆነ መሬቱ መክፈል ለሚችል አካል ይተላለፋል።

**21. የመተላለፊያ መስመር በሚዘረጋበት ጊዜ ስለሚከፈል ካሳ**

- (1) በአንድ ባለይዞታ መሬት ውስጥ የመስኖ ቦይ ወይም መተላለፊያ መንገድ የሚያልፍ ሆኖ ከተገኘና ይኼው ቦይ ወይም መስመር ባለይዞታው በመሬቱ ላይ ሊያገኝ የሚችለውን ጥቅም የሚያሳጣው መሆኑ ከወዲሁ ከታወቀ ይህንኑ ለማካካስ የመተላለፊያ አገልግሎቱን የሚያገኘው በዚህ መመሪያ መሠረት ለባለይዞታው ያጣዋል ተብሎ ከሚገመተው አገልግሎት ወይም ጥቅም ጋር ተመጣጣኝ

የሆነ ካህ ይከፈለዋል፤ የካህ ክፍያው እንደሁኔታው በቀበሌው አስተዳደር ወይም በዚህ መመሪያ በተገለጸው አግባብ ጉዳዩ በሚመለከታቸው የባለይዘታዎች ስምምነት ሊፈጸም ይችላል፤

(2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ሁሉም ባለይዘታዎች የመተላለፊያ አገልግሎቱ እኩል ተጠቃሚዎች ከሆኑ እና የጋራ መገልገያ ከመሆኑ የተነሣ የሁሉንም የይዘታ መሬት የሚነካ ከሆነ በዚህ መመሪያ መሠረት የሚከፈል ካሳ አይኖርም፤ ይልቁንም የተዘረጋው መተላለፊያ መስመር የሚያስከትለውን ወጭ እንደ አጠቃቀማቸው ይጋራሉ፤

(3) መተላለፊያ መሬት አጠቃቀምን በሚመለከት በቀጥታ በተጠቃሚዎች እና በመሬቱ ባለይዘታዎች መካከል የጋራ ስምምነት ሊደረግ ይችላል፤ ስምምነቱም በቀበሌ መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ጽህፈት ቤት ቀርቦ ይመዘገባል፤

(4) ከዚህ በላይ የሠፈሩት ንዑሳን ድንጋጌዎች ተፈጻሚነት የሚኖራቸው ይህ መመሪያ በሥራ ላይ ከዋለ በኋላ አዲስ በሚገነቡ ወይም በሚዘረጉ የመተላለፊያ መስመሮች ላይ ይሆናል።

**22. መሬትን ኩታገጠም በማድረግ ሂደት ስለሚከፈል ካሳ**

የገጠር የመሬት ማሳን ለማቀራረብ ሲባል የመሬት ልውውጥ በሚደረግበት ወቅት በመሬቱ ላይ የለማን ንብረት ማካከስ አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ የመሬት ይዘታውን የሚረከበው ሰው በመሬቱ ላይ የለማ ንብረት ለነበረው ባለይዘታ በዚህ መመሪያ መሠረት ተመጣጣኝ ካህ ይከፍለዋል።

**23. ከመስኖ ልማት ጋር ተያይዞ የመሬት ሽግሽግ ሲደረግ ስለሚከፈል ካሳ**

1. በመስኖ መሬት ሽግሽግ ወቅት ከባለይዘታው በተቀነሰ መሬት ላይ ለለማ ማናቸውም ቋሚ ንብረት መሬቱ የደረሰው ማንኛውም አርሶ አደር በዚህ መመሪያ ስለ ንብረት ካሳ አከፋፈል በተደነገገው መሠረት የሚወሰነውን ካህ በቅድሚያ ለቀድሞ ባለይዘታው በመክፈል መሬቱን ይረከባል፤
2. በመሬት ሽግሽግ ወቅት ለሌላ ተጠቃሚ በደረሰ መሬት ላይ የለማው ቋሚ ንብረት የተፈጥሮ ዛፍ ካልሆነ በስተቀር የቀድሞው ባለይዘታ ይህንኑ ቆርጦ እንዲያነሳ ከተደረገ በኋላ ለባለድርሻው ይሰጠዋል፤
3. ቋሚ ንብረት ያለበት መሬት የደረሰው አርሶ አደር በመሬቱ ላይ ለለማው ቋሚ ንብረት የሚከፈለውን ካሳ በአንድ ጊዜ እና በቅድሚያ ለመክፈል አቅም የሌለው ሆኖ የተገኘ እንደሆነ

ይህንን ገልጾ ለወረዳው ወይም ለከተማ አስተዳደር የመሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ተቋም በጽሁፍ ማመልከት አለበት። በዚህም መሠረት ፡-

ሀ) የወረዳው ወይም የከተማው የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ጽህፈት ቤቱ በጽሁፍ የቀረበለትን ማመልከቻ ተቀብሎ ባለይዘታው በእርግጥም በአንድ ጊዜ እና በቅድሚያ ካሳውን የመክፈል አቅም እንደሌለው ካረጋገጠ፣ ከካሳ ባለመብቱ ጋር በሚደረግ ውይይት እና ስምምነት መሠረት ካሳ መክፈል የሚገባው የመስኖ መሬት ተጠቃሚ ከአንድ ዓመት ተኩል ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ በሶስት ዙር ከፍሎ እንዲያጠናቅቅ ግዴታ እንዲገባ በወረዳው ጽህፈት ቤት የማመቻቸት ሥራ ይሰራል፤

ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (ሀ) መሠረት ችግሩን መፍታት ካልተቻለ የካሳ ክፍያውን መክፈል ለሚችል በመስኖ መሬት የመጠቀም መብት ላለው ለሌላ ተጠቃሚ መሬቱ ይሰጣል፤

ሐ) ይህም ሆኖ ችግሩን መቅረፍ ካልተቻለ በወረዳው የመሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ጽህፈት ቤት አማካኝነት የካሳ ባለመብቱን እና ካሳ መክፈል የሚገባውን አካል በማወያየት የክልሉን የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ሕግ በማይደረር መልኩ ጉዳዩ እልባት እንዲያገኝ ይደረጋል።

4. በመስኖ ልማት ወቅት በተካሄደ የመሬት ሽግግር ምክንያት ቁርጥራጭና የተበጠጠሱ መሬቶች አንድ አነስተኛ የማሳ መጠን ሊኖረው ከሚገባው ስፋት በታች ሲሆኑ ወይም በቅርጽና በመጠን እራሳቸውን አሰችሎ ለማልማት አመች ካለመሆኑ የተነሣ ወደ አጎራባች ማሳ እንዲካተት በተደረገ መሬት ላይ ለሠፈረ ንብረት በዚህ መመሪያ መሠረት መሬቱን የሚረከበው ባለይዘታ በቅድሚያ ካሳ እንዲከፍል ይደረጋል። ይኸው መሬት የሌላ ባለይዘታ ድርሻ አለመሆኑ ከተረጋገጠ እና በትርፍነት የተያዘ ከሆነ፣ ለመሬቱ የሚከፈለው ካሳ ለወረዳው ወይም ከተማ አስተዳደሩ ገንዘብ እና ኢኮኖሚ ልማት ትብብር ተቋም ወይም ስልጣን ላለው አካል ገቢ ተደርጎ ለልማት እንዲውል ይደረጋል።

**24. በጊዜያዊነት ለሚነሳ የመሬት ባለይዘታ የልማት ተነሿ ካሳ ግምት እና መሬቱ አገግሞ ተመላሽ ስለሚደረግበት ሁኔታ**

- (1) ይዘታውን ለተወሰነ ጊዜ በጊዜያዊነት እንዲለቅ ለሚደረግ የገጠር መሬት ባለይዘታ መሬቱ ማገገም እና እንደቀድሞው ምርት የሚሰጥ መሆኑ አስቀድሞ በሚመለከተው ተቋም የአካባቢ ተፅዕኖ ግምገማ ይሁንታ ቅድመ እውቅና ማረጋገጫ ለተሰጠው መሬት፣ በዚህ መሬት ተጠቃሚ የሆነ ባለይዘታ በሚኖርበት ጊዜ መሬቱ ከመለቀቁ በፊት በነበሩት ሶስት ዓመታት ውስጥ ያገኘው ከፍተኛ ዓመታዊ ገቢ ተሰልቶ መሬቱ እስከሚመለስ ድረስ ባለው ጊዜ ታስቦ የልማት ተነሿ ካሳ ይከፈላል፤
- (2) ከላይ በንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በጊዜያዊነት የሚለቀቀው መሬት በሌሎች የይዘታ ዓይነቶች የተፈለገውን መሬት ለማቅረብ አማራጭ በማይኖርበት ሁኔታ የግለሰብ ይዘታ ሆኖ በሚገኝበት ጊዜ የድንጋይና ጠጠር እንዲሁም የተመረጠ የአፈር ማምረቻ መሬት በሚፈለግበት ወቅት መሬት ጠያቂው አካል አስቀድሞ መሬቱ በቋሚነት እንዲለቀቅ ጥያቄውን አስተካክሎ ማቅረብ ይኖርበታል፤
- (3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) በተጠቀሰው አግባብ ለተለዋጭ መንገድ፣ ለድንጋይ፣ ለጋራጋንቲ ማምረቻ፣ ለአሸዋና አፈር ማውጫም ሆነ ማጓጓዣ ወይም ለሌላ አገልግሎት ለተወሰነ ወራት ወይም ዓመት በጊዜያዊነት ወይም በቋሚ የተለቀቀ መሬት ወደ ባለይዘታው በሚመለስበት ወቅት መሬቱ ከመለቀቁ በፊት ሲሰጥ የነበረውን አገልግሎት እንደቀድሞው መስጠት እና የተፈጥሮ ሃብቱ እንዲያገግም በሚያስችል ደረጃ ላይ መሆኑ መረጋገጥ ይኖርበታል፤ ነገር ግን መሬቱ እንደማያገግም እና አስቀድሞ በቋሚነትም ተለቆ የልማት ተነሽ ካሳ የተከፈለበትን መሬት ወደ መሬት ባንክ እንዲገባ በማድረግ በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ወይም በከተማ መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም የሊዝ የህግ ማዕቀፍ አግባብ እንዲተዳደር ይደረጋል፤
- (4) ፍሬ የሚሰጥ ቋሚ ተክል ወይም ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያሰገኝ ተክል በወጥነት በመሬት ይዘታው አልምቶ እየተጠቀመ የሚገኝ የግለሰብ ይዘታ ሆኖ ሲገኝ እና ይህን መሬት በጊዜያዊነት ለልማት ሲወሰድ፤ መሬት ጠያቂው አካል መሬቱን በሚመልስበት ጊዜ እና ባለይዘታው መሬቱን እንደገና ተረክቦ ለማልማት እና የቀደምውን ምርት አምርቶ ገቢ ለማግኘት የሚያሰፈለገው

ዓመት እንደ ተክሉ ምርት ለመስጠት መድረሻ ጊዜ ታስቦ በካሳ ስሌቱ ተካቶ እና ተገምቶ እንዲከፈለው ይደረጋል፤

(5) በጊዜያዊነት የተለቀቀው መሬት በሚመለስበት ወቅት በደረሰበት ጉዳት ምክንያት ለባለይዘታው የሚሰጠው ምርት እንደሚቀንስ ወይም ለተወሰኑ አመታት ሙሉ በሙሉ ምርት እንደማይሰጥ አግባብ ባለው በተዋረድ የሚገኘው የቢሮው አደረጃጀት ውስጥ ባሉ የመሬት አጠቃቀም ወይም በከተማው መሬት ልማትና ማኔጅመንት ባለሙያዎች በኩል የተረጋገጠ እንደሆነ መሬቱን ወስዶ ለልማት ያዋለው አካል ለባለይዘታው የልማት ተነሽ ካሣ ክፍያውን ይፈጽማል፤

(6) በጊዜያዊነት የተጠየቀን መሬት መሬቱ ከመወሰዱ በፊት አመላላሱን አስመልክቶ መሬቱ ስለማገገሙ ወይም የማያገግም ከሆነም ስለ ካሳ ክፍያ መሬት ጠያቂው እና መሬቱ የሚያስለቅቀው አካል ቅድሚያ የጋራ ስምምነት ላይ መድረስ ይኖርባቸዋል፤

(7) ባለይዘታው በጊዜያዊነት የሚለቀው ቤቱን በሚሆንበት ጊዜ ለተነሽ የሚሰጠው ምትክ ቤት ሲሆን አስቀድሞ ለልማት የተለቀቀው ቤት ለቤቱ ባለቤት ተመላሽ ሲደረግ በነበረበት ደረጃና ሁኔታ ካልተገኘ በቤቱ ላይ ለተደረገው ጉዳት አስለቃቂው ተገቢው እድሳት፣ ጥገና ወይም ማሻሻያ በማድረግ ወደ ነበረበት መመለስ ይኖርበታል።

**ክፍል ሦስት**

**ስለልዩ ልዩ ካሳ አከፋፈል ቀመር**

**ንዑስ ክፍል አንድ**

**ስለ ካሳ አተማመን እና ቀመር**

**25. የቋሚ ንብረት ካሳ አተማመን እና ቀመር**

በዚህ መመሪያ መሠረት ለህዝብ ጥቅም ወይም አገልግሎት ሲባል በሚለቀቅ የመሬት ይዘታ ላይ ለሰፈረ ቋሚ ንብረት፣ ለላማ ንብረት፣ ለተገኘ ምርት፣ ለማህበራዊ ትስስር መቋረጥ እና ሥነ-ልቦና ጉዳት እና ለመሬት ቋሚ ማሻሻያዎች እና ለመሳሰሉት ሌሎች ቋሚ ንብረቶች ካሳ የሚከፈል ሆኖ የሚከፈለው የካሳ መጠን አተማመን ወይም የሚሰላበት ቀመር እንደሚከተለው ይሆናል፡-

(1) በመሬት ላይ የቤት፣ የመጋዘን፣ የመጠለያ እና ሌሎች ቋሚ ንብረት እና ለላማ ንብረት የካሳ ግምት ቀመር የሚሰላው፡-

ሀ) የሚፈረሰውን ግንባታ መልሶ ለመገንባት የሚያስችል የወቅቱን የካሬ ሜትር ወይም የነጠላ ዋጋ በማውጣት የማቴሪያል/ቁሳቁስ፣ የባለሙያ እና የጉልበት ዋጋ ያካተተ ይሆናል፤

ለ) ከቤቱ ጋር ተያያዥነት ያላቸውን የግቢ ንጣፍና ማስዋብ፣ የቤት ማስዋብ፣ የበረንዳ፣ የሴኔቲክ ታንከር፣ የይዘታ ግቢ የውሃ ማፋሰሻ በይ ግንባታዎች፣ የግቢ የአበባ እና ቋሚ ተክል፣ ሳር እና ሌሎች ቋሚ ንብረቶችን ለመስራት የሚያስፈልገው የወቅቱን የአካባቢው የገበያ ዋጋ፤

ሐ) ቤቱ በመነሳቱ ምክንያት የተገነቡ የአገልግሎት መስመሮችን ለማፍረስ፣ ለማንሳት፣ መልሶ ለመገንባት እና ለመትከል የሚያስፈልጉትን ወጪዎች ግምት ይጨምራል፤

መ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል “ሀ” እና “ለ” ላይ ከተጠቀሰው በተጨማሪ በመሬቱ ላይ ለተደረጉ ሌሎች ቋሚ ማሻሻያዎች የወጣውን የገንዘብ እና የጉልበት ወጪ የሚተካ ካሳ ይከፈላል፤

ሠ) የሚፈረሰው ቤት የግንባታ ቁሳቁስ በወቅቱ በገበያ የማይገኝ ከሆነ በተቀራረቢ ቁስ/ማቴሪያል ዋጋ የሚሰላ ይሆናል፤

ረ) ቤቱ የሚፈረሰው በከፊል ከሆነ እና የቤቱ ባለቤት ቦታውን ለመልቀቅ ከመረጠ ለሙሉ ቤቱ ካሣ ይከፈላል፤

ሰ) ቤቱ የሚፈረሰው በከፊል ከሆነ እና የቤቱ ባለቤት በቀሪው ቦታ ላይ ለመቆየት ከመረጠ ለፈረሰው የቤት አካል ብቻ ተሰልቶ ካሣ ይከፈላል፤ ሆኖም የቤቱ ባለቤት በቀሪው የቤቱ አካል የመቆየት ምርጫ አግባብ ባለው የከተማም ሆነ የቀበሌ ማዕከል ኘላን መሠረት ተቀባይነት ያለው መሆን አለበት፤

ሸ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከፊደል (ሀ) እስከ (ሰ) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ **የቤት፣ የመጋዘን፣ የመጠለያ እና ሌሎች ግንባታዎች የካሳ ቀመር** = የወቅቱ የግንባታ ወጪ (የማቴሪያል + የጉልበት + የባለሙያ) + በመሬት ላይ የተደረገ ቋሚ ማሻሻያ/ ምንጣሮ + የግቢ ንጣፍ ማስዋብ + ሲፕቲክ ታንከር + የቤት ውሃ ልክ + መሬት ማስተካከል + ድንጋይ ለቀማ + ሌሎች የመሬት ልማት ሥራዎች/ ወጪ + የቀሪ ዘመን የመሬት ሊዝ ተመላሽ ክፍያ/ትክ ቦታ ካልተሰጠው/፤

(2) የአጥር፣ የእንስሳት በረት ወይም ጉሮኖ ስራዎች ካሳ ቀመር የሚሰላው፡-



ሀ) የሚፈረሰውን አጥር መልሶ ለመስራት የሚያስፈልገው የወቅቱ የካሬ ሜትር ወይም ሜትር ኩብ ወይም የነጠላ ዋጋ በማውጣት ይሆናል፤

ለ) ከግንብ ውጪ ለሆነ የአጥር አይነት የወጣበትን ወጪ በወቅቱ የአካባቢ የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ካሳ ይከፈላል፤

ሐ) አጥሩ ተነስቶ መልሶ ለማጠር የሚቻል ከሆነ የሚከፈለው ክፍያ ተዛውሮ የሚተክል ንብረት እንደሚከፈለው ሲሆን አጥሩን ለማስነሳት፣ ለማዳዳዝ፣ መልሶ ለመትከያና ተያያዥ ወጪዎችን የሚተካ ክፍያ ይከፈላል። ነገር ግን የአጥሩ ባለቤት ካሳ እንዲከፈለው ወይም መልሶ ለማጠር እንደሚፈልግ ምርጫ ይሰጠዋል፤

መ) **የአጥር ካሳ ቀመር** = የአጥሩ አጠቃላይ መጠን/ርዝመት/ (በሜትር) x የአጥሩ ቁመት (በሜትር) x የአጥሩ ወርድ (በሜትር) x በአንድ ካሬ ሜትር/ሜትር ኩብ ዋጋ **የአጥር ካሳ ቀመር** = የአጥሩ የካሬ ሜትር/ሜትር ኩብ ነጠላ ዋጋ x የአጥሩ መጠን መካሬ ሜትር/ሜትር ኩብ፤

ሠ) የእንስሳት በረት ወይም ጉረኖ ስራዎች ካሳ = የወቅቱ የግንባታ ወጪ (የማቴርያል + የጉልበት ወጪዎች)

(3) ተዛውሮ የሚተክል ንብረት ካሳ ቀመር የሚሰላው፡-

ሀ) ንብረቱ ከሚገኝበት ስፍራ ወደ ሌላ አካባቢ ተዛውሮ እንደገና ሊተክል እና አገልግሎት መስጠት የሚችል ከሆነ የሚከፈለው የማንሻ፣ የማዳዳዝ (መጫኛ እና ማውረጃ) እና መልሶ የመትከያ ክፍያዎች ያካትታል፤

