በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር

ፕላንና ልማት ቢሮ

የአዲስ አበባ ከተማ መዋቅራዊ ፕላን

የመሬት አጠቃቀም እና የህንፃ ከፍታ የአፈጻጸም

መመሪያ ቁጥር 182/2017 ዓ.ም

ሰኔ፣ 2017 ዓ.ም
አዲስ አበባ

የአዲስ አበባ መዋቅራዊ ፕላን በዋናነት የከተማችንን ልማትና እድገት የሚመራ መሪ ፕላን ሆኖ የጸደቀ ቢሆንም ዝርዝር የአሰራር ሥርዓት ሳይዘረጋለት የቆየ በመሆኑ በአፈጻጸም የሚፈለገውን ያህል ውጤት ማምጣት ያለመቻሉን በመገንዘብ፤

ፕላኑን የሚፈጽሙ ፕላን አስፈጻሚ አከላት የፕላኑን ዝርዝር የአፈጻጸም ስልቶች በአግባቡና በቀላሉ ተረድተው ለህዝቡ አገልግሎት እንዲሰጡ በማድረግ እና የፕላን ማብራሪያ በሚል ወደ ተቋሙ የሚመጡ ጉዳዮችን እንዲቀንሱና የአገልግሎት ፈላጊዎችን ምልልስ እንዲቀንስ በማድረግ ቀልጣፋ አገልግሎት ለመስጠት እንዲያስችል፤

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ፕላንና ልማት ቢሮ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚ አካላት ሥልጣንና ተግባር እንደገና ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር 84/2016 አንቀጽ 16 ንዑስ አንቀጽ (2) ተራ ፊደል (ሠ) እና አዋጅ ቁጥር 52/2009 አንቀጽ 39(3) መሰረት ይህንን መመሪያ አውጥቷል።

ክፍል አንድ

ጠቅላላ ድንጋጌ

1. **አጭር ርዕስ**

   ይህ መመሪያ "**የአዲስ አበባ ከተማ መዋቅራዊ ፕላን መሬት አጠቃቀም እና የህንፃ ከፍታ አፈጻጸም መመሪያ ቁጥር** 182/2017 **ዓ.ም**" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. **ትርጓሜ**

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

   1. "**ቢሮ**" ማለት የከተማው አስተዳድር የፕላንና ልማት ቢሮ ነው፤
   2. "**አዋጅ**" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ መዋቅራዊ ፕላን አዋጅ ቁጥር 52/2009 ነው፤
   3. "**ደንብ**" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ፕላን ዝግጅት፣ አፈፃፀም፣ ክትትልና ቁጥጥር ደንብ ቁጥር 130/2014 እና እንደተሻሻለው 181/2017 ማለት ነው፤
   4. "**ማዕከላት**" ማለት በመዋቅራዊ ፕላኑ ዋና ዋና አገልግሎቶች እና ሥራዎች ተሰባስበው የሚገኙበት እና በፕላን የተመላከቱበት ቦታ ነው።
   5. "**ኮሪደር ልማት**" ማለት በመዋቅራዊ ፕላኑ በከተማው ውስጥ በስትራቴጂክ ዕቅድ በዋና ዋና መንገዶች ግራና ቀኝ በየአምስት አመቱ እንዲለማ የተያዘ ቦታ ነው፤
   6. "**ካባ**" ማለት የተፈጥሮ ሀብቶችን (ድንጋዮች፣ ቀይ-አሸዋ እና ጠጠር) ለግንባታ ዓላማዎች ለጊዜያዊ ጥቅም ለማዋል ታቅደው በመዋቅራዊ ፕላኑ ተመላክተው የሚፈቀዱ ቦታዎች ናቸው።

7. **"ወንዝ መጠበቂያ"** ማለት በከተማ መሃል አቋርጠው የሚያልፉትን ጅረቶች እና ትላልቅ ወንዞችን ከአካባቢው ነዋሪዎች ጣልቃ ገብነት ለመከላከል እንደየወንዞቹ ስፋት በግራና ቀኝ የሚከለል ወሰን ነው፤
8. **"የከተማ ፕላን አሰራር ደንቦች"** ማለት በፕላን ዝግጅትም ሆነ በፕላን አፈፃፀም ክትትልና ቁጥጥር ሥራዎች ተግባራትን ለማከናወን የሚረዳ የሥራዎች ቅደም ተከተል የሚወጣበት ዝርዝር የአሰራር ልምድ ነው፤
9. **"ሙያዊ ልምዶች"** ማለት በማህበረሰቡ ላይ ተቀባይነት ያለው፣ እንደ ልማድ ህግ የሚቆጠር እና በዝርዝር የስፓሻል ፕላን ላይ የሚተገበር ነው፤
10. **"ደረጃዎች"** ማለት በስፓሻል ፕላን ላይ የሚተገበር የመጠን መለኪያ ጽንሰ ሃሳብ ሲሆን በመጠን የሚለካ የቁጥር ብዛትን፣ የቦታ ልኬትን በስፋት፣ በእርዝመት፣ በቁመት፣ በወርድ፣ አለማቀፋዊ የሆነ ተቀባይነት ያላቸው የከተማ የቦታ መለኪያዎችን ያካተተ ነው፤
11. በአዋጁና ደንቡ ትርጉም የተሰጣቸው ቃላትና ሐረጎች በዚህ መመሪያ ተፈጻሚነት ይኖራቸዋል።
12. **"ሰው"** ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።

3. <u>**የጾታ አገላለጽ**</u>

በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ፆታ የተደነገገው የሴትንም ፆታ ያካትታል።

4. <u>**የተፈፃሚነት ወሰን**</u>

በአዋጁና በደንቡ የተቀመጡት የተፈጻሚነት ወሰን በዚህ መመሪያ ላይም ተፈጻሚ ይሆናል።

5. <u>**የመመሪያው ዓላማ**</u>

1. የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን በመፈፀም ሂደት የጎላ ሚና ካላቸው ተቀማት ጋር ወጥነት ያለው የመረጃ ቅብብሎሽ ሥርዓት በመፍጠር በተቋማቱ መካከል ፕላኑን በመፈጸም ሂደት ቅንጅታዊ አሰራርን በመፍጠር አገልግሎቱን ማሳለጥ፤
2. የአስፈጻሚ አካላት መዋቅራዊ ፕላኑን ለመፈጸም የሚያስችላቸው የመፈጸምና ማስፈጸም አቅም የሚፈጠርበትን ሥርዓት መፍጠር፤
3. ዝርዝር የፕላን አፈፃጸም በማዘጋጀትና ለተገልጋይ ተደራሽ በማድረግ የአገልግሎት አሰጣጡን ፈጣንና ቀልጣፋ በማድረግ መልካም አስተዳደርን ማስፈን።

ክፍል ሁለት

የከተማ ፕላን ዓይነቶችና አፈጻጸም

6. **የመዋቅራዊ ፕላን አፈጻጸም**
    1. የመዋቅራዊ ፕላኑ በአዋጁ አንቀጽ 33 መሰረት ተደርጎ በተቀመጠው የአፈጻጸም ስልቶች መሰረት ተግባራዊ ይደረጋል።
    2. ቢሮው በሚያዘጋጃቸው የአካባቢ ልማት ጥናቶች ተመስርቶ ፕላኖቹ ተግባራዊ የሚሆኑበት ስልት በመቅረጽ ለከተማ አስተዳደሩ ለውሳኔ ያቀርባል ፤
    3. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) እና (2) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ቢሮው በሚያደርገው የክትትል ሥራ ፕላኑ በአግባቡ ሥራ ላይ አልዋለም ብሎ ሲያምን ከሚመለከታቸው አስፈጻሚ አካላት ጋር በቅርብ በመመካከር የችግሮቹን መነሻ በመለየት ችግሮቹ እንዲፈቱ ያደርጋል፤ ለሚመለከተው አካል ያሳውቃል፤
    4. ቢሮው ህብረተሰቡ በመዋቅራዊ ፕላኑ የተቀመጡትን ጉዳዮች እንዲጠብቅና እንዲያለማ በፕላን ዝግጅት ወቅት እንዲሳተፍና ፕላኖቹን እንዲያውቅ ለፕላን ስርጸት የሚያግዙ የግንዛቤ ማስጨበጫ ፕሮግራሞችንና ሥራዎችን በተለያዩ መንገዶች ያከናውናል።
7. **መዋቅራዊ ፕላን እንዲሻሻል ስለመጠየቅ**
    1. የመዋቅራዊ ፕላን ለማሻሻል ሲፈለግ በአዋጁ አንቀጽ 34 መሰረት ተደርጎ ይፈጸማል።
    2. የመንገድ ወይም ሌላ የመሰረተ ልማት አገልግሎት መስመርን ፕላን ማሻሻያ እንዲደረግ የሚጠይቅ ማንኛውም ሰው የሚከተሉትን አሟልቶ ማቅረብ አለበት፡-
        ሀ. የመኪና ማጓጓዣና የእግረኛ መንገድ መስመሮችን በዲዛይኑ በማካተት፤ የተሻሻለ የመንገድ ወሰን ካለ የተሻሻለበትን ምክንያትና በመሻሻል ሊደርስ የሚችለው ጉዳትና ጥቅም ማብራራት፤
        ለ. በመንገዱ የሚነኩ ግንባታ እና አጥር ቅየሳ መረጃ በማካተትና መረጃውን በሲዲና በፕላን ፎርማት በማስደገፍ ማቅረብ ይጠበቅበታል፤
        ሐ. የተሻሻለው የመንገድ ጥናት ከመዋቅራዊ ፕላኑ መንገድ መረብ ጋር መግጠሙን ወይም አለመዛነፉን አረጋግጦ መላክ አለበት፤
    3. ማሻሻያ የተጠየቀለት ፕሮጀክት ሃገራዊ ወይም ከተማ አቀፍ ፋይዳ ያላቸው ተብለው የተለዩ ፕሮጀክት ምክንያት ከሆነ፣
        ሀ. የፕላን ማሻሻል ስራው ያስፈልጋል የሚለው አካል ጥያቄውን አስፈላጊውን የፕላን እና ሰነድ ማስረጃዎችን በማሟላት ጥያቄውን ለከንቲባው ያቀርባል፣

ለ. ከንቲባው ጥያቄውን ወደ ቢሮው ይመራዋል ቢሮው የቀረበለትን የፕላን ማሻሻል ጥያቄ ተቀብሎ በመመርመር ከውሳኔ ኃሳብ ጋር ለከንቲባው ያቀርባል፣

