

**ምዕራፍ 1:**

**የስትራቴጂው አላማ**

የደቡብ መስመር 1 አቅም ያገናዘበ ቤት ስትራቴጂ (ስልት) የደቡብ መስመር 1 ተከትሎ በደቡባዊ ምዕራብ ማዕዘን በአነስተኛ ቦታ ያሉ ነዋሪዎችን የተሻሻለ ኑሮ ሁኔታ ለማጎልበትና የተለያዩ አይነት ወይም አማራጭ ቤቶችን ጠብቆ ለማቆየት የሚያስችል ክትትል ለማድረግ ማዕቀፉን ያወጣል። ይህም የወቅቱ ፈታኝና ግዙፍ የሰብአዊና የኢኮኖሚ ዋጋ የሚያስከፍል ይህም ማለትም በአሮጌ ከተማ ቅርስና በምራብ III አሮጌ ከተማ ውስጥ ያሉ አቅምን ያገናዘበ የ 215 መኖሪያ ቤቶችን የማጣት ስጋት ችግር ለመፍታት የከተማ አስተዳደሩ ወይም ከንቲባው ከማህበረሰቡና ከንብረት ባለቤቶች ጋር በአወንታዊ መልኩ በንቃት በጋራ ለመስራት ይህ ልዩ አጋጣሚ ወይም ዕድል ነው። የነዋሪዎችን ፍላጎት ያገናዘበ ወይም ተስማሚ፣ የጎረቤቶች ክብር የጠበቀ፣ ዘለቂታዊ የፋይናንስ አመንጪ የሆነ ስትራቴጂ ለማውጣት አካታችና አወንታዊ ይዘት ያለው እቅድ ማውጣትና መተግበር ወሳኝ ነው።

ይህ ስትራቴጂ የቆመው ወይም አጋርነቱ ለህዝብ ነው፤ ይህም ማለት በአሮጌው ከተማ በምዕራብ IIIና በአሮጌው ከተማ ቅርስ ላሉ የአሁኑም ሆነ የወደፊት ነዋሪዎችን፣ ጎረቤቶቻቸውንና ማህበረሰቡ ሁሉም ነዋሪ የሚባሉትን ይመለከታል። ስትራቴጂካዊ/ስልታዊ ማሻሻያና ተገቢውን ማበረታቻዎች በማድረግ የረጅም ጊዜ የአሌክሳንደሪያ ነዋሪዎች ከጎረቤቶቻቸው ጋር እንዲቆዩ፣ የተፈናቀሉ ነዋሪዎች በጊዜያዊ መፈናቀል ጊዜ ተገቢውን እንክብካቤ እንዲያገኙ፣ ጠቃሚ የሆኑ የፌዴራል የኪራይ ድጎማ ውሎችን በማስቀጠል አቅምን ያገናዘበ ቤቶችን በብቃት ለመጠበቅ ይረዳል። ከሁሉም በላይ፣ ወደፊት የሚደረጉ ግንባታዎች በአሁኑ ጊዜ ካሉ ጎረቤቶች ጋር የተጣጣመ ለማድረግም ሆነ ለማጠናከር ብሎም ለማረጋገጥ ይህ ስትራቴጂ የተጠና ማሻሻያዎች፣ ተገቢ ዲዛይንና የቁመት/ከፍታ ምክረ ሀሳቦችን አስፈላጊነት ሚዛናዊ በሆነ መልኩ ያቀርባል። በተጨማሪም የጉርብትናን ትስስርና ምቹት የማሻሻያ ዕድሎችን፣ ማራኪ የመሰብሰብያ ቦታዎችን ለመፍጠር አጋጣሚዎችን፣ በደቡብ መስመር 1 ለከተማው የተዋበ መግቢያ እንዲሆን የራዕይ ክለሳ ለማድረግ የሚያስችል መልካም አጋጣሚዎችን ይለያል።

**የስትራቴጂ አላማዎች፡**

- በአሮጌ ከተማ ቅርስና በአሮጌ ከተማ ምዕራብ III የሚገኙ የ 215 አቅም ያገናዘቡ ክፍሎችን አጋርነትን በመመስረት፣ የህዝብና የግል ሀብቶችን በማስተሳሰር፣ በስትራቴጂው/ስልቱ ውስጥ እንደተጠቀሰው በክፍታም ሆነ በመጠን ተገቢውና ስልታዊ ጭማሪ በማድረግ ተመጣጣኝነታቸውን ለረጅም ጊዜ ማስቀጠል፤
- ንብረቶች ተሻሽለው ሲሰሩ በስኬታማነትና በፋይናንስ ዘለቂታዊ በተለያዩ የገቢ መጠን/ማዕቀፍ ስር ያሉ ሰዎችን የሚያገለግሉ መሆናቸውን ማረጋገጥ፤
- በአሁኑ ወቅት ያሉትን ከስረ መሰረቱ ተመጣጣኝ ወይም አቅም ያገናዘቡ የፌዴራል የኪራይ ድጎማ ውሎችን ማስቀጠል፤
- ወደ ጎረቤት መመለስ ለሚፈለጉ ሁሉም የሚመለከታቸው ነዋሪዎች መመለስ እንደሚችሉ፣ እንደዚሁም በቋሚነት ቦታ ለሚቀይሩና ወይም በጊዜያዊነት ለለቀቁ ድጋፍ ማግኘታቸውን፣ ማረጋገጥ፤
- አሁን ካለው ጎረቤት ጋር የተጣጣመ መሆኑን ለማረጋገጥ በአጠቃላይ በጎዳና 1 ያሉ ህንጻዎች ከፍታ/ቁመት ትኩረት ማድረግና የተለያዩ የህንጻዎች ከፍታ/ቁመት ማረጋገጥ፤
- አዲሱ ማሻሻያ ህዝባዊ ቦታዎችን፣ የህንጻ ዲዛይንና የመንገድ ገፅታ በማጠናከር ለጎረቤት አስተዋጽኦ ማድረጉን ማረጋገጥ፤
- በጎዳና 1 ላይ የጎዳናውን ገጽታና የጎረቤት ጎደናዎች ላይ ተገቢውን ማሻሻያ ማድረግ፤
- በፍራንክሊን ጎዳናና በጎዳና 1 የከተማውን መግቢያ በር ለማጉላት ሲባል የህንጻና ክፍት ቦታዎች የያዛቸውን መስጠት፤