ለ) በዚህ ንዑስ አንቀፅ ፊደል ተራ (ሀ) መሠረት የካሳ ግምቱ ከመሰራቱ በፊት ንብረቱ ተዛውሮ መተክል የሚችል እና የማይችል መሆኑ በባለሙያ መረጋገጥ አለበት፤

ሐ) ንብረቱ ሲነሳ ጉዳቱ የሚደርስባቸው የንብረቱ ክፍሎች መኖራቸው በባለሙያ ከተረጋገጠ ለመተካት ወይም ለመጠንን የሚያስፈልግ ወጪ መክፈል አለበት፤

መ) ተዛውሮ የሚተክል ንብረት አተማመን ቀመር = የንብረቱ ማንሻ/መንቀያ + የንብረቱ ማዳዳዝ (የመጫኛ+ የማውረጃ) + የንብረቱ መልሶ መትከያ ወይም መቀጠያ ወጪ በወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ ተሰርቶ የሚከፈል ይሆናል።

## 26. የሰብል ካሳ አተማሙን ቀመር

1. ሰብሉ ወይም አትክልቱ ወይም ሁለቱም ቦታው በሚለቀቅበት ወቅት የደረሰ ከሆነ ባለይዘታው በሚሰጠው የጊዜ ገደብ ሰብሉን ወይም አትክልቱን ሰብስቦ ሊወስድ ይችላል፤
2. የሰብል ካሳ የሚተመነው ሰብሉ ለመሰብሰብ ደርሶ ቢሆን ኖሮ ሊሰጥ የሚችለውን የምርት መጠን እና ምርቱ ሊያስገኝ ይችል የነበረውን ወቅታዊ የገበያ ዋጋ መሠረት በማድረግ ይሆናል፤
3. ቦታው በአስቸኳይ ከተፈለገ እና ሰብሉ ወይም አትክልቱ የደረሰ ሆኖ ለመሰብሰብ በቂ ጊዜ ካልተሰጠው በአካባቢው ከሚገኝ ተመሳሳይ ሰብል ወይም አትክልት የሚገኘውን የአንድ አመት የምርት መጠን በወቅታዊ የአካባቢ የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ይከፈለዋል፤
4. በመሬቱ ላይ የተደረገ ቋሚ ማሻሻያ ካለ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) ከሚከፈለው ካሳ በተጨማሪ መሬቱን ለማሻሻል የወጣው የገንዘብ እና የጉልበት ወጪ የሚተካ ካሳ ይከፈለዋል፤
5. ሰብሉ ወይም አትክልቱ የደረሰ ካልሆነ የሚከፈለው ካሳ ሰብሉ ወይም አትክልቱ ለመሰብሰብ ደርሶ ቢሆን ኖሮ ሊሰጥ የሚችለውን የምርት መጠን እና ምርቱ ሊያወጣ ይችል የነበረውን ወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ መሠረት በማድረግ ይሆናል፤
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) በተደነገገው መሠረት ካሳ ሲሰላ ሰብሉ ወይም አትክልቱ ለመሰብሰብ እስኪደርስ ባለንብረቱ ሊያወጣ የሚገባው ወጪ ተቀናሽ ይደረጋል፤
7. የሰብል ተረፈ ምርት ካሳ የሚተመነው የተረፈ ምርቱን ወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ መሠረት በማድረግ ይሆናል፤ በግመታ ወቅት በመኸር፣ በበልግ፣ በቀሪ ዕርጥበት ወይም በመስኖ የምርት ወቅት በሚገኘው የምርት ድግግሞሽ ታሳቢ ተደርጎ የሚሰላ ይሆናል፤
8. በአንድ የእርሻ ቦታ በአንድ ዓመት ውስጥ ከአንድ ጊዜ በላይ ምርት የሚመረት ከሆነ የአመቱ የእርሻ ቦታው የምርት መጠን በዓመቱ ውስጥ የተመረተው ምርት ድምር ይሆናል፤
9. የሰብል ካሳ ግምት እንደ አካባቢው ስነ-ምህዳር የአዝመራ ወቅት እና የምርት ድግግሞሽ የሚሰላ ይሆናል፤
10. የሰብል እና የተረፈ ምርት የሚገመተውና ካሳ የሚሰላው እንዲሁም ለአንድ መሬት የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ የሚሰላው አንድ ጊዜ ብቻ ሆኖ የተረፈ ምርትና የሌሎች ሰብሎች ካሳ ዝርዝር ቀመር ከዚህ በታች በተቀመጠው አግባብ መሠረት የሚሰራ ይሆናል፡-

ሀ) የመኸር ሰብል አብቃይ ካሳ = [የመኸር መሬት ስፋት በሄ/ር x በአንድ ሄ/ር መሬት የሚገኝ ምርት በኩንታል x የሰብሉ የወቅቱ የገበያ ዋጋ ብር በኩንታል] + የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ፤

ለ) የበልግ ሰብል አብቃይ ካሳ = [የበልግ መሬት ስፋት በሄ/ር x በአንድ ሄ/ር መሬት የሚገኝ ምርት በኩንታል x የሰብሉ የወቅቱ የገበያ ዋጋ ብር በኩንታል] + የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ፤

ሐ) የቀሪ ዕርጥበት ሰብል አብቃይ ካሳ = [የቀሪ ዕርጥበት መሬት ስፋት በሄ/ር x በአንድ ሄ/ር መሬት የሚገኝ ምርት በኩንታል (የቀሪ ዕርጥበት ለሚያለሙ አካባቢዎች ብቻ)] x የሰብሉ የወቅቱ የገበያ ዋጋ ብር በኩንታል] + የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ፤

መ) የመስኖ የሰብል አብቃይ ካሳ = [(የመስኖ የሚለማ መሬት ስፋት በሄ/ር x በአንድ ሄ/ር መሬት ላይ የሚገኝ ምርት በኩንታል x የሰብሉ የወቅቱ የገበያ ዋጋ ብር በኩንታል) x ምርቱ በሚሰበሰብበት ጊዜ በድግግሞሽ] + የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ (በዓመት ከ2 እስከ 3 ጊዜ ለሚያለሙ መሬቶች ብቻ)፤

ሠ) የሰብል ተረፈ ምርት ካሳ = [የቦታው ስፋት (በሄ/ር) x የሰብሉ ተረፈ ምርት ወቅታዊ የገበያ ዋጋ x በአንድ ሄ/ር ስፋት ላይ የሚገኝ ተረፈ ምርት በኩ/ል ወይም በሸክም x ምርቱ በሚሰበሰብበት የአዝመራ ወቅት ወይም ጊዜ]።

**27. የቋሚ/ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኝ ተክል ካሳ ቀመር**

(1) ፍሬ መስጠት ያልጀመረ የቋሚ ተክል ካሳ የሚሰላው፡-

ሀ) ተክሉ ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ከሆነ ተክሉ በሚገኝበት ደረጃ ለማድረስ የሚያስፈልገውን ወጪ ግምት በማስላት እና በመሬቱ ላይ ያደረገው ቋሚ ማሻሻያ ካለ ያሻሻለበት የገንዘብ እና የጉልበት ወጪዎች የሚተካ ካሳ ይከፈለዋል፤ ፍሬ መስጠት ያልጀመረ የተባለው ተዛውሮ ተተክሎ የጸደቀ ችግኝን ይጨምራል፤

ለ) ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ቋሚ ተክል ካሳን በተመለከተ በደንቡ አንቀጽ 20 እንደተደነገገው፤ ቋሚ/ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኝ ተክል ምርት የማይሰጥ ከሆነ ካሳው የሚሰላው የተክሉ ምርት ወቅታዊ የገበያ ዋጋ እና በመሬቱ ላይ የቋሚ ማሻሻያ ያደረገበትን የገንዘብ እና የጉልበት ዋጋ የሚተካ ካሳ ጨምሮ ይከፈለዋል፤ ሆኖም ይኼው መሬት በቋሚነትም ሆነ በጊዜያዊነት

የሚወሰድ ከሆነ ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ቋሚ ተክል/ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኝ ተክል ካሳ በተጨማሪ አስቀድሞ የነበረውን የመሬት አጠቃቀም መሰረት ተደረጎ በአጎራባች ትይዩ ባለ ማሳ ካሳው ይሰራለታል፤

ሐ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል (ሀ) እና (ለ) መሠረት የቋሚ ተክል/ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያሰጥ ተክል ካሳ ግምትን አስመልክቶ፤ የአንድ ባለይዞታ መሬት በሚወሰድበት ጊዜ፤ ይኼው መሬት ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ተክል ሆኖ ሲገኝ ከግብርና ጽህፈት ቤት በሚሰጥ መረጃ በአንድ ሄክታር መሬት የተፈቀደውን ፓኬጅ መሠረት ሊተክል የሚገባውን የችግኝ መጠን ግምት ውስጥ አስገብቶ ካሳው ይሰራል፤

መ) ፍሬ መስጠት ያልጀመረ የቋሚ ተክል ካሳ ቀመር = [የተክል ብዛት (በእግር) x የአካባቢው የችግኝ ዋጋ x በአንድ እግር ለጉልበትና ለማቴሪያል የወጣ ወጪ ግምት] + የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ፤

(2) ፍሬ/ምርት የሚሰጥ ቋሚ ተክል ካሳ **የሚሰላው** በደንቡ አንቀጽ 20 ከንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (4) እንደተደነገገው፤ ፍሬ የሚሰጥ ቋሚ ተክል እና ምጣኔ ሀብታዊ ገቢ የሚያስገኙ ተክሎች ካሳ ከዚህ በታች በተጠቀሰው ቀመር ይሰራል፤

ሀ) **ፍሬ/ምርት የሚሰጥ ቋሚ ተክል ካሳ ቀመር** = [የቋሚ ተክል ብዛት (በእግር)/ በአንድ ሄ/ር ሊኖር የሚችል ቋሚ ተክል ብዛት x ተክሉ በአንድ እግር በዓመት የሚያስገኘው ምርት ብዛት (በኪሎ ግራም) x የቋሚ ተክሉ ምርት የወቅቱ የገበያ ዋጋ በኪሎግራም] + ተክሉን በደረሰበት ደረጃ ለማድረስ የወጣ ወጪ + የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ፤

ለ) **ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኙ ተክሎች/ዛፎች ካሳ ቀመር** = [የዛፍ አይነቶች (ከፍተኛ ተክል ብዛት x የወቅቱ የገበያ ዋጋ) + (መካከለኛ ተክል ብዛት x የወቅቱ የገበያ ዋጋ) + (ዝቅተኛ ተክል ብዛት x የወቅቱ የገበያ ዋጋ)] +...+ ተክሉን በደረሰበት ደረጃ ለማድረስ የወጣ ወጪ + የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ፤

(3) ለተፈጥሮ ዛፎች በተቆጠረው መረጃ መሰረት የንብረት ማንሻ እና ማጓጓዣ ካሳ ለአንድ ጊዜ ብቻ ይከፈላል።

**28. የሰር፣ የመካነ መቃብር፣ የውሃ ጉድጓድ፣ የጎለበቱ ምንጮች፣ እና ሌሎች የውኃ ግንባታዎች ካሳ ተመን ቀመር**

- (1) በደንቡ አንቀጽ 22 ከንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (4) በተገለጸው አግባብ ካሳው የሚሰራ ሆኖ የሳር ካሳ ቀመር = ሳሩ የሸፈነው ቦታ ስፋት በሄክታር x በሄክታር የሚሰበሰበው ሳር ምርት በኩ/ል ወይም በሸክም (በድግግሞሽ የሚመረት ከሆነ) x የሚመረተው የሳር ምርት ወቅታዊ የገበያ ዋጋ በኩ/ል (በሸክም) + የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ፤
- (2) የመካነ መቃብር ካሳ ቀመር በተመለከተ፣ የመካነ መቃብር ካሳ = የመካነ መቃብር ማንሻ ወጪ + የተለዋጭ ማረፊያ ቦታ ማዘጋጃ ወጪ + አጽሙን ለማዘወሪያና ማሳረፊያ የዋለ ወጪ + ሀይማኖታዊና ባህላዊ ስርዓት ማስፈጸሚያ ወጪ፤
- (3) የውሃ ጉድጓድ፣ የጎለበቱ ምንጮች፣ የተቆፈሩ ኩሬዎች፣ የመስኖ ግንባታዎች፣ የውሃ ማፋሰሻ ቦቶች፣ የውሃና አፈር ጥበቃ ህዳጎች እና ሌሎች ስትራቴጂኮች = የወቅቱ የግንባታ ወጪ (የማቴርያል + የጉልበት) ዋጋን ከግምት ያስገባ ይሆናል።

**ንዑስ ክፍል ሁለት**

**ስለ ልማት ተነሽ ካሳ አተማመን ቀመር፣ የማህበራዊ ትስስር መቋረጥ፣ የሥነ-ልቦና እና ስለሌሎች ጉዳት ካሳ አተማመን**

**29. የልማት ተነሽ ካሳ አተማመን ቀመር**

- (1) የገጠር መሬት ባለይዘታ የአንድ ዓመት ገቢ ለማስለት በሚወሰደው መሬት ላይ አመቱን ሙሉ ሰርቶ ሲያገኝ የነበረውን ገቢ ታሳቢ መደረግ አለበት፤
- (2) የመሬት ይዘታውን ለተወሰነ ጊዜ እንዲለቅ ለሚደረግ የገጠር መሬት ባለይዘታ ወይም ለወል መሬት ባለይዘታዎች መሬቱ እንዲለቅ ከመደረጉ በፊት በነበሩት ሶስት ዓመታት ያገኙት ከፍተኛውን የአንድ አመት ገቢ መሬቱ እስኪመለስ ድረስ ባለው ጊዜ ታስቦ ከሚከፈለው የንብረት ማንሻ ካሳ በተጨማሪ የልማት ተነሽ ካሳ ይከፈላል። ሆኖም የሚከፈለው የካሳ መጠን በቋሚነት ከሚከፈለው የልማት ተነሽ ካሳ መብላጥ የለበትም፤
- (3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተጠቀሰው የይዘታውን አመታዊ ገቢ ማስረጃ ካልተገኘ በአካባቢው ባለ ተመሳሳይ ይዘታ ከግብርና ጽህፈት ቤት ከሚሰጥ የምርታማነት መረጃ በወቅቱ የአካባቢ ዋጋ ተባዝቶ በሶስት ዓመት ከሚገኘው የአንድ ዓመት ከፍተኛ አመታዊ ገቢ ይወሰዳል፤

- (4) ከእርሻ መሬት የሚገኘውን ከፍተኛውን አመታዊ ገቢ ለማስላት የአካባቢው የሄክታር የምርት መጠን መታወቅ አለበት፤
- (5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት የገጠር ባለይዘታዊ ከመነሳቱ በፊት የሶስት ዓመት የአመቱ ምርት መጠን በወቅታዊ የአካባቢው ዋጋ ተሰልቶ ከእርሻ መሬቱ ሰብል/ቋሚ/ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ ከሚያስገኝ ተክል፤ ከተረፈ ምርት ከማምረት የሚገኘው ገቢ መወሰድ አለበት፤
- (6) ለልማት ተነሿው የሚሰጠው ምትክ ቦታ ከሆነና የሚነሳው የመኖርያ ቤት ወይም የንግድ ቤት ከሆነ ተመጣጣኝ ምትክ ቤት ለሁለት ዓመት ያለኪራይ ይሰጠዋል፤ ወይም ለፈረሰበት ቤት በወቅታዊ የአካባቢው የኪራይ ግምት ተሰልቶ የሁለት ዓመት የልማት ተነሽ ካሣ ይከፈለዋል፤
- (7) ለልማት ተነሽ በምትክ ቦታ ፈንታ ምትክ ቤት የሚሰጠው ከሆነ ለፈረሰበት ቤት በወቅታዊ የአካባቢው የኪራይ ግምት ተሰልቶ የአንድ ዓመት የልማት ተነሽ ካሣ ይከፈለዋል፤
- (8) ወቅታዊ የኪራይ ግምቱ የተነሿውን የመኖሪያ ቤት መነሻ አድርጎ የሚሰላ ይሆናል፤
- (9) በጊዜያዊነት እና በቋሚነት ለሚነሳ የገጠርና የከተማ መሬት ባለይዘታ የልማት ተነሽ ካሳ ቀመር የሚሰላው፡-

ሀ) **በጊዜያዊነት ለሚለቁ ባለይዘታዎች የልማት ተነሽ ካሳ ቀመር** = [(የሰብል ካሳ ገቢ + ፍሬ መስጠት የጀመረ ቋሚ ተክል ካሳ ገቢ + የሰር ካሳ ገቢ + ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኙ ተክሎች ካሳ ገቢ + የተረፈ ምርት ካሳ ገቢ) x በሚወሰድበት ዓመት ብዛት]፤

ለ) **በቋሚነት ለሚለቁ ይዘታዎች የልማት ተነሽ ካሳ ቀመር** = [(የሰብል ካሳ ገቢ + ፍሬ መስጠት የጀመረ ቋሚ ተክል ካሳ ገቢ + የሰር ካሳ ገቢ + ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኙ ተክሎች ካሳ ገቢ + የተረፈ ምርት ካሳ ገቢ) x 15 ዓመት ገቢ]፤

ሐ) **በቋሚነት ለሚለቁ የከተማ መሬት ይዘታ የልማት ተነሽ ካሳ ቀመር**  
 ምትክ ቦታ ለወሰደና በቋሚነት ለሚነሳ የከተማ ባለይዘታ የልማት ተነሽ ካሳ = የቤቱ ስፋት በካሬ ሜትር x የ1 ካሬ ሜ ወቅታዊ የቤት ኪራይ ዋጋ x 24 ወራት **ወይም** በምትክ ቦታ ፋንታ ቤት በግዢ ለተሰጠው በቋሚነት ለሚነሳ የከተማ ባለይዘታ የልማት ተነሽ ካሳ = የቤት ስፋት በካ. ሜ x የ1 ካ. ሜ ወቅታዊ የቤት ኪራይ ዋጋ x 12 ወራት፤

መ) በጊዜያዊነት ለሚለቀቅ የከተማ ይዘታ ወይም በጊዜያዊነት ለተነሳና ለሚቆይበት ጊዜ ምትክ ቤት ላልተሰጠው የከተማ ባለይዘታ የልማት ተነሽ ካሳ = የቤቱ ስፋት በካ.ሜ x የ1 ካሬ ሜ ወቅታዊ የቤት ኪራይ ዋጋ x የለቀቀበት ጊዜ መጠን (በወር)፤

(10) በማናቸውም ሁኔታ የተደረገ የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ የሚከፈለው ለአንድ ጊዜ ብቻ ይሆናል፤ በቋሚ የልማት ተነሽ ካሳ ስሌት አብሮ አይታሰብም፤

(11) በዚህ መመሪያ መሠረት ከለቀቁት መሬት ጋር ተመጣጣኝ የሆነ ትክ መሬት ያገኙ በመሬቱ ላይ የለማ ንብረታቸውን አንስተው ለሚወስዱ ባለይዘታዎች የልማት ተነሽ ካሳ አይከፈላቸውም፤ ሆኖም ንብረቱን ማንሳት ለማይችሉ በዚህ መመሪያ በተፈቀደው መሰረት ካሳ ይከፈላቸዋል፤ ከዚህ በተጓዳኝ ባለይዘታው የተሠጠው ትክ መሬት ከቀድሞ ይዘታው ጋር ተመጣጣኝ መሬት ሁኖ ካልተገኘ ለጋጠመው ልዩነት ብቻ የልማት ተነሽ ካሳ ይከፈላል።