8. **_መዋቅራዊ ፕላን ስለ ማሻሻልና ስለማጽደቅ_**

1. በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 (2) መሰረት ለቀረበ የማሻሻያ ጥያቄ ቢሮው ማሻሻያውን ከጸደቀው ፕላን ጋር በማገናዘብ መርምሮና አጥንቶ ፕላኑን ያሻሽላል፤
2. ፕላኑን ለማሻሻል የሚያበቃ አጥጋቢ ምክንያት ካላገኘ፣ ፕላኑ የማይሻሻልበትን ምክንያት በመግለጽ ለጠያቂው አካል በ7 የሥራ ቀናት ውስጥ በጽሑፍ ያስታውቃል፤
3. በአንቀጽ 7(3) የተጠየቀው ማሻሻያ እንዲደረግለት የተጠየቀው አገራዊ ፋይዳ ያለው ፕሮጀክት ጥያቄው በከንቲባው ተቀባይነት አግኝቶ ለቢሮው ከተመራ ቢሮውም መርምሮና አጥንቶ የውሳኔ ኃሳቡን ለከንቲባው ያቀርባል፣
4. ከንቲባውም በአዋጁ አንቀጽ 34 ንዑስ አንቀጽ 4(ሐ) መሰረት ተፈጻሚ እንዲሆን ውሳኔ ያሳልፋል።
5. በአንቀጽ 7(2 እና3) ውጪ የሚቀርቡ የፕላን ማሻሻል ጥያቄዎች ሊስተናገዱ የሚችሉት በአዋጁ አንቀጽ 34 ንዑስ አንቀጽ 5 መሰረት ሆኖ፣
   ሀ) የፕላን ማሻሻያ ለውጥ የተጠየቀበት ቦታ አሁን ባለው የመዋቅራዊ ፕላን ሊስተናገድ አለመቻሉ በፕላንና ልማት ቢሮ መረጋገጥ ይኖርበታል፣
   ለ) ፕላን ማሻሻል ጥያቄ የሚቀርበው የፕላን ማሻሻያ ለውጥ የተጠየቀበት ቦታ ከተማው አሁን ካለው እድገት ጋር ተያይዞ የሚመጡ የልማት ጥያቄዎች ለመመለስ አሁን ባለው የመዋቅራዊ ፕላን ሊስተናገድ አለመቻሉ ሲታይና ከከተማ አስተዳደሩ ልዩ ልዩ የልማት ጥያቄ ሲኖር፣
   ሐ) የፕላን ማሻሻያ ጥያቄ የሚያቀርበው አካል የፕላን ማሻሻያ ለውጥ የተጠየቀበት ቦታ አሁን ባለው የመዋቅራዊ ፕላን ሊስተናገድ አለመቻሉን ለቢሮው ጥያቄውን በማቅረብ እንዲሻሻልለት መጠየቅ ይኖርበታል።

9. **_የአካባቢ ልማት ፕላን ስለማዘጋጀት_**

1. የአካባቢ ልማት ፕላን በስትራቴጂያዊ አካባቢዎች ላይ በማተኮር የአንድን የከተማ ክልል ለማሻሻልና ለማደስ በመካከለኛ የእቅድ ዘመን በጊዜ እየተከፋፈሉና እየተቀናጁ የሚከናወኑ የልማት ሥራዎችን የሚያሳይና የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስችል ሕጋዊ ተፈጻሚነት ያለው የከተማ ፕላን መሆን ይኖርበታል፤

2. የአካባቢ ልማት ፕላን የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስችሉ ዋና ዋና ተግባራትን፣ የልማት ግቦችን፣ ማስፈጸሚያ ስልቶችን፣ የፈፃሚ አካላት ሚናን፣ ተፈላጊ ተቋሞችን፣ የአካባቢ ኢኮኖሚያዊ እንቅስቃሴን፣ የከተማ ዲዛይን መርሆዎችን፣ ተጨባጭ መስፈርቶችን፣ የአካባቢን ማእቀፍ፣ በጀትና ጊዜን በዝርዝር የሚያሳይ ይሆናል።

10. <u>ስለ አከባቢ ልማት ፕላን ይዘት</u>

ማንኛውም የአካባቢ ልማት ፕላን የሚከተሉትን መያዝ አለበት፡-

1. የመሬት አጠቃቀሙን ዓይነት ዞናዊ አመዳደብ፣ የሕንፃ ከፍታና የጥግግት መጠን፤
2. የአካባቢ መንገዶችና ዋና ዋና የመሠረተ ልማት አውታሮችን፤
3. የትራንስፖርት ሥርዓቱን አደረጃጀት፤
4. የቤቶችን ዓይነትና የመንደሮችን አደረጃጀት፤
5. የከተማ ማደስ፣ ማሻሻልና እንደገና መደልደል የሚጠይቁ የከተማውን አካባቢዎች፤
6. አረንጓዴ ቦታዎችን፣ ክፍት ቦታዎችን፣ የውሃ አካላትንና እንዲሁም ለጋራ አገልግሎት ሊውሉ የሚችሉ ቦታዎችን፤
7. አግባብነት ያላቸውን ሌሎች የአካባቢ ልማት ፕላን ነክ ጉዳዮቸን፤
8. የአካባቢ ልማት ፕላን ለአፈጻጸሙ አስፈላጊ የሆኑትን ተቋማዊ አደረጃጀቶች፣ ሃብትና የመቆጣጠሪያ ድንጋጌዎች ያካተተ ዝርዝር የአፈጻጸም ዕቅድ ይኖረዋል።

11. <u>ስለአካባቢ ልማት ፕላን ሂደት</u>

1. ቢሮው የአካባቢ ልማት ፕላን ጥናትን በራሱ አቅም ሲያጠና የጥናቱ ጊዜ እንደ ቦታው ስፋት ሊለያይ ቢችልም የአንድ ጥናት ጊዜ ግን ሥራው ከተጀመረ ጀምሮ ከ6 ወር መብለጥ የለበትም፤
2. ቢሮው የአካባቢ ልማት ፕላን ጥናትን ለውጪ አማካሪ ድርጅት ሰጥቶ ማስጠናት ይችላል፤ ሆኖም ጥናቶቹን ሲያስጠና በጥናቱ የመንግስት የልማት ፖሊሲዎችና ስትራቴጂዎች ተከትሎ መፈጸሙንና ከመዋቅራዊ ፕላኑ ጋር የተጣጣመ ሆኖ እንዲዘጋጅ የቅርብ ክትትል ያደርጋል፤ ትክክለኛነቱንም በማረጋገጥ ባለው አሰራር አፀድቆ በሥራ ላይ እንዲውል ያደርጋል፤
3. አካባቢ ልማት ፕላን በቢሮው በዋናነት ጉዳዩ በሚመለከተው ዘርፍ የሚጠና ሲሆን በጥናቱ ላይ ክ/ከተሞች እንዲሳተፉበት የሚደረግ ይሆናል፣
4. የአካባቢ ልማት ጥናቶች ሲካሄዱ ጥናቱ በፌዴራል መንግሰቱ ባዘጋጀው መነሻነት ተደርጎ በሚዘጋጅ ማንዋል ሲሆን የጥናት ሥራውም በየደረጃው እየተገመገመና በጥናት ክልል ውስጥ

የሚገኙ ነዋሪዎችና የአስተዳደር አካላት ንቁ ተሳትፎ በማድረግ እንዲቀጥል መደረግ ይኖርበታል፤

5. ፕላን አስፈጻሚ አካላት የአካባቢ ልማት ፕላንንም ሆነ በውስጡ የሚገኙ እንደ ከተማ ዲዛይን አይነቶችን ንዑስ ጥናቶች ነጥለው ማጥናት አይችሉም፤
6. ቅድሚያ የሚሰጣቸው ልማት ቦታዎች ሲኖሩ አስፈጻሚ አካላት ጥናቱ በቢሮ እንዲሰራላቸው ጥያቄያቸውን በደብዳቤ ሊያሳውቁ ይገባል።

12. <u>የአካባቢ ልማት ፕላን ስለማሻሻል ፣ ስለማጸደቅና በሥራ ላይ እንዲውል ስለማሰራጨት</u>

1. የአካባቢ ልማት ፕላን ጥናቶች በደንቡ አንቀጽ 8(1) በተቀመጠው አግባብ የሚጸድቅ ይሆናል፤
2. የአካባቢ ልማት ፕላን ጥናት በክፍለ ከተሞች ደረጃ ሲደረግ ቢሮው አስፈላጊውን የቴክኒክ ሙያዊ ድጋፍ እና ቅርብ ክትትል በማድረግ ጥናቶቹ ደረጃቸውን ጠብቀው የተዘጋጁ መሆኑን ያረጋግጣል፤ ለከተማ አስተዳደሩ አቅርቦ ያጸድቃል፤
3. የጸደቁ የአካባቢ ልማት ፕላኖች በአፈጻጸም ሂደት እንዲሻሻሉ የሚያስገድድ ሁኔታ ካጋጠመ በደንቡ አንቀጽ 31(4) በተቀመጠው አግባብ መሰረት ተደርጎ እንዲሻሻሉ ማድረግ ይቻላል፤
4. ጸድቀው ወደ ሥራ የገቡ የአካባቢ ልማት ፕላን የተቀናጀ የመሰረተ ልማት ፕላኖች ጥናቱን አስፈጻሚ አካላት ወደ መሬት በሚያወርዱበት ጊዜ ለአፈጻጸም በሚመች መንገድ የማጣጣም ሥራ በመሥራትና በቢሮው በማጸደቅ ሥራ ላይ ማዋል ይችላሉ፤
5. የፕላን ዝግጅት ዘርፍ የአካባቢ ልማት ፕላን ጥናቶችና ሌሎች ከተማ ፕላን አይነቶች ከጸደቁ በኋላ በሚዘጋጅ የመረካከቢያ ሰነድ በማዘጋጀት ለመረጃ ክፍሉ ያስረክባሉ፤
6. በቢሮው መረጃ የማደራጀትና ስርጭት ዘርፍ ደረጃውን የጠበቀ የመረጃ አደረጃጀት ዘዴ በመጠቀም ፕላኖቹን ለአገልግሎት እንዲዘጋጁ ያደርጋል፤
7. የፕላን መረጃ እንዲያሰራጩ በየደረጃው የሚደራጁ የሥራ ክፍሎች መረጃዎችን ኮፒ በማድረግ በሶፍትና በሃርድ ኮፒ ለአስፈጻሚ አካላት በአንድ ሳምንት ጊዜ የማሰራጨት ሃላፊነት አለባቸው፤
8. ከላይ የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ተጠንተው የጸደቁ የከተማ ፕላኖችን ከሌሎች የቢሮው የሥራ ክፍሎች ከአስተዳደሩ ተቋማት የሚላኩ በዘመናዊ የመረጃ አያያዝ ቴክኖሎጂ በመጠቀም በሃርድና በሶፍት ኮፒ ኦሪጅናል ይዘታቸው በጠበቀ መንገድ እንዲደራጁ የሚያስችል የመረጃና የዶክሜንቴሽን ማዕከል በመገንባት መረጃዎቹን በዘላቂነት ለአገልግሎት እንዲውሉ የማድረግ ሃላፊነት አለባቸው፤

9. የጸደቀ መዋቅራዊ ፕላንና የአካባቢ ልማት ፕላን ጥናቶች ለነዋሪው አገልግሎት አሰጣጥ ምቹ ሁኔታ ለመፍጠር እንዲያስችል ደህንነታቸውን ባስጠበቀ መንገድ በይነ-መረብን ጨምሮ በተለያየ የመገናኛ ብዙሃን ዘዴዎች እንዲሰራጩ ይደረጋል፤

10. ጸድቀው በተሰራጩ የከተማ ፕላኖች አጠቃቀም በተመለከተ ጉዳዩ የሚመለከተው የሥራ ክፍል በቢሮው ባሉና በአስፈጻሚ ተቋማት በመገኘት አሰራር ጥራት ኦዲት በማንኛውም ጊዜ ማድረግ ይችላሉ፤

11. ማናቸውም የአካባቢ ልማት ፕላን በቢሮው ወይም በጽህፈት ቤቶች፣ በአማካሪዎች ወይም በአልሚ ተዘጋጅቶ እና በቢሮው ተመርምሮ ዝግጅቱ እንዲጠናቀቅ ከተደረገ በኋላ ለከንቲባው ቀርቦ እንዲጸድቅ ይደረጋል፤

12. በመዋቅራዊ ፕላን እና በአካባቢ ልማት ፕላን መካከል ልዩነት ሲያጋጥም፣ በአዋጁ አንቀጽ 32 ንዑስ አንቀጽ (3) በተደነገገው መሠረት የመዋቅራዊ ፕላኑ የበላይነት ተጠብቆ ተፈፃሚ ይደረጋል፤ በሁለቱ ፕላኖች መካከል ልዩነት አጋጥሟል የሚባለው፡-

