১৪৯

জাতীয় গৃহায়ন নীতি, ১৯৯৩

গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার

ডিসেম্বর, ১৯৯৩

জাতীয় গৃহায়ন নীতি, ১৯৯৩

গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার

সূচীপত্র

		পৃষ্ঠা নং
I.	অবতরনিকা	১
II.	গৃহায়নের সমস্যাবলী	১
III.	উদ্দেশ্যাবলী	৪
IV.	প্রস্তাবিত কলাকৌশল	৫
V.	গৃহায়ন নীতিঃ মুখ্য উপাদানসমূহ	৭
৫.১।	ভূমি	৭
৫.২।	অবকাঠামো	৯
৫.৩।	গৃহ নির্মাণ উপকরণ ও প্রযুক্তি	১০
৫.৪।	অর্থায়ন	১১
৫.৫।	আইনগত ও নিয়ন্ত্রণ কাঠামো	১৪
৫.৬।	প্রাতিষ্ঠানিক বিন্যাস এবং রাজস্ব নীতি	১৬
৫.৭।	সরকারের ভূমিকা ও সমর্থন	১৮
৫.৮।	মানব সম্পদ উন্নয়ন	২১
৫.৯।	গ্রামীন গৃহায়ন	২২
৫.১০।	বস্তি ও স্বত্বহীন বসতি	২৩
৫.১১।	দুর্যোগ কবলিত এলাকার গৃহ পুনঃ নির্মাণ ও পুনর্বাসন	২৪
৫.১২।	দুর্দশাগ্রস্থ মহিলাদের জন্য গৃহায়ন	২৫
৫.১৩।	পরিবার থেকে বিচ্ছিন্ন বয়োবৃদ্ধদের জন্য গৃহায়ন	২৫
৫.১৪।	দুঃস্থ লোকদের জন্য গৃহায়ন	২৫

I. অবতরণিকা

১.১ গৃহায়ন মানুষের তিনটি মৌলিক প্রয়োজনের একটি এবং অন্ন ও বস্ত্রের মতই গুরুত্বপুর্ন। গৃহায়ন আশ্রয়, নিরাপত্তা ও মালিকানাবোধ প্রদান করে। গৃহায়ন মানুষকে একান্তে বসবাসের সুযোগ দেয় এবং স্বাস্থ্য ও স্বাচ্ছন্দ প্রদান করা ছাড়াও কর্ম ও উপার্জনের ভিত্তি রচনা করে। বর্তমানে দেশে গ্রাম ও শহর উভয় অঞ্চলে গৃহায়নের ক্ষেত্রে তীব্র সংকট বিরাজমান। বাংলাদেশ সরকার এই গৃহায়ন সমস্যা এবং এর ব্যাপকতা সম্পর্কে সচেতন। গৃহায়ন সংকট নিরসন কল্পে অনুকূল ও সহায়ক পরিবেশ সৃষ্টির জন্য সরকার আগ্রহী। উৎসাহ প্রদান, উদ্বুদ্ধকরণ, যথাযথ পরিকল্পনা ও ব্যবস্হাপনার মাধ্যমে সরকার সকল নাগরিকের জন্যে গৃহায়ন ব্যবস্হা সহজলভ্য করতে সচেষ্ট। সরকারী ও বেসরকারী খাতে স্বল্প বিত্ত, বিত্তহীন, দুর্দশাগ্রস্হ, সহায় সম্বলহীন ও আশ্রয়হীনদের জন্যে বিশেষ গৃহায়ন প্রকল্প হাতে নেয়া হবে।

১.২ বাংলাদেশ সরকার গৃহায়নকে মানব বসতি, সংস্কৃতি ও অর্থনৈতিক উন্নয়নের অবিচ্ছেদ্য অংশ হিসেবে বিবেচনা করে। ১৯৮৮ সালের নভেম্বর মাসে জাতিসংঘ কর্তৃক গৃহীত ২০০০ সাল নাগাদ সকলের জন্যে আবাসন' নিশ্চিতকরণের জন্য বিশ্বব্যাপী কলাকৌশল গৃহীত হয়েছে; এতে এই কলাকৌশলের লক্ষ্য অর্জনের জন্য সহায়ক ভূমিকা সম্বলিত জাতীয় গৃহায়ন নীতি প্রণয়ন করার জন্যে সকল সরকারকে আহ্বান জানানো হয়। ১৯৯২ সালে রিওডিজেনিরোতে অনুষ্ঠিত জাতি সংঘের পরিবেশ ও উন্নয়ন সংক্রান্ত সম্মেলনেও মানব বসতি উন্নয়ন বিষয়ক সুপারিশমালা বাস্তবায়নের জন্যে সকল সরকারের প্রতি আবেদন জানানো হয়। বর্ণিত দিকনির্দেশনা ও চতুর্থ পঞ্চ বার্ষিকী (১৯৯০-'৯৫) পরিকল্পনার উদ্দেশ্যাবলীর প্রেক্ষাপটে "জাতীয় গৃহায়ন নীতি ১৯৯৩" প্রণয়ন আবশ্যক হয়ে পড়েছে।

II. গৃহায়নের সমস্যাবলী

২.১ দেশে গৃহায়ন সমস্যা অত্যন্ত গুরুতর আকার ধারণ করেছে। গৃহহীন পরিবারের সংখ্যাধিক্য, বস্তি ও জবর দখলকৃত অননুমোদিত বসতির সংখ্যা বৃদ্ধি, জমি ও গৃহ নির্মাণ সামগ্রীর ক্রমবর্দ্ধমান মুল্য, জমি নিয়ে ফটকাবাজারী এবং অতিমাত্রায় বাড়ী ভাড়া বৃদ্ধি ছাড়াও বিরাট জনগোষ্ঠির জন্যে পানি সরবরাহের অপ্রতুলতা এবং স্বাস্হ্য সম্মত নাগরিক সুবিধার অপর্যাপ্ততা এবং দরিদ্র ও দুঃস্হ জনগোষ্ঠীর ক্রয় সীমার মধ্যে পর্যাপ্ত আবাসনের দুস্প্রাপ্যতা গৃহায়ন সমস্যাকে জটিল করে তুলেছে। হিসাব অনুযায়ী বাংলাদেশে ১৯৯১ সালে গৃহের ঘাটতির পরিমাণ ছিল

৩১ লক্ষ ইউনিট; এর মধ্যে ২১ লক্ষ ৫০ হাজার গ্রামাঞ্চলে এবং ৯ লক্ষ ৫০ হাজার শহরাঞ্চলে। এর অধিকাংশই মৌলিক সেবা-সুবিধা বর্জিত কাঁচা বাড়ী। ২০০০ সাল নাগাদ পঞ্চাশ লক্ষাধিক ইউনিট ঘাটতি হওয়ার সম্ভাবনা রয়েছে। বর্তমানে যেসব বাসগৃহ রয়েছে সেগুলো কালের অবচয়ে, সাধারণ অবহেলায় ও বসবাসকারী পরিবারের অসচ্ছলতা ও নাগরিক সচেতনতাবোধের অভাবে ক্রমেই জীর্ণদশা প্রাপ্ত হচ্ছে।

২.২ বাংলাদেশের শতকরা ৮০ ভাগ লোক গ্রামাঞ্চলে বসবাস করে এবং মোট গৃহের শতকরা ৮৬ ভাগই গ্রামে অবস্হিত। অথচ গ্রামীণ গৃহ নির্মাণের ক্ষেত্রে সরকারী ভূমিকা নগন্য। ঐতিহ্যগতভাবে গ্রামীণ জনগণ নিজেদের উদ্যোগে বাড়ী-ঘর নির্মাণ করে থাকে। প্রাকৃতিক দুর্যোগের সময় উপদ্রুত এলাকায় কিছু নির্মাণ উপকরনাদি সাহায্য হিসেবে বিতরণ করা ছাড়া এক্ষেত্রে সরকারী পর্যায়ে তেমন কোন উল্লেখযোগ্য অবদান রাখা আজ পর্যন্ত সম্ভব হয়নি। যেহেতু গ্রামীণ জনগণ এখনো প্রধানতঃ দরিদ্র এবং কোন মতে জীবিকা নির্বাহ করে অস্তিত্ব টিকিয়ে বেঁচে আছে, সেহেতু শতকরা ৮৫ ভাগ গৃহ এমন সব উপকরণ দিয়ে তৈরী যা ঝড়-ঝন্জ্ঝা ও বন্যার তোড়ে টিকে থাকতে পারে না। অর্থনৈতিক দৈন্যের কারণে গ্রামাঞ্চলের বাসগৃহ যথাসময়ে মেরামত করাও সম্ভব হয় না; ফলে এসব ঘরবাড়ী দিনের পর দিন প্রাকৃতিক নিয়মেই জীর্ণ দশায় পর্যবসিত হয়ে যায়। বর্তমানে পল্লী অঞ্চলের ৩০ ভাগ লোকের কোন বসত ভিটা নেই। এরা সাধারনতঃ এজমালী, বন্ধকী অথবা ভাড়া করা বসত ভিটায় বসবাস করে থাকে। তাছাড়া পল্লী অঞ্চলের শতকরা ৮৫ ভাগ গৃহই কাঁচা বাড়ী যার অধিকাংশের অবস্হা কাঠামোগত দিক থেকে অত্যন্ত নিম্নমানের ও অসন্তোষজনক।

২.৩ দেশের শহরাঞ্চলে জনসংখ্যা দ্রুত বৃদ্ধি পাচ্ছে এবং গুটি কয়েক মহানগরী ও বড় শহরে জনসংখ্যার চাপ পুঞ্জীভূত হচ্ছে। অথচ সরকারী বা বেসরকারী উদ্যোগে সাধারণ মানুষের ক্রয় ক্ষমতার মধ্যে পর্যাপ্ত গৃহ নির্মাণ যেমন সম্ভব হচ্ছে না, তেমনি অর্থের অভাবে বসতিগুলোর উন্নয়ন এবং নাগরিক অবকাঠামোর সম্প্রসারনও কঠিন হয়ে উঠছে। ফলে একদিকে যেমন বিদ্যমান ছোট বাড়ী-ঘরে মানুষের স্হান সংকুলান হচ্ছে না, অন্যদিকে তেমনি যত্র-তত্র বস্তি ও ঘিঞ্জি বসতি গড়ে উঠছে। এতে বিদ্যামান নাগরিক সেবা-সুবিধাদির উপর প্রচন্ড চাপ পড়ছে। গৃহায়ণের লক্ষ্যে নিয়োজিত প্রতিষ্ঠান ও স্হানীয় সংস্হা সমূহের প্রাতিষ্ঠানিক দূর্বলতা এবং দরিদ্র জনগোষ্ঠির আবাসনের প্রয়োজনের প্রতি অপর্যাপ্ত দৃষ্টি দেওয়ার ফলে এ সমস্যা আরো প্রকট হয়ে পড়েছে।