**30. የማህበራዊ ትስስር መቋረጥ እና የሥነ-ልቦና ጉዳት ካሳ አተማመን**

የማህበራዊ ትስስር መቋረጥ እና የሥነ-ልቦና ጉዳት ካሳ አተማመን ከዚህ በታች በሚከተለው አኳኋን ይገመታል፤

- (1) የልማት ተነሽዎች ከነበሩበት ቦታ ወደሌላ ቦታ እንዲዛወሩ ሲደረግ የማህበራዊ ትስስር መቋረጥ እና የሥነ ልቦና ጉዳት ካሳ ይከፈላቸዋል፤ የሚከፈላቸውም ካሳ አንድ ጊዜ ብቻ የሚከፈል ይሆናል፤
- (2) የማህበራዊ ትስስር መቋረጥ እና የሥነ ልቦና ጉዳት ካሳ የሚከፈለው ከነበሩበት ቦታ ከ5 ኪ.ሜ በላይ ርቀው ለሰፈሩ የልማት ተነሽዎች ነው፤
- (3) የማህበራዊ ትስስር መቋረጥ እና የሥነ ልቦና ጉዳት ካሳ መጠን በድምሩ ከ25 ሺህ እስከ 60 ሺህ ብር ሊከፈል ይችላል፤
- (4) ከአንድ ሠፈር የልማት ተነሽዎች ከይዘታቸው ሳይነሱ የቀሩ ካሉ ለሚደርስባቸው የማህበራዊ ትስስር መቋረጥና የሥነ ልቦና ጉዳት ካሳ በሚመለከተው አካል ተረጋግጦ ሊከፈላቸው ይችላል፤
- (5) የልማት ተነሽዎች ከነበሩበት ከ5 እስከ 6 ኪሎ ሜትር ርቀው የሚሰፍሩ ወይም ትክ የሚሰጣቸው ከሆነ 40,000 ብር (አርባ ሺህ ብር)፣ ከ7 እስከ 10 ኪሎ ሜትር ርቀው ለሚሰፍሩ 50,000 ብር (ሀምሳ ሺህ ብር) እንዲሁም ከ10 ኪሎ ሜትር በላይ ርቀው የሚሰፍሩ ሲሆን

ደግሞ 60,000 ብር (ስልሳ ሺህ ብር) የማህበራዊ ትስስር መቋረጥ እና የሥነ-ልቦና ጉዳት ካሳ የሚከፈል ይሆናል።

**31. ገቢ በመቋረጡ ስለሚከፈል የኢኮኖሚ ጉዳት ካሳ**

ለህዝብ ጥቅም ተብሎ ቦታ እንዲለቀቅ ከማድረግ ጋር በተያያዘ በጊዜያዊነት ወይም በዘላቂነት ሲያገኝ የነበረን ኢኮኖሚያዊ ጥቅም ለተቋረጠበት ሰው የጉዳት ካሳ ስለሚከፈል ካሳ በሌላ መመሪያ የሚወሰን ይሆናል።

**32. ስለሌሎች የካሳ ክፍያ ስሌት ቀመር**

ከዚህ በታች የተመለከቱት የካሳ ተከፋይ መብቶች በሚከተለው አኳኋን ይሰላል፡-

- (1) መሬት በመከራየት የእርሻ ስራ ለጀመረና ለአዘመረ ግለሰብ የሚከፈለው ካሳ = በዚህ መመሪያ ውስጥ ለሰብል/ለመኸር፣ ለበልግ፣ ለቀሪ ዕርጥበት ወይም በመስኖ ለሚለማ መሬት/ በተደነገገው ዓይነት ለአንድ ዓመት ያህል ይሆናል፤
- (2) በሊዝ ለተከራዩ ባለሙብት የሚከፈለው ካሳ = የሊዝ ባለሙብቱ ላከናወናቸው የልማት ተግባራት ያወጣቸው ወጪዎች በመሬቱ ላይ አንስቶ መውሰድ ለማይችላቸው ቋሚ ንብረቶች በማካተት + ቅድሚያ የተከፈለ የቀሪ ዘመን የመሬት ሊዝ ክፍያ ካለ ተመላሽ በማድረግ ይሆናል፤
- (3) ግዴታን ባለመወጣት መብታቸውን ለሚያጡ የመሬት ባለይዘታዎች ስለሚከፈል ካሳ = በመሬቱ ላይ የለማ ቋሚ ንብረት ግምት ብቻ ይከፈላል፤
- (4) የይዘታ መብታቸውን በፈቃደኝነት ለሚተዉ ባለይዘታዎች የሚከፈለው ካሳ= በመሬቱ ላይ ለለማው ቋሚ የንብረት ግምት ብቻ ይከፈላል፤
- (5) በቋሚነት ለሚለቀቅ የመተላለፊያ መሬት የሚከፈለው ካሳ = በዚህ መመሪያ ለሰብል (ለመኸር፣ ለበልግ፣ በቀሪ ዕርጥበት ወይም በመስኖ ለሚለማ መሬት በተደነገገው መሰረት) በዘላቂነት ለሚለቀቅ መሬት በሚከፈለው የካሳ ግምት አኳኋን ነው፤
- (6) በመስኖ ልማት የመሬት ሽግሽግ ሂደት ሳቢያ የሚከፈለው ካሳ = በመሬት ላይ የለማውን ንብረት ዋጋ ግምት ለመስራት በሚያስችለው ቀመር የተደነገገው የካሳ ክፍያ x የመስኖው መሬት እስኪሰጥ ወይም መሬቱ ለሚለቀቅባቸው ዓመታት ብቻ ወይም በቋሚነት የሚለቀቅ መሬት ከሆነ በቋሚ የካሳ አከፋፈል ሥርዓት መሠረት ነው።



**33. በቋሚነት ወይም በጊዜያዊነት ለሚነሳ ባለይዘታ ለሚከፈል የካሳ ክፍያ ማጠቃለያ ቀመር**

(1) በገጠር መሬት የካሳ ክፍያ ማጠቃለያ ቀመር = [(የልማት ተነሽ ካሳ (የቋሚ ወይም ጊዜያዊ የልማት ተነሽ ካሳ) + (የንብረት ካሳ (ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ቋሚ ተክል ካሳ ካለ) + (የተፈጥሮ ዛፍ ንብረት ማንሻ ካሳ) + ((ቋሚ ንብረቱ የሚነሳና መልሶ የሚተክል ከሆነ (የቤት ካሳ + የአጥር ካሳ + የእንስሳት በረት ወይም ጉረኖ ስራዎች ካሳ + የንብረት ማንሻና መልሶ መትከያ ካሳ )) + ((ለውሃ ጉድጓድ፣ ለጉልበቱ ምንጮች፣ ለተቆፈሩ ኩሬዎች፣ የመስኖ ግንባታዎች፣ የውሃ ማፋሰሻ ቦቶች፣ የውሃና አፈር ጥበቃ ህዳጎች እና ሌሎች ስትራቴጂኮች ለመገንባት የወጣ የማቴሪያልና የጉልበት ወጪ)) + ((ቤቱ የተነሳበትና ምትክ ቦታው ላይ እስከሚሰራ የ2 ዓመት የልማት ተነሽ ካሳ የወቅታዊ የቤት ኪራይ ዋጋ ወይም ቤቱ የተነሳበትና ምትክ ቤት የተሰጠው ከሆነ የ1 ዓመት የልማት ተነሽ ካሳ የወቅታዊ የቤት ኪራይ ዋጋ)) + (የመሬት ቋሚ ማሻሻያ ወጪ)) + (የማህበራዊ ትስስር መቋረጥ እና የስነልቦና ጉዳት ካሳ ካለ) + (የኢኮኖሚ ጉዳት ካሳ ካለ) ]፤

(2) በቋሚነት ለሚነሳ የከተማ መሬት ባለይዘታ የሚከፈል የቤት የካሳ ክፍያ ማጠቃለያ ቀመር

ሀ) የንብረት ካሳ = (የወቅቱ የግንባታ ወጪ (የማቴሪያል + የጉልበት

ለ) ቋሚ ማሻሻያ = /የግቢ ንጣፍ ማስዋገን + ሲፕቲክ ታንክር + የቤት ውሃ ልክ + ሌሎች የመሬት ልማት ሥራዎች/

ሐ) የልማት ተነሽ ካሳ = (ምትክ ቦታ ከተሰጠው የ2 ወይም ምትክ ቤት የተሰጠው ከሆነ ደግሞ የ1 ዓመት የኪራይ ግምት

መ) የኢኮኖሚ ጉዳት ካሳ

ሠ) የቀሪ ዘመን የመሬት ሊዝ ተመላሽ ክፍያ/የሊዝ ይዘታ ሆኖ ምትክ ቦታ ካልተሰጠው/

ረ) የንብረት ማንሻ፣ ማጓጓዣና መልሶ መትከያ ወጭ ካሳ

**በከተማ መሬት ላይ የሰፈረ ቋሚ ንብረት የካሳ ክፍያ ማጠቃለያ ቀመር =**

[U+ለ+ሐ+መ+ሠ+ረ]

### **ክፍል አራት**

## **የካሳ ሰነድ ስለማጠቃለያ፣ ስለ ካሳ ክፍያ እና ውሳኔ አሰጣጥ**

### **34. የካሳ ሰነድ ስለማጠቃለያ**

- (1) በተዋረድ በሚገኘው የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ወይም የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም በዚህ መመሪያና በተቀመጠው የካሳ ቀመር መሠረት የካሳ ሰነዱን በሥራ ክፍሉ በኩል ለጽህፈት ቤት የሥራ አመራር አባላት ቀርቦና ተገምግሞ በቃለ-ጉባኤ በማስደገፍ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) ለሚያጸድቀው አካል ያቀርባል፤
- (2) በገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ወይም የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም የተገመተውን የካሳ ሰነድ በወረዳው ዋና አስተዳዳሪ ወይም በከተማው ከንቲባ ታይቶ እና ተገምግሞ እንዲጸድቅ ይደረጋል።

### **35. የካሳ አከፋፈል ስርዓት**

በከተማም ሆነ በገጠር መሬታቸው ለተወሰደባቸው ወይም ቋሚ ንብረታቸው ለተነሳባቸው ባለይዞታዎች የካሳ ክፍያ ሥርዓት በሚከተለው መልኩ የሚፈጸም ይሆናል፡-

- (1) በተዋረድ የሚገኙ የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ወይም የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም ክፍያ መፈጸም እንዲቻል ባለይዞታዎች በአማራ ብድርና ቁጠባ ተቋም (አብቁተ) ወይም ህጋዊ የፋይናንስ ተቋም እንደአስፈላጊነቱ እንደ ከፋይ ምርጫ ክፍያ ይፈጸማል፤
- (2) ካሳ ከፋይ የክልል መንግስት፣ የከተማ ወይም የወረዳ አስተዳደር ሆኖ ሲገኝ ለልማት ተነሽው የሚከፈለው የካሳ ገንዘብ በሕጋዊ ባንክ በተከፈተ የሂሳብ ቁጥር የተጠየቀው ገንዘብ ከነክፍያ ሰነዱ ፔሮል ተዘጋጅቶ እንዲፈጸም ይደረጋል፤
- (3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በተዋረድ በሚገኘው የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ወይም የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም፣ ካሳ

የሚከፈላቸውን የልማት ተነሽቶች ክፍያ ከመፈፀሙ በፊት ለከፋይ አካል የመሬት ይዘታ ማረጋገጫ ደብተር ወይም የከተማ ቦታ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ፣ የተወሰደው የመሬት ስፋት፣ ለባለይዘታው የሚከፈለው ዝርዝር ካሳ ገንዘብ መጠን፣ የቀበሌ መታወቂያ እና ሌሎች ደጋፊ መረጃዎችን በማሟላት በፀደቀው የካሳ ሰነድ መሠረት ክፍያው እንዲከናወን ለባንኩ መረጃዎችን በማደራጀት ክፍያ እንዲፈጸም ያስተላልፋል፤

(4) በተዋረድ የሚገኘው የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም የከተማ ልማት፤ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም ለካሳ ተከፋዮች ገንዘቡ በእያንዳንዱ ተከፋይ በተከፈተው የቁጠባ ሂሳብ በትክክል መግባቱን እና ክፍያ መፈፀሙን ያረጋግጣል።

**36. በቀበሌ ማዕከላት በኩል ስለሚፈጸም ካሳ ክፍያ**

በቀበሌ ማዕከላት በኩል ስለሚፈጸም ካሳ ክፍያን አስመልክቶ

(1) ከእያንዳንዱ ቦታ ፈላጊ ግለሰብ ወይም ተቋም/ድርጅት በተገመተው ካሳ መሠረት በተዋረድ የሚገኘው የገንዘብና ኢኮኖሚ ልማት ትብብር ተቋም በሕጋዊ ባንክ አማካኝነት በሚከፈተው የቁጠባ ሂሳብ ቁጥር የሚፈለገው ገንዘብ ገቢ እንዲሆን ያደርጋል፤ ከፋይ አካል ገቢ ያደረገበትን ሕጋዊ የሂሳብ ደረሰኝ ቦታውን ከመረከቡ በፊት ማቅረብ ይኖርበታል፤

(2) በጥቅል በእያንዳንዱ መሬት ተረካቢ ገቢ ከተደረገው የካሳ ገንዘብ፣ ለካሳ ተከፋዮች ክፍያ እንዲፈጸም በእያንዳንዱ ተከፋይ ስም በሕጋዊ ባንክ በተከፈተው የቁጠባ ሂሳብ ገንዘቡ እንዲተላለፍላቸው የመሬት ይዘታ ማረጋገጫ ደብተር፣ የተወሰደውን የመሬት ስፋት የሚያሳይ ካርታ፣ ለባለይዘታው የሚከፈለው ዝርዝር የካሳ ገንዘብ መጠን፣ የቀበሌ መታወቂያና ሌሎች ደጋፊ መረጃዎችን በማያያዝ የወረዳው ገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ጽህፈት ቤት የክፍያ ትዕዛዝ ለወረዳው ገንዘብና ኢኮኖሚ ልማት ትብብር ጽህፈት ቤት ይሰጣል፤

(3) የወረዳው ገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ጽህፈት ቤት ለካሳ ተከፋዮች ገንዘቡ በእያንዳንዱ ተከፋይ ስም በተከፈተው ሕጋዊ ባንክ የቁጠባ ሂሳብ በትክክል መግባቱንና ክፍያ መፈጸሙን ያረጋግጣል።

**37. ካሳ የማይከፈልባቸው እና ምትክ ቦታ የማይሰጥባቸው ጉዳዮች**

- (1) በሕገወጥ ይዘታ ላይ ለተገነባ ማንኛውም ግንባታ፣
- (2) ፀድቆ ከተሰጠ የግንባታ ፈቃድ ውጭ ለተሰራ ማንኛውም ግንባታ፣

- (3) በጊዜያዊነት ለተጠቃሚ በተለያዩ ቦታዎች ላይ ለተገነባ ጊዜያዊም ሆነ ቋሚ ግንባታ፤
- (4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) የተገለጹ ቢኖሩም ለአጭር ጊዜ የተሰጠ ቦታ የውል ጊዜው ከመጠናቀቁ በፊት ለልማት ሲፈለግ ለውል ተቀባይ ንብረቱን ለማንሳት የሚያበቃ ግምት ይሰጠዋል። እንደአስፈላጊነቱ እየታየ ለቀሪው የውል ጊዜ መጠቀሚያ የሚሆን ምትክ ቦታ ሊሰጥ ይችላል፤
- (5) በሕጋዊነት ከተሰጠው የከተማ ቦታ ውጭ አስፋፍቶ በመያዝ ለተሰራ ግንባታ ወይም ለሌላ ቋሚ ንብረት፤
- (6) ለመንግስት ወይም የቀበሌ ቤቶች ካሳ የማይከፈል ሲሆን በዚህ መመሪያ መሠረት ትክ ቤት/ቦታ ሊሰጥ ይችላል፤
- (7) ከዚህ በፊት ካሳ ወይም ትክ ቦታ ወይም ሁለቱንም ቦታ/ቤት ተሰጥቶበት በተለቀቀ ወይም እንዲለቀቅ ውሳኔ የተሰጠበት መሬት ላይ የተሰራ ወይም የሌላ ቋሚ ንብረት፤
- (8) ቦታው ለህዝብ ጥቅም እንደሚፈለግ ከተወሰነ ጊዜ በኋላ ለተፈራ ቋሚ ንብረት፤
- (9) ለህዝብ ጥቅም በሚፈለግ መሬት ላይ ከቦታው ከመነሳታቸው በፊት በቦታው ላይ መከፈል የሚገባውን የቦታ ዓመታዊ የሊዝ ወይም የቦታ ኪራይ ክፍያ ከፍለው ያላጠናቀቁ/ውዝፍ ዓመታዊ ክፍያ አለመኖሩ ከሚመለከተው አካል ማስረጃ ካላቀረቡ በስተቀር የትክ ቦታ እና የንብረት ካሳ አይሰጥም።

**38. ስለካሳ አከፋፈል**

**የካሳ አከፋፈል ሂደት በሚከተለው አግባብ ይሆናል፡-**

- (1) ይህንን መመሪያ መሰረት በማድረግ የተሰራው ግምት ለከተማ ወይም ለወረዳ የመሬት ጠያቂ አካላት ወይም ባለቤቶች እንደ ደረሰ በፕሮጀክቱ ወይም በወኪሎቻቸው አማካኝነት በ30 ቀናት ውስጥ አግባብ ላላቸው ባለይዘታዎች ወይም እነርሱ በህግ ለሚወክሏቸው ሰዎች እንዲከፈል ይደረጋል፤
- (2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ማንኛውም ባለይዘታ የካሳ ክፍያውን ለመቀበል ፈቃደኛ ካልሆነ፣ ለዚህ ዓላማ በወረዳው ወይም በከተማ አስተዳደር በተከፈተ ዝግ የባንክ ሂሳብ በስማቸው እንዲቀመጥ እና ይህንኑ ባለይዘታዎች እንዲያውቁት ይደረጋል፤

(3) በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም የሕግ ማዕቀፍ ወይም በከተማ ቦታ ከሆነ በፍታብሔር ወይም አግባብነት ባለው ሕግ መሠረት፡-

ሀ) ለአካለ መጠን ያልደረሱ ልጆች በማይኖሩበት ጊዜ እና አንደኛው የትዳር ዳደኛ በህይወት ላለው ኑዛዜ አድርጎ የሞተ እንደሆነ በህይወት የቀረው እና የመጠቀም መብት ያለው የትዳር ዳደኛ የራሱ ድርሻ በሆነው ይዘታ ላይ የሚከፈለውን ካሳ እና በውርስ ደግሞ በሞት ከተለየው የትዳር ዳደኛው በሚለቀቀው ይዘታ መሬት ላይ የተገመተውን ካሳ ክፍያ ይወስዳል፤

ለ) የሚችሉ ሕጋዊ ኑዛዜ በማይኖሩበት ጊዜ በህግ መሰረት ወራሽ ለሆኑ አካላት ማስረጃቸው እየተረጋገጠ የንብረት ካሳና የልማት ተነሽ ካሳ ክፍያ እንዲፈጸም ይደረጋል፤

ሐ) ሚች ለማንኛውም ሕጋዊ ወራሽ ያወረሰው በመሬቱ ላይ ያፈራውን ሃብት ብቻ በሚሆንበት ጊዜ የካሳ ክፍያው የሚፈጸመው ይህንኑ መሠረት አድርጎ በመሬቱ ላይ ካፈራው ሃብት ጋር እየተመዘነ ይሆናል፤