- በሁሉም ዕድሜና ችሎታ ለሚገኙ ጎረቤቶች የበለጠ እንዲጠቀሙበት በዊክስ ጎዳና የሚገኘውን የህዝብ መናፈሻ ማጠናከር፤
- የተሽከርካሪዎችን የትራፊክ ፍሰት የተረጋጋ በማድረግ በጎዳና 1 ለእገረኛ መንገዶች፣ ለባለ ሁለት እግር ተሽከርካሪ አሽከርካሪዎች የጎዳና ገጽታ፣ ለእግረኛ መንገደኞችና ለአሽከርካሪዎች እንዲሁም በአጠቃላይ የመንገድ ትርጉም የሚያቅፋቸውን በማሻሻል የመንገድ ተደራሽነትና ምቹትን መጨመር፤
- የወደፊቱ ግንባታ ወይም ማሻሻያ የአካባቢው ወይም የቦታውን አካባቢው ዘሌቂታማነት ለማሻሻል የሚያስችል የጎርፍ ውሀና የንጽህና ፍሳሽ መፋሰሻ መሰረተ ልማት መኖሩን ማረጋገጥ፤
- የትምህርት ቤት የወደፊት የመቀበል አቅም ከህንጻ ምስረታው አማካኝነት ሊመጡ የሚችሉ ተማሪዎችን ከግምት ውስጥ ያስገባ መሆኑን ማረጋገጥና፤
- የስትራቴጂውን አፈጻጸም አካል የሆኑ የአጭር፣ የመካከለኛና የረጅም ጊዜ ስራዎች ማዘጋጀት፤

ይህ ስትራቴጂ የሚያተኩረው “የትኩረት ቦታ” (ምስል 1.1) የሚያካትታቸው በአሮጌ ከተማ ቅርስና አሮጌ ከተማ ምዕራብ III ንብረቶችንና በጎዳና 1 በጊቦን ጎዳና ደቡብ ክፍል የንግድ ንብረቶች ሲሆን ከከተማው መሪ ዕቅድ ውስጥ የደቡባዊ ምዕራብ ክፍል ክፍል አነስተኛ ቦታ ዕቅድ ምዕራፍን ያሻሽላል። ደረጃ በደረጃ ተፈጻሚ የሚሆን የ15 አመት መርሀ ግብር ይይዛል። የስትራቴጂው ምክረ ሀሳቦች ይፋ የተደረገው በሰላ የማህበረሰብ ስብሰባ ሂደት ሲሆን ይህም በዲዛይን ስብሰባ፣ በበርካታ የማህበረሰብ ስብሰባዎች፣ የንብረት ባለቤት ጋር በተደረገ ውይይት፣ ትኩረት ለተደረገባቸው ለተደራሽ ነዋሪዎች፣ የስራ ስብሰባ፣ በራስ ተከፋች ቤቶችና በኢንተርኔት መስመር ቀጥታ ተሳታፊዎችን በተደረገ ስብሰባ ነው። (የማህበረሰብ አቀፍ ስብሰባ ሂደት በተመለከተ ተጨማሪ መረጃ በቅጥያ ሀ.1 ማግኘት ይችላሉ)። የወደፊቱ የግል ግንባታዎች ወይም ለውጦችና የህዝብ ማሻሻያዎች በተመለከተ በስትራቴጂው የተቀመጡ ምክረሀሳቦች ወደፊት ለክለሳ በሚቀርቡበት ጊዜ ማህበረሰቡ ግብረ መልሶችን የመስጠት እድል ይኖራቸዋል።

**ምዕራፍ 2፣ አቅምን ያገናዘበ ቤት**

**መሪ መርሆች፤** በደቡብ አካባቢ ጎዳና 1 ውስጥ አቅምን ያገናዘበ ቤትና ህብረ-ዊነቱን ወይም ስብጥሩን ወይም የተለያዩ አይነት ቤቶች መካተታቸውን መጠበቅ

አቅምን ያገናዘበ ቤት በሁሉም የገቢ ደረጃ፣ ችሎታና የህይወት ደረጃ ላሉ ሰዎች የማቅረብ የከተማው 2013 የቤቶች መሪ ዕቅድ ዋና ትኩረት ሲሆን እንዲሁም በከተማው ስትራቴጂክ ዕቅድ በግልጽ እንደተጠቀሰው የአሌክሳንደሪያ የህብረ-ዊነት/የስብጥር ትኩረት መሰረት ነው። ይህም የቤተሰብ ደህንነትና ሰላም/መረጋጋት መሰረት ነው። ልጆች/ህፃናት በተመቻችና ጤናማ ቤት የሚኖሩ ልጆች የተሻለ የትምህርት ውጤት ያስመዘግባሉ። ጡረተኞችና ሌሎች በውስን ገቢ የሚኖሩ ሰዎች አቅምን ባገናዘቡ፣ በተደራሽና ምቹ ቤቶች በሰላም የመኖር እድል ይኖራቸዋል።

