ቀን: 28/12/17
Date

ቁጥር: አ/አ/ከ/ፕ/ል/ቢ/03/ ፫፭፩ /2017
Ref.No

ለመሬት ልማትና አስተዳደር ቢሮ
ለግንባታ ፈቃድ እና ቁጥጥር ባለስልጣን
ለመሬት ምዝገባና መረጃ ኤጀንሲ
ለአራዳ ክ/ከተማ ፕላንና ልማት ጽ/ቤት
ለቦሌ ክ/ከተማ ፕላንና ልማት ጽ/ቤት
ለየካ ክ/ከተማ ፕላንና ልማት ጽ/ቤት
ለለሚ ኩራ ክ/ከተማ ፕላንና ልማት ጽ/ቤት
ለጉለሌ ክ/ከተማ ፕላንና ልማት ጽ/ቤት
ለቂርቆስ ክ/ከተማ ፕላንና ልማት ጽ/ቤት
ለንፋስ ስልክ ክ/ከተማ ፕላንና ልማት ጽ/ቤት
ለልደታ ክ/ከተማ ፕላንና ልማት ጽ/ቤት
ለአቃቂ ቃሊቲ ክ/ከተማ ፕላንና ልማት ጽ/ቤት
ለኮልፌ ቀራኒዮ ክ/ከተማ ፕላንና ልማት ጽ/ቤት
ለአዲስ ከተማ ክ/ከተማ ፕላንና ልማት ጽ/ቤት
አዲስ አበባ፣

ለጉዳዩ:- <u>በካቢኔ ውሳኔ መሰረት ተግባራዊ እንዲደረግ ማሳወቅን ይመለከታል</u>፤

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ በነሃሴ 09/2017ዓም ባካሄደው 5ኛ ዓመት 1ኛ መደበኛ ስብሰባ ላይ በከተማዋ ውስጥ ራስን ችሎ የሚለማ ቦታ ዝቅተኛ ስፋትና የፊት ገፅታ ርዝመት (Frontage) እንዲሁም ተያያዥ የግንባታ ፈቃድ መመሪያዎች ላይ ተወያይቶ ያሳረፈውን ውሳኔዎችን በተመለከተ የከንቲባ ፅ/ቤት በቀን 16/12/2017ዓም በቁጥር አአከፅ/17/30.10/5 በተፃፈ ደብዳቤ አሳውቆናል።

በመሆኑም የካቢኔውን ውሳኔ 8 ገፅ አባሪ አድርገን የላክን ስለሆነ በዚሁ መሰረት ተግባራዊ እንድታደርጉ ስንል እናሳውቃለን።

ከሠላምታ ጋር

ሳሚላ በቀለ ደፌሳ
የስታሻል ፕላን ዝግጅት ዘርፍ ሃላፊ
ቢሮ ኃላፊ

<u>ግልባጭ</u>፣

- ለፕላንና ልማት ቢሮ ኃላፊ
- ለስታሻል ፕላን ዝግጅት ዘርፍ ም/ቢሮ ኃላፊ
- ለከተማ ፕላን ጥናት ምርምር እና አቅም ግንባታ ዘርፍ
- ለስታሻል ፕላን አፈፃፀም ክትትልና ቁጥጥር ዘርፍ

አዲስ አበባ፣

ከንቲባ ፅህፈት ቤት
አዲስ አበባ, ኢትዮጵያ

Office of the Mayor
Addis Ababa,Ethiopia

ቀን 16/12/2017
Date
ቁጥር ጽ/ከ/17/30.10/S
Ref.No

ለፕላንና ልማት ቢሮ

አዲስ አበባ

ጉዳዩ፡- የካቢኔ ውሳኔን ማሳወቅን ይመለከታል

የአዲስ አበባ አስተዳደር ካቢኔ በ5ኛ ዓመት በ1ኛ መደበኛ ስብሰባ ላይ ተወያይቶ እዲያፀድቅ የቀረበውን ራሱን ችሎ የሚለማ ቦታ ዝቅተኛው ስፋትና የፊት ለፊት ገፅታ ርዝመት ጥናት ካቢኔው ተወያይቶ ያሳለፈውን ውሳኔ ተግባራዊ እንድታደርጉ ከዚህ ደብዳቤ ጋር አያይዘን 6 ገጽ የላክን መሆኑን እንገልፃለን፡፡