መ) መሬት የመለካት ስራው እና በመሬቱ ላይ የለማው ንብረት ቆጠራ ከተከናወነ በኋላ በካሳ ክፍያ ወቅት ጋብቻ የፈጸሙ ሰዎች ያጋጠሙ እንደሆነ ክፍያው የሚፈጸመው የንብረት ቆጠራው ሲካሄድ ተገኝቶ ለፈረመው ባለይዘታ ይሆናል፤

(4) በግል ይዘታ የጋራ ተጠቃሚዎች ለህዝብ ጥቅም ወይም አገልግሎት ሲባል ይዘታቸውን በሚለቁበት ጊዜ የሚከፈለው የካሳ ክፍያ ለሁሉም የመሬቱ ተጠቃሚዎች በጋራ እነርሱ በሚወክሉት አካል ወይም ለእያንዳንዳቸው በማከፋፈል ይሆናል፤

(5) በገጠርም ሆነ በከተማ አስተዳደር የወል መሬት የካሳ ክፍያ ለወል መሬቱ ተጠቃሚዎች በጋራ ለሚጠቀሙበት የማህበራዊ አገልግሎት፣ የመሠረተ-ልማት ግንባታ እና የኢኮኖሚ ጠቀሜታ ላላቸው ተግባራት ይውላል፤ የወል መሬት የካሳ ገንዘብ ለወል ተጠቃሚዎች በግለሰብ ደረጃ አይከፋፈልም፡፡

**39. በካሳ አከፋፈል ሂደት ላይገኙ በሚችሉ ሰዎች ላይ ስለሚሰጥ ውሳኔ**

(1) መሬት የመለካት እና የሃብት ቆጠራ ስራው ከተከናወነ በኋላ በካሳ ክፍያ ወቅት ባለይዘታው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ካሳውን መቀበል አለመቻሉ የተረጋገጠ እንደሆነ ህጋዊ ተወካዮቹ ሲያመለክቱ የአንድ ወር ማስታወቂያ በማውጣት ክፍያው እንዲፈጸም ይደረጋል፤

- (2) ባለይዘታው በሞት በመለየቱ የተነሳ የካሳ ክፍያውን አለመቀበሉ የታወቀ እንደሆነ ክፍያው ለሕጋዊ ወራሾች እንዲፈጸም ይደረጋል፤
- (3) ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ወይም በመንግሥት በተሰጠ ጊዜያዊ ኃላፊነት፣ በብሄራዊ አገልግሎት፣ በፓርላማ ምርጫ እና በመሳሰሉት ሳቢያ እራሳቸው ወይም ህጋዊ ወኪል ካልቀረቡ እና በአካባቢው አለመኖራቸው ለተረጋገጠ ባለይዘታ የመሬት ልኬታ እና የሃብት ቆጠራ ሥራው በሌሎች ተካሂዶ የተወሰነላቸው ካሳ በወረዳው ወይም በከተማው አስተዳደር በኩል በተከፈተ ዝግ የባንክ ሂሳብ በስማቸው እንዲቀመጥላቸው ተደርጎ፣ ግለሰቦች በአካል ሲቀርቡ ወይም ሕጋዊ ወኪሎቻቸውን ሲልኩ ክፍያውን እንዲወስዱ ይደረጋል። ነገር ግን በግመታው ላይ ቅሬታ ካላቸው በሕገ-መንግሥት ሥርዓት መሠረት የሚፈጸም ይሆናል።

**40. በሰፈራ እና በመሬት ድልድል አማካኝነት የተገኘ የመሬት ይዘታ ሲለቀቅ በሚከፈል ካሳ ላይ ስለሚሰጥ ውሳኔ**

- (1) የክልሉ መንግስት በሚያዘጋጀው የሰፈራ ፕሮግራም በፈቃደኝነት ተሳትፎ ምትክ መሬት ተሰጥቶት ማምረት የጀመረ እና ምርጫው በሰፈረበት አካባቢ ለመኖር መሆኑን በሶስት ዓመት ጊዜ ውስጥ ከሰፈራ በፊት ይኖርበት ለነበረው ቀበሌ መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ኮሚቴ እና ለቀበሌው አስተዳደር በጽሁፍ ያሳወቀ አርሶ አደር፣ በመሬቱ ላይ ያለማውን ቋሚ ንብረት አንስቶ የመውሰድ እንዲሁም አንስቶ መውሰድ ለማይችለው ደግሞ በዚህ መመሪያ ስለቋሚ ንብረት ካሳ አከፋፈል በተደነገገው መሰረት በቅድሚያ ተመጣጣኝ ካሳ እና የመሬቱን ለምነት ጠብቆ ለማቆየት ያወጣውን ወጪ አግባብ ካለው የቀበሌ አስተዳደር ወይም ይዘታውን ከሚረከበው አዲስ ባለይዘታ እንዲያገኝ ይደረጋል፤
- (2) የቀበሌው አስተዳደር በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የተወሰነውን ካሳ ለመክፈል አቅም የሌለው በሚሆንበት ጊዜ መሬቱን የተረከበው አካል ክፍያውን ይፈጽማል፤
- (3) ማንኛውም ባለይዘታ በዚህ አንቀጽ ድንጋጌዎች መሰረት በሚሰጥ ውሳኔ ላይ ቅር የተሰኘ እንደሆነ በ30 ቀናት ውስጥ ቅሬታ እና አቤቱታውን ለአቤቱታ ሰሚ አካል በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል።

**41. የገጠር መሬት ይዘታ ማረጋገጫ ደብተር ወይም የከተማ ቦታ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ላልተሰጣቸው የመሬት ተጠቃሚዎች ስለሚሰጥ ውሳኔ**

- (1) በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ሥርዓት ማስፈጸሚያ የሕግ ማእቀፍ መሠረት ያለበቁ ምክንያት የይዘታ ማረጋገጫ ደብተር ሳያወጣ የተገኘ ማንኛውም ባለይዘታ መሬቱን ለህዝብ ጥቅም እንዲለቅ የተወሰነበት እንደሆነ ያለ ካሳ እንዲለቅ ይገደዳል፤ ሆኖም ደብተር ያልተሰጠው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ወይም ደብተሩን በሚሰጠው አካል ቸልተኝነት ወይም የአሰራር ችግር ምክንያት ከሆነ መረጃው ተጠርቶ በዚህ መመሪያ የተጠቀሱት ሁሉም መብቶች ይከበሩለታል፤
- (2) የከተማ ቦታ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ያልተሰጣቸው ወይም የተሟላ ሰነድ የሌላቸው (ከፊል ሰነድ አልባ) ባለይዘታዎች የልማት ተነሿ እንዲሆኑ በሚወሰንበት ጊዜ አግባብ ያለው አካል የቦታውን ሕጋዊነት አረጋግጦ በዚህ መመሪያ የተጠቀሱት ሁሉም መብቶች ይከበሩለታል።

**42. በካሳ አክፋፈል ወቅት በተሳሳተ ወይም በተጭበረበረ ማስረጃ ለሚጠየቅ ክፍያ የሚሰጥ ውሳኔ**

- (1) በሀሰተኛ መረጃ ላይ ተመስርቶ የተካሄደ መሬት የመለካት እና የንብረት ቆጠራ ሥራ ሕጋዊ ውጤት አይኖረውም፣ መሬት የመለካት እና የንብረት ቆጠራ ሥራው በሚካሄድበት ወቅት ሆነ ተብሎ መረጃዎችን ማዘባት እና የካሳ ክፍያ እንዲፈጸም ማድረግ በሕግ ተጠያቂ ያደርጋል፤
- (2) ማንኛውም ባለይዘታ ነኝ ባይ በማናቸውም ሁኔታ የሰጠው መረጃ ትክክለኛ ሆኖ ካልተገኘ እና ይዘታውም የእርሱ አለመሆኑ ከተረጋገጠ የተጠየቀውን ካሳ ክፍያ አያገኝም፤ ክፍያውን ከወሰደ በኋላም ቢሆን በተሳሳተ መረጃ የተከፈለ መሆኑ ከተረጋገጠ እንዲመልስ ተደርጎ በሕግ ተጠያቂ ይሆናል፤
- (3) በዚህ መመሪያ መሠረት ባለይዘታዎች የአጎራባች መሬት ድንበር መግፋቱ ከተረጋገጠ እና ችግሩ በአዋሳኝ ባለይዘታዎች ስምምነት ካልተፈታ፣ ይኼው እስኪስተካከል እና እስኪታረም ድረስ በተጨማሪ ለተያዘው መሬት ወይም ለተገፋው ድንበር የተጠየቀው የካሳ ክፍያ ሊፈጸም አይችልም፤
- (4) በዚህ መመሪያ መሠረት በገማች ቡድን የመሬት ልኬታ እና የሃብት ቆጠራ ስህተት ምክንያት በማንኛውም ሰው ላይ ጉዳት የደረሰ እንደሆነ፣ የጉዳቱን ካሳ በመክፈል ረገድ ኃላፊነት ያለበት

አግባብ ያለው የወረዳ ወይም የከተማ አስተዳደር ይሆናል። ሆኖም የወረዳው ወይም የከተማ አስተዳደር ለተገኝው የከፈለውን የጉዳት ካሳ እንዲተካለት ጥፋቱን የፈጸመውን ሰራተኛ ወይም የካሳ ገማች ቡድን እንደ አግባብነቱ በተናጠል ወይም በቡድን በሕግ ተጠያቂ ያደርጋል፤ በስህተት የተከፈለውንም ገንዘብ ያስመልሳል።

**43. በክርክር ላይ ስላሉ የመሬት ይዘታዎች የካሳ አከፋፈል ሂደት**

- (1) ለህዝብ ጥቅም ሲባል የገጠር ይዘታ መሬት እንዲለቀቅ በሚደረግበት ወቅት የሚነሳ ማናቸውም የይገባኛል ጥያቄ መጀመሪያ በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም የሕግ ማዕቀፍ መሠረት በሽምግልና ታይቶ በዕርቅ እንዲፈታ ይደረጋል፤
- (2) ለህዝብ ጥቅም ሲባል የከተማ ቦታ የይዘታ መሬት እንዲለቀቅ በሚደረግበት ጊዜ ማንኛውም ይገባኛል የሚል ጥያቄ ከቀረበ መጀመሪያ በከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም በኩል ታይቶ ውሳኔ የሚሰጥበት ይሆናል። ሆኖም ግን በተወሰነው ውሳኔ የማይስማሙ ሆኖ የተገኘ እንደሆነ አግባብ ላለው አካል ቅሬታውን ማቅረብ ይችላል፤
- (3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) ላይ የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በባለይዘታዎች መካከል በህግ ክርክር ላይ ያለ መሬት ወይም የይገባኛል ጥያቄ የቀረበበት ይዘታ የካሳ ግምት ክርክሩ ውሳኔ እስኪያገኝ ድረስ ለጊዜው በከተማ ወይም በወረዳ አስተዳደር ስም በሚከፈት ዝግ የባንክ ሂሳብ ተቀምጦ ውሳኔ እንዳገኝ ካሳው ለባለሙብቱ ይከፈላል።

**44. ስለ ወል ይዘታ የልማት ተነሽ ካሳ አከፋፈል ሂደት**

በቋሚነት ወይም በጊዜያዊነት ለሚለቀቅ የወል ይዘታ የልማት ተነሽ ካሳ ስሌት እና አከፋፈል ሂደት እንደሚከተለው ይሆናል፡-

- (1) ለተወሰደው የወል መሬት የልማት ተነሽ ካሳ ስሌት የወል መሬቱ ይሰጥ የነበረውን ጥቅም ወይም ጥቅሙ የቀረባቸውን የአኗኗር ዘይቤ ወይም መተዳደሪያ መሰረት ያደረገ ሊሆን ይገባል፤
- (2) የወል መሬቱ ተጠቃሚዎች በግልጽ መለየት አለባቸው፤
- (3) በገጠር ለልማት ተብሎ የሚወሰድ የወል የግጥሽ ወይም የጥብቅ ሳር መሬት ካሳ ገንዘብ ለወል ተጠቃሚዎች በተናጠል አይከፋፈልም፤ ሆኖም ይኸው ገንዘብ 2/3 ኛው የወል



ተጠቃሚዎች በሚወስኑት አግባብ ለመንገድ፣ ለመብራት፣ ለመጠጥ ውኃ፣ ለትምህርት ቤት፣ ለጤና አገልግሎት፣ ለወል /ለጋራ/ ገቢ ማስገኛ እና ለመሳሰሉት በሚያዘጋጁት የልማት ዕቅድና የፕሮጀክት ሃሳብ የሚውል ይሆናል፤

- (4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የወል ይዘታ የልማት ተነሽ ካሳ የሚመለከተው በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግሥት የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም መወሰኛ አዋጅ ቁጥር 252/2009 ዓ.ም በአንቀጽ 2 ንዑስ አንቀጽ (22) በተሰጠው ትርጓሜ፤ እንዲሁም በአንቀጽ 35 ንዑስ አንቀጽ (9) እና በደንብ ቁጥር 159/2010 ዓ.ም በአንቀጽ 7 እና 8 ላይ በተደነገገው መሠረት በወረዳው/በከተማው የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ተቋም በኩል የተረጋገጠ የወል ይዘታ ተጠቃሚዎች ዝርዝር መረጃ እና ሕጋዊ የይዘታ ማረጋገጫ ደብተር አስቀድሞ ለተዘጋጀለት የወል ይዘታ ይሆናል፤
- (5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በማናቸውም ሁኔታ በወል መሬቱ ላይ በሕገ-ወጥ መንገድ በግለሰቦችም ሆነ በሌላ አካል ለሌላ ሃብት ወይም ለተፈራ ንብረት እና ለተተክለ ቋሚ-ተክል የልማት ተነሽ ካሳ አይከፈልም፤
- (6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የወል ይዘታው የካሳ ገንዘብ በወል መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ኮሚቴዎች ስም በሚከፈት የማይንቀሳቀስ ዝግ የባንክ ሂሳብ ቁጥር ገቢ የሚደረግ ሲሆን፤ ገቢ የተደረገውን ገንዘብ ሥራ ላይ ለማዋል ከገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ተቋም በሚቀርብ መረጃ መሠረት የወረዳው ወይም የከተማ አስተዳደሩ በደብዳቤ እያሳወቀ ገንዘቡን ወጭ በማድረግ ለወል/ለጋራ/ ልማት ይውላል፡፡

## ክፍል አምስት

### የልማት ተነሽዎችን በዘላቂነት ስለማቋቋም

#### 45. የገጠር መሬት ባለይዘታ የልማት ተነሽዎችን በጉዳት ደረጃ ስለመለየት

(1) ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚከናወኑ የልማት ሥራዎች የሚነሱ የልማት ተነሽዎችን መልሶ የማቋቋም ተግባር የደረሰባቸውን የጉዳት መጠን መሠረት ያደረገ መሆን አለበት፤

(2) የልማት ተነሽዎችን መልሶ የማቋቋም ተግባር ከዚህ ቀጥሎ በተቀመጠው የጉዳት ደረጃ በጥናት ተለይቶ የሚከናወን ይሆናል፡-

ሀ) ዘጠና እና ከዘጠና በመቶ በላይ የይዘታ መሬቱ፣ የልማት ቋሚ ንብረቱ ወይም ኑሮው የተመሠረተበት የገቢ ምንጭ ጉዳት የደረሰበት ማንኛውም የልማት ተነሽ፣ የማጫሻ ቤቱ በልማት ምክንያት ቢፈረስበትም ወይም ባይፈረስበትም አንደኛ ደረጃ ተጎጅ ተብሎ ይመደባል፤

ለ) ከሰባ እስከ ሰማኒያ ዘጠኝ ነጥብ ዘጠኝ በመቶ የይዘታ መሬቱ፣ የልማት ቋሚ ንብረቱ ወይም ኑሮው የተመሠረተበት የገቢ ምንጭ ጉዳት የደረሰበት የልማት ተነሽ የማጫሻ ቤቱ በልማት ምክንያት ቢፈረስበትም ወይም ባይፈረስበትም ሁለተኛ ደረጃ ተጎጅ ተብሎ ይመደባል፤

ሐ) ከአርባ እስከ ስልሳ ዘጠኝ ነጥብ ዘጠኝ በመቶ የይዘታ መሬቱ፣ የልማት ቋሚ ንብረቱ ወይም ኑሮው የተመሠረተበት የገቢ ምንጭ የተነካበት ማንኛውም የልማት ተነሽ ሶስተኛ ደረጃ ተጎጅ ተብሎ ይመደባል፤

መ) ከሀያ እስከ ሰላሳ ዘጠኝ ነጥብ ዘጠኝ በመቶ የይዘታ መሬቱ እና ቋሚ ንብረቱ የተጎዳበት ማንኛውም የልማት ተነሽ አራተኛ ደረጃ ተጎጅ ተብሎ ይመደባል፤

ሠ) ከሀያ በመቶ ያነሰ የይዘታ መሬቱ የተወሰደበትና ቋሚ ንብረቱ የተነካበት የልማት ተነሽ ደረጃ አምስት ተጎጅ ተብሎ ይመደባል፡፡

**46. ከገጠር ወደ ከተማ በተካለለ የገጠር መሬት ባለይዘታ የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ስለሚዘጋጅበት እና ስለሚሰጥበት ሁኔታ**

- (1) በልማት ምክንያት ከመኖሪያ ቤት ይዘታቸው ለሚነሱና በከተማ ውስጥ ለሚገኙ የገጠር ቀበሌ ነዋሪዎች በትክክት ሊሰጥ የሚችል ቦታ የያዘ ስፍራ ልዩታ እና መረጣ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ (1) እና አንቀጽ 13 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የመሬት አቅርቦት ጥያቄው በመሬት ጠያቂው አካል በቀረበበት እና እንዲለቀቅ ትዕዛዝ ከተሰጠበት ከአንድ ዓመት በፊት የልማት ተነሽዎችን በማወያየት የከተማውን ቀጣይ ዕድገት ታሳቢ በማድረግ በጥናት ላይ ተመስርቶ አስቀድሞ ይመረጣል፤
- (2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ተነሽዎቹ እማውራዎች፣ አረጋውያን ወይም አካል ጉዳተኞች በሚሆኑበት ጊዜ የምትክ ቦታ ወይም ምትክ ቤት ሲሰጥ አመቺ እና ተደራሽ የሆኑ ቦታዎች ቅድሚያ ሊመቻችላቸው ይገባል፤
- (3) በትክክት ስለሚሰጠው ቦታ ተገቢነት በቅድሚያ የጋራ ውይይት ከተካሄደ በኋላ ቁጥራቸው ከአምስት የማያንሱ የልማት ተነሽ ተወካዮች መሬቱን ከሚያስለቅቀው ተቋም ጋር የስምምነት ሰነድ ይፈራረማሉ፤
- (4) ትክ ቦታ ሆኖ እንዲሰጥ በተመረጠው ቦታ ላይ የሚገኙ ቀደምት የመሬት ባለይዘታዎች ቢኖሩ በዚህ መመሪያ መሠረት ተገቢው የንብረት እና የልማት ተነሽ ካሳ እንዲከፈላቸው እና የመልሶ መቋቋም ድጋፍ ተደርጎ ቦታው ከሶስተኛ ወገን ነጻ ይደረጋል፤
- (5) በትክክት የተመረጠው ቦታ በሚመለከተው የከተማ አስተዳደር ወይም ማዘጋጃ ቤት አማካኝነት አስፈላጊው የማስፋፊያ እና የሽንጃኖ ፕላን ተዘጋጅቶለት የከተማው የእድገት ፕላን አካል ሆኖ እንዲጸድቅ እና በዚህ ፕላን መሠረት ለልማት ተነሽዎች አስቀድሞ ዋና ዋና የመሠረተ-ልማቶች እንዲሟላላቸው ይደረጋል፤
- (6) በከተሞች ለማስፋፊያም ይሁን ለሌላ ልማት ተብሎ በገጠር መሬት የመኖሪያ ቤቱ ይዘታው በሚወሰድበት ጊዜ፤ ባለይዘታው የመኖሪያ ቤት በራሱ ወይም በትዳር ዳደኛው ስም አስቀድሞ በሽልማት፣ በግዢ ወይም በጨረታ የመኖሪያ ቤት መሥሪያ ቦታ ቢኖረውም 500 ካሬሜትር ቦታ ያገኛል፤