ለአንድ ከተማ ኢኮኖሚያዊ ህይወትና ውድድር አቅምን ያገናዘበ ቤት እጅግ ወሳኝ ነው። ንግድ ስራዎች በከተማው ውስጥ የሚሰሩበትን ቦታ ለመወሰን፣ ለማስፋት ወይም ለመቀጠል ቋሚ የሰው ሀይልና ስብጥር የሰው ሀይል መኖሩን ያያሉ። አቅምን ያገናዘበ ቤት የሚኖሩ ግለሰቦች የረጅም ጊዜ የቅጥር ሰራተኛ የመሆናቸው እድል የተሻለ ነው፤ ምክንያቱም በየጊዜው የመንቀሳቀስ እድል ጠባብ ነው ወይም የተጓዣ ያልተገመተ ውሱን የመጠኑን አማራጭ ያለው ጉዞ ስለሚያጋጥማቸው። ንግድ ስራዎች ደግሞ አስተማማኝ የሰው ሀይል ስለሚያገኙ በመሆኑም በሰራተኛ በየጊዜው መልቀቅ ሊከሰት የሚችለውን የስልጠና ወጪ በመቀነስ ተጠቃሚ ይሆናሉ።

*አቅምን ያገናዘበ መኖሪያ ቤትና ተያያዥ ትርጉሞችን/የቃላት ፍቺዎችን በተመለከተ ተጨማሪ መረጃ በቅጥያ/አባሪ ሀ.2 ማግኘት ይችላሉ።*

አቅምን ያገናዘበ ቤት ምንድን ነው?

አቅምን ያገናዘበ ቤት ማለት ወጪው የአንድን ቤተሰብ አጠቃላይ ገቢ ከ30% ያልበለጠ ነው። ይህ የመነሻ ወጪ መጠን ለዝቀተኛና ለመካከለኛ ገቢ አሌክሳንደሪያ ነዋሪዎች ጠቃሚ ነው፤ ምክንያቱም ቤተሰቡ ለኪራይ ወይም ለሌሎች መሰረታዊ ነገሮች ማለትም ለግርሰሪዎች፣ ለጤና ክብካቤ፣ ለመጠኑን ወይም ለልጅ ክብካቤ ወይም ለትምህርት ወጪና ቁጠባ የመከፋፈል ውሳኔውን ይቀንሳል።

አቅምን ያገናዘበ የቤት ኪራይ ለበርካታ አሌክሳንደሪያን ማለትም ወሱን ገቢ ካላቸው ማለትም ጡረተኞችን፣ አካል ጉዳተኞችን፣ እስከ ከአካባቢው አማካይ ገቢ 60% ከሚያገኙ ሰራተኛ ቤተሰቦች (ወይም \$70,000 ለአንድ አራት አባላት ያሉት ቤተሰብ)።

በአሌክሳንደሪያና በሀገር ግዛት ውስጥ አቅምን ያገናዘበ ቤት

በሀገር ግዛትና በክልል ውስጥ እንደሚገኙ በርካታ ማህበረሰብ ሁሉ በተመሳሳይ መልኩ ከተማው በአስከፊ አቅምን ያገናዘበ ቤት እጥረት እያጋጠመው ነው። ይህም ሁኔታ በኪራይ ጭማሪ፣ አነስተኛ ደመወዝ ወይም ክፍያ ያላቸው የስራ ዘርፍ መስፋፋት (ማለትም ችርቻሮ፣ መስተንግዶና የጤና ክብካቤ ) ጋር ተዳምሮ እንዲሁም በአሁኑ ወቅት ያሉትን የሽያጭ ቤቶችና ወይም ድጎማዎችን ለማስቀጠል ወሱን የፌዴራል የቤት መዋጮ መሆን ችግሩን የከፋ አድርጎታል።

የከተማው የገበያ አቅም ቆጠራ፣ የቤቶች አይነት ስብጥር በመነሻ መረጃ ምንጭነት የሚታወቀው፣ በግምት በ16,000 ክፍሎች ወይም ከ2000 እስከ 2018 ጊዜ ውስጥ በ88% ቀንሶአል፤ ይህ በእንዲህ እንዳለ አቅምን ያገናዘበ ክፍሎች ክፍሎች ላይ የታየው ለውጥ ኢምፕት ነው። በተመሳሳይ ወቅት በከተማው ውስጥ ባለ ሁለት መኝታ ክፍል አማካይ ኪራይ በእጥፍ ጨምሮአል፤ የአማካይ የመኖሪያ

ምዘና በሶስት እጥፍ አድጋል፤ ይህ በእንዲህ እንዳለ የክልሉ አማካይ ገቢ የጨመረው በ 42% ብቻ ነው።

ይህ ሰፊ ልዩነት በግልጽ የሚያሳየው ለበርካታ ከአነስተኛ እስከ መካከለኛ ገቢ ላላቸው አሌክሳንደሪውያን የመኖሪያ ቤቶች ውጪ ጫና ከፍተኛ መሆኑን ነው። ከ15,500 በላይ ከአነስተኛ እስከ መካከለኛ ገቢ ያላቸው ቤተሰቦች በአመት የሚያገኙት ገቢ \$75,000 ነው። ከዚህም ገቢ ውስጥ 30% ወይም በላይ የሚሆነውን ከመኖሪያ ቤት ጋር ተያያዥ ለሆነ ወጪ ያውሉታል። የመኖሪያ ቤት ወጪ ጫና በተለይ በአመት ከ \$50,000 ገቢ ለሚያገኙ ቤተሰቦች የበለጠ የከፋ ነው። ከነዚህ ውስጥ 7,000 የሚሆኑ ቤተሰቦች ግማሽና ከዚያ በላይ የሚሆን ገቢያቸውን የሚያወጡት ከመኖሪያ ቤት ጋር ተያያዥ ለሆኑ ወጪዎች ነው።