২.৪ বস্তি ও স্বত্বহীন বসতি স্হাপনের প্রবনতা এবং সরকারী জমি ও অন্যান্য খালি জায়গায় অনুপ্রবেশ ও অবৈধ দখলের চেষ্টা উক্ত চাপের সরাসরি পরিনতি। যদি

এখনই যথাযথ ব্যবস্হা গ্রহণ করা না হয়, তাহলে ২০০০ সাল নাগাদ শহরের শতকরা ৫০ ভাগ লোক বস্তি ও ঘিঞ্জি এলাকায় বসবাস করতে বাধ্য হবে।

২.৫ বাংলাদেশে ভূমি সম্পদ একান্তই সীমিত। নগর এলাকায় ভূমি দুষ্প্রাপ্যও বটে। ভূমির মূল্য ইতিমধ্যেই অস্বাভাবিকভাবে বৃদ্ধি পেয়েছে। অধিক মুনাফার জন্যে ভূমি নিয়ে ফটকাবাজারীর প্রবনতাও ক্রমে বৃদ্ধি পাচ্ছে। গ্রাম ও শহর উভয় অঞ্চলেই ভূমির মালিকানা অত্যন্ত অসমভাবে বিস্তৃত। দেশের অধিকাংশ ভূমি সম্পদের মালিকানা অল্প সংখ্যক লোকের হাতে।

২.৬ গৃহ নির্মাণ ও গৃহের রক্ষণাবেক্ষনের ক্ষেত্রে অর্থায়নের অপ্রতুলতা গৃহায়নের পথে একটি বিরাট অন্তরায়। বর্তমানে গৃহায়ন খাতে অর্থের উৎস হচ্ছে নির্মাতা ও ক্রেতার ব্যক্তিগত সম্পদ, প্রবাসী বাংলাদেশীদের সঞ্চয়, সরকারী ঋণ, সরকারী বাজেট বরাদ্দ, আন্তর্জাতিক দাতা সংস্হা, বাণিজ্যিক ব্যাংক এবং অন্যান্য বিশেষ অর্থলগ্নী সংস্হা এবং বেসরকারী সংস্হার সম্পদ। সরকারের উন্নয়ন কার্যক্রমে গৃহ নির্মাণ সেকটরের জন্য বরাদ্দ তুলনামুলকভাবে কম। ব্যাংক, বীমা এবং অর্থ লগ্নী প্রতিষ্ঠানসমুহ গৃহায়ণে ঋণ দানের ক্ষেত্রে তেমন এগিয়ে আসেনি। বাংলাদেশ গৃহ নির্মাণ ঋণদান কর্পোরেশনই একমাত্র আনুষ্ঠানিক সরকারী গৃহ নির্মাণ ঋণদান প্রতিষ্ঠান। বাংলাদেশের মাত্র শতকরা ৫ ভাগ বাড়ী প্রাতিষ্ঠানিক সহায়তায় তৈরী হয়েছে। বাকী বাড়ীগুলো তৈরী হয়েছে ব্যক্তিগত সঞ্চয়, ঋণ এবং অনানুষ্ঠানিক উৎস থেকে। দেশের জনগণের মধ্যে গৃহায়নের লক্ষ্যে অর্থ বিনিয়োগের জন্য ব্যক্তিগত সঞ্চয়ের অভ্যাস ও দৃষ্টিভংগি এখনও দৃঢ়মূল হয়নি এবং এই সঞ্চয় সদ্ব্যবহারের জন্য অর্থ বিনিয়োগকারী প্রতিষ্ঠানের প্রয়োজনীয় বিস্তারও ঘটেনি। বর্তমানে যে কর-কাঠামো চালু রয়েছে তাতে গৃহায়নের উপর কি প্রতিক্রিয়া হচ্ছে সে সম্বন্ধেও এ যাবৎ তেমন দৃষ্টি দেয়া হয়নি। গৃহায়ন কর্মকান্ড এখনো প্রধানতঃ ব্যক্তিগত ও পারিবারিক পর্যায়েই রয়ে গেছে। অধিকাংশ ক্ষেত্রে গৃহায়নে অর্থের যোগান ব্যক্তিগত সঞ্চয় অথবা পারিবারিক উদ্যোগেই হয়ে থাকে। সরকারী পর্যায়ে বৃহত্তম অর্থলগ্নী প্রতিষ্ঠান বাংলাদেশ গৃহ নির্মাণ ঋণদান কর্পোরেশন প্রধানতঃ শহরাঞ্চলের মধ্যবিত্ত ও উচ্চ মধ্যবিত্তদের গৃহ নির্মাণে ঋণ দিয়ে থাকে। সরকারের পল্লী উন্নয়ন ও সমবায় বিভাগ এবং গ্রামীণ ব্যাংক সম্প্রতি গ্রামাঞ্চলের দরিদ্র জনগোষ্ঠীর জন্যে গৃহ নির্মাণ ঋণদান কর্মসূচী চালু করেছে।

২.৭ সরকারী গৃহায়ন কার্যক্রম গৃহনির্মাণের ডিজাইন, মান ও স্হাপত্য রীতির সংগে উদ্ভাবিত নির্মাণ উপকরণ ব্যবহার ও জনগণের সামর্থের মধ্যে সামঞ্জস্য স্হাপন করতে খুব একটা সফল হয়নি। সচ্ছল ব্যক্তিগণ বেসরকারী খাতে বাড়ীঘর তৈরী করেছেন এবং বিত্তবান ও বিদেশীদের চাহিদা পুরণের জন্য কিছু কিছু ব্যয় বহুল বাড়ী ঘর তৈরী করা হয়েছে। কিন্তু বেসরকারী খাতে বিপুল সংখ্যক জনসাধারনের

বাসস্হান নির্মাণের লক্ষ্যে তেমন কোন মনোযোগ দেয়া হয়নি। কোন কোন বেসরকারী গৃহ নির্মাণ প্রতিষ্ঠান ভূমি উন্নয়নে নিয়োজিত থাকলেও অনেক ক্ষেত্রে কিছু কিছু প্রতিষ্ঠানের অসৎ ও প্রতারণামূলক কর্মকান্ডের কারণে ভোক্তাদের দুর্ভোগ ঘটেছে।

২.৮ এছাড়াও প্রাতিষ্ঠানিক কাঠামোর দুর্বলতা, সেকেলে ক্যাডাস্ট্রাল নক্শা-নির্ভরতা, মালিকানা দলিল নিবন্ধীকরণের অব্যবস্হা এবং গৃহ নির্মাণের ক্ষেত্রে নব নব পদ্ধতি উদ্ভাবনে গবেষণার অপ্রতুলতা ইত্যাদি সুষ্ঠু গৃহায়নের উন্নতির পথে অন্তরায় হয়ে দাঁড়িয়েছে। ধারাবাহিক অনুসন্ধানের মাধ্যমে সমস্যাগুলো চিহ্নিত করে অবস্হার উন্নতি নিশ্চিত করা প্রয়োজন।

III. উদ্দেশ্যাবলী

জাতীয় গৃহায়ন নীতির উদ্দেশ্যাবলী নিম্নে বর্ণনা করা হল ঃ-

৩.১ সমাজের সর্বস্তরের মানুষের জন্য গৃহায়ন ব্যবস্হা সহজলভ্যকরণ এবং শহর ও গ্রামাঞ্চলের বিশেষ করে নিম্ন ও মধ্যবিত্তের জন্য গৃহ নির্মাণ ত্বরান্বিতকরণ। এক্ষেত্রে সামাজিকভাবে অবহেলিত, সহায় সম্বলহীন ও গৃহহীনদের অগ্রাধিকার প্রদান;

৩.২ ক্রয় সামর্থ্যের দিকে লক্ষ্য রেখে নিম্ন ও মধ্যবিত্ত শ্রেণীর জনগণের জন্য সুবিধাজনক স্হানে জমির ব্যবস্হা করা;

৩.৩ বস্তি ও অননুমোদিত নির্মাণ, জমি দখল এবং অস্বাস্হ্যকর আবাস গড়ে তোলার প্রবনতা যাতে হ্রাস করা যায়, তার জন্য প্রয়োজনীয় ফলপ্রসু কৌশল উদ্ভাবন এবং পরিবেশের সংগে খাপ খাইয়ে ইতিমধ্যে গড়ে ওঠা বসতিসমূহের মানোন্নয়ণ এবং সম্ভাব্য ক্ষেত্রে সুবিধাজনক জায়গায় তাদের স্হানান্তর করন ;

৩.৪ প্রাকৃতিক দুর্যোগে ও অগ্নিকান্ডে ক্ষতিগ্রস্হ গৃহসমূহের পুনর্বাসন;

৩.৫ গৃহায়নের জন্যে ব্যক্তিগত সঞ্চয় ও অন্যান্য সম্পদ কাজে লাগানো এবং যথাযথ অর্থনৈতিক প্রতিষ্ঠান গড়ে তোলা;

৩.৬ গৃহায়ন কর্মসূচীর কার্যকর বাস্তবায়ন করা, স্হানীয়ভাবে প্রাপ্ত নির্মাণ উপকরণ ও প্রযুক্তি ব্যবহারে উৎসাহ প্রদান এবং নির্মাণ কাজে ব্যবহৃত বনজ সম্পদ যথা - কাঠ, বাঁশ, শন প্রভৃতির উৎপাদন বৃদ্ধিকরণ। স্হানীয়ভাবে প্রাপ্য কাঁচা মালের

উপর ভিত্তি করে বিকল্প ও টেকসই উপকরণ উদ্ভাবন ও উন্নয়নের প্রচেষ্টা চালানো;

৩.৭ গৃহায়ন ব্যবস্থা সহজতর করার জন্যে প্রাতিষ্ঠানিক ও আইনগত কাঠামো প্রণয়ন;

৩.৮ বিরাজমান আবাসিক এলাকার বৈশিষ্ট্য, গুনগতমান ও পরিবেশের উন্নয়ণ;

৩.৯ দেশের ক্রমবর্ধমান গৃহায়ন চাহিদা পুরনের লক্ষ্যে বিভিন্ন সময়ে গৃহায়ন নীতির সংশোধন এবং নতুন নতুন কৌশল উদ্ভাবনের মাধ্যমে সমস্যাবলীর সমাধান:

৩.১০ গৃহায়ন সমস্যার সকল দিক নিয়ে ব্যাপক বাস্তবমুখী গবেষণা কার্যক্রম গ্রহণ করে গৃহ নির্মাণ ব্যয় ও বাড়ী ভাড়া ন্যূনতম পর্যায়ে রাখার চেষ্টা চালানো;

৩.১১ সম্পত্তি-করের পরিমাণ এমন পর্যায়ে রাখা যাতে জনগণ গৃহায়নে উৎসাহিত হয়;

IV. প্রস্তাবিত কলাকৌশল

চতুর্থ পঞ্চ বার্ষিকী (১৯৯০-'৯৫) পরিকল্পনার অন্যতম উদ্দেশ্য হচ্ছে উন্নয়ন কার্যক্রম সরকারী খাত হতে ক্রমান্বয়ে বেসরকারী খাতে স্হানান্তর করা। এই লক্ষ্যের সাথে সঙ্গতি রেখে গৃহায়নে বেসরকারী উদ্যোগকে সক্রিয় করার জন্যে সরকার সহায়কের ভূমিকা গ্রহণ করবে। অতি সীমিত পর্যায়েই কেবল সরকার গৃহ নির্মাণ ও ব্যবস্হাপনায় সরাসরি ভূমিকা পালন করবে।