ከሠላምታ ጋር

ሲሳይ ጌታቸው አበራ
የከንቲባ ፅ/ቤት የካቢኔ ጉዳዮች
ዘርፍ ኃላፊ

እንዲያዉቁት፡-
- ለክብርት ከንቲባ

ግልባጭ፡-
- ለከንቲባ ጽ/ቤት
- ለካቢኔ ጉዳዮች ዘርፍ
  አዲስ አበባ

Office +251-55 01 11- fax:-011 11 55 36 88
info@aaca.gov.et/Posta Code 365,2445
Office of the Mayor
Addis Ababa,Ethiopia

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ግንባታዎች ከመንገድ የሚኖራቸውን ርቀት (Setback) እና ተያያዥ የግንባታ ፈቃድ መመሪያዎችን አስመልክቶ የተላለፈ ውሳኔ፤

ነሃሴ 2017ዓ.ም

መግቢያ

አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ በኮሪደር ልማት ላይ የታዩ ተሞክሮዎችን ከግምት ውስጥ በማስገባት በቀጣይ በከተማዋ ውስጥ የሚከናወኑ የህንፃ ግንባታዎች ደረጃቸውን የጠበቁ፣ በከተማዋ ፕላን ላይ የታቀደውን ጥግግት የሚያስጠብቅ፣ የሚናበቡና ለከተማዋ ገፅታ ግንባታ ላይ የራሳቸውን ድርሻ መጫወት በሚያስችል መልኩ እንዲከናወኑ ለማስቻል ህንፃዎች ከይዞታ ወሰን የሚኖራቸው ርቀት (Set Back Regulation) በተመለከተ መጋቢት 26/2016ዓ.ም ባካሄደው ሶስተኛ ዓመት 11ኛ መደበኛ ስብሰባ ላይ በጉዳዩ ላይ ውይይት በማድረግ ውሳኔ ተላልፎ የነበር ሲሆን በመመሪያው ላይ ግልፅ ያልሆኑና በአሰራር ላይ ተጨማሪ ማብራሪያ የሚፈልጉ ጉዳዮችን በተመለከተ ካቢኔው ሰኔ 10/2016ዓ.ም ባካሄደው ሶስተኛ ዓመት 14ኛ መደበኛ ስብሰባ ላይ በመወያየት ማሻሻያ ተደርጎ ወደ ስራ ተገብቶ የነበር መሆኑ ይታወቃል። በዚህ መመሪያ መሰረት እየተከናወኑ የሚገኙ ግንባታዎች በቀጣይ ለማምጣት ወደታቀደው ደረጃውን የጠበቀና የከተማ ገፅታ የሚያሳድጉ ግንባታዎችን ለማከናወን አንድ ምዕራፍ የሚያሻግር ከመሆኑ በተጨማሪ በተለይ ነባር ባለይዞታዎች በይዞታቸው ላይ ፕላኑ በሚፈቅደው መሰረት እንዲያለሙ ቅድሚያን የሚሰጥና በጋራ የማልማት ባህልን ከመፍጠር አንፃር ውጤታማ ነበር።

ይህ ጥናትም ከላይ በተጠቀሰው የሴትባክ ህግ አፈፃፀም ሂደት ላይ የታዩ ችግሮችን በመፍታት አሁን ያለውንና በቀጣይ ከከተማዋ እድገት ጋር ተያይዞ ከሚመጡ የመንገድና ተያያዝ የመሰረተ-ልማት ግንባታና ማስፋፊያ ስራዎች ታሳቢ በማድረግ በውሳኔው መሰረት ለማምጣት የታቀዱ ከተማ አቀፍ ዕቅዶች የተሻለ አፈፃፀም እንዲኖራቸው ለማስቻልና በከተማዋ ውስጥ ከግንባታ ፈቃድ ጋር በተያያዘ ከአልሚዎችና ፕላን ፈፃሚ ተቋማት በኩል በተደጋጋሚ የሚቀርቡ በርካታ የመልካም አስተዳደር ችግሮችን ለመፍታት ያስችል ዘንድ ከላይ የተጠቀሱ መመሪያዎች ላይ ማሻሻያ ተደርጎበት የተላለፈ ውሳኔ ነው።

* በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ፕላንና ልማት ቢሮ
Addis Ababa City Administration Plan and Development Bureau