**በደቡብ ምዕራብ ንፍቀ ክብብ/አካባቢ ቤት የማግኘት ዕድሎች**

የደቡብ ምዕራብ ንፍቀ ክብብ/አካባቢ (ኤስ ደብሊው ኪው) የተለያየ ደረጃ ያላቸው አማራጭ ቤቶችን ያቀርቡ ነበር። ሆኖም ግን፣ በቦታው ተፈላጊነትና በሀገር ግዛቱ ባለው የመኖሪያ ቤት ፍላጎት ማደግ፣ የመኖሪያ ቤት ወጪዎች ማሻቀብ፣ ለአሌክሳንደሪውያን ከአቅም በላይ ሆኖአል። ለምሳሌ፣ በአሮጌ ከተማ ቅርስ አካባቢ የክፍሎች ኪራይ መክፈል አቅም ሊኖራቸው የሚችል ከአካባቢው አማካይ ገቢ (AMI) 65% የሚያገኙ ቤተሰቦች ናቸው። ከአስር አመት በፊት ግን ከአካባቢው አማካይ ገቢ 55% የሚያገኙ መክፈል ይችሉ ነበር። በክሌይቦርን ባሉ መኖሪያ ክፍሎች ወይም አፓርትመንት ባለ አንድ መኝታ ክፍል የመከራየት አቅም የሚኖራቸው በአመት ከ\$100,000 በላይ የሚያገኙ ቤተሰቦች ናቸው። በአንጻሩ ደግሞ በገንብቶን አዳራሽ ወይም በኤስ አልፍርድ፣ ግሪንና ጀፈርሰን ጎዳና መስመር ባሉ የመኖሪያ ክፍሎች/አፓርትመንት ህንፃ ባለ አንድ ክፍል መኝታ ለመከራየት የሚያስፈልገው የገቢ መጠን በአመት \$56,000 ይደርሳል። ይህም የገቢ መጠን የከተማው መምህራንና የፓሊስ መኮንኖች የመነሻ ደመወዝ ጋር እኩል ነው። ይህ አዝማሚያ በ አሮጌ ከተማ ቅርስና በአሮጌው ከተማ ምዕራብ III የሚገኙ የ 215 አቅምን ያገናዘቡ የኪራይ ክፍሎች የአካባቢውን የኢኮኖሚ፣ ማህበራዊና ባህላዊ ስብጥርና ህብር ለማስቀጠል ወሳኝ ሚና እንደሚጫወቱ ለማሳየት ይረዳል።

**የአሁኑ ዕቅድ አስፈላጊነት**

በአሁኑ ወቅት በአሮጌ ከተማ ቅርስና በአሮጌ ከተማ ምዕራብ III የሚገኙ 215 አቅም ያገናዘቡ ክፍሎች ከሶስት አስርተ አመታት በላይ ከአነስተኛ እስከ መካከለኛ ገቢ ግለሰቦችና ቤተሰቦች ይህም ጡረተኞችንና ሌሎች በውሱን ገቢ ላይ ጥገኛ የሆኑ፣ እንዲሁም በፌዴራል የቤቶች ድጋፍ ስምምነት/ውል አማካኝነት (የፕሮጀክት ላይ የተመሰረተ ሰነድ/ደረሰኝ ስምምነት ተብሎ ይታወቃል) ተጠቃሚ ለሆኑ ቤተሰቦች ሲያገለግል ነበር። በዚህ ውል/ስምምነት አማካኝነት ገቢያቸው ከአካባቢው አማካይ ገቢ ከ20% እስከ 40% የሚያገኙ (ወይም በቁጥር እንደ ቤተሰብ መጠን ከ\$16,000-\$54,000 የሚያገኙ) የኪራይ ድጎማ ስለሚያገኙ ቤተሰቦችን እነዚህ ክፍሎችን የመከራየት አቅማቸውን አሳድጋል።

በአሮጌ ከተማ ቅርስ ውስጥ ያሉ 140 አቅም ላገናዘቡ ክፍሎች የኪራይ ድጎማ ስምምነት የንብረት ክንውን የባለቤት ምዘና በፊት በፈቃደኝነት አመታዊ እድሳት እንዲደረግ ያስገድዳል። በአሮጌ ከተማ ምዕራብ III አቅምን ያገናዘቡ 75 ክፍሎች ውል ወይም ስምምነት የታቀደው በ 2019 ማለቂያ ወይም በ2020 መጀመሪያ ነው። በአካባቢው ስምምነቱን ወይም ውሉን ለማቆየት የሚያስችል መሪ ዕቅድ መኖር የመኖሪያና የከተማ ልማት (HUD) ጋር በመስራት ሀላፊነትን ለመወጣት ወሳኝ ነው።

አቅምን ያገናዘቡ መኖሪያ ቤት የማቆየት ወይም የማስቀጠል ኢኮኖሚያዊ ፋይዳ

“አቅም ያገናዘቡ መኖሪያ ቤትን ማቆያ ሌሎች አማራጮች ወይም መንገዶች አሉን?”

የሚከተሉት ታሳቢ ሁነቶች ጉሉህ ልዩነቶችን ማለትም በነዋሪዎች ላይ የሚያመጣው ተጽእኖና በከተማው ላይ ስለሚፈጥረው የኢኮኖሚ ወጪ/ጫና ፍንትው አድርጎ ያሳያል፤ ከዚህም ባሻገር አቅም ያገናዘበ ቤትን የማስቀጠል ወይም የመጠበቅ የሚያስችሉ የተለያዩ ስልቶችን ያመለክታል።