গৃহায়ন কলাকৌশলগুলির প্রধান প্রধান বৈশিষ্ট্য হবে নিম্নরূপ ঃ-

৪.১ জাতীয় উন্নয়ন পরিকল্পনায় গৃহায়নকে একটি স্বতন্ত্র খাত হিসেবে চিহ্নিত করে একে যথাযথ অগ্রাধিকার প্রদান করতে হবে;

৪.২ গৃহায়ন কার্যক্রমে সরকার ক্রমান্বয়ে সহায়ক ভূমিকা পালন করবে যাতে করে জনগণ বিশেষ করে নিম্ন ও মধ্যবিত্ত শ্রেণীর জনগণ অধিক হারে বাড়ী নির্মাণের জন্যে জমি, অবকাঠামো, সেবা-সুবিধাদি, ঋণ সুবিধা ও যুক্তিসংগত দামে নির্মাণ উপকরনাদি লাভে সমর্থ হয়। এই লক্ষ্যে গৃহায়নের জন্য নতুন নতুন অর্থলগ্নী প্রতিষ্ঠান সৃষ্টি ও বিদ্যমান প্রতিষ্ঠানসমূহকে শক্তিশালী করতে হবে। বাড়ীঘর নির্মাণের দায়িত্বটি সাধারণভাবে জনগণ, বেসরকারী উন্নয়ণ প্রতিষ্ঠান ও এন,জি,ও-দের দ্বারাই পালিত হবে;

৪.৩ জনগণের ক্রয় সামর্থ্য, ব্যক্তিগত সঞ্চয়, আত্ম-সহায়তা ও ব্যয় পুনরুদ্ধারের উপর অধিকতর গুরুত্ব দেওয়া হবে। দুর্দশাগ্রস্হ এবং স্বল্প আয়ের মানুষের আবাসন প্রাপ্তির সামর্থ্য বৃদ্ধির লক্ষ্যে উপার্জন ও আয় বৃদ্ধির জন্য ঋণ প্রাপ্তির সুযোগ বৃদ্ধি করতে হবে। তাছাড়া, স্বল্প সুদে গৃহায়ন ঋণের ব্যবস্হা করতে হবে এবং ভোক্তাগণ যাতে নিজেদের উদ্যোগে ক্ষুদ্র ক্ষুদ্র কারখানা ও ব্যবসা পরিচালনা করতে পারে, তার জন্য তাদের অনুকূলে জমি সংস্হানের ব্যবস্হা করতে হবে।

৪.৪ দেশে গৃহের সংখ্যা বৃদ্ধির লক্ষ্যে নতুন গৃহনির্মাণের পাশাপাশি বিদ্যমান গৃহসমূহের উন্নয়ন ও পুনঃনির্মাণের বিষয়টিকে সরকার কর্তৃক প্রাধান্য দেওয়া হবে;

৪.৫ সরকারী মালিকানাধীন জমির জবর দখল এবং অননুমোদিত নির্মাণ নিরুৎসাহিত করতে হবে;

৪.৬ গৃহ নির্মাণের ক্ষেত্রে মিতব্যয়িতা অবলম্বন করতে হবে, ব্যয়বহুল গৃহ নির্মাণ নিরুৎসাহিত করতে হবে,পর্যায়ক্রমিক গৃহ-নির্মাণকে উৎসাহিত করতে হবে এবং স্বল্পব্যয়ী নির্মাণ প্রযুক্তি ব্যবহার করে বাড়ীর মূল্য যুক্তিসংগত পর্যায়ে নামিয়ে আনতে হবে। এসকল পদক্ষেপ ব্যক্তি ও জাতীয় পর্যায়ে সরকারী ও বেসরকারী উভয় খাতেই গ্রহণ করতে হবে;

৪.৭ বনজ সম্পদ ভিত্তিক নির্মান সামগ্রীর উৎপাদন বৃদ্ধির জন্য পরিকল্পনা গ্রহণ করতে হবে এবং পরিবেশ রক্ষণাবেক্ষণ বিষয়ে যথাযথ গুরুত্ব দিতে হবে;

৪.৮ প্রাকৃতিক দুর্যোগের দ্বারা উপদ্রুত এলাকাসমূহে ও অগ্নিকান্ড ঘটে এমন স্হানে গৃহনির্মাণ, ক্ষতিগ্রস্ত গৃহের পুনঃনির্মাণ ও পুনর্বাসন এবং ক্ষয়ক্ষতির হাত থেকে ঘরবাড়ী রক্ষা করার ব্যবস্হা গ্রহণের বিষয়টিকে যথাযথ গুরুত্ব দেয়া হবে;

৪.৯ নতুন গৃহায়ন প্রকল্প প্রণয়নের ক্ষেত্রে সাংস্কৃতিক ঐতিহ্য সংরক্ষন এবং স্হানীয় ও লোকজ স্হাপত্যের বিকাশের প্রতি লক্ষ্য রাখতে হবে;

৪.১০ বিশ্ববিদ্যালয়, গবেষণা প্রতিষ্ঠান ও গবেষণা কেন্দ্র সমূহে গৃহায়ন সংক্রান্ত গবেষণাকে উৎসাহিত করা হবে;

৪.১১ জাতীয় গৃহায়ন নীতিমালাকে দেশের অন্যান্য উন্নয়ন নীতিমালা যেমন, ভূমি, পরিবেশ, জনসংখ্যা, কর্মসংস্হান, সমাজকল্যান এবং অর্থনৈতিক জাতীয় ও স্হানীয় পরিকল্পনা সমুহের সাথে সমন্বিত করতে হবে;

V. গৃহায়ন নীতিঃ মুখ্য উপাদানসমূহ

গৃহায়ন নীতি দেশের সকল পল্লী ও শহরাঞ্চলের জন্য প্রযোজ্য। গ্রাম ও নগরের গৃহনির্মাণের ক্ষেত্রে সরকারের সহায়ক ভূমিকা ক্রমান্বয়ে জোরদার করা হবে। এই সহায়ক ভূমিকার আওতায় নির্মাণযোগ্য ভূমি, আর্থিক ঋণসহ বিভিন্ন প্রকার সেবা সুবিধাদি, ন্যায্য মূল্যে গৃহ নির্মাণ উপকরন এবং প্রযুক্তি সহজলভ্য করা হবে। এতে করে জনগণের বিভিন্ন স্তরের আর্থিক সংগতির সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণভাবে বাড়ীঘর নির্মাণের ব্যাপারে জনগণের প্রত্যক্ষ অংশগ্রহণ, পছন্দ মত ডিজাইন, ভোক্তাগণের সন্তুষ্টি ও গৃহায়ন সমস্যার সমাধান উদ্ভাবিত হবে। তবে গৃহায়ন নীতিতে ভূমি, অবকাঠামো, গৃহ নির্মাণ উপকরণ ও প্রযুক্তি এবং অর্থায়ণ সম্বন্ধে বিশেষভাবে বিবেচনা করা হবে।

৫.১ ভূমি

নির্মাণযোগ্য ভূমির স্বল্পতার কারণে এবং অতিরিক্ত লাভের আশায় জমি নিয়ে ফটকাবাজারীর ফলে নিম্ন ও মধ্যবিত্ত শ্রেনীর লোকদের পক্ষে বাড়ী তৈরী করার মত জায়গা সংগ্রহ করা খুবই দুঃসাধ্য হয়ে পড়েছে। এই সংকটময় পরিস্হিতি উপলব্ধি করে তা দূরীকরনার্থে সরকার নিম্নলিখিত ব্যবস্হা সমূহ গ্রহণ করবেঃ-

৫.১.১ বিভিন্ন আয়ের মানুষ, বিশেষ করে দরিদ্রতম জনগোষ্ঠীর জন্য ও জনস্বার্থে ব্যবহৃত কর্মকান্ডের জন্য প্রয়োজনীয় ভৌত অবকাঠামো সম্বলিত জমি বৃদ্ধি করা হবে;

৫.১.২ সমাজের দরিদ্র জনগোষ্ঠীর জন্যে তাদের কর্মস্হলের কাছাকাছি অথবা সহজলভ্য ও সুলভ যোগাযোগ ব্যবস্হা আছে এমন এলাকায় তাদের ক্রয় সামর্থ্যের মধ্যে উন্নয়নকৃত জমি সহজলভ্য করা হবে;

৫.১.৩ যে কোন প্রকল্পের জন্য যাতে ন্যূন পরিমাণ ভূমি অধিগ্রহণ করা হয় সেদিকেও লক্ষ্য রাখা হবে। এই প্রসঙ্গে, যদি ভূমি ব্যবহার পরিকল্পনা থাকে তার আলোকে ভূমি অধিগ্রহণ করতে হবে। সরকার কর্তৃক অধিগ্রহণকৃত জমি গৃহায়নসহ যে কোন কাজে ব্যবহারের বিধান থাকবে। তবে, দেশের শহর ও গ্রামাঞ্চলে সরকারী ও আধাসরকারী বিভিন্ন সংস্হা কর্তৃক অধিগৃহীত জমি যাতে যুক্তিসংগত সময়ের মধ্যে যথোপযুক্তভাবে ব্যবহৃত হয়, সেদিকে লক্ষ্য রাখা হবে। ভূমি অধিগ্রহণের বর্তমান পদ্ধতি ও এর আইনগত জটিলতা সরলীকরণের উদ্যোগ নেওয়া হবে এবং জমির মালিকগণকে সময়মত ন্যায্য ক্ষতিপূরন প্রদানের মাধ্যমে সরকার কর্তৃক

জমির দখল প্রাপ্তির বিষয় নিশ্চিত করতে হবে।

৫.১.৪ বেসরকারী উদ্যোক্তাগণকে ভূমি উন্নয়ন, অবকাঠামো উন্নয়ন এবং বাড়ী-নির্মাণে উৎসাহিত করা হবে।

৫.১.৫ সম্পদের সুষম বন্টনের উদ্দেশ্যে সরকারী খাতে উন্নয়নকৃত প্লট বরাদ্দের ক্ষেত্রে মর্জিমাফিক বরাদ্দ কোটা ব্যবস্হা বিলুপ্ত করা হবে। তবে সহায়সম্বলহীন নিঃস্ব ব্যক্তিদের ও প্রতিবন্ধীদের জন্য ন্যায়সঙ্গত বিশেষ বরাদ্দ কোটার ব্যবস্হা রাখা হবে;

