

# ፌዴራል ነጋሪት ጋዜጣ

## FEDERAL NEGARIT GAZETA

OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA

ዓመት ቁጥር  
አዲስ አበባ ቀን ፪ሺ፻፱.ም.

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ  
የሕዝብ ተወካዮች ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ

1<sup>h</sup> Year No.  
ADDIS ABABA <sup>th</sup> 2011

<u>ማውጫ</u> ደንብ ቁጥር ፪፻፵፫/፪ሺ፫ የሚኒስትሮች ምክር ቤት የሕንጻ ደንብ ...ገፅ	<u>CONTENTS</u> Regulation No243./2011 Council of Ministers Building Regulation ..... Page
---	--

የሚኒስትሮች ምክር ቤት ደንብ ቁጥር ፪፻፵፫/፪ሺ፫  
የሚኒስትሮች ምክር ቤት የሕንጻ ደንብ

የሚኒስትሮች ምክር ቤት የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ አስፈፃሚ አካላትን ሥልጣንና ተግባር ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር ፯፻፺፩/፪ሺ፫ አንቀጽ ፭ እና በኢትዮጵያ ሕንጻ አዋጅ ቁጥር ፯፻፳፬/፪ሺ፫ መሠረት ይህን ደንብ አውጥቷል።

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

፩/ አጭር ርዕስ

ይህ ደንብ “የሚኒስትሮች ምክር ቤት የሕንጻ ደንብ ቁጥር ፪፻፵፫/፪ሺ፫ ” ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

፪/ ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ የተለየ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ ደንብ ውስጥ፡-

፩/ “ጊዜያዊ ግንባታ” ማለት የጊዜ ገደብ ተቀምጦለት የሚገነባ እና የተሰጠው የጊዜ ገደብ ሲጠናቀቅ የሚነሳ የሕንጻ ግንባታ ነው፤

፪/ “የሕዝብ መገልገያ ሕንጻ” ማለት በርካታ እና የተለያዩ ተጠቃሚዎችን የሚስብ እንደ ቲያትር ቤት፣ የሕዝብ ቤተ መጻሕፍት፣ መሰብሰቢያ አዳራሽ፣ መዝናኛ፣ የትምህርት ተቋም፣ የህክምና አገልግሎት መስጫ፣ የገበያ ማእከል እና እነዚህን የመሳሰሉ በርካታ ህዝብ የሚገለገልበት ሕንጻ ነው፤

፫/ “ትንታኔ” ማለት ፕላን ወይም ዲዛይን ለማዘጋጀት የሚሰራ ስሌት ወይም እነዚህን ለመደገፍ የሚዘጋጅ ማብራሪያ ነው፤

፬/ “የፕላን ስምምነት” ማለት ለሕንጻ ግንባታ እንዲቀርብ ለሚዘጋጅ ፕላን ከከተማው ፕላን ጋር የተጣጣመ እንዲሆን የሚያስችለው መሆኑን በማረጋገጥ የሚሰጥ በአንድ ቦታ ሊገነቡ የሚችሉ

Council of Ministers Regulations No...../2011  
This Regulations are issued by the Council of Ministers pursuant to Article 5 of the Definitions of Powers and Duties of the Executive Organs of the Federal Democratic Republic of Ethiopia Proclamation No.691/2005 and Ethiopian Building Proclamation No. 624/2009.

PART ONE  
GENERAL

1. Short Title

This Regulation may be cited as the “Council of Ministers Building Regulation No. 243/2011”.

2. Definitions

In this Regulation unless the context requires otherwise:

- 1/ “temporary construction” means a temporary construction erected for a limited period of time and to be demolished at the completion of such period;
- 2/ “public building” means any building such as a theatre hall , public library, conference hall, a recreational place, academic institution, a medical center, or a market or any other similar building serving the public ;
- 3/ “analysis” means a mathematical computation worked out so as to prepare the plan or a description to support the same;
- 4/ “planning consent” means a document verifying the compliance of a proposed construction plan

ነጋሪት ጋዜጣ ፖ.ሣ.ቁ ፹፯፩  
Negarit Gazeta P.O.box 80,001

የንዱዋጋ  
Unit Price 5.40

ወይም ለቦታው ያልተፈቀዱ የአገልግሎት አይነቶችን፣ ለቦታው የተፈቀደ የሕንፃ ከፍታን፣ በቦታው አካባቢ የሚያልፉ የመሠረተ ልማት አውታሮችን፣ ነባራዊ እና የታቀዱ መጠኖችን ወይም ስፋቶችን የሚያሳይ የኅላን መረጃ ነው።

፭. “የፕላን ማሻሻያ” ማለት በነባሩ ፕላን ለሕንፃው ምድብ የተጠየቁ ፕላኖችን ትንታኔ ሙሉ ለሙሉ መከለስ ሳያስፈልግ የሚደረግ ማስፋፊያ ወይም ማሻሻያ ማለት ነው።

፮. “ሪል ኤስቴት” ማለት ለሽያጭ፣ ለኪራይ ወይም ለሊዝ አገልግሎት እንዲውል የተገነባ ሕንፃ ነው።

፯. “የአገልግሎት ለውጥ” ማለት አንድ ሕንፃ ያለውን ነባር አገልግሎት በሌላ ዓይነት አገልግሎት መለወጥ ነው።

፰. “የግንባታ ፈቃድ” ማለት አንድ የሕንፃ ግንባታ ለማካሄድ ለሚፈልግ አካል ሕንፃውን ለመገንባት የሚያስችሉት ዝርዝር መስፈርቶች እንደተሟሉ በከተማው ሹም ተረጋግጦ ግንባታ እንዲካሄድ ፈቃድ መሰጠቱን የሚገልጽ ማስረጃ ነው።

፱. “ማስታወቂያ” ማለት በሕንጻ ዲዛይን እና ግንባታ ወቅት የከተማ አስተዳደር፣ የተሰየመ አካል ወይም የሕንፃ ሹም ለሕንፃው ባለቤት ወይም የሕንፃው ባለቤት ለተጠቀሱ አካላት የሚያቀርበው የጥያቄ፣ የትእዛዝ፣ የመረጃ፣ የማስጠንቀቂያ ሰነድ ነው።

፲. “አዋጅ” ማለት የኢትዮጵያ የህንፃ አዋጅ ቁጥር ፯፻፳፬/፪ሺ፩ ነው።

**ክፍል ሁለት**  
**አስተዳደር**

**፫. ማመልከቻና ፕላን ስለማቅረብ**

፩. በአዋጁ አንቀፅ ፬ መሠረት የሚቀርብ ማመልከቻ

- ሀ) የአመልካቹን ሙሉ ስምና አድራሻ፣
- ለ) ሕንፃው እንዲሰጥ የተፈቀደለትን አገልግሎት፣
- ሐ) ሕንፃው የሚገነባበትን ቦታ፣
- መ) የሕንፃውን ወለል ጠቅላላ ስፋት የሚገልጽ ሠንጠረዥ፣
- ሠ) የፕላን ስምምነት ማስረጃ፣
- ረ) የኮንክሪት ጣሪያ ላላቸው የምድብ “ሀ” ህንፃዎች የአርኪቴክቸር፣ የስትራክቸር እና የኤሌክትሪክ ፕላን፣

with that of the plan, the type of permitted buildings and services prohibited, permitted heights of buildings to be constructed in a given topology, or indicating the adjacent infrastructures, as well as the size of existing and planned buildings on the area;

5/ “plan revision” means an expansion or revision of an existing plan without causing full revision of the requirements and descriptions thereof;

6/ “real estate” means a building built for the purpose of sale, rent or lease services;

7/ “alteration of service” means changing of the existing service of a certain building;

8/ “construction permit” means a document verifying the permission give to a person to construct a building upon fulfillment of necessary requirements of the plan;

9/ “notice” means a letter of request, an order, information, or waiting which the urban administration, designated organ, or a building officer produces to the owner of a building or vice versa;

10/ “Proclamation” means the Ethiopian Building Proclamation No.624/2009.