ታሳቢ ሁነት 1፤ በዚህ ታሳቢ ሁነት ውስጥ፣ አሁን ባለው አስተዳደራዊ ክፍፍል ገበያ መር የከተማ ቤቶችን በማሰብ በዚህም ከሚመጣው ከፍተኛ የገበያ ፍላጎትና ከከፍተኛ የመሬት እሴት ወይም ዋጋ ከፍተኛ ትርፍ ለማግኘትም ሆነ ጥሩ ጠቀሜታን ለማግኘት ሲባል የብዙ ቤተሰብ የሚሆን ንብረቶች መልሶ ማልማት ይደረጋል። በዚህም ምክንያት አሁን ያሉት አቅምን ያገናዘቡ ቤቶች ለዘላለሙ ከጥቅም ውጭ ይሆናሉ፤ ይህም ሁኔታ 215 ቤተሰቦች እንዲፈናቀሉ ከማድረጉም ባሻገር በደቡብ ምዕራብ ንፍቀ ክብብ/ከባቢ ውስጥ አቅምን ያገናዘበና የተለያዩ ወይም ስብጥር ቤቶች የመኖር ተስፋ ይሸረሸራል። ከቦታው ውጭ አቅምን ያገናዘቡ ክፍሎችን ለመተካትና መሰረታዊ አቅም ባገናዘበ ደረጃ ከሆነ አመታት በላይ ለማቆየት ከተማውን በግምት \$43-\$72 ሚሊዮን ገንዘብ ያስወጠዋል። ይህ ከፍተኛ የሆነ የመዋዕለ ንዋይ ፍላጎት ከ5 እስከ 10 አመታት ለሚደርስ ጊዜ አቅምን ያገናዘበ መኖሪያ ቤት ላይ መዋዕለ ንዋይ ለማፍሰስ አስቸጋሪ ይሆናል። የዚህ ታሳቢ ሁነት ስኬት የተጠበቀው በከፍተኛ ደረጃ ተፎካካሪ የሆነ የታክስ እፎይታ ወይም ማበረታቻ የፋይናንስ ምንጭ መኖርና በአካባቢው ለአገልግሎት፣ ለስራና ለመጠበቅ በአንጻራዊ ደረጃ ቅርብ የሆነ ሊለማ የሚችል መሬት አቅርቦት አነስተኛ መሆን ናቸው።

ታሳቢ ሁነት 2፤ በዚህ ታሳቢ ሁነት ውስጥ፣ የባለብዙ ቤተሰቦች ንብረት በመልሶ ልማት አማካኝነት አሁን ባላቸው መጠን ወይም እድሳት “ወደ ሌላ ይሣወራሉ” በዚህ የተነሳም የኪራይ ድጎማ ውል/ስምምነት ይቀራል። አሁን ያሉት ነዋሪዎች ከፊል መፈናቀል የሚደርሰው በቤተሰብ መጠን ተመጣጣኝ የሆኑ ክፍሎች ላይኖሩ ይችላሉ ብሎ በማሰብ ነው። አቅም ያገናዘበ ቤቶችን ወይም ክፍሎችን በቦታው ከ20 አመታት በላይ ለመጠበቅ ወጪው ከ\$72-\$98 ሚሊዮን ይገመታል (ይህም ባለቤቶቹ የሚያመጣውን ከፍተኛ ገቢ ትተው በምትኩ ድጎማውን ለመቀበል ፈቃደኛ ከሆኑ ነው)። ይህ የመዋዕለ ንዋይ ፍላጎት ከፍተኛ በመሆኑ በከተማው ውስጥ አቅም ያገናዘበ መኖሪያ ቤት ላይ ለሚቀጥሉት 10-15 አመታት የመዋለ ንዋይ ፍላጎት ለማድረግ አዳጋች ይሆናል።

ታሳቢ ሁነት 3፤ በዚህ ታሳቢ ሁነት ውስጥ፣ አቅምን ያገናዘቡ መኖሪያ ክፍሎች ተጨማሪ መጠንና ከፍታ በማድረግ በመልሶ ማልማት መንገድ እዚያው በቦታቸው ይተካሉ። የኪራይ ድጎማ ውሎች/ስምምነቶችና አቅምን ያገናዘበ መኖሪያ ቤቶች ፕሮጀክቱ የሚያመጣው ገቢ ላይ ምንም ተጽዕኖ ሳያደርጉ ይቀጥላሉ። ሁሉም የተፈቀደላቸው ነዋሪዎች ወደ ማህበረሰቡ የመመለስ እድሎች አላቸው። አዲስ ባለ ቅይጥ ገቢ ማህበረሰብ አባላትን ዘላቂታዊነትን ለማጠናከር፣ በቦታው የማህበረሰብ አገልግሎቶችን ለመጨመር፣ ወይም በአሁኑ ወቅት በ104 ገበያ መር ክፍሎችን የሚገኙ ከዝቅተኛ እስከ መካከለኛ ገቢ ነዋሪዎች ለአካባቢው በገንዘብ ለመመለስ አቅም እንዲኖራቸው ለመርዳት የተወሰነ የከተማ የፋይናንስ ክፍተት መሙያ ይሰጣል።

**አቅም ያገናዘበ ቤት ማዘጋጀትና መጠበቅ ወይም ማቆየት**

አቅም ያገናዘበ ቤት ማዘጋጀትና መጠበቅ ወይም ማቆየት ስኬታማ ባለቅይጥ ገቢ ማህበረሰብ ለማበረታታት ወይም ለማሳደግ አስፈላጊ ነው። ይህም በአጋርነት፣ በባለብዙ ተደራራቢ የፋይናንስ ምንጭና የከተማው ያልሆኑ ንብረቶች ትስስር እንዲሁም ህጋዊ መንገዶች መጠቀም ላይ የተመሰረተ ውስብስብና ረጅም ሂደት ያለው ነው።

**አጋርነት፣**

ትብብር፣ ዘላቂ አጋርነት አቅምን ያገናዘበ ቤት በዘላቂታ ለማስቀጠል በጣም ወሳኝ ናቸው። ከተማው ቀለል ባሉ ፕሮጀክቶች መዋለ ንዋይ ማፍሰስና የከተማው ድጋፍ (በቴክኒካዊ ድጋፍ መልክ፣ የፋይናንስ ክፍተት መሙላትና ወይም የህዝብ መሬት) ሌሎች ህዝባዊና የግል መዋጮዎችንና የታክስ ዕፎይታ