   ሀ) በመዋቅራዊ ፕላኑ በቅይጥ መኖሪያ እና ቅይጥ ንግድ የመሬት አጠቃቀም ምድብ ውጪ ያሉ ሌሎች የመሬት አጠቃቀሞች በአካባቢ ልማት ፕላኑ ተቀይረው ሲገኙ፣

   ለ) በመዋቅራዊ ፕላኑ በቅይጥ መኖሪያ የመሬት አጠቃቀም ምድብ የተከለከለ የመሬት አጠቃቀም በአካባቢ ልማት ፕላን ተካትቶ ሲገኝ፣

   ሐ) የመዋቅራዊ ፕላኑ የመሬት አጠቃቀም አመዳደብ በስታንዳርድ ከተቀመጠለት መስፈርት ውጪ በአካባቢ ልማት ፕላኑ ላይ ተካትቶ ሲገኝ፤

   መ) በመዋቅራዊ ፕላኑ ከተቀመጠው የመንገድ መርበብና መጓጓዣ ስፋት እና ምድብ የተቃረነ ሲሆንና የቦታ መዛነፍ ሲፈጠር፤

   ሠ) በማጠቃለያ ሰነዱ ላይ ያሉ የከተማ ፕላን አሰራር ደንቦች፣ ሙያዊ ልምዶች፣ ደረጃዎች፣ የህንፃ ከፍታ ህጎች እና የመዋቅራዊ ፕላኑ መፍቻ ጋር ተቃርኖ ሲኖረው፤

   ረ) በመዋቅራዊ ፕላኑ ከተቀመጠው የህንፃ ከፍታ ዞን አነስተኛ እና ከፍተኛ የህንፃ ከፍታ ውጪ በአካባቢ ልማት ፕላኑ ተካቶ ሲገኝ ነው።

<u>ክፍል ሦስት</u>

<u>የመዋቅራዊ ፕላን መሬት አጠቃቀም ምድቦች እና የልማት አፈፃፀም</u>

በመዋቅራዊ ፕላን አዋጁ እና በካርታ ተመላክቶ በተቀመጠው መሰረት በመዋቅራዊ ፕላኑ የተካተቱ የመሬት አጠቃቀሞች ወደ ልማት እንዲገቡ ይደረጋል።

13. <u>ስለቅይጥ መኖሪያ</u>

ቅይጥ የመኖሪያ መሬት አጠቃቀም ምድብ በሚከተሉት አራት ንዑስ ምድቦች ተከፋፍሎና በመለያ ኮድ R ተለያይቶ በመሬት አጠቃቀም ፕላኑ ተወስኗል፡-

1. አነስተኛ ጥግግት ቅይጥ የመኖሪያ መሬት አጠቃቀም ምድብ፡- R-1፤
   - ሀ) ይህ የመሬት ምድብ 50 ቤቶች በሄክታር ሊገነባባቸው የሚገባ ሲሆን ፕላን አስፈጻሚ አካላት በዚህ የመሬት አጠቃቀም ምድብ ለሚመጡ አልሚዎች በዚህ ቀመር ተሰልቶ እንዲገነቡ መደረግ ይኖርበታል፤
   - ለ) በዚህ የመሬት አጠቃቀም ምድብ ከ2000 ካ.ሜ ስፋት በላይ የሆኑ የማምረቻ ተቋማት፣ የፍሳሽ ማጣሪያ ጣቢያ፣ የቆሻሻ ማጎሪያ ቦታ፣ መካነ መቃብር፣ ቄራ፣ ካባ፣ ስታዲየም፣ የማረሚያ ቤት እና ወታደራዊ ተቋም አገልግሎቶች የማይፈቀዱ ሲሆን ከላይ ከተጠቀሱት አገልግሎቶች ውጭ ያሉ የመሬት አጠቃቀሞች የተፈቀዱ ናቸው፤
   - ሐ) በዚህ ምድብ ለመኪና ማቆሚያ ከተመደበው ቦታ ውጭ ቢያንስ 60% ጥቅል የወለል ምጣኔ ለመኖሪያ አገልግሎት መዋል ይኖርበታል፤
   - መ) ከ2000 ካ.ሜ ስፋት በታች የሆኑ ማህበራዊ አገልግሎቶች፣ የማምለኪያ ቦታዎች፣ የማምረቻ ተቋማት፣ የመኪና ማቆሚያ ህንፃዎች፣ ሆቴሎች፣ የህዝብ መናፈሻዎች፣ ለኪራይ ሳይሆን ለራስ ቢሮ የሚውል የአስተዳደር ዋና መ/ቤት አለም አቀፍ ኩባንያዎች መኖሪያን እንዲያካትቱ አይገደዱም፤
2. መካከለኛ ጥግግት ቅይጥ የመኖሪያ መሬት አጠቃቀም ምድብ፡- R-2-
   - ሀ) የመሬት አጠቃቀም ምድቡ 100 ቤቶች በሄክታር ሊገነባባቸው የሚገባ ሲሆን ፕላን አስፈጻሚ አካላት በዚህ የመሬት አጠቃቀም ምድብ ለሚስተናገዱ አልሚዎች በቀመሩ መሰረት ተሰልቶ እንዲገነቡ መደረግ ይኖርበታል፤
   - ለ) በዚህ የመሬት አጠቃቀም ምድብ ከ500 ካ.ሜ ስፋት በላይ የሆኑ የማምረቻ ተቋማት፣ የፍሳሽ ማጣሪያ ጣቢያ፣ የቆሻሻ ማጎሪያ ቦታ፣ መካነ መቃብር፣ ቄራ፣ ካባ፣ ስታዲየም፣ የማረሚያ ቤት እና ወታደራዊ ተቋም አገልግሎቶች አይፈቀዱም፤
   - ሐ) ከላይ ከተጠቀሱት አገልግሎቶች ውጭ ያሉ የመሬት አጠቃቀሞች የተፈቀዱ ናቸው፤

መ) ለመኪና ማቆሚያ ከተመደበው ቦታ ውጭ ቢያንስ 60% ጥቅል የወለል ምጣኔ ለመኖሪያ አገልግሎት መዋል ይኖርበታል፤

ሠ) ሆኖም ግን ማህበራዊ አገልግሎቶች፣ የማምለኪያ ቦታዎች፣ ከ500 ካ.ሜ ስፋት በታች የሆኑ የማምረቻ ተቋማት፣ የመኪና ማቆሚያ ህንፃዎች፣ ሆቴሎች፣ የህዝብ መናፈሻዎች፣ ፣ አለም አቀፍ ኩባንያዎች ለኪራይ ሳይሆን ለራስ ቢሮ የሚውል የአስተዳደር ዋና መስሪያ ቤት እንጂ መኖሪያን እንዲያካትቱ አይገደዱም፤

3. ከፍተኛ ጥግግት ቅይጥ የመኖሪያ መሬት አጠቃቀም ምድብ፡- R-3፤

ሀ) ይህ የመሬት አጠቃቀም ምድብ 150 ቤቶች በሄክታር ሊገነባባቸው የሚገባ ሲሆን ፕላን አስፈጻሚ አካላት በዚህ የመሬት አጠቃቀም ምድብ ለሚስተናገዱ አልሚዎች በዚህ ቀመር ተሰልቶ እንዲገነቡ ማድረግ ይኖርባቸዋል፤

ለ) በዚህ የመሬት አጠቃቀም ምድብ ማንኛውም የማምረቻ ተቋማት፣ የፍሳሽ ማጣሪያ ጣቢያ፣ የቆሻሻ ማጎሪያ ቦታ፣ መካነ መቃብር፣ ቄራ፣ ካባ፣ ስታዲየም፣ የማረሚያ ቤት እና ወታደራዊ ተቋም አገልግሎቶች መገንባት የተከለከለ ነው፤

ሐ) ከላይ ከተጠቀሱት አገልግሎቶች ውጭ ያሉ የመሬት አጠቃቀሞች በዚህ ምድብ የተፈቀዱ አገልግሎቶች ናቸው፤

መ) ለመኪና ማቆሚያ ከተመደበው ቦታ ውጭ ቢያንስ 40% ጥቅል የወለል ምጣኔ ለመኖሪያ አገልግሎት መዋል ይኖርበታል፤

ሠ) ሆኖም ግን ማህበራዊ አገልግሎቶች፣ የማምለኪያ ቦታዎች፣ የመኪና ማቆሚያ ህንፃዎች፣ ሆቴሎች፣ የህዝብ መናፈሻዎች፣ አለም አቀፍ ኩባንያዎች ለኪራይ ሳይሆን ለራስ ቢሮ የሚውል የአስተዳደር ዋና መስሪያ ቤት እንጂ መኖሪያን እንዲያካትቱ አይገደዱም፤

4. የመልሶ ማስፈሪያ የመሬት አጠቃቀም ምድብ R- 4፡-

1. ቦታው በመዋቅራዊ ፕላኑ ከአካባቢ ጥበቃና ከአረንጓዴ የደን ክልል ቦታ ተነስተው ለሚሰፍሩ ነዋሪዎች የተከለለ መሬት አጠቃቀም ምድብ ነው፤
2. በመሆኑም ይህ የመሬት አጠቃቀም ከአካባቢ ጥበቃ የመሬት አጠቃቀም ላይ ተነስተው ለሚሰፍሩ ነዋሪዎች ከሚገነባ መኖሪያ በስተቀር ለሌላ አገልግሎት ማዋል አይቻልም፤

14. <u>የንግድ ሥራ መሬት አጠቃቀም ምድብ</u>

የንግድ ሥራ መሬት አጠቃቀም ምድብ በመሬት አጠቃቀም ፕላኑ CB በተመለከተው በንግድ ሥራ ቦታ ምድብና በገበያ ቦታ ምድብ ተከፋፍሎ እንደሚከተለው ይሆናል፡-

1. በዚህ የመሬት አጠቃቀም ምድብ ማንኛውም የማምረቻ ተቋማት፣ የፍሳሽ ማጣሪያ ጣቢያ፣ የቆሻሻ ማጎሪያ ቦታ፣ መካነ መቃብር፣ ቄራ፣ ካባ፣ ስታዲየም፣ የማረሚያ ቤት እና ወታደራዊ ተቋም አገልግሎቶች አይፈቀዱም፤
2. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1)ከተጠቀሱት አገልግሎቶች ውጭ ያሉ የመሬት አጠቃቀሞች የተፈቀዱ ናቸው፤
3. ለመኪና ማቆሚያ ከተመደበው ቦታ ውጭ ቢያንስ 30% ጥቅል የወለል ምጣኔ ለመኖሪያ አገልግሎት መዋል ይኖርበታል፤
4. ሆኖም ግን ማህበራዊ አገልግሎቶች፣ የማምለኪያ ቦታዎች፣ የመኪና ማቆሚያ ህንፃዎች፣ ሆቴሎች፣ የህዝብ መናፈሻዎች፣ አለም ዓቀፍ ኩባንያዎች ለኪራይ ሳይሆን ለራስ ቢሮ የሚውል የአስተዳደር መስሪያ ቤት እንጂ መኖሪያን እንዲያካትቱ አይገደዱም።

15. <u>ቅይጥ የንግድ ሥራ የመሬት አጠቃቀም ምድብ</u>

በመሬት አጠቃቀም ፕላኑ ከተወሰነው የንግድ ሥራ ቦታ ምድብ CB-1 ከሚፈቀደው ግንባታ የመሬት አጠቃቀም ፕላኑና የሕንጻ ከፍታ ፕላኑ በሚያመለክቱት መጠን ቢያንስ 30% ጥቅል ወለል ለመኖሪያ አገልግሎት መዋል አለበት።