৫.১.৬ প্রতি ইউনিট জমিতে গৃহ নির্মাণের সর্বাধিক সুযোগ সৃষ্টি করার লক্ষ্যে এলাকা উন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণ করা হবে। এ উদ্দেশ্যে বাড়ী নির্মাণের জন্যে প্লটের সাইজ যুক্তিসংগত পর্যায়ে নামিয়ে আনতে হবে। জমির ব্যবহার সাশ্রয়ের জন্য সারিবদ্ধ বাড়ী ও বহুতল বিশিষ্ট ভবন নির্মাণের জন্য সমর্থন ও উৎসাহ প্রদান করা হবে;

৫.১.৭ বর্তমানে দেশের বিভিন্ন শহর ও নগর সমূহে যে সকল খাস ও পতিত জমি বিভিন্ন সরকারী অফিস ও ব্যবসা প্রতিষ্ঠানের অভ্যন্তরে অব্যবহৃত অবস্হায় রয়েছে, সেগুলো নিয়ে "নগর ভূমি ব্যাংক" সৃষ্টি করতে হবে। গ্রামঞ্চলের খাস জমি ও বিভিন্ন মরা ও মৃতপ্রায় নদীর তীরবর্তী ভূমি নিয়ে "গ্রামীণ ভূমি ব্যাংক" সৃষ্টি করা হবে;

৫.১.৮ জমির সুষ্ঠু ব্যবস্হাপনার জন্য একটি কার্যকর ও আধুনিক ভূমি তথ্য পদ্ধতি (LIS) এবং ভূমি নিবন্ধন ও হস্তান্তর পদ্ধতি উদ্ভাবন করা হবে;

৫.২ <u>অবকাঠামো</u>

গৃহায়নের জন্য অবকাঠামো উন্নয়ন ও উন্নতির লক্ষ্যে নিম্নলিখিত পদক্ষেপ গ্রহণের জন্য সুপারিশ করা হলো ঃ-

৫.২.১ নাগরিক সেবা-সুবিধা রয়েছে এমন জমির ক্রমবর্ধমান চাহিদা মেটানোর লক্ষ্যে এবং দেশের বিভিন্ন বসতিতে সেইসব সেবা-সুবিধামূলক কার্যক্রম সম্প্রসারনের জন্য জাতীয় ও স্হানীয় সরকার পর্যায়ের সংস্হাগুলি তাদের বিনিয়োগ বৃদ্ধি করবে;

৫.২.২ সমগ্র দেশব্যাপী সুষম নগরায়নের লক্ষ্যে বিকেন্দ্রীকরণ নীতির আওতায় ছোট ও মাঝারি শহর গড়ে তোলার জন্য বিনিয়োগকে উৎসাহ প্রদান করা হবে, যাতে বড় বড় শহরগুলোর উপর জনসংখ্যার চাপ হ্রাস পায় এবং গৃহায়নের জন্য কৃষি ও বনভূমির অনিয়ন্ত্রিত রূপান্তর নিরোধ করা সম্ভব হয়;

৫.২.৩ বড় বড় শহরে গ্রাম থেকে ক্রমবর্ধমান জনসমাগম হ্রাস করার লক্ষ্যে ছোট ও মাঝারি শহরগুলোকে আর্থিকভাবে সমৃদ্ধ ও সামাজিকভাবে আকর্ষনীয় করে গড়ে তুলতে হবে। এ উদ্দেশ্যে একটি সমন্বিত আঞ্চলিক উন্নয়ন পরিকল্পনার আওতায় ছোট ও মাঝারি শহরের সংগে সংলগ্ন গ্রামাঞ্চল ও হাট-বাজারের সংযোগ গড়ে তুলতে হবে।

৫.২.৪ যথাসম্ভব শীঘ্র দেশের সকল গ্রাম ও শহরে সুপেয় পানি সরবরাহ এবং স্বাস্থ্যসম্মত পরিচ্ছন্ন পরিবেশ গড়ে তোলার জন্য প্রয়োজনীয় বিনিয়োগ করতে হবে;

৫.২.৫ জনসাধারণের জন্য রাষ্ট্র পরিচালিত যাতায়াত ব্যবস্থা, বিশেষ করে, দরিদ্র জনগোষ্ঠির যাতায়াত ব্যবস্থাকে সহজ ও সম্প্রসারিত করার লক্ষ্যে বিনিয়োগ বৃদ্ধি করতে হবে;

৫.২.৬ যে সব অবকাঠামোর নির্মাণ-প্রযুক্তি বিনিয়োগের তুলনায় লাভজনক, পরিবেশ উপযোগী এবং ক্রমোন্নয়নযোগ্য, সে সকল প্রযুক্তি ও পদ্ধতির ব্যবহার উৎসাহিত করতে হবে;

৫.২.৭ জনগণের অংশ গ্রহণের ভিত্তিতে এন,জি,ও; সিবিও, বেসরকারী নির্মাণ সংস্থা ও সমাজ উন্নয়ন সংস্থাগুলোর সহযোগিতায় অবকাঠামো উন্নয়নে সরকার সহায়তা প্রদান করবে। এছাড়াও লিজ ব্যবস্থার মাধ্যমে নুতন ধরণের অবকাঠামো উন্নয়ণে সরকার সহয়তা প্রদান করবে;

৫.২.৮ অবকাঠামো উন্নয়ন, স্থানীয় সংস্থাসমূহের সেবা-সুবিধাদি প্রদান নিশ্চিতকরণ এবং ঐসব সংস্থায় নিয়োজিত কর্মী ও কর্মচারীদের দক্ষতা বৃদ্ধির লক্ষ্যে বিনিয়োগকৃত অর্থ পুনরুদ্ধারের জন্য সরকার স্থানীয় সংগঠনগুলোকে সহায়তা প্রদান করবে;

৫.২.৯ উন্নয়ন কর্মসূচীর আওতায় সেবামূলক কর্মকান্ডের ডিজাইন, স্থাপনা এবং যথাযথ রক্ষণাবেক্ষণে কমিউনিটি পর্যায়ে জনগণের উদ্যোগকে স্বীকৃতি দিতে হবে এবং তাদের অংশগ্রহণের সুযোগ দিতে হবে;

৫.৩ গৃহ নির্মাণ উপকরণ ও প্রযুক্তি

প্রচলিত নির্মাণ উপকরণ সমূহের ক্রমাগত দুষ্প্রাপ্যতা এবং মুল্যের উর্ধগতির বিষয় বিবেচনা করে নিম্নলিখিত ব্যবস্হা সমুহ গ্রহণের জন্যে সুপারিশ করা হলো ঃ-

৫.৩.১ পল্লীর জনগণ যাতে প্রচলিত নির্মাণ উপকরণ সমুহ সহজে পেতে পারেন তার ব্যবস্হা করতে হবে। তবে, পরিবেশ সংরক্ষণের স্বার্থে অবাধে বৃক্ষ নিধন নিয়ন্ত্রন করার প্রয়োজনীয় ব্যবস্হা নিতে হবে;

৫.৩.২ শিল্প নীতির অংশ হিসেবে সিমেন্ট, ইট এবং লোহার মত প্রচলিত নির্মাণ উপকরণ এবং টালির ন্যায় ঐতিহ্যগত উপকরণ সমুহের বর্ধিত উৎপাদন এবং সহজলভ্যতার জন্য ক্ষুদ্র শিল্প স্হাপনসহ বিভিন্ন প্রকার উদ্যোগকে উৎসাহিত করতে হবে। ক্ষুদ্র ও কুটির শিল্প পর্যায়ে গৃহ নির্মাণ উপকরণ তৈরীর ইউনিট স্হাপন করলে মহিলাদের কর্মসংস্হানের সুযোগ সৃষ্টি হবে এবং তাদের দক্ষতা উন্নয়ণের জন্য প্রশিক্ষণ কর্মসূচী চালু করা হবে। দুষ্প্রাপ্য গৃহ নির্মাণ উপকরণের ব্যবহার কমিয়ে আনার ব্যাপারে পদক্ষেপ নিতে হবে। এছাড়াও স্বল্প মুল্যের পরিবেশ - অনুকুল প্রযুক্তি এবং সম্ভাব্য ক্ষেত্রে কাদামাটি সহ দেশী উপকরণ ব্যবহারের সুবিধা উম্মোচনের জন্য পদক্ষেপ গ্রহণ করা হবে;

৫.৩.৩ সরকার বা ব্যক্তি মালিকানাধীন নির্মান প্রতিষ্ঠান কর্তৃক কৃষি ও শিল্পজাত বর্জ, স্হানীয় সম্পদ ও বিকল্প/লাগসই প্রযুক্তি প্রয়োগের মাধ্যমে নির্মাণ উপকরণের উদ্ভাবন, তৈরী ও ব্যবহার উৎসাহিত করা হবে;

৫.৩.৪ পরীক্ষিত প্রযুক্তি ও নির্মাণ উপকরনের বহুল ব্যবহারকে উৎসাহিত করা হবে। গবেষণা প্রতিষ্ঠানগুলোর মাধ্যমে নির্মাণের সংগে সংগতিপূর্ন গুণ ও মানসম্পন্ন উপকরনের তৈরী ও ব্যবহার উৎসাহিত করা হবে;

৫.৩.৫ লাগসই এবং অভিনব নির্মাণ উপকরণ উদ্ভাবন, তৈরী ও বাজারজাত করার বিষয়ে উদ্যোক্তাদের আর্থিক ও অন্যান্য সহায়তা প্রদান করা হবে;

৫.৩.৬ 'জাতীয় মান' ও সরকারী সংস্হাসমূহের বিনির্দেশে স্বল্প-ব্যয় নির্ভর নির্মাণ প্রযুক্তি ও উপকরণ সমুহ অন্তর্ভুক্ত করা হবে;

৫.৩.৭ বিভিন্ন সরকারী সংস্হা, বিশ্ববিদ্যালয়, গবেষণা প্রতিষ্ঠান, এন,জি,ও, ও পেশাজীবী সংগঠন এবং সেবা প্রতিষ্ঠাসমূহের মাধ্যমে সংশ্লিষ্ট সকলের প্রশিক্ষণ, প্রযুক্তি-প্রসার

ও দক্ষতা বৃদ্ধি করতে হবে এবং প্রকৃত ব্যবহারকারী ও জনসাধারনের কাছে সেই তথ্য পৌছানো হবে;

৫.৩.৮ দ্রুত গৃহ নির্মাণের জন্য সংযোজন ও সংস্হাপন উপযোগী ইউনিট তৈরী এবং নির্মাণ উপকরণের খুচরো যন্ত্রাংশ সরবরাহের জন্য বিকেন্দ্রীকরনের ভিত্তিতে দেশের বিভিন্ন স্হানে বেসরকারী খাতে অথবা এন,জি,ও সমূহের মাধ্যমে কারখানা ও সরবরাহ কেন্দ্র স্হাপন করার বিষয়ে সহায়তা প্রদান করা হবে;