ወይም ማበረታቻ ለማስተሳሰር ከማገዙም ባሻገር ለትርፍ ያልቆሙ አቅምን ያገናዘበ ቤት አቅራቢዎች፣ የእምነት ተቋማትና ገበያ ተኮር አልሚዎች ዘንድ ያለውን ግንኙነት ያፋጥናል።

**ተደጋጋፊ መዋጮ/ድጋፍ**

የገበያ ተመኑ የቤት ኪራይ መጠንና ባለ አነስተኛ እስከ መካከለኛ ገቢ ቤተሰቦች ለቤት ኪራይ መክፈል የሚችሉት መጠን በተመለከተ ልዩነቱ ሰፊ ነው። በዚህ ልዩነት ምክንያት፣ የተለመዱ አበዳሪዎች የኪራይ መጠን ገደብ ላላቸው አቅም ላገናዘቡ የቤቶች ፕሮጀክት ልማት ወይም ለመግዛት የሚያስችል ሙሉ የገንዘብ መጠን አያበደሩም። ምክንያቱም ከእነሱ የሚገኘው የኪራይ ገቢ የብድር ክፍያውን ወጪ መሸፈን አይችልም። በሚመለሰው ወይም በክፍያው አይነት በመመስረት፣ አቅምን ያገናዘበ ቤቶች ግብይት በተመለከተ አማራጭ የመዋጮ/ድጋፍ ምንጮች መካተት ይኖርባቸዋል። ይህም ፕሮጀክቱ በአጠቃላይ ከሚወስደው አጠቃላይ ወጪና አበዳሪዎች ከሚሰጡት ብድር መጠን ያለውን ልዩነት ለመሸፈን ያስችላል። ይህም የግብር ወጪ ድርሻ፣ የፌዴራልና የመንግስት መዋጮና ስጦታ (የመንግስትና የፌዴራል የቤቶች ድርጅት መዋጮ)፣ እና የከተማ ክፍተት መዋዕል ንዋይ ይይዛል።

**ሀጋዊ ወይም መቆጣጠሪያ መሳሪያዎች**

ከተማው በልማት ሂደት አማካኝነት አቅምን ያገናዘበ ቤቶች ለመስራት ዋና መሳሪያው ወይም መሰረቱ የአስተዳደራዊ አወቃቀር ደንብ ክፍል 7-700 በተለምዶ ተጨማሪ ወርድና ክፍታ መርህ ግብር (Bonus Density and Height Program) ተብሎ ይታወቃል። ከ 7-700 ማዕቀፍ ውጪ አቅምን ያገናዘበ ቤቶች ለማልማት ተጨማሪ ዕድሎችን በአነስተኛ ቦታ እቅድ አፈጻጸም ላይ አስተዳደራዊ አወቃቀር ክለሳ አንዱ ክፍል እንደሆነ ማመልከት ነው። ይህን ስትራቴጂ/ስልት በተመለከተ፣ ለአስተዳደራዊ አወቃቀር ክለሳ ላይ ተጨማሪ ወርድና ክፍታ/ቁመት ተለዋወጭነት ማድረግ ወይም መፍቀድ ይደገፋል። ምክንያቱም ይህ ለረጅም ጊዜ አቅምን ያገናዘበ ቤቶች ልማት ላይ ለመሰማራት በተለይም በአሁኑ ሰአት ያሉትን 215 አቅምን ያገናዘቡ ክፍሎችን ለመጠበቅ በማበረታቻነት ሊወሰድ ይችላል።

አሮጌ ከተማ ቅርስና አሮጌ ከተማ ምዕራብ III በተመለከተ የኢኮኖሚ ልማት (ሊለሙ የሚገባቸው አጠቃላይ የክፍሎች ቁጥር፣ የክፍሎች የገበያ ተመን፣ ለባለ ቅይጥ ገቢ ማህበረሰቦች አቅምን ያገናዘበ 215 ክፍሎችን/ቤቶችን ለመስራትና ለማቆየት ወይም ለመተካት) በክፍል 7-700 ማመልከቻ መሰረት ከሚገኘው ወርድ/መጠን በላይ ያስፈልጋል። ብቸኛው አዋጭው አማራጭ ለንብረት ባለቤቶች ተጨማሪ መጠን ያለው ቦታ መስጠት፣ ከተጨማሪ ክፍታ/ቁመት ጋር ማጣመር፣ ይህ ሁኔታ የፕሮጀክቱን ገቢ ሳይጎዳ ወይም ከፍተኛ የጥራት ደረጃውንና ሌሎች ለማህበረሰቡ የቆሙ አገልግሎቶችን ሳይቀንስ አቅምን ያገናዘበ ክፍሎችን ወይም ቤቶችን ለማቆየት ያስችላል። ይህ በተጨማሪም በነዚህ ቦታዎች የሚደረግ የቤቶች ወጪ ከመቀነሱም ባሻገር ውሱን የህዝብ ሀብቶችን ወደ ሌሎች ለማህበረሰቡ ጥቅም ሊሰጡ ወደሚችሉ አገልግሎቶችና መሰረተ ልማቶች እንዲውል እድል ይሰጣል። በተጨማሪም በከተማው ውስጥ በሌሎች ሰፈሮች አቅም ያገናዘቡ ቤቶች ለማስፋፋትና የተለያዩ አይነት ቤቶችን ለማቅረብ ያግዛል።