City Government Of Addis Ababa
Record & Archive

1) <u>የይዞታ ስፋት (Area) እና የይዞታን የፊት ገፅታን (Frontage) በተመለከተ የሚከተለው ውሳኔ ተወስኗል::</u>

1.1. በከተማዋ ውስጥ ያሉ የመንገድ አይነቶች (Type/Hierarchy) ፣ ስፋት (Street Width)፣ ግንባታ ከመንገድ የሚኖረው ርቀት (Setback) እንዲሁም በተሻሻለው የመሬት አጠቃቀም ፕላን መሰረት በግል ይዞታቸው ላይ በራሳቸው የማልማት ፍላጎት ያላቸው ባለይዞታዎች ወደግንባታ ለመግባት በእያንዳንዱ የመንገድ አይነት ላይ ሊያሟሉ የሚገባቸውን ከሴትባክ በኃላ ቀሪ ዝቅተኛ የቦታ ስፋት (Plat Area) እና የፊት ገፅታ (Plot Frontage) በተመለከተ የሚከተለው ተወስኗል፤

የመንገድ ዓይነት (Road Type)	የመንገድ ስፋት (በሜትር) (Road Width in M)	ግንባታው ከወሰን ጠርዝ መራቅ ያለበት (Setback)	ዝቅተኛ ስፋት እና የፊት ገፅ (Minimum Area (m^2) & Plot Frontage (m)
1. ዋና መንገድ (PAS)	30ሜ እና ከዛ በላይ (≥30)	10ሜትር	❖ 500ካ.ሜ እና 20ሜ የፊት ገፅ ❖ በ10% አስቻይ ሁኔታ (10% Tolerance Limit for both Area & Frontage)
2. ንዑስ ዋና መንገድ (SAS)	25ሜ እና ከዛ በላይ - 30ሜ በታች (≥25 - <30)	5ሜትር	
3. ሰብሳቢ መንገድ (CS)	15ሜ እና ከዛ በላይ - 25ሜ በታች (≥15 - <25)	3 ሜትር	❖ **በየትኛውም የከተማዋ ክፍል** (በኮሪደር ልማት ክልል ውስጥም ሆነ ውጪ) ✓ ከሴት ባክ ቀሪ ≥350ካሜ ስፋት እና 12ሜ የይዞታ የፊት ገፅ ✓ 5% አስቻይ ሁኔታ (5% Tolerance Limit for both Area & Frontage) ❖ በዚህ መንገድ ላይ መብት የተፈጠረላቸው የልማት ተነሺዎች እና በመኖሪያ አካባቢዎች የሚገኙ ነባር ባለይዞታዎች ሆነው የግል መኖሪያ ብቻ ለሚገነቡ ባለይዞታዎች ዝቅተኛውን የይዞታ ስፋት (Area) እና የይዞታው የፊት ገፅታ (Frontage) ባያሟሉም አገልግሎት እንዲሰጣቸው፤ ❖ እንዲሁም የእምነት ተቋማት ደግሞ ዝቅተኛውን የይዞታ የፊት ገፅታ (Frontage) ባያሟሉም አገልግሎት እንዲሰጣቸው፤ ❖ በዚህ የመንገድ ስፋት ውስጥ የሚገኙና ≤100ካሜ ስፋት ያላቸው ቦታዎች 2ሜ ሴትባክ ብቻ ተጠብቆ እንዲያለሙ፤ ❖ **ነገር ግን በስልታዊ የልማት ቦታዎች ተብለው የተለዩ ቦታዎች (5 &10ዓመት)** ✓ ከሴትባክ በኃላ ቀሪ የ500ካሜ ስፋትና የ20ሜ፣ የይዞታው የፊት ገፅታ (Frontage) ተጠብቆ እንዲያለሙ፤ ✓ ይህን ለማያሟሉ ዝቅተኛው የይዞታ ስፋት (Area) እና የይዞታው የፊት ገፅታ (Frontage) ላይ እስከ 10% ድረስ አስቻይ ሁኔታ (10% Tolerance Limit for both Area & Frontage) ተወስኗል ✓ የአልፐ ጥናት የተጠናላቸውና ፕላኑ የሚፈቅድላቸው ▪ ሽንሻኗቸው ከተጠቀሰው ስፋት በታች ሆነው የተዘጋጁ ቦታዎች በጋራ ወደልማት እንዲገቡ ▪ በአልፐ ጥናቱ ላይ በብሎክ ደረጃ እንዲለሙ የተለዩ ቦታዎች በጥናቱ መሰረት በብሎክ እንዲያለሙ ከዚህ ውጭ ሆነው በጥናቱ ላይ ሽንሻኖ ያልተጠናላቸውና ከላይ የተጠቀሰውን የይዞታ ስፋት እና የፊት ገፅታ የሚያሟሉ በተናጠል ይህን የማያሟሉ ደግሞ በጋራ እንዲያለሙ ተወስኗል:: ✓ በስልታዊ የልማት ቦታዎች ላይ የሚመጡ ሀንፃዎች የሚፈጥሩትን የከተማ ገፅታ እና Maximum Land Utilization ከግምት ውስጥ በማስገባት የሽንሻኖ መረጃና ማስተካከያ (Regularization) በመሬት ልማትና አስተዳደር ቢሮ በኩል ተዘጋጅቶ ወደ ፕላንና ልማት ቢሮ በመላክ ፀድቆ ወደልማት ይገባሉ::
4. የውስጥ ለውስጥ መንገድ (LS)	ከ15ሜ በታች (<15)	2 ሜትር	❖ **በየትኛውም የከተማዋ ክፍል** (በኮሪደር ልማት ክልል ውስጥም ሆነ ውጪ) ✓ መዋቅራዊ ፕላን በጠበቀ መልኩ እንደ መንገዶቹ ስፋት በተቀመጠው የሴትባክ ህግ ብቻ ተጠብቆ አገልግሎት እንዲሰጥ::

