



በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር

ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ ማስታወቂያ

ቁጥር 92/2014 ዓ.ም

16/09/2004 ዓ.ም

አዲስ አበባ

የአዲስ አበባ ከተማ
ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ ማስታወቂያ
ቁጥር 92/2014

ወደፊት ከየወቅቱ የገበያ ሁኔታ ጋር በስራ ላይ የሚውለው የመነሻ ዋጋ የማዘጋጀት ስራ እንደተጠበቀ ሆኖ የሊዝ አፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 11/2004 ክፍል 11ን መሰረት በማድረግ በከተማዉ አስተዳደር ካቢኔ የተዘጋጀውና የጸደቀው ከግንቦት 16 ቀን 2004 ጀምሮ በስራ ላይ የሚውለው የሊዝ የመነሻ ዋጋ (Benchmark price schedule) ከዚህ ቀጥሎ እንደሚከተለው ይሆናል፡፡

1. የቦታ ደረጃ ላይ ተመስርቶ የተሠጠ መነሻ ዋጋ
ማሳያ ሠንጠረዥ፡

ተራ ቁጥር	ዞን	የቦታ ደረጃ	የመነሻ ዋጋ በካ/ሜ	
1	ማዕከላዊ የንግድ ቀጠና	1	1686	
		2	1535	
		3	1323	
		4	1085	
		5	894	

ተራ ቁጥር	ዞን	የቦታ ደረጃ	የመነሻ ዋጋ በካ/ሜ	
2	የሽግግር ዞን	1	1035	
		2	935	
		3	809	
		4	685	
		5	555	
3	ማስፋፊያ	1	355	
		2	299	
		3	217	
		4	191	

2. የመነሻ ዋጋ ተመን ማስተካከያዎች፤

ከአቀማመጥና ከቦታ የተለየ ባህሪ የተነሳ የሚፈጠሩ የመነሻ ዋጋ ልዩነቶች የሚስተናገዱት ከዚህ በታች በተመለከቱት ማስተካከያዎች ይሆናል፡፡

2.1. አደባባዮችን በተመለከተ፤

2.1.1 ከፍተኛ አደባባዮች ፤

ሀ. በዚህ ደረጃ ውስጥ የሚካተቱ አደባባዮች እንደ መስቀል አደባባይ፤ ሜክሲኮ፤ መገናኛ፤

ተክለሀይማኖት፣ ብሄራዊ ቲያትር፣ ጎተራ፣ ወዘተ የመሳሰሉት ሲሆኑ ቢያንስ ባለሶስት ባለአራት ባለአምስት ከዚያም በላይ መገንጠያ መንገድ ያላቸው ይሆናሉ፡፡

ለ. የመንገዶች ስፋት 30 ሜትርና ከዚያም በላይ የሆነ /ቢያንስ ሁለቱም መገንጠያዎች በዚህ መመዘኛ ውስጥ የሚያርፉ መሆን አለባቸው/ የመንገዶች ስፋት (right of way) የተገነባውን አክሎ ለመንገድ የተቀመጠው አጠቃላይ ስፋት ይሆናል፡፡

ሐ. መሰል አደባባዮች ደግሞ ከአደባባዩ ከሚገነጠሉ መንገዶች መካከል ከፍተኛ የቦታ ደረጃ የተሰጠው አቅጣጫ የወሰደውን የቦታ ደረጃና የመነሻ ዋጋ በ100 ሜትር ራዲየስ ያሉ መገንጠያዎች የተካተቱ ይዞታዎች የሚጋሩት ይሆናል፡፡

መ. የራዲየስ አወሳሰዱን የአደባባይ ጥናት ያላቸው ከሆኑ የጥናቱ የመንገዶች መካከለኛ መስመሮች

የሚፈጥሩት መገናኛ (portho center) እንደ የራዴዮ መነሻ የሚወሰድ ይሆናል፡፡

ሠ. የአደባባይ ጥናት የሌላቸው ከሆነ ደግሞ የመንገድ መገናኛዎች ወደ አደባባይ ሲቃረቡ በየእያንዳንዳቸው የ100 ሜትር ርቀት ያህል በተለቀቀው ክፍተት የሚገኘውን መካከለኛ መስመርን በመውሰድና መገንጠያዎችን ተከትሎ በማገናኘት የሚከናወን ይሆናል፡፡

2.1.2 መለስተኛ አደባባዮች ፤

ሀ. ለእነዚህ ስፍራዎች የተመረጠው የመንገድ ስፋት ከ20 እስከ 30 ሜትር የሚደርስ ሲሆን ቢያንስ ሁለቱ መገንጠያ መንገዶች ይህን መመዘኛ የሚያሟሉ መሆን አለባቸው፡፡

ለ. የራዲዮስ አወሳሰዱን ለዋና ዋና አደባባዮች በተመለከተው መልክ ሆኖ የሚጠበቀው ራዲዮስ 50 ሜትር ይሆናል፡፡

3. በመንገድ ዳርቻ የሚገኝና በተለያዩ የቦታ ደረጃዎች ላይ የሚያርፉ ቦታዎችን በተመለከተ ፤

3.1 በኘላኑ ላይ በአንድ መንገድ ግራና ቀኝ የሚገኙ በተመሳሳይ ቦታ ደረጃ የሚያርፍ ከሆነ ለቦታዎች የሚወሰደው የመነሻ ዋጋ ተመሳሳይ ይሆናል፡፡