**በአስተዳደራዊ አወቃቀር/ክፍፍል በተቀመጡ ማበረታቻዎች አቅም ያገናዘበ ቤቶችን ማስቀጠል/ማቆየት**

የገበያ ተመን ምጣኔ ከአቅምን ያገናዘቡ ክፍሎች ለመገንባት ከሚያስፈልገው የፋይናንስ መጠንና ፕሮጀክቱን ለማስቀጠል ድርሻ የበርካታ ጉዳዮች ውህድ ነው። እነዚህም አቅምን ላገናዘበና ገበያ መር/ገበያ ተመን የክፍል ይዘታ/ባለቤትነት (ኪራይ ከሽያጭ ጋር ሲነጻጸር) ፣ የባለሀብት የገቢ ግብና የጊዜ ሰሌዳ፣ የገበያ ሁኔታ ይህም የመሬት ዋጋ በማጠቃለልና ለቤቶች ልማት በከተማው የተመደበው መዋለንዋይ ያካትታል። እንደሚታወቀው ድርሻ ወይም ምጣኔ ከፍ ሲል፣ የከተማው የገንዘብ መዋጮ ጉድለት ወይም ክፍተት ፍላጎት ይቀንሳል። አስፈላጊ በሆነበት ጊዜ፣ የከተማው ድጋፍ የተለመደው አሰጣጥ በገበያው ላይ ካለው የብድር ወለድ መጠን ማሳነስና ከንብረት የሚገኘው የገንዘብ ገቢ በጊዜ ሂደት መክፈል ናቸው።

በመሬት ዋጋና በወቅቱ የገበያ ሁኔታ በመመስረት የ 2008 ብራዶክ ምስራቅ መሪ ዕቅድ የሚያሳየው እያንዳንዱን የህዝብ መኖሪያ ክፍል ለመተካት የሚያስፈልገውን የመዋጮ ክፍተት ወይም ጉድለት ለማጥበብ ከከተማው የአጭር ጊዜ የከተማው የቦንድ መዋጮና የግብር ወጪ ድርሻ ባሻገር ለሽያጭ የቀረቡ ክፍሎች ወደ1.8-2.5 የገበያ ተመን ሊሆን ይገባል። የከተማው ልምድ በቻታም አደባባይ ቀጥሎም በአሮጌው ከተማ አደባባይ ይህን ምጣኔ ከህዝብ መዋጮ ጋር በማጣመር ተቀባይነት አግኝቷል። ይሁን እንጂ የኪራይ ፕሮጀክቶች በተለምዶ የሚፈለገውን ገቢ ለማመንጨት ከፍተኛ ምጣኔ ወይም የክፍያ መጠን ያስፈልጋል። ለምሳሌ፣ በግሰብ ባለቤትነት የተያዘው ፎክስቴዝ አለክሳንዴሪያ፣ በዱክና ሰሜን ጆርጃን ጎዳናዎች ለማህበረሰቡ የሚከራዩ 2,113 ክፍሎች፣ አራት ለአንድ የገበያ ተመን/ምጣኔ መሰረት አቅም ያገናዘቡ 423 ክፍሎች አሉት። ለአንደሪው አዲክንስ ቦታ በብራዶክ የባቡር ውስጥ መስመር የመልሶ ማልማት ጽንሰ ሀሳብ ወቅታዊ ትንተና የሚያሳየው ከአምስት የገበያ ተመን የክፍሎች ኪራይ ከአንድ አቅም ላገናዘበ ክፍል ምጣኔ ይበልጣል። ሌሎች የኪራይ ፕሮጀክቶች የቤቶች እድሎች ለማስፋትና ለማቆየት ሲባል ተጨማሪ መጠኑን/ወርዱን ከተደጋጋፊ መዋጮዎችን አቀናጅተዋል። ለምሳሌ ራምሳይ ቤቶች፣ ለመልሶ ልማት የሚውሉ 52 ክፍሎች በሰሜን ፓትሪክ ጎዳና አሉ። 15 አቅም ያገናዘበ ህዝብ ተኮር ቤቶች/ክፍሎች ለማቆየት እንዲረዳ ፕሮጀክቱ ከፍተኛ የመክፈል አቅም ላላቸው 37 ተጨማሪ የኪራይ ቤቶች/ክፍሎች የግብር ወጪ ድርሻና የከተማ መዋጮ ጉድለት/ክፍተት በሚገኝ \$3.6 ሚሊዮን ገንዘብ ይሰራል።

**የመመለስ መብትና ወደሌላ ቦታ የማስፈር/መዛወር**

ከተማው በነዋሪዎች ላይ የሚኖረውን አሉታዊ ተጽዕኖ ማለትም የጎዳና 1 ንብረቶች መልሶ ማልማት ጋር በተያያዘ ለሚመጣው፣ የመፈናቀል ጊዜ ርዕሰ-ሀሳብ ለመቀነስ ከንብረት ባለቤቶችና ከነዋሪዎች ጋር ይሰራል። ሁሉም የተፈቀደላቸው ነዋሪዎች (በጥሩ ስነምግባር የታወቁ ተከራይዎች) ከመልሶ ልማት በኋላ የመመለስና እንዲሁም በጊዜያዊ መፈናቀል ጊዜ ራሳቸውን ለማቋቋም እንዲያግዛቸው ድጋፍ ይሰጣቸዋል (በ ኤች ዩ ዲ (HUD) የሚቀርብ ከሆነ የተከራይ ከለላ ኩፓን፣ የማዘዋወሪያ/የቦታ ቅየራ ድጋፍና ከከተማ ወኪሎች ጋር ትብብር/ትስስር የአሌክሳንደሪያ የህዝብ ትምህርት ቤትን (ACPS) ጨምሮ ማድረግ ይህም የሚሆነው በመፈናቀሉ ለሚደርስ ችግር መፍትሄ ለመሻት ነው)። ከከተማው የመልሶ ማስፈር ፓሊሲ ጋር በተጣጣመ መልኩ ለተፈናቃይ ተከራዮች የምክር አገልግሎት ይሰጣል፤ በትንሹ 120 ቀናት የጽሁፍ ማስጠንቀቂያና የማንቀሳቀሻ ወጪ ክፍያ ይሰጣል። ስለ ወደፊቱ የቤትና የመልሶ ሰፈራ ጉዳይ በተመለከተ ተጨማሪ ዕቅድ ለማሳወቅ ይህ ስትራቴጂ/ስልት የሚመክረው ከንብረት ባለቤቶች ጋር በመሆን የባለቤት ቤተሰብ ንብረት ነዋሪዎች የዳሰሳ ጥናት በአፋጣኝ ማካሄድ። የቢዩሪጋርድ (Beauregard) አነስተኛ ቦታ ዕቅድ ሂደት ለዚህ ጥረት እጅግ የላቀ ሞዴል ነው።