16. <u>የገበያ መሬት አጠቃቀም ምድብ CB-2</u>

በመሬት አጠቃቀም ፕላኑ መሰረት የገበያ ቦታ CB-2 በሚከተሉት ሦስት ንዑስ ምድቦች ሲኖሩት በዚህ የመሬት አጠቃቀም ከተጠቀሱት ሦስት ንዑስ ምድዶች ውጭ ማንኛውም አገልግሎት መጠቀም አይቻልም፤ እነዚህም፡-

1. አነስተኛ ገበያ CB-21፡ ይህ የመሬት አጠቃቀም ለክፍት ወይም ዝግ የመሸጫ ቦታዎች/ሼዶች የሚውል ሲሆን ለአንድ ሼድ የሚመደበው የመሬት ስፋት ስታንዳርድ ከ0.25-0.50 ሄክታር ነው፤
2. መካከለኛ ገበያ CB-22፡ ይህ የመሬት አጠቃቀም ለሱፐር ማርኬቶች፣ለምግብ ነክ እና ለአገልግሎቶች፣ ለስፔሻላይዝድ ሱቆች የሚውል ሲሆን ከላይ ለተጠቀሱት አገልግሎቶች የሚመደበው የመሬት ስፋት ስታንዳርድ ከ1-6 ሄክታር ነው፤
3. ከፍተኛ ገበያ CB-23፡ ይህ የገበያ ቦታ ለጅምላ ንግድ አገልግሎት የሚውል የመሬት አጠቃቀም ነው።

17. <u>አስተዳደራዊ ተቋማት የመሬት አጠቃቀም ምድብ</u>

ይህ የመሬት አጠቃቀመ ምድብ በአዋጁ አንቀጽ 14 በተደነገገው አግባብ ሆኖ፡-

1. በወረዳ ማዕከል፣ ሁለተኛ ደረጃ ማዕከል፣ ሶስተኛ ደረጃ ማዕከል እና ከክላስተር የመንግስት ቢሮዎች ውጪ ያሉ አስተዳደራዊ አገልግሎቶች በአዋሳኝ፣ በዙሪያው ወይም በአቅራቢያቸው ያሉትን የቅይጥ የመሬት አጠቃቀም ምድቦችን በመከተል ማልማት ይፈቀዳል።

18. <u>የማህበራዊ አገልግሎት መሬት አጠቃቀም ምድብ</u>

የማህበራዊ አገልግሎት መሬት አጠቃቀም ምድብ በሚከተሉት አራት ንዑስ ምድቦች ተከፋፍሎና በመለያ ኮድ S ተለይቶ መሬት አጠቃቀም ፕላኑ እንደሚከተለው ይሆናል፡-

1. ትምህርት S-1 የመሬት አጠቃቀም በየደረጃቸው የተመደበ የቦታ ስፋት ስታንዳርድ እንደሚከተለው ይሆናል፡-

	የቦታው ስፋት ስታንዳርድ(ካ.ሜ)	
የትምህርት አገልግሎት ንዑስ ምድቦች	**በከፍተኛ ጥግግት ዞን ውስጥ**	**በመካከለኛ ዝቅተኛ ጥግግት ዞን ውስጥ**
ዩኒቨርስቲ/ ኮሌጅ S-14		40000
ቴክኒክና ሙያ ኮላጆችና ተቋማት S-13	12000	15000
2ኛ ደረጃ ትምህርት ቤት S-11	12000	15000
1ኛ እና 2ኛ ደረጃ ትምህርት ቤት (1-12ኛ)	15000	20000
1ኛ ደረጃ ትምህርት ቤት	12000	15000
መዋዕለ ህፃናት፣1ኛ እና 2ኛ ደረጃ (ከኬጂ-12ኛ)	15000	30000
መዋዕለ ህፃናት	1000	2000
ከጂ እና 1ኛ ደረጃ (ኬጂ-8ኛ)	15000	15000

2. የጤና አገልግሎት መሬት አጠቃቀም S-2 ሲሆን የመሬት አጠቃቀሙ በየደረጃቸው የተመደበ የቦታ ስፋት ስታንዳርድ እንደሚከተለው ይሆናል፡-

	የቦታው ስፋት ስታንዳርድ(ካ.ሜ)	
የጤና አገልግሎት ንዑስ ምድቦች	**አነስተኛ**	**ከፍተኛ**
አጠቃላይ ሆስፒታል S-22	10000	11000
ስፔሻሊይዝድ ሆስፒታል S-23	7000	8000
ጤና ጣቢያ S-21	4500	5000
ጤና ኬላ	1500	2000

3. የስፖርት ማዘውተሪያ መሬት አጠቃቀም S-3 ሲሆን የመሬት አጠቃቀም በየደረጃቸው የተመደበ የቦታ ስፋት ስታንዳርድ እንደሚከተለው ይሆናል፡-

የቦታው ስፋት ስታንዳርድ(ካ.ሜ)			
የስፖርት አገልግሎት ንዑስ ምድቦች	**ወረዳ ደረጃ**	**ክፍለ ከተማ ደረጃ**	**ከተማ ደረጃ**
ስታዲየም	29000	31000	40000
ስፖርት ማዕከል/ ጂምናዚየም	4000	6000	9000
የመዋኛ ቦታ	7000	7600	12000

19. <u>የማዘጋጃ ቤታዊ አገልግሎት የመሬት አጠቃቀም ምድብ አፈጻፃም</u>

1. የማዘጋጃቤታዊ መሬት አጠቃቀም ምድብ በአዋጁ አንቀጽ 17 (1) በተወሰነው መሰረት ሲሆን
2. የአረንጓዴ መካነ መቃብር ቦታዎች ከመኖሪያ አካባቢ 100 ሜትር መራቅ ያለባቸው ሲሆን በመካከላቸው ያለው 100 ሜትር ክፍት ቦታም በአረንጓዴ መሸፈን አለበት፤
3. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (2) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የመካነ መቃብር ቦታዎች ከዋና መንገዶች 20 ሜትር መራቅ ይኖርባቸዋል፤
4. ለአረንጓዴ መካነ መቃብር ንዑስ ምድብ የተያዙ ቦታዎች ለቦታው ከተቀመጠው አገልግሎት ውጪ ለሌላ ማንኛውም አገልግሎት ማዋል አይቻልም፤
5. በዚህ አንቀፅ የተጠቀሱት የመሬት አጠቃቀም ምድቦች ላይ የሚሰሩ አስፈጻሚ አካላት ከመብት ፈጣሪ አካል ካርታ በማውጣት ቦታዎቹን ፈጥነው የማልማት ግዴታ አለባቸው፤

6. የከተማው አስተዳደር መብት የመፍጠር ስልጣን የሰጠው ተቋም ቦታዎቹን ለማልማት ኃላፊነት ለተሰጣቸው አስፈጻሚ አካላት ካርታ ሲሰጥ በመዋቅራዊ ፕላኑ ለተለያዩ አገልግሎቶች የተመደቡትን አገልግሎቶች ከፕላኑ ጋር የማናበብ ግዴታ አለበት።

20. <u>የመሰረተ ልማት አገልግሎት የመሬት አጠቃቀም ምድብ አፈጻጸም</u>

1. በመዋቅራዊ ፕላኑ ላይ ለመሰረተ ልማት አገልግሎት መሬት አጠቃቀም የተመደቡ ቦታዎች በአወዋጁ አንቀጽ 18 መሰረት የተደነገጉት ሲሆኑ፣
2. የመሠረተ ልማት አውታሮች መዘርጋት ያለባቸው በተቀናጀ መልኩ በእግረኛ መንገድ ስር መሆን አለበት፤
3. በመሠረተ ልማቶች መካከል ሊኖር የሚገባው የአግድሞሽ ርቀት እና ከመሬት ሊኖር የሚገባው ጥልቀት እንደሚከተለው ይሆናል፡-

በመሠረተ ልማቶች መካከል ያለው የአግድሞሽ ርቀት /Horizontal Distance በሜትር					ከመሬት ያለው ጥልቀት/Depth በሜትር
	ውሃ	ፍሳሽ	ኤሌክትሪክ መስመር	ቴሌ መሰመ ር	
ውሃ		1.5	0.7	0.7	1.5
ፍሳሽ	1.5	-	1.0	1.0	1.5
ኤሌክትሪክ መስመር	0.7	1.0	-	0.5	0.5
ቴሌ መስመር	0.7	1.0	0.7	-	0.5 ከኮንዲዩት በላይ
ደህንነት ካሜራ መስመሮች					
ኢንተለጀንት ትራንስፖርቴሽ ሲስተም					

4. የብዙሃን መጓጓዣ መንገድ ‘MRT’ ፣የቀላል ባቡር መንገድ ‘LRT’ እና የባቡር መስመርን በተመለከተ በመሪ ፕላኑ ለአፈጻጸም ይረዳ ዘንድ የሚከተሉት ተፈጻሚ ይሆናሉ፡-

ሀ) ‘MRT’ ተብለው ከመንገድ ወሰን ውጪ በተመለከቱት መስመሮች ላይ ከመስመሩ ግራና ቀኝ 10 ሜትር በድምሩ የ20 ሜትር ስፋት ክልል ውስጥ ቋሚና ዘላቂ ግንባታ ፈቃድ አይሰጥም፤

ለ) ‘LRT’ እና የአገር አቀፍ ባቡር በመሬት ገጽ ላይ በመሆኑ ከመሬት ወሰን (ROW) ውጪ የተጠቀሱት መስመሮች ላይ ግራና ቀኝ 10 ሜትር በድምሩ የ20 ሜትር ስፋት በዚህ ክልል ውስጥ ቋሚና ዘላቂ ግንባታ ፈቃድ አይሰጥም።

21. <u>የማዕከላት ልማት፣ ኮሪደር ልማት እና የመልሶ ማልማት ቦታዎች</u>

በአዲስ አበባ መዋቅራዊ ፕላን ውስጥ ፍትሃዊ ማህበራዊ እና ኢኮኖሚያዊ የአልግሎቶች አቅርቦትና ጂኦግራፊያዊ ስርጭት እንዲኖር ለከተማዋ የልማት የስበት ማዕከል ሆነው የሚያገለግሉ ቦታዎች በ4 ደረጃ የሚከፈሉ ሲሆን እነዚህም ዋና ማዕከል፣ 2ኛ ደረጃ ማዕከል፣ 3ኛ ደረጃ እና የወረዳ ማዕከላት ሆነው፡-

1. ዋና ማዕከል፡
   ሀ) በአብዛኛው ዞን-1 ክልል ውስጥ የሚገኝ ሲሆን፤
   ለ) አገራዊና አለምአቀፋዊ ፋይዳ ያላቸው ከፍተኛ አገልግሎቶችና የንግድ ማአከል የሚገኙበት አካባቢ ነው፤
   ሐ) ይህ ቦታም የሚገኘው ከፒያሳ ጀምሮ እስከ ለገሀር፣ ሜክሲኮ፣ ሰታዲየም፣ በከፊል ካዛንችስ እና በከፊል አራት ኪሎ ያካለለ ነው፤
2. ዋና ማዕከል ቀደም ሲል የ10ኛው መዋቅራዊ ፕላን ሲጠና የአርባን ዲዛይን የተጠናለት ነው።