**PART TWO**  
**ADMINISTRATION**

**3. Submission of Application and Plans**

1. Application submitted as per Article 4 of the Proclamation shall contain:
- a) full name and address of the applicant,
  - b) permitted service for the building,
  - c) location of construction,
  - d) table showing the total area of the floors,
  - e) planning consent,
  - f) architectural, structural and electrical designs for buildings of Category “A” having concrete roofing,

- ሰ) የኮንክሪት ጣሪያ ለሌላቸው የምድብ “ሀ” ህንፃዎች የአርኪቴክቸር፣ እና የኤሌክትሪክ ፕላን፣
- ሸ) ለሕንፃ ምድብ “ለ” የአርኪቴክቸር፣ የስትራክቸር፣ የሳኒተሪ፣ የኤሌክትሪካል ፕላን እና የአፈር ምርመራና ስትራክቸር ትንታኔ ሪፖርት፣
- ቀ) ለሕንፃ ምድብ “ለ” ለህንፃ ምድብ “ለ” ከተጠየቁት በተጨማሪ የእሳት አደጋ መከላከያ ፕላን፣
- በ) ሊፍት እና ለአየር ዝውውር ሰው ሰራሽ አማራጮችን የሚጠቀሙ ህንፃዎች የኤሌክትሮ-መካኒካል ፕላኖች እና ትንታኔዎች፣
- ተ) በአዋሳኝ ቦታዎች የሚገኙ ግንባታዎች ከመሬት በላይ እና በታች ያላቸው የወለል ብዛት እና ከጋራ ወሰን ያላቸው ርቀት፣ እና
- ቸ) የሕንፃውን ፕላን ያዘጋጁ የተመዘገቡ ባለሙያዎች ሙሉ ስም፣ አድራሻ እና ፊርማ ያረፈበት የምዝገባ ምስክር ወረቀት ኮፒ፣

ጋር ተያይዞ ማቅረብ አለበት።

፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ፊደል ተራ (ተ) ላይ የተገለፀው የአዋሳኝ ቦታዎች መረጃ በከተማው አስተዳደር ወይም በተሰየመው አካል በሚዘጋጅ ቅፅ አጎራባቹን በማስሞላት የሚቀርብ ይሆናል።

፫. የግንባታ ፈቃድ በተጠየቀበት ይዞታ የአጎራባች ቦታ ላይ የሚገኝ ባለይዞታ ይዞታውን በሚመለከት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተጠቀሰውን ቅጽ የመሙላት ግዴታ አለበት።

፬. የሕንጻ አገልግሎት ለውጥ ወይም ማሻሻያ ለማድረግ የሚፈልግ ማንኛውም ሰው በአገልግሎት ለውጥ ወይም ማሻሻያ ከሚገኘው የሕንጻ ምድብ ጋር ተመሳሳይ ለሆነ አዲስ ሕንፃ የሚጠየቁትን ፕላኖች ከትንታኔያቸው ጋር አያይዞ ማቅረብ አለበት። የሕንጻው ፕላኖች ከሌሉ የነባሩ ሕንፃ ልኬት ተሰርቶ ከተሰካበት አግባብ እና ከትንታኔያቸው ጋር መቅረብ ይኖርበታል።

**፬. የኅላን ስምምነት**

፩. የኅላን ስምምነት ለማግኘት ገንቢው የከተማው አስተዳደር ወይም የተሰየመው አካል በሚያዘጋጀው ቅፅ ሲገነባ ያቀደውን ሕንፃ ከፍታና የአገልግሎት ዓይነት ገልጾ በመሙላት የይዞታውን ካርታ ዋናውንና ኮፒውን በማያያዝ ጥያቄ ማቅረብ አለበት።

- g) architectural and electrical designs for buildings of Category “A” which have no concrete roofing,
- h) architectural, structural, sanitary, electrical designs and soil test and structural analysis report for buildings of Category “B”,
- i) in addition to the plans required for buildings of Category “B”, fire safety plans and descriptions thereof shall be submitted for buildings of Category “C”,
- j) electro-mechanical designs and analysis for buildings using lifts and artificial ventilation,
- k) number of floors of neighboring buildings below and above ground level and their distance from the boundary lines, and
- l) full name, address, signature and a copy of registration certificate of professionals who prepared plan of the building.

2/ The information relating to neighbors referred to in sub article (1) (k) of this Article shall be submitted by making such neighbors to fill the form prepared by the urban administration.

3/ Possessors of the lands adjacent to the area for which a building permit is requested are under obligation to fill the form mentioned in sub article (2) of this Article.

4/ The request for any alteration of services or renovation shall be as per requirement stated for the new category of building to which it belongs. Where the building plan does not exist, the request shall be submitted with as built drawings and analysis.

**4. Planning Consent**

1. The owner of a building shall fill the form prepared by the urban administration by showing the height and the type of service of the building to be constructed and submit his application attached with the original and a copy of the title deed in order to obtain a plan consent.



- ሀ) ከሪል እስቴት ውጪ ላለ በምድብ “ሀ” ስር ለሚካተት ሕንፃ የኻላኖች የመገምገሚያ ጊዜ ከአምስት የሥራ ቀናት፤
  - ለ) በምድብ “ለ” ስር ለሚካተት ሕንፃ የኻላኖች የመገምገሚያ ጊዜ ከ፯ የሥራ ቀናት፤ እና
  - ሐ) በምድብ “ሐ” ስር ለሚካተት ሕንፃ እና በምድብ “ለ” ውስጥ ለሚካተቱ የሪል እስቴት ህንፃዎች ኻላኖች የመገምገሚያ ጊዜ ከ፳፩ የሥራ ቀናት፤  
የበለጠ መሆን የለበትም፡፡
- ፪/ በአንድ ሰው የሚቀርቡ እና በአንድ የፕሮጀክት ቦታ የሚገነቡ የሕንፃ ዓይነቶች ከአንድ በላይ ከሆኑ ለፕላን ግምገማ የሚያስፈልገው ጊዜ እንደየሕንፃ ዓይነቱ ለአንድ ህንፃ የሚያስፈልገውን ጊዜ ብዙት ሆኖ የጠቅላላው ፕላን መገምገሚያ ጊዜ ከ፳፩ ቀናት መብለጥ የለበትም፡፡
- ፫/ ለየምድቡ የተሰጠው የፕላን መገምገሚያ ጊዜ የሚቆጠረው ፕላኖቹ ከቀረቡበት ጊዜ አንስቶ ነው፡፡
- ፬/ ከፕሮጀክቶቹ ስፋት ወይም ውስብስብነት የተነሳ ተጨማሪ የመገምገሚያ ጊዜ ለሚሹ ሥራዎች የሕንፃ ሹሙ ለከተማው አስተዳደር ወይም ለተሰየመው አካል በማቅረብ ተጨማሪ ቀናት መጠየቅ ይችላል፡፡

**፮. ፕላን ፀንቶ ስለሚቆይበት ጊዜ**

- ፩/ የግንባታ ሥራው ሳይጀመር የጊዜ ገደቡ ያበቃ የፀደቀ ፕላን የፈቃድ ጊዜውን ለማራዘም የሚቀርብ ጥያቄ ተቀባይነት የሚኖረው በወቅቱ ለሕንፃ ሹሙ ግንባታው ያልተጀመረበት ምክንያት በጽሑፍ ተገልጾ እንደሆነና ይኸውም ምክንያት በሕንፃ ሹሙ ተቀባይነት ሲያገኝ ነው፡፡
- ፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተመለከተው የጊዜ ማራዘሚያ ጥያቄ ተቀባይነት የሚኖረው ግንባታው ሳይጀመር የቀረው፡-
- ሀ) ከወሰንተኛ ጋር የተፈጠረ ግንባታ መጀመር የማያስችል የድንበር አለመግባባት ሲፈጠር፤ ወይም
  - ለ) ለግንባታው የሚያስፈልጉ በከተማው አስተዳደር በኩል መሟላት የሚኖርባቸው የመሠረተ ልማት አውታሮች አለመሟላት፤ ወይም
  - ሐ) ለግንባታው መጀመር መነሳት ያለባቸው ነባር የመሠረተ ልማት አውታሮች ሳይነሱ መቅረት፤ ወይም
  - መ) በቦታው ላይ አከራካሪ የይዘታ ይገባኛል ጥያቄ ሲቀርብ፤ ወይም

- a) five working days for plans of Category “A” building excluding real estates;
  - b) seven working days for plans of buildings of Category “B”; and
  - c) twenty one working days for plans of buildings of Category “C” and real estates of Category “B”.
- 2/ Where buildings of different types are to be built on a project area belong to one person, the time taken for the review shall be the multiple of the number of categories of such buildings and the time fixed to review a single building. However, the total time for review of all plans shall not exceed 21 days.
- 3/ The time for a review of each category shall begin to be counted from the time of submission of the plan.
- 4/ The building officer may request the urban administration or the designated organ additional time to review huge or complex projects.

**7. Validity Period of Plans**

- 1/ The request for extension of validity period of a plan whose validity has been expired before the commencement of construction may be accepted where the reasons for the delay were timely reported to the building officer in writing.
- 2 The request for extension of validity period of a plan mentioned in sub article (1) of this Article may be accepted:
  - a) there exists a border conflict preventing the construction activity; or
  - b) the urban administration failed to fulfill the necessary infrastructure to begin the new construction; or
  - c) the urban administration failed to clear the existing infrastructure which prevented the construction; or
  - d) there exists a conflict of possession right over the construction site; or

ሠ) በአገር አቀፍ ደረጃ በግልጽ የታወቀ የግንባታ ግብዓት አቅርቦት እጥረት ሲከሰት፤ ወይም

ረ) ከቁጥጥር ውጪ በሆኑ ሌሎች ምክንያቶች የተከሰተ፤ መሆኑ ሲረጋገጥ ይሆናል።

፫/ ግንባታው ተጀምሮ ሥራው ሳያልቅ የጊዜ ገደቡ ላበቃ የፀደቀ ፕላን ፕላኑ ፀንቶ የሚቆይበትን ጊዜ ለማራዘም የሚቀርብ ጥያቄ በሚከተሉት እና በወቅቱ ለሕንፃ ሹሙ በቀረበ የጽሁፍ ሪፖርት ምክንያቶች ከሆነ ተቀባይነት ይኖረዋል፡