- (7) የገጠር የመኖሪያ ቤት ባለይዘታ ተነሿው በከተማው ውስጥ በራሱም ሆነ በትዳር ዳደሻው ስም አስቀድሞ በምሪት፣ በምደባ፣ በስጦታ ወይም በውርስ አግኝቶ ከሆነ ትክ ሊያገኝ የሚችለው ያለው የቦታ መጠን ከ500 ካሬ ሜትር ያነሰ ከሆነ ልዩነቱ ተሠልቶ በልዩነቷ ብቻ ትክ እንዲያገኝ ይደረጋል ሆኖም ልዩነቱ ከ100 ካሬሜትር በታች ከሆነ ትክ ቦታ አያገኝም፤
- (8) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) እና (7) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በከተማው የፕላን ወሰንም ሆነ አስተዳደር ወሰን ለህዝብ ጥቅም ተብሎ የገጠር መሬት ተጠቃሚ ባለይዘታዎች የመኖሪያ ይዘታ ቤት ለልማት በሚወሰድበት ወቅት ዕድሜያቸው 18 ዓመት እና በላይ ለሆናቸው እና የባለይዘታ ወላጆቻቸውን ገቢ በመጋራት የሚኖሩ ሁሉም ልጆቻቸው መረጃው እየተጣራ ለመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ በከተማ ፕላን ስታንዳርድ መሰረት ወደ ከተማ የተከለለው የወላጆቻቸው መሬት በቂ ሆኖ እስከተገኘ ድረስ የቦታ መጠኑ በመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማህበራት የቦታ አሰጣጥ መመሪያ መሠረት የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ እንዲያገኙ ይደረጋል፤
- (9) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (8) መሠረት ለባለይዘታ ልጆች የሚሰጣቸው መሬት በቅድሚያ ከወላጆቻቸው ለልማት ከሚወሰድባቸው መሬት በታሰቢነት ተቀንሶ የሚሰጥ ሲሆን ለተቀነሰው የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ለባለይዘታው ካሳ አይከፈለውም፤
- (10) በውርስ የመኖሪያ ቤት ባለይዘታነት መብታቸውን በህግ አግባብ አረጋግጠው የሚቀርቡ አካለ መጠን ያላደረሱ ልጆች ሞት በሂወት ቢኖር ኑሮ ሊያገኝ የሚችለውን የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ መጠን በጋራ ያገኛሉ፤ እድሜያቸው ከ18 ዓመት በላይ የሆኑ ወራሽ ልጆች ትክ የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ሊያገኙ የሚችሉት የሞትን የጋራ ገቢ በመጋራት የቤተሰብ አባል የነበሩ ብቻ ሲሆን እያንዳንዳቸው የሚያገኙት መጠን በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት የቦታ አሰጣጥ መመሪያ መሠረት ይሆናል፡፡
- (11) በተሻሻለው የክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 252/2009 ዓ.ም አንቀጽ 10 ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት እድሜያቸው 18 ዓመት ያልሞላቸው ወላጆቻቸውን ያጡ ህፃናት የሚተዳደሩበት መሬት በሞግዚቶቻቸው ወይም በወኪሎቻቸው አማካኝነት የተሰጣቸው የመሬት ይዘታ በልማት ምክንያት ተወስዶ ለልማት እንዲውል የተደረገ እንደሆነ፣ ተገቢውን ካሳ

የማግኘት መብታቸው እንደተጠበቀ ሆኖ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) እና (7) መሠረት ይስተናገዳሉ፤

(12) ወራሾች የውርስ መሬቱን በጋራ የሚጠቀሙበት ከሆነ እና የመሬቱ መጠን በቂ ሆኖ እስከተገኘ ድረስ በመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማህበራት የቦታ አሰጣጥ መመሪያ መሠረት ከተለቀቀ ይዘታ መጠን ሳይበልጥ ለእያንዳንዳቸው የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ እንዲያገኙ ይደረጋል፤ ሆኖም የተለቀቀው ይዘታ ለእያንዳንዳቸው በቂ ካልሆነ ትክ የመኖሪያ ቤት ይዘታው የጋራ ይዘታቸው ይሆናል፤

(13) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (12) በተጠቀሱት አግባብ ለልማት የተወሰደው እና ለባለይዘታውም ሆነ ለልጆቹ ለመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ የተሠጠው መሬት ከገጠር የመሬት ይዘታ ማረጋገጫ ደብተሩ ላይ ከሰፈረው ጠቅላላ የይዘታ መሬት መጠን ላይ ተቀናሽ ተደርጎ በይዘታ ማረጋገጫ ደብተሩና ባህር መዝገቡ ላይ ተስተካክሎ የቀሪ መሬት መረጃው ወቅታዊ ተደርጎ ይመዘገባል፤

(14) በዚህ መመሪያ መሰረት ከገጠር ወደ ከተማ ለተካለሉ የገጠር መሬት ባለይዘታዎች /ለአርሶ አደሮች/ ወይም ልጆች የሚሰጠው የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ በነባር ስሪት ሆኖ በወቅቱ የከተማ ቦታ የኪራይ ተመን መነሻ ዋጋ መሠረት ይሆናል፤

(15) በከተማው በሊዝ አግባብ የተያዙ ይዘታዎች የሊዝ ዘመኑ ከመጠናቀቁ በፊት ቦታው ለሕዝብ ጥቅም ሲፈለግ ስለይዘታው ሕጋዊነት በማጣራት ለቀረው የሊዝ ዘመን አስቀድሞ ከተያዘው ቦታ ጋር በአገልግሎት አይነቱ ተመሳሳይ የሆነ እና ተመጣጣኝ ስፋት እና ደረጃ ያለው የምትክ ቦታ የሚሰጥ ይሆናል፤

(16) በከተማው በነባር የይዘታ ስሪት አግባብ የተያዙ ይዘታዎች ለሕዝብ ጥቅም ሲፈለግ ስለይዘታው ህጋዊነት በማጣራት አስቀድሞ ከተያዘው ቦታ ጋር በአገልግሎት አይነቱ ተመሳሳይ የሆነ እና በከተማው ፕላን የቦታ ሽንጻዎ ለማስጠበቅ ሲባል በስፋት እና በቦታ ደረጃ ተቀራራቢነት ያለው የምትክ ቦታ የሚሰጥ ይሆናል፤

(17) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (16) የተቀመጠው እንደተጠበቀ ሆኖ የቦታ ደረጃ ጥናት የከተማውን የመሰረተ ልማት ዝርጋታና የከተማ ዕድገት ተከትሎ ወቅታዊ ባልተደረገበት ሁኔታ የአካባቢ የጨረታ ዋጋ ለምትክ ቦታ ደረጃ ማመሳከሪያነት የሚመረጥ ይሆናል፤

- (18) የተሟላ ሰነድ የሌላቸው እና ሰነድ አልባ ይዘታዎች የአፈፃፀም መመሪያ መሠረት የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ የተሰጣቸው ሆኖ ለመኖሪያ አገልግሎት እየሰጠ የሚገኝ እና የፕላን ምደባው ለንግድ ወይም ቅይጥ የሆነ የልማት ተነሽ ባለይዘታ በመረጠው የአገልግሎት አይነት የከተማ ቦታ የኪራይ ተመን መነሻ ዋጋ መሰረት ምትክ ቦታ የሚሰጥ ይሆናል፤
- (19) የልማት ተነሽ ባለይዘታው ሕጋዊ ማስረጃው ላይ የተመለከተው የቦታ አገልግሎት ለቅይጥ በሚሆንበት ጊዜ የልማት ተነሽ ባለይዘታ በመረጠው የአገልግሎት አይነት እና አስቀድሞ በነበረው የይዘታ ስሪት መሰረት ምትክ ቦታ የሚሰጥ ይሆናል፤
- (20) በዚህ መመሪያ መሰረት የልማት ተነሽው ለልማት ለዋለው ይዘታ ምትክ ቦታ ከተሰጠ በኋላ ቀድሞ ይዘት የነበረው የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ እና የግንባታ ፕላን ለከተማው እንዲመልስና እንዲመክን በማድረግ በምትኩ አዲስ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ለልማት የተፈለገው ቦታ በያዘበት ስሪት መሰረት ይሆናል፤
- (21) ለልማት የተፈለገው ቦታ በከፊል ከሆነ ተነሽው መቅረት ከፈለገ መቅረት የሚችለው ቀሪው ቦታ ተነሽው ለሚፈልገው አገልግሎት በከተማው ዝርዝር ፕላን ተቀባይነት ካለው የቁራሽ መሬት መጠን ጋር እኩል ወይም በላይ ሲሆንና ምትክ ቦታ ካልተሰጠው ነው፤
- (22) የእድር ይዘታ ለልማት ሲለቀቅ ምትክ ቦታ የሚሰጠው ከግማሽ በላይ አባላቱ የሚነሱና በአንድ አካባቢ የሚሰፍሩ ከሆነ ነው፤
- (23) ለቀበሌ የመኖሪያ ቤት ሕጋዊ ተከራይ የልማት ተነሽዎች ትክ የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ይሰጣል፤ ለተነሽዎች ትክ ቤት የሚሰጠው በግዥ ሲሆን ይህም የኪራይ ቤት መስጠት የማይቻልበት ሁኔታ መኖሩ ሲረጋገጥና በከተማው ከንቲባ ኮሚቴ ወይም በወረዳው አስተዳደር ምክር ቤት ተቀባይነት ሲያገኝ ብቻ ነው፤ ትክ የመኖሪያ ቦታ የሚሰጠው በሊዝ ስሪት እና በወቅቱ የሊዝ መነሻ ዋጋ መሠረት ሲሆን የሚሰጣቸው የቤት መሥሪያ ቦታ መጠን 100 ካሬ ሜትር ሆኖ ሌሎች ከግንባታ ጋር የተያያዙ ተግባራት የክልሉ የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበር መመሪያ በሚያዝዘው መሠረት ይሆናል፤
- (24) ለቀበሌ የንግድ ቤት ሕጋዊ ተከራይ የልማት ተነሽዎች ምትክ የንግድ ቤት መስጠት ይቻላል፤ ነገር ግን ምትክ የንግድ ቤት መስጠት ካልተቻለ የከተማው ፕላን በሚፈቅደው መሰረት በጋራ ተደራጅተው ሲቀርቡ ከሚለቀቀው አካባቢ ላይ በሚመለከተው አካል ቅድሚያ እንዲያለሙ

ከተፈቀደላቸው በረጅምጊዜ ለታዘዙ ከተሞች 25 ካ.ሜትር፣ በመካከለኛ ከተሞች 50 ካ.ሜትር፣ በአነስተኛ ከተማ አስተዳደሮች 100 ካ.ሜትር እና በመዘጋጃ ቤት ከተሞች ደግሞ 150 ካ.ሜትር የተናጠል ድርሻ በመስጠት በጋራ እንዲያለሙ ይደረጋል፤ ይህ ካልሆነ ደግሞ ከላይ በተጠቀሰው የቦታ መጠን መሰረት ሌላ አካባቢ ምትክ ቦታ በመስጠት በጋራ ተደራጅተው እንዲያለሙ የሚደረግ ሲሆን ቦታው የሚሰጠው በሊዝ ስሪት እና በወቅቱ የሊዝ መነሻ ዋጋ ነው፤

(25) በዚህ መመሪያ ዕዝል 1 ከተዘረዘሩት የአገልግሎት አይነቶች ውጪ የሆነ የከተማ ይዘታ በሚነሳበት ጊዜ በተነሳው ቦታ ትክ ቦታ የሚሠጠው እኩል መጠን ያለው ይሆናል ሆኖም ከቦታ ሽንሻኖ ጋር እንዲጣጣም ለማድረግ የመንግስትን ጥቅም በማይጎዳ መልኩ እስከ 25 ካ.ሜ በመስጠት ወይም በመቀበል ትክ ቦታ ተቀንሶ ሊሰጠው ይችላል፤

(26) የገጠር መኖሪያ ቤት ይዘታ ለልማት በመለቀቁ ምክንያት ለባለይዘታውና የባለይዘታውን ገቢ እየተጋሩ አብረው ለሚኖሩ አካለመጠን ያደረሱ ልጆች የሚሠጠው ትክ ቦታ በማንኛውም ሁኔታ ለልማት ሲባል ከተለቀቀው የይዘታ መጠን ሊበልጥ አይችልም፤

(27) በዚህ መመሪያ መሰረት ትክ ቦታ ወይም ቤት የሚሰጣቸው ተነሽ ባለይዘታዎች በካሳ ገማች ቡድኑ/ኮሚቴው ተለይተው በስም ዝርዝር ከቀረቡ በኋላ በከተማው ከንቲባ ኮሚቴ ወይም በወረዳው አስተዳደር ምክር ቤት አማካኝነት የመጨረሻ ውሳኔ ይሰጥባቸዋል።

**47. ለልማት ተነሽ ስለሚደረግ ድጋፍ**

(1) በልማት ምክንያት ከመሬታቸው የሚነሱ ሕጋዊ ባለይዘታዎች በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 45 ንዑስ አንቀጽ (2) ከፊደል (ሀ) እስከ (ሠ) የሚደርስባቸው ጉዳት መጠን ተለይቶ እንደ ፍላጎታቸው በተናጥልም ሆነ በጋራ በመደራጀት በተለያዩ የስራ ዘርፎች ተፈላጊው ፕሮጀክት ተቀርጾላቸው ወደ ሥራ እንዲገቡ ይደረጋል፤

(2) በክልሉ መንግስትም ሆነ በአልሚ ባለሀብቶች አማካኝነት የሥራ እድል በቅድሚያ እንዲፈጠርላቸው እና ለሥራ የደረሱ የቤተሰብ አባሎቻቸውም በአካባቢው በሚካሄደው ልማት ቅድሚያ ተጠቃሚዎች እንዲሆኑ ተገቢው ክትትልና ድጋፍ ይደረግላቸዋል፤

(3) የልማት ተነሽዎች የኑሮ ዘይቤያቸውን ለማስቀጠል ወይም ለማሻሻል የገንዘብ እጥረት ሲገጥማቸው በጥናት ላይ በመመሥረት ቅድሚያ በሚያዘጋጁት የፕሮጀክት ሃሳብ መሠረት የብድር አገልግሎት እንዲመቻቸላቸው ይደረጋል፤

- (4) የሚያቀርቧቸው ምርቶች በገበያ ረገድ ተወዳዳሪዎች እንዲሆኑ የሥልጠና እና የግብይት እሴት ሰንሰለት ትስስር እንዲፈጠሩላቸው መንግስት ተገቢውን ድጋፍ ያደርጋል፤
- (5) የልማት ተነሽዎች በደንቡ አንቀጽ 8፣ 9 እና 11 አግባብ ቅድሚያ የማልማት መብታቸው እንደተጠበቀ ሆኖ፤ በተጨማሪ በደንቡ አንቀጽ 37 እና 38 በግልጽ በተደነገገው አግባብ ለኢንቨስትመንት በሚወሰድ መሬት ከአልሚ ባለሃብቶች እና የልማት ድርጅቶች ጋር በሽር የማልማት ፍላጎታቸው ተለይቶ ጥያቄው የሚቀርብበት፣ የሚፈቀድበት እና የሚያለሙበት ሁኔታ ይመቻቻል፤
- (6) በከተማ የአስተዳደር እና የፕላን ወሰን ወይም በገጠር በልማት ምክንያት በቋሚነትም ይሁን በጊዜያዊነት ለሚነሱ የገጠር መሬት ባለይዘታዎች የመኖሪያ ቤታቸው ለፈረሰባቸው ምትክ ቦታ እንዲያገኙ የሚደረግ ሆኖ ግንባታውን አጠናቀው እስኪገቡ ድረስ በተሰጠው የግንባታ ፈቃድ መሠረት ቤቱን አጠናቀው እስኪገቡ ድረስ በወቅታዊ የኪራይ ግምት ተሰልቶ የሁለት ዓመት የቤት ኪራይ ክፍያ እንዲከፈላቸው ይደረጋል፤
- (7) በጊዜያዊነት ለሚነሱ ባለይዘታዎች ቤታቸውን ለቀው ወይም ከመኖሪያ ቦታቸው ተነስተው ለሚቆዩበት ጊዜ በወቅታዊ የኪራይ ግምት ተሰልቶ የቤት ኪራይ ክፍያ ይፈጸምላቸዋል፤ ነገር ግን የቤት ኪራይ ክፍያው የሚከፈለው ወደ ቀድሞ የመኖሪያ ቤታቸው ተመልሰው እስከሚገቡበት ጊዜ ድረስ ያለው ተሰልቶ ይሆናል፤
- (8) ትክ የመኖሪያ ቤት ለተሰጣቸው የልማት ተነሽዎች የአካባቢውን የኪራይ ሁኔታ ባገናዘበ መልኩ የአንድ አመት የቤት ኪራይ ይከፈላቸዋል።
- (9) የልማት ተነሿ ድጋፍ የልማት ተነሿው በአዲሱ ቦታ ለመስፈር ለሽግግር ጊዜ የሚያስፈልግ የትራንስፖርት ወጭን ታሳቢ የሚያደርግ ሲሆን መረጃው ከወረዳው ወይም ከከተማ አስተዳደር በሚሰጥ መረጃ መሠረት ወጭው እንዲሸፈን ይደረጋል፤
- (10) ለሕዝብ ጥቅም ለሚለቀቅ የከተማ ቦታ ባለይዘታ ለሚሰጠው ምትክ ቦታ የይዘታ ካርታ ማረጋገጫ፣ የግንባታ ፕላን ማፀደቅና እና ሌሎች ተያያዥ አስተዳደራዊ ወጭዎችን ከተማው የሚሸፍን ይሆናል።



**48. የመልሶ ማቋቋሚያ ማዕቀፍ ይዘት**

(1) የልማት ተነሽው ከይዘታ መሬቱ ከመነሳቱ በፊት የመልሶ ማቋቋም ዕቅድና የኑሮ ዘይቤን ያገናዘበ ስለመሆኑ መረጋገጥ አለበት፤

(2) የመልሶ ማቋቋም ዕቅድና የኑሮ ዘይቤ ማሻሻያ ፓኬጅ ሰነድ ከዚህ በታች በተገለጸው አግባብ ይዘጋጃል፡-

ሀ) የልማት ቦታው ለምን ልማት እንደተመረጠ፤ የልማት ተነሽዎች የሚወሰድባቸው የመሬት ይዘታ እና ሃብት ንብረት ቆጠራ፤ የሚደረሰውን የጉዳት መጠን የሚገልጽ የማህበራዊ እና ኢኮኖሚያዊ ተጽዕኖ የመለየት፣ የማጥናት እና የመወሰን ሥራ ማከናወን፤

ለ) የመልሶ ማቋቋም ፓኬጅ ይዘት የመኖሪያ ቦታ ወይም ቤት፣ የመስሪያ ቦታ፣ የገቢ ማስቀጠል፣ የመንገድ፣ የጤና ጣቢያ፣ የትምህርት ቤት፣ የገበያ ቦታ፣ የሃይማኖት ተቋም፣ የሥልጠና፣ የምክር አገልግሎት፣ ብድር አገልግሎት የመሳሰሉትን ያካተተ ይሆናል፤