৫.৪ অর্থায়ণ

গৃহায়ন খাতে আনুষ্ঠানিক বিনিয়োগ কর্মসূচী যেমন অর্থ মন্ত্রণালয়ের মাধ্যমে সরকারী কর্মকর্তা/ কর্মচারীদের গৃহ নির্মাণ অগ্রিম, গৃহ নির্মাণ ঋণদান সংস্হা ও বানিজ্যিক ব্যাংক সমূহের ঋণদান কর্মসূচী ইত্যাদি দেশবাসীর বাসগৃহ সংক্রান্ত বিনিয়োগের শুধুমাত্র একটি ক্ষুদ্র অংশের প্রয়োজন মেটাতে পারে। গৃহায়ণের ক্ষেত্রে প্রচলিত বিনিয়োগ ব্যবস্হায় কাঠামোগত দূর্বলতা ও কার্যক্রমের অপ্রতুলতার কারণে সমাজের বৃহত্তর অংশই এর সুযোগ সুবিধা থেকে বঞ্চিত। এ কারণে গৃহায়নে অর্থায়ণ ব্যবস্হার ক্ষেত্রে নিম্নলিখিত কর্মসূচী গ্রহণের প্রস্তাব করা হচ্ছে ঃ-

৫.৪.১ গৃহায়ন কার্যক্রমের জন্য যাতে সহজ শর্তে ঋণ পাওয়া যায়, তার ব্যবস্হাকে প্রসারিত করতে হবে। এ ক্ষেত্রে ব্যক্তিগত ও পারিবারিক সঞ্চয়কে আনুষ্ঠানিক ও অনানুষ্ঠানিক উভয় খাতে আহরণ করে ব্যাপক ভিত্তিতে একটি সম্পদ আহরণ ব্যবস্হা গড়ে তুলতে হবে। তাছাড়া, বর্তমানে গৃহায়নের অর্থ যোগানের ক্ষেত্রে যে সকল প্রতিবন্ধকতা রয়েছে তা নিরসনের ব্যবস্হা গ্রহণ করতে হবে। বিশেষ করে দরিদ্র জনগোষ্ঠীর জন্যে এবং অনানুষ্ঠানিক খাতে অধিকতর ঋণ দানের জন্যে অর্থ যোগান ব্যবস্হা গ্রহণ করতে হবে;

৫.৪.২ সরকারী ও বেসরকারী উভয় খাতের স্বল্প আয়-সম্পন্ন ভোক্তাদের জন্য "জাতীয় গৃহঋণ কর্মসূচী" চালু করতে হবে। এই কর্মসূচীর জন্য সরকার একটি স্বল্প আয় গৃহায়ন তহবিল সৃষ্টি করবেন। এই তহবিল থেকে নূতন প্রতিষ্ঠিত অর্থনৈতিক সংস্হাসমূহ ও এন,জি,ও সহ মধ্যবর্তী অর্থলগ্নীকারী প্রতিষ্ঠানগুলো ঋণ গ্রহণ করবে এবং বিভিন্ন সমবায়/কমিউনিটি ভিত্তিক সমিতি, নিবন্ধিকৃত কোম্পানী, বেসরকারী নির্মাণ প্রতিষ্ঠান, সরকারী সংস্হা, স্হানীয় সরকার ইত্যাদি সহ ব্যক্তিগত ভোক্তাদের ঋণ প্রদান করবে।

৫.৪.৩ দীর্ঘমেয়াদী বন্ধকী ব্যবস্হা উন্নয়নকল্পে এবং গৃহায়ন খাতে অর্থায়ন নিশ্চিত করার

লক্ষ্যে বীমা, ইউনিট ট্রাষ্ট, বানিজ্যিক ব্যাংক, সমবায় ব্যাংক এবং বিশেষ অর্থলগ্নী প্রতিষ্ঠানগুলোর সম্পদকে গৃহায়ন খাতে ঋণদানে ব্যয় করতে হবে। তাদের নিজস্ব সম্পদ আহরণের সংগে সংগতি রেখে গৃহায়ন ঋণের সুদ নির্ধারণ করতে হবে;

৫.৪.৪ প্রভিডেন্ট ফান্ডে টাকা জমাকারী সরকারী কর্মকর্তা/কর্মচারী ও বেসরকারী কর্মকর্তা/শ্রমিকদের গৃহায়নের লক্ষ্যে বিশেষ সঞ্চয় প্রকল্প চালু করা হবে;

৫.৪.৫ গৃহায়নের লক্ষ্যে অর্থায়ণ ব্যবস্হা এবং দেশের সামগ্রিক অর্থনৈতিক ব্যবস্হার মধ্যে শীর্ষ সমন্বয়কারী সংস্হা হিসেবে বাংলাদেশ ব্যাংক গৃহায়ন নীতির আওতায় সরকারী ও বেসরকারী প্রতিষ্ঠানগুলোর উন্নয়ন ও নিয়ন্ত্রণ করবে, প্রয়োজনে অর্থের যোগান দেবে এবং গৃহ নির্মাণ অর্থায়নে নিয়োজিত দেশব্যাপী আয়-ভিত্তিক বিভিন্ন জনগোষ্ঠীর মধ্যে ঋণ সুবিধা সম্প্রসারণের জন্য পুনঃ অর্থায়ন ও তদারকি করবে;

৫.৪.৬ সরকারী এবং বেসরকারী পর্যায়ে যে সকল প্রতিষ্ঠান ভূমি উন্নয়ন, গৃহ নির্মাণ এবং অর্থায়নের কাজে পরিপূরক ভূমিকা পালন করছে তাদেরকে অনুকূল কর ব্যবস্হার মাধ্যমে উৎসাহ প্রদান করা হবে;

৫.৪.৭ গৃহায়নের লক্ষ্যে অর্থায়ন ব্যবস্হাকে পুঁজি-বাজারের সংগে সম্পৃক্ত করার লক্ষ্যে নূতন নূতন সঞ্চয় ও ঋণপত্র প্রবর্তন করা হবে;

৫.৪.৮ দ্বিতীয় বারের মত বন্ধক দেবার আইন প্রচলন করতে হবে, যাতে করে বীমা ও প্রভিডেন্ট ফান্ডসহ বিনিয়োগকারীবৃন্দ পুঁজি বিনিয়োগ করতে উৎসাহিত হয়। গৃহায়নের অর্থায়ণ ব্যবস্হাকে দেশের সার্বিক আর্থিক ব্যবস্হাপনার সাথে সম্পৃক্ত করতে হবে;

৫.৪.৯ গৃহায়নে অর্থায়ণ ব্যবস্হা যাতে সামগ্রিকভাবে নিজস্ব অর্থায়ণে সক্ষম হয় এবং বিভিন্ন আর্থিক শ্রেণীর ও উদ্দেশ্যের চাহিদা মেটাতে পারে সেই লক্ষ্যে প্রায়াস চালানো হবে। বিভিন্ন গ্রামে ও শহরাঞ্চলে ব্যাপক ভিত্তিতে দীর্ঘ মেয়াদী পরিশোধযোগ্য সহজ কিস্তি ও সরলীকৃত বিধি ব্যবস্হা গ্রহণ করে গৃহ নির্মাণ ঋণ দান ব্যবস্হাপনার প্রচলন করা হবে;

৫.৪.১০ গৃহায়নে অর্থায়ণের পদ্ধতিসমূহ এবং গৃহ হস্তান্তর পদ্ধতি এমনভাবে করা হবে যাতে গৃহ নির্মাণের খরচ হ্রাস পায় এবং দরিদ্র জনগোষ্ঠীর ক্রয় ক্ষমতার মধ্যে থাকে;

৫.৪.১১ সমবায় গৃহায়ন আন্দোলন বিশেষতঃ নিম্ন ও মধ্যবিত্ত শ্রেণীর জন্যে প্রতিষ্ঠিত

সমবায়গুলোকে আভ্যন্তরীণ সম্পদ বৃদ্ধিতে প্রাতিষ্ঠানিক অর্থ সরবরাহের নিশ্চয়তা প্রদান করা হবে;

৫.৪.১২ দেশে বেসরকারী খাতে যথেষ্ট সংখ্যক নির্ভরযোগ্য গৃহ নির্মাণ ঋণদান কোম্পানী প্রতিষ্ঠার মাধ্যমে গৃহায়নের জন্যে মূলধন আহরণ করা হবে। বেসরকারী খাতের সঞ্চয় বৃদ্ধির লক্ষ্যে প্রয়োজনীয় ব্যবস্হা ও অবকাঠামোর উন্নয়ন করতে হবে;

৫.৪.১৩. প্রাতিষ্ঠানিক কাঠামো, অর্থ যোগানের উৎস এবং কার্য পদ্ধতি ইত্যাদি যথাযথ অনুসন্ধান ও পরীক্ষা করে বেসরকারী পর্যায়ে গৃহায়ন ব্যাংক প্রতিষ্ঠার উদ্যোগ নিতে হবে;

৫.৪.১৪ গৃহ নির্মাণ ঋণদান কর্পোরেশনের ভূমিকা ও কার্যধারাকে পর্যালোচনা করে এই প্রতিষ্ঠানকে দেশের প্রধান স্বনির্ভর প্রতিষ্ঠান হিসাবে এমনভাবে উন্নীত করতে হবে যাতে তা দেশের বিভিন্ন আর্থিক শ্রেণীর চাহিদা পূরণে সক্ষম হয়। এতদউদ্দেশ্যে এই সংস্হার প্রচলিত ঋণের মেয়াদ, পরিমান, কিস্তি ও বিধি-ব্যবস্হাসহ সামগ্রিক ভূমিকার পূণর্মূল্যায়ণ করা হবে।

৫.৪.১৫ বিশেষ এবং মিশ্র উভয় ধরণের প্রতিষ্ঠানকে গৃহায়ন কাজে অর্থের যোগান বিষয়ে উৎসাহিত করতে হবে। মিশ্র প্রতিষ্ঠানসমুহের মধ্যে বাণিজ্যিক ব্যাংক এবং বেসরকারী সংস্হাসমুহকে গৃহায়নের অর্থ বাজারে প্রবেশের জন্যে উৎসাহিত করতে হবে। উপরোল্লিখিত ব্যবস্হাদি ছাড়াও ভবিষ্য তহবিল, বীমা তহবিল, পারিবারিক সঞ্চয় এবং উন্নয়ণ সংস্হা ও এন,জি,ও,সমূহের তহবিলের অর্থ গৃহায়নে অর্থ-যোগানোর কাজে লাগানোর উদ্যোগ নিতে হবে। অধিক সংখ্যক বেসরকারী গৃহ নির্মাণ অর্থায়ন কোম্পানীর অংশ গ্রহণের উপর সফল সম্পদ আহরণের বিষয়টি নির্ভরশীল। এসব কোম্পানীকে আইনগত সমর্থন প্রদানের মাধ্যমে অনুকূল পরিবেশ সৃষ্টি করে গৃহায়ণে আগ্রহী করে তুলতে হবে। সঞ্চয়ের অনুকূল কর রেয়াত প্রদান ব্যবস্হা ইত্যাদি এমনভাবে গ্রহণ করা প্রয়োজন যাতে জনসাধারণ সঞ্চয় বৃদ্ধিতে উৎসাহিত হয় এবং তা এইসব কোম্পানীতে গচ্ছিত রাখে।