**ምክረሀሳቦች**

**በአሮጌ ከተማ ቅርስና አሮጌ ከተማ ምዕራብ III የወደፊት መልሶ ልማት፤**

1. ክፍል 7-700 ስትራቴጂካዊ ጥቅምን ከተጨማሪ መጠን/ወርድና ቁመት በማጣመር ሁሉም በአሮጌው ከተማ ቅርስና በአሮጌ ከተማ ምዕራብ III ያሉ 215 አቅም ያገናዘቡ ቤቶች በቦታው መልሰው እንደሚለሙ የማረጋገጫ መሳሪያ ነው።
2. ለልማት የተመረጠውን ቦታ ሽንሽና የሚደረገው ፕሮጀክቱ በሽንሽናው ጊዜ ለሚወስደው ተጨማሪ ቦታ መጠን/ወርድ/ስፋት በልዋጭ በምክረ ሀሳቡ የተቀመጠውን አቅም ያገናዘቡ ክፍሎችን የመስጠት ችሎታውና አቅሙ ሲሆን በተጨማሪም የመንገድ ማቋረጫ ገጽታ ፤ ክፍት ቦታና በስትራቴጂው ውስጥ የተቀመጡትን ምክረ ሀሳቦችንና ግቦችን ለማሳካት ዝውውሮችን ወይም እንቅስቃሴዎችን ማሻሻል።
3. በማህበረሰቡ ውስጥ አቅምን ያገናዘበ ቤቶችን ለማስቀጠልና ለማስፋፋት እንዲሁም ባለ ቅይጥ ገቢ ማህበረሰብ በተለያየ የገቢ ደረጃ ያሉትን ሰዎች ስለሚያካትት ንብረቶችን መልሶ ለማልማት አጋርነትን፣ የፋይናንስ መዋጮና ሌሎች ማበረታቻዎችንና የከተማ የመዋለንዎይ ክፍተት/ጉድለት መመርመርና ትስስር መፍጠር።
4. የፌዴራል ኪራይ ድጎማ ስምምነት/ውሎችን ለማስፋፋት ከንብረት ባለቤቶች ጋር በመስራት በአሁን ደረጃ ያለውን የመክፈል አቅም ጠብቆ ማቆየት።
5. አቅምን ያገናዘበ ክፍሎችን የተመጣጣኝ ኪራይ ክፍያን የረጅም ጊዜ እንዲሆን ማድረግ።
6. የህብረሰብነትን የአሁኑንም ሆነ የወደፊቱን ፍላጎት ለማሟላት ስብጥር ወይም የተለያዩ አይነት ያላቸው ክፍሎችን ማቅረብ።
7. የተፈቀደላቸው ነዋሪዎች ከመልሶ ልማት በኋላ ወደ ማህበረሰቡ የመመለስ እንዲሁም ከጊዜያዊ መፈናቀል የተያያዙ ችግሮችን ለማስወገድ እርዳታና ድጋፍ መቀበላቸውን ማረጋገጥ (ይህም የፋይናንስና የማግኘት ወይም የማንቀሳቀሻ ድጋፍ እንዲሁም ከACPS፣ የማህበረሰብና የሰብአዊ አገልግሎት ክፍል (DCHS)ና የከተማ ወኪሎች ግንኙነት/ትብብር) መኖሩን ማረጋገጥ።
8. የአያንዳንዱን ሰው የንብረት መዘዋወርና መመለስ ሂደት በተመለከተ ዝግጅት ለማድረግ ከንብረት ባለቤቶች ጋር በመሆን ወይም በትብብር የነዋሪዎች ዳሰሳ ጥናት ማካሄድ።
9. የከተማውን ሆነ የማህበረሰብን ሀብት ተደራሽነትን ማጠናከር ይህም ሲባል የሰው ሀይል ልማት፣ መኖሪያ ቤት በተመለከተ ምክር (ካውንስሊንግ) (ማለትም የመኖሪያ ባለቤትነት ዝግጅት)ና ስልጠና ይመለከታል፣ ደህንነትና ራስ መቻል ለማሳደግ ከቤቶችና ሌሎች የከተማ ወኪሎች ቢሮ ጋር በትብብር መስራት።
10. የጋራ የማህበረሰብ ሀብት፣ ቦታዎችና የመሰብሰብ ቦታዎችን እንደ ሁኔታው መጨመር፣ በተጨማሪም የማህበረሰቡ ሁሉም ነዋሪዎች በቦታው ያሉትን የማህበረሰብ አገልግሎቶች በአኩል ደረጃ ማዳረስ።

**ሁሉም ንብረቶች፤**

11. በተቻለ አቅም ተደራሽነትን፣ በግልፅ የሚታይና ሁለንተናዊ የንድፍ ገጾችን ማካተት፤ ይህም ነዋሪዎች በማህበረሰቡ ውስጥ በሁሉም እድሜ እርከን ያሉ በምችት እንዲቆዩና አዲስ ቤቶችም ለሁሉም ግለሰቦች ያለ ምንም የአካል ብቃት ልዩነት ተደራሽ መሆናቸውን ማረጋገጥ።
12. የነዋሪዎችን የቤት ወጪዎች ለመቀነስ፣ የመኖሪያ የውስጥ ክፍል ወይም ከበባዊ ሁኔታ ጤናና ጥራት ለማሻሻል በተቻለ መጠን እንደ ሁኔታው የሀይል ብቃት ወይም ውጤታማነት አረንጓዴ ህንፃ ዕቃዎችን ማካተት።