ሐ) የልማት ተነሽዎችን የኑሮ ዘይቤ ለማስቀጠል በእያንዳንዳቸው የሚሰማሩበትን የስራ ፕሮጀክት መረጣ በካፒታል አቅማቸው መሰረት የመለየት፤ ለተነሺዎች የሚደረገውን የድጋፍ አይነት፣ ከፕሮጀክቱ ተጠቃሚ የሚሆኑበትና ተግባራዊ የሚደረግበትን ዘዴ ይለያል፤

መ) የሚሰማሩበት የፕሮጀክት አይነትና ያለውን ጠቀሜታ በተናጠል ወይም በሸርክና የመለየት፤

ሠ) በፓኬጁ ተጠቃሚ የሚሆኑትን ተነሺዎች በአይነትና ብዛት መለየት፤

ረ) ፓኬጁ መሠረት ያደረጋቸውን የፖሊሲ፣ የሕግ ማእቀፎች መዘርዘር፤

ሰ) በተነሺዎችና ምትክ ቦታ በተሰጠበት አካባቢ በሚኖረው ማህበረሰብ መካከል ሊፈጠር ለሚችለው ማንኛውም አይነት ጊዜያዊ ችግር መፍትሄ የሚሰጥበት ዘዴ ተለይቶ ይዘጋጃል፤

ሸ) ተነሺዎችን የሚያሳትፍ የውይይት ዕቅድ፣ የሚሰሩ ሥራዎችን ቅደም ተከተልና ሥራው የሚከናወንበትን የጊዜ ሰሌዳ ማዘጋጀት፤

ቀ) እያንዳንዱ ተቋም የፓኬጅን አፈጻጸም የሚከታተሉበትንና የሚገመግሙበትን ሂደት ማካተት ይኖርበታል።

#### 49. የልማት ተነሿዎችን መልሶ ስለማቋቋም

- (1) የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም ተነሿዎችን በዘላቂነት ለማቋቋም በጊዜያዊነት የመስሪያ ቦታ በመስጠት፣ ፓኬጅ በመቅረጽ ከሚመለከታቸው ሌሎች ተቋማት ጋር በመቀናጀት ሥራ ላይ እንዲውል ያደርጋል፤
- (2) የወረዳ ወይም የከተማ አስተዳደር በተቀረጸው ፓኬጅ ተነሿዎችን በማሳተፍ ቀጣይነት ያለው የገቢ ምንጭ እንዲኖራቸው የሚያስችላቸውን ድጋፍና ክትትል በማድረግ የማቋቋም ግዴታ ይኖርባቸዋል፤
- (3) አስፈጻሚው አካል የልማት ሥራው በሚሰራበት ወቅት ተነሿዎች እና ቤተሰቦቻቸውን በተቻለ መጠን የሥራ እድል እንዲያገኙ ማድረግ አለበት፤
- (4) ወረዳ ወይም ከተማ አስተዳደር እድሜያቸው 18 አመትና ከዚያ በላይ የሆኑ ከወላጆቻቸው ጋር የሚኖሩ የልማት ተነሿ የቤተሰብ አባላት በመልሶ ማቋቋም ፓኬጅ ማሳተፍ ይኖርበታል፤
- (5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 ላይ ለተጠቀሱ ተነሿዎች ወረዳ ወይም ከተማ አስተዳደር በቂ ሥልጠና በመስጠት በፕሮጀክቱም ሆነ በተሰጠው ሥልጠና መሠረት የሥራ ዕድል መፍጠር አለበት፤
- (6) በመልሶ ማቋቋሚያ ፓኬጅ ለሴቶች፣ ለአካል ጉዳተኞች፣ ለወላጅ አልባ ህፃናትና ለአረጋግያን ቅድሚያ መሰጠት አለበት፤
- (7) የሴቶችን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥ የሚሰሩ አካላት በመልሶ ማቋቋም ፓኬጅ ላይ መሳተፍ አለባቸው።
- (8) ለመልሶ ማቋቋም የሚሰጠው የመስሪያ ቦታ ይዘታው የመንግስት ሆኖ ሀብት እስኪፈጥሩ ድረስ በውል ለተወሰነ ጊዜ ብቻ የሚሰጥ ይሆናል።

#### 50. ቅድሚያ እና በጋራ የማልማት መብት

ቅድሚያ የማልማት መብት አወሳሰን የሚከተሉትን ጉዳዮች ከግምት በማስገባት መሆን አለበት፤

- (1) በልማት ፕላን መሠረት ቦታው በነባር ባለይዘታዎች መልማት የሚችል መሆኑ በወረዳ አስተዳደር ምክር ቤት ወይም በከተማ ከንቲባ ኮሚቴ ከተረጋገጠ፤

- (2) ቦታው የተፈለገው ሀገራዊ ወይም ክልላዊ ፋይዳ ላለው ልማት፣ በመንግሥት ለሚሰራ መሠረተ-ልማት፣ ለአገልግሎት መስመር፣ አረንጓዴ ቦታ ወይም ለውስጥ-ውስጥ መሠረተ-ልማቶች ወይም ለአምልኮ ተቋማት ካልሆነ፤
- (3) በቦታው ላይ የሚከናወነው ኢንቨስትመንት በግል ወይም በጋራ ለማልማት የተፈቀደ ከሆነ፤
- (4) በግል ወይም በጋራ ቅድሚያ የማልማት ጥያቄ የሚቀርበው ቦታው ለልማት እንደሚፈለግ ከነዋሪዎች ጋር ውይይት ከተደረገበት ጊዜ ጀምሮ ባሉ 60 የሥራ ቀናት ውስጥ መሆን አለበት፤
- (5) በዚህ አንቀጽ በተራ ቁጥር 4 መሠረት ጥያቄ ካልቀረበ ነዋሪዎቹ ቅድሚያ የማልማት ፍላጎት እንደሌላቸው ይቆጠራል።

**51. በከተማ የፕላን ወሰን ውስጥ የሚገኙ ባለይዘታዎች ቅድሚያ የማልማት መብት ስለሚፈቀድበት ሁኔታ**

- (1) በከተማ የፕላን ወሰን ውስጥ ያሉ የመሬት ባለይዘታዎች በግል ወይም በጋራ ቅድሚያ የማልማት መብት የሚፈቀደው፡-
  - ሀ) ተነሿው ለልማት በተፈለገው ቦታ ላይ ሕጋዊ ባለይዘታ ከሆነ፤
  - ለ) በግል ለማልማት ተነሿው የያዘው የመሬት መጠን ቅርፅን ታሳቢ ሳያደርግ በዝርዝር ፕላኑ ከተቀመጠው አነስተኛ ስፋት እኩል ወይም በላይ ሲሆን፤
  - ሐ) በጋራ ለማልማት የፈለጉት ባለይዘታዎች የያዙት የመሬት መጠን ቅርፅን ታሳቢ ሳያደርግ በድምሩ በዝርዝር ፕላኑ ከተቀመጠው አነስተኛ የሽንሻኖ መጠን እኩል ወይም በላይ ሲሆን፤
  - መ) ቅድሚያ የማልማት ጥያቄ ያቀረቡት ይዘታ የመሬት አጠቃቀም አገልግሎት በዝርዝር ፕላኑ የተፈቀደ ሲሆን፤
  - ሠ) በዝርዝር ፕላኑ መሠረት በግል ወይም በጋራ ለመገንባት አቅም እንዳላቸው መጠኑ በቦታው ለሚደረገው ግንባታ ከሚያስፈልገው ወጭ 10 በመቶ ያላነሰ የአቅም ማሳያ በዝግ ሂሳብ ሲያስቀምጡ ወይም የግል ገንዘብ ዝውውር ማስረጃ ወይም ከዚህ ገንዘብ ጋር ተመጣጣኝ የሆነ ንብረት ግምት በማስያዣነት ሲያቀርቡ፤

ረ) የቦታው ነባር ባለይዘታ በግል ወይም በጋራ የሚያቀርበው የልማት ዕቅድ በቦታው ሊሰራ ከሚጠበቀው ልማት ዕቅድ አንጻር እኩል ወይም የተሻለ ልማት የሚያመጣ መሆኑ ሲረጋገጥ፤

ሰ) ለቦታው በተዘጋጀው ፕላንና በተቀመጠው የግንባታ የጊዜ ገደብ ውስጥ በፕላን የተፈቀደውን ግንባታ ገንብቶ ለማጠናቀቅ ከተማው እና አልሚው ውል ሲገቡ ይሆናል፤

(2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ፊደል ተራ (መ) የተደነገገው ቢኖርም የሚለማው ቦታ አገልግሎት ቅይጥ ከሆነ ቅድሚያ የማልማት መብት ጠያቂዎች ይዘታ የመሬት አጠቃቀም አገልግሎቱ ቅይጥ ወይም የንግድ ሊሆን ይችላል፤

(3) በተናጠልም ሆነ በጋራ ቅድሚያ ለማልማት የጠየቁት ሴቶች ወይም አካል ጉዳተኞች ሲሆኑ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ፊደል ተራ (ሠ) የተጠቀሰውን መሥፈርት የወረዳ ወይም የከተማዉ አስተዳደር የሴቶችን እና አካል ጉዳተኞችን ልዩ ድጋፍ ተጠቃሚነት በሚያረጋግጥ መልኩ ሊያሻሽለው ይችላል።

**52. በከተማ ቅድሚያ የማልማት መብት አወሳሰን**

(1) የከተማ አስተዳደሩ ወይም ወረዳ አስተዳደሩ ቅድሚያ ለማልማት ጥያቄ ላቀረቡ ተነሽዎች ውሳኔ ለመስጠት በዚህ መመሪያ አንቀጽ 50 እና 51 ስር የተገለጹ ጉዳዮች ከግምት መግባታቸውን ወይም መሟላታቸውን ማረጋገጥ ይኖርበታል፤

(2) ለቦታው በተዘጋጀው ዝርዝር ፕላን የተፈቀደ ቁራሽ መሬት ብዛት እና ቅድሚያ የማልማት መብት ኖሯቸው ቅድሚያ ለማልማት ጥያቄ ያቀረቡ የልማት ተነሽዎች ቁጥር ተመጣጣኝ ከሆነ በጋራ ተደራጅተው የሚያለሙበት ሁኔታ ይመቻቻል፤

(3) ቅድሚያ የማልማት ጥያቄ ላቀረቡ ነባር ባለይዘታዎች የከተማ አስተዳደሩ ወይም የወረዳ አስተዳደሩ በ30 ቀናት ውስጥ በመወሰን እና የተወሰነውን ውሳኔ በ7 ስራ ቀናት ውስጥ በጽሁፍ ማሳወቅ ይኖርበታል፤

(4) በቅድሚያ ለማልማት ጥያቄ ያቀረበ ባለይዘታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) በተቀመጠው ጊዜ መልስ ካላገኘ ወይም በተሰጠው ውሳኔ ላይ ቅሬታ ካለው በዚህ መመሪያ ሥልጣን ለተሰጠው አካል ቅሬታውን ማቅረብ ይችላል።

**53. በገጠር መሬት ቅድሚያ የማልማት ሙብት አወሳሰን**

- (1) በገጠር ለግብርና ሥራ ለልማት የሚፈለግ ቦታ ላይ ያሉ ባለይዘታዎች በጥላን የተፈቀደውን የግብርና ልማት በግል ወይም በጋራ ቅድሚያ የማልማት ሙብት የሚሰጥቸው በዝርዝር ፕላኑና በተቀመጠው የልማት የጊዜ ገደብ ውስጥ በግል ወይም በጋራ ለማከናወን ከወረዳው አስተዳደር ጋር ውል ሲገቡ ይሆናል፤
- (2) ቅድሚያ ለማልማት ጥያቄ ላቀረቡ ተነሿዎች ውሳኔ ለመስጠት በዚህ መመሪያ የተዘረዘሩት መሟላታቸውን መረጋገጥ አለበት፤
- (3) ለቦታው በተዘጋጀው ዝርዝር ፕላን የተፈቀደው የቁራሽ መሬት ብዛት እና ቅድሚያ የማልማት ሙብት ኖሯቸው ቅድሚያ ለማልማት ጥያቄ ያቀረቡ ተነሿዎች ቁጥር ተመጣጣኝ ካልሆነ በጋራ ተደራጅተው የሚያለሙበት አማራጭ ይሰጣቸዋል፤
- (4) ቅድሚያ የማልማት ጥያቄ ላቀረቡ ነባር ባለይዘታዎች የወረዳ ወይም የከተማ አስተዳደሩ በ30 ቀናት ውስጥ መወሰን እና የተወሰነውን ውሳኔ የወረዳ ወይም ከተማ አስተዳደር ገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ተቋም በ7 የስራ ቀናት ውስጥ በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት፡፡

**54. ቅድሚያ የማልማት ጥያቄን ተቀብሎ ውሳኔ ስለሚሰጥ አካል እና የሚፈጸምበት የአሠራር ሥርዓት**

- (1) የወረዳ ወይም የከተማ አስተዳደሩ ለህዝብ ጥቅም ብሎ የንብረት ግምት ሥራ እንዲሰራ በሕጋዊ ደብዳቤ ለገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም መምሪያ ወይም ጽህፈት ቤት ወይም ከተማው ውስጥ ለሚገኝ የሚመለከተው ተቋም ጥያቄውን ማቅረብ አለበት፤
- (2) ለህዝብ ጥቅም ተብሎ በባለይዘታዎች አቅም የሚሰሩ የልማት ሥራዎች በሚኖሩበት ጊዜ ቅድሚያ የሚፈለገውን ልማት ለማካሄድ ፍላጎት ያላቸውን ባለይዘታዎች የመለየት እና መረጃ የመሰብሰብ ሥራ በወረዳ ወይም በከተማ አስተዳደር የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም ከተማው ውስጥ ለሚገኝ የሚመለከተው ተቋም አማካኝነት ይከናወናል፤
- (3) ቅድሚያ የማልማት ፍላጎት ያላቸውን ባለይዘታዎች ለመለየት የማወያየት ሥራ በተዋረድ ባለው የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም ከተማው ውስጥ በሚገኝ የሚመለከተው ተቋም የሚከናወን ሲሆን በውይይቱ መሠረት ለልማት የሚፈለገውን ቦታ መገንባት

የሚያስችል ገንዘብ ያላቸው መሆኑን ከሕጋዊ የፋይናንስ ተቋም የተረጋገጠ የባንክ ስቴትመንት ከፕሮጀክት አዋጭነት ሰነድ ጋር እንዲያቀርቡ ይደረጋል፤

(4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት የፍላጎትና የአቅም ልዩታ በማከናወን የጥናት መረጃውንና ደጋፊ ሰነዶችን በማደራጀት የቅድሚያ ማልማት መብት ጥያቄዎቻቸውን ከመልሶ ማቋቋም ሰነዱ ጋር በቃለ-ጉባኤ በማስደገፍ በ10 ቀናት ውስጥ ለወረዳ ወይም ለከተማ አስተዳደር ምክር ቤት ለውሳኔ ያቀርባል፤

(5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት ቅድሚያ የማልማት ጥያቄ የቀረበለት የወረዳ ወይም የከተማ አስተዳደር ምክር ቤት የቀረበውን መረጃ እና የሰነዱን ሕጋዊነት በማጣራት በ30 ቀናት ውስጥ በመወሰን ምላሽ እንዲሰጥ ይደረጋል፤ ውሳኔው የደረሰው በተዋረድ የሚገኘው የወረዳ ወይም ከተማ አስተዳደር ገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም ከተማው ውስጥ ለሚገኝ የሚመለከተው ተቋም በ7 ቀናት ውስጥ እንዲያለሙ ለተፈቀደላቸው የልማት ተነሽዎች ውሳኔውን በጽሁፍ ያሳውቃል፤

(6) በቅድሚያ ለማልማት የተሰጣቸው ባለይዘታዎች ለልማት የሚፈለገውን ቦታ እንዲያለሙ የሚመለከተው የከተማ ወይም የወረዳ አስተዳደር ተቋም በተወሰነው ውሳኔ መሰረት የግንባታ ፍቃድ እና ውል በመስጠት፣ በመከታተልና በመቆጣጠር ቅድሚያ የማልማት መብት የተፈቀደላቸውን ባለይዘታዎች በወቅቱ ግንባታቸውን አጠናቀው ወደ ሥራ እንዲገቡ ተገቢውን ድጋፍ ያደርጋል።

**55. ቅድሚያ የማልማት መብት የተሰጠው ባለይዘታ ግዴታ**

(1) ማንኛውም ቅድሚያ የማልማት መብት የተሰጠው ባለይዘታ ቅድሚያ የማልማት መብት ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ እስከ 6 ወር ጊዜ ውስጥ አስፈላጊውን ሁኔታ አሟልቶ ወደ ልማት መግባት አለበት፤

(2) በዚህ መመሪያ በዝርዝር ቅድሚያ የማልማት መብት የተፈቀደለት የመሬት ተጠቃሚ ባለይዘታ በመመሪያው የተቀመጠውን ግዴታ ካላሟላ ካሳ ተከፍሎት መሬቱን ያስረክባል፤

(3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ያላለማበት ምክንያት ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ከሆነ ተጨማሪ እስከ ሦስት ወር የሚደርስ ጊዜ ሊሰጠው ይችላል፤ ይህም ሆኖ አሁንም ወደ ልማት ካልገባ በውሉ መሠረት ካሳ ተከፍሎት መሬቱን ያስረክባል፡

## ክፍል ስድስት

### ስለቅሬታ አቀራረብ እና ውሳኔ አሰጣጥ፣ ስለ ልዩ ልዩ አካላት ስልጣን እና ኃላፊነት፣ ስለግምት ስራ ወጭ አሸፋፈን

#### 56. ስለ ቅሬታ አቀራረብ እና ውሳኔ አሰጣጥ

- (1) የመሬት ይዘታ ማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ወይም እንዲለቅ ትዕዛዝ በተሰጠበት ንብረት ላይ መብት ወይም ጥቅም አላኝ የሚል ማንኛውም ተነሿ ትዕዛዙ በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ አቤቱታውን፣ በአዋጁ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ (1) እንዲሁም በደንቡ አንቀጽ 39 እስከ 41 በተጠቀሰው መሠረት ለተቋቋመው አቤቱታና ይግባኝ ሰሚ አካል ማቅረብ ይችላል፤
- (2) ቅሬታ አቅራቢው ቅሬታ የቀረበበትን ማሳ ወይም ይዘታ፣ የቅሬታው መነሻ ምንጭ፣ ይዘታው የሚገኝበት ቀበሌ፣ ንዑስ ቀበሌና ጎጥ የሚገልጹ መረጃዎች ከቅሬታ ማመልከቻው ጋር አያይዞ ማቅረብ ይኖርበታል፤
- (3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሰው አቤቱታ ሰሚ የሚቀርብለትን አቤቱታ በ30 ቀናት ውስጥ ውሳኔ በመስጠት ለአቤቱታ አቅራቢዉ አካል በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት፤
- (4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት አቤቱታ ሰሚዉ አካል በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አቤቱታ አቅራቢ ውሳኔዉ በደረሰዉ በ30 ቀናት ውስጥ ቅሬታዉን ለይግባኝ ሰሚ ጉባኤ ማቅረብ ይችላል፤
- (5) ይግባኝ ሰሚ ቅሬታ አቅራቢዉ ቅሬታዉን ካቀረበበት ቀን ጀምሮ በ30 ቀናት ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት፤
- (6) ይግባኝ ሰሚው በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አካል ውሳኔው በጽሁፍ ከደረሰው ቀን ጀምሮ በ30 የሥራ ቀናት ውስጥ ይግባኙን ለከፍተኛ ፍርድ ቤት ማቅረብ ይችላል፤ ሆኖም ይግባኙን ለፍርድ ቤት ማቅረብ የሚችለው ልማቱ እንዳይጓዙት ቦታውን በቅድሚያ ካስረከበ በኋላ ሲሆን፤ ይግባኝ የሚያቀርብ የመሬት ይዘታ ማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ባለይዘታ ይግባኙ ሊታይለት የሚችለው እንዲለቅ ትዕዛዝ የተሰጠበትን መሬት ለወረዳው ወይም ለከተማ መሬቱን ማስረከቡን የሚያረጋግጥ ሰነድ ከይግባኝ አቤቱታው ጋር አያይዞ ካቀረበ ብቻ ይሆናል፤