22. <u>ሁለተኛ ደረጃ ማዕከላት</u>

1. እነዚህ ማዕከላት የአገልግሎት አቅርቦት የስበት ማዕከላት እንዲሆኑ በከተማዋ በስተምሥራቅ፣ በስተደቡብና በስተምዕራብ አካባቢ በሶስት ቦታ ተለይተው የተመረጡ ቦታዎች ማለትም ቃሊቲ፣ጀሞ-ለቡ እና መሪሎቄ ናቸው፤
2. በእያንዳንዱ ማዕከል አካባቢ ከ1.5 እስከ 2 ሚሊዮን ህዝብ መኖሪያ ይሆናሉ፤
3. እነዚህ ማዕከላት ፈጣን፣ ብቁ እና ውጤታማ የብዙኃን ማጓጓዣ ሥርዓት (LRT, BRT) በመጠቀም ዋና የስበት ማዕከላት ሆነው እንዲያገለግሉ ከዋና ማዕከልና እርስ በርሳቸው መተሳሰር ይኖርባቸዋል።

23. <u>ሶስተኛ ደረጃ ማዕከላት</u>

1. እነዚህ ማዕከላት በተዋረድ ከሁለተኛ ደረጃ ቀጥለው የሚገኙ ማዕከላት ሲሆኑ ከ400 ሺህ እስከ 600 ሺህ ህዝብ መኖሪያ ይሆናሉ፤

2. ማዕከላቱ በቦሌ እና አቃቂ ቃሊቲ ክፍለ ከተሞች ህዝብ በሚበዛባቸው አካባቢ የተመረጡ ቦታዎች ናቸው።

24. <u>ወረዳ ማዕከላት</u>

1. የወረዳ ማዕከላት እስከ 6 ሄ/ር ስፋት ሊይዙ ይችላሉ፤
2. አጠቃላይ የወረዳ ማዕከላት ከ30,000-50,000 ህዝብ መኖሪያ ይሆናሉ፤
3. በወረዳ ማዕከላት ክልል ውስጥ የተፈቀደላቸው አገልግሎቶች የገበያ ቦታ፣ ጤና ጣቢያ፣ ወጣቶች ማዕከል፣ ላይብረሪ፣ ፖሊስ ጣቢያ እና የአስተዳደር አገልግሎት የስብሰባ አዳራሽና የአረንጓዴ መናፈሻ ይሆናሉ፤
4. የወረዳው ማዕከል አገልግሎት ለማበረታታት በአቅራቢያ የሚገኙ የግል ይዞታዎች ቅይጥ አገልግሎት ያለው ህንፃ እንዲገነቡ ይበረታታሉ፤
5. በዋና መንገድና ቀጥሎ ባለው የመንገድ ተዋረድ ከፍተኛ ጥግግት ያላቸው ህንፃዎች መገንባት ይቻላል፤
6. በዚህ አንቀፅ ከንዑስ አንቀጽ 1 እስከ 5 የተገለፀው እንደተጠበቀ ሆኖ የማዕከላት ልማት የሚፈቀደው የአካባቢ ልማት ፕላን ጥናት ሲከናወንላቸው ይሆናል፤ ሆኖም ጥናት ባልተጠናባቸው አካባቢዎች ጥናቱ እስከሚጠና ድረስ በመሬት ላይ ቢያንስ የ8 ሜትር ስፋት ያለው ዘላቂ ነባር መንገድ ካለ በጥናት በማካተት የማልማት ጥያቄ ሲቀርብ ማልማት ይቻላል።

25. <u>ኮሪደር ልማት</u>

1. የኮሪዶር ልማት በከተማ በዋና ዋና መንገዶች በከተማ አስተዳደሩ በልዩ ሁኔታ በሚመረጡ ንዑስ ዋና መንገዶች ግራና ቀኝ የንግድ እና መሰል አገልግሎቶች መስህቦች እንዲካተቱ በማድረግ አጠቃላይ የከተማው ገጽታ ለማሻሻል ሲባል በልዩ ሁኔታ አካባቢ ልማት ፕላን ተጠንቶለት የሚተገበር የከተማ ልማት ዘርፍ ነው።

26. <u>መልሶ ማልማት</u>

1. ከተማው ማእከላዊ ክፍል በአብዛኛው በመልሶ ማልማት እንዲለማ በመዋቅራዊ ፕላኑ ተለይተው በካርታ ተቀምጠዋል፤
2. በመዋቅራዊ ፕላኑ መልሶ ማልማት እና የኮሪደር ልማት የተያዙ ቦታዎች ቢሮው በማጥናት ለፕላን ፈፃሚ ተቋማት በወቅቱ ማስተላለፍ ይኖርበታል፤
3. ፕላን አስፈጻሚው አካል የመልሶ ማልማትና የኮሪደር ልማት ፕላን የአካባቢ ጥናቶች ሲደርሰው አስፈላጊውን የማስፈጸሚያ ስትራቴጂ በማዘጋጀት የልማት ሥራውን በመዋቅራዊ ፕላኑ

በተያዘው ጊዜ ማስፈጸም ይኖርበታል።

27. <u>የመጓጓዣ አገልግሎት</u>

በመዋቅራዊ ፕላኑ የመጓጓዣ አገልግሎት መሬት አጠቃቀም ምድብ በሁለት ይከፈላሉ፡-

1. መናኸሪያ T-1 ምድብ ስር የከተማ አውቶቡስ መናኸሪያ፣ሀገር አቋራጭ ማዕከላዊ አውቶቡስ መናኸሪያ፣አየር ማረፊያ አውቶቢስ ማሳደሪያ፣ ቀላል ባቡር ጣቢያ እና ሀገር አቋራጭ ባቡር ጣቢያ [T-11፤ ለጭነት መጓጓዣ መናኸሪያ [T-12] እና ታክሲ መናኸሪያ [T-13] ያካተተ ነው፤
2. መኪና ማቆሚያ ጣቢያ በT-2 ምድብ ስር ለመኪና ማቆሚያ ሕንፃ [T-21] እና መኪና ማቆሚያ ጣቢያ [T-22] ናቸው።

28. <u>ስለመንገድ መረብ</u>

1. በመዋቅራዊ ፕላኑ የመንገድ መረብ መሬት አጠቃቀም ምድብ መንገዶች በሶስት ዋና ዋና የመንገድ ዓይነቶች ይመደባሉ፡

   ሀ) ዋና መንገድ [PAS] 30 ሜትር እና በላይ ስፋት ያላቸው፤

   ለ) መለስተኛ ዋና መንገድ (ንዑስ ዋና መንገድ) [SAS] ከ25 ሜትር እሰከ 30 ሜትር ስፋት ያላቸው፤

   ሐ) መጋቢ መንገድ (ሰብሳቢ መንገድ) [CS] ፡ ከ15 ሜትር እስከ 25 ሜትር ስፋት ያላቸው፤
2. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) ከተራ ፊደል (ሀ) እስከ (ሐ) የተገለጹት መንገዶች በመዋቅራዊ ፕላን ዝግጅት ወቅት የሚዘጋጁ የፕላን ማሻሻያ የሚደረግላቸው መዋቅራዊ ፕላኑን ለማሻሻል በተዘጋጀ ድንጋጌዎች ይሆናል፤

29. <u>በአካባቢ ጥበቃ</u>

በመዋቅራዊ ፕላኑ በአካባቢ ጥበቃ የመሬት አጠቃቀም ምድብ የአረንጓዴ መሰረተ ልማት ምድቦች በሶስት ዋና ዋና ምድቦች ይመደባሉ፡-

1. አረንጓዴ መሰረተ ልማት EA-1፤
2. የቆሻሻ ማጎሪያ ቦታና የፈሳሽ ቆሻሻ አያያዝ ጣቢያ EA-2
3. የካባ እና የውሃ አካላት EA-3 ያካተተ ነው፤
4. በዚህ አንቀፅ ከንዑስ አንቀፅ (1) እስከ (3) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በመዋቅራዊ ፕላኑ ለአካባቢ ጥበቃ የተመደቡ ቦታዎች ውጪ ለሌላ አገልግሎት መዋል የለበትም፤
5. በመዋቅራዊ ፕላኑ ላይ ለካባ የተከለለ ቦታ ላይ ቦታው ለሌላ አገልግሎት ወይም ልማት ከመዋሉ በፊት ካባው እንዲወጣ መደረግ አለበት፤

6. ለካባ አገልግሎት የዋለ ቦታም አገልግሎቱ ሲያበቃ፣ ለሕዝብ ተደራሽ የሆነ አረንጓዴ ልማት እንዲውል ተደርጎ መደልደል፣ መስተካከል እና መልማት አለበት፤
7. የካባ ቦታዎች ሳይሞሉ ከቀሩ በአንድ በኩል የህዝብ ደህንነትን ለአደጋ የሚጋለጡ በሌላ በኩል ደግሞ መልሰው ቢለሙ ከፍተኛ መሬት ሃብት በመሆናቸው ጉዳዩ የሚመለከተው አስፈፃሚ አካል የካባ ቦታዎች የሚለሙበትን ስትራቴጂ በልዩ ሁኔታ በመንደፍ በሥራ ላይ ማዋል አለበት።

30. <u>ለአረንጓዴ ሽፋን እና ልማት</u>

1. በመዋቅራዊ ፕላኑ ለአረንጓዴ ሽፋን እና ልማት የተመደቡ የመሬት አጠቃቀም ምድቦችን በተመለከተ በአምስት ምድቦች በመከፋፈል ተመድበዋል፤

   ሀ) ተግባረ ብዙ ደን ክልል EA-11

   ለ) የወንዝ ዳርቻ ክልል EA-12

   ሐ) የከተማ መናፈሻ EA-14

   መ) ልዩ መናፈሻ EA-15
2. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) ተራ ፊደል (ሀ) እስከ (መ) የተገለጹ ለአረንጓዴ ሽፋን እና ልማት የተመደቡ የመሬት አጠቃቀም ምድቦችን ለተመደቡበት ዓላማ ለምተው እንዲውሉ መደረግ ይኖርበታል፤
3. የህዝብ መናፈሻ አረንጓዴ ቦታዎች፣ የመንገድ መሠረተ ልማት እና ሌሎች ግንባታዎችን አካተው የሚለሙ ሲሆን ከአጠቃላይ የመናፈሻ ስፋት ውስጥ አረንጓዴ ቦታ 80%፣ መንገድ 15% እና ሌሎች ግንባታዎች 5% ድርሻ እንዲኖራቸው ተደርጎ መገንባት አለባቸው፤
4. የወንዝ ዳርቻ መጠበቂያ ስፋት የሚወሰነው በወንዙ መልክአ ምድራዊ አቀማመጥ፣ በወንዙ ውሃ መጠን፣ የዝናብ ስርጭት እና ሌሎች መሰፈርቶች ሲሆን አነስተኛው የወንዝ ዳርቻ መጠበቂያ ስፋት ከወንዙ አካፋይ ከ10-30 ሜትር ማነስ የለበትም፤
5. በመዋቅራዊ ፕላኑ በመናፈሻ ቦታነት የተለዩ ቦታዎች በፕላኑ በተቀመጠው ስታንዳርድ መሰረት እንዲለሙ መደረግ አለበት፤

የመናፈሻ ቦታዎች የቦታ ስፋት ስታንዳርድ

መናፈሻ	የቦታ መጠን በሄ/ር	የአገልግሎት ተደራሽ ስፋት/katchment(radius)
የከተማ መናፈሻ	>10	10 ኪ.ሜ
ክፍለ ከተማ መናፈሻ	1-10	5 ኪ.ሜ
ወረዳ መናፈሻ	0.3-1	1.5 ኪ.ሜ
የሠፈር መናፈሻ	<0.3	300 ሜትር