৫.৫ আইনগত এবং নিয়ন্ত্রনমূলক কাঠামো

অন্যত্র উপস্হাপিত বিষয়সমূহ ছাড়া আইনগত বাধা অপসারনের আওতায় নিম্নবর্ণিত ব্যবস্হাসমূহ অন্তর্ভূক্ত থাকবেঃ

৫.৫.১ বিভিন্ন প্রকল্পের আওতায় ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তিবর্গের সুষ্ঠু পুনর্বাসনের সুব্যবস্হা সহ বনাঞ্চল এবং অন্যান্য জমিতে ব্যবহারকারীদের অধিকার সংরক্ষণকল্পে

ভূমিসংস্কার ও অন্যান্য সংশ্লিষ্ট আইনে প্রয়োজনীয় সংশোধনী আনতে হবে;

৫.৫.২ সরকার ও স্হানীয় সরকার কর্তৃপক্ষসমূহ ভূমি ব্যবহার পরিকল্পনার প্রয়োজনীয় সংশোধন, ইমারত নির্মাণ ও অন্যান্য ভৌত অবকাঠামোর মান নির্ধারন ইত্যাদি প্রক্রিয়ার মাধ্যমে গৃহায়নের ব্যয় কমানোর এবং ভূমির যথাযথ ব্যবহারের মাধ্যমে আবাসন কার্যক্রমে সহায়ক ভূমিকা পালন করবে;

৫.৫.৩ গৃহ নির্মাণে জমির অপচয় রোধ ও কৃষি জমি সাশ্রয়ের জন্য এবং অত্যাবশ্যকীয় সেবা সুবিধাসমূহ সহজে সরবরাহের লক্ষ্যে গ্রামাঞ্চলে বাড়ীঘর যাতে বিভিন্ন স্হানে ছড়িয়ে ছিটিয়ে তৈরী করা না হয় তা নিয়ন্ত্রণের জন্য যথোপযুক্ত আইন প্রণয়ন করা হবে;

৫.৫.৪ শহর ও গ্রামাঞ্চলে ভূমি অধিগ্রহণ সংক্রান্ত বিদ্যমান আইন ও প্রক্রিয়া উপযুক্ত সংশোধনের মাধ্যমে জমির মালিকদের স্বার্থ সংরক্ষন করে জমির দ্রুত পুনঃ সমন্বয় সমাধান করবে;

৫.৫.৫ নিম্নবিত্ত জনগণের আবাসন ও গৃহায়ন কর্মকান্ডের মান উন্নয়নের লক্ষ্যে নগ পরিকল্পনা সংক্রান্ত আইন ও বিধিমালা পর্যালোচনা ও সংশোধন করা হবে;

৫.৫.৬ আবাসিক প্লট ও বহুতলা বিশিষ্ট ফ্লাট বাড়ীর মালিকানা সংক্রান্ত উপযুক্ত আইন প্রণয়ন করা হবে যাতে সহজতর পদ্ধতিতে জমি রেজিষ্ট্রি এবং সম্পত্তি হস্তান্তর করা সম্ভব হয় এবং গ্রাহকদের সর্বপ্রকার স্বার্থ সংরক্ষিত হয়; বেসরকারী উদ্যোক্তাগণের অসৎ ও প্রতারণামূলক কার্যক্রম থেকে ভোক্তাগণের স্বার্থ consumer interest) রক্ষার জন্য এবং বিশেষ করে নিম্ন ও মধ্যবিত্তদে জন্য গৃহায়নযোগ্য জমির সরবরাহ বৃদ্ধির জন্য পর্য্যাপ্ত পদক্ষেপ নেয়া হবে।

৫.৫.৭ বিভিন্ন প্রকারের গৃহ ও বহুতল বিশিষ্ট ফ্ল্যাট নির্মাণ সংক্রান্ত আইন নিয়ম-কানুন জাতীয় গৃহ নির্মাণ কোড এর আলোকে পুনর্মূল্যায়ণ করা হবে;

৫.৫.৮ সমবায় গৃহায়ন কার্যক্রম সুষ্ঠুভাবে পরিচালনা করার জন্য এবং বিদ্যমান বাধাসমূ দূরীকরনের লক্ষ্যে প্রচলিত সমবায় আইনে সমবায় গৃহায়ন কার্যক্রম সংক্রা একটি পৃথক অধ্যায়/বিধি সংযোজন করা হবে;

৫.৫.৯ দরিদ্র জনগণের কাছে এবং অপ্রাতিষ্ঠানিক খাতে অধিকতর ঋণ সুবিধা পৌছানে লক্ষ্যে গৃহায়ন এবং সংশ্লিষ্ট গ্রাহক সেবা কার্যক্রমে অর্থ যোগানের বিদ্যম বাধাসমূহ অপসারণ করতে হবে। এতদলক্ষ্যে ঋণ প্রাপ্তির সহজতর বি

ব্যবস্হা, ঋণ পরিশোধের সুবিধাজনক সময়সুচী এবং দলিল ও বন্ধকী সংক্রান্ত প্রক্রিয়া নমনীয় করার বিধি প্রণয়ন করতে হবে।

৫.৫.১০ সমাজের বিভিন্ন আয়ের মানুষের বিশেষ করে দরিদ্র জনগোষ্ঠীর গৃহায়ন তৎপরতা বৃদ্ধি এবং গৃহনির্মাণ ব্যয় হ্রাস করার লক্ষ্যে উন্নয়ন নিয়ন্ত্রন নিয়মাবলী ও অবকাঠামো সংএান্ত রীতি-নীতি এবং বিধি-বিধান সংশোধনের ব্যবস্হা নিতে হবে;

৫.৬. প্রাতিষ্ঠানিক বিন্যাস এবং রাজস্ব নীতিমালা

৫.৬.১ পূর্ত-মন্ত্রণালয়ের দায়িত্বে নিয়োজিত মাননীয় মন্ত্রীকে চেয়ারম্যান করে একটি জাতীয় গৃহায়ন পরিষদ গঠন করা যেতে পারে যা গৃহায়ন ও নগর উন্নয়ণ নীতিমালা পর্যালোচনা করবে এবং দেশের পল্লী অঞ্চলে ও শহর এলাকায় সুষ্ঠুভাবে তা বাস্তবায়িত হচ্ছে কিনা তা পর্যবেক্ষণ করে নিয়মিতভাবে মাননীয় প্রধান মন্ত্রীর নিকট প্রতিবেদন পেশ করবে। মিউনিসিপাল কর্পোরেশনের মেয়রগণ, পাঁচটি বিভাগ হতে পাঁচ জন সংসদ সদস্য, বাংলাদেশ ব্যাংকের গভর্ণর ও অন্যান্য সংশ্লিষ্ট সরকারী কর্মকর্তা এবং বৃত্তিমূলক সমিতি, বিশেষজ্ঞ ও বেসরকারী গৃহ নির্মাণ সংস্হাসমূহের প্রতিনিধি সমন্বয়ে মাননীয় প্রধান মন্ত্রীর অনুমোদনক্রমে জাতীয় গৃহায়ন কাউন্সিল গঠন করা হবে।

৫.৬.২ পূর্ত মন্ত্রণালয়ের নামকরণ করা হবে গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় হিসাবে। গৃহায়ন ও সংশ্লিষ্ট কর্মকান্ডের নীতিমালা প্রণয়ন ও কার্যক্রম সমন্বয় সাধনের জন্য এই মন্ত্রণালয়ে একটি গৃহায়ন বিভাগ/অনুবিভাগ সৃষ্টি করার উপর পরীক্ষা করা হবে।

৫.৬.৩ দেশে গৃহায়ন কার্যক্রম বৃদ্ধি ও ত্বরান্বিত করার জন্য গৃহসংস্হান অধিদপ্তরকে "জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ" নামকরণ করে স্বায়ত্তশাসিত প্রতিষ্ঠানে রূপান্তরিত করতে হবে। জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ নিম্ন ও মধ্যম আয়ভুক্ত জনগণের গৃহায়ণের উপর বিশেষ গুরুত্ব নিয়ে স্হানীয় ও বৈদেশিক উৎস হতে অর্থ সংগ্রহ করবে;

৫.৬.৪ শহরাঞ্চলে মধ্যবিত্ত এবং নিম্নবিত্ত লোকজনের আবাসন/গৃহায়ন চাহিদা মেটানোর লক্ষ্যে হাউজ বিল্ডিং ফাইন্যান্স কর্পোরেশন এর সম্পদ বৃদ্ধি ও একে পুনর্বিন্যাস করার প্রয়োজনীয়তা সরকার উপলব্ধি করে। শহরাঞ্চলে অধিক আবাসন/গৃহায়ন চাহিদার প্রতি লক্ষ্য রেখে হাউজ বিল্ডিং ফাইনান্স কর্পোরেশন যাতে অধিক তহবিল সংগ্রহ করতে পারে, সেদিকে সরকার ও বাংলাদেশ ব্যাংক বিশেষ দৃষ্টি

দেবে। জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ এ বিষয়ে সম্ভব সকল প্রকার সহায়তা প্রদান করবে।

৫.৬.৫ বেসরকারী খাতে এবং ব্যক্তিগত পর্যায়ে গৃহায়ন তৎপরতায় কাংখিত বিনিয়োগ বৃদ্ধির লক্ষ্যে আর্থিক উৎসাহ প্রদান করা হবে যাতে গৃহায়ন কর্মকান্ডে ব্যক্তি ও পরিবারের অতিরিক্ত সঞ্চয় নিয়োজিত করা যায়;

৫.৬.৬ শিল্প প্রতিষ্ঠানসহ সকল সুসংগঠিত খাতের নিয়োগকারীগণকে তাদের কর্মকর্তা/কর্মচারীদের বিশেষ করে নিম্ন আয়ভুক্ত কর্মকর্তা/কর্মচারীদের গৃহসংস্হানকল্পে ভাড়া/ মালিকানাস্বত্ব ভিত্তিক গৃহ নির্মাণের জন্য বিনিয়োগে উৎসাহ প্রদান করতে হবে;

৫.৬.৭ শিল্প ও কৃষি খাতের বর্জ্য থেকে নতুন নতুন নির্মাণ উপকরণ উৎপাদনে উৎসাহ প্রদান করতে হবে। কাঠের ন্যায় দুস্প্রাপ্য সম্পদ এবং সিমেন্ট ও ষ্টীলের ন্যায় জ্বালানী, বিদ্যুৎ ইত্যাদি নির্ভর উপকরন ব্যবহারের বিকল্প উদ্ভাবনেও উৎসাহ প্রদান করতে হবে;

৫.৬.৮ বিশেষভাবে নিম্ন ও মধ্যম আয়ভুক্ত জনগোষ্ঠির গৃহ নির্মাণ ব্যয় কমানোর লক্ষ্যে অর্থ-মন্ত্রণালয় ও জাতীয় রাজস্ব বোর্ডের সাথে পরামর্শ করে ষ্ট্যাম্প ডিউটি ও রেজিষ্ট্রেশন ফি অধিকতর যুক্তিসংগতভাবে পূনর্বিন্যাস করতে হবে;