- (7) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) የተደነገገው ቢኖርም በወረዳ ወይም ከተማ አስተዳደሮች አቤቱታ ሰሚ አካል እና ይግባኝ ሰሚ ካለቋቋሙ አቤቱታ ያለው ተነሿ አቤቱታውን ስረ -ነገር ስልጣን ላለው መደበኛ ፍርድ ቤት ሊያቀርብ ይችላል፤
- (8) ባለይዘታው የካሣ ክፍያውን ከተቀበለ በኋላ በካሳው መጠንም ይሁን በንብረት አገማመቱ ላይ ቅሬታ ማቅረብ አይችልም፤
- (9) ቅሬታ አቅራቢ ሴት፣ አካል ጉዳተኛ፣ አረጋግጥንና ህጻናት የመሬት ተጠቃሚ ባለይዘታ ሆነው ሲገኙ ለሚያቀርቡት አቤቱታ ልዩ የሕግ ድጋፍ ይደረግላቸዋል፤
- (10) ከላይ በዝርዝር የቀረቡት ቅሬታ አቀራረብ ቅደም ተከተሎች ለመሬት ጠያቂ አካላትም ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

**57. የአቤቱታ ሰሚ አደረጃጀት**

- (1) አቤቱታ ሰሚ ጉባኤ የራሱ ጽሕፈት ቤት የሚኖረው ሆኖ በየወረዳው ወይም በየከተማው አስተዳደር ስር ይቋቋማል፤
- (2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የሚቋቋሙ አቤቱታ ሰሚ ከ3 የማያንሱ አባላት የሚኖሩት ሲሆን ከዚህ ውስጥ ቢያንስ አንዱ የሕግ ባለሙያ መሆን ይኖርበታል፤
- (3) በሙያዊ ብቁ የሆኑ ሴት የሕግ ባለሙያዎች በሚኖሩበት ጊዜ በአቤቱታ ሰሚ ጉባኤ ውስጥ ሴቶችን ማካተት ይገባል፤
- (4) የአቤቱታ ሰሚው ተጠሪነቱ ለወረዳው አስተዳደር ምክር ቤት ወይም ለከተማው ከንቲባ ይሆናል፤
- (5) የአቤቱታ ሰሚ አባል የስራ ዘመን ሶስት ዓመት ይሆናል፤ ሆኖም፣ የወረዳ አስተዳደር ምክር ቤት ወይም የከተማ ከንቲባ ኮሚቴ የአባሉን ልምድና የሥራውን ባህርይ በማገናዘብ እንደአስፈላጊነቱ በድጋሚ የቅሬታ ሰሚው አባል ሆኖ ሊመደብ ይችላል፡፡

**58. የይግባኝ ሰሚ አደረጃጀት**

- (1) ይግባኝ ሰሚ የራሱ ጽሕፈት ቤት የሚኖረው ሆኖ በወረዳው አስተዳደር ምክር ቤት ወይም በከተማው ከንቲባ ኮሚቴ ይቋቋማል፤
- (2) ይግባኝ ሰሚው አግባብ ካላቸው አካላት የተውጣጡ ከ5 የማያንሱ አባላት የሚኖሩት ሲሆን ከዚህ ውስጥ ቢያንስ ሁለቱ የሕግ ባለሙያዎች መሆን ይኖርባቸዋል፤
- (3) በሙያዊ ብቁ የሆኑ ሴት የሕግ ባለሙያዎች በሚኖሩበት ጊዜ በይግባኝ ሰሚ ውስጥ ሴቶችን ማካተት ይገባል፤



(4) የይግባኝ ሰሚው ተጠሪነት ለወረዳው አስተዳደር ምክር ቤት ወይም ለከተማው አስተዳደር ከንቲባ ይሆናል፤

(5) የይግባኝ ሰሚው አባላት የስራ ዘመን የአቤቱታ ሰሚው የሥራ ዘመን ይሆናል።

**59. የአቤቱታ ሰሚ አካል ሥልጣን እና የማስፈጸሚያ ሥነ-ሥርዓት**

አቤቱታ ሰሚው፡-

(1) ከይዘታ መነሳት ወይም ምትክ ቦታ ወይም ካሣ ወይም ሌሎች ተያያዥ ጉዳዮችን በተመለከተ የቀረበላትን አቤቱታ የማየት ሥልጣን ይኖረዋል፤

(2) ለውሳኔ አሰጣጥ አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው አግባብነት ያላቸውን አካላት በማዘዝ ሙያዊ አስተያየት የመቀበል እና ማስረጃ እንዲቀርብላት የማዘዝ ሥልጣን ይኖረዋል፤

(3) እንደ አስፈላጊነቱ በመደበኛው የፍትህ-ብሔር ሥነ-ሥርዓት የተቀመጡ መርሆዎችንና የአሰራር ሥነ-ሥርዓቶችን ሊጠቀም ይችላል፤

(4) ለሚሰጣቸው ውሳኔዎችና ትእዛዞች ተፈጻሚነት አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስ ኃይል ይጠቀማል፤

(5) አቤቱታ ሲቀርብላት አቤቱታ አቅራቢው ወይም አቤቱታ የማቅረብ መብት ያለው አካል ወይም ህጋዊ ወኪል መሆኑ በቅድሚያ ማረጋገጥ አለበት፤

(6) አቤቱታ አቅራቢው በአዋጁ፣ በደንቡ እና በዚህ መመሪያ መሠረት መከተል የሚገባውን ሥነ-ሥርዓት ተከትሎ አቤቱታ ያቀረበ ስለመሆኑ ማጣራት አለበት፤

(7) አቤቱታ ሰሚው የቀረበው አቤቱታ በአዋጁ አንቀጽ 19 እና በደንቡ አንቀጽ 39 ንዑስ አንቀጽ (1) በተቀመጠው የአቤቱታ ጊዜ ውስጥ የቀረበ ስለመሆኑ ማረጋገጥ አለበት፤

(8) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (3) የተዘረዘረው እንደተጠበቀ ሆኖ አቤቱታ አቅራቢው፣ የመሬት ባለይዘታ ወይም ተጠቃሚ በገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅና ደንብ ወይም የከተማ መሬት አሰጣጥና አስተዳደር የሊዝ አዋጅ፣ ደንብና መመሪያዎች መሠረት መወጣት የሚገባውን ሕጋዊ ግዴታ ያልተወጣ ከሆነ ውሳኔው ይህንኑ ያገናዘበ መሆን አለበት፤

(9) ለቀረበው አቤቱታ በአዋጁ በተቀመጠው ጊዜ ውስጥ አቤቱታ ሰሚው ውሳኔ መስጠት ይኖርበታል።

**60. የይግባኝ ሰሚ ጉባኤ ሥልጣን**

- (1) ለህዝብ ጥቅም ተብሎ ቦታ እንዲለቀቅ ሲወሰን ይዘታው የሚለቀቅበት ጊዜ፣ ሊከፈል የሚገባው የካሣ መጠን እና ሊሰጥ የሚችለው የምትክ ቦታ ስፋትና አካባቢ ተጠቅሶ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ለባለይዘታው በጽሁፍ ይሰጣል፤
- (2) በዚህ መመሪያ መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ወይም ትዕዛዝ በተሰጠበት ቋሚ ንብረት ላይ ያለ መብቱ ወይም ጥቅሜ ይነካብኛል የሚል ማንኛውም ሰው ትዕዛዙ በደረሰ በ5 የሥራ ቀናት ውስጥ ያለውን አቤቱታ ከዝርዝር ምክንያቱና ማስረጃው ጋር ለከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ወይም ለገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ተቋም ወይም ለአቤቱታ ሰሚ ማቅረብ ይችላል፤
- (3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) በተሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አቤቱታ አቅራቢ ውሳኔው በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ ይግባኙን ለይግባኝ ሰሚ ማቅረብ ይችላል፤ ጉባኤው የቀረበለትን ይግባኝ በ30 የሥራ ቀናት ውስጥ መርምሮ ውሳኔ መስጠት አለበት። የሰጠውን ውሳኔም ለተከራካሪ ወገኖች በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት፤
- (4) ከይዘታ መነሳት ወይም ምትክ ቦታ ወይም ካሣ ወይም ሌሎች ተያያዥ ጉዳዮችን በተመለከተ የከተማው አስተዳደር ወይም የወረዳው አስተዳደር አቤቱታ ሰሚ አካል በሰጠው ውሳኔ ላይ የቀረበለትን አቤቱታ የማየት፣ ውሳኔ የማጽናት፣ የማሻሻል ወይም የመሻር ሥልጣን ይኖረዋል፤
- (5) በካሣ ክርክር ላይ ካልሆነ በስተቀር ምትክ ቦታን ጨምሮ በሌሎች በሕግም ሆነ በፍሬ ነገር ክርክሮች ላይ ይግባኝ ሰሚው የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል፤
- (6) ይግባኝ ሰሚው ካሣን በሚመለከት በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ ተከራካሪ ወገን ውሳኔው በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ ለሚመለከተው የከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት ወይም የከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት በሌለበት ለሚመለከተው መደበኛ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ ማቅረብ ይችላል፤
- (7) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) መሠረት ይግባኝ መቅረብ የሚችለው ይግባኝ ባዩ እንዲለቅ ትዕዛዝ የተሰጠበትን የከተማ ቦታ አግባብ ላለው አካል ካስረከበና ያስረከበበትን ሰነድ ከይግባኝ አቤቱታው ጋር አያይዞ ካቀረበ ብቻ ይሆናል፤

- (8) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 መሠረት ይግባኝ የቀረበለት ፍርድ ቤት ይግባኝ በቀረበለት በ30 የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት። የፍርድ ቤቱ ውሳኔም የመጨረሻ ይሆናል፤
- (9) ለውሳኔ አሰጣጥ አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው አግባብነት ያላቸውን አካላት በማዘዝ ሙያዊ አስተያየት የመቀበል እና ማስረጃ እንዲቀርብለት የማዘዝ ሥልጣን ይኖረዋል፤ እንደ አስፈላጊነቱ በመደበኛው የፍትሐ-ብሔር ሥነ-ሥርዓት መርሆዎችንና የአሰራር ሥነ-ሥርዓቶችን ሊጠቀም ይችላል፤
- (10) ለሚሰጣቸው ውሳኔዎችና ትእዛዞች ተፈጻሚነት አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስ ኃይል ይጠቀማል፤
- (11) አቤቱታ ሰሚ በሕግ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ለአቤቱታው ውሳኔ ባለመስጠቱ ምክንያት ለይግባኝ ሰሚ ጉባኤ ቅሬታ ካቀረበ፣ ይግባኝ ሰሚ ጉባኤው ቅሬታውን በማጣራት ጉዳዩን እራሱ ሊመረምር እና ሊወስን ወይም ተገቢ መስሎ የታየውን የማስተካከያ አቅጣጫ በማመላከት ለአቤቱታ ሰሚ ጉባኤው ሊመልስ ይችላል።

**61. የአቤቱታ ሰሚ እና ይግባኝ ሰሚ የሚመሩባቸው መርሆዎች**

የአቤቱታ ሰሚ እና ይግባኝ ሰሚ ተግባራቸውን ሲያከናውኑ የሚከተሉትን መርሆዎች ጠብቀው ይሰራሉ።

- (1) ነጻ እና ገለልተኛ አቋማቸውን ጠብቀው ይሰራሉ፤
- (2) የውሳኔ አሰጣጡ እና ውሳኔው የሚመለከተው የመንግሥት ተቋም እና አቤቱታ አቅራቢው አካል በሕግ ፊት እኩል መሆናቸውን እና ከአድላዊነት የፀዳ መሆኑን ያረጋገጡ መሆን ይጠበቅባቸዋል፤
- (3) ውሳኔዎች ሕግን እና ማስረጃን ብቻ መሠረት አድርገው እንዲሰጡ የማድረግ ኃላፊነት አለባቸው፤
- (4) አቤቱታ ማሰማት ሂደቱ ግልጽ እና ማንኛውም ሰው ሊታደመው የሚችል እንዲሆን ያደርጋሉ።

**62. ቋሚ ንብረት ስለሚገምት አካል**

- (1) በክልሉ ውስጥ በወረዳም ሆነ በከተማ አስተዳደር የሚገኝ መሬት ለህዝብ ጥቅም እና የተሻለ ልማት ተብሎ ሲወሰድ የንብረት ግመታ ስራ የሚከናወነው በክልሉ ገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ስር በተደራጀ የካሳ ገማች ቡድን ወይም በከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ቢሮ ስር በተደራጀ የካሳ ገማች ኮሚቴ ነው፤

- (2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚመለከተው ቢሮ ራሱን አስችሎ በሚያወጣው የቋሚ ንብረት ገማች የሙያ ፍቃድ አሰጣጥ መመሪያ መሰረት ሙያዊ ምስክር ያገኙ እና የስራ ፍቃድ ባላቸው የግል ድርጅት ወይም ግለሰብ መከናወን ይችላል፤
- (3) የሚቋቋመው የካሳ ገማች መንግሥታዊ ተቋም እንደአስፈላጊነቱ ለአስተዳደር በሚያመች ቦታ ሊደራጅ ወይም ቅርንጫፍ ሊኖረው ይችላል፤
- (4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (3) መሠረት የሚቋቋመው ገማች ተቋም የካሳ ክፍያና መልሶ ማቋቋም ሥራ ከሚሰራው የሥራ ክፍል ተለይቶ መደራጀት አለበት፤
- (5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት የሚቋቋመው የግል የንብረት ካሳ ገማች አደረጃጀት ሥራውን የሚያከናውንበት የአሠራር ሥርዓት/ማንዋል ወይም መስፈርት በሚመለከተው አካል የሚዘጋጅ ይሆናል።

**63. የቋሚ ንብረት ገማች ቡድን ወይም ኮሚቴ ተግባር እና ኃላፊነት**

የንብረት ገማች ቡድን ወይም ኮሚቴ በዚህ መመሪያ መሠረት የሚከተሉት ተግባራት እና ኃላፊነቶች ይኖሩታል፤

- (1) ስለንብረት ግመታ ዓላማ ለባለይዘታዎቹ በግልጽ ያስረዳል፤ ያብራራል፤
- (2) ለህዝብ ጥቅም ሲባል የሚለቀቀው መሬት ተወስኖ በደረሰበት በ15 ቀናት ውስጥ የመሬቱ ባለይዘታዎች፣ አጎራባች ባለይዘታዎች፣ የቀበሌው መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ኮሚቴ ወይም የክፍለ-ከተማ ወይም ቀበሌ ሥራ አመራሮች በተገኙበት ለልማት የተፈለገውን የይዘታ መሬት አጠቃቀምና ስፋት፣ የምርታማነት ደረጃ፣ የመሬት ባለይዘታዎችን ማንነትና በመሬቱና በቋሚ ንብረቱ ላይ ያላቸውን ሙብት፣ የባለይዘታዎች መሠረታዊ ማስረጃ፣ በመሬቱ ላይ ያፈሩትን ንብረት ማለትም ቤት፣ አጥር፣ እርከን፣ የውሃ ጉድጓድ፣ ዛፎችና ቋሚ ተክሎች ወ.ዘ.ተ... እንዲሁም ሌሎች ተያያዥ ሰነዶችና መረጃዎችን በአዋጁ፣ ደንቡና በዚህ መመሪያ ለማስፈጸም በሚዘጋጅ የቴክኒክ ማስተገበሪያ ሰነድ መሠረት መረጃዎችን ለካሳ ትመና በሚያመች መልኩ ይሰበስባል፣ ያጣራል፣ ይመረምራል በህብረተሰቡ ያስተቻል፣ ያደራጃል፤
- (3) የመሬት ምዝገባና የመለካት ስራ እንዲሁም የንብረት ቆጠራ በሚካሄድበት ጊዜ የመሬት ባለይዘታዎች፣ አጎራባች ባለይዘታዎች፣ የቀበሌ አስተዳደር እና የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ኮሚቴ ወይም የክፍለ-ከተማ ወይም የቀበሌ ሥራ አመራሮች እንዲገኙ ጥሪ መደረጉን ወይም

አስፈላጊው ጥሪ ደርሷቸው አለመገኘታቸውን በማረጋገጥ የመሬት ማስለካት፣ መመዝገብና የንብረትና በመሬቱ ላይ የተደረጉ ማሻሻያዎችን የቆጠራ ተግባር ያከናውናል፤

(4) የመሬት ልኬታና በመሬት ላይ ያፈሩት ቋሚ ንብረት ቆጠራ ባለይዘታዎችን ያሳተፈ መሆኑን ለማረጋገጥ በመሬት ምዝገባውና በንብረት ቆጠራው ላይ ባለይዘታዎቹና የንብረት ገማች ቡድን/ኮሚቴ/ተቋም አባላት እና የመሬት ጠያቂው አካል ወይም ተወካይ በመተማመኛ ቅጹ ላይ እንዲፈረሙበት ያደርጋል፤

(5) በመሬት ልኬታና በንብረት ቆጠራ የተሰበሰቡ መረጃዎችን ለህብረተሰቡ በማቅረብ የማስተኛት እና ባለቤትነታቸውን የማረጋገጥ ሥራ ያከናውናል፤

(6) ለንብረት ግመታ ሥራ አስፈላጊ የሆኑ የቅርብ ተከታታይ ሰነድ ዓመታት የምርታማነት መረጃና ወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ እና ሌሎች ለትመና ሥራው አስፈላጊ የሆኑ መረጃዎች ከሚመለከታቸው የወረዳው ወይም የከተማ አስተዳደር መስሪያ ቤቶች ሕጋዊ ጥያቄ በማቅረብ ተረጋግጦ ለገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም ለከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም መሰጠት አለበት፤ እንደአስፈላጊነቱም ተጨማሪ መረጃ ሲያስፈለግ የንብረት ገማች ባለሙያዎች ቡድን/ኮሚቴ ጥናት እያካሄደ ያልተሟሉ መረጃዎችን ይሰበስባል፤ ያደራጃል ይተነትናል፤

(7) የልማት ተነሽዎች በቅድሚያ ለባለይዘታውና እድሜያቸው 18 ዓመትና በላይ ለሆኑ ልጆቻቸው የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ እንዲሰጣቸው ከተደረገ በኋላ የካሳ ግመታውን ያከናውናል፤

(8) የልማት ተነሽዎች ይጠቀሙበት የነበረው ማህበራዊ አገልግሎቶች፣ መሠረተ-ልማቶችና ሌሎች የጉዳት መጠን ወይም ብዛት መረጃ ይይዛል፤ ይመዘግባል የጉዳት ደረጃውን ከሚመለከተው አካል ይቀበላል፤ ይተነትናል፤