1.2. የመንገድ ስፋት የሚባለው የመንገዱን ወሰን (Right of Way) ያለው የልኬት መጠን (Measurement) ማለት ነው:: በዚህ መሰረት ለማንኛውም አገልግሎት ፕላኑ ላይ በተቀመጠው የመንገድ ስፋት ልኬት (Road Width Measurement) መሰረት በማድረግ አገልግሎት እንዲሰጥ::

የመሬት አስተዳደር ቢሮ
ሪከርድና ማህደር
City Government Of Addis Ababa
Records & Archive

2) **በተራ ቁጥር 1.1 ላይ ያለው ውሳኔ እንደተጠበቀ ሆኖ ከዚህ ቀጥሎ የተዘረዘሩት ላይ ተወስኗል**

2.1. በዚህ ውሳኔ ላይ የተቀመጠውን ዝቅተኛ የቦታ ስፋት የማያሟሉ የግል ባለይዞታዎች ከአጎራባች ከሚገኝ ይዞታ ጋር በህግ አግባብ መሰረት የስምመነት ውል ተዋውለው በጋራ በመቅረብ ይዞታቸው በስምምነታቸው መሰረት በመሬት ልማትና አስተዳደር ቢሮ ባለው አሰራር መሰረት ወደአንድ ይዞታ በማጣመር ወደ ልማት እንዲገቡ ይደረጋል፤

2.2. በተለያየ ጊዜ በሊዝ፣ በጨረታ እና በከተማ አስተዳደሩ ውሳኔ የተላለፉ እና የቦታ ስፋታቸው ከዚህ ውሳኔ ጋር የማይጣጣም ከሆነ ከላይ በተገለፀው መሰረት የመሬት ልማትና አስተዳዳር ቢሮ ባለው አሰራርና ህግ መሰረት ይዞታውን ከፕላኑ ጋር በማጣጣም ወደ ልማት መግባት ይኖርበታል።

2.3. ከላይ በተገለፀው አማራጮች መሰረት በጋራም ሆነ በማጣጣም ማስተናገድ የማይቻል ከሆነ ግን የመሬት ልማትና አስተዳደር ቢሮ ባለው አሰራር መሰረት አልሚውን/ ባለይዞታውን ያስተናግዳል።

3) **አዲስ አልሚዎች** ጥያቄያቸው መስተናገድ ያለበት በተራ ቁጥር 1/ 1.1 ሰንጠረዥ ውሳኔ ብቻ ይስተናገዳሉ።

4) **ግንባታ የጀመሩ እና ጀምረው ያላጠናቀቁ አልሚዎች በተመለከተ የተላለፈ ውሳኔ**

4.1. **ግንባታ የጀመሩና ከመሬት በላይ ያልወጡ** አልሚዎች የምድር ወለል እና ከዛ በላይ የሚከናወን ግንባታ በተሻሻለው (በተራ ቁጥር 1/1.1 ሰንጠረዥ) የሴትባክ ውሳኔ መሰረት የሚስተናገዱ ይሆናል። ነገር ግን ቀድሞ ከመሬት በታች የተገነባውን ግንባታ (Parking, Septic tank, Under Ground Water halls & Shear wall structures) በርካታ ወጭ ያወጡበት በመሆኑ በቀሪው ይዞታቸው ተደራሽ ተደርጎ መጠቀም ይችላሉ። ይሁን እንጅ ከመሬት በታች ምንም ዓይነት ግንባታ ያልጀመሩትን አይመለከትም።