31. **<u>የመናፈሻ ቦታዎች</u>**

1. ተግባረ ብዙ የደን ክልል [EA-11] የከተማውን የአየር ንብረት እና በከተማችን ዘላቂ የከርሰ ምድር ውሃ ክምችት እንዲኖር ጠቀሜታውን መሰረት በማድረግ በመዋቅራዊ ፕላኑ ከደን ክልሉ የሚኖሩ ነዋሪዎች ወደሌላ ስፍራ የሚሄዱበት መልሶ ማስፈረያ ቦታ በመዋቅራዊ ፕላኑ የተዘጋጀ ሲሆን እነዚህ ቦታዎች ለመኖሪያ ቤት አገልግሎት ማዋል የተከለከለ ነው፤
2. ከላይ የተደነገገው እንደጠተበቀ ሆኖ ተግባረ ብዙ የደን ክልል [EA-11] የሚገኝ ቦታ ከደን ክልሉ ጋር አብሮ ሊሄዱ የሚችሉ ከኢኮቱሪዝም እና ከሌሎች በጥናት በሚወሰኑ የልማት አይነቶች ጋር አገልግሎት ሊሰጡ የሚችልበትን የአካባቢ ልማት ጥናት ቢሮው አጥንቶ ለፕላን አስፈጻሚ አካላት ያስረክባል፤
3. አዲስ በሚጠኑ የአካባቢ ልማት ወደፊት የሚጠኑትን ጭምር ያካተተ ሲሆን እንደሚከተለው ይሆናል፡-
   ሀ) ቀደም ሲል ለመኖሪያ ቤት ማህበራት ሽንሻኖ ውስጥ የሚገኙ አረንጓዴ ቦታዎች፣ በኮንዶሚኒየም ቤቶች ብሎኮች ውስጥ የሚገኙ የአረንጓዴ ቦታዎች፣ ለሪል ኤስቴት የተሰጡ ቦታዎች ውስጥ የሚገኙ አረንጓዴ ቦታዎች፣ ፍሪዝ በተደረጉት የአካባቢ ልማት ፕላኖች ውስጥ የሚገኙ የአረንጓዴ ቦታዎች እና ሌሎች ነባር በክፍት ቦታነት፣ በሰፈር አካባቢ በእድርና በሌሎች የማህበረሰብ አካላት የተያዙ ቦታዎች እንዲቀጥሉ ይደረጋል፤
   ለ) አዳዲስ በሚጠኑ የአካባቢ ልማት ፕላኖች ውስጥ በስታንዳርድ መሠረት ለአረንጓዴ ቦታዎች እንዲኖራቸው ተደርጎ ፕላኑ መዘጋጀት ይኖርበታል፤

4. የአረንጓዴ ቦታን የማልማት ኃላፊነት የተሰጠው ማንኛውም አካል በከተማው ውስጥ የሚገኙ ማንኛውም ለአረንጓዴ ምድብ የተያዙ ቦታዎችን መዝግቦ የመያዝና ካርታ አውጥቶ የሚለማበትን ሥርዓት የመዘርጋት ግዴታ አለበት፤
5. ጉዳዩ የሚመለከተው የአረንጓዴ ልማት ተቋም በልዩ ልዩ ምድብ የሚገኙ የአረንጓዴ ቦታዎችን በስታንዳርዱ መሠረት ዲዛይን አዘጋጅቶ ለቢሮው በማቅረብና በማፀደቅ ማልማት ይኖርበታል፤
6. በመኖሪያ ቤት አከባቢ በ100 ሜትር ካሬ ቦታ ውስጥ 4 ካ.ሜ (2ሜትር በ2 ሜትር) ቦታ ለልዩ ልዩ ዛፍ እና ፍራፍሬ ዛፍ መትከያ ቦታ በፕላኑ ላይ ተቀምጦ እንዲለማ መደረግ ይኖርበታል፤
7. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀጽ (8) መሰረት 2ሜትር በ2 ሜትር ማድረግ ካልተቻለ 4ሜትር በ1ሜትር በፕላኑ ላይ ተቀምጦ እንዲለማ ይደረጋል።

32. <u>የከተማ ግብርና የመሬት አጠቃቀም ምድብ</u>

1. የከተማ ግብርና የመሬት አጠቃቀም በመለያ ኮድ UA ተለይቶ በመሬት አጠቃቀም ፕላኑ ተመላክቷል፤
2. በከተማ ግብርና የመሬት አጠቃቀም ምድብ ውስጥ አትክልቶችና ሰብሎች፣ ፍራፍሬ እና ዛፎች ማልማት እንዱሁም የእንሰሳት እርባታና ተዋጽኦ ልማት፣ እርባታ፣የወተት ከብት እርባታና ሌሎች የግብርና ሥራዎች፣ ንብ ማነብ፣ ከሰል ማምረት ለንግድ ዓላማ ማካሄድ ይቻላል፤
3. የከተማ ግብርና በውሃ መጠበቂያ ዞን፣ የወንዝ መጠበቂያን አካትቶ እና በባለብዙ ተግባር ዞን ውስጥ ኬሚካሎች እና ማዳበሪያ መጠቀም እንዲሁም ከብት ማድለብ የተከለከለ ነው።

33. <u>የማምረቻና ማከማቻ</u>

የማምረቻና ማከማቻ የመሬት አጠቃቀም ምድብ የተለዩ የልማት ምድቦች የሚከተሉት ናቸው፡-

1. ማምረቻና ማከማቻ MS-1፤
2. ነዳጅ ዴፖ MS-2፤
3. እህል ጎተራ MS-3፤
4. ለአነስተኛና ጥቃቅን ሥራዎች የሚውሉ ቦታዎች MS-4 ያካተተ ነው፤
5. ባለይዞታው ለማምረቻና ማከማቻ ከተመደበው መሬት ውስጥ ከ20% ላልበለጠ የቦታ ስፋት ከማምረቻውና ማከማቻው ጋር ቀጥታ ተያያዥነት ላለው ለመኖሪያ፣ ለቢሮና ቢዝነስ እና ለአረንጓዴ መጫወቻ ቦታዎች ማዋል ይችላል።

34. <u>የልዩ ፕሮጀክት</u>

የልዩ ፕሮጀክት በመዋቅራዊ ፕላኑ የመሬት አጠቃቀም ምድብ የተለዩ የልማት ምድቦች የሚከተሉት ናቸው፡-

1. ባለ5 እና ከ5 በላይ ኮከብ ሆቴል SP-1፤
2. አለማቀፍ ደረጃ ያላቸው ልዩ ሆስፒታሎች SP-2፤
3. ልዩ የመዝናኛ አገልግሎቶች (የጎልፍ ሜዳዎች፣
4. የፈረስ መጋለቢያ ሜዳዎች፣ ወዘተ) SP-3፤
5. መጠነ ሰፊ ቤተ ገበያዎች SP-4፤
6. መዝናኛ ማማ SP-5፤
7. ልዩ ልማቶች SP-6 ናቸው፤
8. በልዩ ፕሮጀክት ለተለዩ የልማት መስኮች በመዋቅራዊ ፕላኑ በተዘጋጀው ስታንዳር መሰረት እንዲለሙ መደረግ ይኖርበታል፤

የልዩ ፕሮጀክቶች የቦታ ስፋት ስታንዳርድ

ልዩ ፕሮጀክት	የቦታ ስፋት በዋና ማዕከልና ከፍተኛ ጥግግት ኮሪደር በካ.ሜ	የቦታ ስፋት ከዋና ማዕከል እና ከፍተኛ ጥግግት ኮሪደር ውጭ በካ.ሜ
ባለ 5 ኮከብ ሆቴል	5000	5000-10000
ስፔሻላይዝድ ሆስፒታል	4500	10000
ሾፒንግ ሞል	5000	-

35. <u>ታሪካዊ ግንባታዎችና ስፍራዎች</u>

1. ታሪካዊ ግንባታዎችና ስፍራዎች የታሪካዊ ግንባታዎችና ሥፍራዎች መሬት አጠቃቀም ምድብ በሁለት ንዑስ ምድቦች በመዋቅራዊ ፕላኑ ላይ ተቀምጠዋል፡-

   ሀ) ታሪካዊ ሕንፃዎችና መዋቅሮች HB-1፤ እና

   ለ) ታሪካዊ ስፍራዎች HB-2 ያካተተ ነው፤

2. በታሪካዊ ግንባታዎችና ስፍራዎች የመሬት አጠቃቀም ውስጥ ያሉትን ከማደስና ከመንከባከብ ውጪ ግንባታውን የሚመለከት ሌላ ተግባር መፈፀም ክልክል ነው፤

3. በታሪካዊ ግንባታዎች እና ሥፍራዎች የሚከናወን የእድሳት ወይም የጥገና ሥራ በሕግ በግልጽ ስልጣን በተሰጠው የፌዴራል ወይም የከተማው አስተዳደር መሥሪያ ቤት ፈቃድ መሰረት መፈጸም አለበት፤
4. ታሪካዊ ህንፃዎችን ለሬስቶራንት፣ አርት ጋለሪ፣ ላይብራሪ፣ ሙዚየም፣ የእደ ጥበብ እቃ መሸጫ ማዋል ይቻላል፤
5. በታሪካዊ ቤቶች 20 ሜትር ዙሪያ ከሶስት ወለል (G+2) በላይ የሆኑ ህንፃዎችን መገንባት የተከለከለ ነው፤
6. ህንፃው ፊት ለፊት በሌላ አዲስ ህንፃ መጋረድ የለበትም፡
7. አዳዲስ ታሪካዊ ቤቶች በመዋቅራዊ ፕላኑ ሊመዘገቡ የሚችሉት ቢሮው አዲስ መዋቅራዊ ፕላን በሚያዘጋጅበት ጊዜ ይሆናል።

36. <u>የጥብቅ አካባቢ መሬት አጠቃቀም ምድብ</u>

1. የጥብቅ አካባቢ የመሬት አጠቃቀም ምድብ የበረራ ክልል ሲሆን፣ PA በሚል መለያ ኮድ ተለይቶ በመሬት አጠቃቀም ፕላኑ ተወስኗል፤
2. በጥብቅ አካባቢ ወይም በበረራ ክልል ውስጥ ጪስ የሚያመነጭና አእዋፍን የሚስብ ሥራ እንዲሁም በሕንፃ ከፍታ ፕላን ድንጋጌዎች ከሚፈቀደው በላይ ከፍታ ያለው የማናቸውም ሕንፃ ወይም መዋቅር ግንባታ ክልክል ነው።

<u>ክፍል አራት</u>

<u>የህንፃ ከፍታ ድንጋጌዎች</u>

37. <u>የህንፃ ከፍታ ዞኖች በተመለከተ</u>

የአዲስ አበባ ከተማ የህንፃ ከፍታ ከበረራ ክልል ውጪ የሚገኙ ቦታዎችና በበረራ ክልል ውስጥ በሚገኙ የከተማው ክፍሎች በ4 ዞኖች በመከፋፈል ይፈፀማል።

38. <u>ግንባታዎችና ስፍራዎች</u>

ዞን-1 የህንፃ ከፍታ ጥቅል የወለል ምጣኔው 10 እና ከፍተኛው ያልተገደበ ሲሆን የህንፃ ከፍታው ደግሞ ዝቅተኛው 70 ሜትር እና ከፍተኛው ያልተገደበ ነው፤ ይህ ዞን ከፍተኛ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ልማቶች እንዲመጡ የሚበረታቱባቸው ከፍታ ክልል ነው፤