(ሀ) በአገር አቀፍ ደረጃ በግልጽ የሚታወቁ የግንባታ ግብዓቶች እጥረት መከሰቱ ሲረጋገጥ፤

(ለ) በዲዛይን ወቅት ባልታዩ እና በግንባታ ወቅት በታዩ የዲዛይን ስህተቶች ምክንያት የዲዛይን ማሻሻያ ሲያስፈልግ፤

(ሐ) የግንባታው ማጠናቀቂያ ከአምስት ዓመት በላይ እንደሆነ ሲታመን፤

(መ) የፍርድ ቤት ውሳኔ የሚጠይቁ ነገር ግን ውሳኔ ያላገኙ በእንጥልጥል ያሉ ሁኔታዎች መኖራቸው ሲረጋገጥ።

፬/ በአንቀጽ ፮ ንዑስ አንቀጽ (፬) መሠረት ተቀባይነት ባገኙት ምክንያቶች ተጨማሪ ጊዜ አስፈላጊ በሚሆንበት ጊዜ ፕላኑ ፀንቶ የሚቆይበት ጊዜ ፕላኑን ለመገምገም ከወሰደው ተጨማሪ ጊዜ ጋር ተመጣጣኝ መሆን አለበት።

**፮. የግንባታ ፈቃድ**

የግንባታ ፈቃድ ሰነድ ተከታታይ የኮድ ቁጥር ያለው፤ የተሰጠበትን እና አገልግሎቱ የሚያበቃበትን ጊዜ የሚገልፅ ይሆናል።

**፯. በግንባታ ወቅት ፕላንን ስለማሻሻል**

፩/ በግንባታ ወቅት ለውጥ ማድረግ አስፈላጊ ሆኖ ከተገኘ ለውጡ ከመደረጉ በፊት ለውጡ የሚመለከተው የማሻሻያ ፕላን ተዘጋጅቶ በህንፃ ሹም መጽደቅ ይኖርበታል።

፪/ የፀደቀው የማሻሻያ ፕላን በመጀመሪያ የፀደቀው ፕላን አካል ሆኖ ያገለግላል።

፫/ በግንባታ ወቅት በህንፃ ሹሙ መፅደቅ ሳያስፈልጋቸው መሻሻል የሚችሉ የፕላን አካላት እና ዓይነቶች ይህንን ደንብ ተከትሎ በሚወጣ መመሪያ ይወሰናሉ።

፬/ የህንፃ ግንባታ ተጠናቆ የሕንፃ መጠቀሚያ ፈቃድ ጥያቄ ከመቅረቡ በፊት የተደረጉ ለውጦችን ያካተተ ጠቅላላ ፕላን ተዘጋጅቶ በህንፃ ሹም መፅደቅ ይኖርበታል።

e) there exists an apparent lack of construction materials at national level; or

f) there exist other causes of force majeure, which attributed delay of the construction activity.

3/ The request for extension of validity period of a plan whose validity has been expired before completion of the construction may be accepted for the following reasons if they were timely reported in writing to the building officer:

a) if there exists an apparent lack of construction materials at national level:

b) where a revision in the design was necessary during construction period resulting from an error which was unforeseen during design period;

c) where the completion of such construction takes more than five years;

d) where there exists pending court case that prevents the construction work.

4/ Where the reasons specified in Article 6 Sub-article (4) of this Regulation justify the extension of the validity period of a plan, the period so extended shall be equivalent to the time taken by the respective reason.

**8. Construction Permit**

A construction permit shall have a serial number showing the date of issuance and validity period.

**9. Modification of Plan During Construction**

1/ Where need arises to modify the original plan during construction, the modified plan shall be prepared and submitted to the building officer for approval prior to implementation.

2/ The approved modified plan shall remain part of the original plan.

3/ The type of plans or a part thereof which could be modified during construction without the approval of the building officer shall be determined by directives to be issued in accordance with this Regulation.

4/ A consolidated plan comprising modifications of a completed building shall be submitted to building officer for approval before an application for occupancy permit.

**፲. የሕንጻ ሹም**

፩/ በከተማ አስተዳደር ወይም በተሰየመው አካል የሚሾም የሕንጻ ሹም፣ በአርክቴክቸር፣ በሲቪል ምህንድስና፣ በኮንስትራክሽን ቴክኖሎጂ እና በኮንስትራክሽን ማኔጅመንት ወይም በተመሳሳይ ሙያ የመጀመሪያ ዲግሪ ወይም ተመጣጣኝ ልምድ ያለው መሆን አለበት። ዝርዝር መመዘኛ መስፈርቶቹ በመመሪያ ይገለጻሉ።

፪/ የሕንጻ ሹም በአዋጁ አንቀጽ ፲፩ ንዑስ አንቀጽ (፮) መሠረት አዋጁ ሥራ ላይ ከመዋሉ በፊት የተገነባና አዋጁ ተፈጻሚ እንዳይሆንበት የተደረገ ሕንጻ፡-

ሀ) ሕንጻው አደጋ ሊያደርስ ስለመሆኑ መረጃ ሲደርሰው፤

ለ) በሕንጻው ላይ በግልጽ የሚታይ የመሰንጠቅ፣ የመስመጥ ወይም የመዝመም ሁኔታ ሲከተለው፤

ሐ) ሕዝብን ለአደጋ ያጋልጣል ተብለው የሚገመቱ ሌሎች ሁኔታዎች ሲታዩ፤ ሕንጻው እንዲመረመር ማድረግ ይችላል።

፫/ የሕንጻ ሹሙ በሕንጻው ላይ በተደረገው ምርመራ ሕንጻው በሰውና በንብረት ላይ አደጋ የሚያስከትል መሆኑን ሲያምንበት በሙሉም ሆነ በከፊል እንዲፈርስ ወይም ማስተካከያ እንዲደረግለት ሊያዝ ይችላል።

**፲፩. አገልግሎትን መግዛት**

፩/ የሕንጻ ሹሙ በአስተዳደሩ ውስጥ አንድን የተወሰነ ሥራ ለመሥራት የሚችል ባለሙያ የማይገኝ ሲሆን ይህንን ሥራ ሊሰራ ከሚችል ተመዘገበ ባለሙያ ጋር አግባብ ባለው ሕግ መሠረት በመዋዋል ሊያሰራ ይችላል።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ተዋውሎ የሚሠራው ባለሙያ ሥራውን በአዋጁ፣ በዚህ ደንብና እና በውሉ መሠረት የማከናወን ኃላፊነት አለበት።

፫/ የሕንጻ ሹሙ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ተዋውሎ የሚሠራው ባለሙያ ኃላፊነቱን በሚገባ መወጣቱን የመከታተልና የማረጋገጥ ኃላፊነት አለበት።

**፲፪. ትዕዛዝን አለማክበር**

፩/ የግንባታው ባለቤት በገባው ውለታ መሠረት የጊዜ ገደቡ ያበቃለትን ጊዜያዊ ግንባታ እንዲያፈርስ የተሰጠውን ትዕዛዝ ካላከበረ የከተማው አስተዳደር ግንባታውን በማንግት ያወጣውን ወጪ ከባለንብረቱ በሕግ ሊጠይቅ ይችላል።

**10. Building Officer**

1/ A building officer to be appointed by the urban administration shall be a professional in architecture, civil engineering, construction technology and construction management, or in other related disciplines. The particular requirements shall be determined by directive

2/ A building officer is empowered to order inspection of exempted buildings in accordance with Article 11 sub article (5) of the Proclamation where:

- a) he is informed that the building is likely to cause damage;
- b) a visible crack, sink or tilt is observed on the building;
- c) there exist some other defects which could put public safety at risk.

3/ Where the building officer is convinced that, upon examination of the building, the building is likely to cause damage to life and property, he may order the demolition or rectification of such building wholly or partly.

**11. Outsourcing Professional Service**

1/ Where the building officer is unable to find a professional within the administration to carry out a specific work, he may procure the service of a registered professional in accordance with the relevant law.

2. The professional engaged in accordance with sub-article (1) of this Article shall be responsible to carry out the work in accordance with the provisions of the Proclamation, this Regulation and the outsourcing contract.

3/ The building officer shall be responsible to follow up and ascertain that the professional who is undertaking the work under sub-article (1) of this Article properly discharges his responsibilities.

**12. Non-compliance**

1/ Where an owner of a temporary building fails to comply with the order of the urban administration to demolish such building at the end of the time prescribed by the agreement made at its erection with the urban administration, the latter may demolish the building by its own expense and claim the reimbursement of such cost from the owner.



