የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ

ፌዴራል ነጋሪት ጋዜጣ

FEDERAL NEGARIT GAZETA

OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA

አሥራአራተኛ ዓመት ቁጥር ፳፱
አዲስ አበባ ግንቦት ፰ ቀን ፪ሺህ ዓ.ም

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የሕዝብ ተወካዮች ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ

14th Year No 29.
ADDIS ABABA 16th May, 2008

ማውጫ

አዋጅ ቁጥር ፭፻፸፬/፪ሺህ

የከተማ ፕላን አዋጅ … ገጽ ፬ሺ፷፯

CONTENTS

Proclamation No. 574/2008

Urban Planning Proclamation Page 4067

አዋጅ ቁጥር ፭፻፸፬/፪ሺህ

ስለከተማ ፕላን የወጣ አዋጅ

የተመጣጠነና የተቀናጀ ብሔራዊ፣ ክልላዊና አካባቢያዊ ዕድገትን ለማድረግ ይቻል ዘንድ ፕላን ሳይኖራቸው ቁጥራቸው እየጨመረ የመጡ ከተሞችን ትክክለኛና ራዕይ ባለው የከተማ ፕላን መምራትና መቆጣጠር በማስፈለጉ፤

የመንግሥትም ሆኑ የግል ያገባኛል ባዮች አገር አቀፍ መስፈርቶችን በጠበቀ አኳኋን የከተማ ፕላን ሃሣብ ማመንጨትን፣ አዘገጃጀትንና አፈፃፀምን አስመልክቶ በሚደረገው የአሠራር ሂደት ውስጥ ሙሉ በሙሉ ተሳታፊ እንዲሆኑ የሚያስችሉ ምቹ ሁኔታዎችን መፍጠር በማስፈለጉ፤

በግልም ሆነ በመንግሥት አካላት የሚከናወኑ የልማት ተግባራት የጠቅላላውን ሕብረተሰብ ጤንነትና የተፈጥሮ አካባቢን ደህንነት በማይጐዳ መንገድ እንዲሁም ተጠያቂነትን ባረጋገጠ መልኩ መከናወናቸውን መቆጣጠር አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

በሥራ ላይ ያሉት የከተማ ፕላን ሕግጋት አሃዳዊ በሆነ የመንግሥት ሥርዓት የወጡና አሁን ካለው ያልተማከለ አሰራር መንፈስ ጋር የማይጣጣሙ ከመሆናቸው የተነሳ ፌዴራላዊውን የመንግሥት አወቃቀርና በከተማ ፕላን ዝግጅትም ሆነ ተፈፃሚነት ረገድ ከተሞች ሊኖራቸው የሚገባውን ሚና በሚያመለክት ሁሉን አቀፍ ሕግ መተካት አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

PROCLAMATION NO. 574/2008.

A PROCLAMATION TO PROVIDE FOR URBAN PLANS

WHEREAS, the proliferation of unplanned urban centers needs to be regulated and guided by sound and visionary urban plans to bring about balanced and integrated national, regional and local development;

WHEREAS, it is vital to create a favorable condition for public and private stakeholders to fully participate in the process of urban plan initiation, preparation and implementation on the basis of national standards;

WHEREAS, it is necessary to regulate the carrying out of development undertakings in urban centers, contemplated both by public and private actors so that they will not be detrimental to the general well being of the community as well as the protection of natural environment;

WHEREAS, the existing laws on urban planning, due to their enactment by the unitary system of government, lack in conformity with the prevailing spirit of decentralization and therefore it has become necessary to replace them with a comprehensive legislation which takes into account the federal structure of government and the central role of urban centers in urban plan preparation and implementation;

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ ፶፭ (፩) መሠረት የሚከተለው ታውጇል።

ክፍል አንድ

ጠቅላላ ድንጋጌዎች

፩. አጭር ርዕስ

ይህ አዋጅ "የከተማ ፕላን አዋጅ ቁጥር ፭፻፸፬/፪ሺህ" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

፪. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ፣

፩/ "ቻርተር ያለው ከተማ" ማለት በፌዴራል ወይም በክልል መንግሥት ሕግ አውጭ አካል በወጣ ቻርተር መሠረት የተቋቋመ ከተማ ነው፤

፪/ "ካሣ" ማለት በከተማ ፕላን አፈፃፀምና በሌሎች የልማት እንቅስቃሴዎች ምክን ያት ጉዳት ለሚደርስበት ባለንብረት በካሣ ህግ መሰረት በገንዘብ፣ በአይነት ወይም በሁለቱም የሚከፈል ካሣ ነው።

፫/ "የልማት ፈቃድ" ማለት በሚቀርብ ጥያቄ መሠረት በከተማ ክልል ውስጥ የልማት ወይም የማሻሻያ ሥራ ለማከናወን እንዲ ቻል ለመንግሥት ወይም ለግል አመልካች እንደ ሁኔታው ቻርተር ባለው ከተማ ወይም በከተማ አስተዳደር በጽሑፍ የሚሰጥ ፈቃድ ነው፤

፬/ "ንብረት ማስለቀቅ" ማለት ቻርተር ያለው የከተማ አስተዳደር ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ተመጣጣኝ ካሣ በመክፈል ማንኛውንም ንብረት ለማስለቀቅ የሚፈጽመው ተግባር ነው፤

፭/ "የሕዝብ ጥቅም" ማለት በቀጥታ ወይም በተ ዘዋዋሪ መንገድ ሕዝቦች በመሬት ላይ ያላቸውን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና የከተማ ልማትን በቀጣይነት ለማጎል በት የፀደቀ የከተማ ፕላን ተፈፃሚ በሚ ሆንበት ጊዜ ቻርተር ያለው ከተማ ወይም የከተማ አስተዳደር በዚህ አዋጅ መሠረት "የሕዝብ ጥቅም" ብሎ የሚወ ስነው ነው፤

NOW, THEREFORE, in accordance with Article 55 (1) of the Constitution of the Federal Democratic Republic of Ethiopia, it is hereby proclaimed as follows:

PART ONE

GENERAL PROVISIONS

1. Short Title

This Proclamation may be cited as the "Urban Planning Proclamation No. 574/2008".

2. Definitions

In this Proclamation, unless the context otherwise requires:

1/ "Chartered City" means a city established by a charter issued by either the federal or regional state legislature;

2/ "Compensation" means payment in cash, in kind or both pursuant to law of compensation to a proprietor who suffers material loss as a result of urban plan implementation and development activities;

3/ "Development Permit" means a written instrument granted by a chartered city or urban administration upon request of an applicant, whether public or private, authorizing the applicant to carry out development activities or modification thereof, within the boundary of an urban center;

4/ "Expropriation" means an action exercised by a chartered city or an urban administration to take any property for public purpose up on payment of compensation commensurate to the value of the property;

5/ "Public Purpose" means, that so determined as "public purpose," by a chartered city or an urban administration in accordance with this Proclamation, in order to continuously ensure the direct or indirect utilization of land by people and thereby enhance urban development during the implementation of an approved plan;

፮/ “የክልል መንግሥት” ማለት በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ ፵፯ ንዑስ አንቀጽ /፩/ መሠረት የተቋቋመ የክልል መንግሥት ነው፤

፯/ “የከተማ አስተዳደር” ማለት ቻርተር ያላቸውን ከተሞች ሳይጨምር በሌሎች ከተሞች ውስጥ እንደ ማዘጋጃ ቤት ያለ የከተማ አስተዳደርና አገልግሎት እንዲሰጥ የተቋቋመና ራሱን የቻለ አስተዳደራዊ አካል ነው፤

፰/ “ከተማ” ማለት ማዘጋጃ ቤት የተቋቋመበት ወይም ፪ሺህ ወይም ከዚያ በላይ የሕዝብ ቁጥር ያለውና ከዚህ ውስጥ ፶ ፐርሰንት የሚሆነው የሰው ኃይል ከግብርና ውጭ በሆነ ሥራ የተሰማራ ሆኖ የሚገኝበት አካባቢ ነው፤

፱/ “ሚኒስቴር” ማለት የሥራና ከተማ ልማት ሚኒስቴር ነው፤

፲/ “ሰው” ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።

፫. <u>የተፈጻሚነት ወሰን</u>

፩/ ይህ አዋጅ በአገሪቱ ውስጥ በሚገኙ ከተሞች ሁሉ ተፈፃሚ ይሆናል።

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፩/ ድንጋጌ ቢኖርም የክልል መንግሥታት የየአካባቢ ያቸውን ሁኔታ መሠረት በማድረግ አዋጁ ደረጃ በደረጃ ተፈፃሚ የሚሆንበትን ሁኔታ ሊወስኑ ይችላሉ።

፬. <u>አላማዎች</u>

ይህ አዋጅ የሚከተሉት ዋና ዋና አላማዎች ይኖሩታል፤

፩/ በፕላን የሚመሩና የዳበሩ ከተሞች እንዲኖሩ ለማድረግ የሚያስችል የህግ ማዕቀፍ መመስረት፤

፪/ በከተሞች ውስጥ የሚከናወኑ የልማት እንቅስቃሴዎችን በመቆጣጠርና በማመቻቸት የአገሪቱ የኢኮኖሚያዊ ዕድገት እንዲሻሻል ማድረግ፤

6/ “Regional State” means any regional state established pursuant to Sub-Article (1) of Article 47 of the Constitution of the Federal Democratic Republic of Ethiopia;

7/ “Urban Administration” means an autonomous administrative structure established with a view to rendering services of municipality in urban centers other than chartered cities;

8/ “Urban Center” means any locality with established municipality or having a population size of 2000 or above inhabitants, of which 50% of its labor force is primarily engaged in non-agricultural activities;

9/ “Ministry” means the Ministry of Works and Urban Development

10/ “Person” means any natural or juridical person.