39. <u>ዞን-2 የህንፃ ከፍታ</u>

1. ዞን-2 የህንፃ ከፍታ ጥቅል የወለል ምጣኔው 5 እና ከፍተኛው ያልተገደበ ሆኖ ዝቅተኛው የህንፃ ከፍታ 70 ሜትር ከፍተኛው ያልተገደበ ሲሆን በ20 ሜትር ሰብሳቢ መንገድ ላይ ያሉ በከፍተኛ ጥግግት የሚሰፍርባቸው ቦታዎች ነው፤
2. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) የተደነገገው ቢኖርም የጥቅል ወለል ምጣኔው 5 ሆኖ በ15 ሜትር ሰብሳቢ መንገድ ላይ ደግሞ ከፍተኛው የህንፃ ከፍታ 70 ሜትር ይሆናል ጥቅል የወለል ምጣኔው 4.5 ሲሆንና መንገዱ 10 ሜትርና በላይ ሲሆን እና ከ15 ሜትር በታች መንገድ ላይ ከፍተኛው የህንፃ ከፍታ 52.5 ይሆናል፤
3. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (2) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ጥቅል የወለል ምጣኔው 4.5 ሆኖ መንገዱ ከ10 ሜትር በታች ሲሆን ከፍተኛው የህንፃ ከፍታ 35 ሜትር ይሆናል።

40. <u>ዞን-3 የህንፃ ከፍታ</u>

1. የህንፃ ከፍታ ጥቅል የወለል ምጣኔው 2 ሆኖ ከፍተኛው ያልተገደበ ሲሆን በ20 ሜትር እና ከዚያ በላይ መንገድ ላይ ከፍተኛው የህንፃ ከፍታ 70 ሜትር ይሆናል
2. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) የተደነገገው ቢኖርም የወለል ምጣኔው 2 ሆኖ ከፍተኛው ያልተገደበ ሲሆንና መንገዱ 15 ሜትር በሚሆንበት ቦታ ከፍተኛው የህንፃ ከፍታ 52.5 ሜትር ይሆናል
3. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (2) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የወለል ምጣኔው 2 ሆኖ ከፍተኛው 8 ሲሆንና መንገዱ ከ15 ሜትር በታች 10 ሜትርና በላይ በሚሆንበት ጊዜ ከፍተኛው የህንፃ ከፍታ 42 ሜትር ይሆናል

41. <u>ዞን-4 የህንፃ ከፍታ</u>

1. የህንፃ ከፍታ ጥቅል የወለል ምጣኔው ዝቅተኛው 0.5 ሲሆንና ከፍተኛው ያልተገደበ በሚሆንበት በ20 ሜትር ሰብሳቢ መንገድ እና በላይ ሲሆን ከፍተኛው የህንፃ ከፍታ 70 ሜትር ይሆናል፤
2. በተመሳሳይ ጥቅል የወለል ምጣኔው ዝቅተኛው 0.5 ሲሆንና ከፍተኛው ያልተገደበ ሆኖ በ15 ሜትር ሰብሳቢ መንገድ ሲሆን ከፍተኛው የህንፃ ከፍታ 52.5 ሜትር ይሆናል፤
3. በሌላ አገላለጽ ጥቅል የወለል ምጣኔው ዝቅተኛው 0.5 ሲሆንና ከፍተኛው 6.5 ሆኖ መንገዱ 10 ሜትር እና በላይ ሲሆን ከፍተኛው የህንፃ ከፍታ 35 ሜትር ይሆናል፤
4. በተጨማሪ ጥቅል የወለል ምጣኔው ዝቅተኛው 0.5 ሲሆንና ከፍተኛው 3.5 ሆኖ መንገዱ ከ10 ሜትር በታች ሲሆን ከፍተኛው የህንፃ ከፍታ 35 ሜትር ይሆናል፤

5. ታሪካዊ ቦታዎች (HZ) ላይ ጥቅል የወለል ምጣኔ ዝቅተኛው 0.5 ይሆናልጥቅል የወለል ምጣኔ ዝቅተኛው 0.5፤
6. አረንጓዴ ቦታዎች ጥቅል የወለል ምጣኔ ዝቅተኛው 0.05 ሲሆን ከፍተኛው 6 ይሆናል።

የህንጻ ከፍታ ዞን	ጥቅል የወለል ምጣኔ FAR		የመንገድ ስፋት በሜትር	የህንፃ ቁመት በሜትር	
	ዝቅተኛ	ከፍተኛ		ዝቅተኛ	ከፍተኛ
1	10	ያልተገደበ	-	70	ያልተገደበ
2	5	>>	≥20	-	105
	5	>>	15	-	70
	4.5	>>	≥10 እና <15	-	52.5
	4.5	5.5	<10	-	35
3	2	ያልተገደበ	≥20	-	70
	2	ያልተገደበ	15	-	52.5
	2	8	≥10 እና <15	-	42
	2	5		-	35
4	0.5	ያልተገደበ	≥20	-	70
	0.5	ያልተገደበ	15	-	52.5
	0.5	6.5	≥10 እና <15	-	35
	0.5	3.5		-	35
ታሪካዊ ቦታዎች(HZ)	0.5				
አረንጓዴ ቦታዎች		0.05			6

42. <u>አየር በረራ ክልል ውስጥ የሚገኙ ቦታዎች የህንፃ ከፍታ</u>

1. አየር በረራ ክልል ውስጥ የሚገኙ ቦታዎች የህንፃ ከፍታ የሚወሰነው በቢሮው የፀደቀውን ህንፃ ከፍታ ዞን እና የበረራ ደህንነት ህግን በማነፃፀር ሲሆን ግንባታው የህንፃ ከፍታ የንፅፅሩን ዝቅተኛ ከፍታ በመጠቀም የሚከናወን ይሆናል፤
2. የበረራ ደህንነት ህግ ከመዋቅራዊ ፕላኑ ከፍታ ሲያንስ የበረራ ደህንነት ህጉ ገዢ ይሆናል፤ ሆኖም ግን የበረራ ደህንነት ህግ ከመዋቅራዊ ፕላኑ ከፍታ ሲበልጥ የመዋቅራዊ ፕላኑ ከፍታ ገዢ ይሆናል።

43. <u>ስለእምነት ተቋማት</u>

1. በአረንጓዴ ቦታዎች ውስጥ የሚገኙ ነባር የእምነት ተቋማት ከይዞታቸው ስፋት 5% በላይ ግንባታ ማከናወን አይችሉም፤
2. አንድ ይዞታ ከሁለትና በላይ ዞኖች ውስጥ ሲያርፍ የይዞታውን 50% እና በላይ ባረፈበት ዞን ህግ መሠረት ይስተናገዳል፤
3. ግንባታ ከመንገድ መሬቅ ያለበት በሁሉም አቅጣጫ ሲሆን በዚህ ክልል ውስጥ ምንም ዓይነት ግንባታ ራምፕና ደረጃ መገንባት የተከለከለ ነው፤ ነገር ግን ግንባታው ከመሬት ወለል 5 ሜትር ከፍታ ከወጣ በኋላ ያለውን የአየር ላይ ቦታ ካንቲሊቨር በማድረግ መጠቀም ይቻላል።

44. <u>ልዩ ባህሪ ያላቸው አገልግሎቶች</u>

ልዩ ባህሪ ያላቸው አገልግሎቶች የሚከተሉት አገልግሎት ሰጪ ተቋማት በህንፃ ከፍታ ህግጋት አይገደዱም፡-

1. ማህበራዊ ተቋማት የጤና፣የትምህርት፣ የሐይማኖት እና በጎ አድራጎት ተቋማት፤
2. የማምረቻና ማከማቻ ተቋማት፤
3. የማዘጋጃ ቤታዊ ተቋማት እሳት አደጋ፣ውሃና ፍሳሽ፣ ዘላቂ ማረፊያ ግንባታዎች እና ደረቅ ቆሻሻ፤
4. የትራንስፖርት ተሽከርካሪ ማደሪያ፣ ማቆያ እና የነዳጅ ማደያ ጣቢያዎች፤
5. ኤምባሲዎች፣የደህንነት ጉዳይ የሚመለከታቸው የአስተዳደር ተቋማት፤
6. የስፖርት ተቋማት እና ባህላዊና ማህበረሰብ አቀፍ ቦታዎች፤
7. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) እስከ (6) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በራሳቸው አሰራርና ህግ መሰረት የሚስተናገዱ ሆኖ ከፍተኛው የጥቅል ወለል ምጣኔ እና የህንፃ ቁመት ግን ለዞኑ ከተፈቀደው ውጪ በማንኛውም ሁኔታ ቢሆን መብለጥ አይችልም።

45. <u>ለኢንቨስትመንት የሚፈቀዱ የአርሶ አደር ይዞታዎች የቦታ ስፋት ስታንዳርድ</u>

አርሶ አደሩን የመኖሪያ ቤትና የከተማ ግብርና መጠቀሚያ የይዞታ ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት አሰጣጥ እና ዘላቂ የልማት ተጠቃሚነትን ለማረጋገጥ በወጣው አፈጻጸም መመሪያ 20/2013 መሰረት በይዞታቸው ላይ የኢንቨንስትመንት ስራዎችን ለማከናወን እንዲችሉ በመመሪያው ላይ የተቀመጡት ስታንዳርዶች እንደተጠበቁ ሆነው በሌሎች ጉዳዮች በዚህ መመሪያ ላይ አባሪ በተደረገው ስታንዳርድ መሰረት ይፈጸማል።

<u>ክፍል አምስት</u>

<u>ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች</u>

46. <u>ግንባታን ለተወሰነ ጊዜ ስለማቆም</u>

1. ቢሮው ፕላን በማዘጋጀት ወይም በማሻሻል ላይ በሚገኝበት በማንኛውም ጊዜ የማልማት ተግባር በዝግጅት ወይም በማሻሻል ላይ የሚገኝ ማንኛውም የከተማ ፕላን በሥራ ላይ እንዳይውል የማሰናከል ውጤት ይኖረዋል ተብሎ ሲገመት አዲስ የሚቀርብ የልማት ሥራን ለጊዜው ሊያስቆም ይችላል፤
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ (1) መሠረት የልማት ሥራ ለጊዜው እንዲቆም በተደረገበት አካባቢ የልማት ፈቃድ ሊሰጥ አይችልም፤
3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (2) የተደነገገው ቢኖርም፣ ለጊዜው እንዲቆም የተደረገ የልማት እንቅስቃሴ በዝግጅት ወይም በማሻሻል ላይ ያለን ፕላን ተፈጻሚነት በከፍተኛ ደረጃ ለዘለቄታው የማያውክ ሆኖ ሲገኝና በጣም አስፈላጊ በመሆኑ እንዲቀጥል በከንቲባው ሲወሰን የልማት ፈቃድ ተፈጻሚነቱ እንዲቀጥል ይደረጋል፤
4. ማንኛውም የልማት ሥራ ለጊዜው የማስቆም እርምጃ ተፈጻሚ የሚሆነው የፕላን ዝግጅት ወይም ማሻሻል ሥራ ተጠናቅቆ በልማት ሥራው ላይ አሉታዊ ውጤት እንደማይኖር እስከሚታወቅ ድረስ ይሆናል፤
5. በዚህ አንቀጽ የተደነገገው ቢኖርም፣ ልማትን ለጊዜው ማስቆሚያ የጊዜ ርዝመት ከአንድ አመት አይበልጥም። በአዋጁ አንቀጽ 35 የተቀመጠው እንደተጠበቀው ሆኖ ግንባታውን በጊዜያዊነት የሚያግደው አካል ግንባታው የሚቆምበትን ጊዜ በአዋጁ የተቀመጠውን አንድ ዓመት መሰረት ባደረገ ጊዜው መጠቀስ ይኖርበታል።