**፲፬. ቁጥጥር**

- ፩/ ግንባታ የሚያካሂድ ማንኛውም ሰው በግንባታ ቦታ የግንባታ ክትትል መረጃ መዝገብ ማዘጋጀት አለበት።
- ፪/ የግንባታ ሥራው ወደተጠናቀቀ ወይም በግንባታ ላይ ወደሚገኝ ህንጻ የገባ ተቆጣጣሪ ስለገባበት ዓላማ እና ስለተመለከተው ሁኔታ በግንባታ መረጃ መዝገብ ላይ ማስፈር ይኖርበታል።
- ፫/ የግንባታ ማስቆሚያ ትዕዛዝ የሚሠጠው በግንባታ ክትትል መረጃ መዝገብ ላይ በማስፈር ወይም የቁጥጥር ሪፖርት ቅጽን በመሙላት ይሆናል።።
- ፬/ የማስቆሚያ ትዕዛዙ ቅጽ የግንባታውን አድራሻ፣ የግንባታውን ባለቤት ስም፣ የግንባታውን ፈቃድ ቁጥር፣ ከፈቃድ ውጪ የሆነው ግንባታ ያለበትን ደረጃ እና የተቆጣጣሪውን ሙሉ ስም ያካተተ መሆን አለበት።
- ፭/ የሕንፃ ሹሙ ከህንፃ ተቆጣጣሪዎች ሪፖርት እና የማስቆሚያ ትዕዛዝ ሲቀርብለት በህንፃው ሥራ ላይ የተጣሉትን የህግ ድንጋጌዎች በመዘርዘር ህንፃው የሚስተካከልበትን ወይም የሚነግበትን ወይም የሚፈርስበትን ጊዜ በመወሰን በ፭ የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔውን ለህንፃው ባለቤት በጽሑፍ እንዲደርስው ማድረግ አለበት።

**፲፭. የሕንፃ ቁሳቁስ ጥራት ስለማረጋገጥ**

- ፩/ የሕንፃ ሹም በግንባታ ሥፍራ የተቀበጠ ወይም በሕንፃው ሥራ ላይ የዋለ ግብዓት በናሙና ፍተሻ ውጤቱ ተቀባይነት ካጣ እንዲወገድ ወይም በአጠቃቀሙ ላይ ማስተካከያ እንዲደረግ ትዕዛዝ መስጠት ይችላል።
- ፪/ በግንባታ ግብዓት ጥራት ምክንያት ለሚደርስ ማንኛውም አደጋ ወይም ጉድለት የግንባታው ባለቤት ሃላፊነት አለበት።

**፲፮. የሕንፃ መጠቀሚያ ፈቃድ**

- ፩/ በምድብ “ሐ” የሚመደብ ሕንፃ የግንባታ ሥራ ሲጠናቀቅ የሕንፃው ባለቤት የመጠቀሚያ ፈቃድ በማመልከቻ መጠየቅ ይኖርበታል። ለሕንፃ መጠቀሚያ ፈቃድ የሚቀርብ የማመልከቻ ቅጽ፡-
  - ሀ) የግንባታውን ባለቤት ሙሉ ስምና አድራሻ፣
  - ለ) ግንባታው የሚገኝበትን አድራሻ፣
  - ሐ) የህንፃውን የአገልግሎት ዓይነት፣
  - መ) የግንባታውን ፈቃድ ቁጥር፣
  - ሠ) ግንባታው የተጀመረበትንና የተጠናቀቀበትን ቀን፣ እና
  - ረ) ህንፃው በፕላኑ መሠረት ስለመሠራቱ ቁጥጥሩን ያደረገው የተመዘገበ ባለሙያ ያረጋገጠበትን ማስረጃ፣
 ማካተት አለበት።

**14. Inspection**

- 1/ Any person who is carrying out a construction work shall keep a site book on the construction site.
- 2/ An inspector visiting a site of a completed or building under construction shall record the objective of his visit and the findings thereof on the site book.
- 3/ Stop orders shall be issued by recording on the site book or the inspection report form.
- 4/ The stop order form shall comprise the location of the building, owner’s name, construction permit number, stage of the illegal construction and the supervisor’s full name.
- 5/ The building officer shall, upon receipt of the report and the stop order of the inspector, specify the provision of the laws so violated, the period within which the rectification, removal or demolition of such building is to be carried out and communicate the same to the owner in writing within five working days.

**15. Ascertaining Quality of Building Materials**

- 1/ If a material used or destined for construction made subject to sample testing is found to be defective or below standard, the building officer may order its removal or adjustment in its use.
- 2/ The owner of the building is responsible for any damage due to use of substandard materials of construction.

**16. Occupancy Permit**

- 1/ The owner of a Category “C” building, shall apply for an occupancy permit upon completion of construction. The application form for occupancy permit shall indicate:
  - a) full name and address of the owner;
  - b) location of the building;
  - c) type of service of building;
  - d) construction permit number;
  - e) date of starting and completion of construction , and
  - f) the document verified by the registered professional who carried out the inspection as to the compliance of the construction with the plan.

- ፪/ የሕንፃ ሹሙ የቀረበለትን ማመልከቻና ሰነዶች መርምሮ በ፲ የሥራ ቀናት ምላሽ ይሰጣል።
- ፫/ የሕንፃ ሹሙ የሕንፃ መጠቀሚያ ፈቃድ ሳይኖረው በምድብ “ሐ” ሕንፃ መጠቀም በጀመረ በማናቸውም ሕንፃ ባለቤት ላይ በዚህ ደንብ አንቀፅ ፵፬ መሠረት የገንዘብ መቀጫ የመጣል ወይም ሕንፃው የመጠቀሚያ ፈቃድ እስከሚያገኝ ጥቅም ላይ እንዳይውል የማድረግ ወይም ሁለቱንም እርምጃዎች መውሰድ ይችላል።
- ፬/ የማሻሻያ ወይም የማስፋፋት ግንባታ ፈቃድ የሚያስፈልገው በምድብ “ሐ” ሥር የሚመደብ ህንፃ ግንባታው ሲጠናቀቅ በግንባታ ፈቃዱ መሠረት መከናወኑ እና ፈቃድ ለተጠየቀበት አገልግሎት ብቁ መሆኑ ተረጋግጦ የመጠቀሚያ ፈቃድ ማግኘት ይኖርበታል።
- ፭/ በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀፅ (፬) መሠረት የመጠቀሚያ ፈቃድ ማግኘት የሚገባቸው ሕንፃዎች ፈቃዱን የሚያገኙት ከአዲስ ሕንፃዎች የመጠቀሚያ ፈቃድ አሰጣጥ ጋር በተመሳሳይ መልኩ ይሆናል።

**፲፮. ጊዜያዊ ግንባታዎች**

- ፩/ ጊዜያዊ ግንባታ ለማካሄድ የሚፈልግ ማንኛውም ሰው ጊዜያዊ ግንባታ ለማካሄድ የፈለገበትን ቦታ ለጊዜያዊ ግንባታ ለመጠቀም የሚያስችል ፈቃድ ከከተማው አስተዳደር ወይም ከተሰየመው አካል ማግኘት ይኖርበታል።
- ፪/ የጊዜያዊ ግንባታ ለማከናወን ቦታ የተፈቀደለት ሰው ለሚያከናውነው ጊዜያዊ ግንባታ ከሕንፃ ሹም ጊዜያዊ ፈቃድ ማግኘት አለበት።
- ፫/ የጊዜያዊ ግንባታ ፈቃድ ለማግኘት ለሕንፃ ሹሙ የሚቀርብ ማመልከቻ፦
  - ሀ) የግንባታውን አገልግሎት የሚገልጽ ማብራሪያ
  - ለ) የግንባታ ቦታውን በጊዜያዊነት ለመጠቀም ከከተማው አስተዳደር ወይም ከተሰየመው አካል የተሰጠውን ማስረጃ፤
  - ሐ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ በፊደል ተራ (ለ) የተጠቀሰውን ቦታ ለጊዜያዊ ግንባታ ለመጠቀም የተሰጠው ፈቃድ ሲያበቃ በምን መልክ እንደሚያስረክብ የተስማማበትን ሰነድ፤
  - መ) ለሕንፃ ምድብ “ሀ” የሚጠየቁ ማስረጃዎችን እና የጥላን ዓይነቶችን፤
 ጋር ተያይዞ መቅረብ ይኖርበታል።
- ፬/ ለሕዝብ መገልገያነት እንዲውል ለሚጠየቅ ጊዜያዊ ግንባታ በምድብ “ሐ” ለሚገኝ ህንፃ የሚጠየቁ የግንባታ ፈቃድ ጥላኖች ወይም ዲዛይኖች በዚህ ደንብ አንቀፅ ፫ ንዑስ አንቀፅ (፩) (ቀ) መሠረት መቅረብ አለባቸው።

- 2/ The building officer shall respond within 10 working days after receipt of the application.
- 3/ The building officer may charge fines in accordance with Article 44 of this Regulation where a Category “C” building is found to have begun rendering service without occupancy permit, or suspend its service until such permit is obtained or it may take both measures simultaneously.
- 4/ A Category “C” building with extension or alteration shall be approved for compliance with the construction permit and use intended to be issued occupancy permit.
- 5/ The buildings mentioned in sub article (4) of this Article shall follow the same procedure to obtain occupancy permit like that of the new buildings.

**17. Temporary Constructions**

- 1/ Any person who wants to construct a temporary building shall apply to the urban administration or the designated organ to obtain a temporary construction permit.
- 2/ A person who has a temporary land permit shall obtain a temporary construction permit from the building officer.
- 3/ The application for a temporary construction permit shall specify or attach:
  - a) the intended service of the building;
  - b) the permit obtained from the urban administration or the designated organ for temporary use of the land;
  - c) the agreement made with the authorities specified in (b) of this on the conditions under which the site is to be handed over at the expiry of the permit;
  - d) documents and types of plans required for building Category “A” buildings.
- 4/ Where an application to obtain a temporary construction permit relates to public buildings, it shall be accompanied by plans and designs required for Category “c” buildings under Article 3 sub article (1) (i) of this Regulation.