3. <u>Scope of Application</u>

1/ This Proclamation shall apply to all urban centers throughout the country.

2/ Notwithstanding the provisions of Sub-Article (1) of this Article, the regional states may determine the progressive implementation of this Proclamation depending on their respective local circumstances.

4. <u>Objectives</u>

This Proclamation shall have the following principal objectives:

1/ to establish a legal framework in order to promote planned and well developed urban centers;

2/ to regulate and facilitate development activities in urban centers and thereby enhance economic development of the country;

ክፍል ሁለት

የከተማ ፕላን ስለማመንጨትና ስለማዘጋጀት

፭. መሠረታዊ መርሆዎች

በዚህ አዋጅ መሠረት ማናቸውም የከተማ ፕላን የሚመነጭበትና የሚዘጋጅበት ሂደት የሚከተሉትን መሠረታዊ መርሆዎች መከተል ይኖርበታል፤

፩/ የፕላኖችን ተዋረድ መጠበቅ፤

፪/ በአንድ አገራዊ ራዕይና የመስፈርት ደረጃ እንዲሰራና ተፈጻሚነት ያለው ሆኖ መገኘት፤

፫/ የከተሞች የርስበርስ ትስስርና የከተማና ገጠር ግንኙነት ግምት ውስጥ ገብቶ መገኘት፤

፬/ ውጤታማ የመሬት አጠቃቀምን ታሳቢ አድርጎ የከተሞችን ወሰን መከለል፤

፭/ የሕዝብ ተሳትፎ፣ ግልጽነትና ተጠያቂነት እንዲኖር በማድረግ የህብረተሰቡ ፍላጎት መሟላቱን ማረጋገጥ፤

፮/ የሕዝብ ስርጭት የተመጣጠነና ስብጥር ያለው እንዲሆን ማበረታታት፤

፯/ የማሕበረሰብና ያካባቢ ደህንነት መጠበቅ፤

፰/ የታሪካዊና የባህላዊ ቅርሶች እንክብካቤና ጥገና ማግኘት፤

፱/ የሕዝብና የግል ፍላጎቶች ተጣጥሞ መገኘት፣

፲/ ዘላቂ ልማትን የሚያረጋግጥ ሆኖ መገኘት

፮. የከተሞች ወሰን

፩/ የከተሞች የራሳቸው የተለየ ወሰን ይኖራቸዋል።

፪/ የከተሞችን ወሰን ማስተካከል በሚያስፈልግበት ወቅት የሚመለከታቸው የክልል መንግሥታት ያስተካክላሉ፤ ቻርተር ያላቸው ከተሞችም ወሰን በቻርተሩ ላይ ይመለከታል።

፫/ አንድ ከተማ በዚህ አንቀጽ እንደተመለከተው የራሱ የሆነ ወሰን ቢኖረውም አካባቢውን ይዞ እንዲለማ ለማድረግ ሲባል አግባብ ባለው የመንግሥት አካል የዕድገት ማእከል ሆኖ ሊመረጥና ዕውቅና ሊሰጠው ይችላል።

PART TWO

INITIATION AND PREPARATION OF URBAN PLANS

5. Basic Principles

Any process of urban plan initiation and preparation in accordance with this Proclamation shall comprise the following basic principles;

1/ conformity with the hierarchy of plans;

2/ sharing the national vision and standard as well as capable of being implemented;

3/ consideration of inter-urban and urban-rural linkages;

4/ delineation of spatial frame for urban centers in view of efficient land utilization;

5/ ensuring the satisfaction of the needs of the society through public participation, transparency and accountability;

6/ promotion of balanced and mixed population distribution;

7/ safeguarding the community and the environment;

8/ preservation and restoration of historical and cultural heritages;

9/ balancing public and private interests;

10/ to be found ensuring sustainable development.

6. Physical Boundaries of Urban Centers

1/ Urban centers shall have their own distinct boundaries.

2/ The demarcation of boundaries between urban centers shall be made, where necessary, by the concerned regional governments. The boundaries of chartered cities shall be indicated in their respective charters.

3/ An urban center may be preferred and accorded a status of a growth center by the concerned authority with the view to amalgamating its immediate surroundings for a development cause regardless of its physical boundary as prescribed under this Article.

፯. የፕላኖች ደረጃ

አገር አቀፍና ክልል አቀፍ በሆኑ የልማት ስትራተጂና እቅዶች ላይ ተመስርቶ የሚከተለው የፕላን ደረጃ ይኖራል፤

፩/ ብሔራዊ የከተማ ልማት አቅድ፤

፪/ ክልላዊ የከተማ ልማት ፕላን፤

፫/ የከተማ ፕላን።

፰. የከተማ ፕላን ዓይነቶች

የሚከተሉት የከተማ ፕላን ዓይነቶች በዚህ አዋጅ መሠረት እውቅና አግኝተዋል፤

፩/ ከተማ አቀፍ መዋቅራዊ ፕላን፣ እና

፪/ የአካባቢ ልማት ፕላን።

፱. የመዋቅራዊ ፕላን ትርጓሜና ይዘት

፩/ መዋቅራዊ ፕላን በአጠቃላይ በአንድ ከተማ ክልል ደረጃ የተዘጋጀና የተነደፈ ሆኖ በማሕበራዊ፣ በኢኮኖሚያዊና በአካባቢ ዘርፎች የተመጣጠነ የከተማ ልማት ለማስገኘት የሚያስችል ፊዚካላዊ እድገ ትን አስመልክቶ መኖር የሚገባቸውን መሰረታዊ ጉዳዮች የሚዘረዝርና ሕጋዊ ተፈፃሚነት ያለው ፕላን ሲሆን አባሪ የፅሑፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል።

፪/ ማንኛውም መዋቅራዊ ፕላን በዋነኛነት የሚከተሉትን ማመልከት አለበት፤

ሀ) ከተማው የሚያድግበትን መጠንና አቅጣጫ፤

ለ) ዋና ዋና የመሬት አጠቃቀም ምድቦች

ሐ) የቤቶችን ልማት፤

መ) ዋና ዋና ማህበራዊና ፊዚካላዊ የመሰረተ ልማት አውታሮች የሚዘረጉበትንና የሚደራጁበትን ሥርዓት፤

ሠ) መልሶ የማልማት እርምጃን የሚጠይቁ የከተማውን አካባቢዎች፤

ረ) የአካባቢ ጥበቃ ነክ ጉዳዮችን፤

ሰ) የኢንዱስትሪ ዞንን።

7. Hierarchy of Plans

Based on the national and regional development strategies and schemes the following hierarchy of plans shall be considered:

1/ National urban development scheme;

2/ Regional urban development plan;

3/ Urban plans.

8. Types of Urban Plans

The following types of urban plans are hereby recognized:

1/ city wide structure plan; and

2/ local development plan.

9. Definition and Content of Structure Plan

1/ A structure plan is a legally binding plan along with its explanatory texts formulated and drawn at the level of an entire urban boundary that sets out the basic requirements regarding physical development the fulfillment of which could produce a coherent urban development in social, economic and spatial spheres.

2/ Any structure plan shall indicate mainly the following:

a) the magnitude and direction of growth of the urban center;

b) principal land use classes;

c) housing development;

d) the layout and organization of major physical and social infrastructure;

e) urban redevelopment intervention areas of the urban center;

f) environmental aspects;

g) industry zone.