47. **<u>ስለተጠያቂነት</u>**

የዚህን መመሪያ ድንጋጌ ጥሶ የተገኘ ማንኛውም ሰው አግባብ ባለው ህግ ተጠያቂ ይሆናል።

48. ***<u>ተፈጻሚነት የማይኖራቸው መመሪያዎች</u>***

ይህንን መመሪያ የሚቃረኑ ማንኛውም ዓይነት ቢሮው ያወጣቸው መመሪያዎች ከዚህ ቀደም በተለያየ ጊዜ የተላለፉ ማብራሪያዎች እና ልማዳዊ አሰራሮች በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖራቸውም።

49. ***<u>መመሪያውን ስለማሻሻል</u>***

ቢሮው አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ይህንን መመሪያ በከፊልም ሆነ ሙሉ በሙሉ ሊያሻሽል ይችላል።

50. ***<u>መመሪያው የሚጸናበት ጊዜ</u>***

ይህ መመሪያ በፍትህ ሚኒስቴር ተመዝግቦ በቢሮው ድረገጽ ላይ ከተጫነበት ቀን ጀምሮ የጸና ይሆናል።

አዲስ አበባ

ሰኔ፣ 2017 ዓ.ም

ዳዲ ወዳጆ (ዶ/ር)

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ፕላንና ልማት ቢሮ ኃላፊ

አባሪ፡- አርሶ አደሮች በነባር ይዞታቸው ላይ ማልማት እንዲችሉ የተዘጋጀ የኢንቨስትመንት ቦታ ስፋት ስታንዳርድ

ተ.ቁ	የፕሮጀክቱ ዓይነት	የቦታ ስፋት ስታንደርድ (በካሬ ሜትር)				
		ዋና የከተማ ማዕከል /Main city center/ ከፍተኛ ጥግግት ያለበትና ኮሪደር ውስጥ	መካከለኛና አነስተኛ ጥግግት ዞን ውስጥ	ኢንዱስትሪ ዞን (Industry Zone)	የከተማ ግብርና (Urban Agriculture)	ምርመራ (Remarks)
1	የመኖሪያ መንደር ፕሮጀክት (Real-estate)	3,000	3,000 - 10,000	አይፈቀድም	አይፈቀድም	
2	የንግድ ማዕከል ግንባታ ፕሮጀክት (Shopping Malls)	3,000	2,000 - 5,000	አይፈቀድም	አይፈቀድም	
3	**የመዝናኛ ማዕከል** *(Leisure/ Recreational Centres) (በውስጡ ሬስቶራንት፣ የልጆች መጫዎቻና የመዝናኛ ማዕከላትን፣ ጂምናዚየም፣ የስብሰባ አዳራሽ፣ ሲኒማና ቲያትር እንዲሁም ፓርክን አካቶ የሚለማ)*	3,000 - 5000	5,000 - 10,000	አይፈቀድም	አይፈቀድም	**ምሳሌ፡** ቦራ አሚዩዝመንት ፓርክ (ቦሌ ቀለበት መንገድ ላይ የሚገኝ)

ተ.ቁ	የፕሮጀክቱ ዓይነት	የቦታ ስፋት ስታንደርድ (በካሬ ሜትር)				
		ዋና የከተማ ማዕከል /Main city center/ ከፍተኛ ጥግግት ያለበትና ኮሪደር ውስጥ	መካከለኛና አነስተኛ ጥግግት ዞን ውስጥ	ኢንዱስትሪ ዞን (Industry Zone)	የከተማ ግብርና (Urban Agriculture)	ምርመራ (Remarks)
4	የእንግዳ ማረፊያ (Guest House)፣ሬስቶራንት አካቶ የሚለማ)	3,000 - 5000	3,000 - 5,000	አይፈቀድም	አይፈቀድም	
5	የዶሮ እርባታ ፕሮጀክት (Poultry Farm Project)	አይፈቀድም	2,000 - 5,000	አይፈቀድም	2,000 - 5,000	
6	የወተት ከብት እርባታ ፕሮጀክት (Diary Farm Project)	አይፈቀድም	3,000 - 5,000	አይፈቀድም	3,000 - 10,000	
7	የእንሰሳት ውጤት ማቀነባበሪያ (Livestock Processing)	አይፈቀድም	2,000 - 5,000	3,000 - 5,000	3,000 - 5,000	
8	የዳልጋ ከብት እርባታ ፕሮጀክት		2,000 -	አይፈቀድም	3,000 -	

ተ.ቁ	የፕሮጀክቱ ዓይነት	የቦታ ስፋት ስታንደርድ (በካሬ ሜትር)				
		ዋና የከተማ ማዕከል /Main city center/ ከፍተኛ ጥግግት ያለበትና ኮሪደር ውስጥ	መካከለኛና አነስተኛ ጥግግት ዞን ውስጥ	ኢንዱስትሪ ዞን (Industry Zone)	የከተማ ግብርና (Urban Agriculture)	ምርመራ (Remarks)
	(Fattening Farm Project)	አይፈቀድም	5,000		5,000	
9	የንብ ማነብ (Honey Bee Farming (Apiculture)	አይፈቀድም	አይፈቀድም	አይፈቀድም	2,000 - 5,000	ይህ ፕሮጀክት በመዋቅራዊ ፕላኑ ላይ በዘርፈ ብዙ የደን አገልግሎት (Multi-functional Forest) የተመላከቱ ነገርግን በአርሶ አደሩ

ተ.ቁ	የፕሮጀክቱ ዓይነት	የቦታ ስፋት ስታንደርድ (በካሬ ሜትር)				
		ዋና የከተማ ማዕከል /Main city center/ ከፍተኛ ጥግግት ያለበትና ኮሪደር ውስጥ	መካከለኛና አነስተኛ ጥግግት ዞን ውስጥ	ኢንዱስትሪ ዞን (Industry Zone)	የከተማ ግብርና (Urban Agriculture)	ምርመራ (Remarks)
						የተያዙ ነባር ይዞታዎች ላይ መከናወን የሚቻል ሲሆን ፕላኑ ከሚፈቅደው የግንባታ መጠን (Built Up Area) እና FAR በላይ ግንባታ ማከናወን

ተ.ቁ	የፕሮጀክቱ ዓይነት	የቦታ ስፋት ስታንደርድ (በካሬ ሜትር)				
		ዋና የከተማ ማዕከል /Main city center/ ከፍተኛ ጥግግት ያለበትና ኮሪደር ውስጥ	መካከለኛና አነስተኛ ጥግግት ዞን ውስጥ	ኢንዱስትሪ ዞን (Industry Zone)	የከተማ ግብርና (Urban Agriculture)	ምርመራ (Remarks)
						አይፈቀድም
10	የአሳ እርባታ (Fish farming)	አይፈቀድም	አይፈቀድም	አይፈቀድም	2,000-5,000	በመዋቅራዊ ፕላኑ ላይ ለአረንጓዴ የወንዝ መጠበቂያ አገልግሎት (River Buffer) የተመላከቱ ነገርግን በአርሶ አደሩ የተያዙ ነባር
11	የጓሮ አትክልትና ፍራፍሬ	አይፈቀድም	500 - 2,000	አይፈቀድም	5,000 - 10,000	

ተ.ቁ	የፕሮጀክቱ ዓይነት	የቦታ ስፋት ስታንደርድ (በካሬ ሜትር)				
		ዋና የከተማ ማዕከል /Main city center/ ከፍተኛ ጥግግት ያለበትና ኮሪደር ውስጥ	መካከለኛና አነስተኛ ጥግግት ዞን ውስጥ	ኢንዱስትሪ ዞን (Industry Zone)	የከተማ ግብርና (Urban Agriculture)	ምርመራ (Remarks)
						ይዞታዎች ላይ መከናወን የሚቻል ሲሆን ፕላኑ ከሚፈቅደው የግንባታ መጠን (Built Up Area) እና FAR በላይ ግንባታ ማከናወን አይፈቀድም

ተ.ቁ	የፕሮጀክቱ ዓይነት	የቦታ ስፋት ስታንደርድ (በካሬ ሜትር)				
		ዋና የከተማ ማዕከል /Main city center/ ከፍተኛ ጥግግት ያለበትና ኮሪደር ውስጥ	መካከለኛና አነስተኛ ጥግግት ዞን ውስጥ	ኢንዱስትሪ ዞን (Industry Zone)	የከተማ ግብርና (Urban Agriculture)	ምርመራ (Remarks)
12	ዘመናዊ ቄራ (Modern Slaughterhouse)	አይፈቀድም	አይፈቀድም	5,000-10,000	አይፈቀድም	
13	የእህል ማከማቻ /መጋዘን/ ሥራ (Ware House)	አይፈቀድም	500 - 2,000	2,000 - 5,000	አይፈቀድም	
14	ወፍጮ	አይፈቀድም	500 - 1,000	አይፈቀድም	አይፈቀድም	
15	የመኪና ጋራዥ (Car Maintenance)	አይፈቀድም	500 - 2,000	አይፈቀድም	አይፈቀድም	
16	የግንባታ እቃዎች ማምረቻ እና ማከማቻ (Construction Material Manufacturing) (ጠጠር ማምረቻ፣ ብሎኬት ማምረቻ እና የመሳሰሉት)	አይፈቀድም	2,000 - 5,000	2,000 - 5,000	አይፈቀድም	

ተ.ቁ	የፕሮጀክቱ ዓይነት	የቦታ ስፋት ስታንደርድ (በካሬ ሜትር)				
		ዋና የከተማ ማዕከል /Main city center/ ከፍተኛ ጥግግት ያለበትና ኮሪደር ውስጥ	መካከለኛና አነስተኛ ጥግግት ዞን ውስጥ	ኢንዱስትሪ ዞን (Industry Zone)	የከተማ ግብርና (Urban Agriculture)	ምርመራ (Remarks)
17	የነዳጅ ማደያ (ሱቅ (Shop)፣ የመኪና ማጠቢያ /Automated Car Washhttps://forums.mercedesclub.org.uk/index.php?threads/washmatik-cleaning-system-any-good.23273// እና ሰርቪስ ማድረጊያ ቦታዎችን አካቶ የሚለማ)	2,000 - 5,000	2,000 - 5,000	2,000 - 5,000	አይፈቀድም	
18	የተለያዩ ፋብሪካዎች (Industry)					
	18.1 የደረቅ ምግብ ዝግጅት (Food Processing)	አይፈቀድም	2,000 - 5,000	2,000 - 5,000	አይፈቀድም	
	.2 የብረታ ብረትና የአልሙኒየም	አይፈቀድም	500 -	2,000 -	አይፈቀድም	

ተ.ቁ	የፕሮጀክቱ ዓይነት	የቦታ ስፋት ስታንደርድ (በካሬ ሜትር)				
		ዋና የከተማ ማዕከል /Main city center/ ከፍተኛ ጥግግት ያለበትና ኮሪደር ውስጥ	መካከለኛና አነስተኛ ጥግግት ዞን ውስጥ	ኢንዱስትሪ ዞን (Industry Zone)	የከተማ ግብርና (Urban Agriculture)	ምርመራ (Remarks)
	ሥራ (Metal and Aluminium Works)		2,000	5,000		
	18.3 ዱቄት ፋብሪካ	አይፈቀድም	2,000	2,000 - 5,000	አይፈቀድም	
	18.4 ግሉኮስ ማምረቻ	አይፈቀድም	500 - 2,000	1,000 - 3,000	አይፈቀድም	
	18.5 የዘይት ፋብሪካ	አይፈቀድም	1,000 - 3,000	2,000 - 5,000	አይፈቀድም	
	18.6 የታሸገ ውሀ ፋብሪካ	አይፈቀድም	3,000 - 5,000	3,000 - 5,000	አይፈቀድም	
	18.7 የእንሰሳት መኖ ማቀነባበሪያ	አይፈቀድም	2,000 - 5,000	3,000 - 5,000	አይፈቀድም	