- ረ) የጥንቃቄ አወሳሰድ ዘዴዎችንና የማፍረስን ሂደት ቅደም ተከተል የሚያሳይ ትንታኔ።
- ሸ) የማፍረስ ሥራ ለዚሁ ተብሎ በሚዘጋጁ ይህንን ደንብ ተከትሎ በሚወጣ መመሪያ መሠረት መከናወን አለበት።
- ፩) የአገልግሎት ለውጥ አንድን ነባር ሕንፃ ሙሉ ለሙሉ የሚያፈርስ ከሆነ የሚሰጠው ፈቃድ ስለአዲስ ግንባታ በዚህ ደንብ አንቀጽ 3 በተመለከተው መሠረት ይሆናል።
- ፪) የአገልግሎት ለውጥ፣ ማሻሻያ ወይም ማስፋፋት የተደረገበት ሕንጻ በምድብ “ሐ” ሥር የሚመደብ ከሆነ ሕንጻው ለአገልግሎት ከመዋሉ በፊት የመጠቀሚያ ፈቃድ ሊያገኝ ይገባል።
- ፫) የአገልግሎት ለውጥ፣ የማስፋፋት፣ የማደስ፣ የመጠገን ወይም የማፍረስ ሥራ ሲከናወን ለሥራው በሚመጥን የተመዘገበ ሥራ ተቋራጭ መከናወን ይኖርበታል።

**፲፱. የተመዘገቡ ባለሙያዎችን ስለመቅጠር**

- ፩) አርክቴክቱ የሚያስተባብረው በአንድ ፕሮጀክት የዲዛይን ዝግጅት ወቅት በተለያዩ የተመዘገቡ ባለሙያዎች የተሰሩ ዲዛይኖች እርስ በርሳቸው እና ህንጻው ሊሰጠው ከታሰበው አገልግሎት አንጻር የተጣጣሙ መሆናቸውን ለማረጋገጥ ይሆናል።
- ፪) ማንኛውም ሰው የሕንፃ ዲዛይን ሥራ ለማሰራት ሲያቅድ ከዚህ በታች በተመለከተው መሠረት ለምድቡ የሚጠየቁ ፈቃዳቸው ለሥራ ዘመኑ የታደሰ የተመዘገቡ ባለሙያዎች መቅጠር አለበት፡-
  - ሀ) ለምድብ “ሀ” ለአርክቴክቸር እና ለኤሌክትሪክ፤
  - ለ) ለምድብ “ለ” ለአርክቴክቸር፣ ለስትራክቸር፣ ለኤሌክትሪክ፣ ለሳኒተሪ እና ለአፈር ምር መራ ሥራ፣ እና
  - ሐ) ሊፍት እና ለአየር ዝውውር ሰው ሰራሽ አማራጮችን ለሚጠቀሙ ህንፃዎች ለኤሌክትሪክ ሜካኒካል የዲዛይን ሥራ፤
 የተመዘገቡ ባለሙያዎች መቅጠር አለበት።
- ፫) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማው አስተዳደር ወይም የተሰየመው አካል ለምድብ “ሀ” ሕንፃ ስታንዳርድ ፕላኖች በተመዘገቡ ባለሙያዎች አዘጋጅቶ ለገንቢዎች በተመጣጣኝ ክፍያ ሊያቀርብ ይችላል።
- ፬) የሕንፃ ዲዛይን የሚያዘጋጁ የውጭ ሀገር አማካሪዎች ህጋዊ ሰውነት፣ የሥራ ፈቃድ፣ የሚፈቀድላቸውን የፕሮጀክት መጠን እና የዋስትና ሽፋናቸውን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ማቅረብ ይኖርባቸዋል።
- ፭) የሕንፃ ፕላን ዝግጅት እና የቁጥጥር ሥራ ለማከናወን የሚቀጠሩ የተመዘገቡ ባለሙያዎች ደረጃ የሕንፃውን ምድብና የፕሮጀክቱን ግምት ታሳቢ በማድረግ በሚዘጋጁ መመሪያ የሚወሰን ይሆናል።

- f) analysis of safety methods to be applied and the sequence of activities to be carried out.
- 4/ Demolition shall be carried out in compliance with detail procedures indicated in the directives to be issued in accordance with this Regulations.
- 5/ If alteration of use requires the demolition of the whole building, the permit to be given shall be similar to the permit given for a new building in accordance with Article 3 of this Regulation.
- 6/ Where the alteration of service, modification or expansion relates to a Category “C” building, such building shall obtain an occupancy permit before it is put for use.
- 7/ Any work of alteration of service, expansion, renovation, maintenance or demolition of a building shall be carried out by competent registered contractor.

**19. Employment of Registered Professionals**

- 1/ The coordination activity of the Architect shall be confined to assuring the designs prepared by different registered professionals are fit to each other with respect to the intended service of the building.
- 2/ Any person who is planning to have a building design shall employ registered professionals who have a renewed licenses and qualified for the building category as stated below:
  - a) for Category “A” buildings, registered professionals in architecture and electrical design works;
  - b) for Category “B” buildings, registered professionals in architecture, structure, electric, sanitary and soil test; and
  - c) electro-mechanical professionals for buildings using lifts and artificial ventilations.
- 3/ Without prejudice to sub article (2) of this Article, the urban administration or the designated organ may prepare standard designs for Category “A” buildings by registered professionals and provide to users with reasonable price.
- 4/ Expatriate consultants who prepare building designs shall submit certificates of legal personality, work permit, the project sizes to which they are licensed and their insurance coverage.
- 5/ The level of registered professionals employed for designs and inspection shall be determined by directives to be issued in accordance with this Regulations on the basis of project prices and building categories.











**ክፍል አምስት**

**የመሬት አጠቃቀም፣ ተጓዥ ጥናቶች እና ዲዛይኖች**

**፳፰. ዲዛይኖች**

፩/ ለየሕንፃ ምድቡ የሚዘጋጁት ፕላኖች ወይም ዲዛይኖች እንደሚከተለው ይሆናሉ፡-

ሀ) ለምድብ “ሀ” ህንፃዎች፤

፩/ የኮንክሪት ጣሪያ ላላቸው የአርክቴክቸር፣ የስትራክቸር እና የኤሌክትሪክ ፕላን፤

፪/ የኮንክሪት ጣሪያ ለሌላቸው የአርክቴክቸር፣ እና የኤሌክትሪክ ፕላን፡፡

ለ) ለምድብ “ለ” ሕንፃዎች የአርክቴክቸር ፣ የስትራክቸር፣ የሳኒተሪ እና የኤሌክትሪክ ፕላን፤

ሐ) ለምድብ “ሐ” ሕንፃዎች ለህንፃ ምድብ “ለ” ከተጠየቁት በተጨማሪ የእሳት አደጋ መከላከያ ፕላንና ማብራሪያ፤

መ) ሊፍት እና ለአየር ዝውውር ሰው ሰራሽ አማራጮችን ለሚጠቀሙ ህንፃዎች የኤሌክትሪክ ሜካኒካል ፕላኖች እና ትንታኔዎች፡፡

፪/ የምድብ “ሐ” ሕንፃዎች ፕላን ለአካል ጉዳተኞች የሚያመቹ የየወለሉ መዳረሻዎች ለአካል ጉዳተኞች የተመደቡ የመኪና ማቆሚያዎች እና በየወለሉ ለአካል ጉዳተኞች የሚመቹ መጸዳጃ ቤቶች ያሏቸው ሆነው መዘጋጀት አለባቸው፡፡

፫/ ክፍታቸው ከሃያ ሜትር በታች የሆኑ እና ለአካል ጉዳተኞች አገልግሎታቸውን ተደራሽ ማድረግ የሚችሉ የሕዝብ መገልገያ ሕንፃዎች ሊፍት ሳያስፈልጋቸው ሊገነቡ የሚችሉበት ሁኔታ በመመሪያ ይዘረዘራል፡፡

፬/ የባለመስታወት ግድግዳ ለሚገጠምላቸው ሕንፃዎች ነፃብራቁ በነዋሪው ላይ ችግር የማያስከትል መሆኑ በቅድሚያ መረጋገጥ ይኖርበታል፡፡

**፳፱. በግንባታ ወቅት መደረግ ስለሚገባቸው ጥንቃቄዎች**

የአዋጁ አንቀጽ ፴፩ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው፡-

፩/ ማንኛውም የሕንፃ ባለቤት አዲስ የሕንፃ ግንባታ ከመጀመሩ በፊት፤

ሀ) በአካባቢው ቀደም ብሎ የተሠሩ ሕንፃዎችን እና የመሠረተ ልማት አውታሮችን አገልግሎት የሚያውኩ፤

ለ) የአካባቢውን ወይም አዋሳኝን ደህንነትና ጤንነት ስጋት ላይ የሚጥሉ ፤ እና

ሐ) የትራፊክ ፍሰትን የሚያስተንጉሉ፤ ሁኔታዎችን ማስወገድና ተገቢው የጥንቃቄ እርምጃ እንዲወሰድ ማድረግ አለበት፡፡

**PART FIVE**

**LAND USE, RELATED STUDIES AND DESIGNS**

**28. Designs**

1/ The plans or designs which shall be prepared for each category of building shall be as follows:

a) for Category “A” buildings:

(1) architectural, structural and electrical designs for buildings having concrete roofing;

(2) architectural and electrical designs for buildings without concrete roofing.

b) for Category “B” buildings, architectural, structural, sanitary and electrical designs;

c) for Category “C” buildings, in addition to the regulations for Category "B" buildings, fire safety plans and the analysis thereof;

d) buildings using lifts and artificial ventilation shall have electro-mechanical designs and analysis.