৫.৬.৯ প্রবাসী বাংলাদেশী নাগরিকগণের রুপান্তরযোগ্য বৈদেশিক মুদ্রা বিনিয়োগের মাধ্যমে সরকার বড় বড় নগর ও শহরগুলোতে অনুমোদিত দিকনির্দেশনার ভিত্তিতে গৃহায়ন প্রকল্পগুলোকে উৎসাহিত করবে। দ্রুত ছাড়পত্র ও যথোপযুক্ত সহায়তা প্রদানের মাধ্যমে সরকার এই বিনিয়োগকে অব্যাহত রাখতে উৎসাহ প্রদান করবেন।

৫.৬.১০ ভূমি সরবরাহ বৃদ্ধির এবং জমি নিয়ে ফটকাবাজারী রোধের লক্ষ্যে শহরের আবাসিক, শিল্প ও বানিজ্যিক এলাকায় অব্যবহৃত খালি জমির উপর কর আরোপসহ যথোপোযুক্ত আর্থিক ও পৌর কর প্রয়োগের নীতি অনুসরণ করা হবে;

৫.৬.১১ কর নির্ধারন ও অন্যান্য উদ্দেশ্যে বিভিন্ন সংস্হা কর্তৃক জমি ও সম্পদের মূল্য নিরূপনের মধ্যে সমন্বয় সাধন করা হবে;

৫.৬.১২ ভোক্তাগণের সুবিধার্থে জমির হস্তান্তর ব্যয় হ্রাসের লক্ষ্যে জমি খরিদ এবং হস্তান্তর

সংক্রান্ত কর কাঠামো সংশোধন করতে হবে;

৫.৭ সরকারের ভূমিকা ও সমর্থন

গৃহায়ন সমস্যার ব্যপকতার প্রেক্ষিতে এর সমাধানের জন্য দেশের সরকারী, বেসরকারী সংস্হা, সমবায় ও সমাজ ভিত্তিক সংগঠনগুলোর সকল পর্যায়ের ঐকান্তিক সম্পৃক্ততা প্রয়োজন। সরকার এমন কলাকৌশল উদ্ভাবন/অবলম্বন করবেন যাতে বিভিন্ন জাতীয় নীতিমালার সাথে সংগতি রেখে বিশেষ করে জাতীয় পরিবেশ নীতির উপর বিশেষ গুরুত্ব দিয়ে বিভিন্ন সংস্হা তাদের প্রচেষ্টা/কার্যক্রমকে পরস্পরের সম্পূরক হিসাবে পরিচালিত করে। এক্ষেত্রে সরকারের ভূমিকা হবে নিম্নরূপ ঃ-

৫.৭.১ গৃহায়ন কর্মকান্ডে সরকারকে ক্রমাগত সহায়ক ভূমিকা পালন করতে হবে। সরকার শুধুমাত্র দরিদ্রতম, ও ছিন্নমুল, শ্রেণীর জনগণের জন্য সংস্হানকারীর ভূমিকা পালন করবে;

৫.৭.২ উপযুক্ত করারোপ ও রাজস্ব ব্যবস্হার মাধ্যমে জমি ও গৃহায়নের ক্ষেত্রে জমি নিয়ে ফটকা বাজারী ও অতিরিক্ত মুনাফা অর্জনের প্রবনতা নিয়ন্ত্রণ করা হবে;

৫.৭.৩ জাতীয় গৃহায়ন নীতি ও স্হানীয় পরিকল্পনার আওতায় বেসরকারী সংস্হা, সেচ্ছাসেবী সংগঠন ও কম্যুনিটি ভিত্তিক আবাসন উন্নয়ন, মৌলিক সেবা সুবিধা সম্প্রসারন, আয়বর্ধন এবং পরিবেশ উন্নয়ন কার্যক্রমকে উৎসাহ প্রদান করা হবে;

৫.৭.৪ ভোক্তাদের প্রত্যক্ষ অংশগ্রহণ নিশ্চিত করে পল্লী ও শহরাঞ্চলে গৃহায়ন প্রকল্প বিকেন্দ্রীকৃত ব্যবস্হাপনায় বাস্তবায়িত করা হবে;

৫.৭.৫ সরকারী গৃহায়ন সংস্হাগুলোকে নির্মাতার ভূমিকা থেকে ক্রমে ক্রমে সহায়ক ভূমিকায় নিয়ে আসতে হবে। এক্ষেত্রে গৃহ নির্মাণের জন্য উপযুক্ত ভূমি ও অবকাঠামোর ব্যবস্হা গড়ে তোলা, লাগসই প্রযুক্তির বিস্তার, বাড়ী তৈরী ও উন্নয়নে জনসাধারণকে সহায়তা প্রদান এবং গৃহায়ন সম্পর্কে তথ্যাদি প্রচারের উপর উত্তরোত্তর গুরুত্ব আরোপ করা হবে;

৫.৭.৬ যেখানে সরকারী কর্মকর্তা/কর্মচারীদের বাসস্হান সংকট রয়েছে সেখানে সরকার অত্যাবশ্যকীয় গৃহ নির্মাণের কাজ হাতে নেবে। বিদ্যমান সরকারী আবাসন কলোনী এবং পরিত্যাক্ত সম্পত্তির 'সংরক্ষিত তালিকার' প্লট/বাড়ীগুলির খালি জায়গায় অথবা পুরাতন জরাজীর্ণ বাড়ী ভেঙ্গে নতুন বাসা/ফ্লাট নির্মাণ করা যেতে

পারে। কিস্তিবন্দী (Hire-purchase) পদ্ধতিতে সরকারী কর্মকর্তা/কর্মচারীদের আবাসন সরবরাহের জন্য বিশেষ প্রকল্প হাতে নেয়া হবে। গৃহ-সংস্থান না করা গেলে সরকারী কর্মকর্তা/কর্মচারীকে যুক্তিসংগত হারে বাড়ীভাড়া দিয়ে যাবে। বর্তমানে বিদ্যমান ভাড়ার সিলিং বলবৎ রেখে বাড়ীভাড়াকে মাঝে মাঝে মূল্য বৃদ্ধির সাথে সংগতিপূর্ণভাবে বাড়িয়ে যাবে;

৫.৭.৭ জনগণ যাতে নিজের বাড়ী নিজেই তৈরী করতে পারে সেজন্য সরকারের পক্ষ থেকে নির্মাণ সামগ্রী, উপকরণ ইত্যাদি যুক্তিসংগত মূল্যে সরবরাহ সহজলভ্য করার জন্য রাজস্ব ও আমদানী নীতিতে প্রয়োজনীয় পরিবর্তন আনবে। সংশ্লিষ্ট বিভাগ সমুহ বর্তমানে যে সব সেবা ও কারিগরী সহায়তা দিয়ে আসছে সেগুলো অব্যাহত রাখা হবে;

৫.৭.৮ কারিগরী সহযোগিতা, স্বল্প ব্যয়ে গৃহ নির্মাণ প্রযুক্তি ও উপকরণ সরবরাহ এবং দক্ষতা বৃদ্ধি ও গৃহ নির্মাণ কাজে সহজলভ্য অর্থ যোগানের ব্যবস্হা করে দরিদ্রতম জনগোষ্ঠিকে পর্যায়ক্রমে তাদের বাসস্হানের পর্যায়ক্রমিক নির্মাণ ও উন্নয়নের সুযোগ প্রদান করতে হবে;

৫.৭.৯ সরকার মনে করেন, যে সব পল্লী ও শহরাঞ্চলে বাড়ী নির্মাণ উপযোগী জমির স্বল্পতা রয়েছে সেসব স্হানে গোষ্ঠী বা সমবায় ভিত্তিক, স্বেচ্ছাসেবী, সমাজি সংগঠন সমুহ গৃহায়ণ কর্মকান্ডে গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা পালন করতে পারে। কাজে এ সকল সংস্হা সমুহকে অগ্রাধিকার ভিত্তিতে ভূমি বরাদ্দ ও আর্থিক সহযোগিত দিয়ে বিভিন্ন ধরনের গৃহায়ন সম্পর্কিত কর্মকান্ড বিশেষ করে বস্তি, বাস্তহারা গ্রামের গরীব লোকদের আবাসনের জন্য গৃহায়ন প্রকল্প গ্রহণে উৎসাহিত ক হবে;

৫.৭.১০ বেসরকারী খাতকে বিভিন্ন প্রকারের গৃহ নির্মাণ এবং ভূমি উন্নয়নে বিনিয়োগ কর উৎসাহিত করা হবে। এই লক্ষ্যে অর্থের যোগান, প্রকল্পের দ্রুততর অনুমোদ ভূমি উন্নয়ণে প্রতিবন্ধকতা দুরীকরণ ইত্যাদি বিষয়েও বেসরকারী খাতকে সাহা দেয়া হবে যাতে বেসরকারী খাত দরিদ্র ও মধ্যবিত্তের বাসস্হান মোটা পরিশোধযোগ্য দামে সরবরাহ করতে সক্ষম হয়;

৫.৭.১১ স্বায়ত্তশাসিত, আধা-স্বায়ত্তশাসিত এবং বেসরকারী কর্পোরেট সংস্হাগুলো য সুবিধাজনক স্হানে ভূমি উন্নয়নের মাধ্যমে হাউজিং এষ্টেট স্হাপনের উদ্যোগ নি পারে তার জন্য উৎসাহ প্রদান করা হবে। ঐ সব সংস্হার কর্মকর্তা/কর্মচারী মধ্যে এমনভাবে জমি বরাদ্দ করতে হবে যাতে তারা বাড়ী ভাড়া ভাতা, সাধ ভবিষ্য তহবিল এবং সহজ শর্তে ঋণ গ্রহণের মাধ্যমে গৃহ নির্মাণ করতে স হয়;

৫.৭.১২ সমাজের নিম্ন, মধ্যম এবং উচ্চ আয়ভুক্ত সকল শ্রেণীর মানুষের গৃহ নির্মাণ ব্যবস্হা নিশ্চিত করার উদ্দেশ্যে বেসরকারী গৃহ নির্মাণ সংস্হা এবং সমবায় সমিতিগুলোর কর্মকান্ডকে উৎসাহিত করতে হবে। তাদেরকে বাজার দরে বিভিন্ন সুবিধাজনক স্হানে/শহরের কেন্দ্রস্হলে সরকারী জমি বরাদ্দ করতে হবে যাতে তারা আগ্রহী ক্রেতাদের চাহিদা মেটাতে সক্ষম হয়;

৫.৭.১৩ সরকার গৃহহীনদের সংগে পরিবারের কর্মসংস্হান ও আয় বৃদ্ধির মত অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ বিষয়গুলোকে সমন্বিত করার প্রয়োজনীয়তা উপলব্ধি করে। গৃহ নির্মাণ ঋণকে জীবিকা উপার্জনের উদ্দেশ্যে গৃহীত ঋণের সাথে সমন্বিত করে নিম্ন আয়ভুক্তজনগণ যাতে স্ব-নিয়োজিত কর্মসংস্হানের মাধ্যমে আয় বৃদ্ধিতে সক্ষম হয় এবং গৃহ নির্মাণ ঋণ পরিশোধ করতে পারে তার ব্যবস্হা করতে হবে;