4.2. **ከመሬት በላይ ወጥተው የመጀመሪያ ሶሌታ** (First Floor Slab) **ሞልተው የሚገኙ እና የማጠናቀቂያ ስራ ላይ የሚገኙትን** (Finishing Work) በውሳኔው መሰረት የምድር ወለሉ (Ground Floor) ላይ የህንፃ ታዛ (Arcade) እንዲያካትቱ ተደርጎ አገልግሎት እንዲያገኙ ተወስወኗል። ከመሬት በላይ የመጀመሪያ ወለል ሶሌታ (First Floor Slab) ያልሞሉት በዚህ ውሳኔ (በተራ ቁጥር 1/ 1.1 ሰንጠረዥ) መሰረት ይስተናገዳሉ።

4.3. **በቅርቡ በተተገበረው የኮሪደር ልማት ላይ የህንፃ ታዛ (Arcade) ተደርገው እንዲቀጥሉ የተደረጉት ህንፃዎች** ይህ ህግ በድጋሚ የማይመለከታቸው መሆኑ ታውቆ አስፈላጊውን አገልግሎት ከሚመለከተው ተቋም የሚያገኙ ይሆናል።

4.4. ሁለት እና ከዛ በላይ ቤዝመንት ግንባታ ተገንብቶባቸው የሚገኙ ህንፃዎች በተሻሻለው (ተራ ቁጥር 1/ 1.1 ሰንጠረዥ) ውሳኔ መሰረት የምድር ወለል ላይ ታዛ (Arcade) አካትተው ቀድሞ በተፈቀደላቸው ዲዛይን መሰረት ግንባታቸው እንዲቀጥሉ ተወስኗል።

4.5. ከላይ ከተጠቀሱት በተጨማሪ የውስጥ ለውስጥ መንገዶች ላይ (ከ15ሜትር በታች ስፋት ያላቸው) የሚገኙና ከምድር ወለል በላይ የተገነቡ የግል መኖሪያ ቤቶች ከፍተኛ የእግረኛ ፍሰት የሌለባቸውና የህንፃ ታዛ (Arcade) ለማምጣት የማይመች በመሆኑ የግንባታ ፈቃድ አግኝተው ግንባታ በጀመሩበት መሰረት ተግባራዊ እንዲደረግ። ነገር ግን አዲስ ግንባታዎች በተሻሻለው ውሳኔ (በተራ ቁጥር 1/ 1.1 ሰንጠረዥ) መሰረት እንዲስተናገዱ ተወስኗል።

5) ሴትባክን (Setback) ተብሎ የሚጠበቅ ቦታን በተመለከተ የሚከተለው ተወስኗል፤

5.1. ግንባታቸው የተጀመሩ ህንፃዎችን በተመለከተ በተራ ቁጥር (4) የተቀመጠው ህግ እንደተጠበቀ ሆኖ አዲስ የሚከናወኑ ግንባታዎች የምድር በታች (Basement Floor) እና የምድር ወለል ላይ (Ground Floor) ለሴትባክ ተብሎ የሚጠበቀው ቦታ ላይ ከአረንጓዴ ልማት፣ መንገድና ተያያዥ መሰረተ ልማቶች ውጭ ምንም አይነት ግንባታ አይፈቀድም። እነኝህ ቦታዎችም እያንዳንዱ አልሚ በሚያከናውነው ግንባታ ውስጥ የሚጠበቅበትን የአረንጓዴ ቦታ እና የመኪና ማቆሚያ ቦታዎች ስሌት ውስጥ አይካተትም። ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ ከምድር ወለል በላይ የሚገኙ ወለሎችን ላይ የሚገነቡ ተንጠልጣይ (Cantilever) ግንባታዎችን በተመለከተ የሚከተለው ተወስኗል።

5.1.1. የለሙ ኮሪደሮች ላይ (≥30ሜ ላይ ሆነው እንደአስፈላጊነቱ የአረንጓዴ፣ ሳይክል እና የእግረኛ መንገድ ተካቶ በምዕራፍ 1 እና 2 የኮሪደር ልማት ላይ የለሙ ቦታወችን በተመለከተ)