2/ Designs of Category “C” buildings shall have suitable access to stairs, parking lots, and lavatories accessible for people with disability.

3/ The conditions under which public buildings of below twenty people with meters of height shall be accessible to disability without having lifts shall be stipulated by directives.

4/ For buildings having glass walls it shall be ascertained be fore hand that the performance terminal shall be comfortable to the public.

**29. Precautionary Measures during Construction**

Without prejudice to the provisions of Article 31 of the Proclamation:

1/ a building owner shall, prior to construction of any new building:

a) avoid disturbances to the safety and services of existing buildings and infrastructures;

b) avoid conditions which may endanger the safety of adjoining properties and health of the community; and

c) remove any obstacle which might hinder the traffic flow in the area.

፪/ በምሽት የሚከናወን ግንባታ አካባቢውን የማያውኩ እና ለሌሊት ሥራ አመቺ አደጋ የማያስከትል ስለመሆኑ እየተረጋገጠ ከሕንፃ ሹሙ ፈቃድ ሊሰጠው ይገባል።

፫/ በአዋጁ አንቀጽ ፴፩ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት ለሚሠሩ ግንባታዎች የሕንፃው ባለቤት የሚከተላቸውን የጥንቃቄ እርምጃዎች በጽሁፍ እንዲያስፈላጊነቱም በዲዛይንና በዝርዝር ትንታኔ በማስደገፍ ለሕንፃ ሹሙ በማቅረብ ይሁንታ ማግኘት ይኖርበታል።

፬/ አጎራባቹ የቴክኒክ ዕውቀት ካለው በራሱ ከሌለው ደግሞ በሚወክለው ባለሙያ ንገቢው የሚያደርገው የቅድሚያ ጥንቃቄ ዝግጅት ንብረቱን ከአደጋ መከላከል መቻሉ እንዲገለጽለት መጠየቅ እና በግንባታው ወቅት ከግንባታው ባለቤት ጋር በመነጋገር መከታተል ይችላል፤

፭/ ማንኛውም የሕንፃ ግንባታ ሥራ በሚከናወንበት ወቅት ጉዳት እንዳያደርስ፡-

- ሀ) የግንባታ ሥፍራውን ተቀባይነት ባላቸው ቁሶች መከለል፤
  - ለ) በቁፋሮ ወቅት ከመሬት በታች ሊኖሩ የሚችሉ የመሠረተ ልማት መሥመሮች እንዳይጎዱ፤
  - ሐ) በአካባቢው የትራፊክ እንቅስቃሴ ላይ ጉዳት እንዳይደርስ ለመከላከል፤
  - መ) ተቀጣጣይነት ያላቸውን የግንባታ ቁሳቁሶች በአያያዝ ጉድለት ለእሳት አደጋ እንዳይጋ ለጡ በማድረግ፤
  - ሠ) በግንባታ ሥራ ላይ ለተሠማሩ ሠራተኞች ጉዳት ለማድረግ የደህንነት መጠበቂያዎችን በማሟላት፤
  - ረ) ለግንባታ የሚውሉ የኬሚካል ውጤቶች በአጠቃቀም ወቅት በሰው ሕይወትና ንብረት ላይ ጉዳት እንዳያደርሱ፤ እና
  - ሰ) ብናኝ ጭስና አንጸባራቂ ጨረር የመሳሰሉ አዋኪ ነገሮች አካባቢውን እንዳይረገጡ፤
- ተገቢው ጥንቃቄ ማድረግ አለበት፤

**፴. በግንባታ ቦታ ላይ ስለሚከናወኑ ሥራዎች**

፩/ በአዋጁ አንቀጽ ፴፪ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት የተሰጠው ትዕዛዝ በጊዜ ገደቡ ውስጥ ባይከበር የከተማ አስተዳደሩ ወይም የተሰየመው አካል በራሱ ወይም የግንባታው ቁሳቁስ ወይም ተረፈ ግንባታ እንዲነሳ በማድረግ ወይም እንዲተካለት በሕግ ይጠይቃል።

፪/ ማንኛውም የግንባታ ወይም የማፍረስ ሥራ የሚያከናውን ሰው ለሚያከናውነው ሥራ፡-

- ሀ) የእቃ ማከማቻ፤
- ለ) የሠራተኞች መፀዳጃ፤

2/ if a construction activity is to be carried out at nights, it shall be permitted by the building officer that such activities do not cause nuisance to the public and could be carried out safely and conveniently;

3/ for buildings carried out according to Article 31 sub article (2) of the Proclamation the building owner shall support precautionary measures by written document, designs and specifications and shall obtain approval from the building officer;

4/ the neighbor has the right to be notified of and to ensure by himself, if he has the technical knowledge, or by represented technical professional that the safety measures taken by the building owner are satisfactory to prevent danger to his properties and to follow up during construction in consultation with the owner;

5/ in order to prevent the occurrence of any danger during any construction work, the owner of the building shall take the following measures:

- a) cover the construction site with acceptable materials;
- b) protect utility lines in the ground from being damaged during excavation;
- c) ensure the well being of the traffic flow around the site;
- d) prevent the exposure of inflammable construction materials to fire;
- e) provide safety wears for site employees and visitors;
- f) take precautionary measures to avoid danger on the life of human being and property which may be caused by the misuse of chemical products for construction purpose; and
- g) employ appropriate mechanisms which protect any mote of dust, smoke, ray, and other similar elements from causing nuisance and pollution to the area.

**30. Building Site Operations**

1/ If the owner of the construction fails to comply with the notice mentioned in sub article (3) of Article 32 sub-article (3) of the Proclamation within the given time, the urban administration or the designated organ shall remove materials and residues and claim costs incurred thereby to be refunded.

2/ Any person carrying out an erection or demolition of a building shall fulfill the following temporary facilities on site prior to commencing:

- a) store;
- b) lavatory for employees;

- ሐ) የሠራተኛ ልብስ መቀየሪያ፤
  - መ) የቢሮ አገልግሎት፤ እና
  - ሠ) የሠራተኛ መመገቢያ ወይም ጊዜያዊ መጠለያዎችን፤
- በቅድሚያ ማሰራት አለበት።

**፴፩. አርክቴክቸር**

- ፩/ የአርክቴክቸር ፕላኖች በመሪ ፕላን እና በዝርዝር የአካባቢ ፕላኖች የተቀመጡ መስፈርቶችንና የአጎራባች ሕንፃዎችን ያገናዘቡ እንዲሆኑ መደረግ ይኖርበታል።
- ፪/ ማንኛውም የሕንፃ ፕላን የአካባቢውን የአየር ፀባይ ሁኔታ ከግምት ያስገባ መሆን ይኖርበታል።
- ፫/ የማንኛውም ሕንፃ አርክቴክቸራል ዲዛይን ለኃይል ቁጠባ አጠቃቀም ተገቢውን ትኩረት እንዲሰጥ መደረግ ይኖርበታል።

**፴፪. የኤሌክትሪክ መስመር ዝርጋታ**

- ፩/ የኤሌክትሪክ መስመር ፕላን ተከላና ዝርጋታ ተቀባይነት ባላቸው ኮድና ስታንዳርዶች እንዲሁም የሚመለከተው አካል በሚያወጣው መመሪያ መሠረት መፈጸም ይኖርበታል።
- ፪/ ለሕንፃው አገልግሎት የሚውል በቂ የኃይል አቅርቦትና የተገልጋዩን ደህንነት ከስጋት ነጻ የሚያደርግ ደረጃውን የጠበቀ የአደጋ መከላከያና መቆጣጠሪያ መሣሪያዎች መገጠም ይኖርባቸዋል።
- ፫/ በምድብ “ሐ” የሚካተቱ ህንፃዎች ከዋና የኃይል አቅርቦት መስመር ከሚገኘው ኃይል በተጓዳኝ ለዋና ዋና አገልግሎቶቻቸው የሚሆን አዋጪ በሆነበት ለታዳሽ የኃይል አቅርቦት ቅድሚያ በመስጠት አማራጭ የኃይል አቅርቦት ሊኖራቸው ይገባል።

**፴፫. ሊፍቶች**

ሊፍቶች፡-

- ፩/ ያለማቋረጥ አገልግሎት መስጠት እንዲችሉ ከዋና የኃይል አቅርቦት መስመር በተጨማሪ የመጠባበቂያ ኃይል አቅርቦት ሊኖራቸው፤
- ፪/ በድንገተኛ የኃይል መቋረጥ ምክንያት ተገልጋዩን ወደ ሚቀጥለው ወለል የሚያደርሱ እና በሮቻቸው እንዲከፈቱ የሚያስችል ባትሪ ሊገጠምላቸው፤
- ፫/ የአካል ጉዳተኞችን ጨምሮ ለሁሉም ተገልጋይ ለአጠቃቀም ምቹ መሆን፤
- ፬/ በብልሽት ምክንያት አገልግሎት እንዳያቋርጡ እና አስተማማኝ አገልግሎት እንዲሰጡ በተገቢው ባለሙያ ክትትል፤ በተመሰከረለት ድርጅት ወቅታዊ ምርመራ፤ ጥገና እና ዕድሳት ሊደረግላቸው፤ ይገባል።

- c) dressing room;
- d) office; and
- e) dining rooms or temporary sheds as may be necessary.