(9) ከልማት ተነሽዎች ጋር የግብይት ትስስር የነበራቸው ነገር ግን ከይዘታቸው ያልተነሱ ማለትም በመቀጠር፣ በማከራየት፣ በመነገድ ወይም ለልማት ተነሽዎች ሌሎች ግብዓቶችን ያቀርቡ የነበሩ ግለሰቦች ወይም ቡድኖች አመታዊ የገቢ መጠናቸውን፣ ገቢያቸው የተቋረጠው በቋሚነት ወይም በጊዜያዊነት መሆኑን የሚገልፅ ዝርዝር መረጃ ከሚመለከተው አካል ይሰበስባሉ፤ ያደራጃሉ መረጃውን ለካሳ አሰራር በሚያመች መንገድ በማደራጀት ሰነዱን ይይዛሉ፤

- (10) በመሬት ልኬታ፣ በንብረት ሃብት ቆጠራና ወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ ከሚመለከታቸው አካላት የተሰበሰቡ መረጃዎችን ጥቅም ላይ በማዋል የካሳ ትመና ያካሂዳል፤
- (11) የንብረት ገማች ቡድን ወይም ኮሚቴ የሚያከናውኗቸውን ማናቸውም ተግባራት በሚመለከት የተሟላ ቃለ-ጉባዔ ይይዛል፤ ቃለ-ጉባዔዎችን እና ሌሎች መረጃዎች ከካሳ ሰነዱ ጋር አብረው ተደራጅተው እንዲያዙ ያደርጋል፤
- (12) በካሳ ግመታ ላይ የሚነሱ ጥያቄዎች፣ አስተያየቶችና አቤቱታዎችን ተቀብሎ እንደተገቢነቱ ወቅታዊ ምላሾችንና ማብራሪያዎችን ይሰጣል፤
- (13) አግባብነት በሌላቸው የይዘታ ማረጋገጫ ሰነዶችና ሆን ተብሎ በተጨባሰበረ ማስረጃ ባለይዘታዎችን ለመጥቀምም ሆነ ለመጉዳት በሚካሄድ አሰራርና ትክክለኛ ባለይዘታውን በአግባቡ ባለመለየት ምክንያት ካሳ እንዲከፈል አድርገው የተገኙ እንደሆነ ለተጎጅው የሚገባውን ካሳ ከመሸፈን በተጨማሪ በተናጠልም ይሁን በቡድን በህግ ተጠያቂ ይሆናሉ፤
- (14) የካሳ ግመት በመሥራት የካሳ ገንዘብ ተከፍሎ እንደተጠናቀቀ ለልማት የተወሰደው መሬት ከባህር መዝገብ እንዲቀነስ ወይም የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ፣ የግንባታ ፕላን እና ሌሎች ማስረጃዎች እንዲመክኑ እና ለከተማው ተመላሽ እንዲሆን ለመሬት አስተዳደር ቡድን ወይም ለከተማው አገልግሎት/ጽህፈት ቤት ወይም ማዘጋጃ ቤት እንዲቀርብ ማድረግ ይኖርበታል፤
- (15) ለህዝብ ጥቅም ተብሎ የሚነሱ ባለይዘታዎችን ጉዳት መጠንና ደረጃ በመለየት መረጃ ይይዛል፤ ያደራጃል፤ ይተነትናል፤
- (16) ለልማት የተነሱ ባለይዘታዎችን በጉዳት ደረጃ እንዲለዩ በማድረግ የመስሪያ ቦታ ለሚያስፈልጋቸው ባለይዘታዎች ከሚመለከታቸው አካላት ጋር በመነጋገር ጊዜያዊ የመስሪያ ቦታ እንዲያገኙ በማድረግ የካሳ ግመታ ስራውን ያከናውናል፤
- (17) ለልማት የተነሱ ባለይዘታዎች የተሰጣቸውን የካሳ ገንዘብ እና ሌሎች ድጋፎችን በመጠቀም በተለያዩ የኑሮ አማራጭ ሥራ ዘርፎች እንዲሰማሩ ከሚመለከታቸው ጋር በመሆን በቅድሚያ ሥልጠና እንዲያገኙ ያደርጋል፤ ከሥልጠና በኋላ ፕሮጀክት ፕሮፖዛልና ቢዝነስ ፕላን በማዘጋጀት በመረጡት የሥራ ዘርፍ እንዲሰማሩ ያደርጋል፤
- (18) የመኖሪያ ቤት መሥሪያ ቦታ ማግኘት ላለባቸው የልማት ተነሽ ባለይዘታዎች እና እድሜያቸው 18 ዓመት እና በላይ የሆኑ ልጆቻቸው በሆስፒታል ወይም በእምነት ተቋማት የተመዘገበ መረጃ ያሰባስባል፤ ያጣራል

በህዝብ በማስተካከል እና ቃለ-ጉባኤ በመያዝ ቦታ እንዲሰጣቸው ለወረዳው አስተዳደር ምክር ቤት ወይም ለከተማው ከንቲባ ኮሚቴ መረጃውን ይልካል፤

(19) ለህዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዘታ ከማስለቀቅ ውጭ በግለሰቦች መካከል በሚደረግ ክርክርም ይሁን በግለሰብ ደረጃ የሚቀርብ የካሳ ይገመትልኝ ጥያቄ በተዋረዱ በሚገኘው የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም ተፈጻሚ አይሆንም፤

(20) የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1)፡፡ ቢኖርም በባንኮችና ሌሎች የፋይናንስ ተቋማት በፍርድ ቤቶች እና ሌሎች አግባብ ያላቸው ተቋማት በኩል የሚቀርብ የካሳ ይገመትልኝ ጥያቄ በተዋረዱ በሚገኘው የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም ወይም በመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ተቋም በኩል ሊፈጸም ይችላል፡፡

**64. የልማት ተነሽዎችን በዘላቂነት መልሶ በማቋቋም ረገድ የወረዳ ወይም የከተማ አስተዳደር ተግባር እና ኃላፊነት**

በመሬት ማስለቀቅ፣ በካሳ ግመታ እና አከፋፈል፣ የልማት ተነሽዎችን የኑሮ ዘይቤያቸውን በማሻሻል በዘላቂነት መልሶ በማቋቋም ሂደት የወረዳ ወይም የከተማ አስተዳደር የሚከተሉት ኃላፊነቶች ይኖሩታል፡-

- (1) የልማት ተነሽዎችን ስለ ልማቱ አይነት፣ ጠቀሜታና አጠቃላይ ሂደቱ ላይ ግልጽ ውይይት በማድረግ መስማማት ላይ እንዲደረስ የማድረግ፤
- (2) መሬት እንዲለቁ ለተደረጉ ባለይዘታዎች በቅድሚያ የመኖሪያና የመስሪያ ቦታ እንዲሰጣቸው እና ተገቢውን ካሳ በሕገ መሠረት እንዲያገኙ ያደርጋል፤
- (3) የመልሶ ማቋቋሚያ ማዕቀፍን ሥራ ላይ ያውላል፤
- (4) ካሳ ተከፍሎበት እንዲለቀቅ በተወሰነ መሬት ላይ የሚገኘውን ንብረት በሚመለከት የተሟላ መረጃ ይይዛል፤
- (5) የልማት ተነሽ ባለይዘታዎችን ኑሯቸው እንዲሻሻል የድጋፍና ክትትል ሥራዎችን ይሰራል፤
- (6) የልማት ተነሽዎችን የተመለከተ ማስረጃ አደራጅቶ ይይዛል፤
- (7) ለህዝብ ጥቅም ሲባል የሚለቀቀው መሬት ላይ ለሚነሱ ባለይዘታዎች እና እድሜያቸው 18 ዓመትና በላይ የሆናቸው የአርሶ አደር ልጆች በከተማ ልማት ቤቶችና ኮንስትራክሽን ወይም

ገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ተቋም በዚህ መመሪያ መሠረት እንደየ አግባቡ ምትክ ቦታ ወይም የመኖሪያ እና የመሥሪያ ቦታ እንዲያገኙ ከማህበራዊ ፍርድ ቤት እና ከወሳኝ ኩነት የሚገኘውን መረጃ በማጣራትና በማረጋገጥ ቦታው እንዲሰጣቸው ያደርጋል፤

(8) ለህዝብ ጥቅም ሲባል በሚለቀቀው መሬት የሚነሳውና የሚገመተው ንብረት ልዩ እውቀትና ልምድ የሚጠይቅ ሆኖ የተገኘ እንደሆነ በተዋረድ ባለው የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ተቋም በኩል ጥያቄው ሲቀርብ ንብረቱን ለመገመት የሚችሉ ልዩ ሙያና ልምድ ያላቸው ባለሙያዎች እንዲካተቱ ያደርጋል፤

(9) የመሬት ማስለቀቅ እና ግመታ ሥራው የሚካሄድበትን ጊዜና ሁኔታ ይወስናል፤

(10) የመሬት ምዝገባና የመለካት ሥራ እንዲሁም የንብረት ቆጠራ በሚካሄድበት ወቅት የመሬት ባለይዘታዎች፣ አጎራባች ባለይዘታዎች፣ የቀበሌ አስተዳደርና የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ኮሚቴ፣ የክፍለ-ከተማ ወይም የቀበሌ አመራሮች እና መሬት ጠያቂው አካል ወይም ተወካዩ እንዲገኝ ትዕዛዝ ይሰጣል ተግባራዊነቱን ይከታተላል፤

(11) ለህዝብ ጥቅም ሲባል የይዘታ መሬታቸውን ለለቀቁ ባለይዘታዎች ጾድቆ የተላከው የካሳ ክፍያ ለትክክለኛ የመሬት ተጠቃሚ ባለይዘታዎች ወይም ህጋዊ ወኪል መድረሱን ይከታተላል፤ ያረጋግጣል፤

(12) ካሳ የተከፈለበትን መሬት ለልማት መለቀቁን፣ ለልማት መተላለፉን ወይም መዋሉን ያረጋግጣል፤ መሬቱ ለመሬት ጠያቂው ካልተላለፈ የማስተካከያ ዕርምጃ ይወስዳል፤

(13) የሚመለከታቸው ተቋማት የልማት ተነሽዎች በዘላቂነት ለማቋቋም የሚያስችሉ አማራጮች እንዲያቀርቡ ያደርጋል፤ መፈጸማቸውንም ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል፤ አስፈላጊውን ምክርና ድጋፍ መስጠቱን ያረጋግጣል፤

(14) በልማት ምክንያት ከመሬታቸው የተነሱ ባለይዘታዎችን በዘላቂነት መልሶ ለማቋቋም ኃላፊነታቸውን የማይወጡትን የመንግስት ተቋማት ተጠያቂ እንዲሆኑ ያደርጋል፤

(15) ለህዝብ ጥቅም መሬት እንዲለቀቅ ሲወሰን ለካሳና መልሶ ማቋቋም የሚያስፈልግ ወጭ፣ በጀትና በጀቱ በማን እንደሚሸፈን በቅድሚያ ይወስናል፤

(16) ለህዝብ ጥቅም ተብሎ በሚወሰድ መሬት ላይ እንዲለቁ በሚደረጉ ባለይዘታዎች የሚከፈል ካሳና ማቋቋሚያ ድጋፍ መሬት ጠያቂው አካል ገቢ እንዲያደርግ ይከታተላል ይቆጣጠራል፤



(17) ከገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ወይም ከከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ተቋም በተዋረድ ተገምቶ የቀረበውን ሰነድ በመመርመር ያጸድቃል፤ በጸደቀው ሰነድ መሰረት መሬት ጠያቂው አካል ገንዘቡን እንዲያስገባ በማድረግ የክፍያ አፈጻጸሙን ይከታተላል ይቆጣጠራል፤

(18) ተቋማት ለካሳ ግመታ የሚሆኑ መረጃዎችን ሲጠየቁ ትብብር እንዲያደርጉ ትእዛዝ ያስተላልፋል፤ መረጃ ለመስጠት ፍቃደኛ ባልሆኑና መረጃ በሚያዘቡት ላይ የማስተካከያ እርምጃ ይወስዳል።

**65. ስለግምት ሥራ ወጪዎች**

(1) ንብረት ለመገመት የሚከፈሉ ማናቸውም ወጪዎች በወረዳ ወይም በከተማ አስተዳደሮች የሚሸፈኑ ይሆናል፤

(2) ንብረት ለመገመት የሚከፈሉ ወጪዎችን በማንኛውም ሁኔታ ተነሿዎች እንዲከፍሉ አይገደዱም፤

(3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ከተጠቀሰው ውጭ መሬት እንዲለቀቅለት የተወሰነለት አካል የግምት ወጪ እንዲሸፍን ከተወሰነ የካሳና ማቋቋሚያ ወጪ ጋር ለግምት ሥራ የወጡ ወጪዎችን ጨምሮ ይከፍላል።

**ክፍል ሰባት**

**ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች**

**66. ከከተማ የቦታ የሽንሻኖ ስታንዳርድ በታች የሆኑ ይዘታዎች የሚስተናገዱበትን**

**ሁኔታ ስለመወሰን እና ስለጥላን ትግበራ**

(1) የሽንሻኖ ስታንዳርዱን ለማስጠበቅ ሲባል ተነሽ ባለይዘታዎች ያላቸው የይዘታ ስፋት ከስታንዳርድ በታች በመሆኑ ምክንያት ካላቸው ይዘታ በተጨማሪነት ትክ ቦታ በሚሰጡበት ጊዜ ሙሉ ይዘታውን በሊዝ መነሻ ዋጋ በማስላትና የሊዝ ውል በማስያዝ ጥቅል የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ በመስጠት በዚህ መመሪያ ዕዝል 1 በተደነገገው መሰረት የሚስተናገዱ ይሆናል፤

(2) በከተማው ጥላን መሠረት መንገድ ይዘታውን ለሁለት የሚከፍለው፣ ሕጋዊ ካርታ ያለው፣ የተከፈሉ ይዘታዎች ላይ ግንባታ ያለባቸው እና መንገዱ በሁለቱም ይዘታዎች ላይ ያረፉ ግንባታዎችን የማይነካ ወይም ሙሉ ግንባታው እንዲፈረስ ምክንያት የማይሆን ከሆነ

የመንገዱን ስፋት ታሳቢ በማድረግ ከመንገድ የሚቀነሱ ሁለቱም ይዘታዎች የከተማውን ዝቅተኛ የቦታ ሽንሻኖ ስታንዳርድ የሚያሟሉ ከሆነ ባለይዘታው በሁለቱም ይዘታዎች የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ እንዲሰጠው ይደረጋል፤

(3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ በከተማው ፕላን በመንገድ የሚከፈሉ ሁለት ይዘታዎች ውስጥ አንደኛው ይዘታ ግንባታ የሌለበት ከሆነ የሚቀነሰው ክፍት ቦታ ወደ መሬት ባንክ እንዲገባ የሚደረግ ሲሆን የመንገዱ ስፋት ተቀናሽ ተደርጎ ቀሪው ቦታ ግንባታ ያረፈበት እና ዝቅተኛውን የቦታ ሽንሻኖ ስታንዳርድ የሚያሟላ ሆኖ ሲገኝ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሰጥ ይሆናል፤

(4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ሁለቱም ይዘታዎች ላይ ግንባታ ያለው እና ከሁለቱ አንደኛው ይዘታ ዝቅተኛውን የቦታ ሽንሻኖ ስታንዳርድ ለሚያሟላው የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሰጥ ሲሆን ከስታንዳርድ በታች በሆነው ቦታ ላይ ላረፈው ግንባታ ካሳ በመክፈል መሬቱ ወደ መሬት ባንክ እንዲገባ ይደረጋል፤

(5) ከላይ በተገለጸው መሠረት የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ በተሰጠው ይዘታ አዋሳኝ በልማት ምክንያት የተቀነሰውን ቦታ ለማካካስ የሚያስችል ከሶስተኛ ወገን ነፃ የሆነ ቦታ በሚገኝበት ጊዜ በተቀነሰው ቦታ መጠን ልክ በማካካስ መስጠት ይቻላል፤ ይህ የሚሆነው በመንገድ ተቀናሽ የተደረገው ቦታ በተጨማሪ ወደ መሬት ባንክ መግባቱ ሲረጋገጥ ይሆናል።

**67. የመተባበር ግዴታ**

- (1) ማንኛውም ሰው ይህንን መመሪያ በስራ ላይ ለማዋል የመተባበር ግዴታ አለበት፤
- (2) የዚህን መመሪያ ድንጋጌዎች የጣሰ ወይም አፈጻጸማቸውን ያሰናከለ ማንኛውም ሰው አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ተጠያቂ ይሆናል።

**68. የመሸጋገሪያ ድንጋጌ**

ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት ተጀምረው ያልተቋጩ ጉዳዮች በወቅቱ በነበሩት ህግጋት፣ ደንቦች እና መመሪያዎች መሰረት መስተናገዳቸውን ቀጥለው እልባት ያገኛሉ።

**69. የተሻሩ እና ተፈጻሚነት የማይኖራቸው ሕጎች**

- (1) ለህዝብ ጥቅም ሲባል መሬት የሚለቀቅበትን እና ለንብረት ካሳ የሚከፈልበትን ሁኔታ ለመወሰን የወጣው መመሪያ ቁጥር 7/2010፣ መመሪያ ቁጥር 11/2012 እና 35/2000 ዓ.ም ተሸረዋል፤

(2) የይግባኝ ሰሚ ጉባኤ መመሪያ ቁጥር 2/2007 ዓ.ም እና ደንብ ቁጥር 124/2007 በዚህ መመሪያ ተሸጋግሮ፤

(3) ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማንኛውም ሌላ መመሪያ ወይም ልማዳዊ አሰራር በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም።

**70. መመሪያውን ስለማሻሻል**

መስተዳድር ምክር ቤቱ አስፈላጊ ሆኖ ባገኘው ጊዜ መመሪያውን ሊያሻሽለው ይችላል።

**71. ስለ አባሪ**

ከዚህ መመሪያ ጋር ተያይዞ የሚገኘው እዝል አንድ የዚህ መመሪያ አካል ሆኖ በሚመለከታቸው አካላት ተግባራዊ የሚደረግ ይሆናል።

**72. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ**

ይህ መመሪያ በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግሥት መስተዳድር ምክር ቤት – ከፀደቀበት ቀን ጀምሮ የፀና ይሆናል።

*ባህር ዳር*

*ሀዳር — /2013 ዓ.ም*

**አገኘሁ ተሻገር**

**የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግሥት ርዕሰ-መስተዳድር**

**አባሪ/ዕዝል 1:- ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከይዘታቸው በልማት ምክንያት ለሚነሱ የከተማ ባለይዘታዎች የሚሰጥ የምትክ ቦታ መጠን በአገልግሎት አይነት፤**

ተ.ቁ	ከመኖሪያና ከንግድ ቦታቸው ለሚነሱ ተነሽዎች የትክ አሰጣጥ ሁኔታ			
	የመኖሪያ ቦታ (በካ/ሜ)		የንግድ ቦታ (በካ/ሜ)	
	የተነሽው የይዘታ ቦታ መጠን	የሚሰጠው ትክ ቦታ መጠን	የተነሽው የይዘታ ቦታ መጠን	የሚሰጠው ትክ ቦታ መጠን
1	1-120	100	1-60	50
2	121-170	150	61-110	100
3	171-220	200	111-160	150
4	221-270	250	161-210	200
5	271-320	300	211-260	250
6	321-370	350	261-310	300
7	371-420	400	311-360	350
8	421-470	450	361-410	400
9	471-500	500	411-460	450
10	>500	500	461-500	500
11	-	-	>500	በተነሳበት የቦታ መጠን ተመጣጣኝ