৫.৭.১৪ বসতি সমুহের সেবা-সুবিধার নূন্যতম মান নির্ধারণ এবং পরিবেশ সংরক্ষণ, পরিকল্পনার আওতায় উন্মুক্ত স্হান সংরক্ষণ, জনসংখ্যা নিয়ন্ত্রন এবং কঠিন ও তরল বর্জ্য সমুহের অপসারন নিশ্চিত করার মাধ্যমে পরিবেশ সংরক্ষণের উপর বিশেষ গুরুত্ব দিতে হবে। সব প্রকল্পেই বৃক্ষরোপন এবং লেক, দিঘী, পুকুর, বিল ও হাওর ইত্যাদি সংরক্ষনের উপর বিশেষ গুরুত্বারোপ করা হবে;

৫.৭.১৫ পরিকল্পণা ও স্হাপত্যশৈলীর ওপর বিশেষ দৃষ্টি রেখে ঐতিহ্যবাহী নিদর্শন,স্মৃতিস্তম্ভ, স্হাপত্যকর্ম এবং প্রাকৃতিক বৈশিষ্ট্যসমুহের সংরক্ষণের উপর গুরুত্ব আরোপ করা হবে;

৫.৮ মানব সম্পদ উন্নয়ন

গৃহায়ন ব্যবস্হা উন্নয়নের জন্য পর্যাপ্ত ও উপযুক্ত মানব সম্পদ প্রয়োজন। মানব সম্পদ উন্নয়নের লক্ষ্যে নিম্নলিখিত ব্যবস্হাদি গ্রহণের জন্য সুপারিশ করা হল ঃ

৫.৮.১ স্বল্প ও যুক্তিসংগত ব্যয়ে গ্রহণযোগ্য গৃহায়ন ও বসতি পরিকল্পনা প্রণয়নের উদ্দেশ্যে নগর ও অঞ্চল পরিকল্পনাবিদসহ মানব বসতি পরিকল্পনাবিদ, স্হপতি, প্রকৌশলী, ভূমি ও গৃহায়ন পেশাজীবী, সমাজবিজ্ঞানী, প্রশাসক এবং সংশ্লিষ্ট সকলের প্রশিক্ষণ ও দক্ষতা বৃদ্ধির ব্যবস্হা নেয়া হবে;

৫.৮.২ গৃহায়ন সম্পর্কিত বিভিন্ন পেশাজীবিবৃন্দের প্রশিক্ষণের উদ্দেশ্যে বিশ্ববিদ্যালয়, কারিগরী প্রতিষ্ঠান এবং মহাবিদ্যালয় সমুহে সুযোগসুবিধাদি বৃদ্ধি করতে হবে। বিশ্ববিদ্যালয় ও সংশ্লিষ্ট গবেষণা ইনষ্টিটিউটসমুহে বিশেষজ্ঞ পর্যায়ের অনুশীলন ও গবেষণা চালিয়ে যাবার সুযোগ সৃষ্টি করতে হবে;

৫.৮.৩ নির্মাণ কর্মী ও কুশলী এবং ছোট ছোট ঠিকাদারগণের দক্ষতা বৃদ্ধির উদ্দেশ্যে ব্যাপক বিকেন্দ্রীকরণ ব্যবস্হায় আনুষ্ঠানিক ও অনানুষ্ঠানিক প্রশিক্ষনাদির সুযোগ সৃষ্টি করতে হবে;

৫.৮.৪ নির্মাণকর্মী এবং গৃহায়ন কাজে জড়িত স্ব-নিয়োজিত (self- employed) কর্মীগণের কারিগরি দক্ষতা বৃদ্ধি এবং ঋণ, কর্মস্হল এবং বাজার ব্যবস্হায় তাদের সুযোগ-সুবিধা বাড়ানোর লক্ষ্যে প্রশিক্ষণের ক্ষেত্রে এন,জি,ও,- দের সম্পৃক্ত করতে হবে।

৫.৮.৫ স্বচেষ্টায় বাড়ীঘর নির্মাণের ব্যাপারে, জনসাধারণকে উৎসাহী করে তোলার লক্ষ্যে পুস্তিকা, বিজ্ঞাপন এবং পোস্টার ইত্যাদির মাধ্যমে অনানুষ্ঠানিক শিক্ষার সুযোগ সৃষ্টি করতে হবে।

৫.৮.৬ যথাযথ আর্থিক সহায়তার মাধ্যমে বর্তমানে কার্যরত গবেষণা ও উন্নয়নমুলক প্রতিষ্ঠানসমূহকে শক্তিশালী করতে হবে এবং অন্যান্য সম্ভাব্য প্রতিষ্ঠানসমূহে গবেষণা ও উন্নয়ণ কার্যক্রমের নতুন সুযোগ সৃষ্টি করতে হবে। এছাড়াও সকল সরকারী ও ব্যক্তিমালিকানাধীন নির্মাণ সংস্হার বার্ষিক ব্যয়ের অন্ততঃ শতকরা একভাগ গৃহায়ন সংক্রান্ত গবেষণা ও উন্নয়ণ খাতের জন্য নির্ধারিত করতে হবে। এই অর্থ ঐ সকল প্রতিষ্ঠান অথবা অন্য কোন গবেষণা ও উন্নয়ন প্রতিষ্ঠানের মাধ্যমে ব্যয় করা যেতে পারে;

৫.৯ গ্রামীণ গৃহায়ন

পল্লী অঞ্চলের আবাসন ব্যবস্হার উন্নতি সাধনের লক্ষ্যে নিম্নে বর্ণিত ব্যবস্হাদি গ্রহনের জন্যে সুপারিশ করা যাচ্ছেঃ

৫.৯.১ উন্নয়ন প্রকল্পের জন্যে অপ্রয়োজনে যাতে পল্লীর জনগণকে বাস্তুচ্যুত করা না হ সে প্রচেষ্টা চালাতে হবে এবং যেক্ষেত্রে তাদের জমি অধিগ্রহন একেবারেই অপরিহার্য, সেক্ষেত্রে ক্ষতিগ্রস্হ লোকদের সঙ্গে কম্যুনিটি পর্যায়ে পূর্ণাংগ আলাপ আলোচনার মাধ্যমে তাদের পূনর্বাসন করতে হবে;

৫.৯.২ কৃষি জমির উপর বাড়ী-ঘর নির্মাণের প্রবনতা নিরুৎসাহিত করতে হবে। গ্রামীণ গ্রামাঞ্চলে পরিকল্পিত নিবিড় আবাসন সৃষ্টির প্রয়াস চালাতে হবে। গ্রামীণ গৃহায়নের জন্য খাস জমি প্রাপ্যতা সাপেক্ষে ভূমি মন্ত্রণালয় কর্তৃক গৃহীত 'আদর্শ গ্রাম' কর্মসূচীর অনুরূপ কার্যক্রম গ্রহণ করা হবে;

৫.৯.৩ বিদ্যমান ও নতুন আবাসিক বসতিসমূহের মৌলিক অবকাঠামোগুলো যথা, পানি সরবরাহ, স্বাস্হ্যসম্মত নিস্কাশন ব্যবস্হা, বিদ্যুৎ, রাস্তা ইত্যাদি সমন্বিতভাবে গড়ে তুলতে হবে;

৫.৯.৪ আবাসন ব্যবস্হার উন্নয়ন ও প্রসারের জন্য ঋণদান ও লাগসই প্রযুক্তি বিস্তারে সাহায্য সহযোগিতা প্রদান করা হবে;

৫.৯.৫ অধিকহারে আবাসন ব্যবস্হা গ্রহণে আর্থিক সামর্থ্য অর্জনে সহযোগিতা করার লক্ষ্যে অধিকতর কর্মসংস্হানের সুযোগ সৃষ্টি ও আয় বৃদ্ধির জন্য প্রকল্প প্রণয়নের উদ্যোগ নিতে হবে;

৫.৯.৬ পল্লী অঞ্চলের আবাসন ব্যবস্হার লক্ষ্যে পরিকল্পনা প্রণয়ন, অর্থের যোগান নিশ্চিতকরণ, বাস্তবায়ন, তদারকী ও পর্যবেক্ষন সংক্রান্ত সার্বিক দায়িত্ব পালনের লক্ষ্যে জেলা ও স্হানীয় পর্যায়ের বিদ্যমান সংগঠনগুলোকে শক্তিশালী করা সহ উপযুক্ত প্রাথমিক কাঠামো সৃষ্টি করতে হবে। এসব প্রক্রিয়ায় ভোক্তা, বেসরকারী সংগঠন এবং অন্যান্যদের পরিপূর্ণ অংশগ্রহণের ব্যবস্হা থাকবে এবং সমাজের অত্যন্ত দরিদ্র, বিশেষ করে মহিলা এবং দুঃস্হ জনগণের প্রয়োজন ও চাহিদার দিকে বিশেষ দৃষ্টি দেয়া হবে;

৫.৯.৭ বাড়ীঘর নির্মাণের জন্যে ভূমি উন্নয়ন এবং সার্বিকভাবে গ্রামীণ ঘরবাড়ীর মানোন্নয়নকে বাংলাদেশ পল্লী উন্নয়ন বোর্ডের কর্মকান্ড এবং গ্রামীণ সম্পদ ও কর্মসংস্হান সৃষ্টির অন্যান্য কার্যক্রমের সঙ্গে সম্পৃক্ত করতে হবে;

৫.১০ <u>বস্তি ও স্বত্বহীন বসতি</u>

পল্লী এলাকার অর্থনৈতিক ক্রমাবনতি, উপর্যপুরি প্রাকৃতিক দুর্যোগ এবং অন্যান্য কারণে প্রচুর লোক গ্রামীন এলাকা থেকে শহরে আসছে। উদ্ভুত দ্রুত নগরায়ণ প্রক্রিয়ায় শহরাঞ্চলে বিশেষ করে বড় বড় শহরগুলোতে ছিন্নমুল লোকের ভীড় ক্রমান্বয়ে বাড়ছে, যার ফলে বস্তি ও স্বত্বহীন জনপদ গড়ে উঠছে। সরকার সচেতন যে এ সকল জনপদে দরিদ্র জনগণ অত্যন্ত কষ্টকর জীবন যাপন করা সত্বেও নগরীয় অর্থনীতিতে মূল্যবান অবদান রাখছে। এসকল বস্তি ও স্বত্বহীন জনপদগুলো ও তদসংলগ্ন এলাকায় অস্বাস্হ্যকর পরিবেশ বিরাজ করছে।

এ প্রেক্ষিতে নগরায়ণ প্রক্রিয়াকে পরিকল্পিত উপায়ে নিয়ন্ত্রণ করতে হবে। দারিদ্র্য বিমোচনের উদ্দেশ্যে এসব স্বত্বহীন জনপদে বসবাসকারী দরিদ্র পরিবারগুলোর আয়