**31. Architecture**

- 1/ Architectural designs shall take into consideration the requirements of the master plan, the local development plan and surrounding buildings.
- 2/ Any building design shall consider the weather condition of the specific area.
- 3/ Any architectural design shall take into consideration energy efficient mechanisms.

**32. Electrical Installations**

- 1/ Electrical designs and installations shall be carried out in accordance with acceptable code and standards and directives to be issued by the concerned body.
- 2/ A building shall have sufficient power supply, a standardized security and fixed controlling devices to avoid the likelihood of danger and ensure safety of users.
- 3/ Designs of Category “C” buildings shall give priority to cost effective renewable alternative power supply system within their installations in addition to the main power supply, for their essential services.

**33. Lifts**

Lifts shall:

- 1/ have alternative power source in addition to the main power supply to provide service without interruption;
- 2/ have batteries which enable users to reach the next floor and to open their doors in cases of unexpected power interruptions;
- 3/ be suitable for all users including people with disabilities;
- 4/ have continuous professional follow up, timely inspection and maintenance by a certified entity so as to prevent their interruption as a result of defects and ensure the reliability of its service



**፴፮. ተቀባይነት የሌላቸውን ፍሳሾች መቆጣጠር**

፩/ የከተማው አስተዳደር ወይም የተሰየመው አካል ከመፀዳጃ የሚወጣን ፍሳሽ ከጎርፍ ማስወገጃ ቦይ ጋር እንዳይቀላቀል የሚከለክሉ ህጎች መከበራቸውን ማረጋገጥ ይኖርበታል።

፪/ የጎርፍ ውሀ መስመር ወደ ፍሳሽ ቆሻሻ ማስወገጃ ቦይ ወይም ማጠራቀሚያ ውስጥ እንዳይገባ የሚቀመጡ የጥንቃቄ መንገዶች መከተላቸውን የከተማው አስተዳደር ወይም የተሰየመው አካል ክትትል ማድረግ አለበት።

**፴፯. የኢንዱስትሪ ዝቃጭ**

፩/ ማንኛውም ሰው ፈቃድ ሳይሰጠው የኢንዱስትሪ ዝቃጭ ያዘለ ፈሳሽ ወይም ጠጣር ነገር ወደ ማንኛውም ፍሳሽ ፣ ወንዝ ወይም ደረቅ ቆሻሻ ማስወገጃ መልቀቅ ወይም መጣል የለበትም።

፪/ ከኢንዱስትሪዎች ወይም ከፋብሪካዎች የሚወጡ ዝቃጮች ብክለትን እንዳያስከትሉ የአካባቢ ተፅዕኖ ግምገማ ሊዘጋጅላቸውና ግምገማው በሚመለከተው አካል መፅደቅ ይኖርበታል።

፫/ ተቀባይነት ያለውን ደረጃ ተከትሎ የተሠራ የዝቃጭ ማስወገጃ ወይም ማከሚያ ግንባታ በተፅዕኖ ግምገማ መሠረት በአግባቡ ስለመገንባቱ አገልግሎት ከመስጠቱ በፊት በሚመለከተው አካል መረጋገጥ ይኖርበታል።

**፴፱. የደረቅ ቆሻሻ ማስወገጃ**

የአዋጁ አንቀፅ ፵፫ እንደተጠበቀ ሆኖ፣

፩/ ለደረቅ ቆሻሻ ማጠራቀሚያነት የሚመረጠው ቦታ ለቆሻሻ ማንሻ ተሽከርካሪዎች ተደራሽ መሆን ይኖርበታል።

፪/ መርዛማ ደረቅ ቆሻሻ የሚያመነጨ የማምረቻ ተቋማት የተለየ ዓለም አቀፍ ደረጃውን የጠበቀ የማጠራቀሚያ እና የአወጋገድ ዘዴ መጠቀም አለባቸው።

**፵. የጎርፍ ውሀን ስልጣንወገድ**

፩/ የማንኛውም ይዞታ ባለቤት የጎርፍ ውሀ ለማስወገድ ለዚሁ ተብሎ ወደተገነባ ዋና መስመር ማገናኘት ይኖርበታል።

፪/ የማንኛውም ይዞታ ባለቤት ከዝናብ ውሃ የተወሰነው በይዞታው ውስጥ ሠርጎ እንዲቀር ከከተማ አስተዳደሩ ወይም ከተሰየመው አካል የወጡ ህጎችንና በጥናት የተደገፉ ዘዴዎችን መጠቀም አለበት።

**ክፍል ሰባት**

**እሳት መከላከልና የእሳት ማጥፊያ ተከላ**

**፵፩. ጠቅላላ መስፈርት**

፩/ ማንኛውም ሕንፃ በህንፃው ላይ ሊደርስ የሚችልን የእሳት አደጋ ለመከላከል የእሳት አደጋ መከላከያ ሠራተኞች መዳረሻ ሊኖረው ይገባል።

**37. Control of Objectionable Discharge**

1/ The urban administration or the designated organ shall ensure that the rules and regulations prohibiting the mixing of toilet waste sewage with flood lines are strictly observed.

2/ The urban administration or the designated organ shall control and follow up that the flood line shall not enter to sewage line or reservoir.

**38. Industrial Effluent**

1/ No person shall release any industrial effluent or solid matter to any sewage, river or solid waste removal sites without obtaining permission from the concerned body.

2/ Impact assessment of industries or factories having residues shall be conducted in order to prevent environmental pollution and such assessment shall be approved by the concerned bodies prior to any release.

3/ A construction of a sewage disposal or treatment shall be approved by the concerned body prior to commencement of the service to ensure that it is carried out in accordance with the impact assessment and acceptable standards.

**39. Solid Disposal**

Without prejudice to Article 43 of the Proclamation:

1/ the area allocated for storage of solid disposal shall be accessible to waste disposal vehicles;

2/ manufacturing buildings generating toxic solid wastes shall have different storage and disposal methods which qualify international standard.

**40. Disposal of Flood Water**

1/ Any owner of site shall join the flood water discharge line to the main flood water line which is built for the same purpose.

2/ The owner of any site shall use suitable means which is in compliance with directives of the urban administration or the designated organ for part of the rain water to be absorbed within the site.

**PART SEVEN**

**FIRE PROTECTION AND FIRE FIGHTING INSTALLATION**

**41. General Requirement**

1/ Any building shall have an access for fire fighters to get into in case of fire accident

- ፪/ በምድብ “ሐ” ለሚገኙ ሕንፃዎች የአደጋ ጊዜ ማስጠንቀቂያ እና በራሱ የሚሠራ የእሳት ማጥፊያ ሥርዓት ሊገጠምላቸው ይገባል።
- ፫/ በምድብ “ሐ” ለሚገኙ ሕንፃዎች በአደጋ ጊዜ የማምለጫና የመውጫ አመላካቾች በግልጽ ቦታ እንዲታዩ ሆነው መዘጋጀት አለባቸው።
- ፬/ ተቀጣጣይነት ባሕሪ ያላቸው የኬሚካል ውጤቶች ተገቢ ማከማቻ ቦታ ሊኖራቸው ይገባል።
- ፭/ ከአምስት ወለል በላይ ከፍታ ላላቸው ሕንፃዎች ከዋናው መወጣጫ ደረጃ በተጨማሪ ከአደጋ ነፃ ወደሆነ መሬት የሚያወርድ የአደጋ ጊዜ ማምለጫ ደረጃ ሊኖር ይገባል።
- ፮/ የአደጋ ጊዜ ማምለጫ መስመር በአደጋ ጊዜ በቀላሉ ማግኘት የሚቻልና ዓለም አቀፍ ምልክቶችን የሚጠቀሙ፣ የኃይል አቅርቦት በተቋረጠ ጊዜም የሚሰሩ የብርሃን አቅጣጫ ጠቋሚ አመልካቾች የተገጠሙለት እና ከመሰናክል ነፃ መሆን አለበት።

**፵፪. የእሳት ማጥፊያ መሣሪያ ተከላ**

- ፩/ የእሳት ማጥፊያ መሣሪያ ተከላ የሥራ ፈቃድና የሙያ ምስክር ወረቀት ባለው ሰው መከናወን አለበት።
- ፪/ የእሳት ማጥፊያ መሥመሮች እና መሳሪያዎች በቀላሉ ለተጠቃሚ የሚታዩ እና አጠቃቀማቸውን በጉልህ የሚያሳዩ መግለጫዎች በአጠገባቸው የሚገኝ መሆን አለባቸው።
- ፫/ የሚገጠሙት የእሳት ማጥፊያ መሣሪያዎች ደረጃቸውን የጠበቁ ስለመሆናቸው በሚመለከተው አካል የተረጋገጡ እንዲሁም በየጊዜው አስተማማኝነታቸው ፍተሻ የሚደረግላቸው መሆን አለባቸው።
- ፬/ በማንኛውም የሕዝብ መገልገያ ሕንፃ ውስጥ ያለ የእሳት ማጥፊያ መሳሪያ በማንኛውም ጊዜ ለአጠቃቀም ዝግጁ መሆን አለበት።
- ፭/ ማንኛውም የምድብ “ሐ” ህንፃ ባለቤት የእሳት ማጥፊያ ወይም መከላከያ መሣሪያዎችን ደህንነት እና የዕድሳት ጊዜ የሚያመለክቱ መረጃዎችን መዝገቦ በመያዝ ለሚመለከተው አካል ቁጥጥር ዝግጁ ማድረግ ይኖርበታል።

**፵፫. የእሳት መከላከያ የውሃ አቅርቦት**

የእሳት አደጋ መከላከያ ውኃ መርጫ ቱቦ ተቀባይነት ያለው የግሬትና የአቅርቦት ደረጃ ያሟላ መሆን አለበት።

- 2/ Category “C” buildings shall have installed their own fire alarm and automatic fire extinguisher system.
- 3/ Category “C” buildings shall have installed their own emergency escape routes and exit signs in a conspicuous place so as to be visible at all times.
- 4/ There shall be a suitable storage for inflammable chemicals.
- 5/ In buildings having more than five floors, there shall be safe escape route for emergency cases besides the main staircase.
- 6/ The emergency escape route of a building shall be easily accessible and shall have international standard exit signs posted to indicate the escape route in case of emergency and shall also have alternative power supply for illumination during power interruptions.

**42. Installation of Fire Extinguishing Instruments**

- 1/ Fire extinguishing instruments shall be installed by licensed persons having professional certificate.
- 2/ Fire extinguishing instruments and lines shall be placed in a position where they can be easily seen and with their user manuals.
- 3/ The fire extinguishing instruments shall meet the standard, approved for same by the concerned body, and shall be regularly inspected.
- 4/ A fire extinguisher installed in a public building shall be made ready at all times for its purpose.
- 5/ The owner of a Category ‘C’ building shall keep a record of the maintenance of fire- extinguishing and protection equipment available for inspection by the concerned body.

**43. Supply of Water for Fire Protection**

The fire fighting water hose shall meet acceptable standards of water pressure and supply.

**ክፍል ስምንት**

**ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች**

**፵፬. አስተዳደራዊ መቀጮ**

፩/ የወንጀልና የፍትሐ ብሔር ኃላፊነቱ እንደተጠበቀ ሆኖ አዋጁን ወይም ይህንን ደንብ በሚተላለፍ የግንባታ ባለቤት ላይ የከተማው አስተዳደር ወይም የተሰየመው አካል እንደ ሕንፃው ደረጃ ከዚህ በታች የተመለከተው አስተዳደራዊ መቀጮ መጣል ይችላል፡-

ተ.ቁ	የጥፋት ዓይነቶች	የህንፃ ምድብ እና አስተዳደራዊ ቅጣት መጠን (ብር)		
		ምድብ ሀ	ምድብ ለ	ምድብ ሐ
1	ፍቃድ የተሰጠበት ፕላን ማመልከቻ ኮፒ በግንባታ ቦታ አለመገኘት	-----	2000	3000
2	የውስጥ አደረጃጀት /የግንባታ ቅድመ ዝግጅት/ ላይ ማሳሰቢያ ሥራ መጀመር	-----	2000	3000
3	የተሰጡ የማስተካከያ ትእዛዞችን ካጠናቀቁ በኋላ አለማስገታ	1000	2000	3000
4	የተሰጡ ትእዛዞችን በተቀመጠላቸው የጊዜ ገደብ አለማከናወን	1000	2000	3000
5	ከግንባታ ክልል ውጪ የተቀመጠን የግንባታ ቁሳቁስ ወይንም ተረፈ ምርት በሚሰጥ የጽሁፍ ማስታወቂያ መሠረት አለማንሳት	1000	2000	3000
6	ካለተቆጣጣሪ ማሰራት	-----	3000	5000
7	ካለማስታወቂያ ሥራ መጀመር	-----	2000	4000
8	ያለፈቃድ ዕድሳት ማድረግ	2000	3000	5000
9	ያለፈቃድ የማስፋፋት ሥራ ማከናወን	2000	3000	5000
10	ያለፈቃድ የማፍረስ ሥራ ማከናወን	2000	3000	5000
11	በግንባታ ወቅት መወሰድ የሚገባቸውን የጥንቃቄ እርምጃዎች አለመውሰድ	.....	3000	5000
12	የሕንፃ መጠቀሚያ ፈቃድ ሳያገኝ መጠቀም	.....	3000	5000

፪/ ከዚህ በላይ በተመለከተው ዝርዝር ውስጥ ያልተመለከቱ ጥፋቶች ተፈጽመው ሲገኙ የህንፃ ሹሙ እንደጥፋቱ ክብደት በሠንጠረዥ ለየህንፃ ምድቡ ከተመለከቱት ቅጣቶች ውስጥ ተመጣጣኝ ነው ብሎ ያመነበትን ቅጣት ይጥላል፡፡

፫/ የተፈጸመው ጥፋት በአዋጁ በተመለከቱት የወንጀል ድንጋጌዎች ስር የሚወድቅ ሆኖ ሲገኝ የሕንፃ ሹሙ ተገቢ ነው ብሎ የሚወስደው እርምጃ እንደተጠበቀ ሆኖ በአጥፊው ላይ የወንጀል ክስ እንዲቀርብበት ለሚመለከተው አካል መምራት አለበት፡፡

**PART EIGHT**

**MISCELLANEOUS PROVISIONS**

**44. Administrative Fines**

1/ Without prejudice to criminal and civil liabilities, urban administration or the designated organ may impose the following administrative fines on persons who violate the provision of the Proclamation or this Regulation depending on the category of the building:-

No	Types of breaches	Building Categories and amount of fine		
		Category A	Category B	Category C
1	Failure to display copy of plan permit at construction site	.....	2000	3000
2	Commencing construction works without fulfillment of preliminary works or facilities	.....	2000	3000
3	Failure to notify completion of rectification orders	1000	2000	3000
4	Failure to effect orders within the given time limit	1000	2000	3000
5	Failure to remove construction materials or residues out of site in accordance with the given written notice	1000	2000	3000
6	Working without inspector	-----	3000	5000
7	Starting construction without notification	-----	2000	4000
8	Renovating without permit	2000	3000	5000
9	Carry out an expansion work without permit	2000	3000	5000
10	Demolish without permit	2000	3000	5000
11	failure to take safety measures during construction	.....	3000	5000
12	Failure to obtain occupancy permit	.....	3000	5000

2/ Where a breach which is not specified in the above table is committed, the building officer shall impose fine displayed in the table which he considers reasonable to the breach committed.

3/ Where the breach committed is one which falls under the criminal provisions stipulated in the Proclamation, the building officer shall refer the case to the relevant body for prosecution besides taking any legal measure he considers appropriate.

፱/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፪) መሠረት የሚጣል የገንዘብ መቀጮ ጥፋተኛውን በዚህ ደንብ የተመለከቱትን ከመፈፀም ወይም በከተማው አስተዳደር ወይም በተሰየመው አካል ከሚወሰዱ የማስተካከያ እርምጃዎች ነፃ አያደርገውም።

**፵፭. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች**

፩/ ከአዋጁ መውጣት በፊት በሥራ ላይ የነበሩ ኮድና ደረጃዎች ይህንን ደንብ እስካልተቃረኑ ድረስ በዚህ ደንብ መሠረት እንደወጡ ተቆጥረው አዋጁ በሚመለከታቸው ህንፃዎች ላይ ተፈፃሚ ይሆናሉ።

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም ከአዋጁ እና ከዚህ ደንብ ጋር የሚቃረኑ የኮድና ደረጃዎች ድንጋጌዎች ተሽረዋል።

**፵፮. መመሪያ ስለማውጣት**

የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ይህንን ደንብ ለማስፈፀም መመሪያ ሊያወጣ ይችላል።

**፵፯. ደንቡ የሚፀናበት ጊዜ**

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

አዲስ አበባ -----ቀን ፪ሺ፫ ዓ.ም

መለስ ዜናዊ

የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ጠቅላይ ሚኒስትር

4/ The fines imposed on the basis of sub article (1) and (2) of this Article may not relieve the offender from complying with the requirements of this Regulations and other additional corrective measures to be taken by the urban administration or the designated organ.

**45. Transitory Provisions**

1/ The codes and standards which have been in force before the promulgation of the Proclamation are deemed to have been issued under this Regulation and are applicable to all buildings on which the provisions of the Proclamation apply.

2/ Notwithstanding sub article (1) of this Article, the provisions of the codes and standards which contradict with the provisions of the Proclamation and this Regulations are hereby repealed.

**46. Power to Issue Directives**

The Ministry of Urban Development and Construction may issue directives to implement these Regulations.

**47. Effective Date**

This Regulations shall enter into force as of the date of publication in the Federal Negarit Gazetta.

Done at Addis Ababa ,this .....day of...../2011.

MELES ZENAWI

PRIME MINISTER OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA