

परिच्छेद १

पृष्ठभूमि

१.१ नेपालमा आवासको स्थिति

नेपालमा आवास सम्बन्धी २०४५ को राष्ट्रिय आवास सर्वेक्षणपछि अर्को सर्वेक्षण हुन सकेको छैन । तर पछिल्लो जनगणनाहरु र नेपालको जीवनस्तर सर्वेक्षण (Nepal Living Standard Survey) मा ग्रामीण तथा शहरी क्षेत्रको आवासको अवस्था प्रस्तुत गरिएको छ । २०४५ को राष्ट्रिय आवास सर्वेक्षण अनुसार नेपालमा ग्रामीण तथा शहरी क्षेत्रमा गरी ३० लाख आवासीय घरहरु रहेको देखिन्छ । राष्ट्रिय जनगणना २०६८ का प्रारम्भिक नतिजामा कूल ४७,६७,१९६ घर/भवन वा आवासीय संरचनाहरु देखिएका छन् । जसमा कूल ५६,५९,९८४ परिवार बसोबास गरेका देखिन्छन् । यसरी परिवार र घरको अनुपात १.२:१ रहेको छ । दश वर्ष अघिको परिवार संख्या ४२,५३,२०० थियो । यस प्रकार विगत १० वर्षमा १४,०६,७६४ परिवार थप भएको देखिन्छ । परिवारहरुको आकारका सम्बन्धमा भने २०६८ मा प्रति परिवार ४.७ जना सदस्य रहेको देखिन्छ जुन २०५८ मा ५.४४ थियो । शहरीक्षेत्रको परिवारमा सालाखाला ४.०५ जना पाइएको छ भने ग्रामीणक्षेत्रमा ४.८६ जना रहेको देखिन्छ जुन १० वर्ष अघि क्रमशः ४.८६ र ५.६५ जना थियो । विगत दशवर्षको जनसंख्या वृद्धिलाई हेर्दा नेपालको जनसंख्या १५ प्रतिशतले वृद्धि भएको देखिन्छ भने काठमाडौं उपत्यकाभित्रको ५२ प्रतिशतले वृद्धि भएको देखिन्छ । यसप्रकार काठमाडौं उपत्यकाभित्र बढ्दो आवासको समस्यालाई सम्बोधन गर्नु अपरिहार्य भइसकेको छ ।

२०५८ को जनगणना अनुसार जम्मा ४१,७४,३७४ घर/भवन वा आवासीय संरचनाहरु भएकोमा ग्रामीण क्षेत्रमा करिब १३ लाख र शहरी क्षेत्रमा करिब १ लाख घरहरु अस्थायी किसिमको रहेको अर्थात् समग्र आवासीय घरमध्ये करिब ३३ प्रतिशत अस्थायी किसिमबाट निर्माण भएको देखिन्छ । नेपालको जीवनस्तर सर्वेक्षण, २०६०/०६१ अनुसार मुलुकमा आफ्नै स्वामित्वको घरमा बस्ने जनसंख्या करिब ९१.६ प्रतिशत रहेको तथा बहालमा बस्नेको संख्या ५.४ प्रतिशत थियो भने २०५२/०५३ मा यो आंकडा क्रमशः ९२.८ प्रतिशत र २.२ प्रतिशत रहेको पाइन्छ । आ.व. २०६६/०६७ को नतिजाले यो आंकडा क्रमशः ९० प्रतिशत र ८ प्रतिशत रहेको पाइन्छ । यस प्रकार पहिलो जिवनस्तर सर्वेक्षणको तुलनामा अर्थात् १५ वर्षको अवधिमा घर भाडामा बस्नेको संख्या २ प्रतिशत बाट ८ प्रतिशतमा पुगेको छ । साथै सिमेन्ट जडित गारो र ढलान तथा जस्तापाताको छानो भएका घरमा बस्ने परिवारहरुको संख्या उल्लेखनीय रुपमा वृद्धि भएको छ । त्यस्तैगरी यस अवधिभित्र विजुली पुगेको परिवारको प्रतिशत १४ बाट बढेर ७० मा पुगेको छ भने पाइपको खानेपानी उपभोग गर्ने परिवारहरुको प्रतिशत ३३ बाट ४५ पुगेको छ हाल चर्पीको सुविधा भएका घर परिवारको प्रतिशत ५६ रहेको देखिन्छ भने १५ वर्ष अघि यो संख्या २२ प्रतिशत मात्र थियो ।

नेपालमा जीवनस्तर सर्वेक्षण, २०५२/०५३ अनुसार विप्रेषण (Remittance) प्राप्त गर्ने घरपरिवार २३ प्रतिशत रहेकोमा २०६६/०६७ को सर्वेक्षणले उक्त प्रतिशत ५६ पुगेको देखाएको छ । समग्रमा विप्रेषणबाट रकम पहिलो सर्वेक्षणमा १३ अर्ब रुपियाँ रहेकोमा यो सर्वेक्षणमा उक्त रकम २५९ अर्ब रुपियाँ पुगेको देखिन्छ । घर जग्गा अर्थात् आवासमा लगानी करिब ४.५ प्रतिशत रहेको देखिन्छ । नेपालमा जीवनस्तर सर्वेक्षण, २०५२/०५३ अनुसार कर्जा लिने घर परिवार ६१ प्रतिशत रहेकोमा २०६६/०६७ को सर्वेक्षणमा यसको प्रतिशत वृद्धि भई ६५ प्रतिशत पुगेको छ । यस प्रकार घर जग्गा तथा आवासमा लगानी उल्लेखनीय रुपले वृद्धि भएको देखिन्छ ।

१.१.१ शहरी आवासको स्थिति:

नेपालमा जीवनस्तर सर्वेक्षण, २०५२/०५३ अनुसार शहरी क्षेत्रको आवासको स्थिति ग्रामीण क्षेत्रको तुलनामा राम्रो देखिन्छ । शहरी क्षेत्रमा करिब ७२ प्रतिशत परिवार आफ्नै घरमा, २३.५ प्रतिशत बहालमा (काठमाडौं उपत्यकामा भने करिब ३५ प्रतिशत), बहाल नतिरी ३.८ प्रतिशत र बाँकी अव्यवस्थित बसोबास (Squatting) जस्तो अन्य प्रकारबाट बसेको देखिन्छ । भवन निर्माण पद्धतिको हकमा घरको पर्खाल ढुङ्गा माटोको जोडाईबाट २७ प्रतिशत, काठ बाँस र अन्य अस्थायी किसिमको ८ प्रतिशत र सिमेन्टको जोडाईको ५.७ प्रतिशत अर्थात् धेरै भवनहरु स्थायी प्रकृतिका देखिन्छन् । छानाको हकमा पराल खरले छाएको ८ प्रतिशत, जस्तापाता ३२.८ प्रतिशत, कंक्रीट ४८.४ प्रतिशत, टायल आदिको प्रयोग १० प्रतिशत र बाँकी अन्य तरिकाबाट बनाएको पाइन्छ । घरको भूईको हकमा पनि ३७.५ प्रतिशत माटोबाट, ५४.७ प्रतिशत सिमेन्ट टायलबाट, २.५ प्रतिशत काठबाट तथा बाँकी अन्य तरिकाबाट भएको पाइएकोछ । त्यसरी नै घडेरीको क्षेत्रफल १४४८ वर्ग फिटको र आवास एकाईको क्षेत्रफल औसत ५८४ वर्ग फिटको देखिन्छ । पीउन पानीको हकमा केवल ५३.३ प्रतिशतले धाराबाट पानी प्राप्त गरेको, १४.३ प्रतिशतले सार्वजनिक धाराबाट, २९ प्रतिशतले इनार/कुवाबाट, तथा बाँकी ३.९ प्रतिशतले खानेपानीको व्यवस्था आफैले अन्य स्रोतबाट गर्नुपर्ने देखिन्छ । पूर्वाधार सुविधाको हकमा करिब ८७.४ प्रतिशत परिवारको बिद्युतमा पहुँच भएको, टेलिफोनमा ३२ प्रतिशतको, तथा शौचालयको व्यवस्था ८२ प्रतिशतको पहुँच भएको देखिन्छ । खाना पकाउनको लागि ३५ प्रतिशतले दाउरा आदि, ४०.७ प्रतिशतले ग्याँस चुल्हो, २० प्रतिशतले मट्टितेल तथा बाँकीले अन्य तरिकाबाट गर्ने गरेको पाइएको छ ।

नेपालको विभिन्न शहरी क्षेत्रमा र विशेष गरी काठमाडौं उपत्यकामा गत दशकदेखि निजी क्षेत्रबाट आवास निर्माणको थालनी भएबाट शहरी क्षेत्रमा आवासको योजनाबद्ध विकास गर्ने सम्भावना बढेको छ । यस अघि व्यक्ति आफैले आवासको निर्माण गर्ने गरेको पाइन्छ । काठमाडौं उपत्यका बाहिरका शहरी क्षेत्रमा भने आवासको विकासमा निजी क्षेत्रको भूमिका त्यति उल्लेख्य छैन ।

शहरी क्षेत्रमा सुनियोजित जग्गा तथा आवास घडेरी विकास गर्न विभिन्न नगरपालिका र नगरोन्मुख क्षेत्रमा गत डेढ दशकदेखि जग्गा एकीकरण आयोजनाहरु सञ्चालन हुदै आएको भए पनि जग्गा एकीकरण आयोजनाहरुले शहरी क्षेत्रमा आवासको निम्ति घडेरीको मागको केही अंश मात्र पूरा गर्न सकेको र बाँकी निजी क्षेत्रको क्रियाशीलताबाटै घडेरीको बेचबिखन भइरहेको देखिन्छ । निजी क्षेत्रका संगठित संस्थाहरु तथा व्यक्ति विशेषले शहरीक्षेत्रमा घडेरी प्लटको रुपमा जग्गा विकास गरी व्यापक रुपमा विक्री वितरण गर्ने गरेको देखिन्छ । उपत्यका बाहिरका शहरीक्षेत्रमा आवासको लागि पर्याप्त मात्रामा जग्गा विकासको कार्यक्रम संचालन हुन सकेको छैन ।

हाल काठमाडौं उपत्यका तथा केही अन्य प्रमुख सहरहरुमा धेरै आवास कम्पनीहरु विभिन्न आयवर्गलाई लक्षित गरी विभिन्न किसिमका आवासीय भवनहरु निर्माण तथा विक्रीवितरणमा क्रियाशील छन् । दश वर्षसम्म भएको द्वन्द्व तथा आर्थिक, राजनैतिक र सामाजिक कारणबाट शहरी क्षेत्रमा मुलुकका विभिन्न भागबाट बसाई सराईको क्रम ज्यादै बढेको परिप्रेक्ष्यमा बढ्दो घर घडेरीको मागलाई परिपूर्ति गर्न निजी क्षेत्रबाट भएको प्रयास सहानीय भए पनि यसलाई नियमित र नियोजित गर्न वर्तमान कानूनी र नीतिगत व्यवस्था स्पष्ट र पर्याप्त छैन ।

जग्गा विकास गरी संयुक्त, सामूहिक वा पृथक आवास एकाईहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय, नगर विकास समिति र नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिनुपर्ने कानूनी व्यवस्था छ । यसरी निर्माण इजाजत दिँदा स्वीकृत भवन संहिता (Building Code) बमोजिम बनाउनु पर्ने व्यवस्था छ ।

शहरी क्षेत्रको ऐलानी पर्ति जग्गा, नदी किनारको जग्गा, आवादी नभएको भिरालो जग्गा आदि अतिक्रमण गरी सुकुम्बासीका रुपमा बसोबास गरेको परिवारको संख्या द्रुत गतिमा बढिरहेको छ । यस्ता सुकुम्बासी बस्तीमा रहेको आवासको अवस्था अति दयनीय छ ।

१.१.२ ग्रामीण आवासको स्थिति

१.१.२.१ ग्रामीण तराई क्षेत्र :

तराई क्षेत्रमा आवासको स्थिति दयनीय देखिन्छ । नेपालमा जीवनस्तर सर्वेक्षण, २०६०/०६१ अनुसार तराईमा घरको पर्खाल ढुंगा माटोको जोडाई बाट २१ प्रतिशत, काठ बाँस र अन्य अस्थायी किसिमको ६२ प्रतिशत र सिमेन्टको जोडाईको केवल १७ प्रतिशत निर्माण भएको देखिन्छ अर्थात् धेरै आवास भवनहरु अस्थायी प्रकृतिको छ । त्यस्तै छानाको हकमा पराल खरले छाएको ३० प्रतिशत, जस्तापाता १६ प्रतिशत, कंक्रीट १५ प्रतिशत तथा अन्य बाँकीमा टायल आदि को प्रयोग भएको देखिन्छ । घरको भूईँको हकमा पनि ८० प्रतिशत भन्दा बढी माटोको भएको पाइएकोछ । त्यसरी नै घडेरीको क्षेत्रफल १५०० वर्ग फिटको र आवास इकाईको क्षेत्रफल औसतन ५०० वर्ग फिटको देखिन्छ । पीउने पानीको हकमा केवल २ प्रतिशतभन्दा कमले धाराबाट पानी प्राप्त गरेको, १० प्रतिशतले सार्वजनिक धाराबाट, ७८ प्रतिशतले इनार/कुवाबाट, तथा बाँकी १० प्रतिशतले खानेपानीको व्यवस्था आफैले अन्य स्रोतबाट गर्नु पर्ने देखिन्छ । विद्युत सुविधाको हकमा करीब ३० प्रतिशतले उपलब्ध गरेको, टेलिफोन २ प्रतिशतभन्दा कमले, तथा शौचालयको व्यवस्था २५ प्रतिशतमा भएको देखिन्छ । खाना पकाउनको लागि ६२ प्रतिशत भन्दा बढीले दाउरा प्रयोग गरेको देखिन्छ ।

१.१.२.२ पहाडी तथा हिमाली भेग :

पहाडी तथा हिमाली भेग तराई भन्दा भौगोलिक दृष्टिकोणले भिन्न भए पनि यो क्षेत्रमा बसोबास गर्ने परिवारको आवासको स्थिति पनि त्यतिकै दयनीय देखिन्छ । नेपालमा जीवनस्तर सर्वेक्षण, २०६०/०६१ अनुसार यस भेगको घरको पर्खाल ढुंगा माटोको जोडाईबाट निर्माण भएको ८३ प्रतिशत, काठ बाँस र अन्य अस्थायी किसिमको सामग्रीबाट १० प्रतिशत र सिमेन्टको जोडाईको केवल ७ प्रतिशत देखिन्छ अर्थात् धेरैजसो आवास भवनहरु अस्थायी प्रकृतिको देखिन्छ । त्यस्तै छानाको हकमा पराल खरले छाएको ४० प्रतिशत, जस्तापाता २० प्रतिशत, कंक्रीट ३ प्रतिशत तथा अन्य बाँकी टायल आदिको प्रयोग भएको देखिन्छ । घरको भूईँको हकमा पनि ९० प्रतिशतभन्दा बढी माटोको भएको पाइएकोछ । त्यसरी नै घडेरीको क्षेत्रफल १४५० वर्ग फिटको र आवास इकाईको क्षेत्रफल औसतन ५४० वर्ग फिटको देखिन्छ । पिउने पानीको हकमा केवल ११ प्रतिशतले धाराबाट पानी प्राप्त गरेको, ५५ प्रतिशतले सार्वजनिक धाराबाट, ४ प्रतिशतले इनार/कुवाबाट, तथा बाँकी ३० प्रतिशतले खानेपानीको व्यवस्था आफैले अन्य स्रोतबाट गर्नु पर्ने देखिन्छ । विद्युत सुविधाको हकमा करीब २५ प्रतिशतले परिवारले उपभोग गरेको, टेलिफोन २ प्रतिशतभन्दा कमले, तथा शौचालयको व्यवस्था ३७ प्रतिशतमा भएको देखिन्छ । खाना पकाउनको लागि ९३ प्रतिशत भन्दा बढीले दाउरा प्रयोग गरेको देखिन्छ ।

१.१.३ अव्यवस्थित बसोबास गर्ने परिवारको आवासको स्थिति:

नेपालको शहरी तथा ग्रामीण क्षेत्रको ऐलानी तथा पर्ती जग्गा अतिक्रमण गरी बसोबास गर्ने परिवारको संख्या दिनहुं बढ्दो छ । यसरी अतिक्रमण गरेर कच्ची, अस्थायी टहरा बनाई बस्नेहरुको अवस्था पनि दयनीय छ । सरकारीस्तरमा बेलाबखत विभिन्न आयोग गठन गरी यो समस्यालाई सम्बोधन गर्न प्रयत्न गरे पनि हालसम्म उचित समाधान हुन सकेको छैन ।

१.१.४ भूमिहीन तथा अन्य निःसहाय वर्गको आवासको स्थिति:

कमैया प्रथा उन्मूलन पछि २७५७० मुक्त कमैया परिवारलाई पुनर्वास गराउने कार्य भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय अन्तर्गतबाट गरेको भए पनि जग्गा सम्बन्धी प्रशासनिक कार्य गर्ने जिल्ला भूमिसुधार कार्यालयलाई पुनर्वास जस्तो प्राविधिक प्रकृतिको काम गर्न पर्याप्त प्राविधिक सहयोग र समन्वय हुन नसकेको कारण कमैया बसोबासको समस्या अहिलेसम्म पनि समाधान हुन सकेको छैन । नेपालमा उल्लेखनीय संख्यामा आर्थिक तथा शारीरिक दृष्टिकोणबाट पीडित वर्गहरु रहेका छन् जसको हितको लागि आवास व्यवस्थाको सम्बन्धमा विशेष नीतिको तर्जुमा हुनु आवश्यक छ । यी वर्गमा भूमिहीन तथा निःसहाय परिवार (कृषि मजदुर, कमैया, हली, हरुवा, चरुवा आदि), प्राकृतिक प्रकोपबाट घरजग्गा विहीन हुन पुगेका परिवार तथा शारीरिक रुपमा दुर्बल, अस्वस्थ व्यक्तिहरु, निःसहाय महिला र वयोवृद्धहरु पर्दछन् ।

१.२ आवास सम्बन्धी प्रमुख सवाल, चुनौति र अवसरहरु

- सम्पूर्ण जनताका लागि आधारभूत आवश्यकताको रुपमा आवासको परिपूर्ति गर्न उपयुक्त व्यवस्था र वातावरणको सिर्जना गर्ने ।
- गरिबी रेखामुनिका विपन्न, दलित, शारीरिक दृष्टिकोणबाट पीडित तथा असहाय महिला, घरबार विहीन परिवारको निम्ति गरीबी निवारण कार्यक्रमको अभिन्न अंगको रुपमा समुचित आवासको व्यवस्था गर्ने ।
- आवास एक उपभोग्य वस्तु मात्र नभई राष्ट्रिय अर्थतन्त्र तथा व्यक्ति विशेषको आर्जित सम्पत्ति, पूँजी निर्माण र पूँजी संचितिको दृष्टिकोणले राष्ट्रको आर्थिक उत्पादनको अभिन्न अङ्गको रुपमा मान्यता दिने ।
- आवासको उद्देश्य प्राप्तिको लागि वित्तीय आत्मनिर्भरताको सिद्धान्त अपनाउने । यसको लागि विभिन्न आय वर्गका परिवारको निम्ति आवासको व्यवस्था गर्ने कार्यमा निजी क्षेत्रको प्रमुख भूमिकालाई प्रोत्साहित र प्रवर्द्धन गर्न नेपाल सरकारले उत्प्रेरक र सहयोगीको रुपमा कार्य गर्ने । तर विपन्न परिवार, प्राकृतिक प्रकोपको कारणबाट तथा ठूला आयोजनाको कारणबाट विस्थापित परिवारको आवासको न्यूनतम आवश्यकताको व्यवस्था सरकारले गर्ने ।

१.३ विद्यमान आवास नीतिको समीक्षा

वि.सं. २०५३ मा तत्कालीन आवास तथा भौतिक योजना मन्त्रालयले करीब दुई वर्षको विस्तृत सर्वेक्षण तथा अध्ययनको आधारमा स्वीकृत गरेको राष्ट्रिय आवास नीति, २०५३ हालसम्म लागू छ । यस राष्ट्रिय आवास नीतिमा अन्तर्निहित अवधारणा निम्न अनुसार रहेको देखिन्छ :

- (क) सबैको लागि आधारभूत आवश्यकताको रुपमा आवासको परिपूर्ति गर्न उपयुक्त व्यवस्था र वातावरण सिर्जना गर्दै लैजाने ।
- (ख) गरिबी निवारण तथा आर्थिक विकासमा आवासको महत्वपूर्ण भूमिकालाई मान्यता दिने ।
- (ग) आवासलाई एक उपभोग्य वस्तुको रुपमा मात्र नलिई राष्ट्रको आर्थिक उत्पादनको अभिन्न अङ्गको रुपमा लिने ।
- (घ) वित्तीय आत्मनिर्भरताको सिद्धान्त अनुरूप सरकारले उत्प्रेरक र सहयोगीको रुपमा औपचारिक र अनौपचारिक स्तरमा निजी क्षेत्रको भूमिकालाई प्रोत्साहित गर्ने ।

विद्यमान राष्ट्रिय आवास नीतिको उद्देश्यहरु निम्न बमोजिम देखिन्छ :

- (१) आवश्यक पूर्वाधार तथा सुविधाहरुको समुचित व्यवस्था गरी नयाँ आवास घरहरु उत्पादन तथा भइरहेको घरहरुको उचित मर्मत सम्भार गर्न सहज वातावरणको सृजना गर्ने ।
- (२) स्रोत र साधनको प्रभावकारी परिचालन गरी आवासको विकास र प्रबर्द्धनमा वित्तीय आत्मनिर्भरताको सिद्धान्तलाई अंगिकार गरी कार्यान्वयन गर्न प्रोत्साहन गर्ने ।
- (३) विद्यमान कानूनी तथा संस्थागत व्यवस्थामा सुधार तथा वृद्धि गर्ने ।
- (४) आर्थिक दृष्टिकोणबाट पिछडिएको वर्गको निम्ति आधारभूत आवश्यकताको रुपमा घडेरी तथा आवासको उत्पादनमा आवश्यक स्रोत परिचालन गर्ने गराउने ।
- (५) आवास उत्पादन कार्यबाट पर्यावरणमा कुनै प्रकारको दुष्प्रभाव यथासम्भव पर्न नदिने ।

विद्यमान राष्ट्रिय आवास नीतिमा ग्रामीण तथा शहरी क्षेत्रको आवासको निम्ति छुट्टाछुट्टै नीति स्पष्ट रुपमा उल्लेख भएको देखिदैन । यसमा ग्रामीण क्षेत्रमा बसोबास गर्ने विपन्न परिवारको आवासको अवस्थालाई व्यवस्थित र सुधार गर्ने विषय उल्लेख भएको छैन । आवास विकासको संस्थागत व्यवस्था सम्बन्धमा पनि यो नीति अस्पष्ट छ । यस नीतिले शहरी क्षेत्रको आवासको विकासलाई मार्गदर्शन र व्यवस्थित गर्न खोजेको देखिन्छ तथापि शहरीक्षेत्रमा भाडामा बस्ने परिवारको आवासको समस्याप्रति यो नीति मौन छ । ग्रामीण क्षेत्रबाट रोजगारीको अवसर खोज्दै बसाई सराई गर्ने परिवार २०५८ को जनगणना अनुसार बसाई सराई गरेकोमध्ये ५० प्रतिशतभन्दा बढी रोजगारीको अवसरको खोजीमा शहरीक्षेत्रमा आएका हुन् । यिनीहरुको आवासको समस्यालाई यो नीतिले संबोधन गर्न सकेको छैन ।

आवास मानव जातिको आधारभूत आवश्यकता हो । विशेष गरी गरीब, उत्पीडित, दलित र पिछडिएको वर्गको निम्ति राज्यले विशेष व्यवस्था गर्ने नीति अवलम्बन गर्नुपर्ने भएपनि हालको आवास नीति यस विषयमा राज्यको दायित्वबारे मौन छ । हाल संयुक्त तथा एकल आवास निर्माणमा निजी क्षेत्र क्रियाशील भएर केही हदसम्म उच्च र उच्च-मध्यम वर्गको आवासलाई सम्बोधन गरेको भए पनि निम्न आयवर्गको निम्ति यसबाट खास योगदान भएको छैन । अन्य दक्षिण एसियाली मुलुकमा सहकारी आवासको क्षेत्रमा प्रशस्त विकास भएको र यसलाई ती मुलुकमा सरकारीस्तरबाट विभिन्न सहूलियत उपलब्ध गराई प्रोत्साहित गरेको भए पनि नेपालमा यसको संस्थागत विकास हुन सकेको छैन । त्यस्तै, जग्गा एकीकरण जस्ता जग्गा विकास कार्यक्रमको सञ्चालनबाट शहरी क्षेत्रको विकास व्यवस्थित गर्न पुगे पनि यसले जग्गाधनीको हितलाई मात्र सम्बोधन गर्ने हुँदा यस्ता कार्यक्रमहरु सर्वसाधारणको पहुँच बाहिर नै छन् । शहरी क्षेत्रमा बसोबास गर्ने निम्न आयवर्गको आवासको समस्यालाई यसले सम्बोधन गर्न सकेको छैन । आवासको हकलाई प्रत्येक नागरिकको हकको रुपमा मान्यता दिनको लागि पर्याप्त कानूनी व्यवस्था रहेको देखिदैन ।

१.४ राष्ट्रिय आवास नीति परिमार्जनको आवश्यकता

आवासको क्षेत्रमा २०५३ देखि २०६३ सम्म भएको विकास र परिवर्तनको परिप्रेक्ष्यमा देशको वर्तमान राजनीतिक तथा सामाजिक स्थितिलाई दृष्टिगत गर्दा आवास नीतिमा आमूल परिवर्तन गर्नुका अतिरिक्त साविक नीतिमा समावेश नभएका वा अस्पष्ट रहेका निम्न कुरालाई पनि संबोधन गर्नु आवश्यक छ :

- केन्द्रस्तरमा आवास नीति कार्यान्वयनको दायित्व र अधिकार तोक्ने ।
- विपन्न, घरबार विहीन, प्राकृतिक प्रकोप तथा वृहत् आयोजनाको कारणबाट विस्थापित परिवारको आवासको व्यवस्था गर्ने ।
- विभिन्न शहरी क्षेत्रहरूमा रहेका अव्यवस्थित बसोबास गर्ने बस्तीहरूमध्ये असुरक्षित ठाउँहरूमा बसोबास गरेका परिवारहरूलाई प्राथमिकता दिई उनीहरूका लागि वैकल्पिक व्यवस्था गर्ने ।
- प्राकृतिक तथा मानव सिर्जित प्रकोपबाट आवासीय क्षेत्रमा हुन सक्ने सम्भावित जोखिम तथा क्षति न्यून गर्ने ।
- घरबहाल सम्बन्धमा यसका विविध पक्ष, बहालमा बस्नेको हक सुरक्षा समेतलाई ध्यान दिई सम्भाव्य उपायहरूको पहिचान गर्ने र आवश्यकतानुसार ऐन नियमहरूको व्यवस्था गर्ने ।

विद्यमान राष्ट्रिय आवास नीति क्रियान्वित भएको वर्ष २०५३ को तुलनामा देशको आर्थिक, सामाजिक तथा राजनीतिक अवस्थामा भएको व्यापक परिवर्तन, दशक लामो द्वन्द्व र अन्य विभिन्न कारणबाट ग्रामीण क्षेत्रबाट शहरी क्षेत्रतर्फ तीव्र गतिमा बढेको बसाई सराई, शहरी क्षेत्रमा जनसंख्याको बढ्दो चापले भौतिक पूर्वाधार र सेवा सुविधा अपुग हुँदै गएको वास्तविकता, सार्वजनिक तथा ऐलानी पर्ति जग्गाको अतिक्रमण, शहरी क्षेत्रहरूमा बहालमा बस्ने परिवारको संख्यामा भएको उल्लेखनीय वृद्धि, निजी क्षेत्रबाट संयुक्त आवास लगायत विभिन्न किसिमका आवास भवन निर्माणको निरन्तर बढ्दोक्रम जस्ता विषयहरूलाई आत्मसात् गर्न पनि साविकको आवास नीतिमा परिमार्जन अपरिहार्य भएको छ ।

१.५ आवासको आवश्यकताको अनुमान :

२०५८ को जनगणना बमोजिम हालको जनसंख्या वृद्धिदरको आधारमा आगामी २०६८ सालसम्म शहरी क्षेत्रमा प्रतिवर्ष ५.० प्रतिशत, त्यसपछि २०७२ सम्म प्रतिवर्ष ४.५ प्रतिशत र २०७२ देखि २०७७ सम्म प्रतिवर्ष ४ प्रतिशतले थप आवास घरहरूको आवश्यकता पर्ने अनुमान गरिएको छ । ग्रामीण क्षेत्रमा भने सोही अवधिमा क्रमशः २ प्रतिशत, १.७ प्रतिशत र १.५ प्रतिशतले थप आवासको आवश्यकता पर्ने देखिएको छ । आवासीय घरहरूको भोगचलनको अनुमान गर्दा शहरी क्षेत्रमा २०६८ सालसम्म प्रति घर सरदर ६, २०६७ देखि २०७१ सम्म ५.८ र २०७१ देखि २०७५ सम्म ५.५ जना व्यक्ति रहने र यसै अनुरूप ग्रामीण क्षेत्रमा उक्त अवधिमा क्रमशः ६.३, ६.२ र ६.१ व्यक्ति प्रति घर रहने अनुमान छ ।

२०४५ को आवास सर्वेक्षणको परिणाम अनुसार प्रत्येक वर्ष शहरी क्षेत्रमा करीब ०.७६ प्रतिशत र ग्रामीण क्षेत्रमा करीब २.४ प्रतिशत घरहरू प्राकृतिक प्रकोप तथा अन्य विभिन्न कारणहरूबाट नोक्सान हुने गरेको अनुमान छ । ७ वा ७ भन्दा बढी रेक्टर स्केलको भूकम्प आएमा शहरी क्षेत्रमा ५० देखि ६० प्रतिशतसम्म घर भत्कने सम्भावना रहेको अनुमान गरिएको छ ।

उपर्युक्त तथ्यहरूको आधारमा २०६३-२०७७ सम्ममा कूल ३०,१५,००० थप आवास घरहरूको आवश्यकता पर्ने र त्यसमध्ये २०.० प्रतिशत घर शहरी क्षेत्रमा आवश्यक हुने अनुमान गरिएको छ । यसमध्ये हाल भइरहेको घरमा कोठा वा तला थपी करीब ३० देखि ४० प्रतिशतको आवश्यकता पूर्ति हुने र बाँकी ६० देखि ७० प्रतिशत नयाँ घर निर्माण गर्नुपर्ने अनुमान गर्न सकिन्छ । यस अवधिमा करिब १०,००,००० आवास घरहरूको मर्मतसुधार गर्नुपर्ने देखिएको छ, जसमध्ये १,५०,००० आवास शहरी क्षेत्रमा केन्द्रित हुनेछन् ।

परिच्छेद २

दूरदृष्टि, अभियान र उद्देश्य

२.१ दूरदृष्टि :

सबैका लागि सुरक्षित, पर्याप्त र औकात अनुकूलको आवास उपलब्ध गराउने ।

२.२ अभियान :

गरीबीको रेखा मुनि रहेका र अव्यवस्थित तथा असुरक्षित वस्तीहरूमा बसोबास गरेका परिवारहरूलाई समेत समेटि आवास अवधारणा विकसित गर्ने ।

२.३ उद्देश्य :

२.३.१ सबै आयवर्गको निम्ति उपयुक्त, सुरक्षित र वातावरण मैत्री आवासको उत्पादन वृद्धि तथा विद्यमान आवासको स्तरोन्नति गर्ने ।

२.३.२ आवास क्षेत्रको आर्थिक श्रोतहरूको प्रभावकारी परिचालन गर्ने ।

२.३.३ आवास क्षेत्रमा सरकारी, गैरसरकारी, निजी क्षेत्र र समुदायको भूमिका स्पष्ट गरी संस्थागत सुधार गर्ने ।

परिच्छेद ३

रणनीति

३.१ उद्देश्य २.३.१ “आवासको उत्पादन वृद्धि तथा विद्यमान आवासको स्तरोन्नति” प्राप्त गर्ने रणनीति :

३.१.१ जमिनको प्रभावकारी उपयोग हुने गरी देहाय बमोजिमका आवासको उत्पादन वृद्धि गरी शहरी तथा शहरोन्मुख क्षेत्रको आवासको मागलाई संवोधन गर्ने ।

३.१.२ आवासको प्रकारलाई निम्न प्रकारले वर्गिकरण गरिएको छ :

(क) स्थायी आवास : उपभोगकर्ताको पूर्ण स्वामित्वमा रहने विशुद्ध आवासीय प्रयोजनको स्थायी संरचना

(ख) संयुक्त आवास : दुई वा सो भन्दा बढी उपभोगकर्ताको साझा वा संयुक्त स्वामित्वमा रहने विशुद्ध आवासीय प्रयोजनको बहुतले स्थायी संरचना

(ग) मिश्रित आवास : गैर आवासीय गतिविधिहरू समेत सञ्चालन हुन सक्ने गरी निर्मित आवासीय बहुतले स्थायी संरचना

(घ) भाडाको आवास : उपभोगकर्ताको आफ्नो स्वामित्वमा नरहने र प्रयोग बापत शुल्क तिर्नुपर्ने आवासीय प्रयोजनको स्थायी संरचना

(ड) अस्थायी आवास : प्राकृतिक प्रकोप वा द्वन्द्वको कारणबाट विस्थापित परिवारलाई पुनर्स्थापन गर्नु अघि तत्काल राहत स्वरूप उपलब्ध गराइने, केही समयको लागि मात्र प्रयोग गर्न सकिने छाप्रो वा शिविर जस्तै प्रकारका आवास ।

- ३.१.३ ग्रामीण आवासको उत्पादन वृद्धि गरी मागलाई संवोधन गर्ने ।
- ३.१.४ आवासको लागि आवश्यक जग्गा लगायत भौतिक पूर्वाधार सेवाहरुको विकास एकीकृत रुपमा गर्ने ।
- ३.१.५ आवास एकाईहरुको डिजाइन, प्रयोग हुने निर्माण सामग्री र प्रविधिमा सुधार गर्ने ।
- ३.१.६ विद्यमान आवासको प्रभावकारी प्रयोग तथा सुरक्षाका उपायहरु अवलम्बन गरी स्तरोन्नति गर्ने ।
- ३.१.७ प्राकृतिक प्रकोप वा द्वन्द्वका कारण विस्थापित व्यक्तिहरुले तत्काल राहत स्वरूप प्रयोग गर्न निर्मित छाप्रो, शिविर वा पुनर्स्थापना गर्नु अघि केही समयको लागि प्रयोग गर्न निर्मित संरचना वा कच्ची घर जस्ता अस्थायी आवासको उपलब्धता सुनिश्चित गर्ने ।
- ३.१.८ पूर्वाधार सेवाहरुको अभाव वा न्यून उपलब्धता मात्र भएको र स्वास्थ्य तथा सुरक्षाको दृष्टिकोणले जोखिमपूर्ण स्थानमा आवासीय प्रयोजनको लागि अव्यवस्थित तवरले निर्मित अस्वस्थकर बस्तीहरुलाई व्यवस्थित गर्ने ।
- ३.१.९ वृहत् परियोजनाहरुबाट विस्थापित परिवारहरुलाई अन्यत्र उपयुक्त स्थानमा पुनर्वास गराउने ।

३.२ उद्देश्य २.३.२ “आर्थिक स्रोतहरुको प्रभावकारी परिचालन” प्राप्त गर्ने रणनीति :

- ३.२.१ जग्गा तथा आवास ऋण वितरण प्रक्रियालाई सरल र सहज गर्ने तथा यस प्रयोजनको लागि राष्ट्रिय स्तरमा एक आवास कोष र स्थानीय स्तरमा ग्रामीण विकास बैंकको अवधारणा अनुरूपको निकायहरु स्थापना गर्ने ।
- ३.२.२ जग्गा विकास कार्यक्रमहरुको पूर्वाधार निर्माण लागतको निश्चित अंश सरकारले अनुदान दिने ।
- ३.२.३ न्यून आय वर्गको लागि सरल ऋण तथा अनुदान संयन्त्रको विकास गर्ने ।
- ३.२.४ अन्तर्राष्ट्रिय तथा राष्ट्रिय वित्तीय संस्थाहरु तथा आवास क्षेत्रमा संलग्न वचत र ऋण सहकारीहरूसंग सहकार्य गर्ने ।

३.३ उद्देश्य २.३.३ “संस्थागत सुधार” प्राप्त गर्ने रणनीति :

- ३.३.१ राष्ट्रिय आवास नीति कार्यान्वयनको लागि सरकारी, गैरसरकारी तथा निजी क्षेत्रको भूमिका स्पष्ट गर्ने ।
- ३.३.२ आवास विकाससंग सम्बन्धित नीति निर्माण, कार्यान्वयन, तालिम, अनुसन्धान, मूल्यांकन आदि कार्यहरु संस्थागत आधारमा व्यवस्थित गर्न प्रवन्ध गर्ने ।
- ३.३.३ स्थानीय निकायहरु समेतको संलग्नतामा आवास नीतिको कार्यान्वयन पक्षको अनुगमन तथा मुल्याङ्कन गर्ने ।
- ३.३.४ आवासका विविध पक्षहरुको नियमनको लागि आवश्यक कानूनी संयन्त्रको व्यवस्था गर्ने ।

परिच्छेद ४

कार्यनीति

आवासको उत्पादन वृद्धि तथा विद्यमान आवासको स्तरोन्नति सम्बन्धी:

४.१ रणनीति ३.१.१ आवासको उत्पादन वृद्धि गरी शहरी तथा सहरोन्मुख क्षेत्रको आवासको मागलाई संवोधन गर्नेसंग सम्बन्धित :

- ४.१.१ अधिकतम व्यक्ति तथा परिवारहरूको निमित्त आवास निर्माण र उत्पादनमा निजी तथा सहकारी आवास संस्थाहरूलाई प्रोत्साहित तथा उत्प्रेरित गराउन जग्गाको व्यवस्था सम्बन्धमा देखिएका अवरोधहरूलाई क्रमिक रूपमा हटाउँदै जग्गा प्राप्ति व्यवस्थालाई सरल बनाउने ।
- ४.१.२ स्वयं आवास निर्माण गर्न चाहने परिवारहरूको निमित्त विकसित घडेरी जग्गाहरूको आपूर्तिमा वृद्धि गर्न शहरी क्षेत्रहरूमा पनि निजी क्षेत्रको संलग्नता वा सहकार्यमा जग्गा एकीकरण कार्यक्रम तथा अन्य प्रकारका जग्गा विकास योजना र कार्यक्रमहरू संचालन गर्ने ।
- ४.१.३ निजी क्षेत्रबाट संचालन भैरहेको आवास तथा जग्गा विकास कम्पनीहरूलाई काठमाडौं उपत्यका बाहिरका शहरी क्षेत्रहरूमा पनि विस्तार गर्न प्रोत्साहित गर्ने ।
- ४.१.४ शहरी क्षेत्रहरूमा बढ्दो आवासको मागलाई परिपूर्ति गर्न संयुक्त र मिश्रित आवास निर्माणलाई प्रोत्साहित गर्न विद्यमान नीतिहरूमा सरलीकरण गर्ने ।
- ४.१.५ सरकारी निकायहरूको संलग्नतामा भाडाको आवास सरल रूपमा उपलब्ध हुने व्यवस्था गरी अस्वस्थकर बस्ती विस्तारलाई नियन्त्रण गर्ने ।
- ४.१.६ आवास निर्माण व्यवसायलाई उद्योग सरह मान्यता र सुविधा सहूलियतहरू दिने ।

४.२ रणनीति ३.१.२ आवासको उत्पादन वृद्धि गरी ग्रामीण आवासको मागलाई संवोधन गर्नेसंग सम्बन्धित :

- ४.२.१ स्थानीय निर्माण सामग्री तथा प्रविधिको प्रयोग गरी सबै आयवर्गको निमित्त उपयुक्त र उचित मूल्यका घडेरी तथा आवासको आपूर्ति बढाउने ।
- ४.२.२ ग्रामीण आवास विकासमा ग्रामीण आवास कम्पनीको भूमिका ऐन, नियमावली माफत सुनिश्चित गर्ने ।

४.३ रणनीति ३.१.३. आवासको लागि आवश्यक जग्गा लगायत भौतिक पूर्वाधार सेवाहरूको विकास एकीकृत रूपमा गर्नेसंग सम्बन्धित:

- ४.३.१ पूर्वाधार निर्माण, वितरण, व्यवस्थापन र मर्मत सम्बन्धी कार्यहरूको जिम्मेवारी, उत्तरदायित्व र अधिकार विकेन्द्रित गर्नुको साथै आवास तथा पूर्वाधार सेवाहरूको विकास र विस्तारमा स्थानीय निकाय, निजी क्षेत्र तथा स्थानीय जनसहभागितालाई प्रोत्साहित गरी एकीकृत रूपमा कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने ।
- ४.३.२ जग्गा विकास कार्यक्रमहरूमा उपलब्ध सेवा सुविधाहरू वापत लाग्ने शुल्क वास्तविकताको आधारमा निर्धारण गर्ने तथा असुली प्रक्रियामा सुधार गरी सम्बन्धित क्षेत्रगत संस्थाहरूको आय वृद्धि गर्ने ।

- ४.३.३ वसोवासको लागि नयाँ जग्गाहरूको विकास गर्दा पूर्वाधार सेवाहरूको निर्माण र वितरण व्यवस्था सकभर न्यूनतम लागतमा सम्पन्न गराउने उपयुक्त प्रविधि, डिजाईनलाई प्रोत्साहित गर्ने ।
- ४.३.४ पूर्वाधार सेवा सुविधाहरूको निर्माण विकास गर्दा त्यसबाट जन-स्वास्थ्यमा पर्ने प्रभाव, वातावरणीय लाभको साथै अन्य सुविधाहरू बारे जनचेतना अभिवृद्धि गर्ने कार्यलाई प्रोत्साहित गर्ने ।
- ४.४ रणनीति ३.१.४. आवास एकाईहरूमा प्रयोग हुने निर्माण सामाग्री र प्रविधिमा सुधार गर्नेसंग सम्बन्धित:
- ४.४.१ स्थानीय निर्माण सामाग्रीहरूको अन्वेषण र अनुसन्धान गर्ने तथा स्थानीय वा आयातित निर्माण सामाग्रीहरूको समग्र मूल्याङ्कन र गुणस्तर कायम गरी आवास निर्माणमा उपयुक्त सामाग्री र प्रविधिको प्रयोगलाई प्रोत्साहित गर्ने । यसरी सम्भाव्य असरको मूल्यांकन गर्दा आर्थिक तथा पर्यावरणीय दृष्टिकोणका साथै सामाजिक र सांस्कृतिक पक्षको पनि मूल्यांकन गर्ने ।
- ४.४.२ तालिमहरूको माध्यमद्वारा निर्माण सामाग्रीहरूको गुणस्तर जाँच गर्नुको साथै निर्माण सामाग्रीहरू खेर जान नदिई अधिकतम प्रयोग गराउन सक्षम बनाउने ।
- ४.४.३ आवास निर्माण गर्दा प्रभावकारी रूपमा उर्जा, पानी, हरियाली तथा वातावरणको संरक्षण र संवर्द्धन हुने तथा न्यून कार्बन उत्सर्जन हुने उपायहरूको अवलम्बन गर्ने ।
- ४.४.४ कम खर्चिलो र उपयुक्त निर्माण प्रविधिबारे स्थानीय स्तरमा प्रचार-प्रसार गर्ने तथा प्रयोगात्मक प्रदर्शनीहरूको माध्यम तथा तालिमद्वारा सीप निर्माणमा सुधार गर्ने ।
- ४.४.५ स्थानीय स्तरमा ऐतिहासिक भवन र मौलिक वास्तुकलाको संरक्षण गरी परम्परागत वास्तुकला तथा शैली (indigenous character) प्रतिबिम्बित गराउने तर्फ विशेष ध्यान दिने ।
- ४.४.६ अन्तराष्ट्रिय स्तरमा सफलतापूर्वक प्रयोगमा रहेका निर्माण सामाग्री तथा प्रविधिहरूको सङ्कलन, उपयोग र प्रचारको साथै देशका विभिन्न क्षेत्रहरूमा निर्माण सामाग्री तथा प्रविधिहरूको नवीन प्रयोगबारे विभिन्न संचार माध्यमबाट व्यापक प्रचार प्रसार गर्ने ।
- ४.४.७ आफ्नो घर बनाउने तरीकाबारे कार्यविधि तर्जुमा गरी व्यापक रूपमा प्रचार प्रसार गर्ने तथा न्यून आय भएका र आवास विहिन वर्गका लागि उपयुक्त निर्माण प्रविधि बारे प्रचार प्रसार गर्ने तथा लक्षित वर्गलाई तालिम दिई क्षमता अभिवृद्धि गर्ने ।
- ४.५ रणनीति ३.१.५. विद्यमान आवास एकाईहरूको प्रभावकारी प्रयोग तथा सुरक्षाका उपायहरू अवलम्बन गरी स्तरोन्नति गर्नेसंग सम्बन्धित:
- ४.५.१ ग्रामीण आवासलाई स्वस्थकर बनाउन सुधारिएको चुल्हो, सौर्य उर्जा, बायोग्याँस प्रविधि तथा शौचालयको व्यवस्था गरी स्तरोन्नति गर्ने ।
- ४.५.२ सुरक्षित आवास निर्माणको निमित्त तोकिएको स्तरको भवन संहिताको पालना अनिवार्य गर्ने ।
- ४.५.३ आवास एकाईलाई स्वस्थकर बनाउन पानी नचुहिने र ओस प्रतिरोधी उपायहरू अवलम्बन गर्ने ।
- ४.५.४ सुरक्षित आवासका लागि आवासीय क्षेत्रमा तोकिएको मापदण्ड अनुसार खुल्लाक्षेत्र अनिवार्य रूपमा राख्नुपर्ने व्यवस्था सुनिश्चित गर्ने ।

- ४.६ रणनीति ३.१.६. प्राकृतिक प्रकोप वा द्वन्द्वका कारण विस्थापित व्यक्तिहरूले तत्काल राहत स्वरूप प्रयोग गर्न निर्मित छाप्रो, शिविर वा पुनर्स्थापना गर्नु अघि केही समयको लागि प्रयोग गर्न निर्मित संरचना वा कच्ची घर जस्ता अस्थायी आवासको उत्पादन बढाउनेसंग सम्बन्धित :
- ४.६.१ प्राकृतिक प्रकोप वा द्वन्द्वका कारण विस्थापित परिवारलाई तत्काल राहत दिन आकस्मिक अस्थायी आवास योजना (Contingency plan) र उपयुक्त मापदण्डहरू तर्जुमा गर्ने ।
 - ४.६.२ अस्थायी आवास निर्माण गर्दा सकभर स्थानान्तरण गर्न सकिने प्रविधि अवलम्बन गरी आकस्मिक प्रयोगको लागि भण्डारण गर्ने व्यवस्था गर्ने ।
 - ४.६.३ प्राकृतिक तथा मानव सिर्जित कारणले उत्पन्न प्रकोपबाट हुन सक्ने जोखिम तथा क्षतिलाई न्यूनीकरण गर्न जोखिम मापन, निर्देशिकाहरूको तयारी तथा जोखिम प्रभावित भू-उपयोग योजना (Risk sensitive land use planning) प्रकोप पश्चात पुनर्वास योजनाको कार्यविधि तयार गर्न विशेष ध्यान दिने ।
- ४.७ रणनीति ३.१.७. पूर्वाधार सेवाहरूको अभाव वा न्यून उपलब्धता मात्र भएको र स्वास्थ्य तथा सुरक्षाको दृष्टिकोणले जोखिमपूर्ण स्थानमा आवासीय प्रयोजनको लागि अव्यवस्थित तवरले निर्मित अस्वस्थकर बस्तीहरूलाई व्यवस्थित गर्ने संग सम्बन्धित :
- ४.७.१ निश्चित अवधि अगाडि नै अतिक्रमित जग्गामा विकसित भएका अस्वस्थकर बस्तीहरूलाई लागत असूलीको आधारमा सकभर साविककै स्थानमा सो सम्भव नभएमा अन्यत्र पुनर्स्थापना गर्ने गरी जग्गाको बारेमा सामूहिक स्वामित्वमा रहने गरी स्तरोन्नति गर्ने वा व्यवस्थित बसोबास गराउने र साथै सो कार्य गर्दा तोकिएको अवधि अगाडि बसोबास गरेका परिवारको लागि आवश्यक परिचय पत्र दिई पहिचान सुनिश्चित पार्ने ।
 - ४.७.२ न्यून आय भएका तथा विशेष गरी शहरी क्षेत्रमा ऐलानी, पर्ति, नदीको किनार तथा अन्य विभिन्न ठाउँमा अतिक्रमण गरी बसोबास गर्ने गरीब परिवार, एउटा कोठा बहालमा लिई बस्ने न्यून आय भएका परिवार, आवास विहीन तथा अन्य पीडित वर्गका परिवारहरूको लागि कम लागतका आवास घरहरूको निर्माण गर्न स-साना घडेरी प्लटहरू उपलब्ध गराउने, आवासीय स्थलहरूमा अत्यावश्यक आधारभूत भौतिक सेवा सुविधाहरूको व्यवस्था गर्ने गराउने ।
- ४.८ रणनीति ३.१.८. वृहत् परियोजनाहरूबाट विस्थापित परिवारहरूलाई अन्यत्र उपयुक्त स्थानमा पुनर्वास गराउनेसंग सम्बन्धित :
- ४.८.१ वृहत् परियोजनाहरूबाट विस्थापित हुन पुगेका परिवारहरूलाई कम्तीमा पनि परियोजना सञ्चालन हुनुभन्दा अगाडि उपभोग गर्दै आएको सरसुविधाको स्तर कायम हुने गरी पुनर्स्थापना गराउने ।
 - ४.८.२ त्यस्ता विस्थापित परिवारहरूका लागि पुनर्स्थापन गर्नका लागि आवासीय एकाइ तथा आवश्यक भौतिक पूर्वाधार सम्बन्धी निर्देशिका तर्जुमा गर्ने ।

आर्थिक स्रोतहरूको प्रभावकारी परिचालन सम्बन्धी :

- ४.९ रणनीति ३.२.१ जग्गा तथा आवास ऋण वितरण प्रक्रियालाई सरल र सहज गर्ने तथा यस प्रयोजनको लागि राष्ट्रिय स्तरमा एक आवास कोष र स्थानीय स्तरमा ग्रामीण विकास बैंकको अवधारणा अनुरूपको निकायहरू स्थापना गर्नेसंग सम्बन्धित :
- ४.९.१ सरल ऋण, अनुदान र वित्तीय सम्भावनाको अध्ययन गरी नगर विकास कोष लगायतका शहरी विकासको क्षेत्रमा क्रियाशील वित्तीय निकायहरूले राष्ट्रिय स्तरमा आवास लगानी नीति एवं मापदण्ड तयार गरी लागु गर्ने ।
 - ४.९.२ हाल शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग अन्तर्गत रहेको जग्गा विकास चक्रकोषको क्षेत्राधिकार वृद्धि गरी राष्ट्रिय स्तरको स्वायत्त निकायको रूपमा जग्गा तथा आवास विकास कोषको स्थापना गर्ने ।
 - ४.९.३ स्थानीय स्तरमा ग्रामीण विकास बैंकको अवधारणा अनुरूपको सहकारी कोष वा त्यस्तै निकाय स्थापना गर्न निजी क्षेत्र समेतलाई प्रोत्साहन गर्ने ।
- ४.१० रणनीति ३.२.२. जग्गा विकास कार्यक्रमहरूको पूर्वाधार निर्माण लागतको निश्चित अंश सरकारले अनुदान दिनेसंग सम्बन्धित :
- ४.१०.१ जग्गा एकीकरण आयोजनाहरूमा भौतिक पूर्वाधार निर्माणको कार्यमा मात्र खर्च गर्ने गरी आयोजनाको राष्ट्रिय प्राथमिकता, आकार, लागत तथा आयोजना कार्यान्वयन गर्ने संस्थाको क्षमताको आधारमा आयोजनाको कुल अनुमानित लागतको निश्चित अंश नेपाल सरकार तथा स्थानीय निकायले लगानी गर्ने । लागतको अंश निर्धारण गर्ने तरिका अनुसूची १ मा समावेश गरिएको छ ।
 - ४.१०.२ जग्गा विकास कार्यक्रमहरू संचालन गर्दा न्यून आयवर्गलाई सुपथ मूल्यमा जग्गा उपलब्ध गराउन र लागत मूल्यमा अनुदान दिन आन्तरिक अनुदान संयन्त्रको विकास गर्ने ।
- ४.११ रणनीति ३.२.३. न्यून आय वर्गको लागि सरल ऋण तथा अनुदान संयन्त्रको विकास गर्नेसंग सम्बन्धित :
- ४.११.१ न्यून आय भएका र आवास विहीन वर्गका लागि कम लागतको आवास निर्माण गर्न स-साना घडेरी प्लट, आधारभूत भौतिक सेवा सुविधा र अनुदान तथा सहूलियत ऋण उपलब्ध गराउने ।
 - ४.११.२ सीमित आय वर्गको निम्ती संयुक्त आवास निर्माण गर्न सरकारी स्तरबाट सकभर परल मूल्यमा जग्गा तथा सहूलियत ऋण उपलब्ध गराई सहकारी आवास संस्थाहरूको स्थापना गर्ने कार्यको व्यवस्थापन तथा अनुगमन शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट गर्ने ।
 - ४.११.३ न्यून आय भएका र आवास विहीन वर्गका लागि सरकारले सहयोगीको साथै आवास प्रदायकको भूमिका समेत आवश्यकतानुसार निर्वाह गर्ने ।
- ४.१२ रणनीति ३.२.४ अन्तर्राष्ट्रिय तथा राष्ट्रिय वित्तीय संस्थाहरू तथा आवास क्षेत्रमा संलग्न वचत र ऋण सहकारीहरूसंग सहकार्य गर्नेसंग सम्बन्धित :

- ४.१२.१ निश्चित आयस्रोत नभएका बहुसंख्यक परिवारहरूलाई जग्गा, भवन निर्माण सामग्री तथा आवास व्यवस्थाको लागि ऋण उपलब्ध गराउन आवास सहकारी संस्थाहरूको स्थापनाको साथै सामूहिक-धितो कर्जा व्यवस्थाहरूको प्रवर्द्धन गर्ने ।
- ४.१२.२ जग्गा खरिद तथा आवास निर्माणको लागि वित्तीय संस्था तथा बैंकहरूलाई ऋण कार्यक्रमहरू सबै वर्गको पहुँचमा पुग्ने गरी परिचालन गर्न प्रोत्साहित गर्ने ।
- ४.१२.३ आवास निर्माणमा महिलाहरूको सहभागितालाई अभिवृद्धि गर्न वित्तीय संस्था, वचत र ऋण सहकारीहरूलाई विशेष कार्यक्रम संचालन गर्न प्रोत्साहित गर्ने ।

संस्थागत सुधार सम्बन्धी :

- ४.१३ रणनीति ३.३.१. राष्ट्रिय आवास नीति कार्यान्वयनको लागि सरकारी, गैरसरकारी तथा निजी क्षेत्रको भूमिका स्पष्ट गर्नेसंग सम्बन्धित :
 - ४.१३.१ केन्द्रीय स्तरमा आवास नीति कार्यान्वयनमा भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय अन्तर्गत शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले तथा स्थानीय स्तरमा सम्बन्धित स्थानीय निकायले अग्रणी भूमिका निर्वाह गर्ने ।
 - ४.१३.२ आवास नीति कार्यान्वयनमा नेपाल सरकारले उत्प्रेरक र सहजकर्ता र साथै आवश्यकता अनुसार प्रदायक समेतको भूमिका निर्वाह गर्ने ।
 - ४.१३.३ जग्गा तथा आवास विकास कार्यमा स्थानीय निकायलाई नेपाल सरकारले आर्थिक तथा प्राविधिक सहयोग उपलब्ध गराई तिनीहरूको भूमिका सुदृढ गर्ने ।
 - ४.१३.४ आवास तथा जग्गा विकास कम्पनी तथा अन्य सम्बद्ध निकायहरूबीच सामञ्जस्य कायम गरी आवास समस्यालाई संगठित रूपमा समाधान गर्न स्थानीय स्तरमा सामुदायिक संगठनहरूको स्थापना, विकास र विस्तार गर्ने ।
- ४.१४ रणनीति ३.३.२. आवास विकाससंग सम्बन्धित नीति निर्माण, कार्यान्वयन, तालिम, अनुसन्धान, मूल्यांकन आदि कार्यहरू संस्थागत आधारमा व्यवस्थित गर्न प्रवन्ध गर्नेसंग सम्बन्धित :
 - ४.१४.१ आवास नीतिको कार्यान्वयनको सम्बन्धमा विभिन्न सरकारी तथा निजी क्षेत्र र गैरसरकारी संस्थाबीच समन्वय स्थापित गर्ने कार्य केन्द्रीय स्तरमा शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले गर्ने ।
 - ४.१४.२ राष्ट्रिय अन्तराष्ट्रिय गैर/सरकारी तथा सामुदायिक संस्थाहरूलाई आवास नीतिको कार्यान्वयनमा उत्प्रेरित गरी दीर्घकालीन सहभागिता कायम राख्न प्रोत्साहित गर्ने ।
 - ४.१४.३ संस्थागत आधारमा आवास सम्बन्धी योजनाहरूको तर्जुमा गर्न तथा सम्बन्धित निकायहरूबीच समन्वय कायम गर्न उच्च स्तरीय संयन्त्रको व्यवस्था गर्ने ।
 - ४.१४.४ आवास सर्वेक्षणलाई जनगणनाको अनिवार्य अङ्गको रूपमा स्थापित गर्ने ।

४.१४.५ भू-उपयोग योजनाको आधारमा जनस्वास्थ्यको सुरक्षा, पर्यावरणीय सन्तुलन, जग्गाको मूल्यमा परेको चाप एवं जनघनत्वलाई दृष्टिगत गरी बसोबास योग्य जग्गाहरूको विकास र विस्तार गर्ने तथा जग्गा सूचना प्रणालीलाई अद्यावधिक राख्ने ।

४.१५ रणनीति ३.३.३. स्थानीय निकायहरू समेतको संलग्नतामा आवास नीतिको कार्यान्वयन पक्षको अनुगमन तथा मूल्याङ्कन गर्नेसंग सम्बन्धित :

४.१५.१. जग्गा तथा आवास बजारको अवस्था, निर्माण सामग्रीहरूको माग र आपूर्ति, वित्तीय तथा आवाससंग सम्बन्धित अन्य सूचकहरू तथा आवास नीतिको उद्देश्य अनुरूप संचालित कार्यक्रमहरूबाट लक्षित समूहमा परेको प्रभाव र उपलब्धिबारे शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले स्थानीय निकायको संलग्नतामा अनुगमन र मूल्यांकन गर्ने ।

४.१५.२. संस्थागत तथा स्वतन्त्र रुपमा अनुगमन गर्ने संयन्त्र, त्यस्तो संयन्त्रको भूमिका आदि समेत स्पष्ट गरी आवास नीति कार्यान्वयनमा संलग्न हुने सम्भावित स्रोत (दातृ निकाय, निजी क्षेत्र आदि) को पहिचान तथा समन्वय गर्ने ।

४.१६ रणनीति ३.३.४. आवासका विविध पक्षहरूको नियमनको लागि आवश्यक कानूनी संयन्त्रको व्यवस्था गर्नेसंग सम्बन्धित :

४.१६.१. खाली जग्गाकर, घर जग्गाको उपयोग, पूर्वाधार सेवा निर्माणमा स्थानीय उपभोक्ताबाट खर्चअसुली, घरजग्गा करको दायरामा वृद्धि, जग्गा कारोबारमा एकल रजिष्ट्रेशन प्रणाली, जग्गाको स्वामित्व व्यवस्थामा सुधार, भू-उपयोग र भवन निर्माण नियमावलीको कार्यान्वयन पक्षको सुदृढीकरण, घर जग्गाको व्यावसायिक कारोबारको व्यवस्थापन आदि विषयमा उपयुक्त कानून बनाई लागु गर्ने ।

४.१६.२. घरबहालका विविध पक्षहरू विशेष गरी बहालमा बस्ने र दिनेको हक सुरक्षा समेतलाई प्रत्याभूत गरी भाडाको आवास व्यवस्थापन गर्न उपयुक्त नीति नियमहरू तर्जुमा गर्ने ।

४.१६.३. एकल, मिश्रित, संयुक्त तथा सामूहिक लगायत विभिन्न किसिमका आवासको स्वामित्व हस्तान्तरण तथा प्रयोगलाई व्यवस्थापन गर्ने कानूनी संरचना निर्माण गर्ने ।

४.१६.४. जग्गा एकीकरण तथा जग्गा विकास, सामुदायिक भवन निर्माण, बहुतले आवास भवन निर्माण, सामूहिक भवन निर्माण आदिका क्षेत्रमा नीजी क्षेत्रको भूमिका स्पष्ट तथा सुनिश्चित गर्नका लागि आवश्यक ऐन, नियमावलीहरू तर्जुमा गर्ने ।

परिच्छेद ५

विविध

५.१ नीतिमा परिमार्जन:- राष्ट्रिय नीतिलाई प्रत्येक पाँच पाँच वर्षमा पुनरावलोकन एवं परिमार्जन गरिने छ । सो कार्यको लागि भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालयले एक कार्यदल गठन गर्नेछ ।

५.२ बाधा अडकाउ फुकाउने:- प्रचलित कानूनले नसमेटेको तर नीतिमा उल्लेखित कुनै कार्य गर्नु परेमा भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालयले आवश्यक कार्यविधि बनाई कार्यान्वयन गर्नेछ ।

अनुसूची १
(कार्यनीति ४.१०.१ संग सम्बन्धित)

जग्गा एकीकरण आयोजनाहरूमा नेपाल सरकारले गर्ने लगानीको अंश निर्धारण गर्ने आधार र तरिका

जग्गा एकीकरण आयोजनाहरूमा नेपाल सरकारको लगानीको अधिकतम अंश गणना गर्दा निम्न ४ वटा आधारमा लेखिएको अंश प्रतिशतको औसत निर्धारण गरी सो अंक बराबर हुने रकमसम्म लगानी गर्ने :

लगानीको आधार	आयोजनाको आकार	नेपाल सरकारको लगानी प्रतिशत	स्थानीय निकायको लगानी प्रतिशत
आयोजनाको आकार	१००० रोपनी भन्दा बढी	८	२
	३०० देखि १००० रोपनीसम्म	९	३
	३०० रोपनी भन्दा कम	१०	५
कुल अनुमानित लागत (जग्गाको मूल्य बाहेक)	१० करोड भन्दा बढी	८	२
	५ देखि १० करोडसम्म	९	३
	५ करोड भन्दा कम	१०	५
कार्यान्वयन गर्ने निकाय	महानगरपालिका	५	५
	उपमहानगरपालिका	७	४
	नगरपालिकाहरू : वार्षिक राजस्व सङ्कलन रु. ५ करोडसम्म वार्षिक राजस्व सङ्कलन रु. २ देखि ३ करोड वार्षिक राजस्व सङ्कलन रु. २ करोड भन्दा कम	८	४
		९	३
		११	१
	गाउँ विकास समितिहरू	१५	०
	अन्य: नगर विकास समिति/स.वि.त.भ.नि. विभाग आदि	१५	०
आयोजनाको राष्ट्रिय प्राथमिकता	P1 आयोजना	१०	५
	P2 आयोजना	८	५
	P3 आयोजना/राष्ट्रिय कार्यक्रममा नपरेका योजना	५	५

उदाहरणार्थ,

राष्ट्रिय प्राथमिकताक्रम २ मा रहेको ७५० रोपनी क्षेत्रफलमा वीरगञ्ज उपमहानगरपालिकाबाट सञ्चालन हुने कुल लागत रु. १० करोड भन्दा बढी भएको आयोजनामा माथिका तालिकाहरूको आधारमा लगानीको अंश गणना गर्दा :

नेपाल सरकारको लगानी अंश = $(९+८+७+८)/४ = ८\%$ प्रतिशत, तथा

स्थानीय निकायको लगानी अंश = $(३+२+४+५)/४ = ३.५\%$ प्रतिशत गरी

जम्मा संयुक्त लगानी आयोजनाको कुल अनुमानित लागतको ११.५% प्रतिशत हुनेछ ।