- ✓ 1ሜ ሴትባክ (Working Space) ተጠብቆ 5ሜ ስፋት እና 5ሜ ቁመት ያለው የህንፃ ታዛ (Arcade) ወይም ደግሞ 5ሜ ሴትባክ ተጠብቆ በተንጠልጣይ ግንባታዎች (Cantilever) እስከ ይዞታቸው ድረስ መገንባት እንዲችሉ፤
- ✓ እነኝህ ቦታዎች ላይ ቀሪ ተበሎ የተጠቀሰው የ500ካሜ ስፋት በኮሪደር ልማቱ ምክንያት ይዞታቸው ተቀንሶ የቀራቸውን ይዞታ ወይም ከላይ ከተጠቀሰው የ5ሜ ሴትባክ በፊት ያለውን ስፋት ማለት ነው።
- ✓ በኮሪደር ልማት ምክንያት ከፊት የሚገኙ ይዞታዎች ተነስተው ወደዋና መንገድ ላይ የወጡ እንዲሁም በዋና መንገዱ እና በይዞታዎቹ መካከል የኮሪደር መሰረተ ልማቶች (Amenities/ የመንገድ ዳር የአረንጓዴ ቦታ፣ የመኪና ማቆሚያ ፣ ፕላዛ እና ተያያዥ አገልግሎት) የሚዋሰኑ ይዞታዎች ላይ የሚከናወኑ ግንባታዎች የኮሪደር መንገዱ ላይ የተቀመጠውን ዝቅተኛ ስፋትና የይዞታ የፊት ገፅታ ማሟላት አለባቸው።

5.1.2. በቀሪው የከተማዋ ክፍል

- ✓ የመንገድ ስፋቱ ከ20ሜ በላይ (>20ሜ) የሚገኙ ይዞታዎች ምንም አይነት ተንጠልጣይ ግንባታዎች (Cantilever) የሴትባክ ቦታ ላይ አይፈቀድም።
- ✓ የመንገድ ስፋቱ 15 እና ከዛበላይ እስከ 20ሜ (≥15 - ≤20ሜ) ድረስ የሚገኙ ይዞታዎች 50% ድረስ ክፍል ውስጥ የማይካተት ክፍት በረንዳ (Open Balcony) በተንጠልጣይ መገንባት እንዲችሉ፤
- ✓ ነገር ግን የውስጥ ለውስጥ መንገዶች ላይ የሚገኙ (<15ሜ) ይዞታዎች ግን በአብዛኛው አነስተኛ ግንባታዎች በመሆናቸው እስከ ይዞታው ድረስ ተንጠልጣይ ግንባታ (Cantilever) እንዲያለሙ ተወስኗል።

5.1.3. ተንጠልጣይ ግንባታዎች (Cantilever Structures) አንደኛ እና ከዛበላይ ወለሎች ላይ እንደአልሚው ፍላጎት የሚከናወኑ አስገዳጅነት የሌላቸው ሲሆኑ ግንባታቸውም የሚከናወነው እንደ መንገዱ ስፋት ከላይ በተራ ቁጥር 1 /1.1 ሰንጠረዥ ላይ በተወሰነው የሴትባክ ውሳኔ መሰረት የምድር ወለል ላይ ወደ ይዞታቸው ውስጥ በመግባት 5ሜ ከፍታ ከደረሱ በኋላ እስከ ይዞታቸው ወሰን ድረስ በመውጣት ይከናወናል። ሴትባክ ተጠብቆላቸው የተዘጋጁ ይዞታዎችን በተመለከተ ከይዞታቸው ውጭ ለሴትባክ ተብሎ የተጠበቀው ቦታ ላይ ምንም አይነት ግንባታ (የምድር በታች፣ የህንፃ ታዛ፣ ተንጠልጣይ እና ሌሎች ግንባታዎችን) ማከናወን አይፈቀድም። እነኝህ ቦታዎችም እያንዳንዱ አልሚ ግንባታ በሚያከናውንበት ወቅት የሚጠበቅበትን የአረንጓዴ፣የመኪና ማቆሚያና ሌሎች ቅድመ ሁኔታዎች ውስጥ ታሳቢ አይደረግም።

6) ለአረንጓዴ ቦታ የሚተው ቦታዎች ክፍት መሆን አለባቸው (በተንጠልጣይ ግንባታዎች (Cantilever Structures) ወይም በሌሎች ግንባታዎች መሸፈን የለባቸውም)። በመሆኑም በምድር ወለል ላይ በተንጠልጣይ የሚሸፈኑ ቦታዎች ለአረንጓዴ ቦታ ምጥጥን ማካካሻ ማድረግ አይፈቀድም።

7) ከዚህ ቀጥሎ የተዘረዘሩ (General) የግንባታ ፈቃድ መመሪያዎች ላይ ውሳኔ ተላልፏል::

7.1. በዋና መንገዶች ላይ የሚከናወኑ ህንፃዎች የምድር ወለል ቁመት (Ground Floor Level) ከፍተኛ በመሆኑ በኮሪደርና መሰል የመሰረተ ልማት ማስፋፊያ ግንባታዎች በሚከናወንበት ወቅት ቀጣይነት ያለው የእግረኛ መንገድን ለማምጣት አሉታዊ ተፅዕኖ እያሳደሩ ይገኛሉ:: ይህን ከግምት ውስጥ በማስገባት በሰብሳቢ እና ከዛ በላይ የሚገኙ መንገዶች (≥15ሜ) ላይ የሚከናወን ማንኛውም የህንፃ ግንባታ የምድር ወለል (Ground Floor Level) የመሬት አቀማመጡን (Topography) ተከትሎ ከእግረኛ መንገድ ወለል (Pedestrian Walk way Level) ጋር እኩል ሆኖ ቢሰራ ይህ የማይቻል ከሆነ ግን ከ90ሳሜ (6 ደረጃ / 6*15) በላይ ከፍታ ሊኖረው አይገባም::

7.2. በአንድ ይዞታ አዋሳኝ የሚገኙ ይዞታዎች ግንባታ የተከናወነባቸው ወይም ዙርያቸውን በመንገድ የተዋሰኑ ሆነው በተሻሻለው የሴትባክ ህግ መሰረት ዝቅተኛ ስፋትና የይዞታ ፊት ገፅታ የማያሟሉ ሆነው ከምንም ይዞታ ጋር ተጣምረው ለማልማት የማይቻልባቸው ኪስ ቦታዎች (Pocket Spaces) በአካባቢው ቀድመው የተገነቡ ነባር ህንፃዎችን ሴትባክ መሰረት በማድረግ በመዋቅራዊ ፕላኑ የህንፃ ከፍታ ህግ በጠበቀ መልኩ ከይዞታው ግራና ቀኝ ከሚገኙ ነባር ግንባታዎች ጋር የሚናበብ ህንፃ (Façade, Massing) እንዲገነቡ ተወስኗል፣

7.3. ከአንድ በላይ መንገድ ተደራሽ የሆኑ ይዞታዎች ላይ የሚከናወኑ ግንባታዎች ከመንገድ ጠርዝ የሚኖራቸው ርቀት በሁሉም ጎን እንደ መንገዱ ስፋት ከላይ በተራ ቁጥር 1 /1.1 ሰንጠረዥ ላይ በተወሰነው ውሳኔ መሰረት የሚመለከታቸው ይሆናል:: ሆኖም እነኝህ ይዞታዎች እንደመንገዱ ስፋት የተቀመጠውን ቀሪ የቦታ ስፋት (Minimum Area) ካሟሉ እና ቢያንስ የይዞታው አንደኛው የፊት ገፅታ ዝቅተኛውን መስፈርት (Minimum Frontage width) የሚያሟላ ከሆነ ይህን መነሻ ተደርጎ አገልግሎት እንዲሰጣቸው ተወስኗል::

7.4. የለሙ ኮሪደሮች ላይ የሚገኙና በተለያየ ስሪት የተላለፉ ይዞታዎች (ነባር፣ምትክ፣ምደባና ጨረታ) ሆነው በኮሪደሩ የአረንጓዴ ልማት (Green Area) መግቢያ መውጫ መንገድ የተዘጋባቸው ይዞታዎችን በተመለከተ

7.4.1. ነባራዊ ሁኔታውን ከግምት ውስጥ በማስገባት አማራጭ መንገድ ሊጠናላቸው የሚችሉ ይዞታዎች የመንገድ ጥናት ተጠንቶላቸው ወደልማት እንዲገቡ፤

7.4.2. የለማው የአረንጓዴ ቦታ ይዞታቸው ውስጥ ተካቶ የሚገኝ ከሆነ ግን የአረንጓዴ ቦታውን ነባራዊ ሁኔታ ከግምት ውስጥ ባስገባ መልኩ ለይዞታዎቹ መዳረሻ የሚሆን ከ6ሜ -10ሜ ስፋት ያለው መዳረሻ መንገድ በፕላንና ልማት ቢሮ ተጠንቶ አገልግሎት እንዲያገኙ፤ ይህ መንገድ ወደይዞታቸው ውስጥ የተጠና ከሆነ መንገዱ እንደ ሴትባክ ታሳቢ ተደርጎ ተጨማሪ ሴትባክ ሳይጠበቅባቸው አገልግሎት እንዲሰጣቸው ተወስኗል፤

7.5. በመንገድ እና በአንድ ይዞታ መካከል ግንባታ በሌለባቸው (ለአረንጓዴ ቦታ፣ለታክሲ ተርሚናልና ለፓርኪንግ እና ተያያዥ መሰረተ ልማቶች የተያዙ ቦታዎች የሚዋሰኑ ይዞታዎች) ይዞታዎች ላይ የሚቀርቡ የግንባታ ጥያቄዎች የትልቁን መንገድ FAR እና የህንፃ ከፍታ መሰረት በማድረግ ወደ ልማት እንዲገቡ፤

7.6. **አዲስ ለልማት የሚዘጋጁ ቦታዎች** የከተማውን ገፅታ፣ የአካባቢውን የመሬት አጠቃቀምና ቀጣይ ልማት ከግምት ውስጥ ባስገባ መልኩ መዘጋጀት አለበት:: በዚህም መሰረት

7.6.1. የ20ሜ እና ከዛ በላይ (≥20ሜ) መንገዶች ላይ የሚዘጋጁ ቦታዎች (ምትክ፣ ጨረታ፣ ምደባ) እንዲሁም በኮሪደር ልማት ወሰን ውስጥ የሚዘጋጁ ማንኛውም ቦታ በቀድሞው የካቢኔ ውሳኔ መሰረት ቢያንስ የ500ካሜ ስፋትና የ20ሜ የፊት ገፅታን አሟልቶ መዘጋጀት ይኖርበታል::

7.6.2. ቦታውም ሲዘጋጅ እንደየመንገዱ ስፋት የተቀመጠውን ሴትባክ ተጠብቆ መሆን ይኖርበታል::

7.7. በፀደቀው የሴትባክ ውሳኔ እና በተለያዩ ጥናቶች ላይ የተመላከቱ የቀይ/ሰማያዊ/ቢጫ የግንባታ መመሪያ መስመሮች መካከል ልዩነት ሲያጋጥም ገዥ የሚሆነው ትልቁ ስፋት ይሆናል::

7.8. አምስት ሄክታርና ከዛ በላይ (≥5ሄክ) ስፋት ያላቸው በቅይጥ የሚለሙ ቦታዎች፣ የማህበራዊ አገልግሎት እና የአስተዳደር ተቋማት የሰፈር ዲዛይን (NHD) ተዘጋጅቶላቸው በፕላንና ልማት ቢሮ በኩል ፀድቆ ወደልማት መግባት ይኖርባቸዋል::

7.9. ይህ መመሪያ በከተማዋ ውስጥ የሚከናወኑ ግንባታዎችን እና ለልማት የሚዘጋጁ ቦታዎችን በተመለከተ የተላለፈ ውሳኔ ሲሆን ነገርግን ባለይዞታዎች የይዞታቸውን ወሰን ለማስከበር ጊዜያዊ አጥር የመገንባት፣ የመሬትና ተያያዥ የይዞታ አገልግሎቶችን ማግኘት ይችላሉ::

7.10. በተለያዩ የከተማዋ ዋና መንገዶችና በኮሪደር ልማት ዝርዝር ጥናት ተጠንቶ በትግበራ ላይ የሚገኙ ይዞታዎች በጥናቱ ላይ በተቀመጠው የትግበራ ጊዜ (Implementation Period) ውስጥ ወደልማት መግባት ይኖርባቸዋል:: የልማት ቦታን አጥሮ ማቆየት የተከለከለ ነው::

7.11. በመጨረሻም ከዚህ ውሳኔ ጋር የሚቃረኑ ማንኛውም መመሪያና አሰራሮች በዚህ ውሳኔ ተገዥ ይሆናሉ::