3.2 ኘላኑ በአንድ መንገድ ላይ በግራና ቀኙ አዋሳኝ የተለያዩ ደረጃዎች የሚያስቀምጥ ከሆነ ለ30 ሜትርና ከዛ በላይ ለሆኑ መንገዶች ከመንገዶቹ በ50 ሜትር ወደ ውስጥ ርቀት (50 penetration) ለሚያርፉ ቦታዎች የሚያገለግለው የመነሻ ዋጋ ይሆናል፡፡

3.3 ከ30 ሜትር ለሚያንሱ ከመንገድ በ25 ሜትር ወደ ውስጥ ርቀው ለሚያርፉ ቦታዎች የሚያገለግለው የመነሻ ዋጋ ለከፍተኛ የመንገድ ደረጃ የተሰጠው ዋጋ ይሆናል፡፡

4. በአደባባዮች በመንገዶች መደራረብ ከተከሰተ፤

4.1. በአደባባዮችና በመንገዶች የማስተካከያ ሽፋን መካከል የመደራረብ ሁኔታ ከተከሰተ ለቦታዎች የሚውለው የመነሻ ዋጋ ለአደባባዮች ሽፋን የተቀመጠ ይሆናል፡፡

4.2. ሆኖም በፕላኑ በአንድ መንገድ ላይ ለግራና ቀኝ አዋሳኝ የተሰጠው የቦታ ደረጃ ልዩነት ከወንዝ ክልልነትና ከከፍተኛ ተዳፋትነት ጋር (ማለትም slope >14%) ወይም ከሌሎች የቶፖግራፊና የተፈጥሮ መሰናክሎች ጋር ተያይዞ የተፈጠረ ከሆነ የቦታ ደረጃው በፕላኑ የተመለከተው የመነሻ ዋጋውም ለደረጃው የተቀመጠው ይሆናል፡፡

5. ለመንገድ ዳርቻ የሚውሉ የማስተካከያ ዘዴዎች፤

- 5.1. የመንገዶች ስፋት ከ30 ሜትር በላይ ከሆነና ለመንገድ ዳርቻ የተቀመጠው የቦታ ደረጃ እንደተጠበቀ ሆኖ የመነሻ ዋጋው በመንገድ አንድ ምጣኔ (R) ማለትም 12.5 በመቶ የልማት ብዜት የሚስተካከል ይሆናል፡፡
- 5.2. ቦታው ከመንገድ ወደ ውስጥ በ50 ሜትር ክልል ላይ የሚያርፍ ከሆነ የቦታ ደረጃ የመነሻ ዋጋ ሲባዛ በልማት ብዜት (Development multiplier) ምጣኔ 12.5 በመቶ የሚሰላ ይሆናል፡፡
- 5.3. የመንገዶቹ ስፋት ከ20 እስከ 30 ሜትር የሚያርፍ ከሆነ ለመንገድ ዳርቻ የተፈጠረው የቦታ ደረጃ የማስተካከል ስራ እንደተጠበቀ ሆኖ የመሬት የመነሻ ዋጋው የሚሰላው ከ30 ሜትር በላይ ለሆኑት

በተቀመጠው የልማት ብዜት ምጣኔ ማለትም 12.5 በመቶ ይሆናል፡፡

5.4. ቦታው ከመንገዱ ወደ ውስጥ የሚገባው ርቀት 25 ሜትር ከሆነ የስሌት ቀመሩ የዞኑ የቦታ ዋጋ ሲባዛ በልማት ብዜት በምጣኔ 12.5 በመቶ ይሆናል፡፡

6. በሁለት ወይንም ከዚያ በላይ ባሉ የቦታ ደረጃዎች ለሚያርፉ፤

6.1. አንድ ቦታ በሁለት ወይንም ከዚያ በላይ ባሉ ደረጃዎች ላይ ካረፈ የመሬቱ የመነሻ ዋጋ የሚሰላው መሬቱ ለሚገኝባቸው ደረጃዎች በተቀመጡት የነፍስ ወከፍ የመነሻ ዋጋዎች (unit price) የደረጃዎቹ የስፋት መጠን (proportions) በማባዛትና በመደመር የሚገኘውን አጠቃላይ ውጤት በቦታው ስፋት በማካፈል ይሆናል፡፡

7. የመነሻ ዋጋ በዘርፍ የሚደረግ ልዩነት እና ስለሚጸናበት ጊዜ ፤

7.1. ከላይ በሰንጠረዥ የተመለከተውና ቦታው ያለበትን ሁኔታ ግምት አስገብቶ የሚሰላው መነሻ ዋጋ

ለዝቅተኛ የህብረተሰብ ክፍል ከሚጠሉ ቦታዎች ውጭ በሙሉ የሚያገለግል ሲሆን ፤

7.1.1. ለዝቅተኛ የህብረተሰብ ክፍል አዲስ ቦታ ለመኖሪያ ሲሰጥ እስከ 50 ካ.ሜ ድረስ በዓመት ፅብር በካ.ሜ ለ99 ዓመት ይሆናል፤

7.1.2. ነባር ይዞታዎች ወደ ሊዝ ስሪት ሲገቡ ደግሞ የዝቅተኛ የህብረተሰብ ክፍል መኖሪያ እንደሆነ የሚገመተው እስከ 175 ካ.ሜ ድረስ በዓመት ፅብር በካ.ሜ ለ99 ዓመት ይሆናል፡፡

7.2. የመነሻ ዋጋ የሚፀናው በሁለት አመት ጊዜ ውስጥ አዲስ ጥናት ተከናወኖ በካቢኔ ሲጸድቅ ይሆናል፡፡

ግንቦት 16 ቀን 2004 ዓ.ም

ኩማ ደመቅሳ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ

አዲስ አበባ