፫/ መዋቅራዊ ፕላን ተቋማዊ አደረጃጀትን፣ ሃብትንና የህግ ማዕቀፍን ያካተተ የአፈፃፀም እቅድ ይኖረዋል።

፲. መዋቅራዊ ፕላን ፀንቶ ስለሚቆየበት ጊዜ

ማንኛውም መዋቅራዊ ፕላን ከፀደቀበት ቀን ጀምሮ እስከ ፲ አመት ፀንቶ የሚቆይ ይሆናል።

፲፩. የአካባቢ ልማት ፕላን ትርጓሜና ይዘት

፩/ የአካባቢ ልማት ፕላን በስትራቴጂያዊ አካባቢዎች ላይ በማተኮር አንድን የከተማ ክልል ለማሻሻል፣ ለማደስና ለማስፋፋት በመካከለኛ የዕቅድ ዘመን በጊዜ እየተከፋፈሉና እየተቀናጁ የሚከናወኑ የልማት ሥራዎችን የሚያሳይና የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስችል ሕጋዊ ተፈጻሚነት ያለው የከተማ ፕላን ነው።

፪/ የአካባቢ ልማት ፕላን የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስችሉ ዋና ዋና ተግባራትን፣ የልማት ግቦችን፣ ማስፈፀሚያ ስልቶችን፣ የፈፃሚ አካላት ሚናን፣ ተፈላጊ ተቋሞችን፣ የአካባቢ ኢኮኖሚያዊ እንቅስቃሴን፣ የከተማ ዲዛይን መርሆዎችን፣ ተጨባጭ መስፈርቶችን፣ የአካባቢን ማዕቀፍ፣ በጀትና ጊዜን በዝርዝር የሚያሣይ ይሆናል።

፫/ ማንኛውም የአካባቢ ልማት ፕላን እንደየ አግባብነታቸው የሚከተሉትን መያዝ ይኖርበታል፤

ሀ) የመሬት አጠቃቀሙን አይነት ዞናዊ አመዳደብ፣ የሕንፃ ከፍታና የጥግግት መጠን፤

ለ) የአካባቢ መንገዶችና ዋና ዋና የመሠረተ ልማት አውታሮችን፤

ሐ) የትራንስፖርት ስርዓቱን አደረጃጀት፤

መ) የቤቶችን ዓይነትና የመንደሮችን አደረጃጀት፤

ሠ) የከተማ ማደስ፣ ማሻሻልና እንደገና መደልደል የሚጠይቁ የከተማውን አካባቢዎች፤

ረ) አረንጓዴ ቦታዎችን፣ ክፍት ቦታዎችን፣ የውሃ አካላትንና እንዲሁም ለጋራ አገልግሎት ሊውሉ የሚችሉ ቦታዎችን፣

3/ Structure plan shall have an implementation scheme, which comprises the institutional setup, resource and legal framework.

10. Period of Validity

Structure plans shall be valid for a period of 10 years from the date of approval.

11. Definition and Content of Local Development Plan

1/ A local development plan is a legally binding plan depicting medium term, phased and integrated urban upgrading, renewal and expansion activities of an urban area with the view to facilitating the implementation of the structure plan by focusing on strategic areas.

2/ A local development plan shall prescribe the functions, development objectives, implementation strategies, role of implementing bodies, required institutions, local economic dynamism, urban design principles, concrete standards, spatial framework, budget and time of the implementation of a structure plan.

3/ Any local development plan shall state, as may be appropriate:

a) zoning of use type, building height and density;

b) local streets and layout of basic infrastructure;

c) organization of transport system;

d) housing typology and neighborhood organization;

e) urban renewal, upgrading and reallocation intervention areas;

f) green areas, open spaces, water bodies, and places that might be utilized for common benefits;

ሰ) አግባብነት ያላቸውን ሌሎች የአካባቢ ፕላን ነክ ጉዳዮችን።

፬/ የአካባቢ ልማት ፕላን ለአፈጻጸሙ አስፈላጊ የሆኑትን ተቋማዊ አደረጃጀቶች፣ ሃብትና የመቆጣጠሪያ ድንጋጌዎች ያካተተ ዝርዝር የአፈጻጸም እቅድ ይኖረዋል።

፲፪. የማስፈጸሚያ ጊዜ

የአካባቢ ልማት ፕላን ተፈፃሚ የሚደረገው መዋቅራዊ ፕላኑ ፀንቶ በሚቆየበት ጊዜ ውስጥ ይሆናል።

፲፫. የከተማ ፕላኖችን ስለማመንጨት

፩/ መሟላት የሚገባቸው ፍላጎቶች ተለይተው ከመታወቃቸው አስቀድሞ ማናቸውም የከተማ ፕላን ዝግጅት መጀመር የለበትም።

፪/ የሚመለከተው ማንኛውም መንግሥታዊም ሆነ መንግሥታዊ ያልሆነ አካል በከተማ ፕላን ዝግጅት ወቅት ሊታይና ሊሟላ ይገባል የሚለውን ፍላጎት በደንብ በሚወሰነው ሁኔታና ሥርዓት መሠረት የማመንጨት መብት አለው።

፫/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማ ፕላን የማመንጨት ሂደት ሊጀመር የሚችለው በሚመለከታቸው ቻርተር ባላቸው ከተሞችና የከተማ አስተዳደሮች እንዲሁም በሚመለከታቸው የክልልና የፌዴራል አካላት አማካኝነት ይሆናል።

፲፬. የከተማ ፕላኖችን የማዘጋጀትና የመከለስ ሥልጣንና ተግባር

በማንኛውም ደረጃ ላይ የሚገኙ ከተሞች መዋቅራዊና የአካባቢ ፕላኖቻቸውን የማዘጋጀትና የመከለስ ወይም በተመሰከረላቸው የግል ወይም የመንግሥት ተቋማት እንዲዘጋጁላቸው ወይም እንዲከለሱላቸው የማድረግ ሥልጣንና ተግባር አላቸው። ዝርዝሩ በሕግ ይወሰናል።

ክፍል ሦስት

ፕላን ስለማጽደቅ፣ስለማስተዋወቅ፣ ስለማስፈጸምና ስለማሻሻል

፲፭. የሕዝብ ውይይት

፩/ ፕላን ከመፅደቁ በፊት አመቺ በሆነ ስፍራ ሕዝቡ እንዲወያይበት ይደረጋል።

g) any other locally relevant planning issues.

4/ A local development plan shall have a detailed implementation scheme which specifies the institutional setup, resource and regulatory prescriptions needed for the implementation in a concerned area.

12. Implementation Period

A local development plan shall be implemented within the validity period of the structure plan.

13. Initiation of Urban Plans

1/ No process of urban planning preparation shall commence without prior identification of needs to be addressed.

2/ Any interested governmental or other non governmental body shall have the right to initiate a need to be considered during urban planning in such manners and procedures as may be prescribed by law.

3/ Without prejudice to the provisions of Sub-Article (2) of this Article, the initiation and authorization of an urban planning process shall be formally made by chartered cities and urban administrations as well as the concerned regional and federal authorities.

14. Power and Duty to Prepare and Review Urban Plans

Urban centers at all levels shall have the power and duty to prepare and review or cause the preparation and review of their respective structure and local development plans by certified private consultants or public institutions. Particulars shall be determined by law.

PART THREE

PLAN APPROVAL, PUBLICITY, IMPLEMENTATION AND REVISION

15. Public Hearing

1/ The process of plan approval shall be preceded by public hearings to be conducted at a convenient location.

፪/ የፕላን ዝግጅት ሂደቶቹና ውይይቶቹ ለጠቅላላው ሕዝብ በተለይም ለቀበሌ ምክር ቤቶችና ለሕዝባዊ ማህበራት ግልጽ እንዲ ሆኑና በበቂ ሁኔታ እንዲደርሱ ይደረጋል።

፫/ አግባብነት ያላቸው ሃሳቦችና ተቃውሞዎች ፕላኑን ለማስተካከል እንደግብዓት ተደርገው ይወሰዳሉ። ዝርዝሩ በሕግ ይወሰናል።

፲፮. የከተማ ፕላን ስለማጽደቅ

፩/ የከተሞች መዋቅራዊና የአካባቢ ልማት የመ ጨረሻ ረቂቅ ፕላኖች በየከተሞቹ ምክርቤቶች ውይይት ከተደረገባቸው በኋላ እንዲፀድቁና ለሚ መለከታቸው የክልል ወይም የፌዴራል አካላት እንዲደርሱ ይደረጋል።

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም እንደአግባቡ የክልል መንግሥት ወይም የፌዴራሉ መንግሥት ከዚህ አዋጅ ከተደነገጉት መሠረታዊ መርሆዎች ጋር የማይጣጣም ሆኖ በሚገኝበት ጊዜ የጸደቀ የከተማ ፕላንን የማገድ ሥልጣን ይኖረዋል።

፲፯. የጸደቁ ፕላኖችን ስለማስተዋወቅ

፩/ ቻርተር ያላቸው ከተሞችና የከተማ አስተ ዳደሮች ማንኛውንም የመገናኛ ዘዴ በመጠ ቀም የጸደቁ የመዋቅራዊና የአካባቢ ልማት ፕላኖችን ለሕዝብ በስፋት ያስተዋውቃሉ።

፪/ በተጨማሪም የጸደቁ ፕላኖችን ፍላጎቱ ላላቸው ወገኖች እንዲደርሱ ያደርጋሉ።

፲፰. የከተማ ፕላንን ስለማስፈጸም

የከተማ ፕላን አፈፃፀም ግልጽ በሆነ የማስፈጸሚያ ስትራቴጂ፣ ደንቦችና መመሪያዎች እንዲሁም በተደ ራጀ አስፈፃሚ አካል የተደገፈ ይሆናል።

፲፱. ስለከተማ ፕላን አፈፃፀም ኃላፊነት

እያንዳንዱ ቻርተር ያለው ከተማ ወይም የከተማ አስተዳደር የፀደቀውን መዋቅራዊና የአካባቢ ልማት ፕላን ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ መሠረት የማስፈጸም ኃላፊነት አለበት።

፳. ፕላን የማስፈፀም ሥልጣን

ማንኛውም ቻርተር ያለው ከተማ ወይም የከተማ አስተዳደር የከተማ ፕላንን በማስፈጸም ረገድ የሚከተለው ሥልጣን ይኖረዋል፤

2/ Such processes and hearings shall be transparent and adequately communicated to the public at large, particularly to the kebele councils and community based organizations.

3/ The relevant suggestions and objections shall be taken up as inputs to rectify the plan. Particulars shall be determined by law.

16. Approval of Urban Plans

1/ The final draft of structure and local development plans of urban centers shall be deliberated upon and approved by their respective councils and communicated to the concerned regional or federal authorities.

2/ Notwithstanding the provision of Sub-Article (1) of this Article, a regional state or the federal government as may be appropriate, shall have the power to suspend an approved plan which does not comply with the basic principles of urban planning stipulated in this Proclamation.

17. Publicity of Approved Plans

1/ Chartered cities and urban administrations shall, by any means of communication, widely familiarize the public with the approved structure and local development plans.

2/ Chartered cites and urban administrations shall also make available approved plans to interested parties.

18. Urban Plan Implementation

There shall be clear strategy, regulations, directives and organized executive organs to support the implementation of urban plans.

19. Responsibilities for the Implementation of Urban Plans

Every chartered city or urban administration shall, in accordance with the regulations to be issued pursuant to this proclamation, be responsible for the implementation of structure and local development plans.

20. Power to Implement Urban Plans

Every chartered city or urban administration shall, in the implementation of urban plans, have the powers to:

፩/ ከመዋቅራዊና ከአካባቢ ልማት ፕላን ጋር የሚፃረሩ የልማት እንቅስቃሴዎችን የመቆጣጠርና የማስቆም፤

፪/ ካሣ በመክፈል የከተማ መሬት ይዞታን የማስለቀቅ፤

፫/ ፕላኑን ለማስፈጸም ባስፈለገ መጠን በፕላኑ ክልል ውስጥ የሚንቀሳቀሱ የመንግሥት መስሪያ ቤቶችን፣ የልማት ድርጅቶችን፣ የአገልግሎት ሰጪ ተቋሞችን፣ የግል ድርጅቶችንና የሌሎች ያገባናል ባዮች እንቅስቃሴዎችን የማስተባበር።

፳፩. ስለካሣ ክፍያ

የከተማ ፕላን ለማስፈጸም ሲባል የከተማ መሬት ይዞታውን እንዲለቅ የተደረገ ማንኛውም ባለይዞታ አግባብ ባለው ሕግ መሠረት ካሣ ይከፈለዋል።

፳፪. የከተማ ፕላኖችን ስለማሻሻልና ስለማስተካከል

፩/ ማናቸውም የፀደቀ የከተማ ፕላን ፀንቶ የሚቆይበት ወይም የሚተገበርበት ጊዜ እንዳለቀ እንዲሻሻል ይደረጋል።

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም አስፈላጊ ሆኖ ከተገኘ የከተማ ፕላን ፀንቶ የሚቆይበት ወይም የሚተገበርበት ጊዜ ከማለቁ በፊት ሊሻሻል ይችላል።

፫/ የፀደቁ የከተማ ፕላኖች አስፈላጊ ሆኖ በሚገኝበት ጊዜ የአንድን ከተማ ክፍል በሚመለከት ሊሻሻሉ ይችላሉ።

፳፫. የከተማ ፕላን የማሻሻልና የማስተካከል ሥልጣንና ተግባር

ከተሞች ፕላኖቻቸውን የማሻሻልና የማስተካከል ወይም እንዲሻሻሉላቸውና እንዲስተካከሉላቸው የማድረግ ሥልጣንና ተግባር ይኖራቸዋል። ዝርዝሩ በሕግ ይወሰናል።

ክፍል አራት
ልማትን ስለመፍቀድ

፳፬. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ "ልማት" ማለት በመሬት ላይ ወይም ከመሬት በታች የሚካሄድ የግንባታ፣ የምህንድስና፣ የማዕድን ወይም ሌላ ሥራ ወይም በማናቸውም መዋቅሮች ወይም መንደሮች የአገልግሎት ዘመን ላይ የሚደረግ ከፍተኛ ለውጥ ነው።

1/ inspect and stop any development activities if they are against the structure and local development plans;

2/ dispossess urban land holdings against paying compensation;

3/ coordinate, to the extent necessary for the implementation of the plan, the activities of government offices, development enterprises, service rendering institutions, private undertakings and other stakeholders operating within the area.

21. Payment of Compensation

Any urban landholder whose land holding is dispossessed as a result of implementation of urban plans shall be paid compensation, pursuant to the relevant laws.

22. Revision and Modification of Urban Plans

1/ Approved urban plans shall be revised upon the expiry of their validity or implementation periods.

2/ Notwithstanding the provision of Sub-Article (1) of this Article, urban plans shall be revised before the period of validity or implementation, if the need arises.

3/ Approved urban plans may be modified with regard to a portion of an urban center where the need arises.

23. Powers and Duties to Revise and Modify Urban Plans

Urban centers shall have the power to revise and modify or cause the revision and modification of their respective plans. Particulars shall be determined by law.

PART FOUR
DEVELOPMENT AUTHORIZATION

24. Definition

In this proclamation, except where the context otherwise requires, the term "development" means the carrying out of building, engineering works, mining or other operations on or below ground, or the making of any substantial change in the life of any structures or neighborhoods.

፳፭. ክልከላ

፩/ አስቀድሞ የልማት ፈቃድ ካልተሰጠ በስተቀር በከተማ ውስጥ የልማት እንቅስቃሴ ማከናወን የተከለከለ ነው።

፪/ ቻርተር ያላቸው ከተሞች ወይም የከተማ አስተዳደሮች ማናቸውም የልማት እንቅስቃሴ ያለልማት ፈቃድ በከተማ ክልል ውስጥ በሚከናወንበት ጊዜ ተገቢውን እርምጃ ይወስዳሉ።

፳፮. መሠረታዊ መርሆዎች

በማንኛውም የልማት ሥራ ፈቃድ የመስጠት ሂደት የሚከተሉት መሠረታዊ መርሆዎች መከበር ይኖርባቸዋል፤

፩/ ቆጣቢና ዘላቂነት ያለው የመሬት አጠቃቀምን ማረጋገጥ፤

፪/ በአካባቢ ላይ የጎላ አሉታዊ አጽእኖ ይኖራቸዋል ተብለው የሚገመቱ የልማት ፕሮጀክቶች በአካባቢ ተጽእኖ ግምገማ ጥናት መደገፋቸውን ማረጋገጥ፤

፫/ መሬት ለልማት በሚቀርብበት ወቅት በከተማው ፕላን መሠረት ተፈላጊ የመሠረተ ልማት አውታሮች እንዲሟሉለት ማድረግ።

፳፯. የልማት ፈቃድ ለማግኘት ስለሚቀርብ ማመልከቻ

በአንድ ከተማ ውስጥ በልማት እንቅስቃሴ ለመሰማራት የሚፈልግ ማንኛውም አልሚ ፈቃድ እንዲሰጠው ማመልከት አለበት።

፳፰. የልማት ፈቃድ ስለመስጠት

፩/ የሚመለከተው ቻርተር ያለው ከተማ ወይም የከተማ አስተዳደር የልማት ሥራ ፈቃድ መርሆዎችን መሠረት በማድረግ ያወጣቸውን ተፈላጊ መመዘኛዎች መሟላታቸውን አረጋግጦ የልማት ፈቃድ ይሰጣል።

፪/ እንደ ሕንፃ ፈቃድ ያለ ተጨማሪ ፈቃድ የሚያስፈልጋቸው የልማት ሥራዎች በፈቃድ አወጣጡ ሂደት ውስጥ በመዋሃድ እንደ አንድ ፈቃድ ሆነው ለአልሚው ይሰጣሉ። ዝርዝሩ በሕግ ይወሰናል።

25. Prohibition

1/ No development activity may be carried out in an urban center without a prior development authorization.

2/ Chartered cities or urban administrations shall take appropriate measures if a development activity is carried out without development authorization.

26. Underlying Principles

The following principles shall be adhered to in any process of development authorization:

1/ ensuring economical and sustainable use of land;

2/ ascertaining the support of environmental impact assessment study with respect to development projects likely to have major environmental repercussions;

3/ provision of basic infrastructure during land allocation for development in conformity with urban plans.

27. Application for Development Permit

Any developer desiring to commence a developmental activity in an urban center shall apply for a development permit.

28. Issuance of Development Permit

1/ The concerned chartered city or urban administration shall, upon satisfaction of the development principles requirements, issue the development permit.

2/ Development works that may require additional authorization, such as building permit, shall be combined in the permit process and be given to the developer as one permit. Particulars shall be determined by law.

፳፱. የልማት ፈቃድ ጥያቄ ተቀባይነት ስለሚያጣበት ሁኔታ

የልማት ፈቃድ ለማግኘት የሚቀርብ ማመልከቻ ከዚህ በታች ከተመለከቱት ምክንያቶች በአንዱ ተቀባይነት ሊያጣ ይችላል፡

፩/ የቀረበው የልማት ዕቅድ ከፀደቀው የከተማው ፕላን ጋር የማይጣጣም ሆኖ ሲገኝ፤

፪/ የታቀደው ልማት በአካባቢውና በጠቅላላው ነዋሪ ህዝብ ላይ አሉታዊ ጫና ሊኖረው ይችላል ተብሎ ሲታመን፤

፫/ ልማቱ በዚህ አዋጅ መሠረት በሚወጣ ሕግ ከተደነገገ ማናቸውም ሌላ አስፈላጊ ሁኔታ ጋር ያለተጣጣመ መሆኑ ሲታወቅ።

፴. ፈቃድ ፀንቶ ስለሚቆይበት ጊዜ

በዚህ አዋጅ በተደነገገው መሠረት የሚሰጥ የልማት ፈቃድ ፀንቶ የሚቆይበት ጊዜ ቻርተር ባለው ከተማ ወይም የከተማ አስተዳደር ይወሰናል።

፴፩. የልማት ፈቃድን ስለማገድ

፩/ ለማናቸውም አልሚ የተሰጠ የልማት ፈቃድ ያንኑ ፈቃድ በሰጠው ቻርተር ያለው ከተማ ወይም የከተማ አስተዳደር ካልሆነ በስተቀር በማንኛውም ሌላ አካል ሊታገድ አይችልም።

፪/ የዚህ አይነቱን እገዳ የሚያስከትሉት ምክንያቶችና እገዳው የሚፈጸምባቸው ሁኔታዎች በሕግ ይወሰናል።

፴፪. ስለ ማፍረስ ፈቃድ

፩/ በማናቸውም ከተማ ክልል የሚከናወን መዋቅሮችን ወይም መንደሮችን የማፍረስ እንቅስቃሴ ፈቃድ፣ እንዲኖረው ያስፈልጋል።

፪/ ጉዳዩ ከሚመለከታቸው የክልል ወይም የፌዴራል መንግሥት አካላት በቅድሚያ የጽሑፍ ስምምነት ካልተገኘ በስተቀር በባህሪያቸው ለየት ያሉ መዋቅሮችን ለማፍረስ የሚቀርብ ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም።

፫/ ፈቃዱ የሚሰጥባቸውም ሆነ የሚከለከልባቸው ሁኔታዎች፣ ስረርአቶችና የአገልግሎት ክፍያዎች ዝርዝር በህግ ይወሰናል።

29. Rejection of Application for Development Permit

An application for a development permit may be rejected in one of the following reasons:-

1/ the proposed development plan is not in harmony with the approved plan of the urban center;

2/ the development is likely to have a negative impact on the environment and generally to the public in the area;

3/ the development is not in accordance with any other condition as may be specified under regulations to be issued pursuant to this Proclamation.

30. Period of Validity

Development permit granted in accordance with this Proclamation shall remain valid for a period as may be prescribed by chartered cities and urban administrations.

31. Suspension of Development Permit

1/ No development permit granted to a developer may be suspended except by the chartered city or urban administration issuing the permit.

2/ The reasons for and conditions of such suspension shall be determined by law.

32. Demolition Permit

1/ Demolition of any structure or neighborhood in an urban area shall require permit.

2/ In the case of distinct and unique structures, no demolition may be authorized unless the action is so approved in writing by the regional or federal authorities concerned.

3/ Detailed conditions, procedures and fees with respect to the issuance or denial of such permit shall be specified by law.

፴፫. ስለ ተስማሚነት የምስክር ወረቀት

፩/ አልሚው በሚያቀርበው ጥያቄ መሠረት የሚመለከተው ቻርተር ያለው ከተማ ወይም የከተማ አስተዳደር በሚሰጠው የተስማሚነት የምስክር ወረቀት የልማት ፈቃድ የሚጠይቃቸው ሁኔታዎች መከበራቸው ይረጋገጣል።

፪/ የተስማሚነት ምስክር ወረቀት የሚሰጥባቸውም ሆነ የሚከለከልባቸው ሁኔታዎችና ሥርአቶች በሕግ ይወሰናሉ።

፴፬. ስለ አገልግሎት ክፍያዎች

ቻርተር ያለው ከተማ ወይም የከተማ አስተዳደር የልማት ወይም የማፍረስ ፈቃድ እንዲሁም የተስማሚነት የምስክር ወረቀት ለመስጠት ተገቢውን የአገልግሎት ክፍያ ሊያስከፍል ይችላል። ዝርዝሩ በሕግ ይወሰናል።

ክፍል አምስት
ስለ ቦታ መረጃ

፴፭. የቦታ መረጃ የማግኘት መብት

ፍላጎት ያለው ማንኛውም ወገን በአንድ ከተማ የሥልጣን ክልል ውስጥ የሚገኝ ክፍለ ቦታ ስለሚለማበት ሁኔታ መረጃ የማገኘት መብት አለው።

፴፮. ስለ ቦታ መረጃ የምስክር ወረቀት

፩/ በከተሞች የሥልጣን ክልል ውስጥ ስለሚገኝ ክፍለ ቦታ ጥያቄ ሲቀርብ የቦታ መረጃ የምስክር ወረቀት ሊሰጥ ይችላል።

፪/ ማንኛውም የቦታ መረጃ የምስክር ወረቀት የሚከተሉትን ዝርዝሮች መያዝ ይኖር በታል፤

ሀ) በከተማ ፕላን ደንቦችና በቦታ አጠቃቀም ረገድ ተፈላጊው ክፍለ ቦታ የሚገኝበት ሁኔታ፤

ለ) በወቅቱ ያሉና ለወደፊቱ የሚታሰቡ የሕዝብ አገልግሎት መስጫ አውታሮች ይዞታና እነዚህኑ ለማሟላት የተጣሉ ግዴታዎች ሁኔታ፤

ሐ) በክፍለ ቦታው ላይ ተፈጻሚነት ካለው የግብር አይነት ወይም ኪራይ ጋር የተያያዘ መረጃ፤

33. Certificate of Conformity

1/ The compliance of the development authorization shall be confirmed by a certificate of conformity to be issued by the chartered city or urban administration concerned upon request by the developer.

2/ The conditions and procedures of granting or denying the certificate of conformity shall be specified by law.

34. Payment of Fees

The chartered city or urban administration may charge appropriate fees in respect to the issuance of development authorization or demolition permits as well as certificates of conformity. Particulars shall be determined by law.

PART FIVE
LAND INFORMATION

35. The Right to Land Information

Any interested party shall be entitled to have information as to the development of a plot of land in the jurisdiction of an urban center.

36. Certificate of Land Information

1/ Land information certificate may be granted up on request to a plot of land under the jurisdiction of urban centers.

2/ Any certificate of land information shall contain the following particulars:

a) the status of a plot sought with reference to urban plan regulations and land use;

b) the state of existing and proposed public utilities as well as public utility easement obligations;

c) information related to the tax or rent applicable to the plot;

መ) የአፈር አይነት፣ የመሬት መንቀጥቀጥና የጎርፍ አደጋ እንዲሁም ተፈላጊውን መረጃ ማግኘት እስከተቻለ ድረስ የክፍለ ቦታው ሌሎች አስፈላጊ ዝርዝሮች።

፫/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም በደህንነት ቀጠናነት የተከለሉና በደንብ የሚዘረዘሩ ሌሎች አካባቢዎችን አስመልክቶ የቦታ መረጃ የምስክር ወረቀት ለማግኘት የሚቀርብ ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም።

d) soil type, seismic as well as flood risks and any other particulars, as deemed necessary, if the required information or data is available;

3/ Notwithstanding the provision of Sub-Article (1) of this Article, the certificate may not be granted with regard to plots classified under security domain and other areas to be specified by law.

፴፯. የቅድሚያ ስምምነት ስለማስፈለጉ

የአውሮፕላን ማረፊያዎችና ሌሎች ብሔራዊና አለም አቀፋዊ የመሠረተ ልማት አውታሮች፣ የባሕላዊ ቅርስ አካባቢዎች፣ የአርኪዮሎጂና የቱሪዝም መስህብ ስፍራዎች የሚገኙበትን የከተማ ቦታ በሚመለከት የሚጠየቅ የቦታ መረጃ ምስክር ወረቀት አግባብ ካላቸው አካላት የጽሁፍ ስምምነት ካልተገኘ በስተቀር ሊሰጥ አይችልም።

37. Requirement of Prior Consent

No certificate of information regarding urban land involving an airport and other national and international infrastructures, cultural heritage sites as well as archaeological and tourism zones may be issued without having the prior consent, in writing, of the authorities concerned.

፴፰. የምስክር ወረቀት ፀንቶ ስለሚቆይበት ጊዜ

የቦታ መረጃ የምስክር ወረቀት በሕጉ ለሚወሰን ጊዜ ፀንቶ ይቆያል።

38. Period of Validity

The certificate of land information shall remain valid for the period to be specified by law.

፴፱. ስለአገለግሎት ክፍያዎች

ቻርተር ያለው ከተማ ወይም የከተማ አስተዳደር የቦታ መረጃ የምስክር ወረቀቶችን አዘጋጅቶ በሚሰጥበት ጊዜ ተገቢውን ክፍያ ሊያስከፍል ይችላል።

39. Payment of Fees

The chartered city or urban administration may charge appropriate fees with respect to the issuance of land information.

ክፍል ስድስት
ከተማን መልሶ ስለማልማትና ስለ ልዩ ልዩ ገጽታዎቹ

፵. ስለመልሶ ማልማት ወሰን

፩/ በዚህ አዋጅ መሠረት ከተማን መልሶ የማልማት ተግባር ማለት ከተማ ነክ ችግሮችን ለማቃለል፣ የኑሮ ደረጃን ለማሻሻልና የተፋጠነ የከተማ ለውጥና ብቃት ያለው የመሬት አጠቃቀምን ለማስገኘት ታስቦ የሚፈፀም ሲሆን የከተማ እድሳትን፣ ማሻሻልንና የመሬት እንደገና ድልደላን ያካትታል።

፪/ ከተሞች የአስተዳደሮቻቸውን፣ የነዋሪዎቻቸውንና የአልሚዎቻቸውን ተነሳሽነት ተከትለው መዋቅራዊና የአካባቢ ልማት ፕላኖችን መሠረት በማድረግ እንደገና እንዲለሙና እንዲያንሰራሩ ይደረጋል።

PART SIX
URBAN REDEVELOPMENT AND ITS DIMENSIONS

40. Scope of Redevelopment

1/ Urban redevelopment shall, under this Proclamation, encompass urban renewal, upgrading and land reallocation with the view to alleviating urban problems, improving living standards and bringing about urban dynamism and efficient land utilization.

2/ Urban centers shall be redeveloped and revitalized on the basis of the prescriptions of the structure and local development plans with the initiation of their respective administrations, inhabitants or developers.

፵፩. ከተማን ስለማደስ

በዚህ አዋጅ መሠረት ከተማን የማደስ ተግባር በአንድ ከተማ ውስጥ የሚታዩትን የፈራረሱ፣ ያረጁና የተተው መዋቅሮችን በከፊል ወይም በሙሉ በማስወገድ ምቹ የመኖሪያና የሥራ አካባቢ በማድረግ አላማ ላይ አተኩሮ የሚፈጸም ተግባር ነው።

፵፪. የከተማ እድሳትን ስለማከናወንና መምራት

፩/ የከተማ እድሳት በመዋቅራዊና የአካባቢ ልማት ፕላን ላይ በተመለከተው አካባቢ ማእቀፍ ላይ ተመስርቶና በበቂ ምክንያት ተደግፎ የሚታቀድና የሚፈጸም ይሆናል።

፪/ የከተማ እድሳት ይከናወንበታል ተብሎ በታሰበ አካባቢ የሠፈሩ ነዋሪዎች እድሳቱ በሥራ ላይ ከመዋሉ በፊት በቅድሚያ ስለሁኔታው እንዲያውቁና እንዲመክሩበት ይደረጋል።

፫/ የከተማ እድሳት የሚካሄደውና የሚመራው እንደ አግባቡ የክልልና የፌዴራል መንግሥታትን በማማከር፣ ከክልሎች ፈቃድ በማግኘትና ለጉዳዩ የሚገባውን ጥንቃቄ በማድረግ ቻርተር ባላቸው ከተሞች ወይም የከተማ አስተዳደሮች ኃላፊነት ይሆናል።

፬/ የከተማ እድሳት በሥራ ላይ የሚውልባቸው ሁኔታዎችና ሥርዓቶች በሕግ ይወሰናሉ።

፵፫. ከተማን ስለማሻሻል

በዚህ አዋጅ መሠረት ከተማን የማሻሻል ተግባር በአንድ ከተማ ውስጥ የሚታዩትን ዝቅተኛ ደረጃ ያላቸው መዋቅሮች በማደስና በከፊል በማስወገድ እንዲሁም የመሠረተ ልማትና ሌሎች አገልግሎት መስጫ አውታሮችን በመዘርጋት ወደምቹ ወይም ወደተሻለ የመኖሪያና የመሥሪያ አካባቢነት የማሻሻል ርምጃ ነው።

፵፬. የከተማ ማሻሻልን ስለማከናወንና መምራት

፩/ የከተማ ማሻሻል መዋቅራዊና የአካባቢ ፕላንን በመከተል በሚመለከታቸው ቻርተር ባላቸው ከተሞች ወይም የከተማ አስተዳደሮች የሚፈጸምና የሚመራ ይሆናል።

፪/ የከተማ ማሻሻል ተግባር የሚከናወነው የአካባቢ ገጽታን ለማሻሻል ብቻ ሳይሆን የነዋሪዎቹን ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ደረጃ ለማሳደግ ጭምር ይሆናል።

41. Urban Renewal

Urban renewal shall, pursuant to this Proclamation, be construed as an undertaking aimed at improving the living and working environment in an urban center through fully or partly removing dilapidated, blighted or derelict structures in an urban center.

42. Carrying out and Administration of Renewal

1/ Urban renewal shall be planned and executed depending on a specified spatial frame indicated in the structure and local development plans with sufficient justification.

2/ The residents of an area where urban renewal is to be carried out shall be informed and consulted prior to the implementation of the renewal.

3/ Urban renewal shall be executed and administered by the pertinent chartered cities or urban administrations with due care and the necessary support from the regional and federal governments.

4/ The conditions and procedures in which renewal is to be implemented shall be determined by law.

43. Urban Upgrading

Urban upgrading shall, pursuant to this Proclamation, consist in an improvement of the living and working environment of slum areas by maintaining and partially removing of structures and through the provision of infrastructures and amenities.

44. Execution and Administration of Upgrading

1/ Urban upgrading shall be executed and administered by the concerned chartered cities or urban administrations in conformity with the prescriptions of structure and local development plan.

2/ Urban upgrading shall strive to improve not only the physical environment but also the socio-economic status of the residents.

፫/ ከተማ የማሻሻል ሥራ የሚከናወንባቸው ሁኔታዎችና ሥርዓቶች በሕግ ይዘረዘራሉ።

፵፭. ቦታን እንደገና ስለመደልደል

፩/ በዚህ አዋጅ መሠረት ቦታን እንደገና የመደልደል ተግባር በተደራሽነት፣ በመጠን፣ በአቀማመጥና በዋና ዋና የመሠረተ ልማት አውታሮች አቅርቦት ረገድ የተመቻቹ ሆነው ውጤታማና ቆጣቢ የመሬት አጠቃቀምን የሚያረጋግጡ ቦታዎችን ለማስገኘት ሲባል ክፍለ ቦታዎችን የመከፋፈልና የማስተካከል ተግባር ነው።

፪/ የመሬት ሀብትን በተሻለ ደረጃ ለሕዝብ ጥቅም ለማዋል ዓላማ ካልሆነ በስተቀር የከተማ ቦታን እንደገና የመደልደል ተግባር አይከናወንም።

፵፮. ተጣጥሞ ስለመገኘት

በተግባር ላይ እንዲውል የታሰበ ማናቸውም ቦታን እንደገና የመደልደል እቅድ ከከተማው የቦታ አጠቃቀም ፕላን ጋር ተጣጥሞ መገኘት ይኖርበታል።

፵፯. ቦታን እንደገና መደልደልን ስለማከናወንና መምራት

፩/ ቦታን እንደገና የመደልደል ተግባር የሚከናወነውና የሚመራው ጉዳዩ በሚመለከታቸው ቻርተር ያላቸው ከተሞች ወይም የከተማ አስተዳደሮች ይሆናል።

፪/ ቦታ እንደገና የሚደለደልባቸው ዝርዝር ሁኔታዎችና ሥርዓቶች በሕግ ይወሰናሉ።

ክፍል ሰባት
ልማትን ለጊዜው ስለማስቆምና ቦታ ስለሚገኝበት ሁኔታ

፵፰. ልማትን ለጊዜው ስለማስቆም

በዚህ አዋጅ መሠረት ልማትን ለጊዜው የማስቆም ድርጊት የአንድ ከተማ ፕላን በዝግጅት፣ በክለሣ ወይም በመሻሻል ላይ በሚገኝበት ወቅት ቻርተር ያለው ከተማ ወይም የከተማ አስተዳደር አንድን አካባቢ ወይም ክፍለ ቦታ የማልማት እንቅስቃሴ ለጊዜው እንዲቆም ለማድረግ የሚያስችለው ሕጋዊ እርምጃ ነው።

3/ The conditions and procedures in which upgrading is to be implemented shall be specified by law.

45. Reallocation of Land

1/ Reallocation of land shall, under this proclamation, consist in plot sub-division and re-adjustment so as to create plots suitable in terms of accessibility, size, location and provision of basic infrastructure as well as ensure efficient and economical land utilization.

2/ No reallocation shall be executed for the purpose other than optimization of land resource for public purpose in an urban center.

46. Compatibility

Any contemplated reallocation scheme shall be compatible with the land use plan of an urban center.

47. Carrying Out and Administration of Reallocation

1/ Reallocation of land shall be carried out and administered by the concerned chartered cities or urban administrations.

2/ The specific conditions and procedures of reallocation of land shall be determined by law.

PART SEVEN
DEVELOPMENT FREEZE AND LAND ACQUISITION

48. Development Freeze

Development freeze shall, under this proclamation, constitute a legal instrument by which a chartered city or urban administration may temporarily stop the development of an area or plot of land in case of preparation, revision or modification of urban plans.

፵፱. ልማትን ለጊዜው የማስቆም እርምጃ ስለሚወሰድባቸው ሁኔታዎች

የሚከተሉት ሁኔታዎች ሲያጋጥሙ ቻርተር ያለው ከተማ ወይም የከተማ አስተዳደር ማናቸውንም የልማት እንቅስቃሴ ለጊዜው የማስቆም ስልጣን ይኖረዋል፤

፩/ የማልማት ወይም የማፍረሱ ተግባር በዝግጅት፣ በክለሳ ወይም በመሻሻል ላይ የሚገኝ ማናቸውንም የከተማ ፕላን በሥራ ላይ እንዳይውል የማሰናከል ውጤት ይኖረዋል ተብሎ የተገመተ እንደሆነ፤

፪/ በመካሄድ ላይ የሚገኝ ልማት የአንድን ንብረት ዋጋ በማናር ለወደፊቱ የመሬት አጠቃቀም ለውጥ ቢያጋጥም ሊከተል የሚችለውን መሬት የማስለቀቅ እርምጃ እንደሚያውክ ከወዲሁ የተገመተ እንደሆነ።

፶. ክልከላ

፩/ በዚህ አዋጅ መሠረት የልማት ሥራ ለጊዜው እንዲቆም በተደረገባቸው አካባቢዎች ውስጥ ለማናቸውም እንቅስቃሴ የልማትም ሆነ የማፍረስ ፈቃድ ሊሰጥ አይችልም።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ሥር የተደነገገው ቢኖርም እንዲህ ያለው የልማት እንቅስቃሴ በዝግጅት፣ በክለሣ ወይም በመሻሻል ላይ ያለን የአንድ ከተማ ፕላን ተፈጻሚነት ለዘለቄታው በከፍተኛ ደረጃ የማያውክና በጣም አስፈላጊ መሆኑ ሲታመንበት ቻርተር ያላቸው ከተሞች ወይም የከተማ አስተዳደሮች የተጠየቀውን የልማት ፈቃድ ሊሰጡ ወይም ቀደም ብሎ የተሰጠ ፈቃድ ተፈፃሚነት እንዲቀጥል ሊፈቅዱ ይችላሉ፤ ዝርዝሩ በሕግ ይወሰናል።

፶፩. ተፈጻሚነቱ ፀንቶ ስለሚቆይበት ጊዜ

በደንብ የሚወሰነው ከፍተኛ የጊዜ ገደብ እንደተጠበቀ ሆኖ ማናቸውም የልማት ሥራዎችን ለጊዜው የማስቆም እርምጃ ተፈፃሚ የሚሆነው የሚመለከተው የከተማ ፕላን ዝግጅት፣ ክለሳ ወይም ማሻሻል ሥራ እስከሚጠናቀቅበት ጊዜ ድረስ ይሆናል።

፶፪. መሬት ስለሚገኝበት ሁኔታና ስለመጠባበቂያ ይዞታ

በማንኛውም ደረጃ ላይ ያሉ ከተሞች በዚህ አዋጅ መሠረት፤

49. Conditions of Development Freeze

The chartered city or urban administration shall have the power to introduce development freeze under the following conditions:

1/ When development or demolition is likely to impede the implementation of the urban plan being prepared, revised or modified;

2/ When development is likely to increase the value of property, and consequently affect any future action of expropriation in the case of change of land utilization.

50. Prohibition

1/ No development or demolition permit may be granted for an activity in an area under development freeze pursuant to this Proclamation.

2/ Notwithstanding the provisions of Sub-Article (1) of this Article, chartered cities or urban administrations may issue a development permit or authorize the applicability of existing permit for essential development projects if they are of the belief that such development is not to substantially affect the implementation of the plan being prepared, revised or modified thereof. Particulars shall be determined by law.

51. Period of Application

Subject to a maximum time frame determined by regulations, development freeze shall apply until such time that the preparation, revision or modification of the urban plan is finalized.

52. Land Acquisition and Reserve

Urban centers at all levels shall, under this Proclamation, have the rights and duties to:

፩/ በሥልጣን ክልላቸው ውስጥ ለሕዝብ ጥቅም የሚውል መሬት የማግኘትና መጠባበቂያ የመያዝ፣

፪/ ንብረት ማስለቀቅና ማፍረስን ለመቀነስ ሲባል በከተማ ፕላን ዝግጅት ወቅት መሬትን ለይቶ በመጠባበቂያነት የመያዝ መብትና ግዴታ ይኖራቸዋል።

፶፫. ስለመጠባበቂያ ቦታ ምድቦች

በዚህ አዋጅ መሠረት የሚያዝ የመጠባበቂያ ቦታ የሚከተሉት ምድቦች ይኖሩታል፤

፩/ የሕዝብ ጥቅምን ለሚመለከት ልማት የሚውል ወይም ለዚሁ አላማ ታስቦ የሚያዝ ቦታ፤

፪/ በከተማ ፕላን ዝግጅት ጊዜ ላልታዩና በአፈፃፀሙ ወቅት ለሚያጋጥሙ ሁኔታዎች የሚያዝ ቦታ።

፶፬. መሬት ስለሚገኝባቸውና መጠባበቂያ ስለሚያዝባቸው ሁኔታዎች

ቻርተር ያላቸው ከተሞች ወይም የከተማ አስተዳደሮች ለሕዝብ ጥቅም የሚውል መሬት ለማግኘትና በመጠባበቂያነት ለመያዝ በሚፈልጉበት ጊዜ አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ባለይዞታዎችን ለማስለቀቅ ያላቸውን መብት ሊገለገሉበት ይችላሉ። ዝርዝሩ በሕግ ይወሰናል።

ክፍል ስምንት
ሥልጣንና ተግባራትን ስለማደላደል

፶፭. የሚኒስቴሩ ሥልጣንና ተግባር

የዚህን አዋጅ አፈፃፀም በሚመለከት ሚኒስቴሩ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፤

፩/ ከሚመለከታቸው የፌዴራል መንግሥት አካላት ጋር በመተባበር ብሔራዊ የከተማ ልማት እቅድ ያዘጋጃል፤

፪/ የከተማ ፕላኖች ከዚህ አዋጅ ጋር የሚጣጣሙ ስለመሆናቸው ቁጥጥርና ክትትል በማድረግ በአገሪቱ ውስጥ የተመጣጠነና የተቀናጀ የከተማ ልማት መኖሩን ያረጋግጣል፤

፫/ ለክልል ከተሞችና ለፌዴራል መንግሥት ተጠሪ ለሆኑ ከተሞች የከተማ ፕላንን በሚመለከት የቴክኒክና የአቅም ግንባታ ድጋፍ ያደርጋል፤

1/ land to be used or reserved for development activities of public purpose;

2/ land reserve related to the uncertainty of urban planning and the implementation process.

53. Categories of Land Reserve

Land reserved pursuant to this Proclamation shall comprise the following categories:

1/ land to be used or reserved for development activities of public purpose;

2/ land reserve related to the uncertainty of urban planning and the implementation process.

54. Conditions of Land Acquisition and Reserve

The right of chartered cities or urban administrations to dispossess holders in case of land acquisition and reserve for public purpose may be exercised in accordance with relevant laws. Particulars shall be determined by law.

PART EIGHT
ALLOCATION OF POWERS AND DUTIES

55. Powers and Duties of the Ministry

The Ministry shall, in the implementation of this Proclamation, have the powers and duties to:

1/ prepare, in collaboration with the concerned federal government organs, the national urban development scheme;

2/ oversee and follow-up as to whether urban plans are in conformity with this Proclamation and thereby ensure balanced and integrated urban development in the country;

3/ provide technical and capacity building support with respect to urban plans for regional urban centers and urban centers accountable to the federal government;

፬/ የልማት አፈቃቀድ ደንቦችን አጠቃላይ ተፈፃሚነት በብሔራዊ ደረጃ ይከታተላል፡ ይገመግማል፤

፭/ የከተማ ፕላንን የሚመለከቱ መረጃዎችን ያሰባስባል፣ ያደራጃል፣ ፍላጎቱ ያላቸው ወገኖች እንዲያገኟቸው ያደርጋል፤

፮/ ለአማካሪዎች ፈቃድና ደረጃ ለመስጠት የሚረዱ መመዘኛዎችን ያዘጋጃል፤ በከተማ ፕላን አዘገጃጀት ሥራ ለሚሰማሩና በደረጃ አንድ ላይ ለሚመደቡ አማካሪዎች የብቃት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት ይሰጣል።

፶፮. የክልል መንግሥታት ሥልጣንና ተግባር

የዚህን አዋጅ አፈፃፀም በሚመለከት የክልል መንግሥታት የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሯቸዋል፤

፩/ ከብሔራዊ የከተማ ልማት ዕቅድ ጋር የተጣጣሙ ክልል አቀፍ የከተማ ልማት ዕቅዶችን ማመንጨትና ማዘጋጀት፤

፪/ የከተማ ፕላኖች በአግባቡ ስለመፈፀማቸው ይከታተላሉ፤ ይገመግማሉ፤ ያረጋግጣሉ፤

፫/ ለክልሉ ልማት የጎላ ጠቀሜታ የሚኖራቸውን ሁለት ወይም ከዚያ በላይ የሆኑ ከተሞችን የልማት ጥረቶች ያስተባብራሉ፤ ያቀናጃሉ።

፶፯. ለፌዴራል መንግሥት ተጠሪ የሆኑ ከተሞች ሥልጣንና ተግባር

የዚህን አዋጅ አፈፃፀም በሚመለከት ለፌዴራል መንግሥት ተጠሪ የሆኑ ከተሞች የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሯቸዋል፤

፩/ እንደየአግባቡ ከክልልና ከአገር አቀፍ የከተማ ልማት እቅዶች ጋር የተጣጣሙ ከተማ አቀፍ መዋቅራዊና የአካባቢ ልማት ፕላኖችን ያዘጋጃሉ፣ ወይም እንዲዘጋጁ ያደርጋሉ፣ ይፈጽማሉ፤

፪/ የከተማ ፕላኖች በአግባቡ ስለመፈጸማቸው ይከታተላሉ፣ ይገመግማሉ፣ ያረጋግጣሉ፤

፫/ በሥልጣን ክልላቸው ውስጥ የሚከናወኑትን የልማት ተግባራት ይመራሉ፣ይቆጣጠራሉ፤

፬/ የከተማ ቦታንና በላዩ ላይ የሚገኘውን የማይንቀሳቀስ ንብረት አስመልክቶ አስተማማኝና በስርአት የተደራጀ መረጃ እንዲኖር ያደርጋሉ፣ ጥያቄ ሲቀርብላቸውም መረጃ ይሠጣሉ።

4/ follow up and evaluate at the national level, the over all implementation of development authorization regulations;

5/ collect and organize information relating to urban plans and make the information available to those interested groups;

6/ develop criteria for licensing and grading of consultants and issue certificates of competence to grade one consultants engaged in the preparation of urban plans.

56. Powers and Duties of Regional States

The Regional States shall, in the implementation of this Proclamation, have the powers and duties to:

1/ initiate and develop regional urban development plans in conformity with the national urban development scheme;

2/ follow up, evaluate and ensure the proper implementation of urban plans;

3/ coordinate and integrate development efforts involving two or more urban centers having regional impact.

57. Powers and Duties of Cities Accountable to the Federal Government

Cities accountable to the Federal Government shall, in the implementation of this Proclamation, have the powers and duties to:

1/ prepare or cause the preparation of and implement structure and local development plans in conformity with the national urban development scheme or regional urban development plans as may be appropriate;

2/ follow-up, evaluate and ensure the proper implementation of urban plans;

3/ guide and regulate development activities in their respective jurisdictions;

4/ establish a reliable and systematized database with regard to urban land and immovable property thereon and make the same available upon request.

፶፰. <u>ቅጣት</u>

፩/ ማናቸውም ሰው በዚህ አዋጅ በተደነገገው መሠረት ያልተዘጋጁ ፕላኖች አግባብ ባላቸው አካላት ከመጽደቃቸው በፊት፣ ወይም በሚያጸድቀው አካል ማስተካከያ እንዲደረግባቸው የተወሰኑ ወይም እንዲታገዱ ወይም ለጊዜው እንዲቆሙ ውሳኔ የተሰጠባቸው ፕላኖች በሚመለከተው አካል ሳይጸድቁ ወይም ተገቢው ማስተካከያ ሳይደረግባቸው ተግባራዊ እንዲሆኑ ፈቃድ የሰጠ ወይም ተግባራዊ እንዲሆኑ ያደረገ እንደሆነ ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ በሚወሰነው መሠረት ይቀጣል።

፪/ በዚህ አዋጅ የተመለከቱት እርምጃዎች እንደተጠበቁ ሆነው ማንኛውም የልማት ፈቃድ ለመስጠት አግባብ ካለው አካል የልማት ፈቃድ ሳይሰጠው ማንኛውንም የልማት ሥራ የሚያከናውን ሰው ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ በሚወሰነው መሠረት ይቀጣል።

<u>ክፍል ዘጠኝ</u>
<u>ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች</u>

፶፱. <u>የተሻረ ሕግ</u>

የከተሞች ፕላን አዘገጃጀትና አፈጻጸም አዋጅ ቁጥር ፫፻፲፭/፲፱፻፹፱ በዚህ አዋጅ ተሽሯል።

፷. <u>ተፈፃሚነት የማይኖራቸው ሕጎች</u>

ከዚህ አዋጅ ጋር የሚቃረን ማንኛውም ሕግ፣ ደንብ፣ መመሪያ ወይም የተለመደ አሰራር በዚህ አዋጅ ውስጥ በተመለከቱት ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም።

፷፩. <u>አዋጁ የሚፀናበት ጊዜ</u>

ይህ አዋጅ በፌዴራል ነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ቀን ጀምሮ የፀና ይሆናል።

አዲስ አበባ ግንቦት ፰ ቀን ፪ሺ ዓ.ም

ግርማ ወልደጊዮርጊስ

የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ፕሬዚዳንት

58. <u>Penalty</u>

1/ Any person who grants permission for a plan which has not been prepared in accordance with this Proclamation; or permits the implementation of any plan which has been ordered to be rectified or to be suspended, before its rectification or approval by the appropriate body to this effect, shall be punished in accordance with the regulation to be issued in accordance with this Proclamation.

2/ Any person who implements a plan which has not been approved by the concerned body or who implements a development plan which is not authorized or whose permit has been suspended or which is ordered to freeze, shall be punishable in accordance with the regulation to be issued pursuant to this Proclamation regardless of other measures to be taken in accordance with this Proclamation.

<u>PART NINE</u>
<u>MISCELLANEOUS PROVISIONS</u>

59. <u>Repealed Law</u>

The Preparation and Implementation of Urban Plans Proclamation No. 315/1987 is hereby repealed.

60. <u>Inapplicable Laws</u>

No law, regulation, directive or practice shall, in so far as it is inconsistent with this Proclamation, be applicable with respect to matters provided for under this Proclamation.

61. <u>Effective Date</u>

This Proclamation shall enter into force up on the date of publication in the Federal Negarit Gazeta.

Done at Addis Ababa, this 16th day of May, 2008

GIRMA WOLDEGIORGIS

PRESIDENT OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA